

## Gemeinde Emmering Landkreis Fürstentfeldbruck



### Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1225 „Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße“

**Datum:** 16.12.2014, 20.01.2015 erg. gem Beschluss am 21.01.2015, 17.03.2015

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck  
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

**Inhalt:**

---

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	2
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	5
4.	VERFAHREN	7
5.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	8
6.	PLANINHALT	9
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich befindet im zentralen Ortsbereich, östlich der „Estinger Straße“ und nördlich der Straße „Lauscherwörth“.

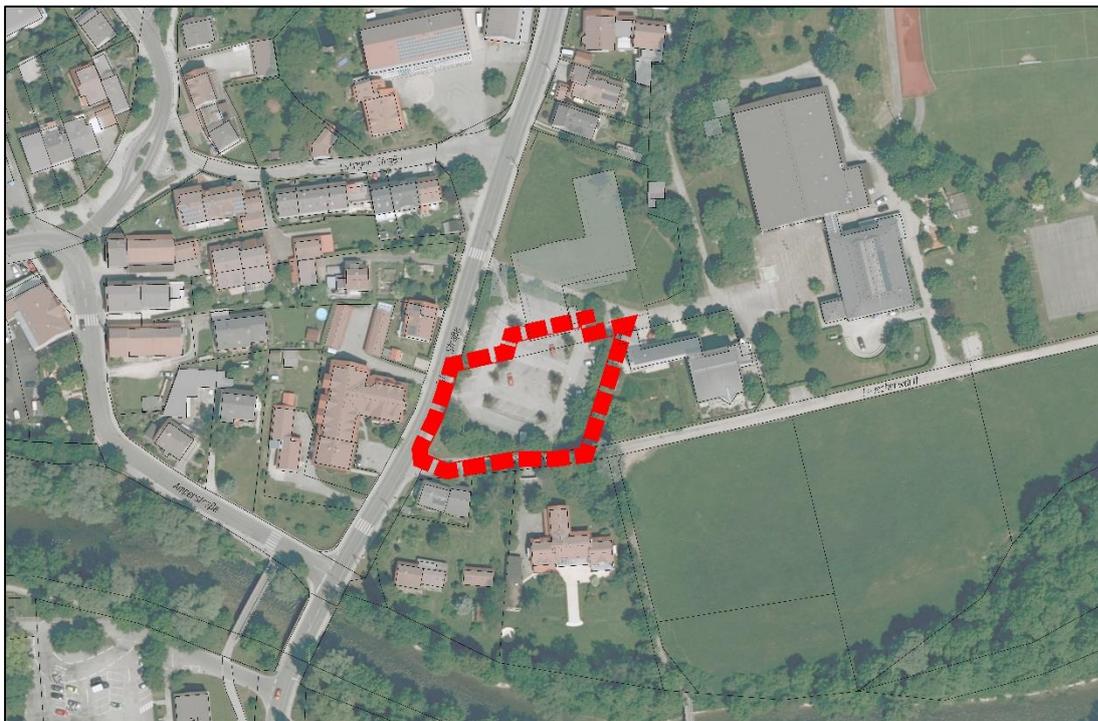


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Orthophoto (DOP 2012, 26.05.2012), © LVG-Bayern

### 1.2. Anlass der Änderung

Nachdem der erste Bauabschnitt des Seniorenzentrums verwirklicht wurde, hat sich herausgestellt, dass der geplante zweite Bauabschnitt nicht mehr benötigt wird. So möchte die Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplanes, als Maßnahme der Innenentwicklung, die planungsrechtliche Grundlage für eine zentrale Wohnbebauung (als Geschosswohnungsbau) schaffen und so die Bebauung zu ergänzen.

Hierzu wird „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,178 ha), „öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 0,20 ha) festgesetzt und „Sondergebiet Seniorenzentrum“ (ca. 0,002 ha) beibehalten.

Ferner wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichterung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

## 2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

### 2.1. Größe, Abgrenzung und Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 1900/4 und die Teilfläche der Fl.-Nr. 1900. Es weist Kernabmessungen von ca. 54 m auf ca. 40 m (ca. 2.005 m<sup>2</sup>) auf. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 513,90 m ü.NN und ist (aufgrund der Vornutzung als Parkplatz für das Bürgerhaus) als eben zu bezeichnen.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Außenwand der neugebauten Seniorenwohnanlage für pflegebedürftige Menschen (Fl.-Nr. 1900, Estinger Straße Nr. 14).
- im Osten, Süden und Westen durch die Grenzen der Fl.-Nr. 1900/4.

Das Planungsgebiet ist unbebaut und überwiegend versiegelt und wird noch als Parkplatz (ca. 29 Stellplätze) genutzt. Neben einzelnen Bäumen zur Gliederung der Parkplatzfläche ist im Osten und Süden ein Gehölzbestand vorhanden. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Gehölzbestand, bis auf drei Gehölze, Ende Februar 2015 gerodet.

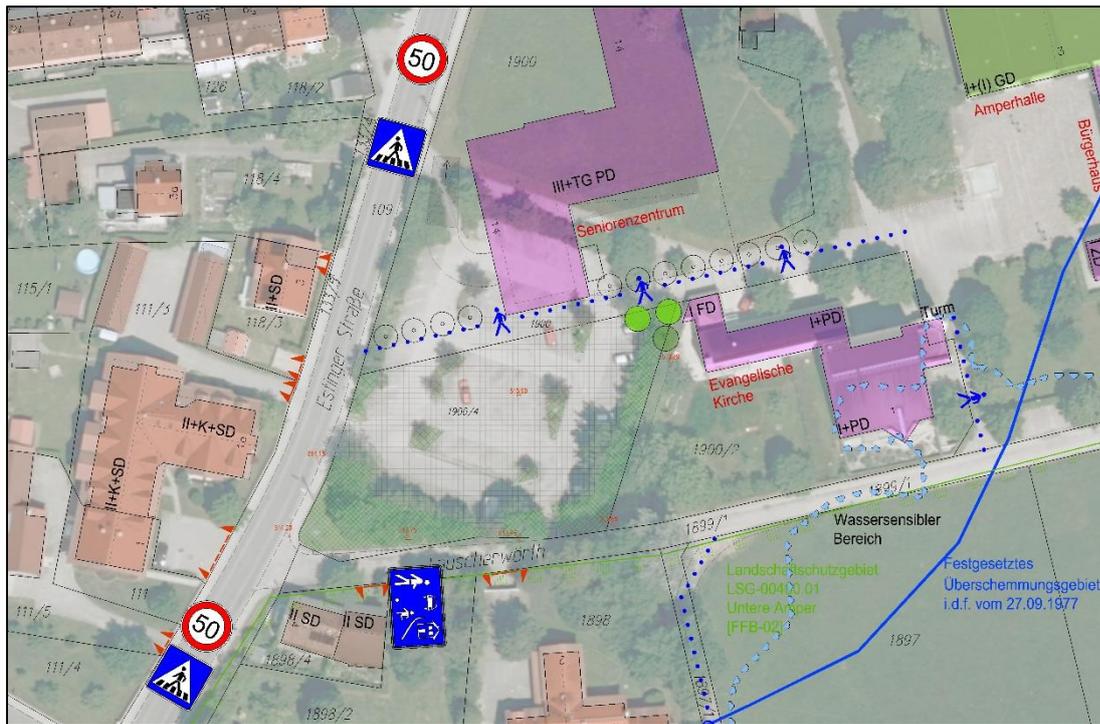


Abb. 2: Bestandsaufnahme Dezember 2014/März 2015, Luftbild mit Nutzungsüberlagerung

## 2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Das Planungsgebiet ist im Norden mit dem viergeschossigen Gebäude (drei Geschosse mit zusätzlichem Terrassengeschoss) mit flach geneigtem Pultdach der Seniorenwohnanlage für pflegebedürftige Menschen bebaut. Im Osten schließt das ein- bis zweigeschossige Gebäude der Evangelischen Kirche mit zum Teil steilem Pultdach an. Südlich der Straße „Lauscherwörth“ ist ein eineinhalbgeschossiges Wohngebäude bzw. zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach vorhanden. Westlich an der „Estinger Straße“ schließt eine zweigeschossige Wohnanlage mit mittelsteilem Satteldach bzw. ein zweigeschossiges Wohngebäude an.

