

Gemeinde

Emmering

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 1259 „Südlich Emmeringer Straße / Am Krebsenbach“

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-55

Bearb.: Praxenthaler

Grünordnung
Artenschutzbeitrag

Margarethe Waubke
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Stöberlstraße 33
80687 München
Tel. 089-7000 93 72
email: m.waubke@planbuero-tietz.de

Plandatum

02.09.2014 (Vorentwurf)

09.06.2015 (Entwurf)

23.02.2016 (Entwurf)

31.05.2016

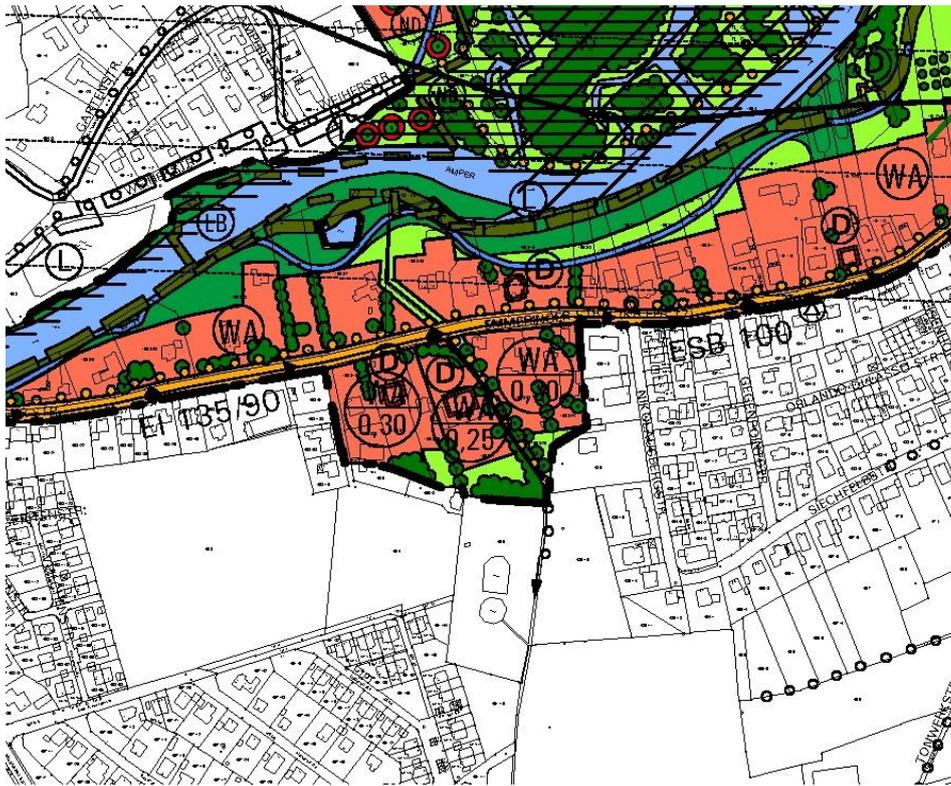
Begründung

1 Planungsanlass

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Ziel der Gemeinde, in dem Bereich südlich der Emmeringer Straße die Nachverdichtung zu ordnen bzw. zu prüfen, inwieweit eine maßvolle Nachverdichtung zugelassen werden kann, die den Belangen des Denkmalschutzes gerecht wird und auch die Anforderungen des Bodenschutzes (Zufahrtslänge), Naturschutzes (Gehölzbestand) etc. berücksichtigt.

2 Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Maß der Nutzung ist für den mittleren Teil mit einer Geschossflächenzahl von 0,25 und für das restliche Planungsgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,30 ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der südliche Teil des Planungsgebiets ist als Grünfläche mit größeren Gehölzgruppen dargestellt. Das Planungsgebiet wird vom Krebsenbach durchflossen. Auf der Ostseite des Krebsenbachs wurde als Zielaussage eine Wegeverbindung im Flächennutzungsplan dargestellt. Als nachrichtliche Übernahmen sind die beiden denkmalgeschützten Gebäude aufgenommen.

