

Gemeinde

Emmering

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Westlicher Ortsrand Schalldorf „Schmiedgarten“

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

Prells

Aktenzeichen

EME 2-12

Plandatum

28.07.2022 (Fassung für den Satzungsbeschluss)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Nutzungen, Siedlungsstruktur	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	4
2.4	Erschließung	5
2.5	Emissionen	6
2.6	Flora/ Fauna.....	6
2.7	Denkmäler.....	8
2.8	Wasser.....	9
2.9	Sonstiges	11
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1	Landes- und Regionalplan.....	12
3.2	Flächennutzungsplan	16
3.3	bestehendes Baurecht Bebauungspläne und Satzungen	17
3.4	Städtebauliche Rahmenpläne	17
3.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	17
3.6	Bodenschutz	17
3.7	Verfahren, Auslegungsfrist	19
4.	Städtebauliches Konzept	20
5.	Planinhalte	24
5.1	Art der baulichen Nutzung	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	24
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	25
5.5	Bauliche Gestaltung	26
5.6	Verkehr und Erschließung	26
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	28
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	29
5.9	Immissionsschutz.....	30
5.10	Altlasten, Boden-/ Wasserschutz.....	31
5.11	Flächenbilanz.....	31
6.	Alternativen	31
7.	Verwirklichung der Planung	32
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	32
7.2	Hinweise zur Umsetzung.....	32

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Emmering beabsichtigt im Ortsteil Schalldorf seit Längerem, in gemäßigtem Umfang **Bauland für die ortsgebundene Bevölkerung** mit besonderem Bedarf zu schaffen, da einer entsprechenden Nachfrage kein Angebot gegenübersteht. Die Ortslage ist – abgesehen von einigen wenigen Grundstücken, die von der Größe her die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zulassen würden – vollständig bebaut. Baulücken oder unbebaute Grundstücke bestehen nicht.

Für die Bedarfsdeckung konnte die Gemeinde das Miteigentum an Grundstücken am westlichen Ortsrand erwerben, die zum überwiegenden Teil bereits **im Flächennutzungsplan für eine entsprechende Entwicklung vorgesehen** sind. Die Inanspruchnahme dieses Areals ermöglicht eine **organische Entwicklung des Ortsteils** und bietet zukünftig bei weiterem Bedarf die Option für eine begrenzte Fortentwicklung.

Die Schaffung des Baurechts für die bisher als Grünland genutzten Flächen im Außenbereich bedarf einer qualifizierten Bauleitplanung. Am 08.06.2017 hat der Gemeinderat den **Aufstellungsbeschluss** gefasst.

Städtebauliches Ziel ist es, eine **ortsbildverträgliche, ländliche Siedlungsergänzung** zu schaffen, die in ihrer Struktur auf den gewachsenen Ort reagiert. Das Baugebiet soll sich als Weiterentwicklung in den Bestand einfügen und dazu **Merkmale des bestehenden Dorfes aufgreifen**.

2. Plangebiet

2.1 Lage

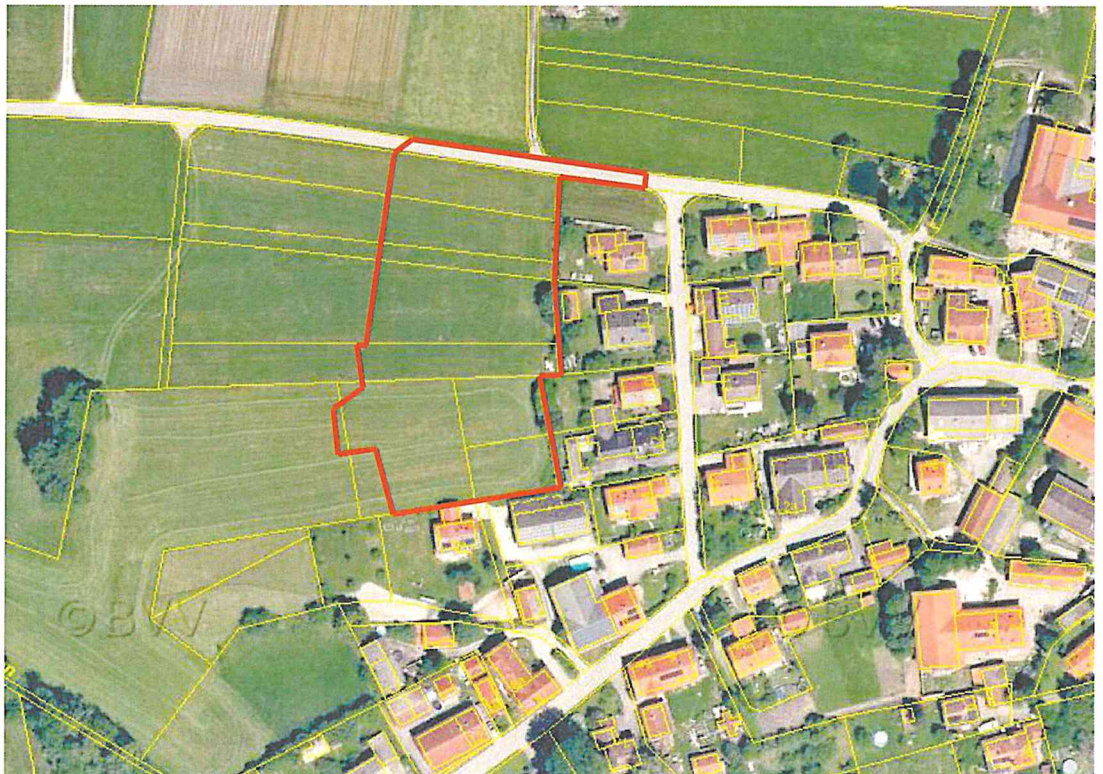


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayemAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12/2021

Die überplanten Flächen liegen im Westen des historischen Ortszentrums. Sie grenzen im Osten und Süden unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Im Norden werden sie durch den Mühlweg begrenzt, der als Zufahrt zum Ortsteil Mittermühle und in die landwirtschaftlich genutzte Flur dient.

Sie umfassen Teil der Flurstücke Nr. 579, 579/3, 581, 582, 583, 584, 585 und 701 (Mühlweg) sowie vollumfänglich die Flurstücke Nrn. 542 und 543.

Das rd. 8.530 qm große Plangebiet hat eine Ausdehnung von rd. 130 m in Nord-Süd-Richtung und rd. 75 m in Ost-West-Richtung und ist weitgehend eben. Die gemessenen Höhenkoten betragen zwischen 477,8 und 478,3 m.

Angebunden ist die Fläche über den Mühlweg, der östlich, unmittelbar im Ortszentrum in die Staatsstraße 2079 (Emmeringer/ Rotter Straße) mündet.

2.2 Nutzungen, Siedlungsstruktur

Die überplanten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich intensiv als **Grünland** genutzt.

Die angrenzenden Siedlungsflächen sind im Osten vollständig, im übrigen Teil des Ortes überwiegend von **Wohnnutzung** geprägt. Einige **landwirtschaftliche Hofstellen** prägen den Ortskern.

Die Gebäude weisen ein bis zwei Geschosse auf. Die Dachlandschaft ist durch regionaltypisch flach geneigte Satteldächer mit deutlichem Dachüberstand geprägt (Pfettendächer).

Das Dorf zeigt die Struktur eines Haufendorfes mit historisch gewachsenen, nicht-orthogonalen Strukturen, sodass sich im Straßenverlauf der Hauptstraße abwechslungsreiche Raumfolgen ergeben.

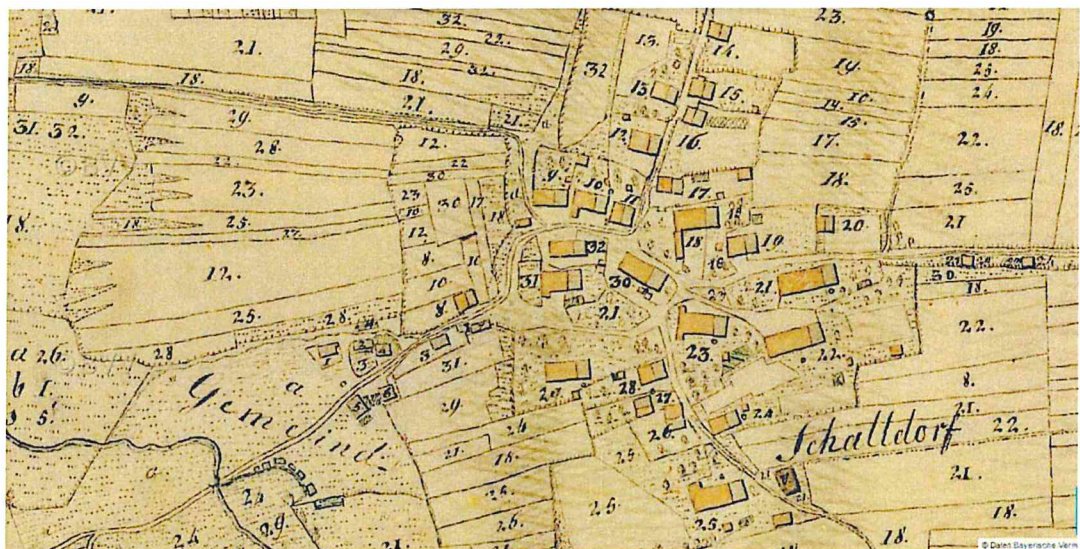


Abb. 2 Uraufnahme, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde konnte im Vorfeld das Miteigentum an den benötigten Flächen erwerben.

2.4 Erschließung

Das Baugebiet ist im Norden über den **Mühlweg** angebunden. Dieser mündet nach rd. 200 m in die Staatsstraße. Über den Mühlweg ist das Gebiet sowohl **verkehrlich und technisch erschließbar**. Wasserversorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort heranzuführen. Wasser- und Schmutzwasserleitung liegen ferner in Fl.Nr. 558. Die innere Erschließung ist neu zu errichten.

Einer besonderen Aufmerksamkeit bedarf die **abwassertechnische Erschließung** des Gebietes: Aufgrund eines hohen Grundwasserstandes und eines für den Straßenbau erforderlichen Bodenaustausches unter dem Frostschutzkoffer ist eine Versickerung des Regenwassers mit ausreichendem Flurabstand nicht möglich, wenn nicht das gesamte Gelände um ca. 1,5 m aufgeschüttet werden soll.

