

G e m e i n d e E m m e r i n g

Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 1137

„Leitenfeld / Schwabenberg“

Begründung und Umweltbericht

Planverfasser

werkraum architekten + stadtplaner

Manfred Schrödl - Architekt

Andreas Stammberger - Architekt

Thomas Wild - Architekt + Stadtplaner

Jutta Heinkelmann - Architektin + Stadtplanerin

Barbara Stammberger - Architektin

Leonhardplatz 2

82256 Fürstentfeldbruck

Büro Freiraum

Johann Berger

Landschaftsarchitekt BDLA

Oberer Graben 3a

85354 Freising

Datum

Vorentwurf vom 27.03.2007

Entwurf vom 19.06.2007

Entwurf mit Änderungen vom 06.11.2007

Endfassung vom 04.12.2007

Gemeinde Emmering

Bebauungsplan Nr. 1137

Inhaltsverzeichnis Begründung und Umweltbericht

1.	Rahmenbedingungen der Planung	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes	4
1.2.1	Großräumliche Lage und Funktion von Emmering	4
1.2.2	Infrastruktur der Gemeinde Emmering	5
1.2.3	Naturräumliche Grundlagen	5
1.2.4	Planungsgebiet	5
1.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.3.1	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	8
1.3.2	Bebauungspläne	8
1.3.3	Lärmschutzzonen	9
1.3.4	Bauschutzbereich	9
1.3.5	Sonstiges	9
2.	Vorgeschichte und Anlass der Planung	10
2.1	Vorgeschichte der Planung	10
2.2	Anlass der Planung	10
3.	Ziel und Zweck der Planung - Konzeption	11
4.	Konzeption der Planung	12
4.1	Städtebauliche Konzeption	12
4.1.1	Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung)	12
4.1.2	Abgrenzung nach Art der baulichen Nutzung	12
4.1.3	Siedlungsstruktur	12
4.1.4	Qualität des öffentlichen Raumes	13
4.1.5	Vorzonen	13
4.1.6	Baulinien, Baugrenzen, Bauräume	13
4.1.7	Bauweise / Hausformen	13
4.2	Gebäudetypologie - Gestaltung	13
4.2.1	Umfeld	13
4.2.2	Wandhöhe	13
4.2.3	Firsthöhe	13
4.2.4	Dachform und Dachneigung	14
4.2.5	Gauben und Zwerchgiebel	14
4.2.6	Anlagen zur solaren Energiegewinnung	14
4.2.7	Baukörpertiefe	14
4.2.8	Abgrenzung nach Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.9	Gestaltung	14
4.2.10	Nebenanlagen	14
4.2.11	Einfriedungen und Spaliere	14
4.2.12	Bedürfnisse von besonderen Personengruppen	15
4.2.13	Ausnahme: Dreigeschossiges Gebäude	15
4.2.14	Ausnahme: Lärmschutzbebauung (abweichende Bauweise)	15
4.3	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3.1	Definition des Maßes der baulichen Nutzung	15
4.3.2	Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO	15
4.3.3	Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ)	16
4.3.4	Aufstellung GRZ	16
4.3.5	Versiegelungsgrad	16
4.3.6	Geschossflächenzahl (GFZ)	16
4.3.7	Aufstellung GFZ	17

4.3.8	Abstandsflächen	17
4.4	Erschließungskonzept	17
4.4.1	Verkehrsflächen / fließender Verkehr	17
4.4.2	Fuß- und Radwegenetz (öff. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)	17
4.4.3	Prognostiziertes Verkehrsaufkommen	18
4.4.4	Stellplatzschlüssel	18
4.4.5	Parkierung / ruhender Verkehr	18
4.5	Grünkonzept	18
4.5.1	Grünordnung	18
4.5.2	Öffentliche Grünflächen	19
4.5.3	Gestalterische und ökologische Leitbilder	19
4.5.4	Bauflächen	20
4.6	Konzept Oberflächenentwässerung	20
4.7	Konzept Ver- und Entsorgung	21
4.7.1	Erschließungsträger	21
4.7.2	Trinkwasserversorgung	21
4.7.3	Abwasser	21
4.7.4	Elektrizität	21
4.7.5	Wärmeversorgung	21
4.7.6	Mobilfunkanlagen	21
4.7.7	Abfallentsorgung / Wertstoffhöfe	21
4.7.8	Feuerwehr / Löschwasserversorgung	22
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
4.9	Immissionsschutz	22
4.9.1	Fluglärm	22
4.9.2	Verkehrslärm	22
4.9.3	Landwirtschaftliche Betriebe	24
4.9.4	Pferdestall	24
4.9.5	Tennisplatz	24
5.	Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen	25
5.1	Flächen	25
5.1.1.	Geltungsbereich	25
5.1.2	Umlegungsbereich	25
5.2	Sonstige Zahlen	25
5.2.1	Maß der baulichen Nutzung	25
5.2.2	Statistik	25
6.	Umweltbericht	26
7.	Realisierung – Auswirkung der Planung	37
7.1	Auswirkung der Planung	37
7.1.1	Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde	37
7.1.2	Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt	37
7.1.3	Nachfolgelasten	37
7.1.4	Umsetzung	37
7.1.5	Zusammenfassung	37
7.2	Sicherung der Planung	37
7.3	Kosten der Maßnahme	38
8.	Anlagen	39
8.1	Erläuterung Ausgleichsfläche im Bebauungsplan-Umgriff	40
8.2	Erläuterung Ausgleichsfläche	41
8.3	Entwurf zum Bebauungsplan	43
9.	Verweise	44
9.1	Unterlagen zum Immissionsschutz	45
9.2	Unterlagen zur Verkehrsentwicklung	46
9.3	Unterlagen zu Baugrund und Hydrologie	47
9.4	Unterlagen zu vertraglichen Regelungen der Gemeinde	48

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Fett-Emmering und ist angebunden an die Tonwerkstraße, den Kapellenweg, Am Weidl, Schwabenbergstraße und Roggensteiner Straße. Im Übrigen wird auf die Plandarstellung verwiesen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 132.400 m² bzw. ca. 13,23 ha. Er gliedert sich in drei Bereiche, Leitenfeld West (WA 1), Leitenfeld Ost (WA 2) und Schwabenberg (WA 3). Von der Gesamtfläche entfallen ca. 4,28 ha / ca. 290 m x 150 m auf Leitenfeld West, ca. 5,88 ha / ca. 355 m x 160 m auf Leitenfeld Ost und 3,07 ha / ca. 195 m x 150 m auf Schwabenberg.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

1.2.1 Großräumliche Lage und Funktion der Gemeinde Emmering

Die Gemeinde Emmering (Landkreis Fürstentfeldbruck) liegt im Osten der großen Kreisstadt Fürstentfeldbruck. Die Gemeinde Emmering hat ca. 6.200 Einwohner.

Im Durchschnitt hatte die Gemeinde in den letzten 20 Jahren ein jährliches Bevölkerungswachstum von knapp 1%. Seit 1975 wuchs die Einwohnerzahl der Gemeinde um 17% (vgl. Nachbargemeinden: Maisach 28%, Olching 27%, Eichenau 27%) und blieb somit im Vergleich hinter dem hier üblichen Wachstum zurück.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) liegt die Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und in der überregionalen Entwicklungsachse München – Augsburg.

Im Regionalplan 14, München (RP) ist die Gemeinde Emmering als „Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. RP, Ziel B II 2.3),“ gekennzeichnet. In diesen Bereichen sowie auch im Bereich von Entwicklungsachsen (gem. RP, B II Z 2.2) „soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung (an einer Gemeinde orientierter Bedarf) hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein.“

Entsprechend des Regionalplanes sollte bei der Siedlungsentwicklung zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und / oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden (RP, Ziel B II 2.3). Die bestehenden Baulandreserven der Gemeinde sind nahezu erschöpft. Im Rahmen des Flächenresourcenmanagement wurden von der Gemeindeverwaltung im Jahre 2004 innerörtliche, freie Baugrundstücke eruiert. Von den 22 ermittelten, in einem Bebauungsplangebiet liegenden bzw. nach § 34 bebaubaren Grundstücken wurde nur seitens eines einzigen Eigentümers ein Verkauf an bauwillige Interessenten in Betracht gezogen. Eine Innenentwicklung scheidet damit für die Gemeinde Emmering aus. Auch aus diesem Grunde steht den Neuausweisungen nichts entgegen.

Zwar ist die Gemeinde selbst kein zentraler Ort, sie grenzt jedoch westlich unmittelbar an das Mittelzentrum Fürstentfeldbruck. Die vorhandene, ausgezeichnete Erschließungs- (Nähe zu S-Bahn, Anschluss an überregionales Straßennetz) und Versorgungssituation (gemeindliche Infrastruktur, unmittelbare Nachbarschaft zum Mittelzentrum Fürstentfeldbruck) spricht für die Ausweisung von Wohnstätten im Planungsgebiet. Hierbei ist auch gem. LEP zu berücksichtigen, dass es aufgrund der intensiven funktionalen und siedlungsstrukturellen Verflechtungen innerhalb der Stadt- und Umlandbereiche zu starken Überlappungen der Verflechtungsbereiche und zu Mehrfachorientierungen der Einwohner im Bereich der Versorgung kommt (LEP, A II zu 2.2.2.3).

Den Belangen des Umweltschutzes sowie einem besonnenen Umgang mit Grund und Boden ist im Entwurf in hohem Maße Rechnung getragen worden.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die Erläuterungen zu diesen Aspekten im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Emmering hingewiesen (siehe Erläuterungsbericht, Punkt 3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, Raumstrukturelle Entwicklung, Siedlungsstruktur sowie Punkt 4 Zukünftige Entwicklung / Ortsentwicklung Emmering Süd (Änderungsbereich 1)).

1.2.2 Infrastruktur der Gemeinde Emmering

Die soziale Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Kirche, Rathaus und Bürgerhaus sowie die Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind überwiegend zwischen den Ortsteilen nördlich und südlich der Amper angesiedelt. In der Gemeinde Emmering gibt es eine Grund- und Hauptschule. Weiterführende Schulen sind in Fürstenfeldbruck, Olching, Puchheim und Germering zu finden.

1.2.3 Naturräumliche Grundlagen

Naturraum

Das Gemeindegebiet liegt in den Ausläufern der eiszeitlichen Schotterebene im Übergang zum Tertiären Hügelland. Hier befindet es sich im Bereich einer nacheiszeitlich angelegten Flussterrasse der Amper, der sog. Unteren Fürstenfeldbrucker Terrasse.

Geologie und Böden

Es herrschen sandige, schwach schluffige Kiesablagerungen, die einen gut durchlässigen Grundwasserleiter darstellen, vor. Die Kiese werden von einer meist nur wenige Dezimeter mächtigen Auenlehm- und Bodenbildungsschicht überdeckt.

Kleinklima

Emmering liegt im Übergangsbereich zwischen dem feuchten atlantischen und dem trockenen kontinentalen Klima. Weitere wesentliche wetterbestimmende Faktoren sind die Alpen als mitteleuropäische und die Donau als regionale Wetterscheide. Aufgrund dieser Konstellation ist das Wetter relativ wechselhaft. Der Föhn bringt das ganze Jahr hindurch aus südlicher Richtung immer wieder warme und trockene Luftströmungen nach Emmering. Mai, Juni, Juli und August sind die regenreichsten Monate des Jahres.

Das Gebiet wird durch folgende Daten charakterisiert:

Mittlere Jahrestemperatur:	ca. +7,9°C
Mittlere jährliche Niederschlagssumme:	ca. 780 l / m ²

Vegetation

Die Bepflanzung der Umgebung ist heterogen mit Eschen, Eichen, Ahorn, Birken und kultivierten Gehölzen. Bei einer natürlichen Entwicklung würde sich wohl ein Traubeneichen-Eschenwald / Eschen-Ulmen-Auewald und / oder ein Eichen-Hainbuchenwald einstellen.

1.2.4 Planungsgebiet

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Gemeindegebietes von Emmering. Im Norden schließen die Bereiche Leitenfeld Ost und West (WA 1 und WA 2) direkt an den alten Ortsteil Fett-Emmering an. Im Westen befindet sich das Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck mit seinem Siedlungsrand und landwirtschaftlichen Flächen. Leitenfeld und Schwabenberg sind getrennt durch eine Wohnbebauung und einen im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb. Die Nordgrenze des Schwabenbergs (WA 3) ist durch die Kreisstraße FFB 17 definiert. Im Osten und Süden des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an.



