

Gemeinde Emmering Landkreis Fürstenfeldbruck



Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans „Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au“ im Bereich des Grundstücken Fl.-Nrn. 1132/0 und /15

VORENTWURF

Datum: 30.07.2025

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Pink Stadt- und Freiraumplanung PartGmbH, Ilka SIEBENEICHER, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin, Kathrin WENDT, Landschaftsarchitektin
Hauptplatz 153, 86899 Landsberg am Lech, Tel: 0 81 91- 985 69 95

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation planungsrechtliche Gegebenheiten	3
3.	Umweltbericht	8
4.	Planinhalt	9
5.	Auswirkungen der Planung	10
6.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	10

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt am dem westlichen Ortsrand des Ortsteils Untere Au, nördlich der Kreisstraße FFB 17 (Roggensteiner Straße).



Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK10) Q2-2025, rot: Änderungsbereich, Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:7.500, DOK 1:10.000)

1.2. Vorgeschichte

In der Gemeinde Emmerring gibt es sechs Kindertageseinrichtungen¹ mit 297 genehmigten Plätzen und 275 betreuten Kindern (01.03.2024). Die Kindertageseinrichtungen „Denk mit! Zwerge“ (Aumühle 1 mit drei Kinderkrippengruppen), „An der Amper“ (Amperstraße 4b mit je einer Kinderkrippen- und Kindergartengruppe), „Unter'm Regeboden“ (Amperstraße 1 mit zwei Kindergartengruppen) und „St. Benno“ (Brucker Straße 3a mit drei Kindergartengruppen) liegen zentral in einem Radius von 135 m in „Fett“-Emmering um die katholische Pfarrkirche „St.-Johannes-der-Täufer“. Der Kindergarten „Sausebraus“ (Maisacher Weg 32, mit zwei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen) und die Großtagespflege „Kinderland“ (Maisacher Weg 17 mit zwei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen) liegen in „Dürr“-Emmering am nördlich Siedlungsrand. Für den östlichen Siedlungsbereich der Unteren Au ist kein Standort vorhanden.

Bereits im Jahr 2024 wurde dem Gemeinderat² eine Einwohner-, Kinder- und Schulbedarfsprognose bis 2041³ vorgelegt. Diese geht von einem mittelfristigen Bedarf an Plätzen für Krippenkinder von ca. 35 Plätzen (also bis zu drei Kinderkrippengruppen á 12 Kinder) bzw. für Kindergartenkinder von ca. 120 Plätzen (also bis zu fünf Kindergartengruppen á 25 Kinder) aus.

1.3. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel der Änderung ist es, die planungsrechtliche Grundlagen für eine notwendige Kinderbetreuungseinrichtung im Ortsteil Untere Au zu schaffen und damit den Ortsteil Untere Au zu stärken. Die Gemeinde möchte deshalb Baurecht für ein Kinderhaus mit bis zu sechs Gruppen und Erweiterungsmöglichkeit auf bis zu acht Gruppen schaffen, um den fehlenden Bedarf an Kindergartenplätzen auszugleichen. Dabei soll das Vorhaben auf einem Grundstück der öffentlichen Hand, hier der Gemeinde, verwirklicht werden.

Zweck der Änderung ist es die sozialen Bedürfnisse, und damit den Ortsteil Untere Au zu stärken, insbesondere den Bedürfnissen der jungen Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) Rechnung zu tragen. Gleichzeitig möchte die Gemeinde dadurch die Attraktivität der Arbeitsplätze in den Gewerbegebieten der Unteren Au erhöhen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine „Fläche für Gemeinbedarf – Soziale Zwecke - Kinder“ (ca. 0,5735 ha) und eine „Grünfläche“ (ca. 0,0475 ha) dar.

¹

² Gemeinderatssitzung am 23.10.2024

³ Büro für räumliche Entwicklung, „Einwohner- und Kinderbedarfsprognose Gemeinde Emmerring“

2. AUSGANGSITUATION PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1. Ziele der Raumordnung

2.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Mit der Teilfortschreibung zu den zentralen Handlungsfeldern "Gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen", "Nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt" sowie "Nachhaltige Mobilität", wurde die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm⁴ zum 01.06.2023 geändert.

Die Gemeinde Emmerring liegt im „Verdichtungsraum“ München und grenzt unmittelbar an das Mittelzentrum Fürstenfeldbruck in ca. 2,1 km Entfernung an.

Von Seiten der Landesplanung sind folgende Ziele bzw. Grundsätze einschlägig:

- 1.3 Klimawandel, 1.3.1. Klimaschutz, Erhaltung und Stärkung der Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen (G),
- 1.4 Wettbewerbsfähigkeit, 1.4.1 Schaffung bestmöglicher Standortqualität (G),
- 2.2 Gebietskategorien, 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume (G),
- 3 Siedlungsstruktur, 3.1. [Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung], Flächensparen (G), 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z),
- 5.1 Wirtschaftsstruktur, 5.1 Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G), 5.3.1 Einzelhandelsgroßprojekte und Agglomerationen nur in zentralen Orten (Z),
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft, 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G),
- 6 Energieversorgung, 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (G) und
- 7 Freiraumstruktur.
- 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur [8.1.3 Flächen- und bedarfsgerechte Vorhaltung von Kinderbetreuungsangeboten (Z)].