Für das Planungsgebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist dem Innenbereich zuzuordnen. Der südliche Teil des Planungsgebiets ist nach Auffassung der Gemeinde dem Außenbereich zuzuordnen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da die Nachverdichtung im Vordergrund der Planung steht und es sich insgesamt gesehen – besonders unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung auf dem südlich angrenzenden Gebiet der Stadt Fürstenfeldbruck – um eine klassische In-

nenentwicklung handelt. Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die südlichen Grünflächen auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 Bestand und städtebauliche Situation

Das 2,13 ha große Planungsgebiet liegt am westlichen Rand von Fett-Emmering. Es stellt eine kleine Enklave innerhalb des Stadtgebiets von Fürstenfeldbruck dar, das im Westen, Osten und Süden an das Planungsgebiet angrenzt.

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch große, überwiegend sogar sehr große Grundstücke mit weitgehend geringer baulicher Dichte. Es ist damit eher mit den Grundstücken nördlich der Emmeringer Straße als mit den westlich und östlich angrenzenden Bebauungen südlich der Emmeringer Straße zu vergleichen. Ähnlich wie auf der nördlichen Seite der Emmeringer Straße sind auch hier Teile der Grundstücke dem Außenbereich zuzuordnen.

Durch das Planungsgebiet fließt der Krebsenbach, von dem mittlerweile durch die Hochwasserfreilegung für das Schulzentrum am Tulpenweg wahrscheinlich keine Hochwassergefahr mehr ausgeht. Der Bach trennt das Gebiet in den östlichen Teil, der geringere Grundstückstiefen und eine höhere bauliche Ausnutzung aufweist, und den westlichen Teil, der durch zwei denkmalgeschützte Villen mit Gartenanlagen und eine Künstlervilla geprägt ist. Vor allem auf den beiden Grundstücken mit den Baudenkmalern befindet sich umfangreicher Baumbestand.

Die vorhandene Bebauung ist sehr unterschiedlich; die Grundflächen der Hauptgebäude reichen von 93 bis 349 qm, es gibt unterschiedliche Dachformen, Firstrichtungen, Anbauten etc. Auch der Abstand der Häuser zur Straße variiert stark.

Eine besondere Rolle im Planungsgebiet spielt der Denkmalschutz: Zwei Gebäude (Hausnummern 36 und 40) sind in die Denkmalliste eingetragen. Es handelt sich um zwei Villen aus den Jahren 1912 und 1919. Die um 1910 errichtete Villa mit der Hausnummer 34 ist zwar nicht in die Denkmalliste eingetragen; sie zählt aber auch zu den sogenannten „Künstlervillen“, die zum baukulturellen Erbe im Bereich Emmering / Fürstenfeldbruck zählen.

Zu der Villa mit der Hausnummer 40 („Polizeivilla“) gab es bereits Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege zur Frage einer zusätzlichen Bebauung auf dem Grundstück. Hierzu existiert ein relativ umfangreicher Schriftverkehr. Im Ergebnis wurde für die Hausnummer 40 unter bestimmten Voraussetzungen sowohl eine Bebauung im Vorfeld des Gebäudes als auch im rückwärtigen Teil des Grundstücks als mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar angesehen.

Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht gibt es im Planungsgebiet nicht. Das Gebiet liegt auch nicht innerhalb des regionalen Grünzugs entlang der Amper. Der Krebsenbach weist einen Bestand an Bachmuscheln von landesweiter Bedeutung auf, wobei das Hauptvorkommen außerhalb des Planungsgebiets bachaufwärts in der Nähe der Bahnlinie liegt. Im bayernweiten Biotopverbund gilt die Amper als wichtiges Liniensbiotop, womit auch dem mit der Amper in Verbindung stehenden Krebsenbach eine wichtige Funktion als Lebensraum und Vernetzungsstruktur zukommt.