Luftbildausschnitt

Baulicher Bestand

Auf dem Planungsgebiet befinden sich derzeit ein Pferdestall mit dazugehörigen Koppelflächen, ein Tennisplatz mit Clubhaus sowie eine Scheune. Der überwiegende Teil des nahezu ebenen Gebietes ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

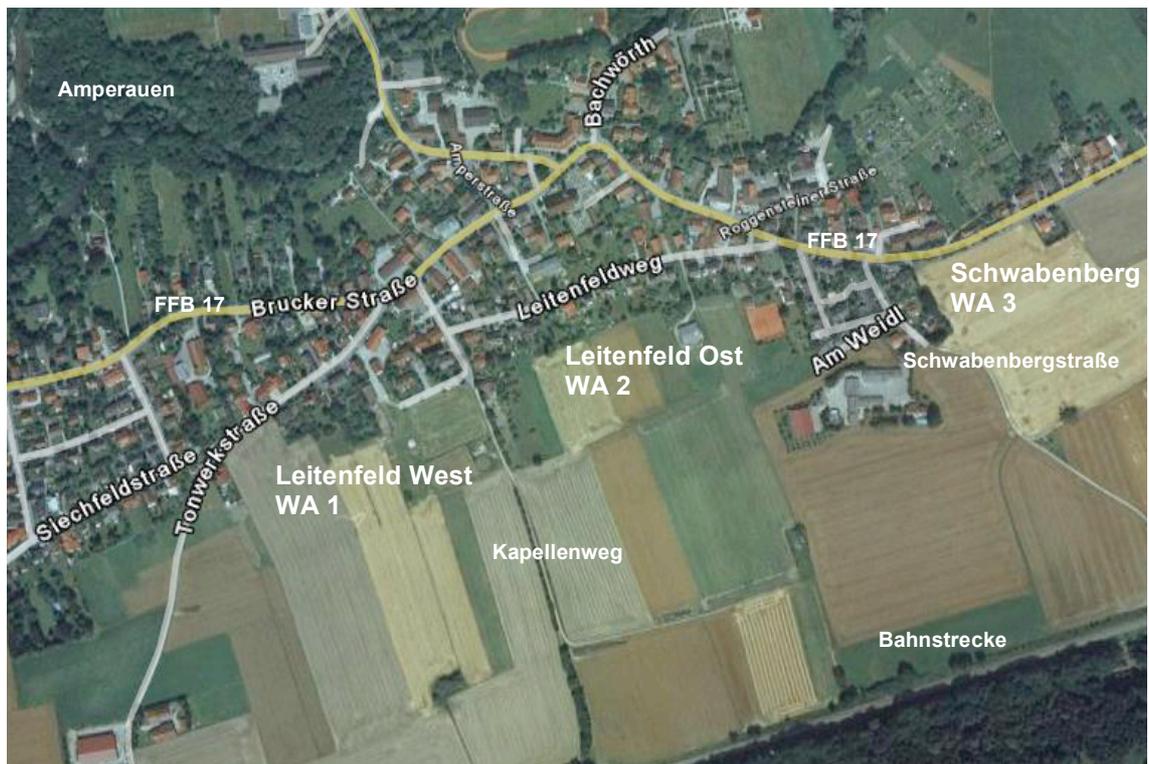
Erschließung

Die Erschließung des Bereichs Leitenfeld (WA 1 und WA 2) erfolgt über die Tonwerkstraße im Nord-Westen, den Kapellenweg zwischen Leitenfeld Ost und West sowie die Straße Am Weidl im Osten. Der Bereich Schwabenberg (WA 3) wird über die Roggensteiner Straße (FFB 17) im Norden und die Schwabenbergstraße im Westen erschlossen.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Kreisstraße FFB 17 (Roggensteiner Straße bzw. Brucker Straße).

Die Verkehrserschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr findet in Emmering über Busse statt. Entlang der Brucker Straße bzw. Roggensteiner Straße liegen drei Haltestellen der Buslinie 844 in einem Abstand bis maximal 250 m zum Planungsgebiet. Der S-Bahnhof Fürstenfeldbruck befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,1 km vom Siedlungsrand des Leitenfeld West.

Der Bahnhof sowie das neu entstehende Schulzentrum Fürstenfeldbruck (Tulpenfeld) sollen über eine von der Stadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Emmering geplante Fuß- und Radwegeverbindung direkt angebunden werden.



Luftbild-Ausschnitt Fett-Emmering mit Straßenangaben

Grundwasser und Gewässer

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 515 m über NN. Der Grundwasserstand liegt ca. 2,2 – 2,5 m unter OK Gelände. Damit stellt das hohe Grundwasser erhöhte Anforderungen an die Gründung und Abdichtung der Gebäude. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes liegen keine Fließgewässer. In der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flur sind zwei Quellwässer vorhanden.

Vegetation

Die Grundstücke werden derzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden, lediglich einige wenige Einzelbäume und Obstgehölze befinden sich auf dem Areal.

Topographie

Das Planungsgebiet ist annähernd eben.

Immissionen

Auf das Planungsgebiet wirken derzeit folgende Immissionen ein: Verkehrsgeräusche aus Straßenverkehr (FFB 17) und Schienenverkehr (südlich gelegene Bahntrasse München – Lindau), Immissionen aus zwei landwirtschaftlichen Betrieben sowie einem Pferdestall, Fluglärm des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck sowie Immissionen seitens eines Tennisplatzes.

Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Die Altlastenstandorterfassung im Landkreis Fürstenfeldbruck ist noch nicht durchgeführt worden.

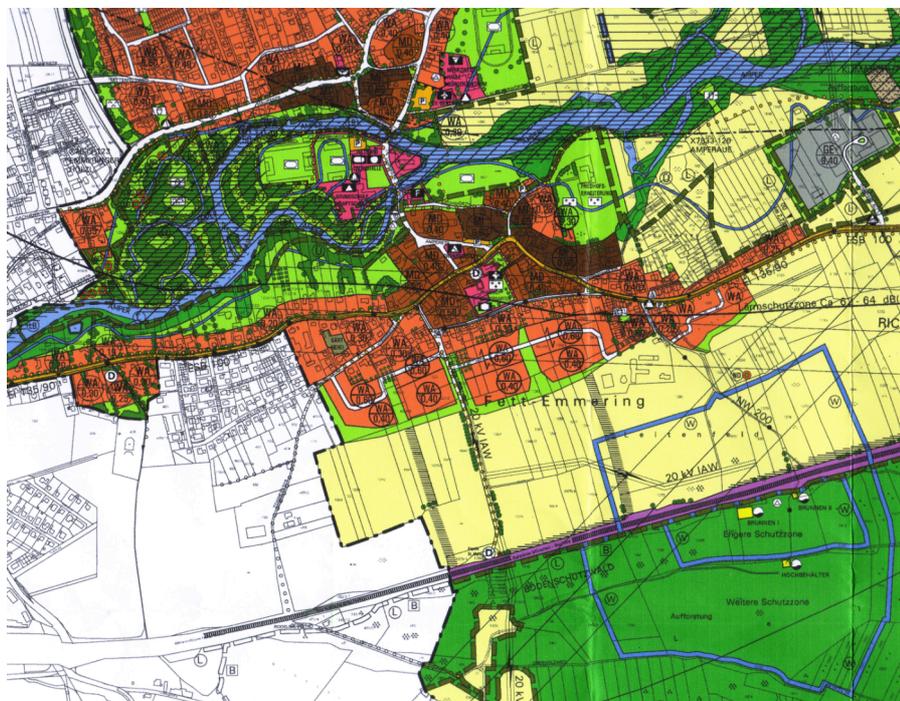
Ver- und Entsorgung

(Siehe Punkt 4.7)

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering von 1988, i.d.F. der 5. und 6. Änderung, beide genehmigt am 17.07.2006, wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) für das Leitenfeld von 0,60 bzw. 0,40 dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

1.3.2 Bebauungsplan Leitenfeld / Schwabenberg

Am 20. März 2007 beschloss der Gemeinderat für das Planungsgebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Leitenfeld / Schwabenberg“ nach § 2 (1) BauGB. Am 27.03.2007 erging seitens des Ausschusses für Planung, Bau und Wasserwerk der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 04.04. bis 04.05.2007. Die Frist für eine Stellungnahme der Behörden wurde mit Schreiben vom 03.04.2007 bis 07.05.2007 festgesetzt. Es gingen 26 Stellungnahmen von Bürgern bzw. Bürgergruppen (Stellungnahme mit Unterschriftenlisten) ein. Von den angeschriebenen Behörden antworteten 35, von denen sich zwölf konkret zum Bebauungsplan äußerten. In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Wasserwerk vom 19.06.2007 wurden die Stellungnahmen einzeln geprüft und abgewogen. Die Beschlüsse sind im Entwurf für das Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB umgesetzt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 13.08. bis 13.09.2007. Die Frist für eine Stellungnahme der Behörden wurde mit Schreiben vom 01.08.2007 bis 13.09.2007 festgesetzt. Es gingen 16 Stellungnahmen von Bürgern bzw. Bürgergruppen (Stellungnahme mit Unterschriftenlisten) ein. Von den angeschriebenen 17 Behörden antworteten sieben von denen sich zwei konkret zum Bebauungsplan äußerten. In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Wasserwerk vom 06.11.2007 wurden die Stellungnahmen einzeln geprüft und abgewogen. Die Beschlüsse sind im geänderten Entwurf für das Verfahren nach § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB umgesetzt, als Behörde wurde das Landratsamt Fürstenfeldbruck nochmals beteiligt.

Die erneute öffentliche Auslegung für die geänderten Bereiche erfolgte vom 15.11.2007 bis 29.11.2007. Die Frist für eine Stellungnahme des Landratsamtes wurde mit Schreiben vom 14.11.2007 bis 29.11.2007 festgesetzt. Es ging 1 Stellungnahme seitens der Bürger ein. Seitens des Landratsamtes wurden keine inhaltlichen Änderungen mehr vorgebracht. In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Wasserwerk vom 04.12.2007 wurde der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst.

Angrenzende Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne der Gemeinde Emmering befinden sich im Anschluss an das Planungsgebiet, Teilbereiche dieser werden durch den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes überlagert und deren Festsetzungen dadurch ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 387 „Roggensteiner Straße / Schwabenbergstraße“, östlich von Bereich Leitenfeld Ost (WA 2),
- Bebauungsplan Nr. 723 „Brucker Straße / Tonwerkstraße“, nördlich von Bereich Leitenfeld West (WA 1),
- Bebauungsplan Nr. 1031 „Leitenfeldweg Süd“, nördlich von Teilbereich Leitenfeld Ost (WA 2).

1.3.3 Lärmschutzzonen

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm sieht in der Umgebung von Flugplätzen die Festsetzung von Lärmschutzbereichen (Schutzzonen) vor.

Teilbereiche des Plangebietes liegen innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Außentüren von Aufenthaltsräumen müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) (8) entsprechen.

1.3.4 Bauschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fürstenfeldbruck nach § 12 (3) 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die festgelegte Bauhöhenbeschränkung von max. 541,80 m üNN ist zu beachten (Gelände Bestand ca. 515 m üNN).

Das Aufstellen von Baukränen als „Errichtung anderer Luftfahrthindernisse“ i.S.v. § 15 (1) Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 LuftVG bedarf im Bereich des § 12 (3) 1a LuftVG bei Überschreitung der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd, Militärische Luftfahrtbehörde (§ 15 (2) Satz 2 LuftVG).

1.3.5 Sonstiges

Weitere planungsrechtlich relevante Rahmenbedingungen sind derzeit nicht bekannt bzw. werden im Laufe des Verfahrens an dieser Stelle ergänzt.

2. Vorgeschichte und Anlass der Planung

2.1 Vorgeschichte der Planung

1991 stellte die Gemeinde in einem Anhang zum Flächennutzungsplan bereits Überlegungen an, wie sich eine langfristige Ortsentwicklung vollziehen könne. Für den Fall einer Entwicklung im Süden wurde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass diese nur unter Berücksichtigung der Planungsabsichten der Stadt Fürstenfeldbruck beurteilt werden könne.

1998 wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum mit dem Erstellen eines Arbeitspapiers für die Ortsentwicklungsplanung Süd unter Zugrundelegen eines organischen Wachstums beauftragt. Das Arbeitspapier wurde 1999 präsentiert. In einem zweiten Arbeitspapier wurden im März 2000 vom Planungsverband Ergebnisse zur Ortsentwicklungsplanung Emmering-Süd vorgestellt. Ziel der Entwicklung ist die Stärkung des Altdorfes Fett-Emmering.

Auf der Grundlage vorgenannter Ergebnisse beschloss der Gemeinderat im Jahr 2001 die Erarbeitung der 5. Flächennutzungsplan-Änderung sowie im Jahr 2003 die der 6. Änderung.

2003 empfahl der Planungsverband ein Plangutachterverfahren als Zwischenebene zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplanung durchzuführen. Im Februar 2005 wurde dies durch den Gemeinderat beschlossen und drei Architekturbüros für das Plangutachten ausgewählt.

2005 / 2006 fand eine Umfrage und das Bewerbungsverfahren zum Einheimischenmodell Emmering statt. Am 06.07.2006 beschloss der Gemeinderat die Rangfolge der Bewerber.

Die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern fanden Ende 2005 mit Städtebaulichen Verträgen ihren Abschluss. In diesen Verträgen wurde nach Teil IV BauGB das freiwillige Umlegungsverfahren und eine Abtretung von 27% des Baulandes an die Gemeinde zur Umsetzung des Einheimischenmodells vereinbart.

Im ersten Quartal 2006 wurde das Plangutachterverfahren für die Ortsentwicklung Süd exemplarisch am Bereich Leitenfeld durchgeführt, mit dem Ziel alternative städtebauliche Konzepte für das Planungsgebiet zu erhalten. Am 25.04.2006 folgte der Gemeinderat der entsprechenden Empfehlung des Bewertergremiums und beauftragte werkraum architekten aus Fürstenfeldbruck mit der weiteren Bearbeitung und der Erstellung eines Bebauungsplanes für den Gesamtbereich einschließlich Schwabenberg.