## 2.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Planungsgebietes befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

## 2.4. Vorbelastung des Plangebiets

### 2.4.1. Altlasten Altlastenverdachtsfläche

Vonseiten der Gemeinde Emmering sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten bzw. Altstandorte im Änderungsbereich vorhanden.

Aufgrund der Stellungnahme des SG Abfallrechts<sup>1</sup> wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 13 Altlastenverdachtsflächen erfasst. Diese Altlastenverdachtsflächen werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

### 2.4.2. Geräuscheinwirkung

Das Planungsgebiet wird durch den Verkehrslärm der „Estinger Straße“ und dem „Lauscherwörth“ beeinträchtigt. Hierzu wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße“ zwei schalltechnische Untersuchungen zu den zu erwartenden Sportlärmeinwirkungen<sup>2</sup> erstellt. Dabei wurde die schalltechnischen Anforderungen aus dem Schallschutz im Städtebau (DIN 18005<sup>3</sup>), die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), die TA Lärm (Bürgerhaus, Amperhalle), das Glockenläuten (der evangelischen Kirche) und die Verkehrslärmschutzverordnung („Estinger Straße“) untersucht.

Die Sachverständigen kommen in Ihrem Gutachten zu folgenden Aussagen:

*„Um die möglichen Auslastungen der Sportanlagen, insbesondere während der Ruhezeiten gem. 18. BImSchV, einzubeziehen, wurden 4 Szenarien betrachtet. Die in den Kapiteln 6.2 [des obigen Berichtes*

<sup>1</sup> Schreiben LRA FFB vom 04.03.2015 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>2</sup> IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, Bericht Nr. 12.6071/1 vom 11.06.2012 für den Bauabschnitt 1 und 12.6071/2 vom 25.07.2012 für den Bauabschnitt 2

<sup>3</sup> Beiblatt 1 zur DIN 18005-1: „Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987

12.6071/2] bzw. in den Anlagen dargestellten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassend beurteilen:

- Im Hinblick auf die Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen (13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) wird mit regulären Fußball-Ligaspielen auf den Spielfeldern B und C, bei zeitgleichem Leichtathletik-Training auf dem Spielfeld A sowie Basketballspiel auf den Anlagen am Lauscherwörth die Anforderung der 18. BImSchV bzgl. eines **allgemeinen Wohngebietes** und eines Mischgebietes am geplanten Seniorenwohnheim **eingehalten** (Szenario 1). Bei zusätzlicher Ausrichtung eines Leichtathletik-Wettkampfes auf dem Spielfeld A (anstelle Training) können die Vorgaben bzgl. seltener Ereignisse gem. 18. BImSchV ("höchstens an 18 Kalendertagen eines Jahres") für ein **WA-Gebiet** sowie ein **MI-Gebiet erfüllt werden** (Szenario 2).
- Mit einem Sportbetrieb auf den Anlagen am Lauscherwörth, in der Amperhalle sowie im Hölzlstadion werktags außerhalb der Ruhezeiten 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr werden die Anforderungen der 18. BImSchV für ein **WA-** und **MI-Gebiet erfüllt** (Szenario 3).
- Bzgl. der Ruhezeit an Werktagen 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr wird bei Zugrundelegung des Sportgeschehens in Szenario 1 zuzüglich der Nutzungen Stockbahnen und des Sportbetriebes in der Amperhalle der Immissionsrichtwert bzgl. eines **WA-Gebietes** am Bauabschnitt 2 des Seniorenheims **eingehalten** (Szenario 4). Die entsprechende Vorgabe für ein **MI-Gebiet** wird ebenfalls erfüllt. Maßgebend sind die Geräuscheinwirkungen durch den Sportbetrieb in der Amperhalle bei angekippten Fenstern an der Westfassade.
- Aus einem Veranstaltungsbetrieb im Bürgerhaus mit Musikwiedergabe einschließlich Pkw-Bewegungen auf den Parkplätzen 1 und 2 während einer ungünstigsten Nachtstunde resultieren Immissionspegel am Neubauvorhaben von bis zu 35 dB(A), womit die Vorgabe der hier hilfsweise herangezogenen TA Lärm für ein **WA-** sowie auch ein **MI-Gebiet eingehalten** wird (Szenario 5).
- Mit einer zweimal im Jahr stattfindenden Faschingsveranstaltung in der Amperhalle kann in der ungünstigsten Nachtstunde das Kriterium für seltene Ereignisse der TA Lärm, auch mit einer Kunststoffverglasung in der Amperhalle, erfüllt werden (Szenario 6). Die Betrachtungen zu den Szenarien 5 und 6 setzen voraus, dass die Fenster und Außentüren des Bürgerhauses und der Amperhalle während der Veranstaltungen zur Nachtzeit geschlossen bleiben.
- Aus den Untersuchungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen resultieren an den zur Estinger Straße ausgerichteten Fassaden des geplanten Vorhabens Immissionspegel von bis zu 62 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts, die somit **über** den jeweiligen Orientierungswerten der DIN 18005 für den öffentlichen Verkehr in **WA-** und **MI-Gebieten** und auch über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für ein **WA-Gebiet tags und nachts liegen**. Die Immissionsgrenzwerte für ein **MI-Gebiet** werden eingehalten (Szenario 7). Die Lösung der Verkehrslärmproblematik erfolgt mithilfe von passiven Schallschutzmaßnahmen, in erster Linie durch geeignete Schallschutzfenster.
- Das sog. Spitzenpegelkriterium wird nach den durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen auch bei einer Qualifizierung des Entwicklungsvorhabens als ein **allgemeines Wohngebiet** eingehalten."

### 2.4.3. Vorhandene Genehmigungen

Auf Fl.-Nr. 1900 wurde im Jahr 2012/2014 die viergeschossige Seniorenwohnanlage für pflegebedürftige Menschen mit ambulant betreuten Wohnnutzungen und integrierter Tagespflege genehmigt und errichtet. Im Rahmen des Bauantrages erfolgte eine Zustimmung zu der Abstandsflächenübernahme (gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO) auf Fl.-Nr. 1900/4 auf eine Breite von 14,97 m und eine Tiefe von 6,12 m bis 6,57 m.

### 2.5. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die „Estinger Straße“ und „Lauscherwörth“,
- für die Fußgänger über die straßenbegleitenden Gehwege, die Fußwegeverbindung bzw. für Radfahrer die Mischnutzung mit dem MIV und
- für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die nächstgelegene Haltestelle "Emmering, Estinger Straße" der Regionalbuslinie 844 (Fürstenfeldbruck  – Eichenau  Nord) mit 1-3 Fahrten/Stunde von Montag bis Freitag zwischen 5 und 19 Uhr.

Verkehrsrechtlich liegt die „Estinger Straße“ innerhalb der geschlossenen Ortschaft, sodass Tempo-50 km/h gilt. Für den „Lauscherwörth“ ist ein „verkehrsberuhigter Bereich“ (VZ 325) mit einem beidseitigen „absoluten Halteverbot“ (VZ 283) angeordnet.

### 2.6. Energie-Atlas Bayern<sup>4</sup>

- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden für die „Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde“ vorgesehen.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1165 - 1179 kWh/m<sup>2</sup> und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1650 - 1699 h/Jahr angegeben.

