

Gemeinde

# Emmering

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 614 „Kirchplatz – Bachwörth“  
2. Änderung

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Ritz

QS: Pr

Aktenzeichen

EMF 2-68

Plandatum

12.11.2024 (Entwurf)



## Begründung

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Landes- und Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.....	3
2.3	Beurteilung des Baurechts .....	4
2.4	Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren.....	5
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
3.1	Lage, Erschließung .....	7
3.2	Flora/Fauna.....	7
3.3	Boden- und Baudenkmäler.....	8
3.4	Wasser.....	8
<b>4.</b>	<b>Grundzüge des städtebaulichen Konzepts</b> .....	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>9</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.4	Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen .....	10
5.5	Bauliche Gestaltung .....	10
5.6	Veränderungen des Geländes.....	10
5.7	Verkehr und Erschließung.....	10
5.8	Grünordnung, Minderung der Eingriffe, Artenschutz.....	10
5.9	Klimaschutz.....	11
<b>Anlage</b>	.....	<b>11</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Ziel der Gemeinde, auf den Fl.Nr. 94/11, 94/13 und 94/15 eine Nachverdichtung durch die Errichtung von drei Einzelhäusern zuzulassen. Dabei sollen die für die Nachverdichtung wichtigsten Parameter geregelt werden.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

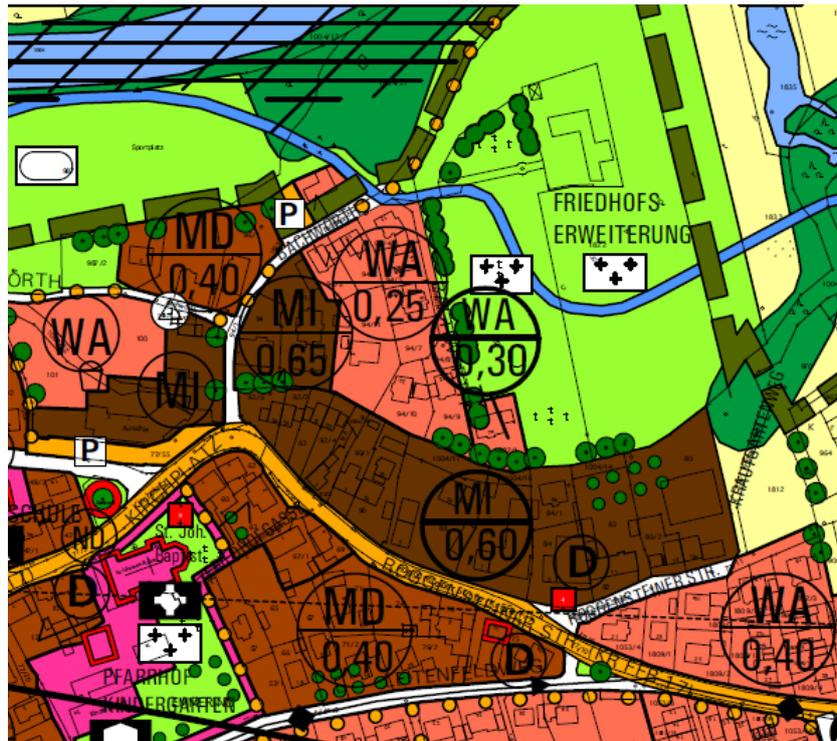
### 2.1 Landes- und Regionalplan

Die Gemeinde Emmering wird dem Verdichtungsraum München zugeordnet und liegt unmittelbar östlich des Mittelzentrums Fürstenfeldbruck. Das Planungsgebiet gehört zum Hauptsiedlungsbereich südlich der Amper. Entlang der Amper verlaufen ein FFH-Gebiet sowie ein überörtliches Biotopverbundsystem, das sich mit dem Landschaftsschutzgebiet an der Amper überschneidet. Der Bereich entlang der Amper ist zusätzlich als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Im Planungsgebiet selber sind keine Restriktionen der Landes- und Regionalplanung vorhanden.