Für den Grünordnungsplan wurde das Büro Freiraum aus Freising beauftragt, das auch den Umweltbericht erarbeitete. Mit der Energieberatung für eine zentrale Energieversorgung wurde das Ingenieurbüro Bauer aus Unterschleißheim betraut, mit der Planung der Oberflächenversickerung / Retention des Niederschlagswassers das Büro Dr. Blasy - Dr. Overland aus Eching. Für die Verkehrsplanung wurde das Büro Lang + Burkhardt aus München eingeschaltet. Müller-BBM aus Planegg wurde mit den Untersuchungen zum Immissionsschutz beauftragt.

2.2 Anlass der Planung

Nach einer Phase kontinuierlichen Wachstums seit 1968 von rd. 4.400 Einwohnern bis 1996 auf rd. 6.200 stagniert die Bevölkerungszahl der Gemeinde Emmering bzw. ist sogar leicht rückläufig.

Entsprechend LEP Bayern 2006 liegt die Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und in der überregionalen Entwicklungsachse München – Augsburg. Gemäß Regionalplan 14 befindet sich die Gemeinde in einem Bereich, in dem eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, auch über den gemeindlichen Bedarf hinaus (vgl. 1.2.1). Da das Flächenpotential der Baugebiete in der Gemeinde weitgehend ausgeschöpft und somit eine Nachverdichtung der bebauten Ortsteile kaum möglich ist, möchte die Gemeinde weiteres Wohnbauland in zentraler Lage erschließen.

Ein weiterer Aspekt ist die Stärkung und Belebung des Ortskerns des Altdorfes Fett-Emmering, an den sich südlich das neue Siedlungsgebiet anschließt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Stärkung Altdorf

Die Gemeinde beabsichtigt, auf dem am südlichen Ortsrand des früheren Hauptortes Fett-Emmering gelegenen Areal ein Allgemeines Wohngebiet zu realisieren.

Die Innenentwicklung von Fett-Emmering mit heute nur noch 17 % des Bevölkerungsanteiles soll damit gestärkt werden. Durch die neuen Wohnbauflächen soll die für die dortige Geschäftsansiedlung erforderliche Nachfrage gesteigert werden.

Fußläufig gut erreichbar aus dem neuen Planungsgebiet liegen im Altdorf u.a. Kindergärten, Kirche, Wirtshaus und auf der nahen Amperinsel öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus und die Grund- und Hauptschule.

Organisches Wachstum

Das neue Baugebiet schafft Wohnraum für ca. 900 bis 1.000 Einwohner. Durch Ausweisung von neuem Bauland wie auch durch die gute Anbindung an die S-Bahnstrecke München – Geltendorf ist in Zukunft mit einer kontinuierlichen, organischen Bevölkerungsentwicklung von ca. 1 % pro Jahr zu rechnen.

Wohnraumversorgung

Es soll ein breit gefächertes Angebot an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, ergänzt um unterschiedlich große Wohnungen im Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden.

Ziel ist es, ein ausgewogenes Wohnungsangebot zu schaffen, um der Nachfrage flexibel entsprechen zu können und eine einseitige Bevölkerungsstruktur im neuen Baugebiet zu vermeiden.

Einheimischenmodell

Für das Einheimischenmodell der Gemeinde Emmering sind 27 % des Baulandes vorgesehen. Davon soll die eine Hälfte „schlüsselfertig“, insbesondere als Reihenhäuser und Geschosswohnungen, angeboten werden, die andere Hälfte wird an Selbstbauer vergeben.

Gebietscharakter

Der neue Siedlungsbereich muss sensibel an die bestehende Ortsstruktur anschließen.

Für das neue Gebiet soll ein eigener, zeitgemäßer Charakter und eine Maßstäblichkeit gefunden werden, die Identität stiften, Gemeinschaft fördern und das Neue in das Bestehende integrieren.

Die Erweiterung des Siedlungsgebietes nach Süden stellt eine städtebauliche Entwicklung dar, die dem alten Ortskern wieder Substanz und Rückhalt geben und ihn mit einem grünen Ortsrand zur Feldflur abrunden soll.

Eigentümergewünsche

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes sollen die Zielvorstellungen der Eigentümer, soweit städtebaulich vertretbar, berücksichtigt werden.

4. Konzeption der Planung

4.1 Städtebauliche Konzeption

4.1.1 Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung)

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Bereiche:

- Leitenfeld West (WA 1)
- Leitenfeld Ost (WA 2)
- Schwabenberg (WA 3).

Neben der Wohnnutzung sind entsprechend § 4 (2) BauNVO auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Läden und ein Angebot an Dienstleistungen wären insbesondere am Kapellenweg sowie entlang der internen Erschließungsstraße im Bereich Leitenfeld Ost (WA 2) in den Erdgeschossen der größeren Baukörper wünschenswert; eine ausreichende Raumhöhe für flexible und bedarfsgerechte Nutzungsarten ist möglich und wird empfohlen.

Von den ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens sowie aufgrund des über das vorgesehene Maß hinausreichenden Bedarfes an Stellplätzen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

4.1.2 Abgrenzung nach Art der baulichen Nutzung

Die alternativ dargestellten Flächen für eine zentrale Energieversorgung sind zu den umgebenden Flächen abgegrenzt.

4.1.3 Siedlungsstruktur

Die Bereiche Leitenfeld (WA 1 und WA 2) und Schwabenberg (WA 3) gliedern sich jeweils durch die Ost-West verlaufende interne Erschließungsstraße in einen nördlichen und südlichen Teil.

Im Leitenfeld verfügt das nördliche, an das Altdorf anschließende Gebiet über eine höhere städtebauliche Dichte und entspricht so dem Ziel, dieses zu stärken. Um zur bestehenden Bebauung im Norden einen möglichst übergangslosen, sensiblen, nicht abriegelnden Anschluss der neuen Wohnbauflächen zu erreichen, sind dort kleinere Baukörper vorgesehen bzw. die Schmalseiten der Bauräume hin orientiert.

Der Straßenraum der Erschließungsstraße wird auf der Nordseite durch den Wechsel von quer- und längsgestellten Baukörpern rhythmisiert. Diese geschlossener wirkende Raumkante symbolisiert die „Siedlungsseite“. Sie korrespondiert mit der offeneren, durch landschaftliche Elemente (straßenbegleitende Mulden, Grünzäsuren) geprägten Südseite.

Südlich der Erschließungsstraße nimmt die Baudichte ab. Eine kleinteiligere Baustruktur sowie die Verschränkung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit dem angrenzenden Landschaftsraum bilden einen harmonischen Ortsrand.

Einheitliches Motiv der Baustruktur sind die Quartiersplätze. Sie sind Mittelpunkte für die einzelnen neuen Wohnquartiere. Es wird eine Gliederung in attraktive und überschaubare Nachbarschaften erreicht, die die Kommunikation und den sozialen Zusammenhalt fördern. Dies ist die Basis für ein hohes Maß an Identität. Diese Konzeption steigert den Wohnwert und schafft aufgrund der gegliederten Einheiten eine maßvolle Integration in den bestehenden Ort.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung von Einfamilien- und Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau vor. Jedes Gebäude verfügt über eine private Gartenfläche.

Im Bereich Schwabenberg (WA 3) wurden die Strukturen und Motive sinngemäß fortgeführt.

4.1.4 Qualität des öffentlichen Raumes

Eine zentrale Bedeutung kommt der Qualität des öffentlichen Raumes zu, die das neue Siedlungsgebiet in einem hohen Maße charakterisieren wird. Das vielfältige Spektrum reicht vom Quartiersplatz bis zu den Grünflächen. Es stellt ein wohnungsnahes, schnell erreichbares Erholungsangebot für alle Generationen, nicht nur aus dem Planungsgebiet, dar. Einem qualitätvollen Wohnumfeld kommt insbesondere bei der relativ hohen Baudichte ein besonderer Stellenwert zu (vgl. Punkt 4.3).

Die Qualität des öffentlichen Raumes wird durch die den Straßenraum rhythmisierenden Stellung der Baukörper, die Gruppenbildung der Gebäude um die Quartiersplätze sowie auch mit Hilfe von Festsetzungen wie Baulinien und Vorzonenbereiche gesichert.

4.1.5 Vorzonen

Um die gestalterische Qualität des Straßenraumes in den Stichstraßen der einzelnen Wohnquartiere zu sichern, sind auf den gekennzeichneten Vorgartenflächen / Vorzonen Einfriedungen unzulässig. Auf diese Weise sollen öffentliche und private Flächen gemeinsam zu einem großzügigen und Identität stiftenden Straßenraum beitragen.

4.1.6 Baulinien, Baugrenzen, Bauräume

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Bauräume definiert. Zum überwiegenden Teil sind im Planungsgebiet die Bauräume durch Baugrenzen festgelegt. Städtebaulich wichtige Raumkanten wie die in den Straßenraum wirkenden Giebelseiten nördlich der internen Erschließungsstraße sowie die westlich der Stichstraßen liegenden Gebäudefluchten sind über Baulinien festgesetzt.

Die Bauräume bei Doppelhäusern sind auf ihrer Längsseite knapp gewählt, um bei einer Parzellierung und Halbierung der zugelassenen Grundfläche eine Querschnittsgleichheit der beiden Doppelhaushälften weitgehend sicherzustellen.

4.1.7 Bauweise / Hausformen

Die langen Bauräume, v.a. in den Wohnquartieren mit Tiefgarage, ermöglichen den Bauherren ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Hausformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppen) in der offenen Bauweise. Aus diesem Grunde wurde auch auf eine Festsetzung der Hausformen hier verzichtet.

Die große Anzahl von Doppelhäusern auf zum Teil flächenmäßig optimierten Grundstücken resultiert aus dem Ziel, einer möglichst großen Zahl von Bauwerbern Eigentum zu ermöglichen. Anstelle eines Doppelhauses ist deshalb grundsätzlich auch ein Einfamilienhaus (Einzelhaus) zulässig und mit dem entsprechenden Planzeichen (ED) gekennzeichnet.

4.2 Gebäudetypologie – Gestaltung

4.2.1 Umfeld

Die Umgebung ist gekennzeichnet von ein- bis zweigeschossigen Baukörpern mit Satteldächern unterschiedlicher, vor allem steilerer Dachneigung. Aufgrund des dörflichen Charakters sind auch längere Baukörper vorhanden.

4.2.2 Wandhöhe

Um eine dem Genius Loci entsprechende Einfügung bzw. Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur und deren Gebäudetypologie zu erreichen, sind Gebäude mit einer Wandhöhe bis zu 6,50 m vorgesehen.

4.2.3 Firsthöhe

Einem einheitlichen, aus dem Bestand heraus entwickelten Ortsbild dient auch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m.

4.2.4 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind ortsüblich als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40° auszubilden. Da es sich um Steildächer handelt, sind nur geringe Dachüberstände zulässig.

Ein Ausbau des Daches ist damit möglich. Mit der geplanten Dachausbildung wird eine kostengünstige Bauform unterstützt.

Die Dächer von Garagen erhalten ebenfalls Satteldächer in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach. Da die Garagen zumeist angebaut bzw. sich in unmittelbarer Nähe zu den Hauptbaukörpern befinden, sollen sie mit diesen eine gestalterische Einheit bilden, damit ein dem Ortscharakter entsprechender Gesamteindruck entstehen kann.

4.2.5 Gauben und Zwerchgiebel

Dem ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde folgend sind auch Gauben und Zwerchgiebel zulässig, um den Bauherren ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Zur Gewährleistung der gestalterischen Grundordnung im Planungsgebiet ist die Ausbildung von Zwerchgiebeln und Gauben differenziert geregelt.

4.2.6 Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Kollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich erwünscht. Sie müssen jedoch aus gestalterischen Gründen in die Dachflächen integriert werden.

4.2.7 Baukörpertiefe

Die maximale Giebelbreite für die Hauptbaukörper beträgt 10,50 m.

Darüber hinaus sind bis zu 2 m tiefe Anbauten zugelassen, die sich jedoch in Dachform und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen müssen. Die Anbauten müssen von den Giebelseiten mindestens 50 cm abgerückt sein, um die Ablesbarkeit des Hauptbaukörpers zu gewähren.

Auf diese Weise soll einerseits den individuellen Ansprüchen der künftigen Bewohner flexibel entsprochen werden, andererseits aber eine übergeordnete, verbindende Gestaltungsqualität für die Baukörperausbildung im Planungsgebiet sichergestellt und, vor allem bei kürzeren Bauräumen, ein entsprechendes Verhältnis von Gebäudelänge zur Breite erreicht werden.

4.2.8 Abgrenzung nach Maß der baulichen Nutzung

Bei sehr langen Bauräumen wurde durch eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Höhe der Anbauzone auf 3,50 m begrenzt. Auf diese Weise wird einer, den Gesamtcharakter störenden, zu großen Baumasse entgegengewirkt.

4.2.9 Gestaltung

Der Einheitlichkeit der Dachlandschaft, der Gebäude und des Siedlungsbildes dienen auch die Festsetzungen zu Materialien und Farben für Dächer und Fassaden.