<sup>4</sup> <http://geoportal.bayern.de/energieatlas> Datenabruf 10/2014

### 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

#### 3.1. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Einarbeitung der 1. bis 8. Änderung sowie der 1. Berichtigung durch den Bebauungsplan „Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße“ mit Stand April 2014 stellt den Geltungsbereich als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ dar.

Umgeben wird das Gebiet

- im Norden durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GFZ von 0,40,
- im Osten durch die „Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Kirchliche Einrichtung“ und dem Einschrieb „Ev. Zentrum“ und dem Symbol „Kulturelle Einrichtung“ mit dem Einschrieb Mehrzweckhalle, Bürgerzentrum“, überlagert von der linearen Signatur „Lärmschutz“, „Umspannstation“ und „Bäume geplant“,
- im Süden durch den „Lauscherwörth“ als „wichtige örtliche Straße vorhanden“ überlagert mit dem Symbol „Hautfußweg“ darüber hinaus durch ein im „Landschaftsschutzgebiet“ gelegenes „Allgemeines Wohngebiet“ mit der GFZ von 0,30 und
- im Westen durch die „Estinger Straße“ als „wichtige örtliche Straße vorhanden“ überlagert mit dem Symbol „Hautfußweg“ darüber hinaus durch ein „Dorfgebiet“ mit einer GFZ von 0,40 bzw. ein „Mischgebiet“ mit der GFZ von 0,60.

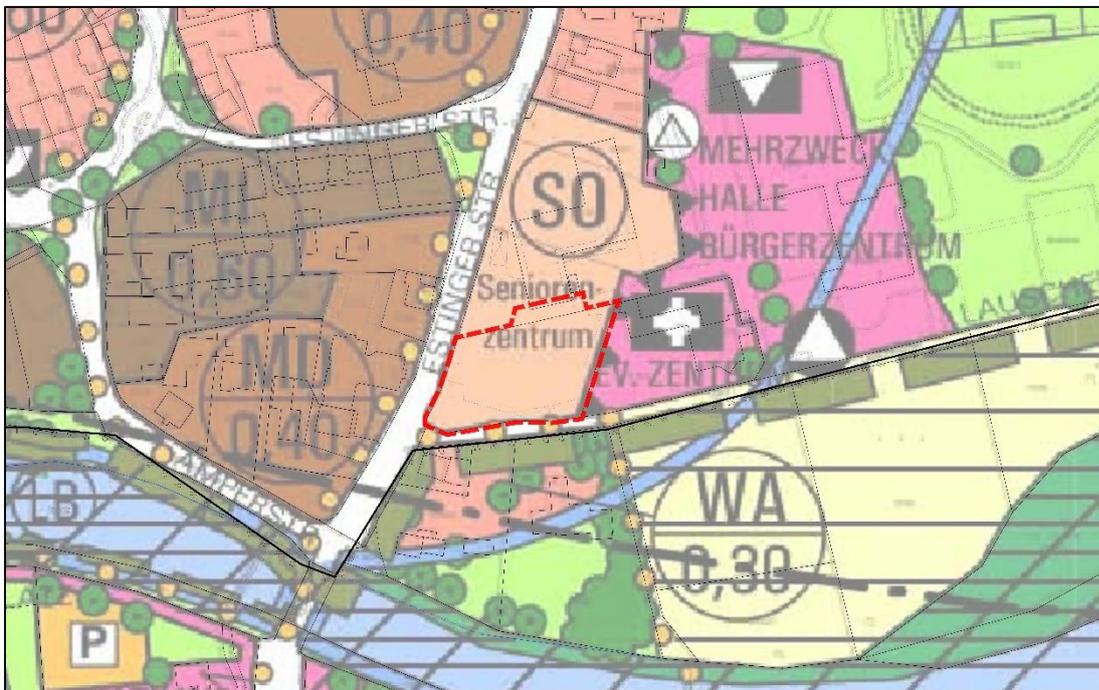


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit 1. - 8. Änderung und 1. Berichtigung

#### 3.2. Bebauungsplan

Der Änderungsbereich umfasst den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße“ i.d.F. vom 09.10.2012, der den südlich anschließenden Bebauungsplan „Sportflächenenerweiterung“ i.d.F. vom 02.08.2011 auf Fl.-Nr. 1900/4 (Verbreiterung des „Lauscherwörthes“) verdrängt.

Dieser enthält im Änderungsbereich Festsetzungen zu:

- Art der baulichen Nutzung  
„Sondergebiet (SO Seniorenzentrum)“ (SO2) mit einem Teilbereich Wohnen (ca. 66 %) und Teilbereich Pflege (ca. 33 %).
- Maß der baulichen Nutzung  
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ bis max. 0,6) inklusive der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ bis max. 1,0), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (3 Vollgeschosse, wobei

das oberste Geschoss als Staffelgeschoss<sup>5</sup> ausgebildet werden muss) und die Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe der Traufseite mit 7,70 m bis 10,20 m und Firsthöhe FH mit 10,70 m).

- Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen  
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als erweiterte Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen bestimmt. Zusätzlich werden Flächen für Nebenanlagen, Erweiterungen im Erdgeschoss und überdeckte Tiefgarage festgesetzt.
- Örtliche Verkehrsfläche  
Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird als „öffentliche Fußwegefläche“ umgeben mit der „Straßenbegrenzungslinie“ festgelegt. Die Einfahrtsbereiche von der „Estinger Straße“ werden durch Planzeichen bestimmt.
- Bauliche Gestaltung  
Es werden Regelungen zu Gebäudesockel, Dachneigung, Kniestock, Dachüberständen, Dachaufbauten, Verbindungsgang, äußerer Gestaltung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen getroffen.
- Weitere Festsetzungen  
werden zu den privaten Grünflächen (im Sinne von Art. 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayBO), zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (zu pflanzende Bäume, zu erhaltender Baumbestand und Heckenbestand), zu Stellplätzen (Anzahl gemäß der GaStellV), Carports, Garagen und Nebengebäuden, zur Grünordnung und Freiraumgestaltung und zum Lärm-/Schallschutz (Lärmpegelbereiche der Außenfassaden) getroffen.
- Abstandsflächen  
Für die Abstandsflächen sind die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO 2007) anzuwenden, wobei unklar ist ob hier die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (1 H mind. 3 m) oder die „Experimentierklausel“ des Art. 6 Abs. 7 („0,4 H“ mind. 3 m) gelten soll.

