

Gemeinde

**Emmering**

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Amperstraße / Brucker Straße

2. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-41b

Bearb.: Praxenthaler

Plandatum

08.12.2015 (Entwurf)

23.02.2016

**Begründung**

1 Planungsanlass

Anlass der Planänderung ist, dass sich das in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte städtebauliche Konzept innerhalb des jetzigen Änderungsbereichs nicht verwirklichen ließ und nun nach einer neuen umsetzungsfähigen Lösung für diesen Bereich gesucht wurde.

2 Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt; das Maß der Nutzung ist nicht ausgewiesen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 0,12 ha große Planungsgebiet liegt im Zentrum Fett-Emmerings. Es umfasst die westlich an die Amperstraße bzw. nördlich an die Brucker Straße angrenzenden Grundstücke mit den Fl.Nr. 39/5, 39/6, 45, 45/5 und 45/7 (Teilfläche).

Das Planungsgebiet liegt schräg gegenüber der als Kindergarten und Senioreneinrichtung genutzten ehemaligen Schule, die neben der Kirche und der neueren Bebauung an der Aumühle das dominierende Gebäude in der alten Ortsmitte ist.

Das Gebiet ist im Bereich der Fl.Nr. 45, 45/5 und 45/7 mit Altbestand bebaut. Die Fl.Nr. 39/5 ist nicht bebaut.

Das Planungsgebiet liegt zum einen an der in diesem Abschnitt mit ca. 7.800 Fahrzeugen befahrenen Kreisstraße FFB 17 (DTV 2000) und zum anderen an der hier mit ca. 5.500 Fahrzeugen befahrenen Amperstraße (Verkehrszählung 1999, Büro Lang + Burkhardt) als Verbindung nach Dürr-Emmering und ist daher insgesamt den Emissionen des Straßenverkehrs ausgesetzt.

Die Lärmschutzzonen des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck wurden mittlerweile aufgehoben.

Besonders erhaltenswerter Baumbestand oder andere wichtige grünordnerische Elemente sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Im Planungsgebiet treten bei Hochwasserstand des Grundwassers natürliche Wasserstände bis annähernd zur Geländeoberkante auf. Aufgrund einer Empfehlung des Wasserwirtschaftsamts Freising hat die Gemeinde Emmering durch das Büro Crystal Geotechnik GmbH, Utting a. Ammersee, untersuchen lassen, wie die hydrogeologischen Verhältnisse durch die damals geplante Bebauung beeinflusst werden. Ergebnis der im Februar 2004 fertiggestellten Untersuchung ist, dass aufgrund der im damaligen Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben nicht von einer nachteiligen Beeinflussung der benachbarten Bebauung auszugehen ist. Aufgrund der hohen Grundwasserstände müssen vorhandene und neue Unterkellerungen ohnehin wasserdicht ausgebildet sein bzw. werden.

#### 4 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Das in der 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgte städtebauliche Konzept wurde mittlerweile teilweise umgesetzt. Nicht realisiert werden konnte es im südöstlichen Bereich, wofür nun die hier vorliegende Änderung vorgenommen wird.

Das Planungsgebiets soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nun entsprechend folgenden Konzepts entwickelt werden:

- Das Planungsgebiet soll dem Wohnen dienen. Die Schaffung der Voraussetzungen für eine der zentralen Lage angepasste gewerbliche Erdgeschoss-Nutzung wird nicht weiter aufrechterhalten.
- Die künftige Baustruktur entsteht durch die Verlängerung des Vierspänners auf Fl.Nr. 39 und einen Ersatzbau für den Altbestand auf Fl.Nr. 45/5. Der Altbestand auf Fl.Nr. 45 wird nach Aussage der Eigentümer erhalten. Die neue Bebauung orientiert sich in der Gebäudebreite und Höhe an den Bestandsgebäuden.
- Alle erforderlichen Stellplätze sind nun oberirdisch nachzuweisen. Eine Tiefgarage ist nicht mehr geplant. Auf der Fl.Nr. 45/5 sollen die Stellplätze so situiert werden, dass das Vorwärtsausfahren auf die Amperstraße problemlos möglich ist. Die dadurch hervorgerufene höhere Versiegelung wird zugunsten der größeren Verkehrssicherheit in Kauf genommen.