Ebenso werden aus diesem Grunde Doppelhäuser und Hausgruppen sowie aneinander gebaute Garagen als gestalterische Einheit gesehen. Sie sind in ihrer Farbigkeit, Materialität und Formensprache einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen sowie profil- und höhengleich herzustellen.

4.2.10 Nebenanlagen

Pro Grundstück / Parzelle ist eine Nebenanlage zulässig. Größe und Höhenentwicklung sind aus Gründen des Nachbarschutzes definiert. In Vorzonen und Vorgärten sind aus gestalterischen Gründen Nebenanlagen, außer Abfallbehältern, Klingel- und Hausanschlusskästen, unzulässig. Dadurch wird der öffentlich wirksame Straßenraum von Nebengebäuden wie Gartenhäusern o.ä. freigehalten. Aus dem gleichen Grunde sind Nebenanlagen (Gartenhäuschen) von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen um mind. 2,0 m zurückzusetzen.

4.2.11 Einfriedungen und Spaliere

In der Gemeinde Emmering gibt es keine Einfriedungssatzung. In Analogie zu bestehenden Bebauungsplänen und unter dem Aspekt einer ortstypischen Ausbildung sind nur Staketenzäune aus Holz zu allen öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Hecken und Gehölzstreifen möglich.

Aus verkehrlichen wie auch gestalterischen Gründen sind Garagen und Stellplätze zu den

öffentlichen Flächen nicht einzufrieden.

Spaliere sind nur als Sichtschutz im direkten Anschluss an das Gebäude zugelassen. Dadurch soll der freie Übergang der Grün- und Pflanzflächen zwischen den Gärten sowie zu den öffentlichen Flächen gesichert werden.

4.2.12 Bedürfnisse von besonderen Personengruppen

Auf die Bedürfnisse von besonderen Personengruppen und behinderten Menschen ist zu achten. Es wird empfohlen, dies bei der Planung von Gebäuden und dem Wohnumfeld entsprechend zu berücksichtigen. Auf die DIN 18024 und DIN 18025 „Barrierefreies Bauen“ wird hingewiesen.

4.2.13 Ausnahme: Dreigeschossiges Gebäude

Eine sozial begründete Ausnahme in der Gebäudetypologie stellt die Baufläche 2.7 im Leitenfeld Ost (WA 2) dar. Aufgrund der Festsetzungen ist u.a. eine größere Wandhöhe (8,70 m) und eine geringere Dachneigung (18°) zulässig. Hier sollen im Bereich der schlüsselfertigen Gebäude im Einheimischenmodell wirtschaftlich attraktive Wohnformen entwickelt werden. Die maximal zulässige Firsthöhe (11 m) bleibt jedoch unverändert bestehen. Zwerchgiebel und Gauben sind wegen der geringen Dachneigung und der erhöhten Baumasse ausgeschlossen.

4.2.14 Ausnahme: Lärmschutzbebauung (abweichende Bauweise)

Im Planungsgebiet ist eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, da kein Bauraum länger als 50 m ist.

Einzige Ausnahme bildet die Lärmschutzbebauung entlang der Roggensteiner Straße / FFB 17 im Schwabenberg (WA 3), die als abweichende Bauweise festgesetzt ist (Bauflächen 3.1, 3.4 und 3.6). Aufgrund ihrer Lärmschutzfunktion handelt es sich um eine straßenbegleitende Gebäudezeile mit längeren, zweigeschossigen Baukörpern, die über niedrigere Zwischenbauten verbunden sind. Hieraus resultiert auch eine höhere GRZ / GFZ für diesen Teilbereich.

Aus Lärmschutzgründen bietet sich eine einseitige Orientierung aller Aufenthaltsräume nach Süden an. Aus diesem Grunde kann eine geringere Haustiefe als zulässig angebracht und sinnvoll sein.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Definition des Maßes der baulichen Nutzung

Das Baukörpervolumen definiert sich über die maximal zulässige Wandhöhe (WH), die maximal zulässige Firsthöhe (FH), die Dachneigung (DN) und Dachform sowie die Bauraum bezogene maximal zulässige Grundfläche (GR). (Siehe hierzu auch Punkt 4.2)

Die im jeweiligen Baufenster angegebene GR kann bis zu 28 % für Terrassen, Kellertreppen, Balkone und Vordächer überschritten werden. Diese Differenzierung erfolgt, um das Volumen des Hauptbaukörpers zu begrenzen. Die Obergrenze ist durch die jeweils zulässigen GRZ-Überschreitungen definiert. (Siehe Punkt 4.3.2)

4.3.2 Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Im Planungsgebiet sind vor allem Doppel- und Reihenhäuser in verdichteter Bauform mit kleinen Grundstücksgrößen vorgesehen, um günstigen Wohnraum zu schaffen bzw. Eigenheimbau zu ermöglichen.

Zudem sind, bis auf die Wohnquartiere mit Tiefgarage, pro Einheit oberirdisch zwei Stellplätze nachzuweisen. Eine Überschreitung gemäß § 19 BauNVO bis 0,60 GRZ bzw. für Reihemittelhäuser bis 0,80 GRZ ist dadurch erforderlich.

Für die verdichteten Wohnquartiere mit jeweils einer gemeinsamen Tiefgarage ist eine Überschreitung gemäß § 19 BauNVO bis 1,0 GRZ notwendig, da die Grundstücke einzelner Gebäude zum Teil vollständig unterbaut sind. Eine andere Anordnung der Stellplätze, z.B. in zweigeschossigen Tiefgaragen, wäre wegen des hohen Grundwasserstandes nicht vertretbar. Eine Beeinträchtigung für die Bewohner aus der Unterbauung kann nicht abgeleitet werden, die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird über den großen Anteil an öffentlichen Grünflächen, die dem Wohngebiet unmittelbar zugeordnet sind, ausgeglichen.

4.3.3 Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ der baulichen Hauptanlagen einschl. Terrassen, Kellertreppen, Balkone und Vordächer (GRZ1) beträgt im Planungsgebiet 0,34. Der Bereich Schwabenberg weist eine GRZ1 von 0,36 auf. Dies resultiert aus der Verdichtung im Bereich der Lärmschutzbebauung entlang der FFB 17 (vgl. Punkt 4.2.4). Auf die großzügige, öffentliche Grünfläche im Süden sei auch in diesem Zusammenhang verwiesen.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ auf einzelnen Grundstücken ist somit begründet und trägt nicht zu einem erhöhten Versiegelungsgrad des Gesamtgebietes bei.

4.3.4 Aufstellung GRZ

Die durchschnittliche GRZ wurde für den gesamten Geltungsbereich ermittelt.

Sie ist im Folgenden differenziert in:

- **GRZ1** i.S.d. § 17 BauNVO (bauliche Hauptanlagen einschl. 28 % für Terrassen, Kellertreppen, Balkone und Vordächer)
- **GRZ gesamt** gemäß § 19 (4) BauNVO (einschl. Garagen und Stellplätze einschl. deren Zufahrten, jedoch ohne Nebenanlagen)
- **GRZ gesamt / unterbaut** (wie vor, jedoch einschl. Tiefgaragen)

Für das gesamte Planungsgebiet ergeben sich folgende durchschnittliche GRZ-Werte:

- GRZ1 **0,34**
- GRZ Gesamt 0,43
- GRZ Gesamt / unterbaut 0,48

Für die drei Planungsbereiche setzt sich die jeweils durchschnittliche GRZ folgendermaßen zusammen:

Bereich Leitenfeld West (WA 1):

- GRZ1 **0,30**
- GRZ Gesamt 0,43
- GRZ Gesamt / unterbaut 0,43

Bereich Leitenfeld Ost (WA 2):

- GRZ1 **0,36**
- GRZ Gesamt 0,43
- GRZ Gesamt / unterbaut 0,51

Bereich Schwabenberg (WA 3):

- GRZ1 **0,36**
- GRZ Gesamt 0,42
- GRZ Gesamt / unterbaut 0,50

4.3.5 Reduktion der Versiegelung

Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten wurde auf eine sparsame Erschließung Wert gelegt. Teile der öffentlichen Erschließungen sowie Wege, Stellplätze und die Garagenzufahrten auf privaten Grundstücken sind deshalb mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4.3.6 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung einer Geschossfläche (GF) oder einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist aufgrund oben genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Um einen Bezug zum Flächennutzungsplan herstellen zu können, wurde dennoch die GFZ für das Planungsgebiet separat ermittelt.

Die durchschnittliche GFZ, bezogen auf die Privatgrundstücke (Nettobauland - NBL), beträgt im gesamten Geltungsbereich **0,51**.

Der Flächennutzungsplan sieht in seiner 5. Änderung für das Leitenfeld im nördlichen Bereich eine GFZ von 0,60 und im südlichen von 0,40 vor. Zum Bereich Schwabenberg (6. Änderung des Flächennutzungsplanes) ist keine explizite Angabe zur GFZ zu finden.

4.3.7 **Aufstellung GFZ**

Die GFZ für die einzelnen Bereiche im Planungsgebiet setzt sich folgendermaßen zusammen:

Bereich Leitenfeld West (WA 1): GFZ **0,47**

- GFZ von 0,48 im Bereich nördlich der Erschließungsstraße
- GFZ von 0,47 im Bereich südlich und westlich der Erschließungsstraße

Bereich Leitenfeld Ost (WA 2): GFZ **0,54**

- GFZ von 0,56 im Bereich nördlich der Erschließungsstraße
- GFZ von 0,51 im Bereich südlich der Erschließungsstraße

Bereich Schwabenberg (WA 3): GFZ **0,48**

- GFZ von 0,52 im Bereich nördlich der Erschließungsstraße
- GFZ von 0,43 im Bereich südlich und östlich der Erschließungsstraße

4.3.8 **Abstandsflächen**

Die Bauräume sind so angeordnet, dass die Abstände zwischen den Gebäuden mindestens den Abständen nach Art. 6 BayBO entsprechen, auch wenn die Abstände nicht überall innerhalb des eigenen Grundstückes liegen.

Nur bei den seitlichen Abständen zwischen den Gebäuden (Giebelseiten) werden zum Teil Unterschreitungen in Kauf genommen, um eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. Hier ist der Abstand auf 2 x 3 m reduziert. An diesen Giebelseiten sind deshalb auch keine untergeordneten Bauteile im Sinne des Art. 6 (3) Satz 7 BayBO zulässig. Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse (Belichtung, Belüftung) sind nicht erkennbar.

An wenigen Stellen ist die Baukörperlänge innerhalb eines Bauraumes auf 16 m, in Anlehnung an Art. 6 (5) Satz 1 BayBO, beschränkt.

Durch Größe und Lage der Bauräume an den Grenzen des Geltungsbereiches sowie durch die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO nach außen in allen Fällen gewährleistet.

Einzige Ausnahme stellt das sich in der nord-östlichsten Ecke von Leitenfeld Ost befindende Doppelhaus bei Baufläche 2.14 dar. Aufgrund des Grenzverlaufes des Geltungsbereiches fällt ein Teil der Abstandsfläche nach Westen auf die Süd-Ostecke der Flurnummer 1053/11. Dieses Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1031. Im betroffenen Bereich ist kein Bauraum festgesetzt, Nachbarbelange sind damit nicht berührt, Belichtung und Besonnung sind sichergestellt.

4.4 **Erschließungskonzept**

4.4.1 **Verkehrsflächen / fließender Verkehr**

Die Verkehrserschließung ist hierarchisch konzipiert. Die Haupteerschließung erfolgt im Leitenfeld (Teilbereiche WA 1 und WA 2) und im Schwabenberg (WA 3) über eine 6,0 m breite interne Erschließungsstraße, die an das vorhandene Straßennetz des Ortes angebunden ist. Die einzelnen Wohnquartiere / Nachbarschaften werden jeweils über eine 5,5 m breite Stichstraße erschlossen, die am Quartiersplatz mit Platzbaum endet. Die Stichstraßen sind als Mischflächen vorgesehen, da hier nur der geringe PKW-Verkehr der Anwohner stattfindet. In den autofreien Wohnquartieren mit Gemeinschaftstiefgarage sind die Stiche auf 4,5 m reduziert.

Die Zufahrt für die **Feuerwehr** bis zu den ca. 12,0 m x 12,0 m großen Quartiersplätzen ist sichergestellt. Die 2,0 m breiten Quartierswege sind um einen Meter durch versickerungsfähige Beläge erweitert, um die Zufahrt, z.B. auch für Rettungsfahrzeuge, zu ermöglichen.

4.4.2 **Fuß- und Radwegenetz (öff. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)**

Das Planungsgebiet ist charakterisiert durch ein weitgehend vom Straßenverkehr getrennt geführtes Fuß- und Radwegenetz. Dieses verbindet das neue Wohngebiet mit dem Altdorf. Auch sind die Quartiersplätze in das Wegenetz eingebunden.

Entlang der Ost-West liegenden Erschließungsstraße, von dieser getrennt durch die breite Mulde mit Baumreihe, sowie am südlichen Ortsrand liegen zwei wichtige Fuß- und Radwege. Diese ermöglichen eine direkte Verbindung nach Fürstenfeldbruck über das Tulpenfeld (Schulzentrum) bis zum Bahnhof.