4 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Das Planungsgebiet soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend folgenden Konzepten entwickelt werden:

- Das Planungsgebiet soll weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen.
- Das Planungsgebiet soll unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Landschaftspflege maßvoll nachverdichtet werden. In den nördlichen Bereichen soll das Baurecht nach § 34 BauGB geordnet werden. Auf einigen Grundstücken soll eine Nachverdichtung auch im Außenbereich ermöglicht werden.
- Die Bebaubarkeit in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll bei den Hausnummern 36, 38, 40 und 42 auf Einzelhäuser beschränkt werden.
- Die Dachformen sollen auf Satteldächer mit mittigem First beschränkt werden und die Ausrichtung der Gebäudefirste soweit möglich in Nord-Süd-Richtung erfolgen.
- Große Einzelbäume und wichtige Gehölzgruppen sollen soweit mit der Nachverdichtung vereinbar dauerhaft erhalten werden.
- Für Fl.Nr. 1008/23 soll durch ein bedingtes Baurecht sichergestellt werden, dass die rückwärtige Bebauungsmöglichkeit an den Abbruch des Altbestands geknüpft ist.

5 Inhalt des Bebauungsplans

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst 21.260 qm und setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	18.630 qm
Private Verkehrsfläche	800 qm
Private Grünfläche mit Pflanzbindung Erhalt	1.515 qm
Wasserfläche	315 qm

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist derzeit überwiegend von Wohnen geprägt. Dies entspricht auch der Zielvorstellung der Gemeinde für die künftige Entwicklung. Das Gebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Struktur der bisherigen Bebauung, der Belange des Denkmalschutzes und der fehlenden Möglichkeit oberirdische Stellplätze zu errichten, werden Wirtschaften, Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

5.2 Maß der Nutzung, Kubatur und Situierung der Baukörper

Das Planungsgebiet ist derzeit stark unterschiedlich dicht bebaut. Die Grundflächenzahlen (GRZ) liegen zwischen 0,05 und 0,23. Ziel der Gemeinde ist eine angemessene Nachverdichtung des Gebiets. Dabei sollen auch aus Sicht der Gemeinde dem Außenbereich zuzuordnenden südlichen Bereiche des Planungsgebiets einbezogen werden, sofern hier keine Belange entgegenstehen.

Als Zielwert des künftigen Maßes der Nutzung für die großen, sehr tiefen Grundstücke hält die Gemeinde einen Wert von 0,15 für sinnvoll. Von diesem Wert wird allerdings aufgrund der Belange des Denkmalschutzes, der Landschaftspflege und bei

den anders geschnitten westlichen Grundstücken nach oben oder unten abgewichen.

Ein Grundsatz der Planung ist es, die das Ortsbild bestimmenden Gebäudekubaturen festzulegen. Dementsprechend wird das Maß der Nutzung bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche und die maximal zulässige Wandhöhe; Geschossflächen, Zahl der Vollgeschosse, Zahl der Wohneinheiten etc. werden grundsätzlich nicht festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind einige der zusätzlichen Gebäude, bei denen die Zahl der zulässigen Wohnungen begrenzt wird. Weiter wird bei den beiden denkmalgeschützten Gebäuden die Zahl der Vollgeschosse anstelle der Gebäudehöhen festgesetzt, da zu den Gebäudehöhen keine exakten Angaben vorliegen und sie hier auch nicht für erforderlich gehalten werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind weitgehend einheitlich mit einer Wandhöhe von 6,5 m und einer Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt. Dieser Gebäudetyp ermöglicht zwei Vollgeschosse und ein nutzbares Dach. Lediglich die beiden östlichsten Gebäude an der Kreisstraße sind etwas höher festgesetzt, da hier östlich und gegenüber ein höherer Bereich angrenzt.

Die beiden westlichsten Grundstücke Fl.Nr. 1008/19 und 1008/33 sind mit 1.440 qm und 995 qm die mit Abstand kleinsten Grundstücke im Planungsgebiet und haben einen relativ „normalen“ Grundstückszuschnitt, der unter anderem nur geringe Zufahrtslängen erfordert. Die Fl.Nr. 1008/33 hat mit einer GRZ von 0,23 die derzeit höchste GRZ im Planungsgebiet. Beide Grundstücke befinden sich zur Gänze innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs. Das Gebäude auf der Fl.Nr. 1008/19 gehört zu den sogenannten „Künstlervillen“ im Brucker / Emmeringer Siedlungsgebiet; es steht aber nicht unter Denkmalschutz.