### 2.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 14.10.1988 ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab



Die im Bereich des Planungsgebiets dargestellten Geschossflächenzahlen (GFZ 0,25) wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans weitgehend aus dem damaligen Bestand abgeleitet und sind als Zielaussage nur eingeschränkt



### Bestandsdaten der angrenzenden Bebauung

Die Fl.Nr. 94/2 bis /6 (Bachwörth 8 bis 16) haben im Bestand GRZ-Werte von 0,19 bis 0,25. Deutlich niedrigere GRZ-Werte haben die Grundstücke am Ende des Bachwörths (Bachwörth 20/ Fl.Nr. 94/10 0,15 und Bachwörth 22/ Fl.Nr. 94/09 0,12). Die Fl.Nr. 94/7 ist derzeit noch nicht bebaut. Die durchschnittliche GRZ für die bebauten Grundstücke in diesem Bereich beträgt 0,19; die durchschnittliche GR beträgt 118 m<sup>2</sup>. Für alle diese Grundstücke ist im bisher gültigen Bebauungsplan eine GF von max. 180 m<sup>2</sup> festgesetzt, wobei die GF im Dachgeschoss (sofern das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist) zu mindestens der Hälfte anzurechnen ist.

Das zum Mischgebiet zählende Grundstück Fl.Nr. 94/12 (Bachwörth 6/ 6a) hat eine GRZ von 0,24. Die festgesetzte GF beträgt hier 1.000 m<sup>2</sup>.

### Neu festgesetztes Baurecht innerhalb des Planungsgebiets

Die Überlegungen der Gemeinde zur neuen Festsetzung des Baurechts im Planungsgebiet berücksichtigen zum einen die rückwärtige Lage der drei Baugrundstücke und zum anderen das Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke (siehe oben).

Im Ergebnis ist die Gemeinde der Auffassung, dass eine Orientierung an der durchschnittlichen GRZ im WA am Bachwörth (0,19) und der durchschnittlichen GR (118 m<sup>2</sup>) für die neu festzusetzende Baudichte im Planungsgebiet städtebaulich angemessen ist. Dabei wird der GR-Wert etwas niedriger angesetzt (115 m<sup>2</sup>), wodurch eine etwas über dem Durchschnittswert liegende GRZ von 0,21 erreicht wird.

Wie im bisherigen Bebauungsplan wird damit weiter deutlich unterschieden zwischen dem höheren Baurecht im MI und dem geringeren Baurecht im WA. Eine Anpassung der Dichtewerte auf den hier betroffenen Grundstücken an die Dichtewerte im MI ist nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde.

Bezüglich der künftig zulässigen Höhenentwicklung wird dem Wunsch der betroffenen Grundstückseigentümer nach einer zweigeschossigen Bauweise Rechnung getragen und im Planungsgebiet ein zweigeschossiger Gebäudetyp zugelassen. Aufgrund der städtebaulichen Verträglichkeit mit der bestehenden Wohnbebauung am Bachwörth wird die Höhenentwicklung aber begrenzt und ein Gebäudetyp mit einem offenen Dachstuhl im Obergeschoss festgesetzt (WH 5,4 m, FH 7,2 m).

## **2.4 Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem bestehenden Wohngebiet aufgestellt und erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB: Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit knapp 350 m<sup>2</sup> deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind. Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 3 BauGB ein: Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt bzw. Eingriffe als bereits zulässig gelten.

### 3. Plangebiet



Fotos 1 und 2:  
Umgebungsbebauung am Bachwörth



Fotos 3, 4 und 5:  
Zufahrtsbereich über die Fl.Nr. 94/12





Foto 6:  
Eingangsbereich Haus-Nr. 6 und 6a

### 3.1 Lage, Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Übergang vom alten Ortskern von Emmering rund um den Kirchplatz zu den Grünflächen an der Amper und dem Friedhof. Die nächstgelegene S-Bahn-Station Fürstenfeldbruck ist ca. 2 km Luftlinie entfernt. Die Entfernung zur FFB 17 beträgt knapp 150 m. An die FFB 17 ist das Planungsgebiet über die Straße Bachwörth angebunden.

Die zu überplanenden drei Baugrundstücke liegen in zweiter bzw. dritter Reihe der umgebenden Bebauung und grenzen nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche an (Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche zwischen 40 und 60 m). Die Erschließung wird über die Fl.Nr. 94/12 mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die Erschließung der beiden südlichen Grundstücke Fl.Nr. 94/11 und 94/15 liegt im Bereich der derzeitigen Eingangszone für das große Wohngebäude Bachwörth 6/ 6a.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von rund 1.860 m<sup>2</sup>.