Auf Basis eines Bodengutachtens hat die Gemeinde daher weitere Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung untersucht, mit dem Ziel die wirtschaftlichste sowie lt. den wasserwirtschaftlichen Richtlinien genehmigungsfähige und durchführbare Variante zu ermitteln. Im Ergebnis ist eine Ableitung der Straßenwässer aus dem Baugebiet, d.h. ohne Dachflächen, in einer neuen Leitung DN 400 nach Norden zum Alten Schlachtgraben anzustreben, unmittelbar davor Sedimentation und Rückhaltung in einer bestehenden Geländemulde (einschl. Vergrößerung) und gedrosselte Einleitung in diesen. Die Dachflächenwässer im Baugebiet sollten dezentral auf jeder Parzelle oberflächennah versickert werden.¹

Für die Planung liegt mit Bescheid vom 12.03.2021 eine **gehobene Erlaubnis nach § 15 WHG** vor, die „für das gedrosselte Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers für das geplante Baugebiet ‚Schmiedgarten‘ einschließlich der bestehenden Einzugsbereiche ‚Schalldorf Nord‘ und der Bereich an der ‚Esterndorfer Straße‘ in den alten Schlachtgraben“ erteilt wurde.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist eine Pumpstation erforderlich, um an das bestehende Kanalnetz anschließen zu können.

Eine Anbindung an den **ÖPNV** ist durch die an der Staatsstraße gelegene Bushaltestelle „Schalldorf Kapelle“ der **MVV Regionalbuslinie 444** (Grafing Bahnhof - Grafing Stadt - Frauenneuharting - Aßling Bahnhof - Emmering - Schalldorf - Rott am Inn) gegeben. Der Bus fungiert auch als Zubringer zum Bahnhof Aßling (hier Zuganschluss nach München).



Abb. 3 Bestandssituation, Linienverlauf der Buslinie 444, ohne Maßstab, Quelle: mvvv-muenchen.de, 12.2021

¹ Vgl. Erläuterungsbericht für wasserrechtliche Erlaubnis, Ing.- Büro Hinterholzer GbR, Aßling, 16.11.2020

Der in den letzten Jahren deutlich verbesserte, vertaktete Fahrplan bietet 2021 Montags bis Freitags in Fahrtrichtung Bahnhof Aßling **stündliche Fahrten** zwischen 5:25 und 09:25 sowie 14:25 und 19:29 sowie einem zusätzlichen Abendkurs um 21:51. Zahlreiche Kurse verdichten den Fahrplan am Morgen und am Nachmittag. In der Gegenrichtung wird Schalldorf aus Aßling mindestens im Stundentakt von 13:30 bis 22:30 bedient.

Samstag bzw. Sonn-/Feiertag besteht ein **durchgängiger Zweistundentakt** zwischen 7:22 und 21:26 auf der Relation Schalldorf – Grafing Bahnhof (in Gegenrichtung Ankunft aus Aßling von 09:01 bis 23:26) wobei die Fahrten auf dem Abschnitt Schalldorf - Emmering nur bei Bedarf per RufBus erfolgen. Die Verlängerung von/nach Rott wird am Wochenende nicht bedient. Insofern ist Schalldorf am Wochenende noch bei einer Abfahrt um 22:52 am Münchner Ostbahnhof zu erreichen (Ankunft um 23:26).

2.5 Emissionen

Auf das Plangebiet wirken die **Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung** der angrenzenden Feldflur. Eine ordnungsgemäße Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis stellt keine beachtliche Beeinträchtigung dar, die das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme überfordern würde.

Von den weiteren umliegenden Nutzungen gehen nach derzeitiger Einschätzung keine für eine ländliche Wohnbebauung beachtlichen Emissionen aus, sodass keine besonderen Vorkehrungen zur Konfliktlösung erforderlich sind.

2.6 Flora/ Fauna

Das Plangebiet selbst stellt sich als vollkommen ausgeräumte Flur dar. Auf dem artenarmen Grünland bestehen **keinerlei Gehölzstrukturen**. Lediglich am Ostrand der bestehenden Hausgärten befinden sich einige Bäume und größere Sträucher.

Weitere Gehölzgruppen befinden sich weiter östlich und entlang der Oberflächen-gewässer (Alter und Neuer Schlachtgraben, Attel). Diese sind fast durchgängig auch als **kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope** erfasst.

Daneben sind im Umfeld einige **Ausgleich- und Ersatzflächen** gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung und **Landschaftspflegeflächen** der ländlichen Entwicklung vorhanden.

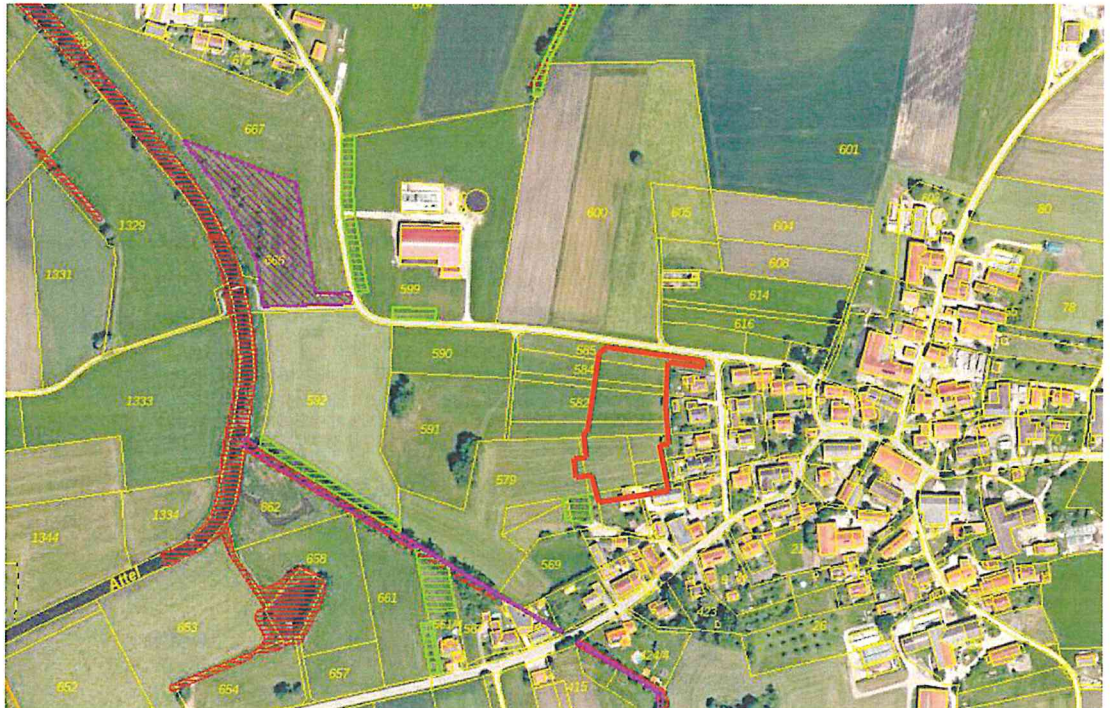


Abb. 4 kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope (rote Schraffur) Ausgleich- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung (grüne Schraffur) und Landschaftspflegeflächen der ländlichen Entwicklung (lila Schraffur), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung/ LfU, Stand 12/2021

Natur- und/ oder Landschaftsschutzgebiete (NSG, LSG) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Flächen) sind weder im Plangebiet noch in dessen weiterem Umfeld vorhanden.

2.6.1 Bodenaufbau

Zur Klärung der Bodenverhältnisse wurde ein Baugrundgutachten eingeholt.² Eine Zusammenfassung hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen für den Straßenaufbau einschl. der Niederschlagswasserbeseitigung aufgrund des hohen Grundwasserstandes wurde durch den mit der Erschließungsplanung beauftragten Planer vorgelegt.³ Demnach handelt es sich bei dem Untergrund des Baugebietes um gewachsene Böden:

- ca. 20 – 25 cm Mutterboden
- darunter Deck- und Auelehm bis ca. 70- 90 cm Tiefe
- ab 70 – 90 cm bis ca. 150 cm – 175 cm Tiefe Kiessande
- darunter bis Aufschlusstiefe ca. 6 m Aue- Beckensande

Der Zusammenfassung ist ferner folgender Sachverhalt zu entnehmen:

Die für den Straßenbau gemäß ZTV E-StB 09 geforderte Tragfähigkeit von 45 MN/m² wurde bei den erkundeten Bodenproben nicht erreicht. Für die Straßen ist deshalb ein zusätzlicher Bodenaustausch unter dem Frostschutzkoffer von mind. 30- 50 cm aus verdichtbaren Kiessand auf einem Trenn- und Filtervlies erforderlich.

Der Grundwasserstand lag in allen Bohrungen zwischen ca. 1,6 m u. 1,9 m Tiefe ab

² „Erschließung BG Schmiedgarten, OT Schalldorf in Emmering, Baugrundgutachten“, 28.04.2019, Frauscher Geologie, Sankt Wolfgang

³ Zusammenfassung Baugrundgutachten, 21.05.19, Ing.- Büro Hinterholzer GbR, Aßling

Urgelände. Da die Bohrungen Anfang April ausgeführt wurden, nach extremer Trockenheit für diese Zeit, ist davon auszugehen, dass die Stände um bis zu 50 cm höher liegen können.

2.6.2 *Versickerungsfähigkeit*

Die schwach schluffigen bis schluffigen Mittelsande (grobsandig, feinsandig, selten lagig feinkiesig) die nach den Ergebnissen der Laborversuche Bemessungs k_f - Werte von $3,4 \times 10^{-6}$ bis $5,8 \times 10^{-5}$ aufweisen sind nach DIN 18 130-1 **durchlässig**.

Zu beachten ist jedoch Folgendes: Der **Abstand vom höchsten Grundwasserstand** zur Sickeranlage muss mind. 1,0 m betragen. Folglich dürfte entsprechend gemessenen Grundwasserstand von 1,60 m Tiefe die Unterkante der Sickeranlage nur 60 cm unter dem Urgelände liegen. Da jedoch von dem höchsten Grundwasserstand auszugehen ist, der bis zu einem halben Meter höher liegen könnte, dürfen sämtliche gelochte Rohrleitungen nur unmittelbar unter der Geländeoberkante liegen, falls keine Geländeaufschüttung stattfindet.

2.6.3 *Altlasten*

Hinweise auf Schadstoffbelastung des Bodens wurden nicht gefunden.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind auch der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Die im Bebauungsplan erfassten Flurnummern der Gemarkung Schalldorf sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen. Gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereichen einwirken können, sind insofern nicht aktenkundig.