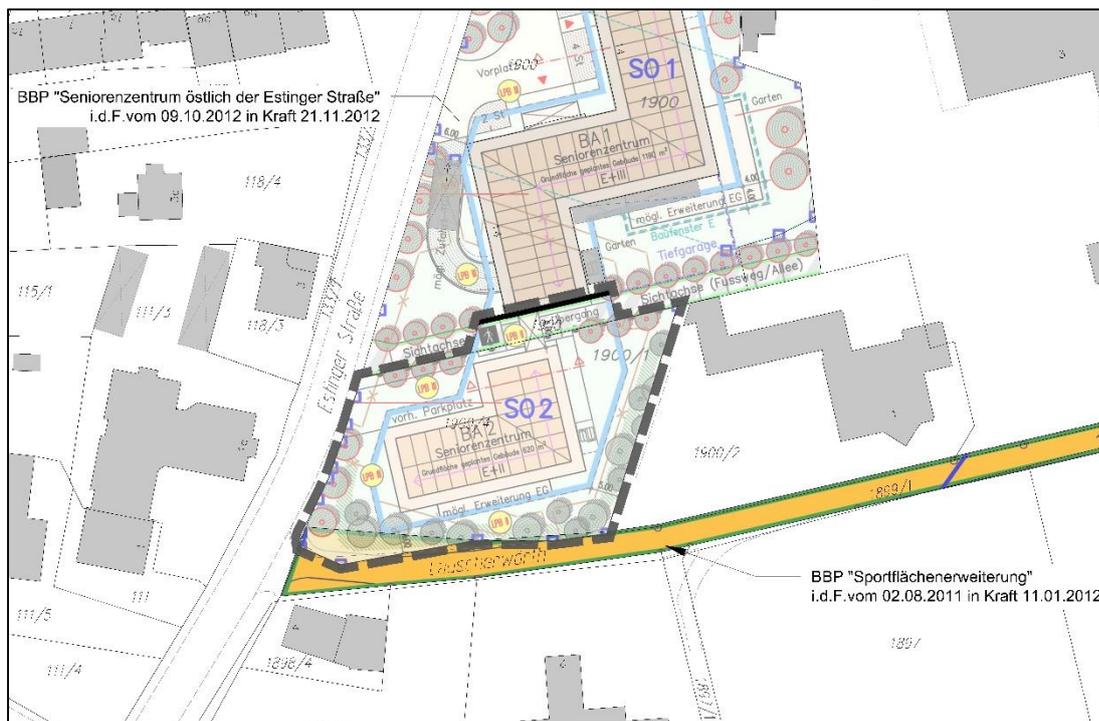


Abb. 4: Rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Änderungsbereich

### 3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Planungsgebiet befindet sich im beplanten Bereich und ist planungsrechtlich dem Bebauungsgebiet (§ 30 Abs. 1 BauGB) zuzuordnen.

### 3.4. Örtliche Bauvorschriften - Verordnungen

Die Gemeinde Emmering hat folgende Verordnung erlassen:

- Verordnung der Gemeinde Emmering über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung) i.d.F. vom 24.11.1987

<sup>5</sup> Wikipedia: Der Begriff *Staffelgeschoss* bezeichnet Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen.

### 3.5. Weitere von der Gemeinde beschlossene Planungen

Die Gemeinde plant den Ausbau und die Verbreiterung der Straße am „Lauscherwörth“.

### 3.6. Weitere Rechtsvorschriften

#### 3.6.1. Bodenfunde Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>6</sup> sind innerhalb und in näherer Umgebung des Planungsgebietes keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. Im weiteren Umfeld sind folgende Bodendenkmäler kartiert:

- D-1-7833-0103 (nordnordwestlich in ca. 120 m Entfernung)  
Siedlung und Reihengräber des früheren Mittelalters  
Benehmen nicht hergestellt,

Das Landesamt für Denkmalpflege<sup>7</sup> gibt hierzu folgende Stellungnahme ab: „Die o. g. Bebauungsplan-änderung befindet sich in einem Gebiet, das seit mindestens 1200 Jahren (gegenwärtiger Forschungsstand) besiedelt ist. Erstmals urkundlich erwähnt wurde der Ort Emmering im Jahr 829. Die mehr als tausendjährige kontinuierliche Besiedlung im Bereich des Bebauungsplans sowie die Nähe zum Denkmal - D-1-7833-0103 Siedlung und Reihengräberfeld des frühen Mittelalters - lässt den Umständen nach vermuten, dass mehrere archäologisch relevante Zeugnisse unmittelbar unter der Oberfläche vorzufinden sind. Bei dieser Denkmälergruppe ist keine klare Begrenzung der Ausdehnung gegenwärtig möglich. Die frühmittelalterliche Reihengräberfelder sind dafür bekannt mehrere hundert einzelne Bestattungen zu beinhalten sowie auf einer größeren Fläche in kleinen Gruppen auftreten. Daher ist es notwendig, die Maßnahme bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. eine Ausgrabung, Bergung und Dokumentation durchzuführen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Zu dem in ca. 400 m südsüdöstlich befindlichen Kirchturm der Pfarrkirche „St. Johann Baptist und Evangelist“ (Baudenkmal Nr. D-1-79-119-1) ist keine Blickbeziehung erkennbar, da diese durch Bebauung und Vegetation verstellt ist.

#### 3.6.2. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern<sup>8</sup> befindet sich das Planungsgebiet „außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und auch außerhalb des "Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)". In der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr, die überall besteht, ist in den Karten nicht berücksichtigt.“

#### 3.6.3. Schutzgebiete

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur bzw. FFH-Online)<sup>9</sup> sind in näherer Umgebung des Planungsgebietes folgende Schutzgebiete kartiert:

- Kartiertes Biotop  
7833-0123 (südlich in ca. 50 m Entfernung) „Emmeringer Hölzl“,
- Landschaftsschutzgebiet  
LSG-00480.01 (südlich in ca. 5 m Entfernung) „Untere Amper“,
- gemeldetes FFH Gebiet (und im Entwurf des BayNat2000V vorhanden)  
7635-301.02 (südlich in ca. 50 m Entfernung) „Ampertal

## 4. VERFAHREN

### 4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2

<sup>6</sup> Bayernviewer Denkmal: [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html), Datenabruf 10/2014

<sup>7</sup> Schreiben vom 27.02.2015 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>8</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/iug/>, Datenabruf 12/2014

<sup>9</sup> FIN-Web: <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Datenabruf 12/2014, FFH-Online: <http://fisnat.bayern.de/ffh/> Datenabruf 03/2015

Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar<sup>10</sup>:

Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, - innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei ca. 620 m<sup>2</sup> (bzw. 700 m<sup>2</sup>) und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sind nicht bekannt.

#### 4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>11</sup>) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>12</sup> handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB), es wird davon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie<sup>13</sup> bzw. Vogelschutzrichtlinien<sup>14</sup>) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Zwischen dem Änderungsbereich und dem südlich gelegenen, gemeldeten FFH-Gebiet „Ampertal“<sup>15</sup> befindet sich ein Abstand von ca. 50 m. Nachdem bereits eine Bebauung vorhanden ist, ist aufgrund der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ keine Beeinträchtigung der von § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar.

#### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von ca. 1.136 m<sup>2</sup> auf ca. 620 m<sup>2</sup> (700 m<sup>2</sup>) reduziert. Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Änderung zu kompensieren.

## 5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

### 5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird an der Sichtachse/Promenade (mit der Engstellung), zwischen der Bebauung an der „Estinger Straße“ zum Bürgerhaus und ev. Kirche festgehalten, diese verbreitert und mit einer einzeiligen Baumzeile verstärkt. Ferner wird an der Gliederung der Baumassen festgehalten und diese marginal in der Höhe reduziert. Um den Übergang zu den großvolumigen Nachbarbauten im Osten (Amperhalle und Bürgerhaus) mit dem Platzbereich zu schaffen, wird an der orthogonalen Stellung festgehalten.

Des Weiteren wird an der verkehrlichen Erschließung festgehalten, lediglich die für die Wohnnutzung erforderliche Tiefgaragenzufahrt wird an die „Estinger Straße“ angegliedert.

<sup>10</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

<sup>11</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

<sup>12</sup> Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. L 197 S. 30)

<sup>13</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7)

<sup>14</sup> Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25. April 1979, S. 1)

<sup>15</sup> Natura-2000-Gebiet „Ampertal“ 7635-301.02

## 5.2. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Durch die bestehende bzw. verbreiterte öffentliche Verkehrsfläche wird sichergestellt, dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

## 6. PLANINHALT

### 6.1. Vorgehen

In der Änderung des Bebauungsplanes werden die in der Planzeichnung verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. Nur die geänderten bzw. ergänzten textlichen (und teilweise entfallenden) Festsetzungen und Hinweise werden in entsprechender Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden, gelten die des ursprünglichen Bebauungsplans i.d.F. vom 09.10.2012 weiter.