Aus Sicht der Gemeinde ist die bauliche Ausnutzung der Fl.Nr. 1008/33 in Bezug auf die Grundfläche als oberer Wert für die im Planungsgebiet gewünschte Nachverdichtung anzusehen. Hier wird in Bezug auf die zulässige Grundfläche der Bestand festgesetzt. Der Bauraum orientiert sich am bestehenden Gebäude. Die zulässige Wandhöhe wird gegenüber dem Bestand etwas angehoben auf das Maß, das auch in den Nachbarbereichen festgesetzt wird.

Das Grundstück Fl.Nr. 1008/19 hat eine deutlich geringere bauliche Ausnutzung. Aufgrund der nach § 34 BauGB nach Auffassung der Gemeinde noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeit, der nicht vorhandenen Eintragung in die Denkmalliste und dem grundsätzlichen Ziel der Gemeinde in diesem Bereich nachzuverdichten, wird hier eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit festgesetzt. Das Gebäude wird etwas versetzt zur Künstlervilla geplant, um hier zumindest von Nordwesten die Blickbeziehung von der Kreisstraße aus zu erhalten. Um noch ausreichende Freibereiche zu sichern und das Erscheinungsbild nicht durch große Garagen zu beeinträchtigen, wird die Zahl der Wohnungen auf eine begrenzt.

Auf der Fl.Nr. 1008/31 steht eine denkmalgeschützte Villa innerhalb eines deutlich nach dem Bau der Villa angelegten Gartens. Das Grundstück hat derzeit mit einer GRZ von 0,05 eine sehr geringe bauliche Ausnutzung. Eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich, deren Erschließung von Norden erfolgen müsste, ist hier aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts und der dadurch zwangsläufigen Nähe der neuen Erschließung zum Baudenkmal besonders problematisch. Da aber aus Gründen der Gleichbehandlung auch diesem Grundstück eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit für ein Einfamilienhaus zugestanden werden soll, wird hier in Absprache mit den Eigentümern auf Stellplätze im rückwärtigen Bereich verzichtet. Stattdessen werden die zusätzlichen Stellplätze neben dem bereits vorhandenen Carport an der FFB 17 angeordnet. Die rückwärtige Erschließung erfolgt ausschließ-

lich über einen Fußweg (unter Beachtung der Anforderungen an den Rettungsweg, siehe Festsetzung 11.5). Mit der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit erreicht das Grundstück eine GRZ von 0,10. Dies liegt unter dem Zielwert von 0,15, ist aus Sicht der Gemeinde unter Berücksichtigung der Sondersituation des Grundstücks aber mit den verfolgten städtebaulichen Zielen vereinbar und entspricht auf Fl.Nr. 1008/21 geplanten Dichte..

Die Fl.Nr. 1008/30 hat ebenfalls derzeit nur eine GRZ von 0,05. Das Grundstück ist zur Kreisstraße hin relativ schmal und wird weiter südlich breiter. Aufgrund der geringen Breite im nördlichen Teil ist hier eine sinnvolle zusätzliche Bebauung nicht möglich. Im Gegensatz zum westlichen Nachbargrundstück weisen weder Gebäude noch Garten besondere Qualitäten auf. Die Gemeinde hat sich daher bei diesem Grundstück entschlossen, eine rückwärtige zusätzliche Bebauungsmöglichkeit mit einem Einfamilienhaus zuzulassen. Das Grundstück erreicht damit eine GRZ von 0,14 und liegt so im Bereich des Zielwerts von 0,15.

Die Fl.Nr. 1008/21 ist mit 6.205 qm (Grundstücksfläche ohne Bach und östlichen Randbereich) mit großem Abstand das größte Grundstück innerhalb des Planungsgebiets. Auf diesem Grundstück verläuft auch der das Planungsgebiet zur Amper hin durchfließende Krebsenbach. Der südliche Teil des Planungsgebiets gehört nach Auffassung der Gemeinde zum Außenbereich. Auf dem Grundstück steht eine weitere denkmalgeschützte Villa. Hier ist das Vorfeld als offene Auffahrt gestaltet; das Gebäude ist von der Kreisstraße gut einsehbar. Der Garten hat nicht (mehr) die Qualität des Gartens der Fl.Nr. 1008/31. Die derzeitige GRZ beträgt 0,04.