2.7 **Denkmäler**

2.7.1 *Bodendenkmäler*

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 8 im Teil D der Satzung hingewiesen.)

Südlich der Ortslage ist ein als "Sitz Schalldorf" bezeichneter Niederungsburgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit verortet.

2.7.2 *Baudenkmäler*

In der näheren Umgebung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte sind drei **Baudenkmäler** vorhanden, allen voran die Ortskapelle (D-1-75-136-25, breiter verputzter Einraum mit dreiseitigem Schluss und massivem Dachreiter, 1853; mit Ausstattung), für die jedoch von der beabsichtigten Bebauung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

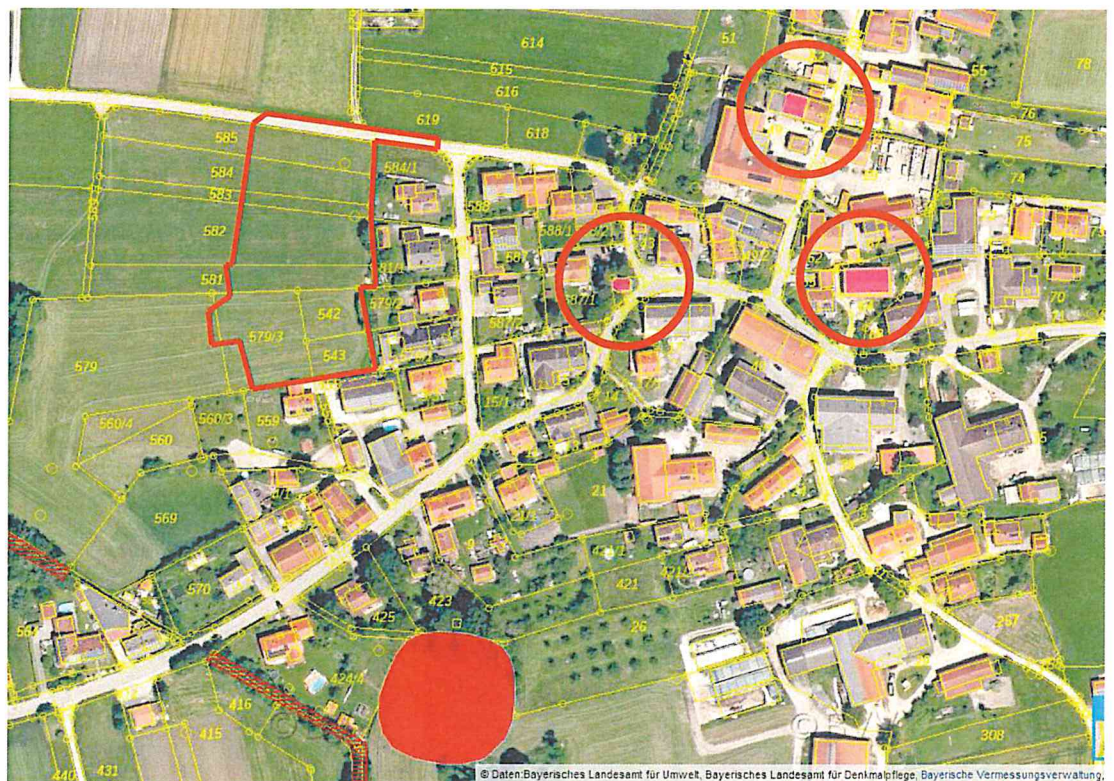


Abb. 5 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand 12/2021

2.8 Wasser

2.8.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 12/2021) keine **Grundwassermessstellen** des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

Bei den für das Bodengutachten (s.o.) durchgeführten **Bohrungen** lag der Grundwasserstand sämtlich zwischen ca. 1,6 m u. 1,9 m Tiefe ab Urgelände. Da die Bohrungen Anfang April 2019 ausgeführt wurden, nach extremer Trockenheit für diese Zeit, ist davon auszugehen, dass die Stände um bis zu 50 cm höher liegen können.

Der Erschließungsplaner (s.o.) geht davon aus, dass **der höchste Grundwasserstand bei geschätzten 120 cm – 140 cm** liegt.

2.8.2 Hochwasserschutz

Rund 300 m westlich des Plangebietes verläuft in einem ausholenden Bogen die **Attel, ein Gewässer zweiter Ordnung**.

Das Plangebiet liegt am Rand eines **wassersensiblen Bereichs** (= durch den Einfluss von Wasser geprägt, gekennzeichnet durch den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser).

Der Abflussbereich der Attel und ihrer Zuflüsse ist durch **Hochwassergefahrenflächen** gekennzeichnet. Das Plangebiet ist davon jedoch nach vorliegenden Erkenntnissen auch bei Extremereignissen (HQ_{extrem} / $HG_{1.000}$) nicht berührt.

Auch festgesetzte oder vorläufig gesicherte **Überschwemmungsgebiete** sind nicht betroffen.

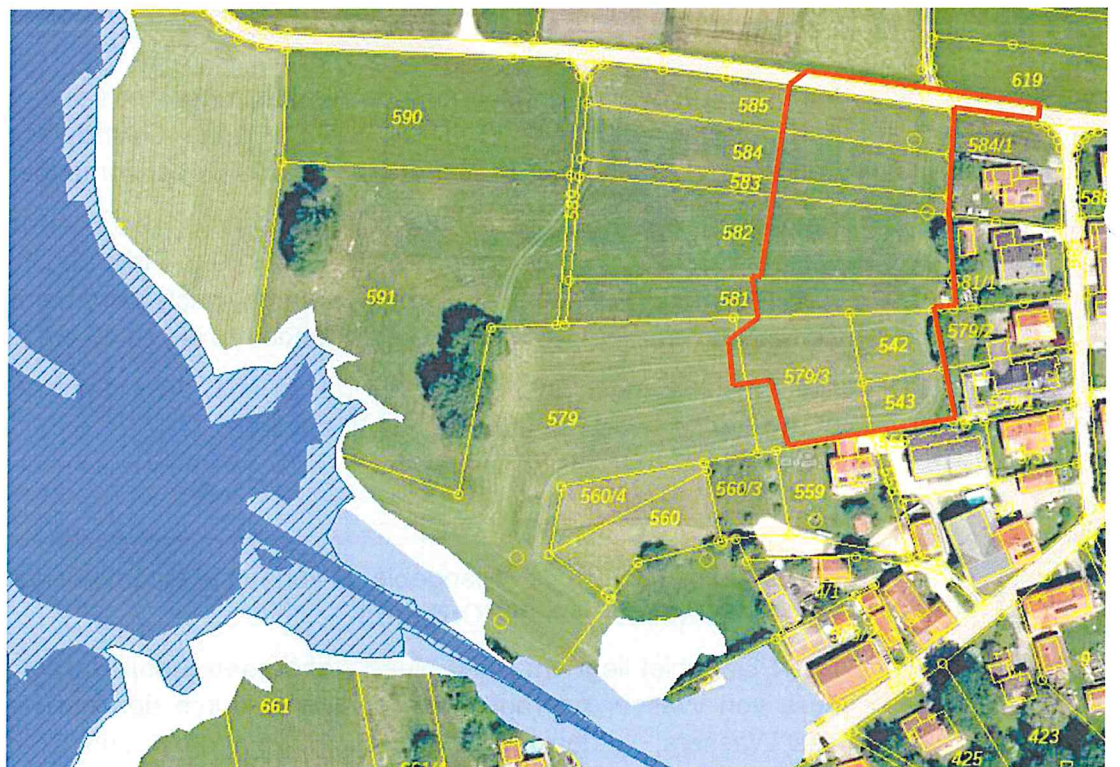
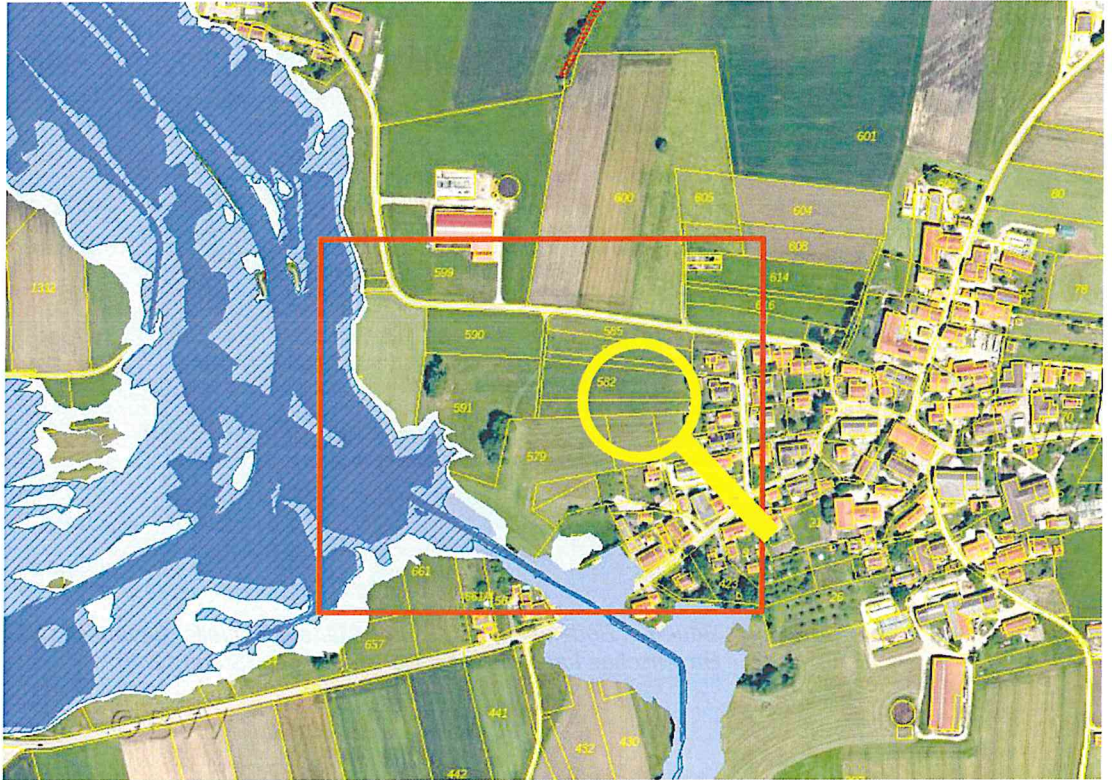


Abb. 6a/b Hochwassergefahrenflächen $HQ_{\text{näufig}}$ (dunkelblau), HQ_{100} (mittelblau) und HQ_{extrem} (hellblau) sowie vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (schraffiert), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, LfU, Stand 12/20021

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das rd. 1 km entfernte WSG Emmering, festgesetzt 1994.