### 6.2. Umgriff

Der Änderungsbereich umfasst die neu gebildete Fl.-Nr. 1900/4 sowie die mit Baugrenzen versehene „öffentliche Fußwegfläche“ der Fl.-Nr. 1900. Dieser Umgriff ist notwendig um den festgesetzten Übergang (Verbindungsgang BA 1 – BA 2) entfallen zu lassen und so eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehung zum Bürgerhaus zu verhindern.

### 6.3. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Wohnbebauung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

### 6.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF) und die Höhe (traufseitige Wand- und Firsthöhe). Da im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Grundstücksgröße verkleinert wurde und die Gemeinde am bestehenden Baurecht festhalten möchte, wird von der grundstücksbezogenen Festlegung der Grund- und Geschossfläche auf die absoluten Zahlenwerte umgestellt.

#### 6.4.1. Grundfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend.

Mit einer zulässigen GR von 620 m<sup>2</sup> orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der bisher geplant Nutzung. Nachdem im Gegensatz zum Seniorenzentrum eine Wohnbebauung geplant ist, wird es erforderlich gesehen, für Balkone eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für den Gebäudeteil der Balkone (im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO) zuzulassen. Dabei werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO von 0,4 mit der errechneten GRZ von 0,35 bzw. GRZ von 0,39 (inkl. Balkone) nicht überschritten.

#### 6.4.2. Geschossfläche

Mit einer zulässigen GF von 1.800 m<sup>2</sup> orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der bisher geplant Nutzung. Dabei werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO von 1,2 mit der errechneten GRZ von 1,01 nicht überschritten. Ebenso wird nach § 21a BauNVO klargestellt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.

#### 6.4.3. Versiegelte Flächen

Als „Versiegelungszahl“ wird die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,6) für die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO als absolute Zahl festgesetzt. Damit ergibt sich eine Überschreitung der Grundfläche um 83 vom Hundert (bzw. 62 vom Hundert). Aufgrund der Verkleinerung des Baugrundstückes ergibt sich eine Überschreitung der Kappungsgrenze § 19 Abs. 4 BauNVO von GRZ von 0,6 auf GRZ 0,64. Dies ist aufgrund der Innenentwicklung und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung hinnehmbar.

#### 6.4.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt mit 3 Vollgeschossen erhalten.

#### 6.4.5. Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur und um den Belangen des Ortsbildes Rechnung zu tragen werden ausgehend vom jeweils festgesetzten unteren Bezugspunkt die traufseitige Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH) festgelegt. diese liegen um 0,7 m unter der bisherigen WH von 10,2 m und der FH von 10,7 m und deutlich unter den festgesetzten WH von 13,2 m und der FH von 13,7 m des Seniorenzentrums im SO1.

Ferner wird der untere Bezugspunkt als absolutes Maß in Metern über Normallnull neu definiert und bezieht sich auf den Mittelpunkt der vorhandenen Parkplatzfläche.

#### 6.5. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch eine Baukörperfestsetzung durch Ausweisung eines Baufensters mit Baugrenzen. Diese Baukörperfestsetzung beinhaltet nicht die Flächen für nicht (selbstständig) überdachte Balkone. Für diese vortretenden Bauteile werden, nach Osten, Süden und Westen, explizite Überschreitungsregelung in Breite (inkl. Begrenzung der Summenbreite) und Tiefe (sowie Maß siehe Ziffer 6.4.1) getroffen. Damit ist sichergestellt, dass die festgesetzten Baumpflanzungen entlang des Fußweges nicht zu beeinträchtigen werden. Um die Unterordnung zu erreichen, werden selbständige Überdachungen der Balkone ausgeschlossen. Bei übereinanderliegenden Balkonen handelt es sich nicht um eine Überdachung im Sinne der Festsetzung.

Erweitert werden diese mit der zeichnerischen Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen und Fahrradabstellplätzen, sowie einer textlichen Festsetzung für Flächen für Stellplätze (Ziffer B 2.1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes).

Wie im bisherigen Bebauungsplan wird an der offenen Bauweise festgehalten.

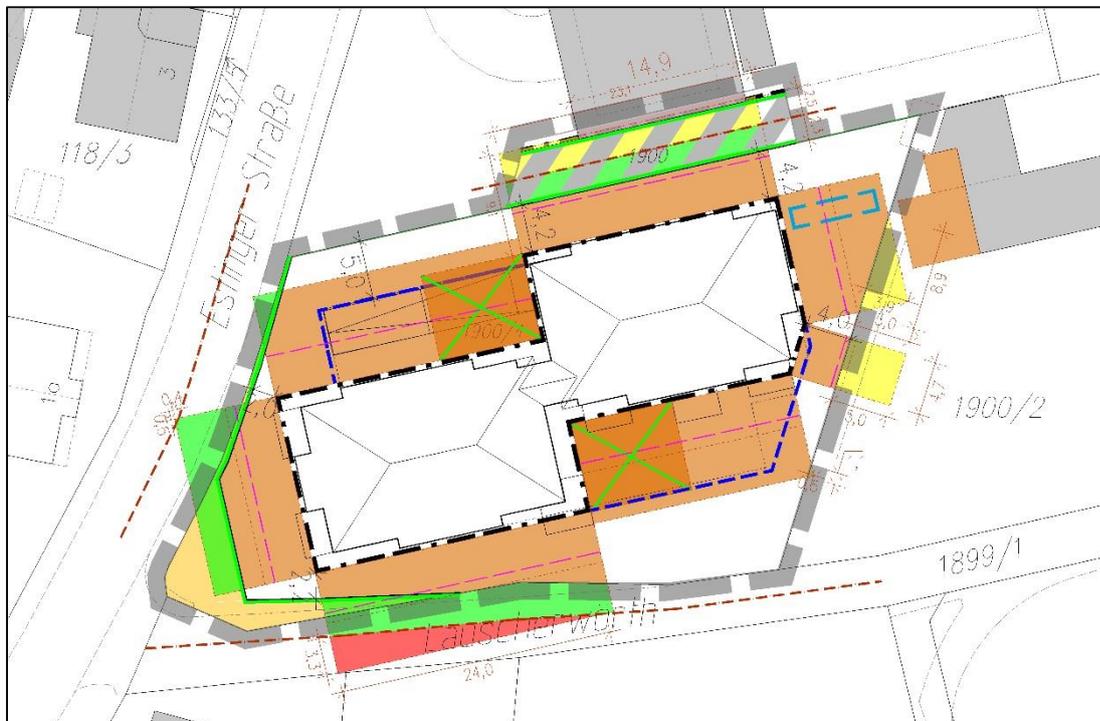
#### 6.6. Spielplatzfläche

Durch den Geschosswohnungsbau ergibt sich die bauordnungsrechtliche Verpflichtung Kinderspielplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe anzulegen (Art. 7 Abs. 2 BayBO). Bei einer Geschossfläche von 1.800 m<sup>2</sup> ergibt sich eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 1.440 m<sup>2</sup> und damit eine erforderliche Spielplatzfläche von insgesamt ca. 87 m<sup>2</sup>. Diese kann auf dem Baugrundstück untergebracht werden.

Um dieser bauordnungsrechtlichen Verpflichtung Nachdruck zu verleihen, wird diese im nordöstlichen Bereich durch Symbol verortet.

#### 6.7. Abstandsflächen

Bei den Abstandsflächen werden, die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen) vorangestellt.