Die Frage der Bebaubarkeit dieses Grundstücks, das eine Zeitlang im Eigentum des Freistaats Bayern war (ehemalige „Polizeivilla“) sieht auf eine lange Geschichte zurück. Im Ergebnis wurde eine zusätzliche Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Ergänzung des Bestands im Vorfeld der Villa vorgezogen. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, im Süden des Grundstücks zwei Einfamilienhäuser festzusetzen. Das Vorfeld der Villa bleibt dagegen frei von zusätzlicher Bebauung. Abzüglich der Wasserfläche und der beiden Randstreifen ergibt die Planung für dieses Grundstück eine GRZ von 0,10. Dieser Wert ist aus Sicht der Gemeinde unter Berücksichtigung der Sondersituation des Grundstücks mit dem verfolgten städtebaulichen Ziel vereinbar.

Die Fl.Nr. 1008/23 liegt östlich des Krebsenbachs. Auf diesem Grundstück stehen derzeit ein großer Altbestand und kleines Wohnhaus. Der große Garten ist fachkundig als Landschaftsgarten gestaltet. Die derzeitige bauliche Ausnutzung liegt bei einer GRZ von 0,14 und ist damit im Rahmen des Zielwerts.

Da derzeit nicht sicher ist, ob der große Altbestand erhalten werden soll, wurde als Alternative zum Erhalt des Altbestands eine Neubebauung konzipiert, bei der der Altbestand abgerissen wird und durch zwei Neubauten ersetzt wird. Dabei wird das rückwärtige Gebäude wie bei den westlichen Nachbargrundstücken als Einfamilienhaus festgesetzt. Um beide Bebauungsmöglichkeiten zu erlauben, aber sicherzustellen, dass die künftige GRZ nicht über 0,15 liegt, wurde über ein bedingtes Baurecht festgesetzt, dass die Neubebauung insgesamt nur zulässig ist, wenn der Altbestand abgerissen ist.

Fl.Nr. 1008/24 bildet den östlichen Abschluss des Planungsgebiets. Hier stehen ein kleines Siedlerhäuschen im Norden des Grundstücks und ein großes Wohnhaus südöstlich davon. Die GRZ beträgt derzeit 0,12. Für dieses Grundstück hat die Gemeinde dem südlichen Gebäude einen geringen Erweiterungsspielraum von 10 qm festgesetzt und für das nördliche Gebäude einen deutlich größeren Erweiterungs-

spielraum. Durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung ist hier der Zielwert von 0,15 GRZ erreicht.

5.3 Erschließung, Zufahrten, Garagen, Überschreitung der Grundfläche

Mit Ausnahme der beiden westlichsten Grundstücke erfolgt die Erschließung über die Kreisstraße FFB 17. Zum Teil werden neue Einfahrten erforderlich. Wo möglich wurde versucht, die Zufahrten zu bündeln. Die zulässigen Zufahrten sind im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich sind die einzuhaltenden Sichtflächen gekennzeichnet.

Auf zwei Grundstücken wurden private Verkehrsflächen festgesetzt, um hier sicherzustellen, dass die Zufahrt auf dem Grundstück in diesem Bereich gebaut wird und die sensiblen Bereiche entlang des Krebsenbachs freigehalten werden. Die privaten Verkehrsflächen werden bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitungen der Grundfläche nicht berücksichtigt (s.u.).

Auf den Grundstücken bzw. den Teilflächen mit zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten, sind die Standorte für Garagen und Carports festgesetzt. Hier gibt es aus städtebaulicher Sicht das Erfordernis, sie genau hier anzuordnen. Dies begründet sich vor allem aus den Anforderungen des Bodenschutzes, wonach die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten sind. Der Bodenschutz ist zwar aufgrund der zweiten Baureihe in diesen Fällen nur scheinbar erreicht, allerdings wurde auch hier versucht, die Versiegelung durch eine effektive Anordnung der Garagen zu begrenzen.

Die im Planungsgebiet festgesetzte besondere Erschließungssituation mit den teilweise sehr langen Zufahrten hat zur Folge, dass die festgesetzten Grundflächen hierdurch teilweise deutlich überschritten werden. Die erforderlichen Überschreitungswerte sind bei dem von der Gemeinde gewünschten Planungskonzept – Innenentwicklung durch Nachverdichtung auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen – nicht zu vermeiden. In der Gesamtabwägung entscheidet sich die Gemeinde dazu, diese Überschreitungen zuzulassen, da der Schaffung von neuem Wohnraum die höhere Priorität eingeräumt wird.