2.9 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotop, Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

§ 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet die Gemeinden, ihre im Rahmen ihrer Planungshoheit aufzustellenden Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**, Stand 01.01.2020, sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu entnehmen:

Die Gemeinde Emmering ist dem allgemeinen ländlichen Raum (2.2.1 Z) zugeordnet, der gem. 2.2.5 (G) so entwickelt und geordnet werden soll, dass

- er seine **Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum** nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine **eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur** bewahren kann (...)

Im allgemeinen ländlichen Raum sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegungen zum ländlichen Raum in 2.2.5 hinausgehen.

*Die nächstgelegenen **Mittelzentren** (2.1.2 Z) sind Ebersberg – Grafing b. München einerseits und Wasserburg a. Inn andererseits.*

Bewertung: Alle eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum benötigen auch die kleineren Gemeinden ein gewisses Maß an Eigenentwicklung. Im Bereich der Wohnraumversorgung sind Zuwächse im Bedarf v.a. in Veränderungen der Haushaltsstruktur (kleinere Haushalte) und „Wohlstandsgewinnen“ (mehr Wohnfläche pro Person, flächenintensivere Wohnformen) begründet. Um einen Verbleib am Ort zu gewährleisten, sind daher in geringem Umfang zusätzliche Flächen bereitzustellen.

*Dabei gilt jedoch das **Flächenspargebot**: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sollen **flächen-sparende Siedlungs- und Erschließungsformen** angewendet werden (3.1 G).*

Zur Begründung wird darauf verwiesen, dass Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut sind und auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt haben. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.

Bewertung: Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut, sind jedoch trotz nicht gegebener Reproduzierbarkeit einem freien Markt unterworfen. Die Knappheit führt in der Folge zu stetig steigenden Preisen und einem gewissen Maß an Spekulation. Eine Preisdämpfung durch die Erhöhung des Angebotes ist der Gemeinde kaum möglich. Die Gemeinde hat daher durch eine sparsame Erschließung und eine für die regionale Lage vergleichsweise geringe Grundstücksgröße darauf hinge-

wirkt, die verfügbaren Flächen effizient zu nutzen - aus ökonomischen wie ökologischen Gründen.

*Der **Innenentwicklung** ist gegenüber der Außenentwicklung der Vorzug zu geben (3.2 Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Zur Begründung wird darauf verwiesen, dass die vorrangige Innenentwicklung für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich ist, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist.

Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.

Bewertung: Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Prüfung ist in Abschnitt 3.6 dieser Begründung wiedergegeben.

Daraus resultiert, dass im Ortsteil Schalldorf keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für eine Entwicklung von Wohnbauland wiedernutzbar gemacht werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen demnach kaum. Auf die entsprechenden privaten Grundstücke besteht kein Zugriff.

*Das sog. **Anbindegebot** (3.3) zielt auf die Vermeidung von Zersiedelung: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Z).*

*Zur Begründung wird darauf verwiesen, dass die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung ist. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein **wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen** erreicht.*

Bewertung: Der Ortsteil Schalldorf ist als Siedlungsteil von einigem Gewicht zur

Anbindung einer neuen Siedlungsfläche geeignet. Diese ist mit 10 Bauräumen dem Bestand größtmäßig deutlich untergeordnet und schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche an.

Im Zuge der Infrastrukturmaßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, die in Folge der Erschließung des Baugebietes getätigt werden (vgl. Abschnitt 2.4 dieser Begründung), kann gleichzeitig für bestehende Siedlungsflächen eine wirtschaftlich günstige Lösung bestehender Probleme bewirkt werden. Diese bestehen darin, dass die vorhandenen, zu gering dimensionierten Regenwasserkanäle regelmäßig überstauen, wasserrechtlich nicht im erforderlichen Umfang genehmigt sind und z.T. sehr unwirtschaftliche Aufwendungen nach sich ziehen.

Dem **Regionalplan für die Region München (RP14)**, Stand 01.04.2019, sind darüber hinaus folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu entnehmen:

*Als nächstes erreichbares **Grundzentrum** ist die Gemeinde Aßling festgelegt (A II Z1).*

*Eine **organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung** ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).*

*Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die **verkehrliche Erreichbarkeit**, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten (B II Z 1.7). Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (B II Z 3.1).*

*Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die **im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen**. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.*

*Das Gebiet der Talauen im Inn-Chiemsee-Hügelland (10.2) ist als **landschaftliches Vorbehaltsgebiet** festgelegt (G 1.2.2.10.2). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu. Es soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.*

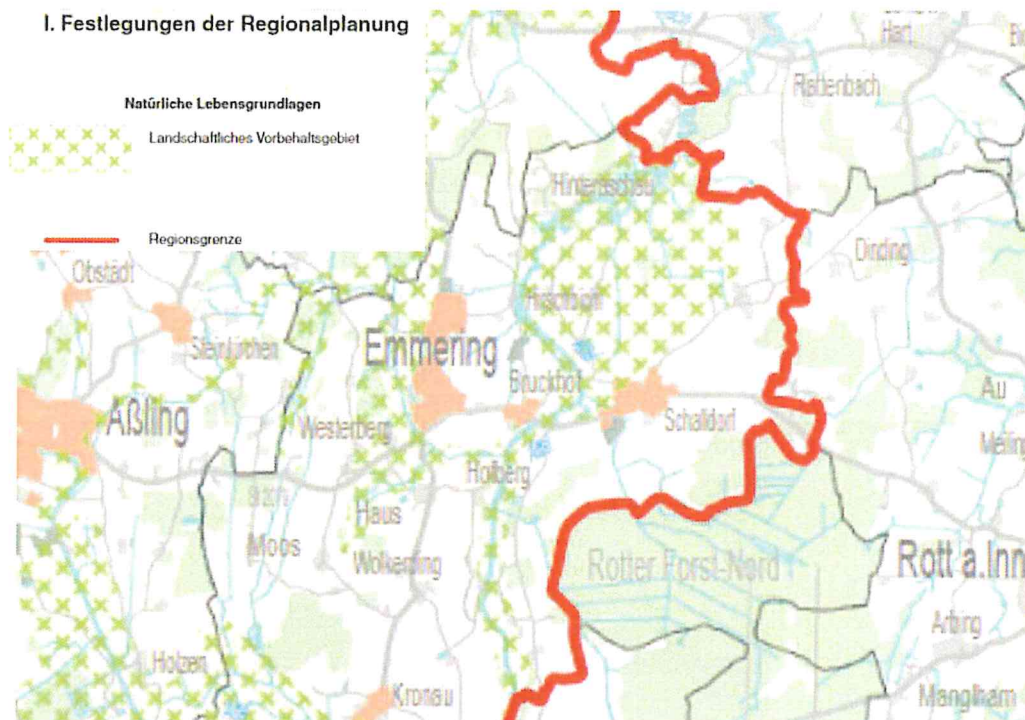


Abb. 7 Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplans München, Stand 25.02.2019, Quelle: www.region-muenchen.com/regionalplan, Stand 12/20021

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 10.2, das sich westlich von Schalldorf entlang der Attel erstreckt ist speziell auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

- Entwicklung von Retentionsräumen für den Wasserrückhalt,
- Renaturierung von Attel, Moosach, Glonn und Braunau,
- Wiedervernässung auennaher Niedermoore,
- Erhalt der Glazialgeomorphologie.

Zur Begründung wird ausgeführt, dass in diesen Landschaftsräumen für den Naturhaushalt bzw. für Flora und Fauna, für das Landschaftsbild bzw. für die historische Kulturlandschaft sowie für die Erholung besonders wertvolle Gebiete liegen, in denen dem Schutz von Natur und Landschaft besondere Bedeutung zukommt. In diesen ist noch keine abschließende Aussage über bestimmte Nutzung getroffen. Jedoch stellen landschaftliche Vorbehaltsgebiete eine Abwägungsdirektive für nachfolgende Planungen dar, indem den Belangen Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zugewiesen wird. Dieses besondere Gewicht ist in die planerische Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen einzustellen.

Bewertung: Die Siedlungsentwicklung dient der Eigenentwicklung des Ortsteils Schalldorf. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit dem guten Angebot der Regionalbuslinie 444 ins Grundzentrum Aßling und zum Bahnhof (→ Mittelzentrum Grafing/Oberzentrum München) gegeben (s.o. Abschnitt 2.4). Der für das Plangebiet angestrebten, zu den besonders gewichtigen Belangen Naturschutz und Landschaftspflege konkurrierenden Wohnnutzung kommt wegen der notwendigen Eigenentwicklung und der fehlenden Verfügbarkeit anderweitiger Flächen ein besonderes Gewicht zu. Lage und Zuschnitt der Fläche tragen zu einer Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als **Allgemeines Wohngebiet**, im Südteil als **Grünfläche** dargestellt.

Angesichts der nicht parzellenscharfen Aussagekraft des Flächennutzungsplan und dessen Zielsetzung zur Darstellung der „sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde *in den Grundzügen*“ (§ 5 BauGB) ist dem **Entwicklungsgebot** des § 8 Abs.2 BauGB im Wesentlichen Rechnung getragen. Ob eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, kann dahingestellt bleiben, da ein Verfahren nach § 13b BauGB angestrebt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der **Berichtigung** anzupassen.