2.1.2. Regionalplan München (Region 14)

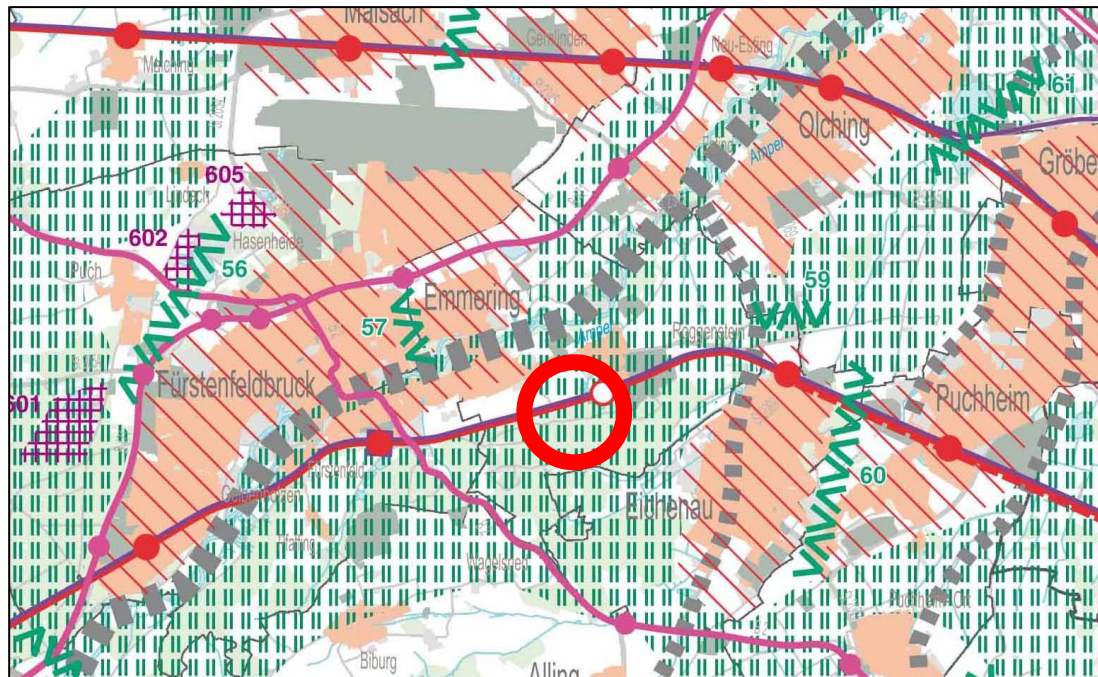


Abb. 2: Regionalplan München Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ 25.02.2019 (rot: Lage des Änderungsbereiches), (Originalmaßstab 1:100.000)

Von Seiten der Regionalplanung sind u.a. folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Herausforderungen der regionalen Entwicklung, 3 Wettbewerbsfähigkeit 3.2 Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region (G), 4 Klimawandel und Lebensgrundlagen, 4.3 Erhaltung klimatisch bedeutsamer Freiflächen und wichtiger Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse (Z);

⁴ Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013 (GVBl. S. 550), die zuletzt durch Verordnung vom 16.05.2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist

- B I Natürliche Lebensgrundlagen, 1.2.1 Bewahrung der Eigenart des Landschaftsbildes, 1.3.1 Erhaltung und Verbesserung der Erholungseignung in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten; Erhaltung, Pflege, Vernetzung, Entwicklung hochwertiger Lebensräume (G);
- B II Siedlung und Freiraum, 1 Leitbild, 1.4 Abstimmung von wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungen (Z), 1.7 verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst ÖPNV (Z), 2.2 organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung (Z), 2.4 Erhaltung dezentraler, wohnortnaher Handlungsstrukturen, Stärkung durch neue Handwerksbetriebe und Vorrang von Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe (G), 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit (Z), 3.2 Nutzung bestehender Flächenpotentiale (Z), 4.1 Vorrang der Innenentwicklung, Entwicklung nur zulässig, wenn darauf nicht zurückgegriffen werden kann (Z), 4.6.1 Regionaler Grünzug „Ampertal (3)“(Z)

Der Regionale Planungsverband hat die Durchführung des Verfahrens zur 26. Änderung des Regionalplans München mit der Änderung des Kapitels B IV 7 Energieerzeugung und der Neufassung des Teilkapitels B IV 7.2 Windenergie beschlossen. Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes hat den Entwurf der 26. Änderung i.d.F. vom 21.11.2024 gebilligt. Das Beteiligungsverfahren wurde bis zum 31.03.2025 durchgeführt.

2.2. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentum Fürstentum 2017

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentum Fürstentum verschiedene Ziele in der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) formuliert. Bei der RES handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises unter Beteiligung der Verwaltung der Gemeinde Emmerring. Da diese Strategie nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, handelt es sich nicht um ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine sonstige beschlossene städtebauliche Planung.

Der Strategieplan FFB 2040 stellt für den Änderungsbereich als Ausgangslage „Kulturlandschaft“ dar und im Süden wird die Kreisstraße mit „Radwege“ überlagert.

2.3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan i.d.F. vom 22.03.1988 wurde von der Regierung von Oberbayern⁶ genehmigt. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan acht Mal geändert und vier Mal⁷ berichtigt.

2.4. Demographie⁸

Am 30.06.2025 leben in der Gemeinde Emmerring nach Angabe des Einwohnermeldeamtes 7.486 Einwohner, in 3.195 Wohnungen. Daraus ergibt sich eine Belegungsdichte von 2,34 Einwohnern je Wohnung und 45,8 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 98,8 m² Wohnfläche/Wohnung. Dabei leben 74,26% der Einwohner in Einfamilienhäusern, 12,17% in Zweifamilienhäusern, 13,46% in Mehrfamilienhäusern und 0,11% in Wohnheimen.

In der Gemeinde gibt es zum 01.03.2024 sechs Kindertageseinrichtungen mit 297 genehmigten Plätzen und 274 betreuten Kindern.

Bezogen auf die Einwohnerzahl beläuft sich der Anteil der unter 6-Jährigen auf 6,67%, der 7- bis unter 18-Jährigen auf 18,34%, der 19- bis unter 65-Jährigen auf 62,37% und der über 66-Jährigen auf 19,29%.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J⁹) dar. Die westeuropäischen Länder weisen durchwegs negative Werte auf. Das bedeutet, dass der Anteil der über 50-jährigen größer ist als der Anteil der Kinder unter 14 Jahren. In Emmerring beträgt der errechnete Wert im Jahr 2024 -0,69. Damit ist die Bevölkerung jünger als der Durchschnitt des Landkreises Fürstentum Fürstentum (-0,78) aber älter als die Durchschnitte von Oberbayern (-0,61) und Bayern (-0,69).

⁵ 03 Architekten, Dr. Doris Zoller, Keller Damm Roser, Ernst Basler+Partner, TU München 08.02.2017

⁶ Am 14.10.1988 mit Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen und am 25.01.1993 mit Abhilfe genehmigt

⁷ 1. Berichtigung durch 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1225 „Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße“ i.d.F. vom 17.03.2015

2. Berichtigung durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1250 „Dr.-Rank-Straße – WEST“ i.d.F. vom 08.09.2015

3. Berichtigung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1331 „Wohnbebauung auf Grundstück Fl.Nr. 1326/2 (Teilfläche) i.d.F. vom 24.03.2020

4. Berichtigung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1345 „Amperpark-Wohnbebauung“ i.d.F. vom 18.07.2023

⁸ www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/ Datenabruf 10/2023

⁹ J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P₀₋₁₄) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P₅₀₊) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P₁₅₋₄₉).

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert bis zum Jahr 2043¹⁰ für den gesamten Landkreis Fürstentfeldbruck ein stabiles positives Bevölkerungswachstum von ca. 1,98% und ein durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von ca. 0,10%.