**Abb. 5: Abstandsflächen nach BayBO, BRAUN: Abstandsflächen auf dem Baugrundstück, GRÜN: zulässige Abstandsflächenübertragung/-überlappung, ROT: unzulässige Überschreitungen/Überlappungen**

Bei der Überprüfung der Auswirkungen der Abstandsflächen entsprechend den Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit 1 H mind. 3 m, dem sog. Schmalseitenprivileg des Art. 6 Abs. 6 BayBO und der Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen des Art. 6 Abs. 8 BayBO

und der Übertragung auf öffentliche Flächen des Art. 6 Abs. 2 BayBO) ergeben sich folgende Auswirkungen:

Zulässige Bebauung	Lage der Abstandflächen auf Fl.-Nrn. und Maße	Bewertung
Fl.-Nr. 1900 Estinger Straße 14 <b>Festsetzung:</b> Baugrenzen, offene Bauweise WH: 10,2 m bis 13,2 m FH: 10,7 m bis 13,7 m  Erforderliche Abstandflächen: traufseitig: H = 13,2 m giebelseitig: H = 13,4 m	<b>SÜDEN            öffentliche Verkehrsfläche (Fußwegefläche) auf Fl.-Nr. 1900</b> Länge: ca. 23,7 m Tiefe: ca. 2,3 m	Auf öffentlicher Straßenfläche (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO) => <b>Zulässige Abstandflächen</b>
	<b>SÜDEN            öffentliche Verkehrsfläche (Fußwegefläche) Fl.-Nr. 1900 und            WA auf Fl.-Nr. 1900/4</b> Länge: ca. 23,7 m Tiefe: ca. 6,5 m	Freihaltung von oberirdischen Gebäuden (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO) Lage Teilweise auf anderen Grundstücken (hier Fl.-Nr. 1900/4) => <b>Unzulässige Abstandflächenüberschreitung nach BayBO</b> (unbeachtlich der Abstandflächen-übernahmeerklärung nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 und 4 BayBO im Rahmen des Bauantrages)
	<b>SÜDEN            Überbaubare Grundstücksflächen            WA auf Fl.-Nr. 1900/4</b> Länge: ca. 23,7 m Tiefe: ca. 4,4 (4,6) m	Keine Freihaltung von oberirdischen Gebäuden (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO) => <b>Unzulässige Abstandflächenüberschreitung nach BayBO</b> Unter Beachtung des sog. Schmalseitenprivilegs des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO bzw. der sog. Experimentierklausel des Art. 6 Abs. 7 BayBO („0,4 H“ mind. 3 m) => <b>Zulässige Abstandflächen</b>
Fl.-Nr. 1900/4 Estinger Straße 12 (neu) <b>Festsetzung:</b> Baugrenzen, offene Bauweise WH: 9,0 m FH: 10,0 m  Erforderliche Abstandflächen: traufseitig: H = 9,0 m giebelseitig: H = 9,33 m	<b>NORDEN            WA auf Fl.-Nr. 1900</b> Länge: ca. 23,1 m Tiefe: ca. 4,2 m	auf dem Baugrundstück (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO) => <b>Zulässige Abstandflächen</b>
	<b>NORDEN            öffentliche Verkehrsfläche (Fußwegefläche) Fl.-Nr. 1900</b> Länge: ca. 23,1 m Tiefe: ca. 2,3 m	bis zur Mitte der öffentlichen Straßenfläche (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO) => <b>Zulässige Abstandflächen</b>
	<b>NORDEN            öffentliche Verkehrsfläche (Fußwegefläche) Fl.-Nr. 1900</b> Länge: ca. 23,1 m Tiefe: ca. 2,2 (2,5) m	Überschreitung der Mitte der öffentlichen Straßenfläche => <b>Unzulässige Abstandflächenüberschreitung nach BayBO</b> Unter Beachtung des sog. Schmalseitenprivilegs des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO bzw. der sog. Experimentierklausel des Art. 6 Abs. 7 BayBO („0,4 H“ mind. 3 m) => <b>Zulässige Abstandflächen</b>
	<b>NORDEN            Überbaubare Grundstücksflächen            SO1 auf Fl.-Nr. 1900</b> Länge: ca. 14,9 m Tiefe: ca. 0,3 (0,63) m	Keine Freihaltung von oberirdischen Gebäuden (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO) => <b>Unzulässige Abstandflächenüberschreitung nach BayBO</b>
Da durch den Bebauungsplan zwischen den beiden Gebäuden eine Sichtachse, Engstellung und damit Raumbildung mit einer Breite von 8,7 m geschaffen werden soll, ist es erforderlich die Abstandflächenregelung der BayBO nicht anzuordnen. Nachdem von beiden Baukörpern Abstandflächenüberschreitungen in vergleichbarer Weise vorliegen, werden diese als wechselseitig verträglicher eingestuft. Negative Auswirkungen im Bezug auf die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Sozialabstandes, des Wohnfriedens, der ausreichenden Belichtung und Belüftung und des Brandschutzes sind nicht erkennbar. Auch ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan i.d.F. vom 09.10.2012 diese Engstellung bzw. Sichtachse von bisher 6,5 m aufgeweitet wurde.		

Fl.-Nr. 1900/4 Estinger Straße 12 (neu) <b>Festsetzung:</b> Baugrenzen, offene Bauweise WH: 9,0 m FH: 10,0 m  Erforderliche Abstandsflächen: traufseitig: H = 9,0 m giebelseitig: H = 9,33 m	<b>OSTEN</b> <b>Grundstück der ev. Kirche auf Fl.-Nr. 1900/2</b> Länge 1: ca. 8,9 m Tiefe 1: ca. 3,3 (4,23) m Länge 2: ca. 4,78 m Tiefe 2: ca. 5,0 (5,33) m	Lage Teilweise auf anderen Grundstücken (hier Fl.-Nr. 1900/2) aufgrund der schräg verlaufenden Grundstücksgrenze Unter Beachtung des sog. Schmalseitenprivilegs des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO <b>=&gt; Zulässige Abstandsflächen für Teil 1</b> bzw. der sog. Experimentierklausel des Art. 6 Abs. 7 BayBO („0,4 H“ mind. 3 m) <b>=&gt; Zulässige Abstandsflächen für Teil 2</b>
	<b>SÜDEN</b> <b>öffentliche Verkehrsfläche („Lauscherwörth“) Fl.-Nr. 1899/1</b> Länge: ca. 24,0 m Tiefe: ca. 3,3 (3,63) m	Überschreitung der Mitte der öffentlichen Straßenfläche <b>=&gt; Unzulässige Abstandsflächenüberschreitung nach BayBO</b> Unter Beachtung der sog. Experimentierklausel des Art. 6 Abs. 7 BayBO („0,4 H“ mind. 3 m) <b>=&gt; Zulässige Abstandsflächen</b>
	<b>WESTEN</b> <b>öffentliche Verkehrsfläche („Estinger Straße“) Fl.-Nr. 109</b> Länge: ca. 0,5 m Tiefe: ca. 0,4 (0,73) m	Überschreitung der Mitte der öffentlichen Straßenfläche <b>=&gt; Unzulässige Abstandsflächenüberschreitung (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO)</b> Unter Beachtung des sog. Schmalseitenprivilegs des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO bzw. der sog. Experimentierklausel des Art. 6 Abs. 7 BayBO („0,4 H“ mind. 3 m) <b>=&gt; Zulässige Abstandsflächen</b>
Nachdem die Stellung der baulichen Anlagen orthogonal erfolgt und die Grundstücksgrenzen, gerade im östlichen Bereich schräg verläuft, ist es erforderlich die Abstandsflächenregelung der BayBO nicht anzuordnen. Aufgrund des Abstandes zu den benachbarten Gebäuden von mind. ca. 13 m sind keine negativen Auswirkungen im Bezug auf die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Sozialabstandes, des Wohnfriedens, der ausreichenden Belichtung und Belüftung und des Brandschutzes erkennbar.		

Tab. 1: Abstandsflächen

### 6.8. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird an der GaStellV<sup>16</sup> festgehalten und bezogen auf die Wohnungsgröße gestaffelt.