*Die gelb markierten Textstellen sind nach der Entscheidung für eine der beiden Varianten noch anzupassen.*

### 3.2 Flora/Fauna

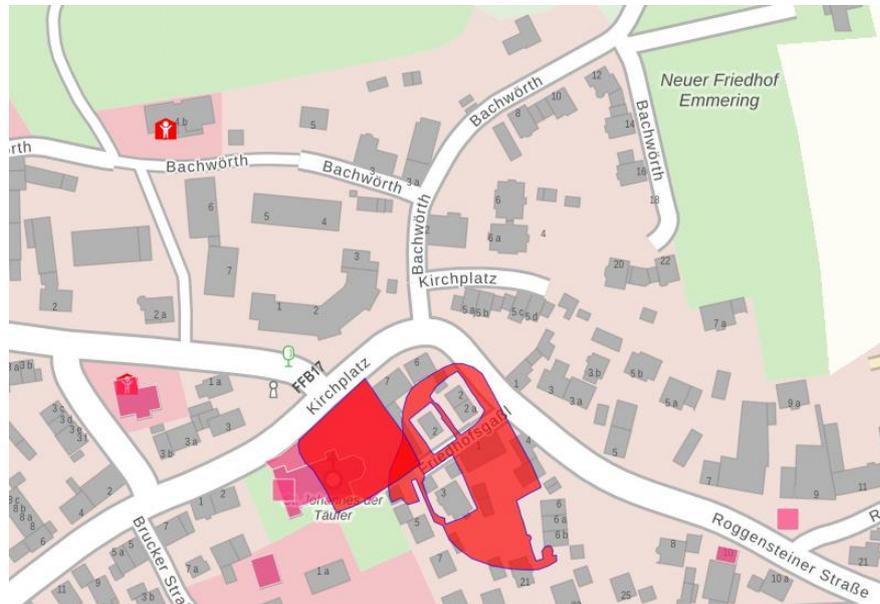
Die Naturausstattung im Planungsgebiet ist in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung beschrieben, die dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

### 3.3 Boden- und Baudenkmäler

Südlich des Planungsgebiets im Umfeld der Kirche gibt es einige Bau- und Bodendenkmäler. Im Planungsgebiet selber gibt es keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Abb. 3:

Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 10/2024



Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Siedlungsgeschichte können archäologische Fundstellen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht ausgeschlossen werden. Daher sind nach dem Denkmalschutzgesetz die Erlaubnispflicht für alle Bodeneingriffe im Planungsgebiet und die Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodenfunden zu beachten. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.4 Wasser



Abb. 4 und 5:

Überschwemmungsgebiet (blau, links) und wassersensibler Bereich (grün, rechts), ohne Maßstab, Planungsgebiet roter Kreis, Quelle: LfU Bayern, Umweltdaten, Stand 10/2024

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Amper, aber innerhalb des wassersensiblen Bereichs. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Gewässer oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Von einem zumindest zeitweise hohen Grundwasserstand ist auszugehen.

#### **4. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts**

- Im Planungsgebiet soll eine maßvolle Nachverdichtung mit drei Einzelhäusern ermöglicht werden, deren Größe sich an der hier vorhandenen Innenlage und an der umgebenden Bebauung orientiert.
- Für die Anbindung an die nächste öffentliche Straße wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, durch das auch eine mit der bestehenden Wohnnutzung Bachwörth 6 und 6a verträgliche Zufahrt erreicht werden soll.
- Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden in einem Gutachten untersucht. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt.
- Die großen Bäume im Süden des Planungsgebiets werden insgesamt als zu erhalten festgesetzt (Fläche mit Erhaltungsbindung). Sollte die Fällung eines so geschützten Baumes nicht zu vermeiden sein, ist eine Ersatzpflanzung an dieser Stelle erforderlich.

#### **5. Planinhalte**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

An der bisherigen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird festgehalten, da für die rückwärtige Bebauung keine anderen Nutzungen angestrebt werden.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, eine gewisse Nachverdichtung zu ermöglichen, die die Innenlage des Planungsgebiets und die umgebende Bebauung berücksichtigt.

Das Maß der Nutzung wird geregelt über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen in Kombination mit den maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen. Die einzelnen Festsetzungen sind abgeleitet aus den Überlegungen zum vorhandenen Baurecht (siehe Punkt 2.3), auf die hier verwiesen wird.

##### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden so festgesetzt, dass die neuen Gebäude jeweils eher im Norden der Grundstücke liegen. Bei der Fl.Nr. 94/13 ist der Spielraum für die

Lage des neuen Gebäudes etwas größer als bei den beiden anderen Grundstücken. Dort besteht durch die bestehenden Restriktionen (Erschließungsflächen im Norden, möglichst großer Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze, um die Versiegelung zu minimieren, Einhaltung der Abstandsflächen) nur ein geringer Spielraum für die Lage der Gebäude.

#### **5.4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**

Als maximale Gesamtversiegelung der Grundstücke durch die Hauptgebäude, die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen wird ein Wert von 50% der jeweiligen Grundstücksfläche festgelegt. Hierdurch wird dem Belang des Bodenschutzes Rechnung getragen und ausreichend Raum für die Begrünung gesichert.

#### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Gebäude haben alle ein Satteldach, das als gestalterische Hauptgemeinsamkeit das Gebiet prägt. Daher wird auch für die künftigen Bauvorhaben ein (flaches) Satteldach vorgegeben.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wird aufgrund der Innenlage und damit fehlenden Einsehbarkeit verzichtet.

#### **5.6 Veränderungen des Geländes**

Die im Planungsgebiet vorhandenen Geländeunterschiede sind gering. Für die Nutzung der Baugrundstücke sind keine größeren Geländeänderungen erforderlich. Daher werden Aufschüttungen und Abgrabungen ausgeschlossen.

#### **5.7 Verkehr und Erschließung**

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Die Erschließung erfolgt über die Fl.Nr. 94/12 und für die Fl.Nr. 94/15 zusätzlich über die Fl.Nr. 94/11. Die planungsrechtliche Anbindung an die Straße Bachwörth erfolgt über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Fläche wird schematisch in einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Sie ist im Grundbuch zu sichern.

Das künftige Gebäude auf der Fl.Nr. 94/15 liegt mehr als 50 m von der Straße Bachwörth entfernt. Da es sich hierbei um ein einziges, niedriges zweistöckiges Gebäude handelt und auf der Fl.Nr. 94/12 eine große, als Aufstellfläche geeignete Fläche vorhanden ist, wird im Hinblick auf Feuerwehreinsätze von einer ausreichenden Erschließung ausgegangen.

#### **5.8 Grünordnung, Minderung der Eingriffe, Artenschutz**

Im Planungsgebiet gibt es an der Südgrenze einige große Bäume. Hier wird eine Fläche mit Erhaltungsbindung festgesetzt, innerhalb derer die nicht eingemessenen Bäume mit dem gesamten Kronenbereich liegen. Weitere grünordnerische Festsetzungen sichern eine angemessene Durchgrünung des Gebiets und dienen damit auch der Minderung der Eingriffe. Als wichtige indirekte grünordnerische Maßnahme

ist die zulässige Gesamtversiegelung auf 50% der jeweiligen Baugrundstücksfläche begrenzt, um eine ausreichende zu begrünende Grundstücksfläche zu sichern.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz wird auf die in der Anlage zu dieser Begründung aufgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung verwiesen. Die in dem Gutachten enthaltenen Maßnahmen wurden in die Hinweise dieses Bebauungsplans aufgenommen.

## 5.9 Klimaschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung eines bisher mit einem Gebäude (das mittlerweile abgebrochen wurde) bebauten Teil eines Wohngebietes. Dadurch werden keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind.

Die wichtigsten Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse wie Starkregen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen zusammen, die zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bzw. zum Klimaschutz beitragen können.

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung	Sicherung ausreichender Gartenflächen durch Begrenzung der Gesamtversiegelung Begrünung von Flachdachgaragen
Extreme Niederschläge/ Starkregenereignisse	Sicherung ausreichender Versickerungsflächen durch Begrenzung der Gesamtversiegelung Sensibilisierung der Bauherren u.a. durch Hinweis in der Satzung auf Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden in dem hier vorhandenen wassersensiblen Bereich
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Begrenzung des Verbrauchs von Ressourcen Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen	Ressourcenschonende, begrenzte Innenentwicklung mit leistungsfähigem ÖPNV in ca. 2 km Entfernung

## Anlage:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Bio Consulting – Harald Renner, Puchheim (Stand 02.09.2024)

Gemeinde Emmering, den .....

.....  
Stefan Floerecke, Erster Bürgermeister