2.5. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte¹¹

Im Jahr 2024 waren in Emmering 3.080 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt¹². Von diesen Beschäftigten arbeiten nur 1.629 Personen (52,89%) am Wohnort und 1.451 Personen (47,11%) außerhalb des Wohnortes. Diese Personen werden als „Auspendler“ betrachtet. Im Vergleich mit den übrigen 22 Kommunen des Landkreises erreicht die Gemeinde Emmering damit den sechsten Platz (bzw. siebten Platz in absoluten Zahlen) und liegt damit über dem Durchschnitt des Landkreises Fürstentfeldbruck (mit 58,3% Beschäftigten am Wohnort und 41,7% Auspendlern).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in den letzten zehn Jahren um 266 Beschäftigte (im Jahr 2015 waren es 2.715) gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von 13,4%. Die Gemeinde beabsichtigt, diesen Trend fortzuführen und gegebenenfalls zu intensivieren.

2.6. Änderungsbereich

Bestand	
	Abb. 3: DOP20 vom 24.08.2024, cyan: Änderungsbereich, Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:2.000) Größe und Beschaffenheit Der Änderungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 1132 und /15 in der Gemarkung Emmering. Er besitzt eine trapezförmige Kernabmessung von ca. 135 m auf ca. 20 m bzw. ca. 80 m (ca. 0,621 ha) und liegt auf einer Höhe von ca. 512,5 m ü.NHN. Der Änderungsbereich schließt im Osten (Allgemeines Wohngebiet „Am Wiesmahd“) und im Westen (Sondergebiet Einzelhandel) an die bestehenden Siedlungskörper an. Der überwiegende Teil der Fläche wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt, ein kleiner östlicher Streifen ist mit Gehölzen bestanden und dient der Ortsrandeingrünung. Verkehr Die verkehrliche Anbindung erfolgt über Roggensteiner Straße (Kreisstraße FFB 17) und die Straße Untere Au.
Vorbelastung des Plangebiets	Altlasten Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altlastenstandorte vorhanden. Kampfmittel

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstentfeldbruck, 05/2025

¹¹ www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet/bevoelkerung/erwerbstaetigkeit/index.html Datenabruf 08/2021

¹² Bayerisches Landesamt für Statistik, A VI 5 | 2022, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden am 30. Juni 2022, Teil II der Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 08/2023

	Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Verkehrsgeräusche Der Änderungsbereich wird durch die Verkehrsgeräusche der Roggensteiner Straße (Kreisstraße FFB 17, Abschnittsnummer 100) beeinträchtigt. <table><tr><th>Straße</th><th>Zählstelle</th><th>Jahr</th><th>DTV Kfz</th><th>DTV SV</th><th>Δ DTV</th><th>Δ Prozentual</th></tr><tr><td rowspan="5">FFB 17</td><td rowspan="5">7833 9703</td><td>2019</td><td>8.578</td><td>391</td><td></td><td>0,0%</td></tr><tr><td>2020</td><td>7.701</td><td>390</td><td>-877</td><td>-10,2%</td></tr><tr><td>2021</td><td>7.881</td><td>357</td><td>180</td><td>7,4%</td></tr><tr><td>2022</td><td>8.256</td><td>357</td><td>375</td><td>4,4%</td></tr><tr><td>2023</td><td>8.589</td><td>347</td><td>333</td><td>4,3%</td></tr></table> Tab. 1: Straßenverkehrszählungen¹³, schwarz: Zählung, grau: Schätzung	Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual	FFB 17	7833 9703	2019	8.578	391		0,0%	2020	7.701	390	-877	-10,2%	2021	7.881	357	180	7,4%	2022	8.256	357	375	4,4%	2023	8.589	347	333	4,3%
Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual																													
FFB 17	7833 9703	2019	8.578	391		0,0%																													
		2020	7.701	390	-877	-10,2%																													
		2021	7.881	357	180	7,4%																													
		2022	8.256	357	375	4,4%																													
		2023	8.589	347	333	4,3%																													
	Gewerbegeräusche Ferner wirken anlagen- und verkehrsbedingte Geräusche der Betriebe des nördlich gelegenen Gewerbegebietes und des westlich gelegenen Einzelhandelsstandorts auf den Änderungsbereich ein. Landwirtschaft Im Norden grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Nutzflächen an. Von diesen können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. ausgehen. Südlich der Roggensteiner Straße ist eine ehem. landwirtschaftliche Hofstelle (Fl.-Nr. 1344/12) vorhanden, die zur Hobbyrinderhaltung genutzt wird.																																		
Weitere Rechtsvorschriften	Denkmalschutz Innerhalb des Änderungsbereiches und in der näheren Umgebung sind gemäß Datenabfrage im Bayernatlas¹⁴ keine Bau- und Bodendenkmäler kartiert. Wasserecht Gemäß der Datenabfrage im Bayernatlas¹⁵ liegt der Änderungsbereich weder in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet" noch in einem „wassersensiblen Bereich (Auen und Niedermoore)". Zum Änderungsbereich treffen die Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten keine Aussage. Es liegen auch es keine Erkenntnisse aus Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserentstehungsgebieten vor. Naturschutzrecht Gemäß der Datenabfrage im Bayernatlas¹⁶ bzw. im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz¹⁷ sind innerhalb des Änderungsbereichs keine Schutzgebiete des Naturschutzes, wie Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Natura-2000-Gebiete, Naturparke und Biotopflächen kartiert. Nördlich befindet sich in ca. 5 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Untere Amper“ (LSG-00480-01). Außerdem befindet sich in ca. 225 m Entfernung das durch Resortverordnung¹⁸ geschützte FFH-Gebiet „Ampertal“ (7635-301). Im FIS-Natur ist keine Kartierung einer Wiesenbrüter- oder Feldvogelkulissee innerhalb des Änderungsbereiches oder im räumlich-funktionalen Umgriff vorhanden. Verkehrsrecht Gemäß Datenabruf aus dem Bayerischen Straßeninformationssystem¹⁹ ist die südliche Kreisstraße FFB 17 (Roggensteiner Straße) als Ortsdurchfahrt – Erschließungsbereich kartiert.																																		

¹³ www.baysis.bayern.de, Thema „Verkehrsdaten“, Auswahl „Straßenverkehrszählungen SVZ“, Datenabruf 05/2025

¹⁴ atlas.bayern.de, Thema: „Planen und Bauen“, „Denkmaldaten“ Datenabruf: 05/2025, Denkmalliste vom 30.03.2023

¹⁵ atlas.bayern.de, Thema „Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: 05/2025

¹⁶ atlas.bayern.de, Thema „Umwelt“, Auswahl „Natur“, Datenabruf: 05/2025

¹⁷ www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm, FIN-Web, Datenabruf: 04/2024

¹⁸ BayNat2000V vom 19.02.2016

¹⁹ www.baysis.bayern.de, Thema „Straßenbestand“, Auswahl „Ortsdurchfahrt -Freie Strecke“, Datenabruf 05/2025