### 6.9. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche bleibt der bestehende „öffentliche Fußweg“ in seiner Breite mit 4,5 m erhalten. Nachdem für den Straßenverlauf des „Lauscherwörthes“ eine Ausbauplanung mit einseitigem Gehweg vorliegt wird der zukünftige Straßenraum festgesetzt. Gleichzeitig wird die Verbreiterung des östlichen Gehweges entlang der „Estinger Straße“ um 0,5 m und eine Aufweitung des Mündungsbereichs des „Lauscherwörthes“ zur Steigerung der Aufenthaltsqualität vorgesehen.

Um die Leichtigkeit und Lockerheit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen zu sichern und einen ausreichenden Abstand zu den Straßeneinmündungen zu erhalten, werden Einfahrtsbereiche (z.B. Tiefgarage, Stellplätze) festgelegt.

### 6.10. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden die Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachneigung, Dachform, Dachaufbauten) modifiziert und an das Wohnbauvorhaben angepasst.

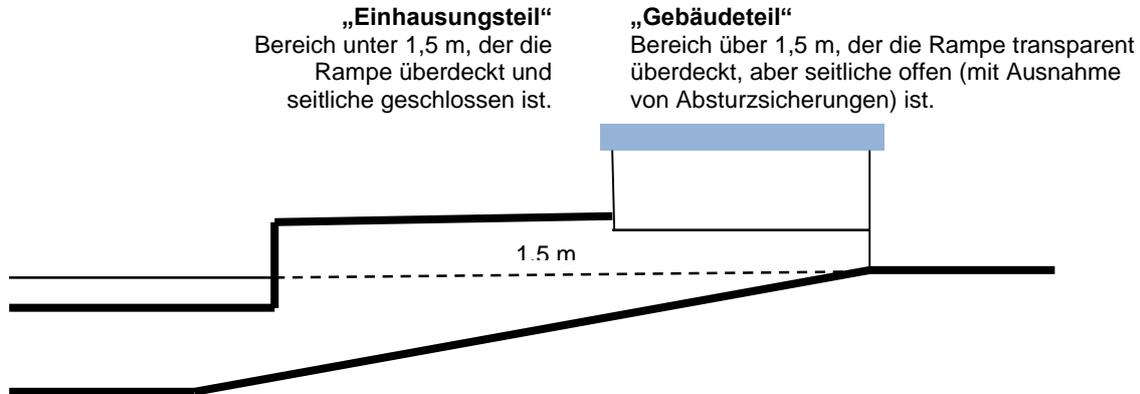
Für die Regelung der Fußbodenhöhe im Erdgeschoss wird kein Regelungsbedürfnis mehr gesehen, da mit dem neu festgesetzten unteren Bezugspunkte der Wandhöhe eine ausreichende städtebauliche Regelung vorhanden ist.

Städtebaulich wird es nicht zwingend als erforderlich gesehen, das dritte Geschoss als Staffelgeschoss auszuführen. Allerdings wird es für notwendig gesehen, die dreigeschossige Wandhöhe von max. 9,0 m optisch zu reduzieren. So wird ein Material- bzw. Farbwechsel gegenüber der Fassade der darunter liegenden Geschosse eingeführt. Dadurch ergibt sich sowohl in der Fern- als auch Nahwirkung eine horizontale Gliederung der Baukörper und eine damit verbundene harmonische Einbindung in die Landschaft.

<sup>16</sup> Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) Vom 30. November 1993

Einfriedungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Fl.-Nr. 1900/4) werden auf eine Tiefe von 5 m ausgeschlossen um parallel der Wegeverbindung (Sichtachse/Promenade) eine Großzügigkeit und Weite zu schaffen.

Nachdem funktional die Tiefgaragenrampe in Straßennähe (zur „Estinger Straße“) und im Norden der Wohnnutzung angeordnet werden soll, ist es auch erforderlich besondere gestalterische Vorgaben zur Gestaltung des Rampengebäudes zu treffen.



**Abb. 6: Systemschnitt Tiefgaragenrampe**

So muss dieses transparent ausgeführt werden, um die Raumbildung mit den Hauptgebäuden zu erreichen und so eine klare Unterordnung und Einbindung in das Ortsbild zu erreichen. Aufgrund der Rampenbildung und der Abtreppung der Höhe, ergeben sich zwei Teilbereiche, die unterschiedlich bewertet werden müssen. Bei den beiden Teilbereichen handelt es sich um den Teil der deutlich über das Gelände geführt wird, dem „Gebäudeteil“ und dem aus dem Gelände ragenden „Einhausungsteil“. Für den „Gebäudeteil“ wird nur ein transparentes Schutzdach ohne geschlossenen Seitenwänden (mit Ausnahme von Absturzsicherungen) zugelassen um die Tiefgaragenrampe vor Regen zu schützen. Der „Einhausungsteil“, der z.B. ein extensiv begrüntes Flachdach aufweisen kann, ist seitlich geschlossen auszubilden. Nachdem die Augenhöhe des normalen Betrachters, über 1,5 m liegt, wird diese Begrenzung übernommen.

### 6.11. Grünordnung und Freiraumgestaltung

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen mit Zäunen und Hecken werden verschlankt und um die für ein Wohnbauvorhaben notwendigen Terrassentrennwände ergänzt.

In Bezug auf die Bepflanzung werden die zu pflanzenden Bäume durch Planzeichen in der bisherigen Mindestqualität ergänzt. Mit der Pflanzpflicht für 8 kleinkronige Bäume (Pyramiden Buche „Capinus Betulus Fontaine“) und einen mittelkronigen Baum auf einem ca. 1.780 m<sup>2</sup> großen Grundstück liegt die Planung an der Obergrenze für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung.

Nachdem die Wohnungen zur Sonne, nach Süden, orientiert werden und eine Tiefgarage erforderlich ist (wie im bisherigen Bebauungsplan), müssen die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden. Hierdurch muss in den vorhandenen Gehölzbestand des Parkplatzes eingegriffen und dieser zum größten Teil entfernt werden. Dies ist auch notwendig, um die Straßenplanung für den „Lauscherwörth“ umzusetzen.

### 6.12. Verhältnis zur Baumschutzverordnung

Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Emmering gilt auch innerhalb von Bebauungsplänen. So kann für die Bauwerber folgendes Vorgehen unterschieden werden:

- Im Fall einer Baugenehmigung durch das Landratsamt wird daher die Gestattung nach der Baumschutzverordnung durch die Baugenehmigung ersetzt. Die Gemeinde Emmering muss allerdings ihr Einvernehmen erklären.
- Bei Vorhaben die keiner Genehmigung bedürfen bzw. bei Genehmigungsfreistellungsverfahren ist eine isolierte Gestattung nach der Baumschutzverordnung erforderlich. Hierfür ist die Gemeinde Emmering zuständig, die auch Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen (§ 6 der Baumschutzverordnung) festlegt.

### 6.13. Schall- und Lärmschutz

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Änderungsbereich Fassadenpegel von bis zu 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts ermittelt, die auf der Verkehrsbelastung der „Estinger Straße“ beruhen. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet mit 55 dB(A) tags um bis zu 7 dB(A) und 45 dB(A) nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Infolgedessen werden, aufgrund der allgemeinen Anforderung an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche und daraus resultierende Gesamtschalldämm-Maße gemäß DIN 4109) getroffen und so ein gerechter Ausgleich geschaffen.

#### 6.14. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend. Weitere Maße die durch Planzeichen festgelegt wurden, sind messtechnisch zu ermitteln.