4.4.3 Prognostiziertes Verkehrsaufkommen

Bei einem Ansatz von maximal 1.000 zusätzlichen Einwohnern im Planungsgebiet ist mit ca. 2.300 Kfz-Fahrten / Tag zu rechnen, davon entfallen ca. 1.500 zusätzliche Fahrten / Tag auf den Kapellenweg. Mit eingerechnet sind auch die Fahrten von Besuchern und Lieferanten. Die zusätzliche Verkehrsbelastung aus Kfz-Verkehr durch das Planungsgebiet für Emmering ist daher als unkritisch anzusehen. Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs nach den einschlägigen Vorschriften wäre möglich.

Aus verkehrlicher Sicht ist die Ortsentwicklung grundsätzlich positiv zu sehen, da auch die relativ günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln den Standort aufwertet. Der Bau neuer Radwege, auch im Zusammenhang mit dem neuen Schulzentrum am Tulpenfeld nord-östlich des Fürstenfeldbrucker Bahnhofs, kann zusätzlich dazu beitragen, dass das Fahrrad als Verkehrsmittel für die kürzeren Wege einen entsprechenden Anteil erzielen kann.

4.4.4 Stellplatzschlüssel

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Art der realisierten Bebauung. Der festgesetzte Stellplatzschlüssel orientiert sich am Schlüssel des Landratsamtes Fürstenfeldbruck:

Je Wohneinheit sind bei Einzelhäusern (Einfamilienhäuser), Doppel- und Reihenhäusern zwei Stellplätze zu erstellen.

Für einzelne Wohnungen und Wohnungen in Mehrfamilienhäuser sind bis zu einer Wohnfläche von 80 m² ein Stellplatz, darüber hinaus zwei Stellplätze zu errichten.

In Quartieren mit Tiefgaragen sind alle Stellplätze unterirdisch nachzuweisen.

Auf den privaten Grundstücken müssen keine Besucherstellplätze nachgewiesen werden. Diese werden in ausreichendem Maße (ca. 15% aller pflichtigen Stellplätze) durch die Gemeinde Emmering im Planungsgebiet entlang der internen Erschließungsstraßen errichtet und im Rahmen der Erschließung verrechnet.

4.4.5 Parkierung / ruhender Verkehr

Bei Einfamilien-, Doppelhäusern und Reihenhäusern ohne Tiefgarage befinden sich die jeweils notwendigen Stellplätze entsprechend der üblichen Nutzeranforderungen direkt am Haus. Ziel der Planung ist, den ersten Stellplatz als Garage / Carport, den zweiten offen zu errichten. Einzige Ausnahme besteht bei den Reihenhäusern im Leitenfeld West auf den Flächen 1.5 und 1.6. Hier sind die offenen Stellplätze (2. Stellplatz) an der Erschließungsstraße nachgewiesen und werden dem jeweiligen Grundstück zugeordnet. Grundsätzlich sind anstelle der Garagen auch Carports zulässig.

Park- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu Garagen sind im Interesse einer weitgehenden Reduktion der Bodenversiegelung versickerungsoffen zu erstellen.

Quartiere mit Tiefgaragen sind grundsätzlich autofrei. Es dürfen oberirdisch keine Stellflächen für Fahrzeuge vorgesehen werden. Das autofreie Wohnumfeld trägt maßgeblich zur Qualität dieser höher verdichteten Gebiete bei.

4.5 Grünkonzept

4.5.1 Grünordnung

Die vertikalen wie horizontalen Grünelemente sind aus den vorhandenen Grünstrukturen abgeleitet. Baumreihen begleiten als Leitlinien die Erschließungsstraßen, raumbestimmende Einzelbäume kennzeichnen die Quartiersplätze. Das Muldensystem für die Oberflächenversickerung ist Straßen und Wege begleitend.

Ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft wird über Wiesenränder und Feldgehölze geschaffen. Es findet eine Vernetzung mit den landschaftlichen Zäsuren des Bereich Leitenfeld (WA 1 und WA 2) statt. Neben siedlungsnahen Spiel-, Naherholungs- und Retentionsflächen bildet die im Süden des Bereichs Schwabenberg (WA 3) gelegene Wiese den Ortsrand aus und nimmt zudem Teile der für das Gesamtgebiet erforderlichen Ausgleichsflächen auf.

4.5.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen können in folgende Bereiche gegliedert werden:

Straßen- und Wegebegleitgrün

Die neuen Erschließungsstraßen und –wege erhalten zum großen Teil begleitende Grünstreifen, die zum einen Baumpflanzungen aufnehmen, als auch Flächen für die Retention darstellen.

Die Flächen können größtenteils extensiv gepflegt werden und erhalten die entsprechenden Ansaaten.

Dies gilt insbesondere für die Erschließungsstraßen mit einheitlichen Pflanzungen.

Grünzäsuren / Ortsränder

Die „Angerflächen“ im Bereich Leitenfeld und die große Wiese im Süden des Bereiches Schwabenberg beinhalten die Funktionen:

- Spiel / Freizeit
- Ortsrand
- Siedlungszäsur
- Retention

Sie gliedern die Siedlungsstruktur und verknüpfen die „freie Landschaft“ mit der neuen Siedlung.

Die Randstreifen zwischen Siedlung und landwirtschaftlicher Flur sind zum einen Ortsrand, zum anderen auch als Schutzzone für Überlauffunktionen der Retentionsflächen verfügbar.

Die öffentlichen Grünflächen bilden zusammen mit der vernetzten Wegeführung das „Rückgrat“ der neuen Ortserweiterung.

4.5.3 Gestalterische und ökologische Leitbilder

Dabei ist von folgenden gestalterischen und ökologischen Leitbildern auszugehen:

Erschließungsstraßen

- Asphaltbelag mit Pflasterbändern Granitgroßstein
- Randzone als 2-Zeiler Granitgroßstein bzw. zusätzlich Bordstein B6
- Baumgraben mit Retentionsmulde und Eschenreihe / Ahornreihe
- Ausbildung der Mulden bzw. der Entwässerungsgräben als Wiesengraben oder einseitig mit Gabionen (Granitschroppenfüllung) gestärkt.

Fuß- und Radwegeverbindungen (Nord-Süd)

- Pflasterbelag / zum Teil wassergebundener Belag (Süden)
- Versickerungstreifen als Wiese oder Pflaster mit Rasenfuge (Teilbereiche)
- partielle Bepflanzung mit Weiden, Liguster und anderen heimischen Gehölzen in kleinen Gruppen.

Angerflächen / Wiese Schwabenberg

- Offene, ruhige Wiesenflächen mit Obst- oder Wildobstbäumen und partiellen Staudenpflanzungen in kleinen Gruppen
- Retentionsmulden (zeitweise überstaut mit Oberflächenwasser) mit entsprechender Ansaat
- Spielflächen mit entsprechender Ausstattung und Möglichkeiten für Klein-, Schulkinder, Jugendliche und Erwachsene
- Ausgleichsfläche Schwabenberg (siehe Anlage 1 zum Umweltbericht)
- Ortsrand (Süden) als Wiesenstreifen mit Wildobstbäumen und Strauchpflanzungen in kleinen Gruppen.
Wiesengraben als Retentionsfläche mit entsprechender Ansaat
Wassergebundener Wirtschaftsweg

Für die öffentlichen Grünflächen ist im Rahmen der Erschließungsplanung ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Die alternativ vorgesehenen Standorte für die Nahwärmeversorgung (Energiezentrale inkl. Versorgungslager) sind im Zuge der Erschließungsplanung entsprechend zu behandeln.

Die öffentlichen Flächen und das zugehörige Wegesystem verbinden den neuen Ortsteil mit der gewachsenen Siedlung.

Eine Weiterführung der Strukturen insbesondere nach Westen auf Fürstenfeldbrucker Stadtgebiet wäre wünschenswert.

4.5.4 Bauflächen

Das Baugebiet zeichnet sich durch seine „Erschließungsstruktur“ aus.

Die einzelnen Hausgruppen legen sich um einen Quartiersplatz, ein Baum markiert diesen.

Innerhalb der Wohnbauflächen tragen die Begrünungen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Sie ermöglichen eine qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung.

Die Bepflanzung der Gärten soll dem Gestaltungswillen der Eigentümer überlassen bleiben.

Als Mindestanforderung wird pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines Baumes 2. oder 3. Ordnung bzw. eines Obstbaumes festgesetzt.

4.6 Konzept Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Erstellung der Bereiche Leitenfeld Ost und West (WA 1 und WA 2) und Schwabenberg (WA 3) kommt es auf den bisher nahezu ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Grundstücken durch den Bau von Gebäuden, Straßen und sonstigen Befestigungen zu einer Versiegelung der bestehenden Flächen.

Da das anfallende Niederschlagswasser im Bereich dieser Flächen nicht mehr wie bisher in den Untergrund versickert, kann es zu Überschwemmungen innerhalb der Baugebiete kommen. Um dies zu vermeiden, wird eine definierte Entwässerung des im Bereich der befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers erforderlich.

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser zu fassen und innerhalb der Baugebiete über geeignete Einrichtungen in den Untergrund zu versickern.

Hierfür wurde die Entwurfsplanung „Niederschlagsentwässerung für die Baugebiete Leitenfeld und Schwabenberg, Gemeinde Emmering“ von Dr. Blasy - Dr. Overland Beratende Ingenieure, Eching am Ammersee, erstellt, in der die einzelnen Maßnahmen zur Entwässerung der öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege und Parkplätze) detailliert beschrieben und bemessen sind.

Da bei den geplanten Versickerungen die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) berücksichtigt werden, ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nicht erforderlich.

Nachfolgend sind die im Baugebiet Leitenfeld und Schwabenberg geplanten Entwässerungseinrichtungen stichpunktartig aufgeführt. Detailliertere Angaben bezüglich der einzelnen Mulden sind der o.g. Planung zu entnehmen, die der Gemeinde und den zuständigen Fachbehörden vorliegt.

Entwässerung der HAUPTerschließungsstraße, des parallel dazu verlaufenden Gehweges, der Parkplätze und der Stichstraßen:

Die Entwässerung erfolgt über eine ca. 3 m breite Versickerungsmulde, die innerhalb des Grünstreifens parallel zur HAUPTerschließungsstraße verläuft. Als Notentlastung werden zusätzlich innerhalb der größeren Grünflächen weitere Versickerungsmulden angeordnet, so dass es auch bei stärkeren Niederschlagsereignissen nicht unmittelbar zu einer Überschwemmung der zukünftigen Wohngebiete kommt.

Die Versickerungsmulden wurden grundsätzlich für ein 5-jährliches Regenereignis dimensioniert. Zur Teilreinigung des Wassers wird auf der Muldensohle eine ca. 20 cm mächtige bewachsene Oberbodenschicht eingebracht.

Entwässerung der Anwohnerwege

Parallel der Anwohnerwege sind Grünstreifen vorgesehen. Die Querneigung der Anwohnerwege wird so ausgeführt, dass das Niederschlagswasser zu den Grünstreifen abfließt und dort flächig versickert. Die Grünstreifen werden muldenartig ausgebildet.

Anwohnerwege ohne Grünstreifen werden in Teilbereichen mit versickerungsfähigen Belägen versehen. Bei Anwohnerwegen ohne Grünstreifen, bei denen kein versickerungsfähiger Belag aufgebracht werden kann, muss ggf. ein Abfließen des Oberflächenwassers in die angrenzenden Grundstücke hingenommen werden.

Das im Bereich der privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wurde, wie mit der Gemeinde vereinbart, in dieser Planung nicht berücksichtigt.

Allerdings ist auch hier für die Entwässerung des im Bereich der versiegelten Flächen (Dachfläche, Terrasse, etc.) anfallenden Oberflächenwassers die Anlage von

Versickerungseinrichtungen erforderlich. Nach Möglichkeit sollte die Versickerung ebenfalls in Mulden über die bewachsene Bodenzone vorgenommen werden. Für die Bemessung und konstruktive Gestaltung sind die Grundstückseigentümer verantwortlich.

4.7 Konzept Ver- und Entsorgung

4.7.1 Erschließungsträger

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes über die gemeindlichen Anlagen wird durch einen von der Gemeinde beauftragten Erschließungsträger sichergestellt.

4.7.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz. Trinkwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bepflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

4.7.3 Abwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz.

4.7.4 Elektrizität

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die e.on. Es werden insgesamt zwei neue Transformatorenstationen errichtet.

4.7.5 Wärmeversorgung

Bei der Entwicklung des Baugebietes ist es der politische Wille der Gemeinde, eine zukunftsorientierte Energieversorgung für das Neubaugebiet aufzubauen und zu betreiben. Für die umweltfreundliche Wärmeversorgung des Neubaugebietes ist eine Nahwärmeversorgung mit Bau einer Biomasseanlage unter Einsatz von NaWaRos (Nachwachsende Rohstoffe) und dem Aufbau eines Nahwärmenetzes geplant.