	Die nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan „Begrenzung der Ortsdurchfahrt“ ist daher überholt. Entfallende Lärmschutzzonen Nachdem mit der „Fünften Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München“ (Zweiundzwanzigste Änderung) der Regionalplan 14, Kapitel B „Siedlungswesen“ neu gefasst wurde und die „Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung“ für Fürstenfeldbruck aufgehoben wurden, ist auch die „Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm“²⁰ nicht mehr anzuwenden. Die nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan „Lärmschutzzonen“ ist daher überholt. Entfallende Bauhöhenbeschränkung Nach Aufgabe der fliegerischen Nutzung des militärischen Flurhafen Fürstenfeldbruck bestand für den Bauschutzbereich i.d.F vom 01.07.1960²¹ keine Notwendigkeit mehr. So wurde mit Bekanntmachung vom 02.04.2012²² der Bauschutzbereich des ehemaligen Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck aufgehoben. Die nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan Bauhöhenbeschränkung“ (§ 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG) ist daher überholt.
Natürliche Grundlagen	Boden Nach der Übersichtsbodenkarte Bayern²³ liegt der Änderungsumgriff ausschließlich im Bereich: – Nr. 21: Fast ausschließlich humusreiche Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke Oberirdische Gewässer Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich verläuft in ca. 335 m Entfernung die Amper (Gewässer 1. Ordnung, Gewässerkennzahl 164). Oberflächenabfluss/Sturzfluten Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“²⁴ gibt erste Einschätzungen zu möglichen Gefährdungen. So ist der überwiegende Teil des Änderungsbereiches als „Geländesenken und potentieller Aufstaubereich“ gekennzeichnet. Grundwasser Im Änderungsbereich bzw. in dessen Nähe befinden sich keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung. In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“²⁵ liegt der Bereich innerhalb der Darstellung „potentiell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“.
Gemeindliche Pläne	Städtebauliches Entwicklungskonzept Im Rahmen des Beschlusses zur Energieautarkie der Gemeinde wurde ein Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen²⁶ erarbeitet und vom Gemeinderat²⁷ als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen. Dieses sieht für den westlichen Teil, auf einer Fläche von ca. 0,08 ha aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug einen „bedingt geeigneten Standort mit Restriktionen“ vor. Flächennutzungsplan Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Er ist überlagert mit folgenden Darstellungen: - „Baum geplant“

²⁰ Schallschutzverordnung – SchallschutzV vom 05.04.1974, veröffentlicht im BGBl I S.903

²¹ Festgesetzt durch Bekanntmachung der Wehrbereichsverwaltung VI vom 1. Juli 1960, Nr. IV B 1 Az.: 56-50-10-03

²² Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - mit Verfügung vom 01.03.2012, Az. 25-30-3736-FFB-1-12

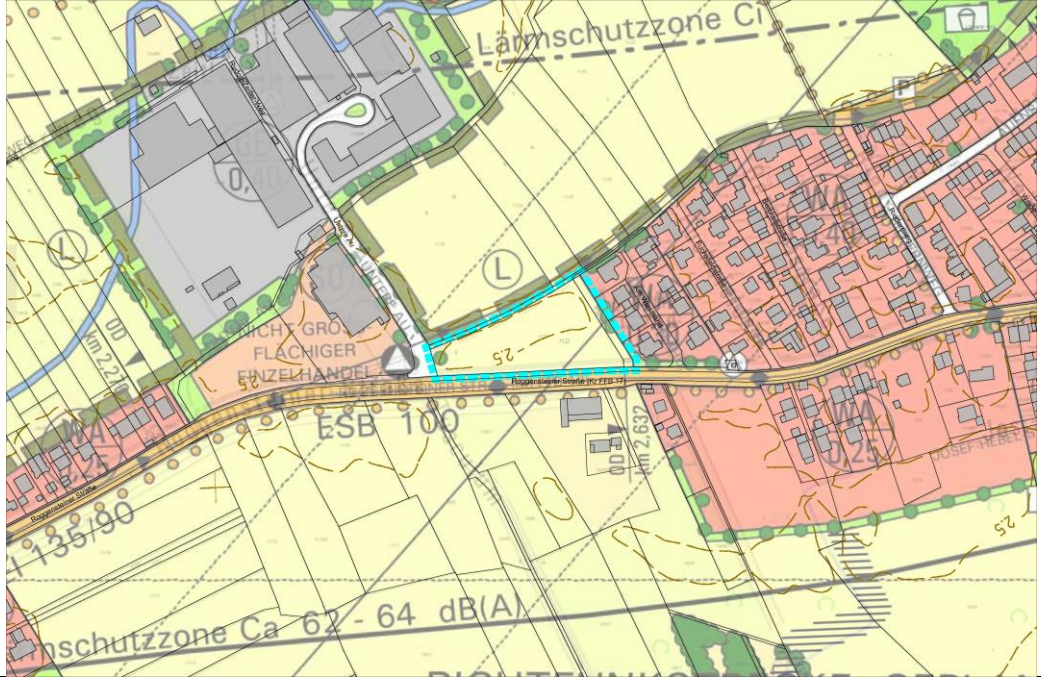
²³ atlas.bayern.de, Thema „Umwelt“, Auswahl „Geologie / Boden“, Datenabruf: 04/2024

²⁴ www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 04/2024

²⁵ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 04/2024

²⁶ Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Az: EMF 1-33 vom 10.12.2024f

²⁷ Gemeinde Emmering, Bau-, Planungs- Umwelt- und Verkehrsausschuss, Sitzung vom 10.12.2024, TOP-Nr. 4

	- „Richtfunkstrecke (Bestand) mit Schutzstreifen“, - „Lärmschutzzone C_a 62-64 dB(A)“ und - „Begrenzung der Ortsdurchfahrt“ km 2,637. Umgeben wird der Änderungsbereich: - Im Norden durch „Fläche für die Landwirtschaft“ überlagert mit „Landschaftsschutzgebiet festgesetzt“, darüber hinaus durch ein „Gewerbegebiet“, - im Osten durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit dem Einschrieb des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ) von „0,30“, - im Süden durch die „überörtliche Hauptverbindungsstraße“ überlagert mit „Hauptgasleitung“ bzw. „Hauptfußweg“ und - im Westen durch die Darstellung „wichtige örtliche Straße vorhanden“, darüber hinaus durch ein „Sondergebiet“ mit dem Einschrieb „nicht großflächiger Einzelhandel“. 
	Abb. 4: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan inkl. der 1. Bis 8. Änderung, Digitale Höhenkarte, cyan: Umgriff des Änderungsbereichs, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000 FNP: 1:5.000)
	Bebauungsplan Für den westlichen Streifen (Fl.-Nr. 1132/15) des Änderungsbereichs besteht der qualifizierte Bebauungsplan „Am Wiesmähd“²⁸ der eine „uneingefriedete Gartenfläche“ überlagert mit „Ortsrandeingrünung“ bzw. „großkronige Bäume zu pflanzen“ festsetzt.
Planungsrecht	Im Änderungsbereich ist die Fl.-Nr. 1132 dem Außenbereich (§ 35 BauGB) und die Fl.-Nr. 1132/15 dem beplanten Bereich (§ 30 BauGB) zuzuordnen. Für die planungsrechtliche Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au“ vorgesehen