#### 5 Inhalt des Bebauungsplans

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst 1.160 qm und setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	1.160 qm
davon private Verkehrsfläche	320 qm

Die Planung soll grundsätzlich nur insoweit Festlegungen enthalten, wie es für die Einfügung der neuen Gebäude in das Ortsbild und die Funktionalität innerhalb des Gebiets erforderlich ist.

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Wichtiges städtebauliches Ziel ist es, im Zuge des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung auch innerhalb des Ortes Wohnraum neu zu schaffen. Die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung soll zudem offen gelassen werden. Zu diesem Zweck wird das Bauland im Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

##### 5.2 Maß der Nutzung, Kubatur und Situierung der Baukörper

Ziel der Planung ist es, die das Ortsbild bestimmenden Gebäudekubaturen festzulegen und die Ausgestaltung der Baukörper weitgehend dem Bauherrn zu überlassen. Dementsprechend wird das Maß der Nutzung bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche und die maximal zulässige Wandhöhe; Geschossflächen, Zahl der Vollgeschosse, Zahl der Wohneinheiten etc. werden nicht festgesetzt.

Die festgelegten Dachformen- und neigungen orientieren sich an den Bestandsgebäuden im Planungsgebiet.

### 5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, Abfallrecht

Der Bebauungsplan ermöglicht kein Vorhaben, für das gemäß UVPG eine Vorprüfung erforderlich ist bzw. eine UVP-Pflicht besteht. Die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 a BauGB ist daher nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriffe gelten als bereits zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Zu den Minderungsmaßnahmen siehe Punkt 5.5.

In Bezug auf das Abfallrecht ist der sanierte Altstandort (ehemalige Galvanikanlage) im Westen des Planungsgebiets zu beachten. Bei Aushubarbeiten ist auf auffällige Verunreinigungen zu achten und im positiven Falle umgehend eine Abstimmung mit dem Landratsamt vorzunehmen.

### 5.4 Grünordnung

Im Planungsgebiet ist derzeit kein besonders erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Aufgrund der beengten Verhältnisse und des Erhalts des Altbestands auf Fl.Nr. 45 wird kein Baumstandort mehr festgelegt.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden, um die insgesamt geringe Versickerungsfläche nicht noch zusätzlich einzuschränken.

### 5.5 Stellplätze, Garagen

Außerhalb der festgesetzten Garagen- und Stellplatzflächen bzw. der Bauräume sind keine oberirdischen Stellplätze zulässig.

### 5.6 Schallschutz

Das Planungsgebiet liegt an der mit ca. 8.000 Fahrzeugen belasteten Kreisstraße FFB 17 (DTV 2000) und dem mit ca. 5.500 Fahrzeugen ebenfalls deutlich belasteten westlichen Ast der Amperstraße (Verkehrszählung 1999, Büro Lang + Burkhardt). Das Gebiet ist seit langem bebaut. Der Bebauungsplan trägt hier v.a. dem Strukturwandel in der Landwirtschaft und der Aufgabe der ehemaligen Galvanik-Fabrik Rechnung und ordnet bzw. strukturiert das bereits nach § 34 BauGB vorhandene Baurecht neu.

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen orientieren sich aufgrund der vergleichbaren Lage in der Ortsmitte an den Regelungen für den Bebauungsplan „Roggensteiner Straße Nord“, der einige Monate zuvor abgeschlossen wurde. Ein gesonderetes Gutachten zum Lärmschutz wurde daher nicht erstellt.

Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen wird verzichtet, weil sie im innerörtlichen Bereich städtebaulich nicht gewünscht sind und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch andere Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden können. In den Festsetzungen ist geregelt, dass in den Bereichen mit Sichtbeziehungen zur Kreisstraße FFB 17 und zur Amperstraße von den Bauwerbern der Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen ist und Wohnungsgrundrisse grundsätzlich unter schallschutztechnischen Anforderungen zu organisieren sind.

6 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden bzw. werden dem zukünftigen Bedarf entsprechend angepasst.

Gemeinde:

Emmering, .....

.....  
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)