

Gemeinde

Emmering

Lkr. Erding

Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 2

„Am Pfarrbach“

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 2-19

Plandatum

10.12.2020 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Flächennutzungsplan	3
	2.2 Bebauungspläne	4
3.	Plangebiet	4
4.	Planinhalte	5
	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
5.	Alternativen	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Am 14.12.2000 trat der Bebauungsplan „Am Pfarrbach“ i.d.F. vom 21.12.1999 in Kraft. Er diene als rechtliche Grundlage für die Errichtung der Wohngebäude und den Bau der Erschließungsstraße „Am Pfarrbach“.

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:

- Erhalt von Grünflächen
- bedarfsgerechte Herstellung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum

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 Allgemeines Wohngebiet mit Anschluss an die Hauptstraße dar. Die interne Erschließung der Baufläche wird im FNP nicht dargestellt.

2.2 Bebauungspläne



Abb. 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2 „Am Pfarrbach“ i.d.F. vom 21.12.1999, ohne Maßstab

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Am Pfarrbach“ i.d.F. vom 21.12.1999, ortüblich bekannt gemacht am 14.12.2000 setzt im Geltungsbereich der 1. Änderung im Wesentlichen eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Abweichungen liegen im Erhalt von Grünfläche und der bedarfsgerechten Herstellung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum 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 Südwesten von Emmering. Der Geltungsbereich (siehe folgende Abbildung schwarze gestrichelte Linie) umfasst eine Fläche von 1.514 qm.

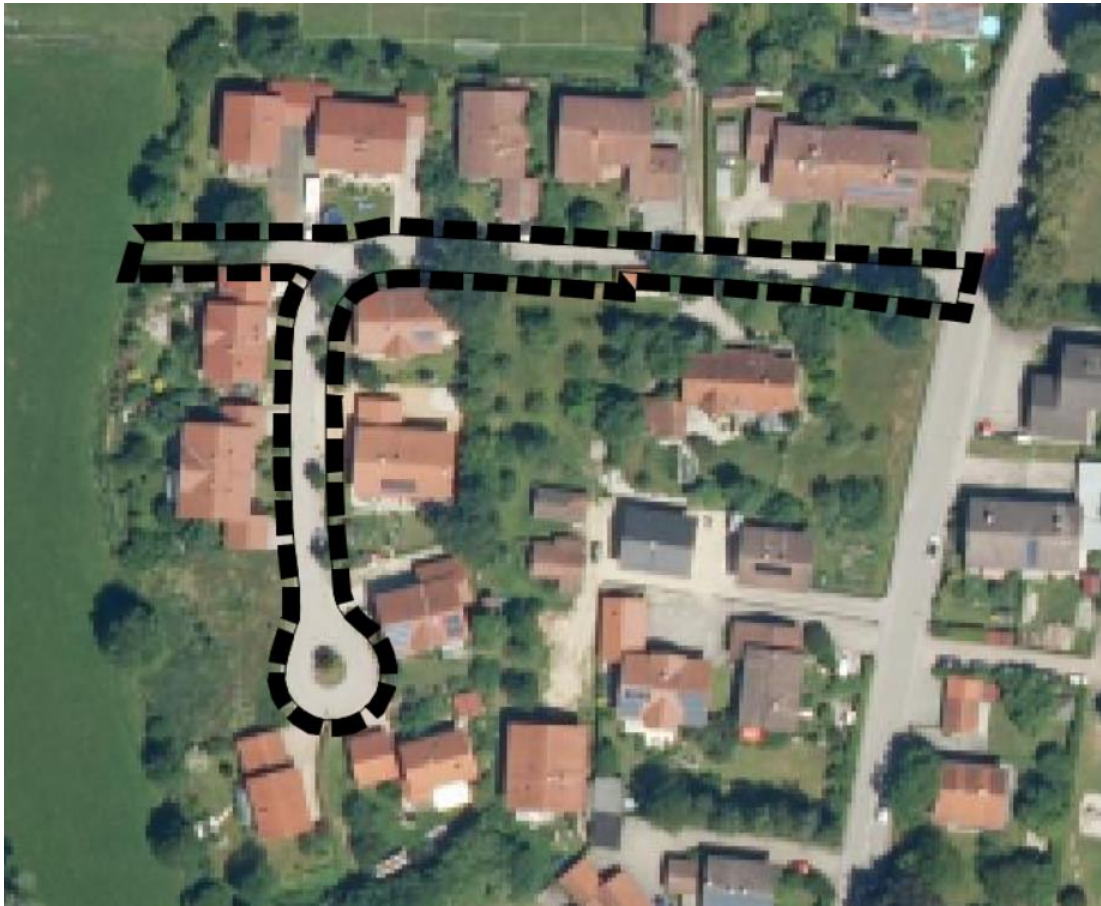


Abb. 3: Luftbild DOP40, 2018, Bayerische Vermessungsverwaltung

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung:

1604/4 (Teilfläche Straßengrundstück), 1612/15 (Tfl.), 1621/2, 1631/1 (Tfl.), 1634 (Tfl.) und 1646/2 (Tfl.)

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm
Öffentliche Verkehrsfläche (asphaltiert)	934
Öffentliche Verkehrsfläche (gepflastert)	100
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche (gepflastert)	105
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Wirtschaftsweg (asphaltiert)	88
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Wirtschaftsweg (wasserdurchlässig)	75
Straßenbegleitgrün/ Bankett	157

Nutzung	Fläche in qm
sonstige private Gartenfläche	55

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 entlang der Straße „Am Pfarrbach“ werden über eine Sackgasse mit Wendehammer erschlossen. Daneben gibt es einen öffentlichen Wirtschaftsweg, welcher den Zugang zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sicherstellt. Entlang des von Süd nach Nord verlaufenden Abschnittes der Straße „Am Pfarrbach“ wurden statt des ursprünglich geplanten Straßenbegleitgrüns Stellplätze im öffentlichen Straßenraum hergestellt, welche jedoch durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Da die Erschließungsstraße sehr schmal ist, waren diese Flächen für Stellplätze erforderlich, um den Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr zu decken.

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 werden erhaltenswerte Grünflächen nicht versiegelt. 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. Die erhaltenswerte zentrale Grünfläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan wird weiterhin erhalten und geringfügig vergrößert. 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.

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 des Erhalts sensibler Grünfläche und der Schaffung von Stellplätzen im öffentlichen Raum.

Gemeinde Emmering, den

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