3. UMWELTBERICHT

3.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Auf einen gesonderten Scoping-Termin wurde verzichtet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingebunden, wobei die Behörden aufgefordert wurden, sich auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

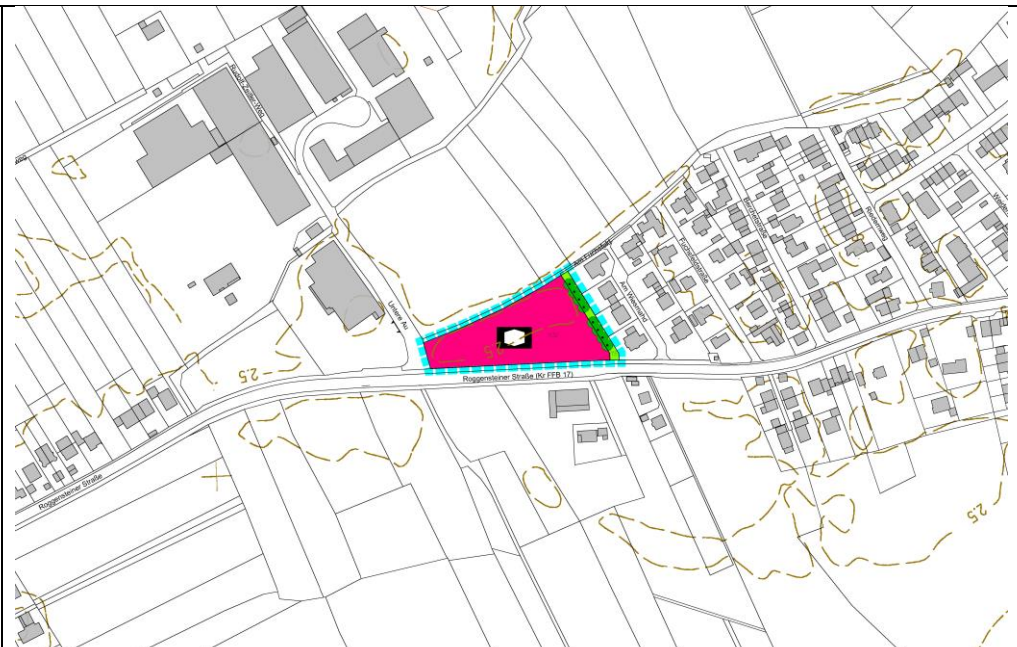
²⁸ Vom 16.04.1996

4. PLANINHALT

4.1. Darstellungssystematik

Die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans werden übernommen und sinnvoll ergänzt. Neu eingeführt wird die Unterscheidung zwischen Darstellungen, Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken.

4.2. Änderungsbereich

Darstellungen	 Abb. 5: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes cyan: Umgriff des Änderungsbereichs), Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000) Die Gemeinde stellt das Gebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dar. Darunter sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen zu verstehen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen erfolgt die Angabe der Zweckbestimmung, hier „soziale Einrichtungen“. Um die bauliche Entwicklung im Osten zum Wohngebiet im Quartier Am Wiesmahl zu gliedern wird – entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes – eine „Grünfläche“ überlagert mit „Schutz- und Leitpflanzungen Bestand“ dargestellt. Dies dient auch dazu die Bedeutung der vorhandene Baumhecke als Biotopvernetzung zwischen den Ampereien und dem Waldgebiet südlich der Bahnlinie (Emmeringer Leite) zu untermauern.
Plangrundlage Hinweise Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	Bau- und Flurbestand, Höhenlinien aus der Digitalen Höhenkarte, Grenze des Landschaftsschutzgebietes

²⁹ www.region-muenchen.com/regplan/rpkart2/rpk2pdf/rp14_karte2_1112_leg.pdf, Datenabruf 01.07.2013

³⁰ Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung“, Bayrisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Jan. 2007

³¹ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Ein Leitfaden (ergänzte Fassung), Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

³⁸ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Ein Leitfaden (ergänzte Fassung), Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

³⁹ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) (EAG Bau - Mustererlass): Punkt 2.6.4 Besonderheiten des Monitoring für Flächennutzungspläne, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 01.07.2004

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Bisherige Dartstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,621 ha	100,0%		
Grünfläche			ca. 0,0475 ha	7,65%
Fläche für Gemeinbedarf - soziale Einrichtung -			ca. 0,5735 ha	92,35%
Summe	ca. 0,621 ha	100,0%	ca. 0,621 ha	100,0%

Tab. 1: Flächenverteilung

5.2. Synopsenfassung

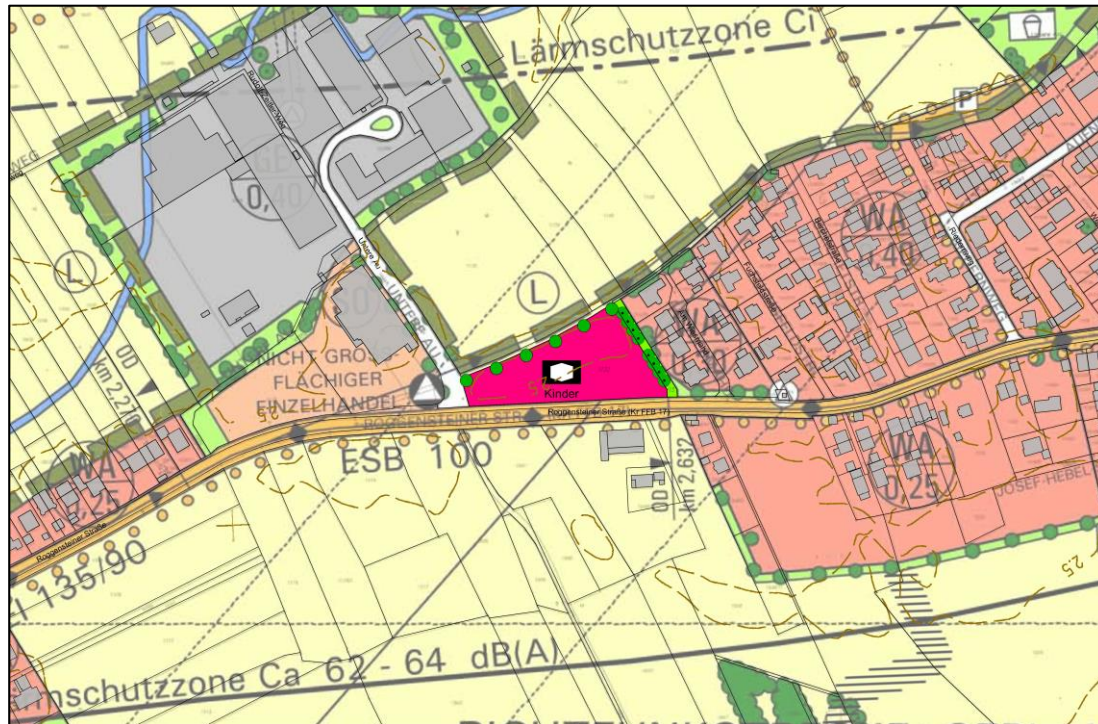


Abb. 6: Synopse des Flächennutzungsplanes, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000 FNP: 1:5.000)

5.3. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen erkennbar.

6. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

6.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

6.1.1. Strukturdaten

Einwohnerzahl der Gemeinde:

7.486 Einwohner am 30.06.2025

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:

6.777 Einwohner am 31.12.2015, damit +709 Einwohner (+10,46%)

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

7.500 Einwohner im Jahr 2039 (+601 Einwohner)

Bevölkerungsprognose des Landkreises

1.98% „stabil“ für das Jahr 2043

Haushaltsgröße

2,34 Einwohner/Wohnung

Einstufung im Zentrale Orte-System

keine

Gebietskategorie gem. LEP

Verdichtungsraum München

Verkehrsanbindung

Kreisstraßen FFB 17 (FFB B2 – ST 2069 in Roggenstein)

Die Haltestelle „Untere Au“ (Buslinie 862: FFB ☺ – Eichenau – Puchheim Süd ☺, 854: Buchenau ☺ – Eichenau ☺ und Ruf-Taxi 8800) befindet sich ca. 50 m westlich des Änderungsbereichs.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

keine Daten vorhanden

6.1.2. Machbarkeitsstudie

Im Vorfeld der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Erwerbs des Grundstücks Fl.-Nr. 1132 wurde eine Machbarkeitsstudie – Standortanalyse⁴⁰ erstellt. Dabei wurden verschiedene Varianten geprüft und in Gruppen zusammengefasst. So wurden in der **Gruppe A** die vorhandenen fünf Einrichtungen auf ihre Erweiterungsmöglichkeit geprüft. In **Gruppe B** wurde die Umnutzung von vier bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen und in **Gruppe C** die Neubaumöglichkeit auf fünf Grundstücken untersucht.

6.1.3. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

Die Gemeinde Emmering hat in der Synopsenfassung des Flächennutzungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt, das die Unterbringung von Kinderbetreuungseinrichtungen ermöglicht:

- Ortsteil Untere Au: südlich der Roggensteiner Straße und westlich der Josef-Hebel-Straße: mit ca. 1,44 ha mit der Darstellung „Allgemeines Wohngebiet“, (geprüft in Gruppe C, Nr. 15 der Machbarkeitsstudie – Standortanalyse mit einer 6-gruppigen Kindertageseinrichtung)
- Ortsteil Fett-Emmering: nördlich der Roggensteiner Straße und westlich des Lebensmitteleinzelhandels: mit ca. 0,41 ha und der Darstellung als „Sondergebiet – nicht großflächiger Einzelhandel“ (geprüft in Gruppe C, Nr. 12 der Machbarkeitsstudie – Standortanalyse mit einer 2-gruppigen Kindertageseinrichtung)

Eine Nutzung dieser Flächen scheitert kurz bis mittelfristig im Wesentlichen am privatem Eigentum, der mangelnden Verkaufsbereitschaft/Preisgestaltung bzw. anderweitigen Nutzungsvorstellungen der Grundstückseigentümer.

Folgende Flächen in dargestellten Gewerbegebieten sind neben dem originären Nutzungszweck auf aufgrund des Flächenzuschnittes (ca. 170 m x ca. 20 m) oder der peripheren Lage mit dem Planungsziel nicht vereinbar:

- Ortsteil Untere Au: südlich der Roggensteiner Straße am östlich Ortsrand: mit ca. 0,34 ha und
- Ortsteil Fett-Emmering, nordwestlich an der Gemeindegrenze: nördlich der B 471 und südlich des Fliegerhorstes: mit ca. 7,41 ha.

6.1.4. Unbebaute Flächen, für die Planungsrecht besteht

Eine Baulücke bzw. ein untergenutztes Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 774 1. Änderung „Nordwest“ mit einer Fläche von ca. 2.065 m² (WA, GRZ 0,40, WH 6,5 m) vorhanden (geprüft in Gruppe C, Nr. 10 der Machbarkeitsstudie – Standortanalyse mit einer 2- bis 3-gruppigen Kindertageseinrichtung).

6.1.5. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Von Militär, Bahn, Post und Gewerbe sind keine brachliegenden Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha vorhanden.

6.1.6. Erweiterungen bestehender Einrichtungen

In der Gruppe A Nrn. 1 und 2 der Machbarkeitsstudie – Standortanalyse wurde die Erweiterung von zwei Standorten um je eine Gruppe geprüft, die jedoch nur im Außenbereich denkbar ist.

Bei der bestehenden Kindertageseinrichtung, die in Gruppe A Nr. 3 geprüft wurde wäre eine Erweiterung im Gebäudebestand denkbar, wird aber aufgrund von vorhandenen Nutzungen und fehlenden Außenspielflächen nicht weiterverfolgt.

6.1.7. Umnutzung vorhandener „öffentlicher“ Bausubstanz

In der Gruppe A Nr. 6 und Gruppe B Nrn. 6, 7 und 8 der Machbarkeitsstudie – Standortanalyse wurden Umnutzungsmöglichkeiten in bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen untersucht, die ausschließlich zu Verdrängungsprozessen der ursprünglichen bzw. vorhandenen Nutzung führen und somit keine Alternative darstellen.

⁴⁰ Schrammel, Architekten Stadtplaner PartGmbH: Gemeinde Emmering Kita-Entwicklung 2030, 25.01.2023

6.1.8. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Aufgrund der Anforderungen an die Größe und räumliche Zuordnung einer Kinderbetreuung, insbesondere dem Freiflächenbedarf ist grundsätzlich kein geeignetes Gebäude mit notwendigem Freibereich erkennbar. Das in Gruppe B, Nr. 9 der Machbarkeitsstudie – Standortanalyse mit einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung geprüfte Erdgeschoss der Seniorenwohnanlage (Estinger Straße 14) verfügt über keinen ausreichenden Freibereich und ist durch den Bebauungsplan Nr. 225 „Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße“ i.d.F. vom 09.10.2012 qualifiziert überplant.

