

GEMEINDE EMMERING

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. **XX** „Amperpark-Wohnbebauung“

mit integriertem Grünordnungsplan

Errichtung von Mehrfamilienwohngebäuden östlich des Bauhofs.

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 414 sowie Teilflächen des Flurstücks 417 (Siedlerstraße).

BEGRÜNDUNG



Planungsumgriff mit Bestand, o.M.

FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 11.05.2021

Vorhabenträger:
DEMOS Wohnbau GmbH
Thalkirchner Straße 26
80337 München

Entwurf:
Geändert:
Geändert:

Planverfasser:
Goergens Miklautz Partner GmbH
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung.....	4
2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	4
2.1 Luftbild – Übersicht.....	4
2.2 Luftbild – Grundstück.....	5
2.3 Lage/Entfernung des Planungsgebietes zu folgenden Einrichtungen.....	7
2.4 Umgriff und Größe des Planungsgebietes.....	7
2.5 Vorhandene Erschließung.....	7
2.6 Vorhandene Topographie / Höhenlage.....	7
2.7 Vorhandene Bebauung.....	7
2.8 Vorhandener Baumbestand.....	7
3 Planungsrechtliche Grundlagen.....	8
3.1 Flächennutzungsplan.....	8
3.2 Bestehende Bebauungspläne.....	9
3.3 Verfahren der Innenentwicklung.....	9
3.4 Baumschutzverordnung.....	9
3.5 Bodenfunde / Bodendenkmäler.....	9
4 Städtebauliche Erläuterung.....	9
4.1 Städtebauliche Leitidee.....	9
4.1.1 Erläuterungen zum Wohnen.....	10
4.1.2 Lageplan / Dachaufsicht (ohne Maßstab).....	10
4.2 Erläuterung zu den Bauformen der geplanten Bebauung.....	11
4.2.1 Höhenentwicklung und Dachform.....	11
4.2.2 Bauliche Gestaltung.....	12
4.2.3 Abstandsflächen.....	12
4.3 Art der baulichen Nutzung.....	15
4.4 Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.4.1 Festsetzungsweise der Höhenentwicklung.....	15
4.4.2 Brutto- und Nettobauland.....	15
4.4.3 Zulässige Grundfläche (GR).....	16
4.4.4 Tabellarische Darstellung aller geplanten Grundflächen.....	17
4.5 Höhenlage.....	18
4.6 Erschließung und Inneres Wegenetz.....	18
4.7 Stellplatznachweis für Pkw und Fahrräder.....	18
4.8 Feuerwehrezufahrten.....	18
5 Erläuterung der Grünordnung.....	19
5.1 Grundzüge der Grünordnung.....	19
5.2 Spielplätze.....	20
5.3 Einfriedungen.....	20
5.4 Überdeckung der Tiefgarage.....	20
5.5 Entwässerungskonzept.....	21
6 Bodengutachten / Altlasten.....	21

7 Verkehrsgutachten.....	22
8 Immissionsschutz.....	22
8.1 Anlagenlärm.....	22
8.2 Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft.....	23
8.3 Verkehrslärm.....	24
8.4 Verkehrliche Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft.....	24
9 Artenschutzgutachten.....	25
10 Erschließungsvoraussetzungen.....	27
10.1 Sicherung der Planungsziele des Vorhabenträgers und der Gemeinde Emmering	27
10.2 Löschwasserversorgung.....	27
10.3 Wasserversorgung.....	27
10.4 Wasserentsorgung / Regenwasserableitung.....	27
10.5 Stromversorgung.....	27
10.6 Telefonnetz.....	27
10.7 Abfallentsorgung.....	27
10.8 Erdgasanschluss.....	27
10.9 Fernwärme.....	27

1 Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung

Anlass und Gegenstand der Planung ist das Vorhaben der DEMOS Wohnbau GmbH, innerhalb des Planungsbereichs östlich des Bauhofs in der Gemeinde Emmering ein Gebiet für Wohnen in Ortsrandlage zu realisieren. Dabei sollen die derzeit als Tennis- und Sportanlagen genutzten Flächen einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung mit großzügigen Grün- und Freiflächen zugeführt werden.

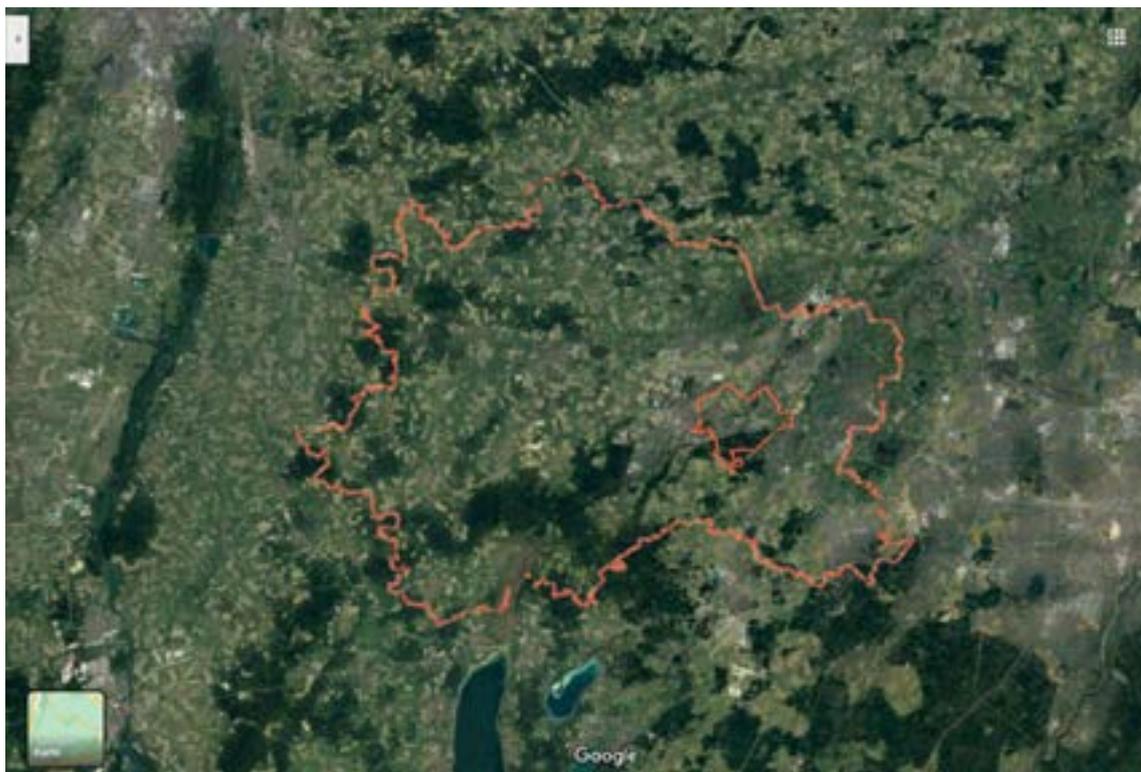
Ziel der Planung ist es, durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XX „Amperpark-Wohnbebauung“ eine Rechtsgrundlage für die genannte Planungsaufgabe zu schaffen.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

2.1 Luftbild – Übersicht

Die Gemeinde Emmering befindet sich östlich der Kreisstadt Fürstenfeldbruck im Landkreis Fürstenfeldbruck.

Luftbild – Übersicht Gemeinde Emmering (kleiner Umgriff) im Landkreis Fürstenfeldbruck (großer Umgriff), ohne Maßstab



Quelle: Google Maps, TerraMetrics, GeoBasis-DE/BKG, Dezember 2020; Überlagerung mit Landkreisgrenze des Landkreises Fürstenfeldbruck in Rot (großer Umgriff) sowie Überlagerung mit Gemeindegrenze der Gemeinde Emmering in Rot (kleiner Umgriff); Überlagerung durch Goergens Miklautz Partner GmbH

2.2 Luftbild – Grundstück

Das Planungsgebiet befindet sich inmitten der Gemeinde Emmering, jedoch am östlichen Rand der bebauten Gemeindefläche, nördlich der Siedlerstraße und östlich des Bauhofs.

Luftbild – Übersicht Planungsgebiet in der Gemeinde Emmering (ohne Maßstab)



Quelle: Google Maps, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landsat/Copernicus, Maxar Technologies, Dezember 2020; Überlagerung mit Gemeindegrenze der Gemeinde Emmering in Rot; Lage des Planungsgebietes als roter Kreis dargestellt; Überlagerung durch Goergens Miklantz Partner GmbH

Nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 750 m verläuft die Bundesstraße 471 von Oberschleißheim nach Fürstenfeldbruck durch das Gemeindegebiet. Die Dachauer Straße führt von der B 471 ins Ortszentrum. An der Dachauer Straße liegt ca. 300 m nördlich des Planungsgebietes der große Wertstoffhof des Abfallwirtschaftsbetriebs des Landkreises Fürstenfeldbruck.

Im Westen südlich der Siedlerstraße liegt der Sportplatz, parallel zur Siedlerstraße verläuft südlich die Amper. Im Norden und Osten befinden sich eine gemeindliche Streuobstwiese und landwirtschaftliche Nutzflächen.

Luftbild – Umgebung des Planungsgebietes in der Gemeinde Emmering (o. M.)



Quelle: Google Maps, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Dezember 2020

Die Bebauung im Dreieck zwischen der Dachauer Straße und der Siedlerstraße besteht aus zweigeschößigen Einfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern mit Satteldächern zwischen 25° und ca. 50° Dachneigung.

Abbildung Luftbild – Planungsgebiet mit Bestand (ohne Maßstab)



Quelle: Google Earth Pro, GeoBasis-DE/BKG, Dezember 2020; Überlagerung des Geltungsbereichs-
umgriffs in Rot: Überlagerung durch Goergens Miklantz Partner GmbH

2.3 Lage/Entfernung des Planungsgebietes zu folgenden Einrichtungen

Rathaus	ca. 900 m
Kindergärten	ca. 1.300 m
Grund- und Mittelschule	ca. 900 m
Pfarrkirche St. Johann Baptist	ca. 1.300 m
Bushaltestelle (Estinger Straße)	ca. 650 m
Einzelhandel (Nahkauf)	ca. 1.000 m
Einzelhandel (REWE)	ca. 2.300 m
Freisportanlage	ca. 450 m

2.4 Umgriff und Größe des Planungsgebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Grundstück mit der Flurnummer 414 sowie eine Teilfläche der Siedlerstraße mit der Flurnummer 417.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 12.751 m².

2.5 Vorhandene Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Siedlerstraße im Süden des Geltungsbereiches erschlossen.

2.6 Vorhandene Topographie / Höhenlage

Das bestehende Gelände innerhalb des Geltungsbereiches liegt auf einer Höhe von ca. 512,70 m ü. NN. Die westliche und östliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich auf einer Höhe von ca. 514,80 m ü. NN, also rund 2 m höher. Die Siedlerstraße liegt auf einer Höhe von 515,00 bis 515,50 m ü. NN. Außerhalb des Geltungsbereiches fällt das Gelände südlich der Siedlerstraße in einer Böschung ab.

2.7 Vorhandene Bebauung

Derzeit ist das Planungsgebiet mit einer Sporthalle für Tennis, Squash, Badminton und Indoorsoccer, einer Gastronomie und drei Außentennisplätzen sowie einem Parkplatz bebaut.

Zwischen ca. 1960 und 1980 wurden in Teilen des Planungsgebietes Kiese abgebaut und die Grube mit Material unbekannter Herkunft und Zusammensetzung wieder verfüllt. Für den Bau der Tennishalle wurden die Verfüllungen gegen sauberes Kiesmaterial ausgetauscht.

2.8 Vorhandener Baumbestand

Entlang des westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksrands ist vor allem außerhalb des Flurstücks 414 relativ dichter Baumbestand vorhanden. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich nur im Bereich südlich der bestehenden Tennishalle und am bestehenden Parkplatz Baumbestand.

3 Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Flächennutzungsplan

Der aktuelle rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering in der Fassung der 8. Änderung vom 25.05.2011 weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet für sportliche Einrichtungen aus. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO), wie westlich und nördlich des Bauhofes bereits bestehend, fest. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird gem. § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Abbildung Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering (o. M.)



Quelle: Gemeinde Emmering

Abbildung: Vorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)



Quelle: Gemeinde Emmering, Überlagerung durch Goergens Miklantz Partner GmbB

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 568 „Östlich der Meisenbachstraße, südlich des Estinger Wegs und nördlich des Gernhacklwegs“ der Gemeinde Emmering wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX ersetzt.

3.3 Verfahren der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des VEP XX liegt östlich bereits bebauter Bereiche. Bei der vorliegenden Vorhabenplanung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, weshalb das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Der VEP XX setzt im Plangebiet eine maximale Grundfläche von ca. 8.600 m² (Summe aller über- und unterbauten Flächen) fest. Somit unterschreiten die im VEP XX festgesetzten Grundflächen innerhalb des Geltungsbereiches den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² deutlich. Durch die umfassende grünordnerische Neuplanung sowie die damit verbundene Neupflanzung von Bäumen wird die Neuversiegelung des Baugrundstücks deutlich kompensiert. Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB liegen nicht vor. Die Gemeinde Emmering führt das Bebauungsplanverfahren daher als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durch.

3.4 Baumschutzverordnung

Die Gemeinde Emmering hat am 24.11.1987 eine Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung) erlassen. Die Verordnung trat am 01.01.1988 in Kraft. Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Emmering gilt in der zum Zeitpunkt des Bauantrags jeweils gültigen Fassung.

3.5 Bodenfunde / Bodendenkmäler

Bodenfunde / Bodendenkmäler sind der Gemeinde im Bereich des VEP XX derzeit nicht bekannt. Bei archäologischen Bodenfunden / Bodendenkmälern besteht eine Hinweispflicht gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.

4 Städtebauliche Erläuterung

4.1 Städtebauliche Leitidee

Die DEMOS Wohnbau GmbH beabsichtigt die Errichtung von Wohngebäuden, um den gestiegenen Bedarf an Wohnflächen zu bedienen.

Da das Planungsgebiet bereits mit Bebauung versehen ist, bedeutet die Planung keine neue Bebauung von bisher unbebautem Gelände.

Die geplanten Gebäude gruppieren sich um zwei Wohnhöfe und bilden so überschaubare Nachbarschaften.

Das Planungsgebiet wird von Süden auf kurzem Weg von der Siedlerstraße aus erschlossen, wo sich auch die Zufahrt zur Tiefgarage befindet.

4.1.1 Erläuterungen zum Wohnen

Die geplanten Gebäude sind um zwei Wohnhöfe orientiert, wobei jeweils vier Gebäude einen Hof bilden. Verbunden werden die beiden Höfe durch Fußwege und die zentrale Grünfläche.

Die Gebäude sind überwiegend in zweigeschoßiger Bauweise vorgesehen. Lediglich im Westen des Geltungsbereiches ist eine höhere Bebauung parallel zur Grundstücksgrenze geplant. Die Baukörper wirken so als Schallschutz für die östlich davon liegende Wohnbebauung vor den Lärmemissionen des Bauhofs. Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität im Außenbereich in diesem Teil des Plangebietes wird den Baukörpern eine 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze vorgelagert. Da die Aufenthaltsräume nach Westen orientiert sind, sind an der Fassade Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen, solange die Bauhofnutzung existiert.

Die Häuser 2 und 3 stehen in einem rechten Winkel zueinander und bilden eine Engstelle im nördlichen Wohnhof. Durch die bauliche Verbindung entsteht eine Art Torsituation als nördlicher Zugang zum neuen Wohngebiet.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die gesamte Neubebauung ist in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt platzsparend über die Siedlerstraße von Süden, wodurch kein Verkehr in das Wohnquartier gezogen wird. Oberirdisch stehen Besucherstellplätze an der Siedlerstraße zur Verfügung.

4.1.2 Lageplan / Dachaufsicht (ohne Maßstab)



Quelle: Goergens Miklantz Partner GmbH, April 2021

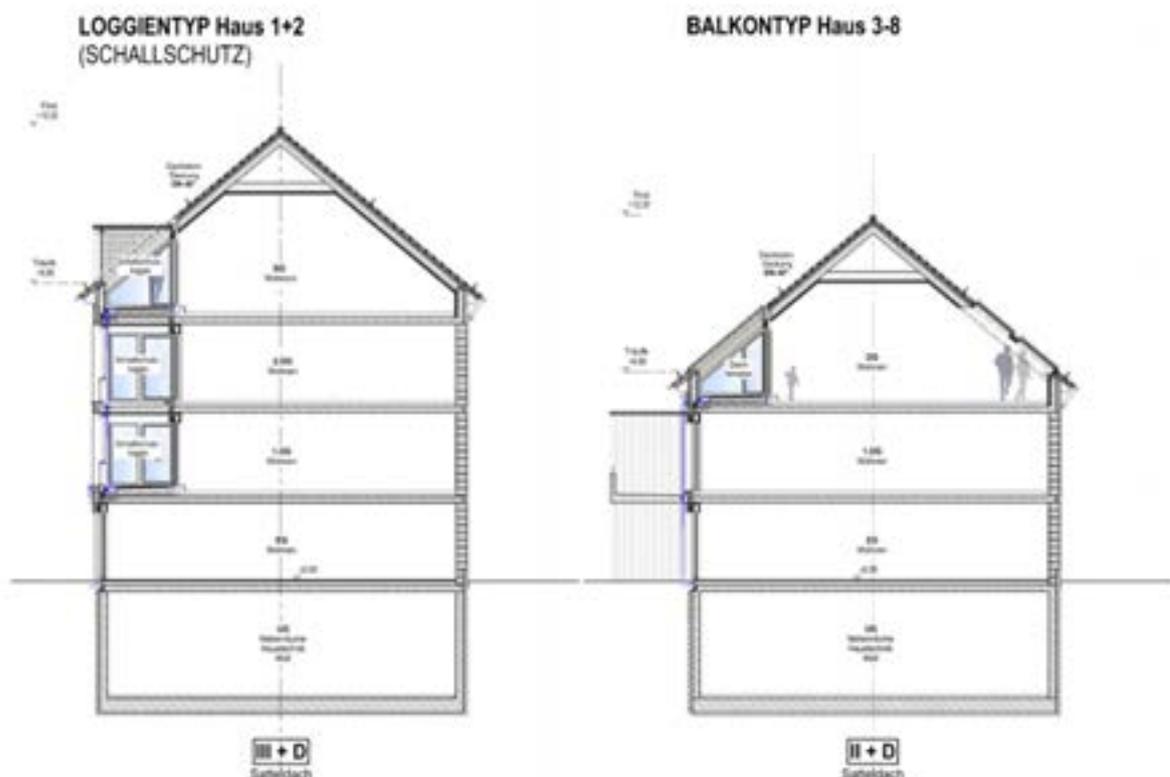
4.2 Erläuterung zu den Bauformen der geplanten Bebauung

4.2.1 Höhenentwicklung und Dachform

Die Höhe der geplanten Gebäude orientiert sich an der Bestandsbebauung im Dreieck zwischen Dachauer Straße und Siedlerstraße: Für die Gebäude 3 bis 8 ist daher maximal eine zweigeschoßige Bauweise mit einem ausgebauten, symmetrischen Satteldach zulässig. Die Baukörper 1 und 2 an der westlichen Grundstücksgrenze erhalten ein zusätzliches Geschöß, um den Lärmschutz für die in östlicher Richtung dahinter liegenden Baukörper herzustellen.

Für die Baukörper 3 bis 8 ist eine maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite von 7,0 m und für die Baukörper 1 und 2 von 10,0 m festgesetzt. Damit fügt sich die neue Bebauung sowohl hinsichtlich der Kubatur als auch der Dachlandschaft in die vorhandene Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohnviertel ein.

In den Bauräumen 1 und 2 sind in der westlichen Fassade verglaste Loggien zur schallgedämmten Belüftung der dahinterliegenden Aufenthaltsräume geplant. In Erweiterung dieser Loggien nach oben sind in den Bauräumen 1 und 2 verglaste Dachaufbauten in leichter Konstruktion (Pergolen) zulässig, in den weiteren Bauräumen sind nur Dacheinschnitte für die Herstellung von Dachterrassen zulässig. Um eine ruhige Dachlandschaft im Plangebiet sicherzustellen, sind ansonsten nur liegende Dachfenster zugelassen.



Quelle: Goergens Miklutz Partner GmbH, April 2021

4.2.2 Bauliche Gestaltung

Es ist vorgesehen, die Gebäude in Ziegelbauweise zu errichten. Da Holz als Fassadengestaltungselement in der Umgebung häufig vorzufinden ist, sollen die Fassaden an den Wohnseiten mit Holz verkleidet werden, während die Zugangslängsseiten der Gebäude sowie die Giebelseiten verputzt werden. Die Dachgeschoße werden ausgebaut. Für die Dachdeckung ist in Anlehnung an die Bestandsbebauung eine rote oder braune Dacheindeckung vorgesehen.

4.2.3 Abstandsflächen

Abstandsflächen dienen zum einen dem Nachbarschutz, zum anderen sollen sie für eine ausreichende Belüftung und Belichtung sorgen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. In der vorliegenden Planung wird die künftige Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke nicht eingeschränkt und eine ausreichende Belüftung und Belichtung der auf dem Plangrundstück vorgesehenen Baukörper gewährleistet.

Zudem regelt der Gesetzgeber seit einigen Jahren, dass die Baugrenzen eines Bebauungsplans grundsätzlich Vorrang vor dem allgemeinen Abstandsflächenrecht haben, weil unterstellt wird, dass hierdurch eine viel genauere, auf die Örtlichkeit abgestellte Steuerung vorgenommen werden kann, als durch allgemeine Gesetze. Es wäre eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich, falls der Vorrang der Baugrenzen außer Kraft gesetzt werden sollte (was hier nicht angewendet wird).

Die am 1. Februar 2021 in Kraft getretene BayBO regelt die Bemessung und die Tiefe der Abstandsflächen neu. Die Gemeinde Emmering hat ihrerseits zum 1. Februar 2021 eine Satzung erlassen, die an der Tiefe der Abstandsflächen von 1H und der Anwendung des 16m-Privilegs festhält. Nach wie vor gilt jedoch der Vorrang einer Regelung von Baugrenzen im Bebauungsplan vor dem allgemeinen Gesetzestext und der gemeindlichen Satzung, s. hierzu Satzung Punkt A 5.2.

Der Bebauungsplan Nr. XX Amperpark-Wohnbebauung definiert über die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit einer maximalen Wand- und Firsthöhe sowie einer maximal zulässigen Dachneigung die Gebäudestellung und maximale Kubatur der geplanten Baukörper und somit deren Abstandsflächen abschließend.

Um zu belegen, dass das Ziel der BayBO - nämlich ausreichende Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse herzustellen, die auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse abzielen - im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt wird, zeigen die nachfolgenden Abbildungen die nach alter und neuer BayBO fiktiv ermittelten Abstandsflächen. Hier ist zu erkennen, dass diese nahezu überall vollständig eingehalten werden. Wo dies nicht der Fall ist, wird folgendes erläutert:

Überlappung der Abstandsflächen zwischen Haus 1 und 2 (Punkt 1 in der Abbildung): Die vom Gesetzgeber in der Bauleitplanung regelmäßig ermöglichte Verkürzung der Abstandsflächen durch Baugrenzen - hier an den Giebelseiten - ist zulässig, da keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen zu dieser Engstelle orientiert sind. Sämtli-

che Aufenthaltsräume werden auch nach Westen oder Osten belüftet und belichtet, so dass gesunde Wohnverhältnisse nachgewiesen sind. Dies ist durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch dauerhaft sichergestellt, da die Vorhabenpläne (= Grundrissplanung) rechtlicher Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Torsituation zwischen Haus 2 und 3 (Punkt 2 in der Abbildung):

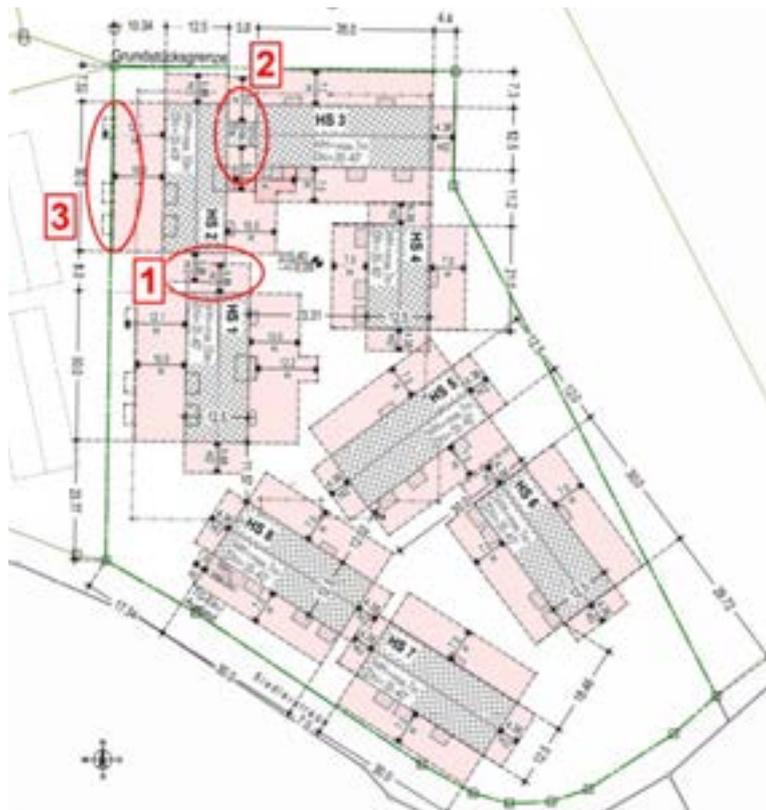
Eine Überlappung der Abstandsflächen im 90°-Winkel ist zulässig (BayBO Art.6 Abs.3 Nr.1). Da die Gebäude über eine Loggia baulich verbunden sind, sind hier keine Abstandsflächen anzusetzen.

Die in der Planung von Beginn an vorgesehene Torsituation ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle gewollt und wird vom Verfasser als spannungsvolle Bereicherung gesehen.

Abstandsflächen von Bauteil 2 nach Westen (Punkt 3 in der Abbildung):

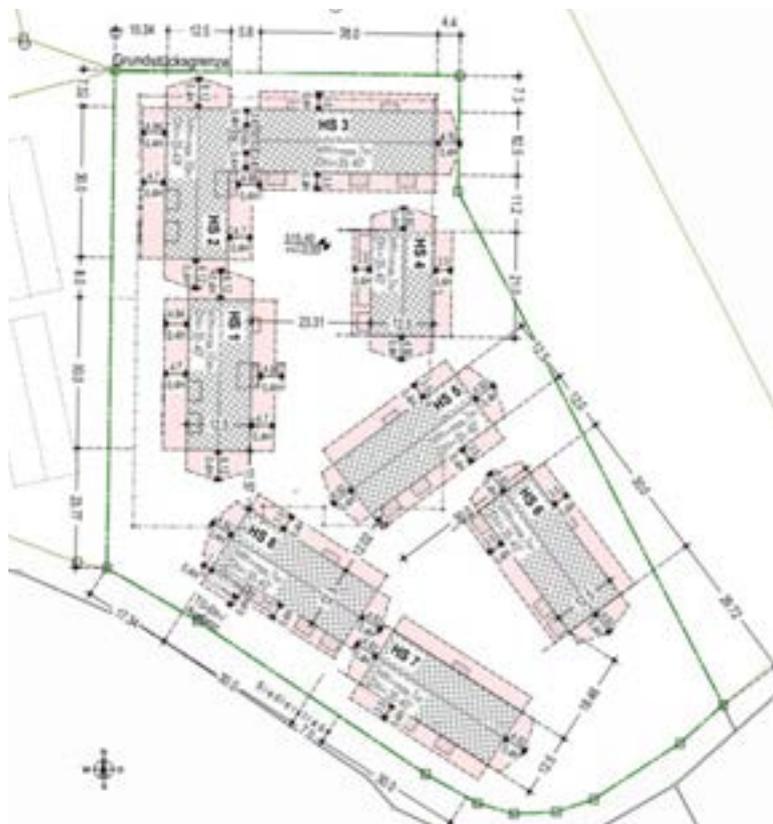
Der Freisitz im Dach besitzt weder eine geschlossene Außenwand noch ein geschlossenes Dach. Die Wandhöhe, nach der Abstandsflächen fiktiv zu bemessen wären, ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Da beides hier nicht vorliegt, werfen diese Elemente auch keine zwingende Abstandsfläche: Die Pergola ist eine nach oben offene licht- und luftdurchlässige Konstruktion. Die bewegliche Lärmschutzverglasung ist eine thermisch nicht wirksame Schutzvorkehrung mit offenen Fugen, die bei einem späteren Entfall der Lärmquelle entfernt werden kann (bedingte Festsetzung, s. Immissionsschutz).

Abbildung Abstandflächen nach alter BayBO, gültig bis 31.01.2021 (ohne Maßstab)



Quelle: Goergens Miklutz Partner GmbH, April 2021

Abbildung Abstandflächen nach neuer BayBO, gültig ab 1.2.2021 (ohne Maßstab)



Quelle: Goergens Miklutz Partner GmbH, April 2021

4.3 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) fest, beschränkt auf die Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Es sind überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Weiterhin sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Darüber hinaus können ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Eine Ansiedlung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist nicht zulässig.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

4.4.1 Festsetzungsweise der Höhenentwicklung

Im Bebauungsplan ist die maximale Grundfläche in Verbindung mit der maximalen Wandhöhe, der maximalen Firsthöhe und der maximal zulässigen Dachneigung festgesetzt. Auf diese Weise ist die Kubatur der Gebäude, auch unabhängig von der Geschößzahl, endgültig fixiert.

Der Gesetzgeber sieht in der BayBO deshalb auch seit etlichen Jahren keine Vollgeschößregelung mehr vor. Es gilt lediglich noch eine Übergangsvorschrift. Deswegen wird im vorliegenden Bebauungsplan dieser Entwicklung Rechnung getragen und die Geschößzahl nicht mehr aufgeführt.

4.4.2 Brutto- und Nettobauland

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XX umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 12.751 m². Dieser Wert wird als Bruttobauland bezeichnet.

Zur Ermittlung des Nettobaulandes werden alle privaten Flächen herangezogen, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Somit ergibt sich eine Nettobaulandfläche von insgesamt ca. 11.512 m². Die Nettobaulandfläche wird den folgenden Berechnungen zugrunde gelegt.



Abbildung Nettobauland (o. M.)
Quelle: Goergens Miklautz Partner GmbH

4.4.3 Zulässige Grundfläche (GR)

Die festgesetzte Grundfläche (GR) basiert auf der Objektplanung vom März 2021 (vgl. Planzeichnung), inklusive der zum Gebäude gehörenden Vordächer, Terrassen, Loggien, Balkone und Sicherheitstreppehäuser (vgl. nachfolgende Abbildung), bezogen auf das Nettobauland gemäß Punkt 4.4.2, 2. Absatz.

In der Satzung des Bebauungsplans Nr. XX ist eine maximal zulässige Grundfläche von 3.500 m² festgesetzt. Davon sind 525 m² ausschließlich zur Herstellung von Vordächern, Balkonen, Terrassen sowie der baulichen Verbindung zwischen Haus 2 und 3 zulässig, so dass für die Errichtung der Hauptgebäude eine Fläche von maximal 2.975 m² innerhalb der Bauräume zur Verfügung stehen.

Abbildung GR I: Grundfläche der Gebäude inkl. Vordächer, Terrassen, Balkone, Loggien und Sicherheitstreppehäuser (o.M.)



Quelle: Goergens Miklantz Partner GmbH

Alle befestigten Flächen, die nicht unmittelbar zum Gebäude gehören, werden in der GR II erfasst. Dazu gehören neben den Wegen zur Erschließung des Plangebietes auch die Stellplätze entlang der Siedlerstraße, der Wendehammer und die Zufahrt zur Tiefgarage sowie alle baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, also die Tiefgarage und Kellerräume außerhalb von Gebäuden.

Abbildung GR II: Grundflächenüberschreitung durch Stellplätze, Wege, Tiefgarage und Unterbauung (o.M.)



Quelle: Goergens Miklantz Partner GmbH

4.4.4 Tabellarische Darstellung aller geplanten Grundflächen

	GR I	GR II	SUMME
Haus 1	375,0 m ²		2.950,0 m ²
Haus 2	375,0 m ²		
Haus 3	437,5 m ²		
Haus 4	262,5 m ²		
Haus 5	375,0 m ²		
Haus 6	375,0 m ²		
Haus 7	375,0 m ²		
Haus 8	375,0 m ²		
Vordächer/Balkon	304,1 m ²		304,1 m ²
Terrassen	145,8 m ²		145,8 m ²
Stellplätze		177,9 m ²	177,9 m ²
TG Zufahrt		49,1 m ²	49,1 m ²
Wege		896,2 m ²	896,2 m ²
Wendehammer		168,0 m ²	168,0 m ²
Tiefgarage		3.020,1 m ²	3.020,1 m ²
UG Gebäude		671,4 m ²	671,4 m ²
SUMME	3.400,0 m²	4.982,6 m²	8.382,6 m²
	GRZ I	GRZ II	Fl.Grundstück
IST	0,30	0,73	11.512,0 m ²

Stand: Objektplanung April 2021

4.5 Höhenlage

Das bestehende abgesenkte Gelände (ehemalige Kiesgrube, s. auch Punkt 5.4) wird wieder aufgefüllt und an die bestehende Höhenlage der an das Planungsgebiet angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche angepasst. Die Festlegung der Höhen in den Bauräumen nimmt insbesondere Bezug auf die Höhenlage der Siedlerstraße, um die Entsorgung der Abwässer in den bestehenden Kanal zu ermöglichen. Da die Siedlerstraße auf Höhe von Bauteil 7 einen Hochpunkt aufweist, wird hier eine geringfügig höhere Bezugshöhe festgesetzt als in den übrigen Bauräumen (+ ca. 20 cm).

4.6 Erschließung und Inneres Wegenetz

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich im Südwesten des Geltungsbereiches und ist über die Siedlerstraße zu erreichen.

Der öffentlich gewidmete Bereich der Siedlerstraße endet auf der Höhe der östlichen Grundstücksgrenze und setzt sich in östlicher Richtung als private Erschließungsstraße fort. Daher ist an der südöstlichen Grundstücksecke eine Wendemöglichkeit für Schneeräumfahrzeuge vorgesehen.

Für Anwohner gibt es im Ausnahmefall (Rettungseinsätze, Umzug o.ä.) eine Zufahrtsmöglichkeit über einen kurzen Stich neben der Tiefgaragenzufahrt von der Siedlerstraße in das Planungsgebiet.

Im Planungsgebiet sind alle Gebäude über ein verzweigtes Netz aus Fußwegen erreichbar.

4.7 Stellplatznachweis für Pkw und Fahrräder

Die neu geplanten Baukörper erhalten eine Gemeinschaftstiefgarage, in der die geforderte Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden kann. Zusätzliche Besucherstellplätze sind in Form von Kopfparkbuchten entlang der Siedlerstraße vorgesehen. Diese temporären Besucherstellplätze wie auch der Wendehammer sollen lediglich in Pflaster, Bauweise mit Rasenfuge hergestellt werden, sodass ein begrünter Straßenraum mit möglichst reduzierten befestigten Flächen entsteht.

Die Ermittlung des erforderlichen Stellplatzbedarfs orientiert sich an den Richtwerten der Gemeinde Emmering: je Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze zu errichten, davon ca. 10 % für Besucher.

Fahrradabstellplätze sind unterirdisch in der Tiefgarage sowie oberirdisch an den Zugängen der Wohnhäuser vorgesehen.

4.8 Feuerwehrezufahrten

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches müssen im Falle eines Brandes von mindestens einer Seite aus für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über einen kurzen Stich in das Planungsgebiet. Östlich von Bauteil 1 sowie auf der zentralen Wegekreuzung ist eine Aufstellfläche vorgesehen, von der aus in einem Radius von weniger als 50 m alle Anleiterstellen fußläufig erreichbar sind. Für die südlichen Gebäude kann eine Aufstellfläche im öffentlichen Straßenraum bzw. auf der neu entstehenden Wendepalette nachgewiesen werden. Alle Anleiterstellen können über Tragleitern angedient werden.

Zur Herstellung eines baulichen Rettungsweges in den Baukörpern 1 und 2 kann die Errichtung von Sicherheitstreppehäusern mit einem offenen Gang nötig werden, bei einer anderen Lösung für den Brandschutz der Gebäude 1 und 2 können diese entfallen.

Abbildung Feuerwehrlflächen (ohne Maßstab)



Quelle: Goergens Miklantz Partner GmbB

5 Erläuterung der Grünordnung

5.1 Grundzüge der Grünordnung

Die Freiflächen der geplanten Baukörper von Bauraum 6 bis 8 sind nach Südwesten, von Bauraum 5 nach Südosten orientiert. Die Baukörper der Bauräume 1, 2 und 4 erhalten eine Orientierung rein nach Westen, der Bauraum 3 ist rein nach Süden ausgerichtet. Damit ist eine sehr gute Ausrichtung aller Baukörper gegeben.

Die gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen der beiden Wohnhöfe sollen einerseits Spielflächen für Kinder beinhalten und darüber hinaus als Treffpunkt aller Generationen, als grüner Erholungsraum für Jung und Alt, dienen und so zur Bildung einer guten Nachbarschaft beitragen.

Während die privat zu nutzenden Hausgärten von Schnitthecken umgeben werden, sollen auf den Zugangsseiten zu den Gebäuden freiwachsende Hecken aus hauptsächlich einheimischen Arten die Bewohner vor ungewollten Einblicken schützen. Neben dem Sichtschutz wird so ein Beitrag zur ökologischen Vielfalt und zum Artenschutz

geleistet, da insbesondere heimische Sträucher Lebensraum und Nahrung v.a. für Insekten und Vögel bieten.

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes soll ein Bauerngarten entstehen, in dem die Bewohner ohne privaten Gartenteil die Möglichkeit erhalten, sich gärtnerisch zu betätigen und Gemüse, Kräuter und Blumen anzubauen.

Um den Straßenraum optisch nicht übermäßig zu erweitern, sind die Kopfparkbuchten an der Siedlerstraße „grün“ herzustellen, also in Pflaster Bauweise mit Rasenfuge oder als Schotterrassen. Die Stellplätze werden von Straßenbäumen überstellt, die in einer Reihe die Siedlerstraße begleiten und Schatten für die parkenden Fahrzeuge spenden.

5.2 Spielplätze

Die Spielflächen für die Neubebauung sind über das Planungsgebiet verteilt. In den geschützten und von den Baukörpern einsehbaren Wohnhöfen ist Kinderspiel für die Altersgruppe 0-6 Jahre vorgesehen. Die Gruppe der 6-12 Jährigen erhält eine Spielfläche am Eingang in das Planungsgebiet, die auch von Kindern aus der näheren Umgebung genutzt werden kann.

Zusätzlich zu den Kinderspielplätzen entsteht auf der Ostseite des Grundstücks ein weiterer Treffpunkt mit Spiel- und Bewegungsangeboten auch für Erwachsene.

Alle Spielplätze sind zur Erhöhung der Akzeptanz altersgerecht zu gestalten, eine Bepflanzung mit giftigen Arten ist zum Schutz der Kinder nicht zulässig.

5.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen der privaten Bauräume werden differenziert ausgebildet. Die Süd- und Westseiten der Gebäude mit den privat genutzten Freiflächen erhalten eine Schnitthecke, ggf. mit einem Maschendrahtzaun an der Innenseite, der von der Hecke überwachsen wird. An den Zugangsseiten bilden freiwachsende Hecken ohne Zaun einen Sichtschutz entlang der Wege.

Entlang der Grundstücksgrenze zu der gemeindlichen Streuobstwiese im Norden und Osten (Flurnummer 415) ist ein Holzstaketenzaun ohne Öffnungen festgesetzt. Er soll verhindern, dass die gemeindliche Streuobstwiese von den neuen Bewohnern vereinbart und als Erweiterung der Freiflächen angesehen wird.

Sockel an Zäunen sind unzulässig, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger wie Igel nicht einzuschränken und tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen. Alle Zäune müssen aus diesem Grund auch eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen.

5.4 Überdeckung der Tiefgarage

Bauliche Anlagen unter der Erdoberfläche, also Kellerräume außerhalb der Gebäude sowie die Tiefgarage, sind in einer Höhe von im Mittel mindestens 0,9 m zu überdecken, für Baumpflanzungen der 1. oder 2. Wuchsordnung ist dieser Aufbau zu erhöhen auf eine Überdeckung von mindestens 1,0 m. Dieses Maß ist ausreichend zur Herstellung einer differenziert ausgebildeten Durchgrünung des Plangebietes und berücksichtigt zugleich die Schwierigkeit des hoch anstehenden Grundwassers.

5.5 Entwässerungskonzept

Alle anfallenden Oberflächen- und Dachflächenwasser werden auf dem Baugrundstück versickert. Dafür ist die Herstellung von Rigolen geplant, die sich außerhalb der festgesetzten Flächen für die Tiefgarage befinden. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

6 Bodengutachten / Altlasten

Durch die Ingenieurgesellschaft mbH KDGeo wurde in 2019 für das Grundstück Siedlerstraße 17 (Fl. Nr. 414) in 82275 Emmering zunächst eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt, und mit Datum vom 23.08.2019 ein Bericht vorgelegt (KDGeo 222-19L).

Des Weiteren wurde durch KDGeo in 2021 für das geplante Bauvorhaben Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage "Amperpark", Siedlerstraße 15+17 (Fl. Nr. 414), 82275 Emmering eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, und mit Datum vom 18.02.2021 ein Geotechnischer Bericht vorgelegt (KDGeo 222-1-19L).

Die genannten Gutachten sind Bestandteil der Begründung.

Nach den Ergebnissen der orientierenden Altlastenuntersuchung liegt das Planungsgebiet im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube, die zwischen 1960 und 1980 ausgebeutet und mit Material unbekannter Herkunft und Zusammensetzung wieder verfüllt wurde. Beim Bau der Tennishalle wurden die angetroffenen Kiesgrubenverfüllungen ausgehoben und gegen "sauberes" Kiesmaterial ersetzt. Nach den Untersuchungsergebnissen der orientierenden Altlastenuntersuchung weisen die untersuchten Auffüllungen insgesamt nur geringe bis keine abfalltechnisch wirksamen Belastungen auf (Z0 bis Z1.2). Eine Reihe von Proben wurde als Z1.1 Material bewertet, obwohl analytisch die Z0 Werte eingehalten werden. Dies ist lediglich dem festgestellten Anteil an wenigen Ziegelresten geschuldet.

Der Geotechnische Bericht empfiehlt eine Gründung in den gewachsenen Kiessanden, wozu teilweise Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich werden können. Die anstehenden Auffüllungen können, bei entsprechender bautechnischer Eignung und soweit keine abfallrechtlichen Aspekte dagegen sprechen, als Bodenaustauschmaterial vor Ort wiederverwendet werden. Dies dürfte vor allem auf die Z0 und Z1.1 Materialien zutreffen. Hierzu wird im Zuge der Bauausführung ein Materialmanagement erforderlich, das mit abschnittweisem Aushub eine Prüfung der Auffüllungen auf ihre geotechnische Verwertbarkeit und den Wiedereinbau als Bodenaustauschmaterial auf der Baustelle ermöglicht.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels können die Arbeiten des Bodenaustausches zu Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauphase führen.

Die geplanten Untergeschoße und Tiefgarage binden deutlich in den empfohlenen Bemessungswasserstand $HGW = 512,70$ mNN ein, so dass für die Bauteile unterhalb des HGW eine Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich wird.

7 Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten wurde von der Ingenieursgesellschaft mbH Gevas Humberg & Partner erstellt (Gemeinde Emmering Bebauungsplan Nr. XX, Bericht vom März 2021) und ist Bestandteil der Begründung.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Planungsvorhaben Amperpark bzw. auch eine Erweiterung auf das Bauhofgelände zu keinen wesentlich geänderten Verkehrsmengen gegenüber dem Istzustand mit dem Verkehr der Sportanlage und dem Bauhof führt. Hinsichtlich der tageszeitlichen Verteilung des künftigen Bewohnerverkehrs ist mit einem größeren Anteil im Tagbereich zu rechnen, da beispielsweise der heutige Abfahrtsverkehr durch den Betrieb des Sportparks um 22:00 Uhr nicht mehr auftreten wird.

Die künftige Verkehrsmenge entspricht auch weiterhin dem Charakter einer Wohnstraße. Der Straßenquerschnitt von 5,50 m ist weiterhin als ausreichend einzustufen. Die Verkehrsqualität am Knotenpunkt Estinger Straße/ Siedlerstraße liegt weiterhin in einem als sehr gut zu bewertenden Bereich.

Das Planungsvorhaben kann somit entsprechend der geltenden Regelwerke als verträglich eingestuft werden.

8 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung wurde durch die Möhler und Partner Ingenieure AG erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Gemeinde Emmering, Bebauungsplan Nr. XX, Bericht Nr. 700-6232 vom 19.02.2021) und ist Bestandteil der Begründung. Das Gutachten kommt zu dem folgenden Ergebnis:

8.1 Anlagenlärm

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bauhof der Gemeinde Emmering. Aus schalltechnischen Voruntersuchungen ist bekannt, dass es durch den gegenwärtigen Betrieb des Bauhofs zu relevanten Schallimmissionen im Plangebiet sowie in der bestehenden Nachbarschaft kommen kann, welche insbesondere auf den Betrieb des Radladers im Nachtzeitraum zurückzuführen sind. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Emmering ist der Radlader im Nachtzeitraum (vor 6 Uhr) lediglich in einzelnen Nächten im tiefen Winter in Betrieb, wenn die Streufahrzeuge aufgrund von Salz-Lieferengpässen nicht über das vorhandene Silo beladen werden können, sondern vom Radlader mit sog. Big Packs beladen werden müssen. Um Salz-Lieferengpässen vorzubeugen wird durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Gemeinde Emmering zukünftig ein zweites Silo auf dem Gelände des Bauhofs zur Verfügung gestellt, so dass die Streufahrzeuge bereits am Vortag mit Salz beladen werden können und der Einsatz des Radladers in den frühen Morgenstunden entfällt. Dies wird auch seitens des Landratsamts Fürstfeldbruck gefordert und ist vertraglich sicherzustellen. Auch ohne nächtlichen Einsatz des Radladers werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) Tag/Nacht) an den dem Bauhof zugewandten Fassaden zukünftig noch um bis zu 6/9 dB(A) Tag/Nacht überschritten und die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen (85/60 dB(A) Tag/Nacht) tags eingehalten und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Bei Anordnung einer Schallschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 3 m üGOK können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den Erdgeschoßen der Plangebäude tags und nachts eingehalten werden. Die Schallschutzwand wird festgesetzt. An den übrigen von Überschreitungen betroffenen Fassadenbereichen in den oberen Geschossen ist die Anordnung von Immissionsorten i.S. der TA Lärm (öffnenbare Fenster schutzbedürftiger Nutzungen) nicht zulässig. Im vorliegenden Fall besteht allerdings die Möglichkeit, dass der Bauhof mittelfristig an einen anderen Standort verlagert wird, so dass irreversible Maßnahmen an der Planbebauung (z.B. strikte Grundrissorientierung) möglichst vermieden werden sollen. Zur Lösung des Lärmschutzkonfliktes an der Planbebauung sollen nach Vorgabe des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck an den betroffenen Fassadenbereichen fest verglaste Loggien angeordnet und so ausgeführt werden, dass vor den offenbaren Fenstern der dahinter liegenden schutzbedürftigen Räume (Schlaf-, Wohn-, Kinderzimmer u.ä.) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Weitere Fenster an den betroffenen Fassadenbereichen sind nur zulässig, sofern diese nicht offenbar ausgeführt werden. Die Fenster sowie die Festverglasungen der Loggien dürfen nur zu Reinigungszwecken und im Brandfall geöffnet werden. Wie dies konkret umgesetzt wird (Hinweisschilder, Fluchttürhauben o.ä.), ist mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abzustimmen. Diese Lösung birgt den Vorteil, dass die Festverglasungen an den Loggien beim mittelfristigen Wegfall des Bauhofs rückgebaut und die nicht offenbaren Fenster nachträglich offenbar gestaltet werden können. Hierzu wird eine bedingte Festsetzung gem. §9 Abs. 2 BauGB getroffen.

8.2 Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft

Durch den Wegfall des Radladerbetriebs im Nachtzeitraum verringern sich die Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft nachts um mindestens 5 dB(A) bis zu 11 dB(A). Durch die dem Planvorhaben zuzurechnenden Maßnahmen am Bauhof (Bereitstellung eines zweiten Silos) kommt es demnach zu einer merklichen Verbesserung der Anlagenlärmsituation im Nachtzeitraum. Tags kommt es an den maßgeblichen Immissionsorten zu Erhöhungen von bis zu 1 dB(A). Die Erhöhungen der Schallimmissionen im Tagzeitraum sind auf Reflexionen an den Fassaden der Planbebauung sowie an der Wand entlang der Grundstücksgrenze zurückzuführen. Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete werden zukünftig jedoch sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten. Maßgebliche Veränderungen der Anlagenlärmsituation durch kurzzeitige Geräuschspitzen treten an einzelnen Immissionsorten im Nachtzeitraum auf, hier kommt es zu weitergehenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen. Die Erhöhungen liegen allerdings im Bereich von < 1 dB(A) und erscheinen damit abwägbar. Darüber hinaus entfallen zukünftig Geräuschspitzen beim Beladen der Streufahrzeuge mit dem Radlader im Nachtzeitraum. Um den Einfluss auf die Nachbarschaft so gering wie möglich zu halten, empfiehlt es sich, die der Bestandsnachbarschaft zugewandten Fassaden der Planbebauung möglichst strukturiert auszuführen. Am südlichen Rand des Plangebietes sind eine Zufahrt zur Tiefgarage mit 127 Stellplätzen sowie 13 oberirdische Stellplätze entlang der Siedlerstraße geplant. Aufgrund des Abstandes ist an den nächstgelege-

nen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft mit keinen relevanten Schallimmissionen durch den Parkverkehr innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

8.3 Verkehrslärm

Maßgebend für die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet ist die unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufende Siedlerstraße. Weiterhin ist durch die Verkehre auf der Estinger Straße und der Dachauer Straße von einem relevanten Einfluss auf die Verkehrslärsituation auszugehen. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen in einer Aufpunkthöhe von $h = 8$ m üGOK treten am südlichen Rand des Plangebietes entlang der Siedlerstraße mit bis zu 54/45 dB(A) Tag/Nacht auf. In den lärmabgewandten Bereichen des Plangebietes sind die Beurteilungspegel deutlich geringer. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) werden bereits am südlichen Rand des Plangebietes und damit im gesamten Plangebiet tags und nachts eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) werden damit ebenfalls eingehalten. Schallschutzmaßnahmen an den Plangebäuden zum Schutz vor Verkehrslärm werden nicht notwendig. In einer Aufpunkthöhe von $h = 2$ m üGOK betragen die höchsten Verkehrslärmimmissionen bis zu 56 dB(A) tags am südlichen Rand des Plangebietes entlang der Siedlerstraße. Für Frei- bzw. Außenwohnbereiche von Wohnnutzungen (Terrassen, Dachterrassen, Privatgärten, Balkone, Grünflächen mit Aufenthaltsqualität, Spielplätze usw.) ist im Rahmen der Bauleitplanung ein Verkehrslärmpegel von < 59 dB(A) tags (Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete) sicherzustellen. Dieser Wert wird bereits am südlichen Rand des Plangebietes und damit auf den ebenerdigen Außenwohnbereichen im gesamten Plangebiet eingehalten. Nachts (22–6 Uhr) entsteht auf den Freibereichen Möhler + Partner Ingenieure AG Bericht 700-6232 Seite 24 von 26 keine Betroffenheit, da die Nutzung von Außenwohnbereichen auf den Tagzeitraum beschränkt ist. Schallschutzmaßnahmen an den ebenerdigen Außenwohnbereichen zum Schutz vor Verkehrslärm werden nicht notwendig.

8.4 Verkehrliche Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt zu einem durch den Ziel-/Quellverkehr sowie zum anderen durch Fassaden- und Wandreflexionen und Gebäudeabschirmungen aufgrund der Planbebauung zu einer Änderung der Verkehrslärsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben einer Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A) Tag/Nacht) bzw. der 16. BImSchV bewertet. Aufgrund der Gebäudeabschirmung der Planbebauung kommt es östlich des Plangebiets großflächig zu deutlichen Pegelminderungen. In der westlich gelegenen Nachbarschaft des Plangebiets kommt es z.T. zu Pegelerhöhungen, die jedoch weniger als 2,1 dB(A) tags und nachts auf einem Pegelniveau von weniger als 70/60 dB(A) Tag/Nacht betragen. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Verkehrslärsituation in der Nachbarschaft sind somit als nicht wesentlich zu beurteilen.

9 Artenschutzgutachten

Das Gutachten zum Artenschutz mit einer faunistischen Habitatanalyse wurde durch das Büro Dr. H. M. Schober - Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH erstellt (Gemeinde Emmering Bebauungsplan Nr. XX, Faunistische Habitatanalyse vom 05.03.2021) und ist Bestandteil der Begründung. Das Gutachten trifft folgende Aussagen:

Bestandsaufnahme

Als Grundlage für die Habitatanalyse wurden die aktuellen ASK-Daten ausgewertet und es fand eine Geländebegehung zur Feststellung von relevanten Habitatstrukturen statt.

Der strukturarme Umgriff des Geltungsbereiches, bestehend aus Gewerbegebäude, Gewerbefläche, sonstiger versiegelter Fläche und randlich gelegener Vegetation weist nur geringe Lebensraummöglichkeiten für Tierarten auf.

Das Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass die artenschutz-relevanten Artengruppen: Fledermäuse, Vögel und Tagfalter für das Vorhaben näher zu betrachten sind.

Für Vögel und Fledermäuse stellen die Gebäude potenziell geeignete Habitate dar. Für die Tagfalterarten Nachtkerzenschwärmer und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist das Vorkommen von Raupenfutterpflanzen und damit auch von Individuen nicht auszuschließen.

Der Geltungsbereich bietet kein Habitat für prüfungsrelevante Reptilien-, Libellen-, Amphibien-, Käfer- oder sonstige Schmetterlingsarten. Auch sind dort keine Standortbedingungen für seltene Pflanzenarten gegeben.

Die Ergebnisse der Habitatanalyse sind im Gutachten der Dr. Schober GmbH vom 05.03.2021 ausführlich dargestellt.

Für folgende seltene und/oder gefährdete Tierarten der FFH-Richtlinie finden sich im UG potentiell geeignete Lebensräume

- Fledermäuse (v.a. Offenlandarten, aber auch Arten, die an Strukturen gebunden sind)
- Vogelarten (v.a. Vogelarten der Halboffenlandschaften)
- Tagfalterarten wie Nachtkerzenschwärmer oder Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Ein Nachweis oder Hinweis auf Individuen konnte während der Winterbegehung nicht erbracht werden (mit Ausnahme der Gebäudebrüternester), weshalb dies in einer Kartierung im Sommer 2021 näher untersucht werden sollte.

Prognose über mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten bei Durchführung der Planung

Durch die Planung kommt es zu dauerhaften Flächenumwandlungen, Überbauung und sowohl Versiegelung- als auch Entsiegelung. Da das Plangebiet durch Gebäude, befestigte Straßen und Wegeflächen und einen Parkplatz bereits großflächig versiegelt ist, entstehen bei der geplanten Wohnbebauung entsiegelte Flächen als Grünflächen sowie Dachbegrünungen.

Im Hinblick auf die nachgewiesenen häufigeren Vogelarten ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wegen der umgebenden Gehölzflächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Durch den Gebäudeabriss kann es zu Lebensraumverlusten für gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten kommen. Hier müssen im Falle eines Nachweises Ersatzquartiere bereitgestellt werden.

Für die Tagfalterarten Nachtkerzenschwärmer oder Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling können geeignete Raupenfutterpflanzen vorkommen, die durch die Beseitigung der Grünflächen zerstört werden. Im Falle eines entsprechenden Nachweises müssen durch das Ausbringen geeigneter Pflanzen an ungestörten Ersatzflächen Ersatzlebensräume geschaffen werden.

Vorschläge für geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden können:

- Bepflanzung und Begrünung von Flächen / Dächern (sog. „Biodiversitätsdächer“)
- Verluste an Nistmöglichkeiten für Vögel sowie von Quartieren für Fledermäuse an und in den Gebäuden: Bei der Sanierung oder dem Neubau von Gebäuden sind Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel entsprechend des Umfangs an Verlusten bereitzustellen und fachgerecht anzubringen. Das allgemeine Quartierpotenzial der wegfallenden potenziellen Quartiere ist dabei unabhängig der tatsächlichen Nutzung im Verhältnis 1:1 aufrechtzuerhalten.
- Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse: Durchführung von Gehölzfällarbeiten / Gehölzschnittmaßnahmen und Mahd / Entfernung des Schilfbestandes im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG) und nach örtlichen Angaben im Rahmen der Umweltbaubegleitung.
- Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an den großflächigen Glasfenstern bzw. Glasfassaden der Gebäude sind "vogelfreundliche" Verglasungen und Gestaltungen zu wählen, z. B. Verwendung reflexionsarmer und/oder bedruckter Gläser.
- Zur Ausleuchtung sind Lampenkonstruktionen zu verwenden, welche den Lichtstrom auf die zu beleuchtenden Flächen begrenzen und verhindern, dass Insekten und Spinnen in das Innere der Lampe gelangen können. Es ist ferner das am geringsten auf Insekten anlockend wirkende Leuchtmittel zu verwenden (nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen oder Natriumdampflampen). Eine Entwertung potenzieller Fledermausquartiere ist zu vermeiden, Ersatznistkästen sowie Jagdhabitats dürfen nicht unmittelbar beleuchtet werden.

Vorschläge für geeignete Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:
Artenschutzrechtliche Maßnahmen für bestimmte Tierarten können erst nach Vorliegen der konkreten Kartierungsergebnisse festgelegt werden.

10 Erschließungsvoraussetzungen

- 10.1 Sicherung der Planungsziele des Vorhabenträgers und der Gemeinde Emmering
In einem Durchführungsvertrag wird geregelt, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist das Vorhaben zu errichten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Des Weiteren werden die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Realisierung und Sicherung der Planungsziele getroffen.
- 10.2 Löschwasserversorgung
Für den Brandschutz ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³ / h erforderlich.
- 10.3 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz der Gemeinde Emmering.
- 10.4 Wasserentsorgung / Regenwasserableitung
Die Entsorgung der Abwässer wird durch die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Emmering sichergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet über Rigolen breitflächig versickert.
- 10.5 Stromversorgung
Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Stromversorgungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.
- 10.6 Telefonnetz
Das Telefonnetz wird durch Anschluss an das bestehende Netz der Deutschen Telekom sichergestellt.
- 10.7 Abfallentsorgung
Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstentfeldbruck.
- 10.8 Erdgasanschluss
In den umgebenden Straßenräumen ist der Anschluss an das vorhandene Gasleitungsnetz der ESB Energie Südbayern möglich.
- 10.9 Fernwärme
Ein Fernwärmenetz steht nicht zur Verfügung.

Planverfasser Bebauungsplan:

Goergens Miklautz Partner GmbB
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

München, den

.....
(Planverfasser)

Gemeinde Emmering:

Amperstraße 11a
82275 Emmering

Emmering, den

.....
Stefan Floerecke
(Erster Bürgermeister)