

Gemeinde Emmering Landkreis Fürstentfeldbruck



Begründung zum Bebauungsplan „Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au“

VORENTWURF

Datum: 30.07.2025

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

Grünordnung : 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	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten.....	6
4.	Umweltbericht	7
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	7
6.	Planinhalt	8
7.	Wesentliche Auswirkungen	12
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	14

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Planungsgebiets

Der Änderungsbereich befindet sich am 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 1:5.000, DOK 1:10.000)

1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Neuaufstellung ist es die planungsrechtliche Grundlage für eine notwendigen Kinderbetreuungseinrichtung im Ortsteil Untere Au zu schaffen und damit den Ortsteil Untere Au zu stärken. Die Gemeinde beabsichtigt so Baurecht für ein Kinderhaus mit sechs Gruppen und Erweiterungsmöglichkeit auf bis zu acht Gruppen zu schaffen, um den kurz und mittelfristig fehlenden Bedarf an Kindergartenplätzen zu kompensieren. Dabei soll das Vorhaben auf einem Grundstück der öffentlichen Hand, hier der Gemeinde, verwirklicht werden.

Zweck der Änderung ist es, den sozialen Bedürfnissen, insbesondere 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes sieht die Festsetzung einer „Fläche für Gemeinbedarf - Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen - Kinderbetreuungseinrichtung“ (ca. 5.735 m²) vor.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 1132 in der Gemarkung Emmering. Der Umgriff weist eine annähernd trapezförmige Form mit den Kernabmessungen von ca. 130 m auf ca. 20 m bzw. ca. 80 m (insgesamt ca. 5.775 m²) auf. Das Grundstück weist eine Mulde auf, die durch die umliegenden Straßen (Roggensteiner Straße und Untere Au auf ca. 513,25 m ü.NHN) bzw. den Feldweg (Am Fuchsfeld auf ca. 527,75 m ü.NHN) und der östlichen Geländekante (512,75 m ü.NHN) mit einem kleinen Schallschutzwall (513,25 m ü.NHN) gebildet wird.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt (im Uhrzeigersinn):

- Im Norden durch die südliche Grenze des Feldweges „Am Fuchsfeld“ auf Fl.-Nr.1137,
- im Osten durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 1132/15 (Ortsrandeingrünung),
- im Süden durch die nördliche Grenze der straßenbegleitenden Gehbahn der Kreisstraße FFB 17 (Fl.-Nr. 77/16) und
- im Westen durch die östliche Grenze der Straße Untere Au (Fl.-Nr. 1848/5).