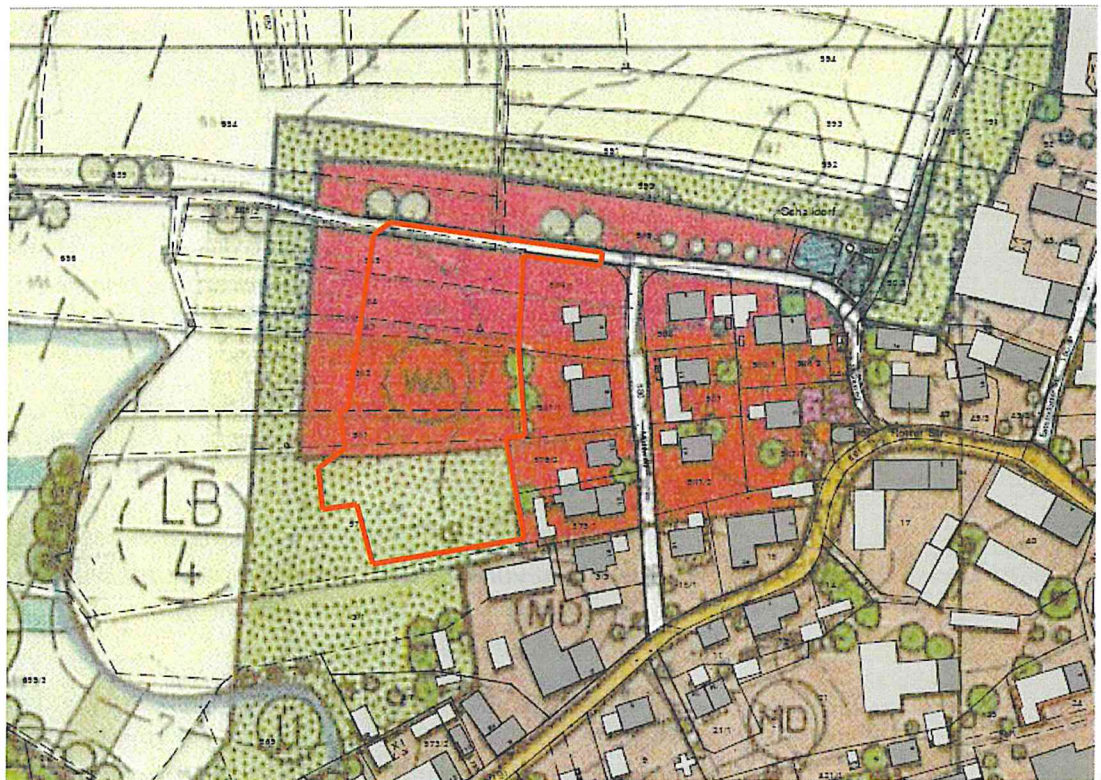


Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit überlagerter Flurkarte, Lage des Plangebietes markiert, ohne Maßstab

3.3 bestehendes Baurecht Bebauungspläne und Satzungen

Das Baurecht für das Plangebiet richtet sich derzeit nach **§ 35 BauGB** und erlaubt damit lediglich sog. privilegierte Vorhaben.

Rechtsverbindliche **Bebauungspläne** bestehen weder für das Plangebiet noch für andere Teile des Ortsteils.

Folgende für das Baurecht einschlägige Satzungen liegen vor:

- **Stellplatzsatzung:** „Satzung der Gemeinde Emmering über die Gestaltung, Anzahl, Größe und Beschaffenheit der **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge vom 30.04.2021“, in Kraft seit 01.05.2021
- **Abstandsflächensatzung:** „Satzung der Gemeinde Emmering über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 21.01.2021“ in Kraft seit 01.02.2021 und die „1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Emmering über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in Kraft seit 01.05.2021.

Südlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich einer **Satzung über die Einbeziehung** einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schalldorf“, in Kraft getreten am 21.09.2007. Sie betrifft die Fl.Nrn. 558 (Privatweg), 559 (Baufläche) und 560/3 (Ausgleichsfläche).

Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch erschließbar (s.o., Abschnitt 2.4).

3.4 Städtebauliche Rahmenpläne

Für das Plangebiet einschlägige städtebauliche Rahmenpläne oder Konzepte liegen nicht vor.

3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

(ohne Relevanz)

3.6 Bodenschutz

Zu den besonderen Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB:

Der Standort war durch das Gesamtkonzept der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) weitgehend als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Bisher ist das Gebiet jedoch nicht baulich genutzt.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch **Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung** bestehen.

Dafür wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Emmering Nord-West im **Hauptort Emmering** 14 Flächen untersucht, die eine unterdurchschnittliche Bebauung aufweisen: für 4 Flächen besteht aufgrund der planungsrechtlichen Situation oder der tatsächlichen Nutzung kein Baurecht bzw. keine Möglichkeit der Inanspruchnahme. Für weitere 10 Flächen bestünde zwar nach § 30 bzw. § 34 BauGB ein Baurecht (Einstufung als Baulücke/ Nachverdichtungspotenzial), bei den Eigentümern ist für diese Grundstücke nach Ermittlung durch die Ver-

waltung aufgrund der privaten Bevorratung aktuell jedoch keine Verkaufsbereitschaft vorhanden bzw. kurzfristig keine (zusätzliche) bauliche Nutzung zu erwarten. Für einige der Flächen bestehen darüber hinaus weitere Einschränkungen, wie das Anbauverbot nach Art. 23 BayStrWG.

Für die **Eigenentwicklung des Ortsteils Schalldorf** stehen die mit dem Bebauungsplan Nord-West geschaffenen Bauplätze nicht zur Verfügung. Im Ortsteil Schalldorf selbst bestehen, wie der Blick auf das Luftbild zeigt, **keine relevanten Nachverdichtungsmöglichkeiten**:



Abb. 9 Nachverdichtungsmöglichkeiten im Ortsteil Schalldorf, ohne Maßstab

Daraus resultiert, dass im Ortsteil Schalldorf keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für eine Entwicklung von Wohnbauland wiedernutzbar gemacht werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen demnach mit Ausnahme von drei Grundstücken, die einzelne zusätzliche Gebäude aufnehmen könnten, nicht. Zwei der drei ermittelten Freiflächen liegen im **Überschwemmungsbereich des Schlachtgrabens**. Auf die entsprechenden privaten Grundstücke besteht kein Zugriff.

Zu der Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche besteht daher **keine verfügbare, aus Sicht der Gemeinde vorzugswürdige Alternative**.

Der Standort am westlichen Rand des Ortsteils bietet die **Möglichkeit einer günstigen Ortsabrundung**. Mit den konkreten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde ein der Lage angemessener Ausgleich zwischen Flächensparsamkeit einerseits und Begrenzung der Bodenversiegelung andererseits gefunden; die Bodenversiegelung

wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Mit der Neuinanspruchnahme ist eine **Umnutzung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen** verbunden. Diese erfolgt nur im notwendigen Umfang. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen resultiert aus dem Bedarf nach wohnbaulicher Entwicklung, für welche Brachflächen, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht zur Verfügung stehen (s.o.). Die herangezogenen Flächen dagegen sind aufgrund des bereits erfolgten Ankaufs verfügbar; ein entsprechender **Bedarf** wird von der Gemeinde bestätigt.

3.7 Verfahren, Auslegungsfrist

Für das Plangebiet wird ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Auch die weiteren Voraussetzungen für die **Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB** sind erfüllt:

Der **Schwellenwert von 10.000 qm zulässiger Grundfläche** wird angesichts einer Geltungsbereichsfläche incl. Verkehrsflächen von rd. 8.500 qm (bei einer GR von 1.580 qm) deutlich unterschritten.

Es besteht im Wohngebiet **keine UVP-Pflichtigkeit** eines durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten **Schutzgüter** (Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. BNatSchG) liegen ebenso wenig vor, wie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG/ der Seveso-III-Richtlinie zu beachten wären.

Der Bebauungsplan wird daher **im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.⁴

⁴ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Städtebauliches Konzept

Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, trotz der untergeordneten Größe die Identität des **ländlich geprägten Ortes** weiterzuentwickeln und das Neubaugebiet regional zu verankern. Dazu ist eine Orientierung an Gestaltmerkmalen einer dörflichen Siedlung im Allgemeinen und an regionalen und ortsspezifischen Merkmalen im Besonderen angestrebt, soweit dies mit heutigen Wohnqualitätsansprüchen vereinbar ist.

Als prägend für überkommene dörfliche Siedlungen sind zunächst u.a. zu nennen:

- hohe Dichte (Grund: kompakte Bebauung zur Schonung der Feldflur als Wirtschaftsgrundlage; keine Zier- und Freizeitgärten),
- hohe Durchgrünung (Bäume, unversiegelte Flächen, mindergenutzte Randbereiche),
- markante Raumbildung (durch hohe Dichte und Orientierung der Gebäude zur Straße, keine Zier-Vorgärten),
- „weiche“ Übergänge zwischen Verkehrsraum, öffentlichen und privaten Grünflächen, Gebäudevorzone und Hoffläche; Einfriedungen nur unmittelbar dort, wo zum Schutz der Tiere oder der Nutzgärten vor Tieren erforderlich,
- keine harten Eigentumsgrenzen – optisch fließende Übergänge zwischen öffentlichem Raum (Straßenraum), „halböffentlichem“ Raum (Hoffläche/ Gebäudevorzone) und privater Freifläche (Nutzgarten),
- Vielfältig genutzter Straßenraum (Verbindungs-/ Verkehrsfunktion, Erschließung der Grundstücke, Kommunikation/ Aufenthalt/ Kinderspiel, Wirtschaften),
- Unterordnung bzw. untergeordnete Rolle „technischer“ Elemente (z.B. Straßenbeleuchtung und -Entwässerung, Infrastruktur für Verkehr sowie Ver- und Entsorgung),
- Beschränkung auf wenige, regional verfügbare Baumaterialien (u.a. Holz, Stein/ Putz, Ziegel, Eisen), daraus sich ergebend ein geschlossener „Farbkanon“; Materialien, die einer natürlichen Alterung unterliegen, welche ihrerseits die Farbigkeit dämpft,
- Gebäude in einfachen äußeren Formen („robuste“ Kubaturen).

Das **städttebauliche Konzept** versucht die vorgenannten Merkmale – z.T. in zeitgemäß angepasster Form – aufzugreifen, soweit dies mit heutigen Anforderungen vereinbar ist. Dabei wäre freilich ein Verzicht auf Zier- und Freizeitgärten oder die unmittelbare Stellung der Gebäude an der Straße unangemessen.

Folgende **Leitlinien** sind **für den Entwurf** wesentlich (zunächst unabhängig von der Art der Umsetzung – Bebauungsplan, Erschließungsplanung, Umlegung, Verträge):

- Verzicht auf eine orthogonale Ausrichtung der Gebäude, Vermeidung langer Fluchten (vgl. dazu die historische Karte in Abschnitt 2.2),
- Unregelmäßig begrenzter Straßenverlauf mit kleinen Aufweitungen (Aufenthaltsfläche), – dadurch Vermeidung einer technischen, allein auf die Verkehrsfunktion beschränkten Wirkung und Dämpfung der Fahrgeschwindigkeit

keit,

- Raumbildung durch gezielte Baukörperstellung unter Einbeziehung der Nebengebäude/ Garagen, Betonung der Richtungswechsel im Straßenraum durch Baumpflanzungen,
- Nutzbarkeit der Solarenergie durch weitgehend südorientierte Dächer,
- Südwestorientierung der gebäudebezogenen privaten Freiräume,
- Einfache Grundformen für die Gebäude,
- Ruhige Dachlandschaft durch Verzicht auf Gauben und Beschränkung sonstiger Aufbauten,
- Orientierung der Dachformen am regionaltypischen, flach geneigten Pfettendach mit nennenswertem Dachüberstand,
- Orientierung an Holz, Putz und Ziegel bei der äußeren Gestaltung der Gebäude.