Die im Flächennutzungsplan auf der Ostseite des Krebsenbachs dargestellte Fußwegeverbindung wird in der vorliegenden Bebauungsplanung nicht berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um eine alte Zielvorstellung, die bisher nicht umgesetzt wurde und angesichts der erforderlichen Eingriffe in den Gehölzbestand am Bach und in die privaten Belange auch nicht mehr weiterverfolgt werden soll.

5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung

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

Durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriffe gelten als bereits zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5.5 Grünordnung

Im Planungsgebiet ist in erheblichem Umfang schützenswerter Baumbestand vorhanden, der im April / Mai 2015 vor Ort und anhand des Luftbildes sowie per

Aufmaß aufgenommen, bewertet und in Teilen als zu erhaltend festgesetzt wurde. Hierzu wurde ein Bestandsplan (Anlage) erstellt.

Fichtenreihen, Fichtenhecken und Birken wurden als nicht erhaltenswert bewertet.

Innerhalb des Planungsgebietes hat der Bereich der Flurnummer 1008/21 eine gewisse Sonderstellung: zum einen befindet sich hier der Krebsenbach mit bachbegleitenden Sträuchern und Bäumen und mit dem Vorkommen der Bachmuschel, zum anderen befindet sich im südlichen Bereich des Grundstücks ein alter Baumbestand.

Mit Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19.11.2014 wird dieser Bereich als Wald nach dem BayWaldG eingestuft. Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Fläche allerdings als Grünfläche mit Baumbestand dar und nicht als Waldfläche.

In der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 24.11.2014, Bereich Naturschutz und Landschaftspflege wird auf die artenschutzrechtliche Problematik bezüglich der Bachmuschel im Krebsenbach und eine eventuelle Betroffenheit von Singvögeln, Fledermäusen und Höhlenbrütern bei Rodung der Altbäume hingewiesen.

Um diese beiden Aussagen zu vereinen und um den Erhalt der wesentlichen Bäume und eine Beschattung des Krebsenbaches zu garantieren, wurde ein Aufmaß der Bäume durch ein Ingenieurbüro (23.04.2015) veranlasst, um eine qualifizierte Bewertung vornehmen zu können.

Die Begutachtung vor Ort Ende Mai 2015 durch die Landschaftsarchitektin Margarethe Waubke hat ergeben, dass es sich bei dem Bereich südlich der Villa (einschließlich des südlich auf Fürstenfeldbrucker Flur befindlichen Teiles außerhalb des Geltungsbereiches) um eine ehemalige Parkanlage handelt. Vormalig geometrisch angelegte Wegeeingassungen und kleine Betonbecken (Wasserspiegel) sind deutlich vorhanden und erkennbar. Die alten Einzeleichen mit einem Stammumfang zwischen 2,5 bis zu 3,0 m sind von besonderer Bedeutung.

Nördlich der Villa befindet sich eine außergewöhnliche Sternmagnolie (*Magnolia loebneri* Merrill), die ebenfalls als "zu erhaltend" eingestuft wurde, da diese aus gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten und aufgrund ihres außergewöhnlichen Alters (gepflanzt 1950, damit ca. 65 Jahre alt) und ihrer Größenentwicklung unbedingt schützenswert ist, auch wenn es sich nicht um einen heimischen Laubbaum handelt. Der östlich davon stehende Zuckerahorn wurde aufgrund des hohen Anteils an Totholz und der Bruchgefährdung dieser Baumart als nicht erhaltenswert eingestuft.

Um das bisherige grünordnerische Planungsziel weiterhin aufrechtzuerhalten, werden nun alle Bäume mit einem Stammumfang über 100 cm als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt; auf Wunsch des Grundstückseigentümers auch Bäume im Nahbereich der beiden Bauräume. Bäume mit deutlichen Schadmerkmalen sind davon ausgenommen - es sei denn es handelt sich um sogenannte Biotop- / Habitatbäume, die Höhlen aufweisen oder andere Voraussetzungen für einen Lebensraum für besondere Tiergruppen aufweisen. Diese Bäume sind mit einem "B" gekennzeichnet; es handelt sich um 2 Bäume am Krebsenbach und einen Eichenstumpf (Käferbaum) im Süd-Westen des Grundstücks.