6.1.9. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Eine Nachverdichtung der bestehenden Kinderbetriebsrichtung ist durch Erweiterung des Kinderhauses „St.-Benno“ (Brucker Straße 3a) nach Osten in den Pfarrgarten (geprüft in Gruppe A, Nr. 4 der Machbarkeitsstudie – Standortanalyse mit einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung) im Innenbereich möglich. Das Planungsziel kann jedoch von der Gemeinde aufgrund des fehlenden Eigentums und entgegenstehendem Eigentümerinteresse alleine nicht erreicht werden und führt nicht zu einer Stärkung des Ortsteils Untere Au.

6.1.10. Neuausweisung

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen reichen nicht aus, um auf die Neuausweisung einer Fläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung ganz zu verzichten.

Die in Gruppe C, Nrn. 11, 13 und 14 der Machbarkeitsstudie – Standortanalyse untersuchten Standorte liegen alle im Außenbereich zwischen Fett-Emmering und dem Ortsteil Untere Au (ca. 300 m Radius) entlang der Roggensteiner Straße. Sie liegen alle im regionalen Grünzug.

Von den oben genannten Alternativen war kurzfristig nur der gewählte Standort (Fl.-Nr. 1132) verfügbar und befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde.

Durch eine Simulation mit openroute service⁴¹ wurden Isochrone für die fußläufige Erreichbarkeit über den Parameter Zeit generiert. Demnach umfasst ein Einzugsbereich von 10 Minuten ca. 962 Einwohner und eine Fläche von ca. 0,91 km². Dieser umfasst den bebauten Bereich entlang der Roggensteiner Straße in etwa von der Einmündung des Leitenfeldwegs im Westen bzw. der Moosfeldstraße im Osten. Darüber hinaus zeichnet sich der Standort durch die Lage direkt an der ÖPNV-Haltestelle, der vorhandenen Einmündung in die Kreisstraße FFB 17 (Roggensteiner Straße) und der klaren Zuordnung zum Ortsteil Untere Au aus.

6.2. Lage im regionalen Grünzug

Der Änderungsbereich liegt vollständig im Regionalen Grünzug „Ampertal (3)“. Regionale Grünzüge dienen der Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume vor stärkerer Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit, der Lenkung bzw. Gliederung der Siedlungsentwicklung und der Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft. Die Notwendigkeit der Ausweisung der regionalen Grünzüge war insbesondere dort gegeben, wo ein erheblicher Siedlungsdruck zu verzeichnen ist. In der Region München werden gem. LEP 7.1.4 (Z) deshalb regionale Grünzüge ausgewiesen. Ausschlaggebend für die gebietsscharfe, nicht flächenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge sind die naturräumlichen Gegebenheiten der Region, insbesondere die großen Waldgebiete und die großen Talsysteme.

Sie übernehmen die Funktion der Verbesserung des Bioklimas und eines ausreichenden Luftaustausches (Hauptwindrichtung West bzw. Südwest), der Gliederung der Siedlungsräume bzw. der Erholungsvorsorge in den Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Regionale Grünzüge sollen über die im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsgebiete nicht geschmälert oder unterbrochen werden. Planungen sind jedoch im Einzelfall möglich. Da der Ortsteil Untere Au auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits mit einer Gewerbegebietsfläche von ca. 28,6 ha und Wohn- und Mischgebietsfläche ca. 19,4 ha dargestellt sind ergibt sich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes von ca. 0,5735 ha eine Entwicklung in einem sehr angemessenen Verhältnis zu der bestehenden Siedlungseinheit von marginalen ca. 1,19%.

Der Regionale Grünzug verläuft übergeordnet von Südwest nach Nordost und folgt damit dem Verlauf der Amper vom Ammersee bis zur Mündung in die Isar bei Moosburg.

Durch die vorhandene gewerbliche Bebauung westlich des Änderungsbereichs und die Wohnbebauung „Untere Au“ östlich des Änderungsbereichs ist der Regionale Grünzug im Bereich des Planungsgebietes faktisch bereits stark verengt, auch wenn die Darstellung des Regionalplanes die tatsächliche bauliche Entwicklung nicht berücksichtigt. Größere relevante Durchlässigkeiten und Verbindungen zum Regionalen Grünzug 5 (Grüngürtel München-Südwest: Kreuzlinger Forst/Aubinger Lohe und bei Alling/Eichenau) sind jedoch östlich des Emmeringer Gewerbegebietes um die Moosfeldstraße bis Roggenstein vorhanden.

⁴¹ maps.openrouteservice.org

Durch die Kleinräumigkeit des Planungsvorhabens und die bereits vorhandenen baulichen Entwicklungen ist eine zusätzliche relevante Beeinträchtigung der Funktionen des Regionalen Grünzuges nicht erkennbar. Die Funktion als Luftaustauschbahn ist bereits im Bestand zu vernachlässigen. Eine bedeutende Luftaustauschbahn stellt hingegen der Flusslauf der Amper mit Auenbereichen dar. Diese Funktion wird aufgrund der Entfernung (ca. 335 m Luftlinie) und der bereits vorhandenen Bebauung nicht wesentlich über den Bestand hinaus beeinträchtigt. Aufgrund der kleinräumigen Überbauung mit einem zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrad sind auch keine wesentlichen negativen Einflüsse auf das Bioklima zu erwarten. Das Vorhaben grenzt an vorhandene Siedlungseinheiten an, weshalb eine Zersiedelung der Landschaft nicht erkennbar ist.

Damit kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kein wesentlicher Eingriff in den Regionalen Grünzug erfolgt. Dies deckt sich mit der Einschätzung der Regierung von Oberbayern⁴²: „... Eine weitere relevante Beeinträchtigung der Funktionen des regionalen Grünzugs ist in Anbetracht der Nutzung, der Lage und des Ausmaßes der Bebauung durch die Errichtung der Kinderbetreuungseinrichtung nicht zu erwarten...“

6.3. Innenentwicklung – Boden- und Agrarschutzklausel

Der in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperrung“ oder ein „Versiegelungsverbot“⁴³. Durch diese Schutzgebote werden die Planungsleitlinien „Wohnbedürfnisse“ und „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen,

Für die geplante und in dieser Größenordnung erforderliche Kindertageseinrichtung im Ortsteil Untere Au stehen der Gemeinde keine ausreichenden städtebaulichen Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. keine eigenen Flächen im Innenbereich zur Verfügung. Durch Umnutzung bestehender Gebäude bzw. Nachverdichtung (siehe Ziffer 6.1) sind die Potenziale innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschöpft. Die Größe der Einrichtung ist erforderlich, da mit der Einführung des Kinderförderungsgesetzes (KiföG)⁴⁴ seit dem 01.08.2013 ein Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung besteht.