Die insgesamt benötigte Erzeugerleistung liegt bei ca. 1,6 MW. Geplant ist der Einsatz eines 800 kW Holzhackschnitzelkessel für die Grund- und Teile der Mittellast sowie eines 850 kW Ölkessel für Teile der Mittel- und der gesamten Spitzenlast. Die Emissionswerte der Energiezentrale werden den Vorschriften der TA Luft und der 4. BImSchV gerecht und unterschreiten die geforderten Werte. Die Höhe der Kamine betragen je nach Standort zwischen ca. 12 m und 13 m.

Als Standort ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung Wärmeversorgung / Fernwärme im Südwesten des Schwabenberg (WA 03) vorgesehen.

4.7.6 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen werden gemäß § 1 (6) BauNVO und § 14 (2) Satz 2 BauNVO ausgeschlossen. Aus städtebaulichen Gründen sind im neuen Siedlungsgebiet am südlichen Ortsrand von Emmering Mobilfunk-Haupt- und -Nebenanlagen unzulässig, da sie der Kleinteiligkeit und dem Ortsbild der Siedlungsstruktur nicht entsprechen. Die flächendeckende Versorgung des Gemeindegebietes ist dadurch nicht gefährdet.

4.7.7 Abfallentsorgung / Wertstoffhöfe

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsdienst (AWB) des Landkreises Fürstentfeldbruck. In der Gemeinde Emmering sind die Restmülltonnen auf dem privaten Grundstück unterzubringen.

An der Ecke Roggensteiner Straße / Schwabenbergstraße, im Nordwesten vom Bereich Schwabenberg (WA 03), befindet sich bereits ein Wertstoffsammelplatz.

Im Südosten von Leitenfeld Ost (WA 02) ist zusätzlich ein neuer Standort für die private Wertstoffsammlung der Wohnquartiere vorgesehen.

Es wird angeregt, an geeigneter Stelle der Baugrundstücke einen Eigenkomposter zu errichten.

4.7.8 Feuerwehr / Löschwasserversorgung

Die Grundversorgung für den Feuerlöschbedarf ist durch Über- und Unterflurhydranten im Bereich der Erschließung vorgesehen. Die Dimensionierung der Löschwasserversorgung ermittelt sich nach den Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Die Zufahrt für die Feuerwehr muss bis zu einem Abstand von maximal 50 m von jedem Hauszugang sichergestellt werden. Dies wird flächendeckend im Planungsgebiet über die geplanten Erschließungsstraßen sowie die Stichstraßen bis zu den Quartiersplätzen ermöglicht. Zudem müssen die drei Nord-Süd-Fuß- und Radwege im Leitenfeld-Ost (WA 2) befahrbar ausgebildet werden (Weg östlich von Fläche 2.2 und 2.4 sowie Weg östlich 2.6 und 2.8). (Siehe auch Punkt 4.4.1)

4.8 Nicht belegt

4.9 Immissionsschutz

4.9.1 Fluglärm

Teile des Planungsgebietes liegen im Bereich der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des Militärischen Flughafens Fürstenfeldbruck. Derzeit läuft ein Planfeststellungsverfahren für eine zivile Nutzung. Geänderte Fluglärmzonen liegen aber bis jetzt noch nicht vor. Nach Angabe des Landratsamtes Fürstenfeldbruck liegt diesbezüglich eine Anweisung aus dem Bayerischen Umweltministerium vor, bei Planungen nach wie vor die bestehenden Fluglärmzonen zu berücksichtigen.

4.9.2 Verkehrslärm

Schwabenberg (WA 3)

Der Bereich Schwabenberg grenzt im Norden unmittelbar an die Roggensteiner Straße / Kreisstraße FFB 17. Im angrenzenden Baubestand Emmerings nördlich und westlich des Schwabenbergs reicht die bestehende Bebauung bis an die FFB 17 heran.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, mittels einer lärmabschirmenden Bebauung die Häuserflucht an der Roggensteiner Straße aufzunehmen und somit die im Süden liegenden neuen Wohnbauflächen vor Immissionen zu schützen. Von Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen wurde aus städtebaulichen sowie gestalterischen Gründen abgesehen.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen aus Straßenverkehr (FFB 17) und Schienenverkehr (Bahnstrecke München-Lindau) wurden von Müller-BBM GmbH, Planegg, für den Bereich Schwabenberg die Beurteilungspegel Verkehr Tag und Nacht ermittelt.

(Siehe 9. Verweise, Punkt 9.1, Bericht Nr. M67 021/2 vom 06.11.2006).

Des Weiteren wurde überprüft, in welchem Umfang ein hochwirksamer, geräuschmindernder Fahrbelag auf der Roggensteiner Straße zu einer Pegelreduzierung führen könnte. Ebenso in der Untersuchung berücksichtigt wurden die Geräuschimmissionen seitens der südlich liegenden Bahnstrecke. Grundlage für die Beurteilung sind die Schallschutztechnischen Orientierungswerte in dB(A) nach DIN 18005 Beiblatt 1, Tabelle 1. Zum Vergleich wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

Das Ergebnis zeigt, dass die geplante Schallschirmwirkung der Riegelbebauung für das neue Wohngebiet eintritt. Die zulässigen Pegel an den der FFB 17 zugewandten Fassaden der Riegelbebauung werden deutlich übertroffen, jedoch schon in der zweiten Häuserzeile fallen sie wesentlich günstiger aus. Ebenso zeigt die Rasterlärmkarte bereits für die Freibereiche südlich der ersten Häuserzeile eine weitgehende Einhaltung der Orientierungswerte. Bei einer Erneuerung des Fahrbelages der FFB 17, der vom Landkreis für 2008 geplant ist, sind bei einem Einbau eines hochwirksamen, geräuschmindernden Fahrbelages Pegelreduzierungen von ca. 5 dB(A) zu erwarten.

Aus der Bahnstrecke resultieren keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Aufgrund der in o.g. Bericht ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sind insbesondere für die straßennahe Fassaden der Lärmschutzbebauung, mit und ohne Berücksichtigung eines geräuschmindernden Fahrbahnbelages, noch weitere Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse vorzusehen. Die Anforderungen an die entsprechenden Fassadenabschnitte sind in den Plan- und Textfestsetzungen definiert (Fenster der Schallschutzklasse III bzw. IV). Insbesondere sollen an diesen Fassaden bei Neu-, Aus- und Umbaumaßnahmen durch eine entsprechende Grundrissgestaltung Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind an diesen Fassadenabschnitten zusätzliche schalldämmende Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen.

Baufolge Lärmschutzbebauung an der Roggensteiner Straße

Aus städtebaulichen wie aus Gründen des Immissionsschutzes sollte für den Schwabenberg die Lärmschutzbebauung der Flächen 3.1, 3.4 und 3.6 vor der übrigen Bebauung errichtet werden. Das Festsetzen einer Baufolge im Bebauungsplan sollte aber vermieden werden. Von Müller-BBM wurde deshalb in einer weiteren schalltechnischen Untersuchung zum Schwabenberg (Bericht M67 021/7 vom 29.05.2007, siehe 9. Verweise unter Punkt 9.1) das Szenario für den Fall untersucht, dass die Lärmschutzbebauung der Fläche 3.4 sowie die des östlichen Bereiches der Fläche 3.6 noch fehlen würde. Die Bauflächen 3.1 – 3.3 sollen jedoch im Auftrag der Gemeinde für das schlüsselfertige Einheimischenmodell zeitnah realisiert werden, eine vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Bauträger muss dazu erfolgen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass nur die Baukörper in zweiter Reihe und im Wesentlichen nur die drei Bauräume der Fläche 3.5 mit Änderungen zu den Schallschutzfestsetzungen betroffen wären. Vereinfacht bedeutet dies, die Festsetzung 13.2.2 (tags) für die Nordfassaden sowie die Festsetzung 13.2.4 (nachts) für Nord-, Ost- und Westfassaden dort vorzusehen (siehe Planteil Schwabenberg WA 3-1). Es wird deshalb für den Schwabenberg in den Textfestsetzungen unter 13.2.1 festgesetzt, dass die im Planausschnitt WA 3-1 dargestellten und v.a. für die Fassaden der Baukörper in zweiter Reihe erhöhten Schallschutzanforderungen solange festgesetzt sind, bis die Lärmschutzbebauung an der Roggensteiner Straße vollständig errichtet ist.

Auswirkungen auf bestehende Bebauung an FFB 17

Im Schreiben Müller-BBM vom 17.11.2006 zur Pegelzunahme an der bestehenden Bebauung nördlich der Roggensteiner Straße durch Reflexionen der Straßenverkehrsgeräuschimmissionen (siehe 9. Verweise Punkt 9.1) wird die Aussage getroffen, dass aufgrund der neuen Lärmschutzbebauung im Schwabenberg die Pegelzunahme durch Reflexionen an dem der FFB 17 nächstgelegenen Gebäude im Norden in einer Größenordnung von max. bis zu ca. 1 dB ausfallen wird. Dies bedeutet eine kaum wahrnehmbare Erhöhung des Lärmes an den bestehenden Gebäuden nördlich der Roggensteiner Straße.

Übertragung der schallschutztechnischen Ergebnisse auf Leitenfeld (WA 1 und 2)

Im Schreiben vom 23.11.2006 zu Schienenverkehrsgeräuschimmissionen der Bahnstrecke Emmering-Fürstenfeldbruck, bezogen auf den Teilbereich Leitenfeld (siehe 9. Verweise Punkt 9.1) kommt Müller-BBM zu folgender Aussage: Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts können tagsüber sicher eingehalten werden. Nachts werden diese z.T. geringfügig übertroffen. Der hilfsweise heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in Höhe von 49 dB(A) nachts kann demgegenüber mit großer Wahrscheinlichkeit an nahezu allen Gebäuden eingehalten werden.

Gemäß Schreiben vom 06.03.2007 zu Auswirkungen von Verkehrsgeräuschimmissionen der Roggensteiner Straße auf die Nordost-Ecke des Teilbereiches Leitenfeld (siehe 9. Verweise Punkt 9.1) werden laut Müller-BBM nur für die Straßen zugewandten Fassaden des nördlichsten Gebäudes der Fläche 2.14 die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 45 dB(A) nachts um 5 dB bzw. der hilfsweise heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in Höhe von 49 dB(A) um 1 dB überschritten. Hier sollen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind an diesen Fassadenabschnitten zusätzliche schalldämmende Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen.

4.9.3 Landwirtschaftliche Betriebe

In Nachbarschaft zum Planungsgebiet befinden sich auf den Flurnummern 1028 (nördlich von Leitenfeld West) und 1081 (südöstlich von Leitenfeld Ost und südwestlich von Schwabenberg) je ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Zum erstgenannten Betrieb (Dellinger) wurde von Müller-BBM eine Geruchsmissionsprognose erstellt (Bericht M66 344/3) vom 13.04.2007 (siehe 9. Verweise Punkt 9.1). Um die zulässigen Werte für das Allgemeine Wohngebiet einhalten zu können, wurde eine vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Eigentümer zur Nutzungsbeschränkung vereinbart (siehe 9. Verweise Punkt 9.4).

Zum zweitgenannten Betrieb (Weiß) liegt eine rechnerische Prognose der Geräuschimmissionen für die verschiedenen landwirtschaftlichen Betriebsszenarien in Form des Müller-BBM-Berichtes M67 021/6 vom 10.04.2007 vor; ergänzend wurden im Bericht M67 021/8 vom 31.05.2007 die Auswirkungen einer eventuellen Lärmschutzwand auf die Lärmimmissionen durch die Kreissägearbeiten untersucht (siehe 9. Verweise Punkt 9.1). Eine weitere Untersuchung M67 021/10 vom 02.08.2007 wurde zu den Trocknungsgebläsen erstellt. Um die zulässigen Werte für das Allgemeine Wohngebiet einhalten zu können, wurde eine vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Eigentümer für schallreduzierende Maßnahmen auf dem landwirtschaftlichen Betriebsgelände vereinbart (siehe 9. Verweise Punkt 9.4).

4.9.4 Pferdestall

Auf der Flurnummer 1049/9 befindet sich derzeit noch ein Pferdestall mit zwei Pferden, der abgebrochen werden soll. Der Bebauungsplan weist an dieser Stelle eine Baufläche für ein Einzel- oder Doppelhaus aus. Die bestehende Nutzung soll mittelfristig aufgegeben werden. Um die zulässigen Werte für das Allgemeine Wohngebiet in der Übergangszeit einhalten zu können, wurde eine vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Eigentümer Müller zur Nutzungsbeschränkung vereinbart (siehe 9. Verweise Punkt 9.4).

4.9.5 Tennisplatz

Vor Baubeginn wird die Nutzung des vorhandenen Tennisplatzes auf den Flurnummern 1053/5 und 1053/9 im Bereich Leitenfeld Ost aufgegeben.

5. Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen

5.1 Flächen

5.1.1 Geltungsbereich

Gesamtfläche Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 132.400 m² (100 %), davon ca.

- 81.300 m² (61,5 %) Nettobaulandfläche (NBL)
- 18.400 m² (14,0 %) Öffentliche Grünflächen einschl. Straßenbegleitgrün und Retentionsflächen sowie Ausgleichflächen innerhalb des Geltungsbereiches
- 32.700 m² (24,5 %) Öffentliche Verkehrsflächen einschl. öffentliche Besucherparkplätze inkl. Bauminseln, Bestand und neu

5.1.2 Umlegungsbereich

Fläche Umlegungsbereich innerhalb des Bebauungsplanes (inkl. 1.359 m² Kapellenweg): ca. 116.450 m² (100 %), davon ca.