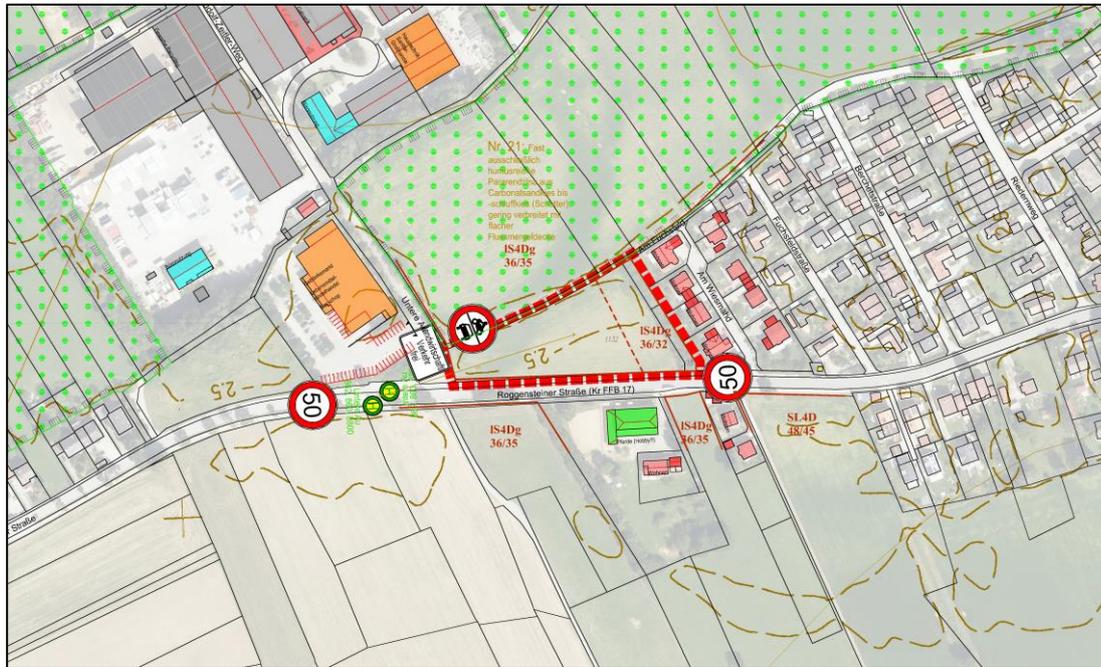


Abb. 2: Nutzungen Ist-Zustand, Q2-2025 mit DOP vom 24.08.2024, rot: Geltungsbereich, hellrot: Wohnnutzung, rot: Garagen, Orange: Lebensmitteleinzelhandel, grau: Gewerbebetrieb, cyan: Dienstleistung, grün: Hobby-Pferdehaltung Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:2.000)

2.2. Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Gebäude und Gehölzbestand ist nicht vorhanden, lediglich am südwestlichen Eck des Grundstückes befindet sich eine Stützmauer mit Absturzsicherung.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgeben:

- im Norden durch den bestehenden Feldweg „Am Fuchsfeld“ (ca. 3,0 m bis 3,2 m breit), der eine Kieschicht aufweist, darüber hinaus landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Osten erstreckt sich eine freiwachsende Gehölzstruktur (Fl.-Nr. 1132/15, Ortsrandeingrünung) darüber hinaus befindet sich hieran östlich anschließende eine Bebauung mit eineinhalbgeschossigen Wohngebäuden mit Erd- und Dachgeschoß, wobei das mittel- bis steile Satteldach (Dachneigung 42° bis 52°) einen Kniestock aufweist.
- im Süden grenzt die asphaltierte Roggensteiner Straße (Kreisstraße FFB 17) an. Sie verfügt über eine nördliche Gehbahn und einen südlichen Gehweg, der für Fahrräder freigegeben ist. Darüber hinaus befindet sich hieran südlich anschließend eine ehemalige landwirtschaftliche Bergehalle, die zur Hobby-pferdehaltung genutzt wird und
- im Westen durch die asphaltierte Straße Untere Au mit straßenbegleitendem Grünstreifen mit Baumbestand, die in die Roggensteiner Straße (Kr FFB 17) einmündet. Darüber hinaus grenzt die baumüberstellten Versickerungsanlage des Betriebsgrundstückes des nicht großflächigen Lebensmittelmarktes an.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Geltungsbereichs erfolgt

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über das bestehende öffentliche Straßennetz der Straße Untere Au und Roggensteiner Straße (Kreisstraße FFB 17, FFB B2 – ST 2069 in Roggenstein),
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV in der Straße Untere Au bzw. den Feldweg „Am Fuchsfeld“, bzw. der Radfahrerfreigabe (Radverkehr in Gegenrichtung zugelassen) auf dem südlichen Gehweg der Kreisstraße (Kr FFB 17),
- für den Fußgängerverkehr über die Gehbahn bzw. den Gehweg entlang der Kreisstraße (Kr FFB 17) bzw. die Mischnutzung des Feldweges „Am Fuchsfeld“,
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Untere Au“ (Regionalbus 862: FFB – Eichenau – Puchheim Süd , 854: Buchenau – Eichenau und 8800 Ruf-Taxi) südwestlich ca. 50 m vom Geltungsbereich entfernt.

