

Gemeinde

# Emmering

Lkr. Erding

Bauleitplanung

## Bebauungsplan

„Am Steinberg, Hirschbichl“

### 1. 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

Dörr

QS: ND

Aktenzeichen

EME 2-18

Plandatum

10.12.2020 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<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 Flächennutzungsplan .....	3
	2.2 Bebauungspläne .....	4
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>5</b>
	4.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
	4.2 Verkehr und Erschließung .....	6
	4.3 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	6
	4.4 Klimaschutz, Klimaanpassung .....	7
<b>5.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>7</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2000 trat der Bebauungsplan „Am Steinberg, Hirschbichl“ i.d.F. vom 16.11.2000 in Kraft. Er diente als rechtliche Grundlage für die Errichtung der Wohngebäude und den Bau der Erschließungsstraßen „Am Steinberg“ und „Wiesenweg“ (Teilausbau).

Die Planung wurde in ihren wesentlichen Grundzügen umgesetzt. Beim Bau der Straße mussten aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit teilweise neue Lösungen gefunden werden, deren städtebauliche Vorzüge in der gegenständlichen Planung dargelegt und dokumentiert werden sollen.

Es handelt sich dabei um:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs (Anforderungen des §1a Abs. 2 BauGB)
- Erhalt landwirtschaftlicher Nutzfläche
- günstigere Ausformung von Kurven im Bereich der Tegernauer Straße (Kreisstraße EBE10) mit Anlage eines Gehweges (mit Auswirkungen auf die gegenständliche Planung)
- günstigere Aufteilung der Baugrundstücke Flurnummern 1564/5 und 1564/6

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst daher nur die Straßengrundstücke und angrenzende private Grundstücke in den Bereichen, die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt wurden.

In seiner Sitzung vom 10.12.2020 fasste der Gemeinderat den Änderungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Flächennutzungsplan



Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. vom 24.11.1998, ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering stellt das Plangebiet als örtliche Straße angrenzend an die Hauptverkehrsstraße Tegernauer Straße dar. An die örtliche Straße grenzen Allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete. Die Straße ist gesäumt von Bäumen.

## 2.2 Bebauungspläne



Abb. 2 rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Steinberg, Hirschbichl“ i.d.F. vom 16.11.2000, ohne Maßstab

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Steinberg, Hirschbichl“ i.d.F. vom 16.11.2000, örtlich bekannt gemacht am 30.11.2000 setzt im Geltungsbereich der 1. Änderung im Wesentlichen eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Abweichungen liegen im günstigeren Verlauf der Kurve der Kreisstraße, der günstigeren Aufteilung von Baugrundstücken und der damit verbundenen geringfügigen Verlegung der kleinen Stichstraße sowie in Flächensparnissen begründet. Die gegenständliche Änderung ersetzt und ergänzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Übrigen gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans weiter.



### 3. Plangebiet

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit gegenständlichem Änderungsbereich liegt im Nordosten des Ortsteiles Hirschbichl. Der Geltungsbereich (siehe folgende Abbildung schwarze gestrichelte Linie) umfasst eine Fläche von 2.600 qm.



Abb. 3: Luftbild DOP40, 2018, Bayerische Vermessungsverwaltung

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung:

1001/2 (Teilfläche), 1001/3 (Tfl.), 1001/7 (Straßengrundstück), 1008/1 (Tfl.), 1551 (Tfl.), 1553 (Tfl. Straßengrundstück), 1553/1 (Tfl.), 1561/2 (Tfl.) 1563 (Tfl. Straßengrundstück), 1564/2 (Tfl.), 1564/5 (Tfl.), 1564/6 (Tfl.) und 1564/7 (Tfl.)

### 4. Planinhalte

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm
Öffentliche Verkehrsfläche	1.623
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche	180
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-	121

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in qm</b>
gängerbereich	
Straßenbegleitgrün/ Bankett	212
Allgemeines Wohngebiet	108
Dorfgebiet	165
private Gartenfläche	59
Fläche für die Landwirtschaft	132

In Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan konnte trotz gleicher Funktionalität die Versiegelung durch Verkehrsfläche reduziert werden.

## **4.2 Verkehr und Erschließung**

Im Wesentlichen bleibt es beim Erschließungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Baugrundstücke im Norden und Westen werden über örtliche Straßen erschlossen. Daneben gibt es eine Stichstraße im östlichen Teil des Baugebietes, über welche weitere Baugrundstücke erschlossen werden. Diese war zunächst als beschränkt öffentlicher Eigentümerweg geplant, wurde aber als Ortsstraße gewidmet. Durch die Stichstraße konnten eine bandartige Entwicklung vermieden und ein kompakter Siedlungskörper ausgebildet werden. Entlang der Straße „Am Steinberg“ sind die geplanten öffentlichen Stellplätze und der Gehweg umgesetzt.

## **4.3 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

### *4.3.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

Das grünordnerische Konzept des Ursprungsbebauungsplans wird übernommen. Die geplanten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen wurden weitgehend umgesetzt, sodass diese nun als erhaltenswerte Bäume festgesetzt werden.

### *4.3.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nur soweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Vielmehr wird der Flächenverbrauch durch Verkehrsflächen verringert. Der Anteil an Grünfläche und landwirtschaftlicher Nutzfläche erhöht sich. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### 4.3.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Artenschutzrechtlich sensible Bereiche befinden sich nicht im Geltungsbereich der Änderung. Es handelt sich um Verkehrsflächen und daran angrenzende private Grundstücke mit intensiv genutzten Gärten und landwirtschaftlicher Nutzung. Insgesamt wird durch die Planung der Anteil an Grünflächen erhöht. Die bestehenden Gehölze im Straßenraum werden erhalten.

#### 4.4 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen 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. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich. Die Verringerung des Anteils an versiegelter Fläche im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan führt insgesamt zu einer geringfügigen Verbesserung des Mikroklimas.

### 5. Alternativen

Alternativen wurden in Abhängigkeit von der Flächenverfügbarkeit bei der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans geprüft. Die Ergebnisse werden im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzt mit der Folge von Flächensparnissen, einer günstigeren Ausformung von Kurven im Bereich der Kreisstraße und einer günstigeren Aufteilung von Baugrundstücken durch eine geringfügige Verlegung der Stichstraße im Osten des Plangebietes.

Gemeinde Emmering, den .....

.....  
Erste Bürgermeisterin, Claudia Streu-Schütze