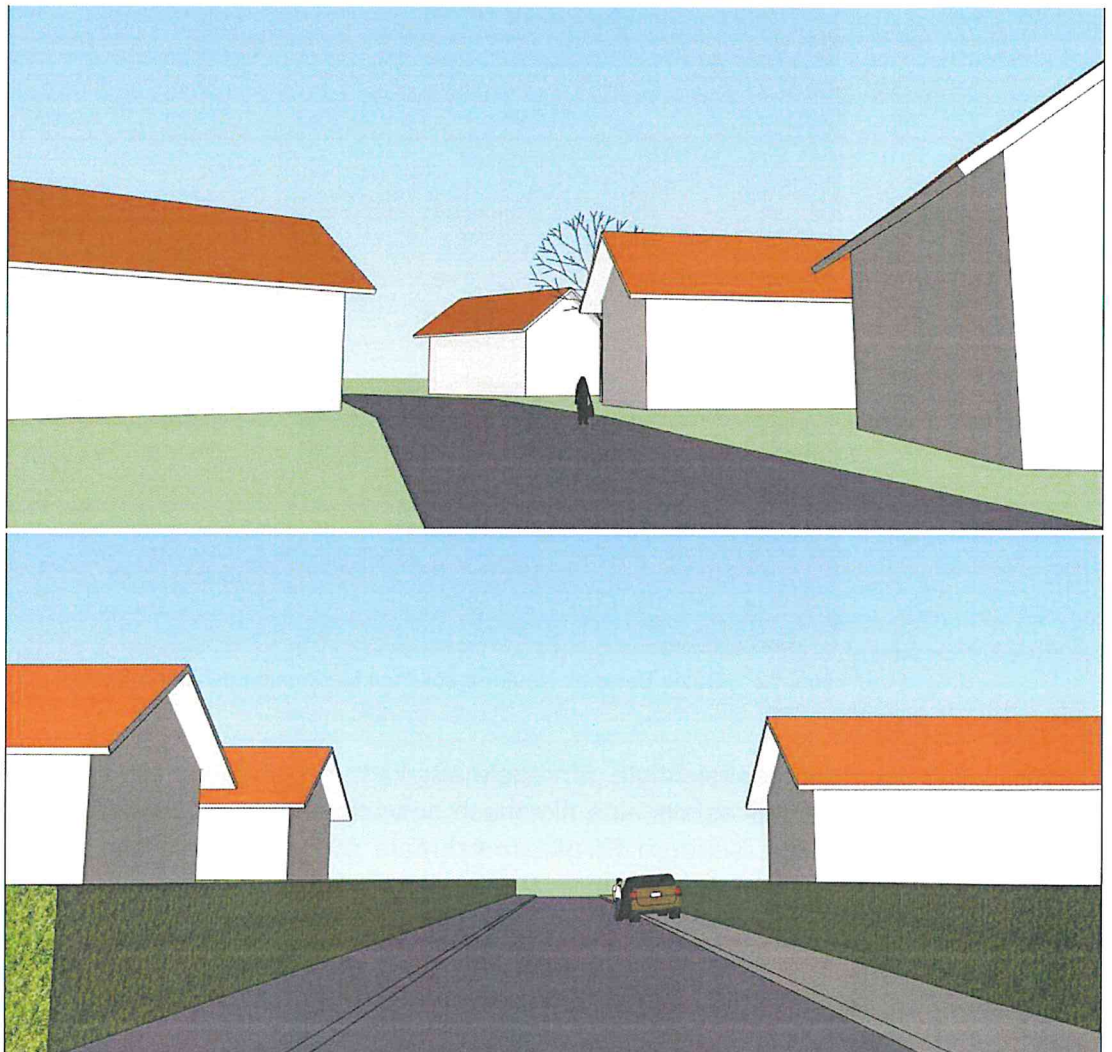


Abb. 10 Beispielhafte Visualisierung des Raumeindrucks bei nicht linear angeordneten Gebäuden einerseits und orthogonalen Strukturen – Straßenraum als „beschleunigter Raum“ – andererseits

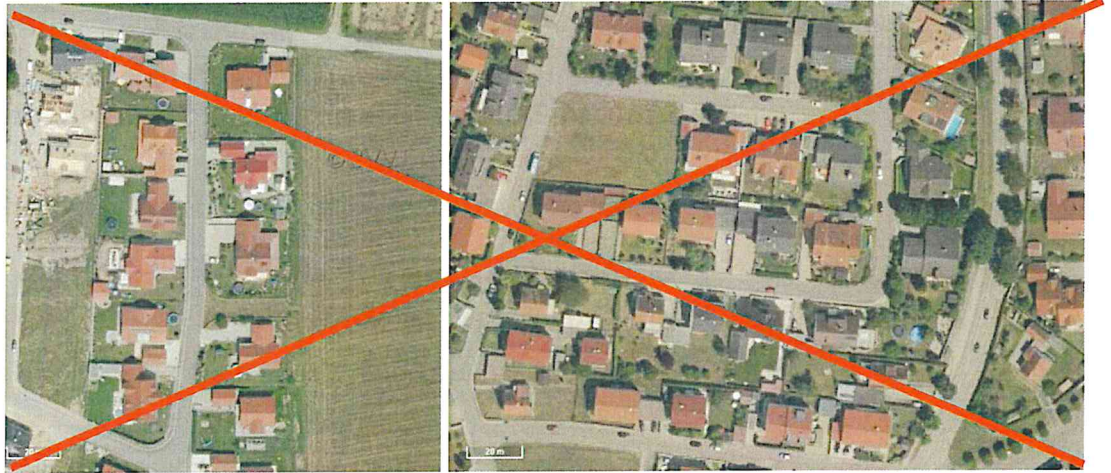


Abb. 11 Beispiele beliebiger Einheits-Neubaugebiete ohne Identität - so lieber nicht!



Abb. 12 Gutes Beispiel: Neubaugebiet mit Merkmalen des alten Dorfes

Die beabsichtigte „Unregelmäßigkeit“ in Gebäudestellung und Straßenraum soll dabei keinesfalls eine historisch gewachsene – weitgehend ungeplante – Struktur imitieren, sondern **Strukturmerkmale aufgreifen**, die als **nützlich** erkannt (z.B. hinsichtlich der verkehrsdämpfenden Wirkung) und **visuell angenehm** wahrgenommen werden (z.B. abwechslungsreiche, überschaubare Raumabschnitte). Die städtebauliche Struktur kann dazu beitragen, das Bedürfnis nach unangemessen „individueller“ Gestaltung der Gebäude zu dämpfen.



Abb. 13 Konzeptentwurf für eine bauliche Erweiterung des Ortsteiles Schalldorf mit Option für einen zweiten Bauabschnitt, ohne Maßstab

Die Grundstruktur geht von einem an den Mühlweg angebundenen **Erschließungsstich** aus, der bei Realisierung eines zweiten Bauabschnittes zu einer Schleife vervollständigt werden kann, sodass Wendemanöver nicht mehr erforderlich sind. Bis dahin soll eine Lkw-taugliche Wendeanlage – v.a. für Entsorgungsfahrzeuge – provisorisch hergestellt werden. Für Pkw wird ein Wenden innerhalb der Aufweitungen im Straßenraum ermöglicht.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Der Lage und Struktur sowie den Entwicklungsvorstellungen für diesen Bereich entsprechend, werden die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen, nicht dem Wohnen zuzuordnenden bzw. gewerblichen Nutzungen gänzlich ausgeschlossen. Die Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB – die Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen – ist mit den auf das Wohnen ausgerichteten Zweckbestimmung insofern gegeben.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung folgt insofern sowohl der Zielvorgabe des Flächennutzungsplans als auch der Typik der östlich angrenzenden Bebauung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bauraumbezogen in Form von **absoluten Grundflächen (GR)** festgesetzt, sodass eine gleichmäßige „Körnung“ der Baustruktur erreicht wird. Die Grundflächen sind zwar formal als Summenmaße der Versiegelung anzusehen, die zusammen mit der Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO die Bodenüberdeckung durch bauliche Anlagen begrenzen; die Art der zweistufigen Festsetzung (vgl. Festsetzungen A 3.1 und A 3.2) erlaubt jedoch je nach Anordnung der Stellplätze/ Garagen auch eine vollständige „Ausreizung“ der GR nach A 3.1 durch die Hauptgebäude. Für Terrassen und Wintergärten, Balkone und Vordächer wird eine eigene, zusätzliche GR festgesetzt (A 3.2). Die gesonderte Ausweisung erlaubt eine engere und eindeutige Fassung der GR, die für das Gebäude in Anspruch genommen werden kann. Die Grundflächenzahl (GRZ), (d.h. das Verhältnis zwischen der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und der Grundstücksfläche) erreicht damit – für das gesamte Gebiet gerechnet – einen durchschnittlichen Wert von ca. 0,25.

Auf die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Durch Obergrenzen für **Wand- und Firsthöhe** ist die Höhenentwicklung ausreichend geregelt. Die Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von zwei Vollgeschossen, wie in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden. Wegen der Restriktionen für die Entwässerung (s.o.) werden diese Maße auf die zukünftige Straßenoberkante und nicht auf das Gelände bezogen. Bezugspunkt ist der Erdgeschoss-Rohfußboden, der aus Gründen der Überflutungssicherheit seinerseits 0,5 m über der Fahrbahn liegen darf. Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der Grundwassersituation auch Gebäude ohne Keller entstehen werden und somit Lager-/Stauraum im Dachgeschoss benötigt wird. Die resultierende Wandhöhe ist daher großzügig bemessen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In **offener Bauweise** zugelassen werden innerhalb der neu zu bebauenden Bauräume **Einzelhäuser**. Realisierbar sind damit neben den konzeptionell gewünschten Einfamilienhäusern auch zwei aneinander gebaute Wohneinheiten ohne Grundstücksteilung (Doppelhäuser im bauordnungsrechtlichen Sinn – sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können). Für drei Bauräume sind auch „echte“ **Doppelhäuser** auf real geteilten Grundstücken zulässig (Doppelhäuser im planungsrechtlichen Sinn). Diese Bauräume sind so angeordnet und bemessen,

dass eine konfliktfreie und festsetzungskonforme Realteilung der Grundstücke möglich ist. Im Einzelfall (Bauraum E/D mit GR 180 westlich der Fl.Nr. 581/1) muss auf den Zufahrtbereichen entweder ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht oder die Übernahme von Abstandsflächen eingeräumt werden.