### 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 7.1. Städtebauliche Werte

Bereich	Bauland ist	GRZ	GFZ	Bauland neu	GRZ	GRZ §19 IV	GFZ
<b>SO</b>	ca. 1.894 m <sup>2</sup>	GR 1.136 m <sup>2</sup>	GF 1.894 m <sup>2</sup>	ca. 22 m <sup>2</sup>			
<b>Öffentl. Fußweg</b>	ca. 112 m <sup>2</sup>			ca. 112 m <sup>2</sup>			
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	ca. 0 m <sup>2</sup>			ca. 90 m <sup>2</sup>			
<b>WA</b>	ca. 0 m <sup>2</sup>			ca. 1.780 m <sup>2</sup>	GR 620 m <sup>2</sup>	GR 1.130 m <sup>2</sup>	GF 1.800 m <sup>2</sup>
<b>Relative Werte</b>		<b>GRZ 0,60</b>	<b>GFZ 1,00</b>		<b>GRZ 0,35</b>	GRZ 0,63	<b>GFZ 1,01</b>
<b>Umgriff</b>	ca. 2.006 m <sup>2</sup>			ca. 2.004 m <sup>2</sup>			

Tab. 2: Bauliche Nutzung

#### 7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Lagebezeichnung	Art	Größe
Fl.-Nr. 1900	<u>Bisher:</u> Öffentliche Fußwegefläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB <u>Neu:</u> Öffentliche Fußwegefläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB <u>Eingriff:</u> § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	ca. 112 m <sup>2</sup> ca. 24,9 m Länge und ca. 4,5 m Breite
Fl.-Nr. 1900/4	<u>Bisher:</u> Sondergebiet Seniorenzentrum § 9 Abs. 1 Nr. 9 <u>Neu:</u> Öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB <u>Eingriff:</u> § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	ca. 79 m <sup>2</sup> ca. 56 m Länge ca. 0,5 m bis 2,6 m und Mündungsbereich

So ist der Eigentümer zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen.  
Ein Vermögensnachteil für Fl.-Nr. 1900 ist nicht erkennbar, da das Grundstück bereits vor Bebauung und Änderung diese Festsetzung hatte. Für die im Eigentum der Gemeinde stehende Fl.-Nr. 1900/4 erfolgt kein Verkauf des entsprechenden Flächenanteils, sodass für den zukünftigen Eigentümer kein Vermögensnachteil besteht.

Tab. 3: Fremdnützige Festsetzungen

#### 7.3. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende

Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

#### **7.4. Belange des Klimaschutzes**

Der Landkreis Fürstentfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein Integriertes Klimaschutzkonzept<sup>17</sup> des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Emmering in der Sitzung am 15.01.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, Klima schonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung.
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen, zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung) und
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz.

Allerdings können aufgrund der Lage und Größe des Änderungsbereichs und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung),
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Um bei Errichtung, Gestaltung und Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- ein umfassendes technisches Konzept zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz) und
- der Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

#### **7.5. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel**

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Nachdem es sich um eine Parkplatzfläche handelt, die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße“ bereits überplant und für eine Bebauung vorgesehen wurde, ist von einer Innenentwicklung auszugehen.

#### **7.6. Immissionsschutz**

Auf Grund der Lage des Änderungsbereiches ist der Handlungsspielraum für aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) gering. Städtebaulich und gestalterisch wird dieser im Ortszentrum von Emmering nicht gewünscht. Da durch die festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz, ein gerechter Ausgleich geschaffen werden kann, hält die Gemeinde an der Planung fest.

<sup>17</sup> Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

### 7.7. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Aufstellung und Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Bei einer Worst-Case-Betrachtung des Verkehrs<sup>18</sup> unter Berücksichtigung der Anzahl der Wohnungen, der Zahl der Nutzer, der spezifischen Wegehäufigkeit, des MIV-Anteils und des PKW-Besetzungsgrades ergeben sich folgende Vergleichswerte der täglichen Verkehrsentwicklung:

- WA 60 Pkw/d (1800 18 Wo<sup>19</sup>, 2,2 Ew/Wo, spezif. Wegehäufigkeit 3,8, MIV 52 %, PKW Besetzung 1,3)

Bezogen auf die morgendliche Spitzenstunde (ca. 10 % der täglichen Verkehrsentwicklung) ergibt sich folgender Wert:

- Neu: 6 Pkw/Spitzenstunde

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

### 7.8. Flächennutzungsplan

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Hierzu wird anstelle des „Sondergebietes – Seniorenzentrum“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit dem Maß der baulichen Nutzung von GFZ 1,01 dargestellt.



**Abb. 7: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan** **Abb. 8: Berichtigter Flächennutzungsplan**

Mit der Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Emmering nach wie vor sichergestellt.

<sup>18</sup> Dietmar Bosserhoff -Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung - Tagungsband AMUS 2000 - Stadt Region Land - Heft 69

<sup>19</sup> Nachdem die Zahl der Wohnungen nicht festgesetzt wurde, werden die statistischen Werte von 31.12.2013 zugrundegelegt: Wohnfläche je m<sup>2</sup> je Wohnung: 80,0 und Einwohner je Wohnung (Belegungsdichte) 2,2, [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)

## 7.9. Synopsenplan

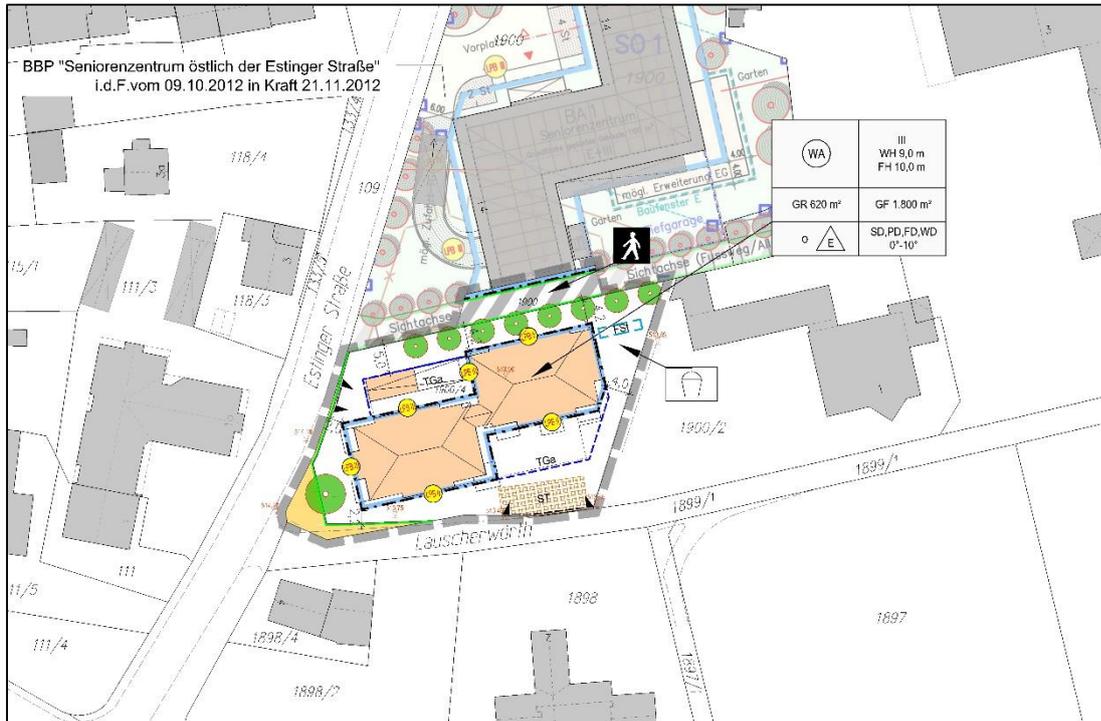


Abb. 9: Synopsenplan Bebauungsplan mit 1. Änderung

Emmering, 24. März 2015

.....  
Dr. Michael Schanderl  
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

.....  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner