

# GEMEINDE EMMERING

LANDKREIS FÜRSTENFELD BRUCK

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1345

### „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



## FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 11.05.2021

Entwurf: 17.01.2023

Geändert:

Geändert: .....

Vorhabenträger:  
DEMOS Wohnbau GmbH  
Thalkirchner Straße 26  
80337 München

Planverfasser:  
Goergens Miklautz Partner GmbB  
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 Genehmigungsfreistellung.....	9
3.5 Baumschutzverordnung.....	9
3.6 Bodenfunde / Bodendenkmäler.....	9
4 Städtebauliche Erläuterung.....	10
4.1 Städtebauliche Leitidee.....	10
4.1.1 Erläuterungen zum Wohnen.....	10
4.1.2 Lageplan / Dachaufsicht.....	11
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.....	16
4.4 Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.4.1 Festsetzungsweise der Höhenentwicklung.....	16
4.4.2 Brutto- und Nettobauland.....	17
4.4.3 Zulässige Grundfläche (GR).....	17
4.5 Höhenlage.....	20
4.6 Erschließung und Inneres Wegenetz.....	20
4.7 Stellplatznachweis für Pkw und Fahrräder.....	21
4.8 Feuerwehrzufahrten.....	21

5 Erläuterung der Grünordnung.....	22
5.1 Grundzüge der Grünordnung.....	22
5.2 Spielplätze.....	23
5.3 Einfriedungen.....	23
5.4 Überdeckung der Tiefgarage.....	23
5.5 Entwässerungskonzept.....	24
6 Bodengutachten / Altlasten.....	24
7 Verkehrsgutachten.....	25
8 Immissionsschutz.....	25
8.1 Anlagenlärm.....	25
8.2 Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft.....	26
8.3 Verkehrslärm.....	26
8.4 Verkehrliche Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft.....	27
9 Artenschutzgutachten.....	27
10 Erschließungsvoraussetzungen.....	29
10.1 Sicherung der Planungsziele des Vorhabenträgers und der Gemeinde Emmering.....	29
10.2 Energiekonzept.....	30
10.3 Löschwasserversorgung.....	30
10.4 Wasserversorgung.....	30
10.5 Wasserentsorgung / Regenwasserableitung.....	30
10.6 Stromversorgung.....	30
10.7 Telefonnetz.....	30
10.8 Abfallentsorgung.....	30
10.9 Erdgasanschluss.....	30
10.10 Fernwärme.....	30

## 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. 1345 „Amperpark-Wohnbebauung“ die 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 Planungsgebiets als roter Kreis dargestellt: Überlagerung durch Goergens Miklautz 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 Planungsgebiets 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 zweigeschoßigen 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 Miklautz 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 m<sup>2</sup>.

## 2.5 Vorhandene Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Siedlerstraße im Süden des Geltungsbereiches erschlossen. Die Siedlerstraße ist dabei nur bis auf Höhe des Planungsgebietes ausgebaut und verläuft östlich davon lediglich als Erschließung zur Freisportanlage Amperland.

## 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

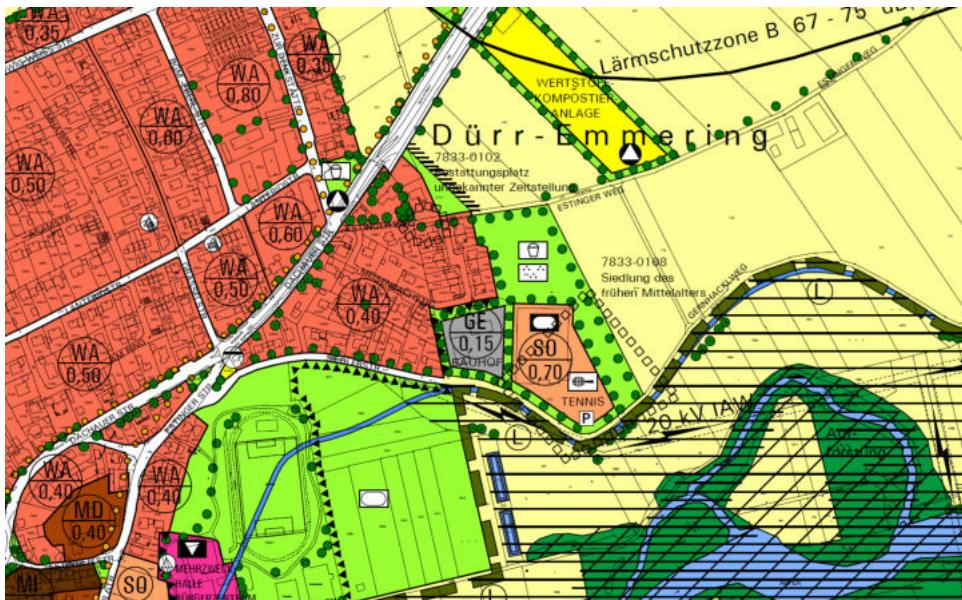
Entlang des westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksrandes ist vor allem außerhalb des Flurstücks 414 relativ dichter Baumbestand vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich nur im Bereich südlich der bestehenden Tennishalle und am bestehenden Parkplatz Baumbestand.

## 3 Planungsrechtliche Grundlagen

### 3.1 Flächennutzungsplan

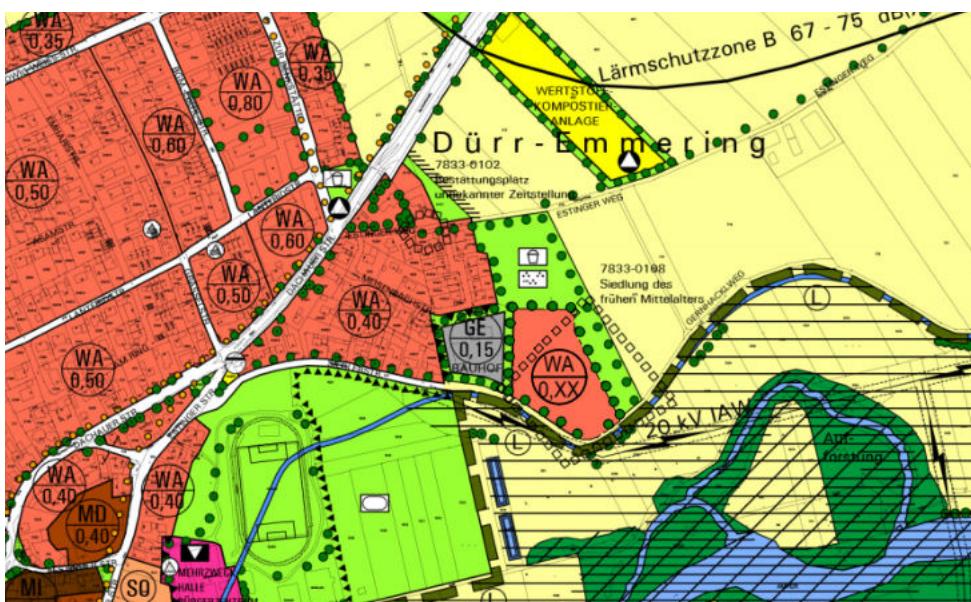
Der aktuelle rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering in der Fassung der 8. Änderung vom 25.05.2011 weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet für sportliche Einrichtungen aus. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO), wie westlich und 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 Miklautz Partner GmbH

### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 568 „Östlich der Meisenbachstraße, südlich des Estinger Wegs und nördlich des Gernhackwegs“ der Gemeinde Emmering wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1345 ersetzt.

### 3.3 Verfahren der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des VEP 1345 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 1345 setzt im Plangebiet eine maximale Grundfläche von ca. 8.600 m<sup>2</sup> (Summe aller über- und unterbauten Flächen) fest. Somit unterschreiten die im VEP 1345 festgesetzten Grundflächen innerhalb des Geltungsbereiches den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Durch die umfassende grün-ordnerische Neuplanung sowie die damit verbundene Neupflanzung von Bäumen wird die Neuversiegelung des Baugrundstücks deutlich kompensiert. Ausschlussgründe nach § 13 a 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 Genehmigungsfreistellung

Die Gemeinde schließt eine Genehmigungsfreistellung aus, stattdessen soll die Genehmigung im vereinfachten Verfahren erfolgen. Auch ohne die Festsetzung A 2.3 wird an der Planung festgehalten.

### 3.5 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.

### 3.6 Bodenfunde / Bodendenkmäler

Im Flächennutzungsplan ist ein Bodendenkmal des frühen Mittelalters verzeichnet. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 4 Städtebauliche Erläuterung

### 4.1 Städtebauliche Leitidee

Die DEMOS Wohnbau GmbH bedenkt die Errichtung von Wohngebäuden, um den gestiegenen Bedarf an Wohnflächen zu bedienen. Die vorliegende Planung wird Wohnraum für ca. 210 Bewohner bieten.

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 Torsion 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

Abbildung Dachaufsicht (ohne Maßstab)



Quelle: Goergens Miklautz Partner GmbH, Mai 2022

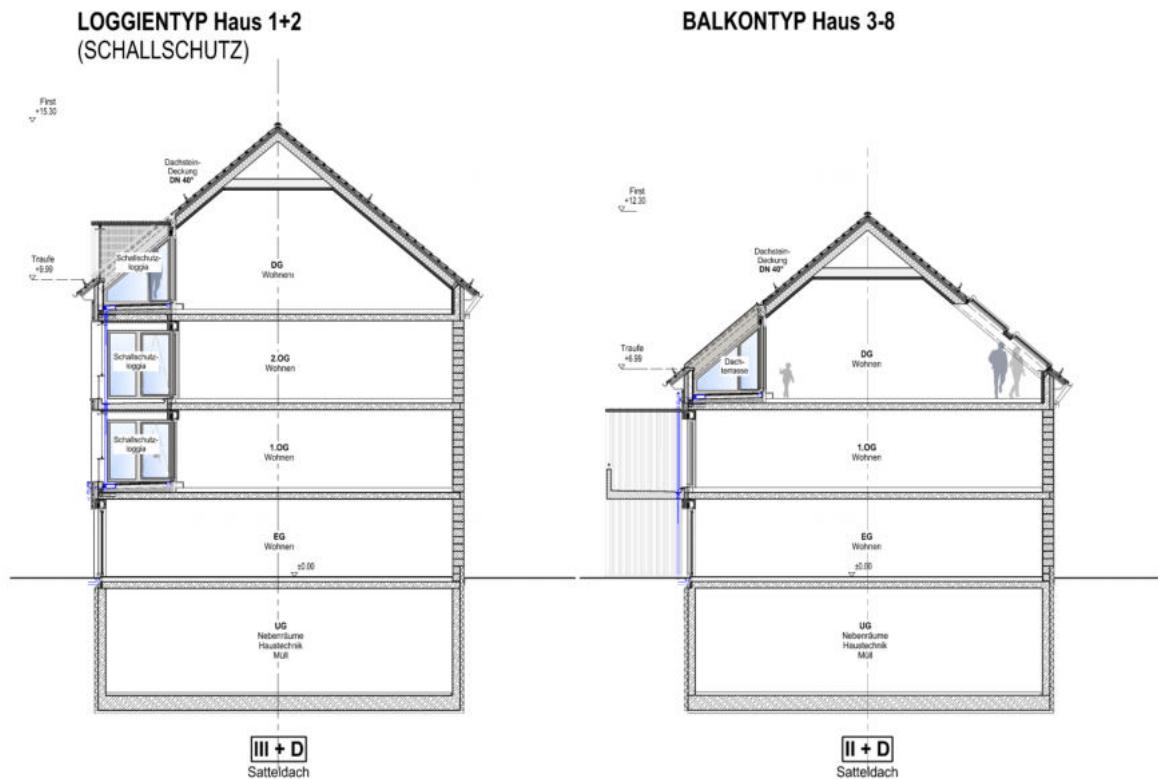
#### 4.2 Erläuterung zu den Bauformen der geplanten Bebauung

##### 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 Geschoß, 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 Dachfens-ter zugelassen.



Quelle: Goergens Miklautz Partner GmbH, April 2021

#### 4.2.2 Bauliche Gestaltung

Es ist vorgesehen, die Gebäude in Ziegelbauweise zu errichten. Da Holz als Fassaden-gestaltungselement in der Umgebung häufig vorzufinden ist, sollen die Fassaden an den Wohnseiten mit Holz verkleidet werden, während die Zugangslängsseiten der Ge-bäude 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

Vorbemerkung:

Abstandsflächen dienen zum einen dem Nachbarschutz, zum anderen sollen sie für eine ausreichende Belüftung und Belichtung sorgen sowie gesunde Wohn- und Ar-bbeitsverhältnisse sicherstellen. In der vorliegenden Planung wird die künftige Bebau-

barkeit 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. Zuletzt wurde diese Satzung am 23.02.2022 geändert und sieht seitdem eine Abstandsflächentiefe von 0,8H vor.

Das BV wurde im Konsens und unter aktiver Mitwirkung der Gemeinde sowie nach den Vorgaben der BayBO (alt) im Wesentlichen im Jahr 2020 entwickelt. Die Anregungen der Gemeinde zur städtebaulichen Anordnung wurden in dieser Phase in mehreren Varianten nach Gemeindewünschen geprüft. Am Ende hat sich die Gemeinde für eine bestimmte, von ihr selbst mitentwickelte Anordnung und Höhenentwicklung der Bebauung entschieden. Der Bebauungsplan trägt dieser Entwicklung Rechnung, indem er die Abstandsflächen, die er selbst durch Baugrenzen und Wandhöhen regelt, auch für die Zukunft sichert – und zwar in der Weise, wie sie bei der Entwicklung des Bebauungskonzepts galten. Andere, später hinzugekommene Rechtsinstrumente (BayBO 2021 und die Abstandsflächensatzung der Gemeinde), spielen in diesem Zusammenhang keine Rolle. Es kann demnach auch nicht erwartet werden, dass das nach altem Recht entwickelte Projekt auch später hinzugekommene Abstandsflächenregeln einhält. Nach wie vor gilt der Vorrang einer Regelung von Baugrenzen im Bebauungsplan vor dem allgemeinen Gesetzestext und der gemeindlichen Satzung, s. hierzu Satzung Punkt A 5.3. Zur vollständigen Abbildung der Abstandsflächenregelungen wird die Bemessung der Abstandsflächen nach Satzung der Gemeinde hier dargestellt, s.u.

#### Gesunde Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse:

Der Bebauungsplan Nr. 1345 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. Sämtliche 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):

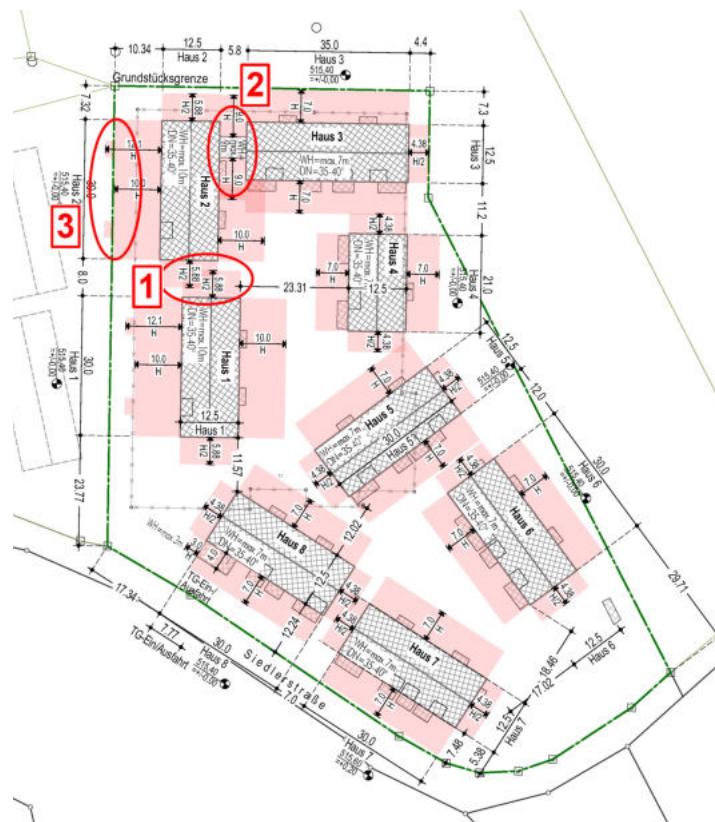
Eine Überlappung der Abstandsflächen im 90°-Winkel ist zulässig (BayBO Art.6 Abs.3 Nr.1). Da die Gebäude über eine Loggia baulich verbunden sind, sind hier keine Abstandsflächen anzusetzen.

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):

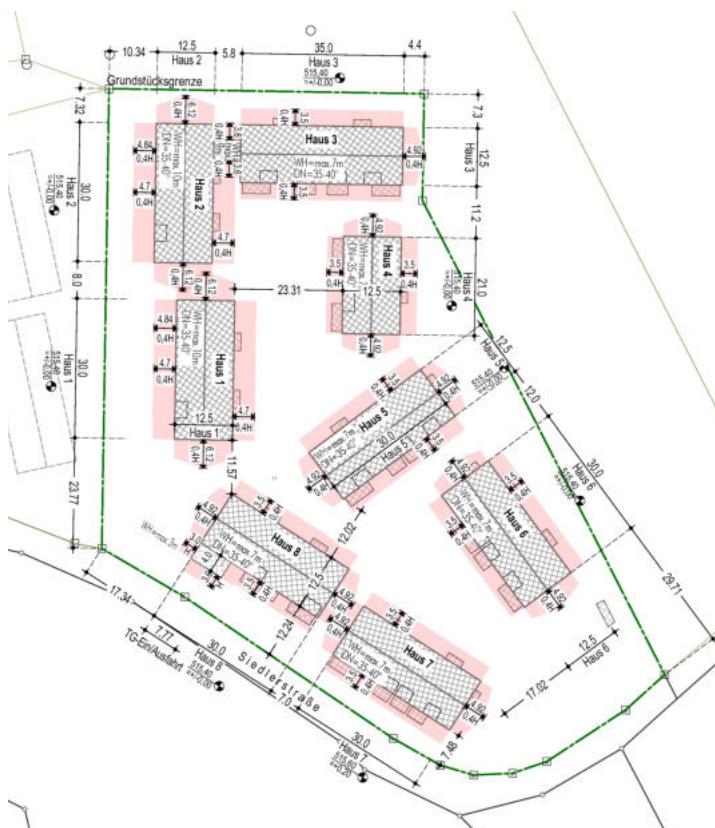
Der Freisitz im Dach besitzt weder eine geschlossene Außenwand noch ein geschlossenes Dach. Die Wandhöhe, nach der Abstandsflächen fiktiv zu bemessen wären, ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Da beides hier nicht vorliegt, werfen diese Elemente auch keine zwingende Abstandsfläche: 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 Abstandsflächen nach alter BayBO, gültig bis 31.01.2021 (ohne Maßstab)



Quelle: Goergens Miklautz Partner GmbH, Mai 2022

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



Quelle: Goergens Miklautz Partner GmbH, Mai 2022

Abb. Abstandsflächen nach Satzung der Gemeinde, gültig ab 23.02.2022 (o. M.)



Quelle: Goergens Miklautz Partner GmbH, Mai 2022

#### 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 Geschoßzahl, endgültig fixiert.

Der Gesetzgeber sieht in der BayBO deshalb auch seit etlichen Jahren keine Vollgeschoßregelung mehr vor. Es gilt lediglich noch eine Übergangsvorschrift. Deswegen

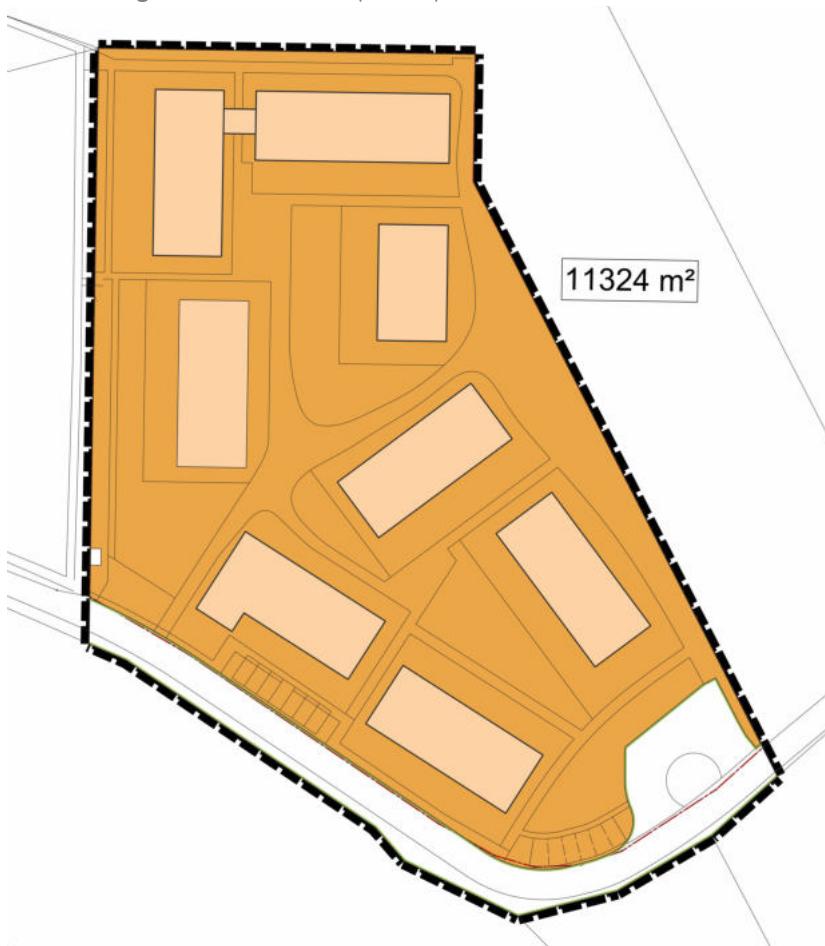
wird im vorliegenden Bebauungsplan dieser Entwicklung Rechnung getragen und die Geschoßzahl nicht mehr aufgeführt.

#### 4.4.2 Brutto- und Nettobauland

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1345 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 12.751 m<sup>2</sup>. 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. 11.324 m<sup>2</sup>. 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 Mai 2022 (vgl. Planzeichnung), inklusive der zum Gebäude gehörenden Vordächer, Terrassen, Loggien und Balkone (vgl. nachfolgende Abbildung), bezogen auf das Nettobauland gemäß Punkt 4.4.2, 2. Absatz.

In der Satzung des Bebauungsplans Nr. 1345 ist eine maximal zulässige Grundfläche von 3.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Davon sind 650 m<sup>2</sup> ausschließlich zur Herstellung von Vor-

dächern, Balkonen, Terrassen sowie der baulichen Verbindung zwischen Haus 2 und 3 zulässig, so dass für die Errichtung der Hauptgebäude eine Fläche von maximal 2.950 m<sup>2</sup> innerhalb der Bauräume zur Verfügung steht.

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



Quelle: Goergens Miklautz 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 und der Gehweg entlang der Siedlerstraße, 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 Miklautz Partner GmbH

Da die Verkehrsfläche von der Vorhabenträgerin an die Gemeinde übertragen werden soll, kommt ein Teil der Tiefgarage unter der künftig öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen. Die dadurch ausgelösten Anforderungen an die Unterbauung (Ingenieurbauwerk) sind zu beachten. Zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin werden im Durchführungsvertrag entsprechende Vereinbarungen vorgesehen.

#### 4.4.4 Tabellarische Darstellung aller geplanten Grundflächen

	<b>GR I</b>	<b>GR II</b>	<b>SUMME</b>
<b>Haus 1</b>	375,0 m <sup>2</sup>		<b>2.950,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Haus 2</b>	375,0 m <sup>2</sup>		
<b>Haus 3</b>	437,5 m <sup>2</sup>		
<b>Haus 4</b>	262,5 m <sup>2</sup>		
<b>Haus 5</b>	375,0 m <sup>2</sup>		
<b>Haus 6</b>	375,0 m <sup>2</sup>		
<b>Haus 7</b>	375,0 m <sup>2</sup>		
<b>Haus 8</b>	375,0 m <sup>2</sup>		
<b>Vordächer/Balkon</b>	376,4 m <sup>2</sup>		<b>376,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrassen</b>	273,2 m <sup>2</sup>		<b>273,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplätze</b>		174,9 m <sup>2</sup>	<b>174,9 m<sup>2</sup></b>
<b>TG Zufahrt</b>		49,1 m <sup>2</sup>	<b>49,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Wege</b>		1.072,3 m <sup>2</sup>	<b>1.072,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Fahrrad Stellplätze</b>		71,7 m <sup>2</sup>	<b>71,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Tiefgarage</b>		2.858,4 m <sup>2</sup>	<b>2.858,4 m<sup>2</sup></b>
<b>UG Gebäude</b>		650,6 m <sup>2</sup>	<b>650,6 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME</b>	<b>3.599,6 m<sup>2</sup></b>	<b>4.877,1 m<sup>2</sup></b>	<b>8.476,7 m<sup>2</sup></b>
	<b>GRZ I</b>	<b>GRZ II</b>	<b>Nettobauland</b>
<b>IST</b>	0,32	0,75	<b>11.324,0 m<sup>2</sup></b>

Stand: Objektplanung Mai 2022

#### 4.5 Höhenlage

Das bestehende abgesenkte Gelände (ehemalige Kiesgrube) 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 Kopfparkbuchteln entlang der Siedlerstraße vorgesehen. Diese temporären Besucherstellplätze 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.

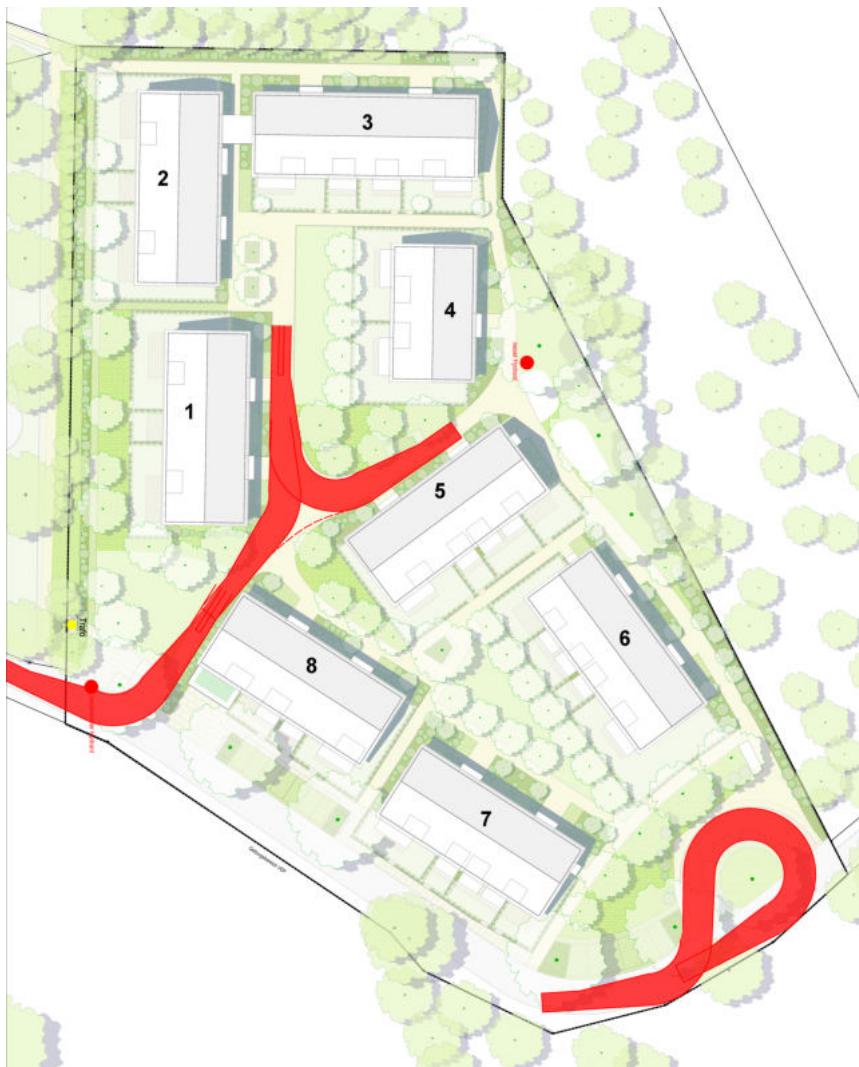
#### 4.8 Feuerwehrzufahrten

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 Fläche 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 Wendeplatte nachgewiesen werden. Alle Anleiterstellen können über Tragleitern angedient werden.

Zur Herstellung eines zweiten Rettungsweges werden im Dachgeschoß der Bauteile 1 und 2 die beiden Treppenhäuser über einen Flur verbunden. Es stehen somit im Brandfall zwei Treppenhäuser zur Rettung zur Verfügung, so dass sich die Bewohner des obersten Geschoßes selbst retten können.

Ein Hubrettungsfahrzeug ist in der Gemeinde nicht verfügbar und muss bei der Planung der Rettungswege unberücksichtigt bleiben.

Abbildung Feuerwehrflächen (ohne Maßstab)



Quelle: Goergens Miklautz Partner GmbH

## 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 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.

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

### 5.2 Spielplätze

Bei der Bemessung der Mindestgröße für Kinderspielplätze wurde die Freiflächenengestaltungssatzung der Stadt München herangezogen, da die BayBO hier keine konkreten Vorgaben macht.

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 Be pflanzung 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 Holzzaun ohne Öffnungen festgesetzt. Er soll verhindern, dass die gemeindliche Streuobstwiese von den neuen Bewohnern vereinnahmt und als Erweiterung der Freiflächen angesehen wird.

Sockel an Zäunen sind unzulässig, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger wie Igel nicht einzuschränken und tierökologische Verbindungsfunctionen 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 auf eine Überdeckung von mindestens 1,0 m zu erhöhen. 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 Planungsbereich 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 so weit 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 abschnittsweisem 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. 1345, 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. 1345, Bericht Nr. 700-6232-3 vom 10.09.2022) 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 größeres 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 Fürstenfeldbruck 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 (offenbare Fenster schutzbedürftiger Nutzungen) nicht zulässig. Zur Lösung des Lärmschutzkonfliktes an der Planbebauung sollen nach Vorgabe des Vorhabenträgers nicht offene Fenster an den betroffenen Fassadenbereichen angeordnet werden. Die Fenster dürfen nur zu Reinigungszwecken und im Brandfall geöffnet werden. Wie dies konkret umgesetzt wird (Hinweisschilder, Fluchttürhauben o.ä.), ist mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

## 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 zuzurechnende Maßnahme am Bauhof (Bereitstellung eines größeren 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 130 Stellplätzen sowie 14 oberirdische Stellplätze entlang der Siedlerstraße geplant. Aufgrund des Abstandes ist an den nächstgelegenen 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 Verkehrslärmsituation auszugehen.

Die Verkehrslärmimmissionen wurden nach RLS-19 berechnet. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen in einer Aufpunktthöhe von  $h = 8\text{ m}$  üGOK treten am südlichen Rand des Plangebietes entlang der Siedlerstraße mit bis zu 56/48 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 überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Schallschutzmaßnahmen an den Plangebäuden zum Schutz vor Verkehrslärm werden nicht notwendig.