Die **Baugrenzen** geben im Sinne der beabsichtigten Struktur (s. Kapitel 4) einen klaren Rahmen - für die überbaubaren Grundstücksflächen vor. Zusammen mit der Stellung der baulichen Anlagen wird das Ziel der unregelmäßig ausgerichteten Gebäude erreicht. Dabei ist die Anordnung der Bauräume so konzipiert, dass keine durchgängigen Fluchten entstehen (s. Abb.10) und die Gebäude aus dem Straßenraum „perspektivisch“ wahrgenommen werden. Dies wird wechselseitig durch Verschwenkung des Straßenraums und/ oder des Bauraums erreicht, bezieht aber auch den Aspekt einer günstigen Nutzbarkeit/ Lage des privaten Freiraums mit ein. Die Anordnung von Bauräumen parallel zum Straßenraum ist dabei zur Sicherung einer verbesserten Nutzbarkeit der privaten Freiräume dann gewählt worden, wenn der Straßenraum seinerseits vor/ nach dem Grundstück verschwenkt und dadurch die Linearität gebrochen wird. Die Positionierung der Bauräume und der Firstrichtungen sind insofern **Grundzüge der Planung**, von denen nicht erheblich abgewichen werden darf.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entbindet nicht von der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen, **durch gemeindliche Satzung bestimmten Abstandsflächen** entsprechend der jeweils gewählten Gebäudehöhe. Die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen gem. Art. 6 Abs. 2 S. 2 BayBO für Teile der Abstandsflächen ist insbesondere für die z.T. nahe an den öffentlichen Flächen gelegenen Bauräume ausdrücklich erwünscht, da nur so die raumbildende Wirkung der Gebäude erreicht wird.

Um den Straßenraum zugunsten der Baugrundstücke möglichst knapp bemessen zu können, werden 0,5 m tiefe Flächen entlang der Straße festgesetzt, **die von baulichen Anlagen – auch Zäunen – (und Bepflanzungen) freizuhalten** sind.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für die erforderlichen **Stellplätze** sind u.a. aus Gründen des Bodenschutzes möglichst **straßennahe Flächen** vorgegeben, die einzuhalten sind, soweit Stellplätze und Garagen nicht innerhalb der Baugrenzen realisiert werden. Die Bindung an festgelegte Flächen sichert auch eine verträgliche Einbindung der Garagengebäude mit ihren Zufahrten.

Im Umfang richtet sich die Anlage von privaten Stellplätzen nach den konkreten Nutzungen bzw. der **kommunalen Stellplatzsatzung**, auf die unter Nr. 2 in Teil D der Satzung hingewiesen wird. Um die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze realisieren zu können, wurde die Möglichkeit der Überschreitung der GR durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 100 % eingeräumt, gedeckelt allerdings durch eine Grundflächenzahl von 0,5 als Obergrenze.

Die Festsetzung der **Wasserdurchlässigkeit** der Befestigung der Stellplätze und der Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Carports dient der Minimierung der zusätzlichen Bodenversiegelung und des abzuleitenden Wassers. Statt wassergebundener Oberflächen kommen Gittersteine oder großfugiges Pflaster (sog. Ökopflaster) in Betracht.

5.5 Bauliche Gestaltung

Für die Erweiterung des Dorfes soll die **traditionelle Gebäudeform** mit symmetrischem, flach geneigtem Satteldach, ruhigen Dachflächen und deutlichem Dachüberstand zugrunde gelegt werden. In diesem Sinne stellen die Ausweitung der Dachneigung auf bis zu 30°, die Zulassung von Kniestöcken und Zwerchhäusern Kompromisse dar, um eine Ausnutzung des Dachraumes mit hoher Wohnqualität zu ermöglichen. Ausgeschlossen werden im Gegenzug jedoch Dachgauben und –einschnitte sowie größere Dachflächenfenster. Die Dachflächen bieten damit für die Nutzung der Solarenergie gute Möglichkeiten, auch bei geringen Dachneigungen. Solaranlagen sind zulässig und erwünscht, dürfen jedoch aus gestalterischen Gründen nicht aufgeständert werden. Die Einschränkungen, die sich durch Zwerchhäuser für die Nutzungsmöglichkeiten von Solaranlagen ergeben, bleiben der Abwägung der Bauherren überlassen.

Die über die **Firstrichtung** geregelten Gebäudestellungen zeigen im Grundsatz Ost-West-orientierte Gebäude, die im Detail der konzeptionell gewünschten Unregelmäßigkeit (s. Kap. 4) folgen, die mit den Bauräumen vorgegeben ist. Grundsätzliche Abweichungen sind im Bereich der Richtungswechsel im Straßenraum vorgesehen, um diese Bereich städtebaulich zu betonen und räumlich zu fassen (Einführung Mühlweg einerseits, 90°-Kurve im Süden andererseits).

Im Sinne der Einfügung in den **örtlichen Gestaltkanon** sind Putz und/ oder Holzverschalung für Fassadenflächen und Rottöne für die Dacheindeckung vorgegeben und darüber hinaus solche Materialien ausgeschlossen, die geeignet sind, eine besondere Dominanz zu entfalten. Für die bessere Einbindung von Solaranlagen, die nach Möglichkeit nicht auf die Dachfläche aufgesetzt, sondern als Teil der Dachhaut in die Dachfläche einbezogen werden sollen, sind auch Grautöne für die Dacheindeckung zulässig.

Für Balkongeländer, Fenster- und Außentürelemente ist die Verwendung von Holz ausdrücklich erwünscht. Für die Behandlung von außenliegendem Holzwerk sollten nach Möglichkeit nur Lasuren in natur oder in Grautönen verwendet werden (Farbspektrum der natürlichen Verwitterung). Auf eine entsprechende Festsetzung wird verzichtet.

Dem ländlichen Umfeld entsprechend, sind **Zäune**, soweit sie dem öffentlichen Raum zugewandt sind, als niedrige Holzzäune mit senkrechten Latten (Hanichlzaun oder Staketenzaun) auszuführen. Hier ist zudem eine Bepflanzung auf Laubgehölze beschränkt. Die Gestaltung der weniger ins Auge fallenden Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken bleibt den Bauleuten überlassen.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Für die Erschließung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die als Mischfläche (gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer, ohne Trennung des Fuß-/ Radverkehrs) bzw. **verkehrsberuhigter Bereich** ausgestaltet werden soll. (Die verkehrsrechtliche Umsetzung, z.B. durch entsprechende bauliche Maßnahmen und Beschilderung mit Zeichen 325 gem. StVO wird durch nachfolgende Planungen konzipiert und festgelegt.) Der Mühlweg wird wegen dem landwirtschaftlichen Verkehr zu den nördlich des Baugebietes liegenden Flä-

chen durchgängig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der dem Entwurf zugrunde liegende, vorgeschlagene Straßenquerschnitt geht von einer Fahrbahnbreite von mindestens 5 m aus, welche damit die maßgeblichen **Begegnungsfälle** ermöglicht und für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichend Raum bietet. Der an die Verkehrsflächen angrenzende Teil der Grundstücke ist in einer Tiefe von 0,5 m von aufragenden Baulichkeiten (u.a. Zäunen) und Pflanzungen freizuhalten. Aufweitungen nehmen die für die Gliederung des Straßenraums in der 3. Dimension bedeutsamen Bäume auf. Im Winter können diese Flächen z.T. als Stauraum für Schnee genutzt werden.

Bis zur Realisierung einer durchgängigen Schleifenerschließung soll eine Lkw-taugliche **Wendeanlage** – v.a. für Entsorgungsfahrzeuge – provisorisch hergestellt werden. Für Pkw wird ein Wenden bereits innerhalb der Aufweitungen im Straßenraum ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in D 6 der Satzung hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,0 m/ Firsthöhen von 8,0 m nicht gegeben.

5.6.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) ist vorgesehen. Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Für eine erforderliche **Pumpanlage** ist eine entsprechende Fläche am Mühlweg festgesetzt.

Ein Anschluss an bestehende Leitungen im Bereich der Fl.Nr. 558 erfordert für den Bereich zwischen diesem Flurstück und der öffentlichen Verkehrsfläche die Festbeschreibung eines **Leitungsrechts**. Ein 3 m breiter Korridor ist entsprechend zu belasten. Weitere Regelungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung bestehen nicht. (Zu den in nachfolgenden Planungsschritten zu beachtenden Anforderungen s. Abschnitt 7.2.)

5.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Grundsätzlich ist unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort auf dem Grundstück vorrangig breitflächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. **Flächen- und Muldenversickerung** ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte die genannte Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sollen vorrangig linienförmige (Rohr-/ Rigolenversickerung) errichtet werden. Die nachrangige Errichtung punktförmiger Versickerungsanlagen (Sickerschacht) ist im gegenständlichen Baugebiet aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nicht zulässig. Empfohlen wer-

den jeweils Geländemulden an der Grundstücksgrenze, etwa 10 * 3 m, d = 0,4 m, einschließlich seitlicher Bepflanzung und untenliegender Kiesrigole als Speicher.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten (s. auch Abschnitt 7.2).

5.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Ein Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur kann über den Mühlweg hergestellt werden. Für eine vsl. erforderliche **Trafostation** ist eine Fläche im zentralen Bereich gesichert. Weitere Regelungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung bestehen nicht.

5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die Grünordnung basiert im Wesentlichen auf drei Säulen:

- einer Binnendurchgrünung in Form lagemäßig festgesetzter Baumstandorte, vorzugsweise innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und am Ortsrand,
- einer Festsetzung von flächenbezogenen Baumpflanzgeboten für die privaten Grundstücke (bei freier Standortwahl) und
- einer (temporären) Ortsrandeingrünung, die das Baugebiet aus Richtung Westen in die Landschaft einbindet. Diese soll zunächst durch die Gemeinde angelegt werden und bei Realisierung eines zweiten Bauabschnittes den neu zu schaffenden Grundstücken zugeschlagen werden.