- 79.763 m² (68,5 %) Nettobaulandfläche (NBL)
- 12.782 m² (11,0 %) Öffentliche Grünflächen einschl. Straßenbegleitgrün und Retentionsflächen sowie Ausgleichflächen innerhalb des Geltungsbereiches
- 23.904 m² (20,5 %) Öffentliche Verkehrsflächen einschl. öffentliche Besucherparkplätze, inkl. Bauminseln

5.2 Sonstige Zahlen

5.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Durchschnittliche Grundflächenzahl	GRZ 0,34
Durchschnittliche Geschossflächenzahl	GFZ 0,51

5.2.2 Statistik

Geschätzte Einwohnerzahl	900 – 1.000
--------------------------	-------------

ca. Anzahl der Hausformen / Haustypen

- | | |
|----------------------|----|
| • Einfamilienhäuser | 38 |
| • Doppelhäuser | 52 |
| • Reihenhäuser | 21 |
| • Mehrfamilienhäuser | 5 |

6. Umweltbericht

(Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (20. Juli 2004)
Entwurf / 19.03.2007

Inhalt

I. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 Satz 1 BauGB

1. Vorgehensweise
2. Umweltprüfung
 - 2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet
 - 2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt
 - 2.2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.2.3 Schutzgut Boden
 - 2.2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.2.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.2.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild
 - 2.2.7 Kulturgüter
 - 2.2.8 Sonstige Sachgüter
 - 2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden können sowie Ersatzmaßnahmen
 - 2.3.1 Eingriffsregelung
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

III. Zusätzliche Angaben

1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
3. Zusammenfassung

I. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von Ackerflächen am südlichen Ortsrand von Emmering, den Gebieten Leitenfeld und Schwabenberg.

Auf dem Gelände sollen Einfamilien-, Doppel-, Reihen- als auch Mehrfamilienhäuser entstehen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering ist das Planungsgebiet auf der Karte „langfristig geplante Baulandausweisungen (27.10.1987)“ als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Straßen und Wege mit Stellplätzen. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch standortgerecht angelegt.

Die Erschließung der Quartiere Leitenfeld (WA 1 und WA 2) erfolgt über die Tonwerkstraße im Westen, den Kapellenweg im Norden und Am Weidl im Osten. Das Quartier Schwabenberg (WA 3) wird über die Roggensteinerstraße im Norden und die Schwabenbergstraße im Westen erschlossen.

Gesamtfläche	=	ca.	116.450 m ²
GFZ	=	ca.	0,51
GRZ	=	ca.	0,34
öffentliche Grünflächen	=	ca.	13.000 m ²

Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet Leitenfeld (WA 1 und WA 2) wird nördlich und östlich durch die bestehende Bebauung begrenzt. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Gebiet Schwabenberg (WA 3) wird nördlich und westlich von bestehender Bebauung begrenzt.

Südlich und westlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen bzw. die Teilflächen der Flurnummern gemäß Pkt. 1.1 Geltungsbereich

Bauleitplanung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung setzt zeichnerische Baufelder fest.

(Baugrenzen / Baulinien)

Die Zufahrten und Verkehrsregelung, auch des ruhenden Verkehrs sind anforderungsgemäß situiert und überprüft.

Im Planteil festgesetzt sind ebenso die öffentlichen Grünflächen mit Bäumen zur räumlichen Gliederung, als auch für Wasserrückhaltung, Spielflächen und (Teil) Ausgleichsflächen!

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP der Gemeinde Emmering berücksichtigt.

Für die Emissionsrichtlinien wurden im Bauleitplan, Festsetzungen getroffen, bzw. ein Gutachten erstellt. Den Naturschutzgesetzen, bzw. der Verordnungen des Landkreises Fürstfeldbruck, wurde mit der Umsetzung der Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Der Wasser- und Bodenschutz ist durch gutachterliche Untersuchungen und entsprechende Festsetzungen z.B. Wasserrückhaltung gewährleistet.

Im Vorfeld wurden bereits relevante Behörden und Träger öffentlicher Belange in die Planung miteinbezogen. Die förmliche Beteiligung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

1. Vorgehensweise

Die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte

- a) Angabe der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- c) Angabe der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie auf Grund besserer logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.

Punkt

- b) Angabe der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.

und

- d) Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

wurden den oben genannten Detailbetrachtungen nachgeschaltet und beziehen sich auf den Geltungsbereich des B-Plans.

2. Umweltprüfung

2.1. Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage:	Emmering (Lkr. FFB), südlicher Ortsrand
Naturraum:	Isar-Inn-Schotterplatten, der Münchner Ebene/ Brucker Hügelland geprägt durch das Ampertal und den im Süden liegenden Leitenwald
Geologie/ Böden:	Sandige, schwach schluffige Kiesablagerungen, die einen gut durchlässigen Grundwasserleiter darstellen. Die Kiese werden von einer meist nur wenige Dezimeter mächtigen Auenlehm- und Bodenbildungsschicht überdeckt
Wasserhaushalt:	Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2,2 - 2,5 m Wasserversorgung: <ul style="list-style-type: none">- Wasseranschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz- Schmutzwasserentsorgung über gemeindliches Versorgungsnetz- Regenwasserentsorgung findet über dezentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken sowie Sammelgräben und zentrale Versickerungsmulden in öffentlichen Grünflächen statt
Reale Vegetation und Nutzung:	Reale Vegetation <ul style="list-style-type: none">- Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland (ca. 90%)- wenige Einzelbäume- extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün (ca. 0,25%)- Intensiv genutzte, strukturarme Zier- und Nutzgärten (ca. 7%)- versiegelte Flächen durch Gebäude, Wege etc. (ca. 2,75 %)
Typische Biotope und faunistische Ausstattung:	Das Planungsgebiet ist im Biotopverbund der Gemeinde Emmering 1991 als Defizitraum, ökologisch verarmtes Agrargebiet „Leitenfeld“ ausgewiesen. Es sind keine Biotope erfasst.
Besondere Artenschutzrechtliche Prüfung:	Es sind keine besonderen Arten erfasst. Bei den Ortsbegehungen wurden keine besonderen Beobachtungen gemacht.
Kleinklima:	Ortsrandlage, Nebelentstehungsgebiet, Ost-West-Frischluftschneise
Ökologische Funktion:	Geringe biologische Relevanz.
Landschaftsbild/ Erholung:	Keine nennenswerte Erholungsfunktion.
Öffentliche Nutzbarkeit:	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich. (landwirtschaftliche Nutzung)
Raumempfindlichkeit:	<ul style="list-style-type: none">- ökologischer Defizitraum- offene Feldflur

2.2. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet.

Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet. Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch Gestaltungsmaßnahmen.

2.2.1. Schutzgut Mensch

Auf den südlichen Ortsrand von Emmering wirken von Süden her die Schienenverkehrsgeräuschmissionen der Bahnstrecke München-Pasing-Buchenau ein.

Gemäß des Schallschutzgutachtens (siehe 9. Verweise Punkt 9.1) ergeben sich keine größeren Auswirkungen auf bestehende und neue Bebauung. Den Emissionswerten der Roggensteinerstraße im Gebiet Schwabenberg trägt die städtebauliche Anordnung der Bebauung Rechnung.

Eine Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist im Bestand, außer der optischen Wirkung, nicht gegeben.

Die Verkehrsbelastung der bisher relativ gering frequentierten Erschließungsstraßen, wie der Tonwerkstraße, des Kapellenweges sowie der Schwabenbergstraße und „Am Weidl“ wird durch die Erschließung des Planungsgebietes steigen.

Bei einem Ansatz von maximal 1.000 zusätzlichen Einwohnern im Planungsgebiet ist mit ca. 2.300 Kfz-Fahrten / Tag zu rechnen, davon entfallen ca. 1.500 zusätzliche Fahrten / Tag auf den Kapellenweg. Mit eingerechnet sind auch die Fahrten von Besuchern und Lieferanten. Die zusätzliche Verkehrsbelastung aus Kfz-Verkehr durch das Planungsgebiet für Emmering ist daher als unkritisch anzusehen. Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs nach den einschlägigen Vorschriften wäre möglich.

Aus verkehrlicher Sicht ist die Ortsentwicklung grundsätzlich positiv zu sehen, da auch die relativ günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln den Standort aufwertet. Der Bau neuer Radwege, auch im Zusammenhang mit dem neuen Schulzentrum am Tulpenfeld nord-östlich des Fürstenfeldbrucker Bahnhofs, kann zusätzlich dazu beitragen, dass das Fahrrad als Verkehrsmittel für die kürzeren Wege einen entsprechenden Anteil erzielen kann.

Gestalterische Maßnahme ist eine entsprechende Bepflanzung der Straßen. Weitergehende Schutzmaßnahmen sind gemäß Schallschutzgutachten nicht erforderlich.

Erholungsfunktionen liegen südlich in der „Emmeringer Leite“ und nördlich in den „Amperauen“ mit Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

Erholungsfunktionen werden durch die Planungsmaßnahmen nicht belastet.

Die Verknüpfung der Schutzgüter Boden/ Mensch und Boden/ Wasser erfolgt unter den Ausführungen der entsprechenden Schutzgüter.

2.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lebensraumverlust, Isolation, Störung

Das unversiegelte Gebiet bietet mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen wenig erkennbaren Lebensraum für Flora und Fauna.

Auch die Begrünung der intensiv genutzten Privatgärten am Ortsrand eignet sich nur bedingt als hochwertiges, ökologisch wirksames Habitat.

Der bestehende ökologische Korridor entlang des Kapellenweges in Richtung Emmeringer Leite bleibt bestehen, bzw. wird im Planungsgebiet mit standortgerechten Gehölzen

wiederhergestellt. Die versiegelten Flächen wie Gebäude, Feldweg und Tennisplatz stellen keinen Verlust an Lebensraum dar.

Im Rahmen der Planungsmaßnahmen entstehen durch Eingrünung von Straßenzügen und Privatgärten sowie durch Begrünung der Retentions- und Spielbereiche als auch durch die Anlage von Obstwiesen (Maßnahme Biotopverbund Gemeinde Emmering 1991) vielfältige floristische und faunistische Lebensräume. Diese vernetzen die innerörtlichen Grünzüge des Ortes und die Ampferauen mit der freien Landschaft.

Die Verknüpfung der Schutzgüter Fauna und Flora zu Wasser und Boden erfolgt unter den jeweiligen Rubriken.

2.2.3. Schutzgut Boden

Versiegelung und Überbauung

Das Planungsgebiet wird größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet oder als Zier- und Nutzgarten verwendet. Die Versiegelung durch Gebäude, Verkehrswege und befestigte Sportanlagen liegt bei ca. 2,75 %.

Durch die teilweise intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Bodenverhältnisse leicht gestört.

Die Wasserrückhaltefähigkeit ist gering bis mittel.

Kiese des Untergrundes stehen relativ hoch an.

Das Vorhaben wirkt sich mit ca. 40-45 % vollständiger Versiegelung negativ aus. Eine aktuelle menschliche Gefährdung durch Bodenverunreinigungen liegt nicht vor. Altlasten sind keine bekannt.

2.2.4. Schutzgut Wasser

Gefährdung von Oberflächengewässer

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Gefährdung von Grundwasservorkommen

Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 2,2 - 2,5 m an.

Altlasten sind keine registriert (siehe Punkt 2.2.3), eine Erkundung liegt nicht vor.

Der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Versiegelungsbilanz ist negativ.

Wasserhaushalt

Die Planungen berühren keine bestehenden Retentionsflächen. Die Versiegelung wird erhöht. Durch soweit technisch mögliche Versickerungsmaßnahmen verbleibt das Wasser im Kreislauf. Für das Gelände ist eine Versickerung in Retentionsflächen vorgesehen. Es ergeben sich keine direkten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

2.2.5. Schutzgut Luft und Klima

Die Luftaustauschrichtung Ost-West wird kaum beeinträchtigt.

Es wird kein nennenswertes Luftfilterungs- und Sauerstoffproduktionspotential beseitigt. Die geplante Bepflanzung vor allem mit Bäumen trägt zu einer kleinklimatischen Verbesserung bei. Die Grünzüge vernetzen die innerörtlichen Grünflächen mit der freien Landschaft und erhöhen so die zusammenhängende Biomassenfläche.

2.2.6. Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Planungsgebiet ist bisher nur im Bereich der Privatgärten, des Tennisplatzes und sonstiger Gebäude eingezäunt und nicht zugänglich.

Das übrige Gebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Durch die Planungsmaßnahme wird die Fläche des ökologisch verarmten Agrargebietes verringert. Der Ortsrand wird durch die städtebaulich positive, differenzierende Ausbildung sowie die strukturierenden Baumpflanzungen verbessert. Durch die Grünzüge, die sich in den Ort hineinziehen, werden Ort und Landschaft miteinander verknüpft.