Im Rahmen der Standortsuche durch die Gemeinde Emmering wurde auch Wert auf die Verteilung der Kinderbetriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes und auf die Erreichbarkeit für vorhanden Baugebiete, insbesondere der Wohn- und Mischgebiete gelegt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine ca. 0,5735 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche durch „Fläche für den Gemeinbedarf - Soziale Einrichtung“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Die Neuinanspruchnahme erfolgt in einem geringen Umfang, da auf das vorhandene Erschließungssystem (Roggensteiner Straße) samt vorhandener Bushaltestelle zurückgegriffen wird und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann. Andere Möglichkeiten, um das Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes zu erreichen, werden aus Sicht der Gemeinde im Ortsteil Untere Au nicht gesehen (siehe Ziffer 6.1).

Die Inanspruchnahme der Fläche ist in Anbetracht der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die der von Familien und jungen Menschen, der vorhandenen Erschließungssituation unter Berücksichtigung der geringen Ertragsfähigkeit des Bodens (Klassenbezeichnung der Bodenschätzung Acker „IS4Dg 36/35 bzw. 36/32“⁴⁵) und gemäß Bodenbewertung nach der Arbeitshilfe des LfU⁴⁶) vertretbar. Die Ackerzahl liegt deutlich unter dem Durchschnitt im Landkreis Fürstentum (durchschnittliche Ackerzahl 54)⁴⁷.

Damit entscheidet sich die Gemeinde im Konflikt zwischen dem Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Bodenversiegelung für den Belang der ausreichenden Versorgung der Gemeinde mit Kinderkrippen und Kindergartenplätzen.

6.4. Hochwasservorsorge

Die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, ist als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont

⁴² Regierung von Oberbayern Sachgebiet 24.2 – Landes- und Regionalplanung, eMail vom 29.01.2025 (11:32)
⁴³ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

⁴⁴ „Gesetz zur Förderung von Kindern unter drei Jahren in Tageseinrichtungen und in Kindertagespflege“ (Kinderförderungsgesetz - KiföG) i.d.F. der Bek. vom 10.12.2008, hier § 24 KiföG

⁴⁵ Bodenart IS = lehmiger Sand | Zustandsstufe 4 = Der Zustand der mittleren bis geringe Ertragsfähigkeit | Entstehung Dg: Diluvium, grob, steinig: Das sind Böden die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablage entstanden sind | Wertzahl 36/35 bzw. 36/32 = Bodenzahl/Ackerzahl

⁴⁶ Das Schutzgut Boden in der Planung“ Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2003

⁴⁷ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014.

die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Untere Au und der Entfernung zur nördlich gelegenen nach Osten fließenden Amper (Gewässer 1. Ordnung, Gewässerkennzahl 164), ca. 335 m nördlich des Änderungsbereichs, sind Gefahren durch ein Flusshochwasser eher unwahrscheinlich.

Hinsichtlich der Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor, jedoch ist gemäß der Hinweiskarte „*Oberflächenabfluss und Sturzfluten*“ mit einem Aufstau der im Änderungsbereich vorhandenen Geländesenke zu rechnen. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens, bzw. Baugenehmigungsverfahrens (Abschichtung) kann die Geländeoberfläche angehoben und somit die Geländesenken ausgeglichen werden. Aufgrund des relativ ebenen Geländes (Gefälle von Süd nach Nord zur Amper) und der im Süden höhergelegenen Kreisstraße FFB 17 (Roggensteiner Straße), ist mit wild abfließendem Wasser, auch aus den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiet) eher weniger zu rechnen.

Hinsichtlich des anstehenden Grundwassers muss aufgrund der Darstellung in der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ als „*potentiell von hohen Grundwasserständen betroffenes Gebiet*“ von einem mittleren bis niedrigem Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Damit ist eine Beeinträchtigung durchaus möglich.

6.5. Immissionsschutz

Die von Kindertageseinrichtungen verursachten Geräusche werden durch folgende Gesetze begünstigt:

- Das Bundes-Immissionsschutzgesetz⁴⁸ (§ 22 Abs. 1a BImSchG) bestimmt, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind und
- das bayerische „Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen“⁴⁹ stellt klar, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen sind.

6.6. Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Mit § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB wurden der Klimaschutz und die Klimaanpassung ausdrücklich als Aufgabe der Bauleitplanung benannt. Ergänzt wurde dies durch die „Klimaschutzklausel“ des § 1a Abs. 5 BauGB. Beide Regelungen betonen die gestiegene Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und werten sie im Ergebnis qualitativ auf. Sie erhalten aber **keinen Vorrang** vor anderen Belangen. Ein Optimierungsgebot oder eine von der jeweiligen örtlichen Situation unabhängiges Handlungsgebot besteht nicht. Die vorgenannten Belange sind vielmehr in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Da der Flächennutzungsplan ein wichtiges gesamtgemeindliches Steuerungsinstrument ist, dient er auch zur Sicherung klimaschützender und energieeffizienter Siedlungsstrukturen. Dies beinhaltet insbesondere:

- die Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- die Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche,
- die Vermeidung von Zersiedelung,
- die Nutzungsmischung,
- die Standortplanung für erneuerbare Energien und
- die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz bzw. von klimarelevanten Grün- und Freiflächen.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches und der Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes kann nur die Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches berücksichtigt werden. Allerdings kann die klassische Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, wegen des Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtung und dem gemeindlichen Grundeigentum, nicht umgesetzt werden.

Im Bereich der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage wurde eine Standortplanung für erneuerbare Energien erstellt und berührt den Änderungsbereich in einer kleinen Teilfläche. Im Flächennutzungsplan wurde bereits mit der 7. Änderung eine Freiflächenanlage berücksichtigt. Der fast landkreisweite Vorentwurf⁵⁰ des „interkommunalen sachlicher Teilflächennutzungsplan – Windkraft“ wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 1

⁴⁸ BImSchG: „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ i.d.F. der Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; BGBl. 2021 I S. 123), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

⁴⁹ KJG: Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen, i.d.F. vom 20.07.2011, GVBl. S. 304

⁵⁰ gemeindeübergreifend Plangebiet im Landkreis Fürstentum – Interkommunaler sachlicher Teilflächennutzungsplan Windkraft, Vorentwurf vom 01.07.2013. Dieser sah keine Konzentrationsfläche in der Gemeinde Emmerring vor.

bzw. § 4 Abs. 1 BauGB und Einführung der 10-H-Reglung des Art. 82 BayBO im November 2014 nicht weiterverfolgt.

Ebenso kann die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz bzw. klimarelevanter Grün- und Freiflächen aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches nicht berücksichtigt werden.

6.7. Abweichung vom städtebaulichen Entwicklungskonzept

Aus dem erstellten Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen wird die Fläche eines „bedingt geeigneten Standortes mit Restriktionen“ (hier der Regionale Grünzug) mit ca. 0,08 ha überplant. Dieser theoretische Flächenverlust kann durch PV-Dachanlagen kompensiert werden.

Gemeinde Emmering,

Fürstenfeldbruck

.....
Stefan Floerecke
Erster Bürgermeister


.....
Frank Reimann
Planverfasser