Die **Pflanzgebote** werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der **Austauschbeziehungen** für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt, um insbesondere der Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen. Die Fläche der Ortsrandeingrünung soll nicht eingefriedet werden.

5.7.2 *Ausgleichsbedarf*

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a/b BauGB **ohne Durchführung einer Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Bei der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern gelten nach § 13b BauGB gleichwohl Eingriffe, die auf Grund der Aufstel-

lung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind). Eine formale Verpflichtung zum Ausgleich besteht insofern nicht.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten.

5.7.3 *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.

Angesichts des artenarmen Grünlandes werden keine Konflikte erwartet.

5.8 **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. Es werden 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.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung	Verpflichtende Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Begrenzung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
Extreme Niederschläge	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, ggf. Anlage von Zisternen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet; Höhenlage
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

5.9 Immissionsschutz

von **externen Emittenten** verursachte Immissionen:

Die Nutzungen im bereits baulich genutzten Umfeld – in Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan – werden als der Gebietscharakteristik (Allgemeines Wohngebiet) entsprechend beurteilt, sodass gegenwärtig diesbezüglich keine Konflikte erkennbar sind, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einer Lösung bedürfen. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Emissionen sind, soweit der guten fachlichen Praxis entsprechend gewirtschaftet wird, zu dulden. (s. auch Abschnitt 7.2.)

von **innergebietlichen Emittenten** verursachte Immissionen:

Durch die zugelassene Bebauung werden keine für ein Wohngebiet untypischen Emissionen hervorgerufen. Unverhältnismäßige Einwirkungen auf jeweils benachbarte Gebiete sind nicht zu erwarten. Weitergehender Regelungsbedarf ist derzeit nicht erkennbar.

5.10 Altlasten, Boden-/ Wasserschutz

Der Gemeinde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse auf Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Anhaltspunkte für gefahrenverdächtige Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes einwirken können liegen nicht vor.

Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens wird unter Nr. 12 in Teil D der Satzung hingewiesen (s. auch Abschnitt 7.2).

5.11 Flächenbilanz

(alle Werte gerundet)

• Geltungsbereich	8.530 qm
• Öffentliche Verkehrsfläche:	1.565 qm
• Baufläche/ private Baugrundstücksfläche WA	6.550 qm
○ Festgesetzte Grundfläche nach A 3.1	1.380 qm
○ Dto. incl. Zuschlag nach A 3.2	1.580 qm
• Grünfläche	360 qm
• Versorgungsflächen	55 qm

6. Alternativen

Angesichts des Flächenbedarfs für die Eigenentwicklung des Ortsteils einerseits und der beschränkten Flächenverfügbarkeit in der Gemeinde drängen sich keine Standortalternativen auf.

Für eine begrenzte Baulandausweisung besteht ein Bedarf. Ein Verzicht auf die Planung ist insofern keine Option. Sinnvolle Alternativen zur Art der baulichen Nutzung auf der gewählten Fläche ergeben sich auch nicht. Die Zulassung einer höheren Dichte und damit einer höheren Ausnutzung der Fläche ginge mit spürbaren Verlusten von Freiflächen einher und würde die Entwässerungsmöglichkeit erheblich erschweren bzw. eine Regenwasserversickerung unmöglich machen.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Erschließung erfolgt durch nachfolgende ingenieurtechnische Planungen, für die der Bebauungsplan die bodenrechtlichen Voraussetzungen schafft.

An den Flächen besitzt die Gemeinde ein Miteigentum. Zur Bodenordnung ist ein **Umlegungsverfahren** geplant, mit dem zweckmäßige, dem Bebauungsplan entsprechende Grundstücke geschaffen werden.

Mit einer zeitnahen Umsetzung ist zu rechnen.

7.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung zu beachten sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse:

ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z.B.:

- **Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht** nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmalers auswirken kann,
- **Wasserrechtliche Erlaubnispflicht** für die Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb des Anwendungsbereichs der NWFreiV (s.u.),
- **Wasserrechtliche Genehmigungspflicht** das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung (zuständige Behörde ist das Landratsamt). Auf den hohen Grundwasserstand wird explizit hingewiesen. Der höchste Grundwasserstand liegt bei geschätzten 120 cm – 140 cm.

bestehende **fachrechtliche Mitteilungs- und Meldepflichten**:

- **Wasserrechtliche Anzeigepflicht** bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- **denkmalrechtliche Meldepflicht** nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfinden ,
- **bodenrechtliche Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG: Sollten während der Erdarbeiten optische oder organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen (bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten).
- Auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, FGSV-Nr.939 (www.fgsv-verlag.de) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird hingewiesen.
- Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.

Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:*Grundstücksteilungen*

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB). Insbesondere die **gesicherte Erschließung aller Grundstücke** ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Werden die für Doppelhausbebauung zugelassenen Grundstücke östlich der Erschließungsstraße real geteilt, sind je nach Teilung **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zugunsten der Hinterlieger einzurichten, um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sicherzustellen, oder die dem Hinterliegergrundstück zugeschlagenen Zufahrtbereiche sind mit einer **Abstandsflächenübernahme** zugunsten der Vorderlieger zu belasten.

ruhender Verkehr

Die erforderlichen **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge sind zu errichten gemäß der **gemeindlichen Satzung** bzw. den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach dem zu erwartenden Zu- oder Abfahrtsverkehr.

Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur **Gewinnung von Energie aus der Umwelt** (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt. Dabei ist auf einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Nachbarschaft zu achten (insbesondere bei der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien).

Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die **Bestimmungen der BayBO** zu beachten. Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Rettungswege der vorhandenen Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Bodenschutz

Die **Verpflichtungen zum Schutz des Mutterbodens** (§ 202 BauGB) sind zu beachten: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die **zentrale Wasserversorgungsanlage** angeschlossen sein.

Das **Abwasser** ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit **Niederschlagswasser** wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) zu errichten. Punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) sind im gegenständlichen Baugebiet nicht zulässig. Empfohlen werden jeweils Geländemulden an der Grundstücksgrenze, etwa 10 * 3 m, d = 0,4 m, einschließlich seitlicher Bepflanzung und unterliegender Kiesrigole als Speicher.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist oder ob eine **erlaubnispflichtige Benutzung** vorliegt. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Auf die Möglichkeit der **Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser** zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen. Auf die einschlägigen Vorschriften, hier der TrinkwV, wird hingewiesen: Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001

- dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden,
- sind deren Entnahmestellen dauerhaft als solche zu kennzeichnen und
- sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei **wild abfließendem Wasser** für Dritte kommen (§ 37 WHG). Maßnahmen zur Verhinderung

nachteiliger Auswirkungen auf Flächen Dritter (z.B. Rückhaltung, Flächenmodellierung) sind durch die Bauherren zu treffen.

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. **Starkregenereignisse** etc.) ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Die **Erkundung des Baugrundes** und die Sicherung der Bauwerke gegen Grund- und Schichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Artenschutz

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, (...) oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

Zu beachten sind die **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**, insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere vor Abbruch von Gebäuden ist frühzeitig auf etwaige Gebäudebrüter und Fledermäuse zu achten.

Immissionsschutz

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.⁵

Von den nördlich und westlich angrenzenden **landwirtschaftlich genutzten Flächen** gehen bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis die üblichen, hinzunehmenden Beeinträchtigungen aus. Lärm, Geruchs- und Staubemissionen sind dabei saisonal auch während der Ruhezeiten bzw. an Wochenenden oder Feiertagen zu erwarten.

Abfallwirtschaft

Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg und die sich daraus insbesondere ergebenden Anforderungen an die Standorte der Abfallbehälter wird hingewiesen.

⁵ Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Empfehlungen:

Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen, Elemente zur Gewinnung von **Solar-energie** bei der Neuplanung von Gebäuden als Teil der Dacheindeckung in diese zu integrieren, anstatt diese auf das Dach aufzusetzen.

Für Balkongeländer, Fenster- und Außentürelemente ist die Verwendung von Holz ausdrücklich erwünscht. Für die **Behandlung von außenliegendem Holzwerk** sollten nach Möglichkeit nur Lasuren in natur oder in Grautönen verwendet werden. Sie entsprechen dem Farbspektrum der natürlichen Verwitterung und passen sich damit besser in die regionale Kulturlandschaft ein.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die **Flächenversiegelung** so gering wie möglich zu halten. Zur Gestaltung der Oberflächen wird auf die einschlägigen Veröffentlichungen hingewiesen.⁶

Auf die Möglichkeit der **Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser** zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen (zu rechtlichen Anforderungen s.o.).

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden für den durchwurzelbaren Raum bei **Baumneupflanzungen** mit Bodenanschluss folgende Gesamtvolumina empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20m Höhe): 29-36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 - 20m Höhe): 21-28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10m Höhe): 13-20 m³
- Obstbäume: 13-18 m³

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** getroffen werden.

Empfehlenswert ist es, neue Gebäude mit **Fassadenquartieren** für diverse Gebäudebrüterarten auszustatten. Diese können ohne viel Aufwand und unauffällig in die Fassade integriert werden – ein einfacher Beitrag zum Artenschutz.

Unbeschadet der entsprechenden Festsetzung sollen **Lichtquellen** möglichst niedrig angebracht werden und es sollten voll abgeschirmte Leuchten Verwendung finden. Das Schutzglas sollte flach sein, um Streulicht zu vermeiden, und das Leuchtmittel sollte nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden (LEDs ohne Blauanteile), da vor allem der Blau- und UV-Anteil des Spektrums negative Auswirkungen auf verschiedene Tiergruppen hat. Die Leuchtintensität sollte dabei so gering wie möglich sein. Durch Bewegungsmelder, (Teil- bzw.) Nachtabschaltung oder dimmbare Systeme soll die Lichtverschmutzung weiter reduziert werden. Auf die Bestimmungen des Art. 11a Bay-NatSchG wird hingewiesen.

⁶ z.B. Landesamt für Umwelt: „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ (im Internet bestellbar)

Gemeinde

Emmering, den 20.06.2023



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

Anlagen:

Baugrundgutachten Erschließung BG Schmiedgarten, OT Schalldorf in Emmering, 28.04.2019, Frauscher Geologie, Sankt Wolfgang

Erläuterungsbericht für wasserrechtliche Erlaubnis mit Plan 2 (Teil der Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren), Ing.- Büro Hinterholzer GbR, Aßling, 16.11.2020