2.2.7. Kulturgüter

Denkmäler oder kulturhistorisch wertvolle Bereiche sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, in den angrenzenden Bereichen befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

2.2.8. Sonstige Sachgüter

Wald ist nicht vorhanden, jedoch überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Flächen die bereits von Planungen Dritter (außer miteinbezogene Bestandshäuser) betroffen sind werden nicht in Anspruch genommen.

2.3. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Neben den schon unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen wesentlichen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichbar. Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen wird ein Grünordnungsplan erstellt. Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:

- Anlage von Baumgräben straßenbegleitend
- Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen
- Pflanzung von kleineren Gehölzgruppen
- Pflanzung von Obstwiesen

Insgesamt ergibt sich mit einem Versiegelungsgrad von ca. 40-45 % (Bestand 2,75 %; mit verdichteten Verkehrsflächen) eine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

Die verbleibenden Grünflächen setzen sich aus privaten und öffentlichen Bereichen zusammen, wobei der Anteil an öffentlichen Grünflächen ca. 11,15 % einnimmt.

Die Begrünungsmaßnahmen sind 1 Jahr nach Ende der Bautätigkeit fertig-, die Ausgleichs- / Ersatzflächen sind bis Ende 2010 herzustellen.

Zu Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

2.3.1. Eingriffsregelung

(Grundlage: Leitfaden der Obersten Baubehörde)

- Bestand

Das Planungsgebiet besteht zu ca. 90 % aus Ackerfläche und intensiv genutztem Grünland, welches der Kategorie I Oberer Wert (Gebiete geringer Bedeutung) zugerechnet wird.

Zu dieser Kategorie gehören auch die intensiv, genutzten Zier-, und Nutzgärten (ca. 7%).

Dagegen werden die, durch Gebäude, Feldwege oder befestigte Sportflächen versiegelten Flächen (ca. 2,75%) der Kategorie I Unterer Wert (Gebiete geringer Bedeutung) zugerechnet.

Nur das extensiv gepflegte Straßenbegleitgrün entlang des Kapellenweges fällt unter die Kategorie II Unterer Wert (Gebiete mittlerer Bedeutung).
 Die Versiegelungsbilanz ist mit ca. 2,75 % im Bestand und ca. 40-45 % in der Planung negativ gestaltet.
 Das Planungsgebiet wird im Biotopverbund der Gemeinde Emmering (1991) als Defizitraum, ökologisch verarmtes Agrargebiet „Leitenfeld“ ausgewiesen.

- Eingriff

Insgesamt ergibt sich eine negative Versiegelungsbilanz.
 Der Eingriff wird in die Kategorie mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad eingestuft.
 (Typ B, GRZ \leq 0,35)

- Verminderungs-, Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Keine isolationsfördernden Einfriedungen
- möglichst extensive Dachbegrünung der Nebengebäude

Schutzgut Wasser

- Möglichst hoher Versickerungsgrad des Niederschlagswassers (Muldenversickerung vorgesehen)
- Möglichst Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Altlastenentsorgung soweit notwendig

Schutzgut Boden

- Beschränkung der Versiegelung auf das festgesetzte Maß
- Kompakte Bauweise
- Altlastenentsorgung bzw. -sicherung soweit notwendig

Schutzgut Klima und Luft

- Pflanzung von Bäumen
- Muldenversickerung

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

- Baumpflanzungen
- Aufwertung der Straßen durch Baumreihen
- Aufwertung der Erschließungshöfe durch Hofbäume
- Aufwertung der öffentlichen Grünflächen/ Retentionsflächen mit Baumpflanzungen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

- Die innere Durchgrünung des Baugebiets wird durch straßen- und wegebegleitende Retentionsflächen und Baumstellungen, sowie durch Eingrünung von öffentlichen als auch privaten Grünflächen mit Bäumen vollzogen.
- Die Erschließungshöfe werden durch Hofbäume begrünt.

Ermittlung des Umfangs für Ausgleich- und Ersatzflächen

- Verlust von Ackerflächen, intensiv genutztem Grünland ca. 111.671 m²
 Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5
 Kategorie I / Feld B I
 Erforderliche Flächen 111.671 m² x 0,3 = ca. 33.501 m²
- Wahl des Kompensationsfaktors 0,3 „Kategorie I/ Unterer bis mittlerer Wert“ aufgrund:
 - Eingriff Grundwasser
 - Flächenversiegelung
 - Berücksichtigung Minderungsmaßnahmen
- Verlust von extensiv gepflegtem Straßenbegleitgrün entlang Kapellenweg ca. 300 m²

- | | | |
|-------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8 | | |
| Kategorie II / Feld B II | | |
| Erforderliche Flächen | 300 m ² x 0,8 = | ca. 240 m ² |
- Wahl des Kompensationsfaktors 0,8 „Kategorie II/ Unterer Wert“ aufgrund Wertigkeit der Flächen
 - Summe notwendiger Ausgleichsflächen ca. 33.741 m²

Ausgleich / Ersatz

Die erforderlichen Flächen zur Eingriffskompensation werden durch die Gemeinde Emmering bereitgestellt.

- Ausgleichsfläche im B-Plan Umgriff:
 - Grünfläche mit Baumpflanzung (Obst- / Nussbäume)
 - östlicher Bereich öffentliche Grünfläche Schwabenberg
 - Bepflanzung mit Bäumen
 - extensive Nutzung und Pflege
 - Fläche ca. 1.650 m²

Darstellung Ausgleichsflächen im B-Plan-Umgriff (siehe 8. Anlage, Anlage 8.1)

- Der restliche, notwendige Ausgleich von ca. 32.091 m² wird im Ökokonto der Gemeinde Emmering nachgewiesen.
(Nachweis durch Gemeinde Emmering in Abstimmung mit LRA FFB, siehe Anlage 8.2)

Eine ausreichende, gesicherte Eingriffskompensation ist gewährleistet.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.

Für das Vorhaben wurde die Lage des Planungsgebietes zum Ort, die guten Möglichkeiten der Erschließung und die Flächenverfügbarkeit die Entscheidungsgrundlage für den Standort. Die Fläche kann mit städtebaulich günstigen Funktionen belegt werden.

Das Gelände wird stark versiegelt, durch Baumpflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

Die Lärmemissionen steigen und bedingen Maßnahmen zur Emissionsreduzierung.

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würde es langfristig bei entsprechender Nutzung zu weiterer Bodenbelastung und Bodenerosion kommen.

Die versiegelten Flächen, die Gärten und das Straßenbegleitgrün würden bei entsprechender Nutzung / Pflege unverändert weiter bestehen.

Bei der Durchführung der Planung geht „ökologisch verarmtes Agrarland“ in einem Defizitgebiet (vgl. Biotopverbund Emmering 1991) verloren.

Durch die Planungsmaßnahmen kann das bereits bestehende Defizit durch Eingrünung der Straßenzüge und Retentionsflächen sowie der Anlage von Obstwiesen kompensiert werden. Die Versiegelung wird durch Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos kompensiert.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und der räumlichen Geltungsbereiche des Bauleitplans.

- Die Erschließungsmöglichkeiten beschränken sich auf Grund verkehrstechnischer Voraussetzungen auf die Tonwerkstraße, den Kapellenweg, „Am Weidl“ und die Roggensteiner Straße.
- Die Anordnung der Gebäude nimmt den dörflichen Charakter auf und weist gut dimensionierte Nachbarschaften und Orientierung an markanten Punkten auf.
- Es wird auf eine differenzierte Ausbildung des Ortsrandes sowie ein vielfältiges qualitätsvolles Wohnungsangebot geachtet das den Anforderungen der Nutzer/ Betreiber entspricht.
- Die Neuregelung des angrenzenden Straßenraums entspricht den zukünftigen Ansprüchen der Gemeinde Emmering.
- Die Lage der Grünflächen entspricht den Anforderungen der Vernetzung der Grünstrukturen, als auch den Anforderungen der zukünftigen Bewohner.

III. Zusätzliche Angaben

1. **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.**

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Die Tiefenschärfe des Umweltberichts wurde mit dem LRA FFB abgestimmt. Sollten im weiteren Verfahren Untersuchungen bzw. Gutachten zu bestimmten Schutzgütern erforderlich sein, können diese in den Umweltbericht integriert werden. Im Vollzug der Umwelt-Fachgesetze sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

2. **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.**

- Kontrolle des Verkehrsaufkommens nach 5 Jahren
- Überprüfung der Sicker- und Retentionsbereiche alle 5 Jahre, sowie nach Starkregenereignissen

Weiter ist zur Überwachung das Thema Ausgleichsflächenbereitstellung vorgesehen.

Da die Ausgleichsflächen für die Umweltsituation im Plangebiet besonders wichtig sind, werden sie dokumentarisch begleitet.

3. **Zusammenfassung**

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von überwiegend Ackerflächen am südlichen Ortsrand von Emmering, der Gebiete Leitenfeld und Schwabenberg.

Auf dem Gelände sollen Einfamilien-, Doppel-, Reihen- als auch Mehrfamilienhäuser entstehen.

Die Gesamtfläche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 13,24 ha.

Die Fläche Umlegungsbereich innerhalb des Bebauungsplanes beträgt ca. 11,65 ha.

Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten, Anlieferung und Parkierung. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt. Die Erschließung erfolgt über die Tonwerkstraße, den Kapellenweg, „Am Weidl“, die Roggensteiner Straße und die Schwabenbergstraße.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch Emissionen des erhöhten Verkehrsaufkommens.
- Lärmemissionen
- Versiegelung
- Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen.
- (mögliche Altlasten)

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- gestalterische Maßnahmen im Straßenraum erfolgen.
- zusätzliche Baumpflanzungen erfolgen.
- extensive Grünflächen/ Retentionsflächen entstehen.
- Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. (Ökokonto)

Die Versiegelung von Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland werden über das Ökokonto ausgeglichen.

Das Lärmschutzgutachten vom Februar 2007 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der FNP wurde durch die Gemeinde Emmering bereits geändert und am 17. Juli 2006 genehmigt bzw. am 18. Juli 2006 bekannt gemacht.

Die im B-Planverfahren angewandte Eingriffsregelung kompensiert damit auch die Änderungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Der Umweltbericht wird dem Verfahrensstand entsprechend angepasst.

7. Realisierung – Auswirkung der Planung

7.1 Auswirkungen der Planung

7.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde

Die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde sind in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden. Unter anderem soll auch der generell rückläufigen Geburtenzahl durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen entgegengewirkt werden, um so die vorhandenen Kapazitäten weiterhin auslasten zu können. Grund- und Hauptschule liegen in der Nähe, ebenso gibt es drei Kindergärten.

7.1.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Das Gelände wird stark versiegelt, durch Baumpflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

Die Lärmemissionen steigen und bedingen Maßnahmen zur Emissionsreduzierung.

Bei der Durchführung der Planung geht „ökologisch verarmtes Agrarland“ in einem Defizitgebiet (vgl. Biotopverbund Emmering 1991) verloren. Durch die Planungsmaßnahmen kann das bereits bestehende Defizit durch Eingrünung der Straßenzüge und Retentionsflächen sowie der Anlage von Obstwiesen ausgeglichen werden. Die Versiegelung wird durch Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos kompensiert.

7.1.3 Nachfolgelasten

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes mit einem geschätzten organischen Wachstum auf 900 – 1.000 Einwohnern in den nächsten 10 – 15 Jahren ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als unkritisch betrachtet. Es wird empfohlen, den gesamten Bereich der Einmündung Tonwerkstraße und Kappellenweg in die Brucker Straße / FFB 17 zu verbessern.

7.1.4 Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen. Um eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer zu gewährleisten (Umlegung), soll für das gesamte Planungsgebiet gleichzeitig Baurecht geschaffen werden. Es sind deshalb keine Bauabschnitte vorgesehen.

7.1.5 Zusammenfassung

Mit dem neuen Siedlungsgebiet wird dem Mehrbedarf an Wohnflächen der Gemeinde Emmering entsprochen. Es werden vielfältige, neue öffentliche Grünflächen geschaffen, die der ganzen Gemeinde zu Gute kommen. Der aus der Bebauung und der Erschließung resultierenden Bodenversiegelung stehen diese neu geschaffenen, naturnahen Grünflächen auf ehemaligem Ackergelände gegenüber.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen sowie durch den Ausgleich können die Auswirkungen auf den Naturraum kompensiert werden. Der sparsame Umgang mit Bodenversiegelung, die Oberflächenversickerung des Niederschlagswassers sowie die vielfältige Durchgrünung wirken sich positiv auf Boden und Wasser wie auch auf Klima und Luft aus.

Deshalb lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind.

7.2 Sicherung der Planung

Bodenordnung / Bodenordnende Maßnahmen

Durch Städtebauliche Verträge wurde zwischen der Gemeinde Emmering und den Grundstückseigentümern ein Umlegungsverfahren vereinbart. Es ist dort eine Bindefrist festgelegt, nach der bis Ende 2007 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen ist. Die Umlegung erfolgt durch den von der Gemeinde beauftragten Erschließungsträger.

7.3 Kosten der Maßnahme

Für die Gemeinde Emmering entstehen keine Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes, die die Leistungsfähigkeit der Gemeinde übersteigen.
Die anfallenden Kosten werden über den Erschließungsträger abgerechnet.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Leitenfeld / Schwabenberg“ ist somit gesichert.

8. Anlagen