Die zusätzliche Bebauung von zwei Bauräumen wurde (mit entsprechendem notwendigem Abstand zur denkmalgeschützten Villa im Norden) so konzipiert, dass 4 Bäume bei Inanspruchnahme des Baurechts entfernt werden müssen; auf der Flur- Nr. 1008/23 muss eine Hainbuche (bei Inanspruchnahme des Baurechts) entfernt werden. Hierfür sind jeweils Ersatzpflanzungen festgesetzt.

Zum Schutz des Krebsenbaches wird ein insgesamt 10 m breiter Streifen als "Umgrenzung mit Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern" / Pufferstreifen festgesetzt, in der keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Einlei-

tung von Bauwasser und die Anlage von Komposthaufen sind aufgrund des Lebensraumes der Bachmuschel untersagt. In der privaten Grünfläche sind die bachbegleitenden Gehölze zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.6 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Für eine Prüfung des Artenschutzes wird nachfolgend untersucht, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich der Emmeringer Straße / Am Krebsenbach" die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für die Europäische Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Methodisches Vorgehen

Für die Beurteilung des Vorkommens der Pflanzenarten erfolgte die Vegetationsaufnahme im Mai 2015. Die Tierarten werden anhand der Kriterien, die in den „Vorläufigen Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ der Obersten Baubehörde dargestellt sind, ermittelt. Es erfolgt eine sogenannte Abschichtung des artenschutzrechtlich zu prüfenden Artenspektrums im Untersuchungsraum. Mit Hilfe der allgemeinen Artverbreitung, der erhobenen Lebensraumstrukturen und der Ausstattung der Umgebung konnte abgeschätzt werden, welche Tier- und Pflanzenarten im Untersuchungsraum auftreten können:

- Bachmuschel (nachgewiesen am Krebsenbach)
- Fledermäuse (Bäume / Höhlen / Dachstühle)
- Vögel

Wirkfaktoren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden innerhalb vorhandener Gartenflächen einzelne Bauräume festgesetzt. Hierbei wird soweit möglich der vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand berücksichtigt.

Fledermäuse – potentieller Lebensraum

Bevorzugte Habitate der Fledermäuse sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel aus Laubwäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässer. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässer, an Waldränder oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Art Dachstühle von Gebäuden, kleine Mauerritzen an der Außenfassade, Viehställen oder Baumhöhlen. Kleinere Arten nutzen auch Hohlräume hinter abgeplatzten Baumrinden (z.B. Mopsfledermäuse). Auch Nistkästen oder Fledermauskästen werden besetzt. Fledermäuse legen zwischen ihren Quartieren und ihren Jagdhabitaten mehrere Flugkilometer zurück, wobei sie sich an lineare Landschaftsstrukturen wie Bächen oder Alleen orientieren. Gefahren für die Fledermäuse stellen vor allem die Verluste von geeigneten Quartieren dar. So werden immer mehr Dachstühle abgedichtet oder Altholzbestände entfernt.

Vorhandene Population und Gefährdung durch die Planung

Minimierungsmaßnahmen Vögel / Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet könnten Baumhöhlen in vorhandenen Großbäumen sowie holzverkleidete und andere Gebäude als potentielle Fledermausquartiere dienen. Deshalb sind vor zwingend erforderlicher Fällung von Bäumen oder vor Abriss von Gebäuden diese fachlich auf Habitatqualitäten für Vögel und Fledermäuse zu begutachten. Es ist vor Fällung zu prüfen, ob streng geschützte Arten (Höhlenbrüter wie Vögel und Fledermäuse in Baumhöhlen) vorkommen und falls diese vorkommen

sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen durchzuführen (beispielsweise Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen). Sofern Überwinterungshabitate für Fledermäuse vorkommen (Astlöcher, Baumspalten und / oder Höhlen) sind die Bäume im Bedarfsfall erst Ende April zu beseitigen. Ansonsten sind Fällarbeiten in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sofern alte, resp. bestehende Gebäude abgerissen werden sollten, sind auch hier die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten.