In einer Aufpunktthöhe von  $h = 2\text{ m}$  üGOK betragen die höchsten Verkehrslärmimmissionen bis zu 59 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. BlmSchV 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 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 zum einen durch den Ziel-/Quellverkehr sowie zum anderen durch Fassaden- und Wandreflexionen und Gebäudeabschirmungen aufgrund der Planbebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben einer Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A) Tag/Nacht) bzw. der 16. BlmSchV 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 Verkehrslärmsituation 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. 1345, Faunistische Habitatanalyse vom 05.03.2021) und ist Bestandteil der Begründung.

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:**

Die vorläufige Fassung des Artenschutzberichts (ASB) wurde von der Dr. Schober GmbH erstellt (Artenschutzbericht, Betroffenheitsanalyse planungsrelevanter Artengruppen, aktualisierte Fassung vom Mai 2022) und ist Bestandteil der Begründung.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde das Untersuchungsgebiet um den Amperpark auf Basis einer Datenauswertung und Potenzialanalyse der Lebensräume und aufgenommenen Arten auf mögliche Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) geprüft und auf eine vorhabenspezifische Betroffenheit hin untersucht.

**§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG**

Pflanzenarten der besonders geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vor. Alle diese Pflanzenarten können aus Gründen der Verbreitung und fehlender Standorte im Einwirkungsbereich ausgeschlossen werden.

**§ 44 Abs. 5 BNatSchG**

Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiter erfüllt. Das Bauvorhaben hat daher keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population oder im gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet der Arten. Für die Arten, die im Planungsgebiet vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität so gering, dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben und Verschlechterungen der Erhaltungszustände der lokalen Population nicht gegeben sind.

Die Prüfung kommt daher zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bei Durchführung der genannten Maßnahmen Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG daher nicht erforderlich.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Maßnahmen zur Vermeidung:

- Zeitliche Beschränkung der Gehölzentfernung
- Vermeidung von Störungen durch Beleuchtung
- Vogelfreundliche Bebauung
- Schutz von Bestandsgehölzen
- Vermeidung von Individuenverlusten beim Abriss
- Schutz von dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

CEF1 Ersatzquartiere für Fledermäuse

- Anbringung von Fledermauskästen
- Aufstellen einer Fledermausquartierswand
- Bereitstellen von Fledermausquartieren an den Neubauten

## **Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG**

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden 2 Fledermausarten ermittelt, die im Umfeld des Vorhabens vorkommen (oder möglicherweise zu erwarten sind) und bei denen gleichzeitig projektbedingte Wirkungen eintreten könnten.

Zusammenfassend zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zum derzeitigen Daten- und Planungsstand bei diesen Arten vorhabenbedingt keine Verstöße gegen die Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Durch die derzeitigen Planungen ausgeschlossen wird derzeit ferner ein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (keine signifikanten, nachteilig auf die lokalen Populationen wirksamen Störungen) sowie eine signifikante Erhöhung des individuenbezogenen Kollisionsrisikos.

Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nach derzeitigem Daten- und Planungsstand nicht erforderlich.

## **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 Energiekonzept

Zur nachhaltigen Versorgung des Planungsgebietes mit Energie in Form von Strom und Wärme wurde ein Energiekonzept erstellt. Die Empfehlungen sehen neben einer Pelletheizung auch eine Solarthermieanlage (Pellet-Solar-Kombisystem) sowie Photovoltaik vor. Bei den Gebäuden 1 bis 5 wird in den Steigschächten für Elektroinstallation der erforderliche Platz für eine eventuelle spätere Ausrüstung mit PV-Anlagen vorgesehen.

## 10.3 Löschwasserversorgung

Für den Brandschutz ist eine Löschwasserversorgung von 1600 l/min oder 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Sollte über die im Straßenraum vorhandenen Hydranten hinaus im Zuge der Planung ein zusätzlicher Hydrant im Gebiet nötig werden, so hat der Vorhabenträger die Verantwortung für die Sicherstellung zu tragen. Die Menge der Löschwassermenge ist vom Bauantragssteller zu ermitteln.

## 10.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz der Gemeinde Emmering.

## 10.5 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.

## 10.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Stromversorgungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

## 10.7 Telefonnetz

Das Telefonnetz wird durch Anschluss an das bestehende Netz der Deutschen Telekom sichergestellt.

## 10.8 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck.

## 10.9 Erdgasanschluss

In den umgebenden Straßenräumen ist der Anschluss an das vorhandene Gasleitungsnetz der ESB Energie Südbayern möglich.

## 10.10 Fernwärme

Ein Fernwärmennetz steht nicht zur Verfügung.

Planverfasser Bebauungsplan:

Goergens Miklautz Partner GmbH  
Architekten und Stadtplaner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

München, den .....

.....  
(Planverfasser)

Gemeinde Emmering:

Amperstraße 11a  
82275 Emmering

Emmering, den .....

.....  
Stefan Floerecke  
(Erster Bürgermeister)