Vor Abriss eines Gebäudes ist durch Begehung zu prüfen, ob Quartiere im / am Haus sind: Fledermausquartiere am Haus erkennt man leicht durch Kothaufen, die sich darunter bilden. Um Fledermauskot von Mäusekot zu unterscheiden, muss man mit einem Taschentuch einen Kotkrümel in die Hand nehmen und ihn zerdrücken. Ist der Kot hart und lässt sich nicht zerdrücken, ist es Mäusekot, zerfällt er jedoch zu einem schwarzen Pulver, welches im Licht leicht glitzert, hat man einen sicheren Beweis für die Anwesenheit von Fledermäusen. Das Glitzern des zerdrückten Kotes beruht auf die unverdauten Chitintteile ihrer Beutetiere. Häufig verraten auch die Sozillalaut ein Quartier. Besonders während der Wochenstubenzeit sind das Gezeter der Alttiere und die Schreie der Jungen zu hören, im Spätsommer häufig die Balzrufe der Männchen.

Weitere Erkennungszeichen sind auch Fraßspuren, wie Schmetterlingsflügel oder andere Insektenteile auf dem Dachboden, sowie speckige Abreibungen am Eingang von Quartieren oder an den Lieblingshangplätzen im Dachgebälk.

Bachmuschel (Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie) - Minimierungsmaßnahmen

Die Bachmuschel ist im Krebsenbach nachgewiesen; als wesentliche Maßnahme zum Schutz der Bachmuschel wurde im Bebauungsplan eine 10 m breite Fläche als "Umgrenzung mit Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern" / Pufferstreifen eingetragen; die Festsetzungen machen die Schutzmaßnahmen deutlich:

- der Krebsenbach soll wie bisher beschattet bleiben; Gehölzsukzession kann also wie bisher zugelassen werden; bei Abgang von Gehölzen sollen diese nachgepflanzt werden
- es sollen keine Schwebstoffe eingeleitet werden
- und der Nährstoffeintrag ist zu unterlassen (Beispielsweise keine Anlage von Komposthaufen)

Weitere Beschreibungen zur Bachmuschel können der Internetseite des Landesamtes für Umwelt entnommen werden. Hier werden Ausführungen zur Verbreitung, zum Lebensraum / Lebensweise und zu den Gefährdungen und vor allem zu Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen oder sog CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) beschrieben.

<http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/steckbrief/zeige/136340>

Fazit

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken - unter Berücksichtigung der vorher genannten Ausführungen - bezüglich der potentiell betroffenen Arten, da in keinem Fall zum jetzigen Zeitpunkt Individuen getötet oder nachhaltig gestört werden. Mit einer Beeinträchtigung der Populationen ist nicht zu rechnen: Bei Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht einschlägig. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist insofern nicht erforderlich. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass keine nicht gemeinschaftlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, vorhanden sind.

5.7 Schallschutz

Das Planungsgebiet liegt an der mit ca. 8.000 Fahrzeugen belasteten Kreisstraße FFB 17 (DTV 2000). Im Abstand von 25 Metern von der Mitte der Kreisstraße ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) von tagsüber ca. 4 dB (A) und nachts ca. 7 dB (A) zu rechnen.

Das Gebiet ist seit langem bebaut. Der Bebauungsplan ordnet bzw. strukturiert zum einen das bereits nach § 34 BauGB vorhandene Baurecht neu. Damit hat die vorliegende Planung in diesem Bereich keine Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtliche Situation.

Zum anderen schafft er in begrenztem Ausmaß neues Baurecht im bisherigen Außenbereich, wobei das zusätzlich geschaffene Baurecht Gebäude ermöglicht, die einen großen Abstand zur Kreisstraße haben. Die tatsächlich neu geschaffenen Baurechte im Nordosten des Planungsgebiets sind zwischen ca. 75 und 95 m von der Kreisstraße entfernt, so dass hier die Geräuschbelastungen erheblich geringer sind.

In den Hinweisen des Bebauungsplans wird aufgeführt, dass beim Bau neuer Gebäude im gesamten Planungsgebiet von den Bauherren die Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau gemäß DIN 4109 zu beachten sind.

6 Ver- und Entsorgung

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

Gemeinde: Emmering,

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

Anlage: Baumbestandsplan