Aus verkehrsrechtlicher Sicht sind die umliegenden Straßen innerhalb der geschlossenen Ortschaft von Emmering mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h beschränkt.

2.4. Eigentumsverhältnisse

Das im Geltungsbereich liegende Grundstück befindet sich in öffentlichem Eigentum.

2.5. Natürliche Grundlagen

2.5.1. Bodenart, Bodentyp

Die Bodenart wird im Geltungsbereich mit „sandiger bis schluffiger Kies oder kiesiger Sand bis Lehm“ angegeben, wobei gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern¹ „Fast ausschließlich humusreiche Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke“ (Legendennummer Nr. 21) angegeben ist.

2.5.2. Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich verläuft in ca. 335 m Entfernung die Amper (Gewässer 1. Ordnung, Gewässerkennzahl 164).

2.5.3. Oberflächenabfluss/Sturzfluten

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten² gibt hierzu erste Einschätzungen zu möglichen Gefährdungen. So ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als „Geländesenken und potentieller Aufstaubereich“ gekennzeichnet.

2.5.4. Grundwasser

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe befinden sich keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung. In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“³ liegt der Bereich innerhalb der Darstellung „potentiell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“.

Gemäß den Erkenntnissen des westlich anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1169 „Einzelhandel an der Roggensteiner Straße“⁴ wurde ein Grundwasserflurabstand im Mittel von ca. 3 m - 4 m unter OK Gelände ermittelt. Aufgrund der räumlichen Nähe und der gleichen Höhe über Normalhöhennull, kann dieser Grundwasserflurabstand auch für den Geltungsbereich herangezogen werden.

2.5.5. Klimadaten

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe im Geltungsbereich betragen⁵:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr): 14° bis <15°C,
- mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2° bis <3 °C,
- mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): >550 bis 600 mm und
- mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): >350 bis 400 mm.

2.6. Vorbelastung des Plangebiets

2.6.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altlastenstandorte vorhanden.

2.6.2. Kampfmittel

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Aus diesem Grund wird weder eine Luftbildauswertung noch eine Sondierung durchgeführt, sodass keine Bescheinigung einer Kampfmittelfreiheit vorliegt.

2.6.3. Geräusche

Verkehrsgeräusche

Der Geltungsbereich wird durch die Verkehrsgeräusche der Roggensteiner Straße (Kreisstraße FFB 17, Abschnittsnummer 100) beeinträchtigt.

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%

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen⁶, schwarz: Zählung, grau: Schätzung

Durch das Ingenieurbüro Greiner wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.

¹ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Geologie/Boden“, Datenabruf: 05/2025

² www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 04/2024

³ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 04/2024

⁴ I.d.F. vom 20.10.2009, Begründung Ziffer 1.4 Geologie und Hydrologie

⁵ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

⁶ www.baysis.bayern.de, Thema „Verkehrsdaten“, Auswahl „Straßenverkehrszählungen SVZ“, Datenabruf 05/2025

Geräuscheinwirkungen von anderen Anlagen

Ferner wirken anlagen- und verkehrsbedingte Geräusche der Betriebe des nördlich gelegenen Gewerbegebietes und des westlich gelegenen Einzelhandelsstandorts auf den Geltungsbereich ein.

Durch das Ingenieurbüro Greiner wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.

2.6.4. Landwirtschaftliche Immissionen

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 Hobbyferdehaltung genutzt wird.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist. Für die nur tagsüber und wochentags betriebene Kinderbetreuungseinrichtung ist dies unschädlich, dennoch werden zukünftige Beschäftigte und Nutzer auf diese Emissionen hingewiesen.

Da der Außenbereich nach § 35 BauGB dazu dient, privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe unterzubringen, müssen Beschäftigte und Nutzer von Gebäuden, wie hier vorhanden, im Randgebiet zum Außenbereich generell mit der Ansiedlung solcher Betriebe rechnen. Insofern ist ihre Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit gegenüber einer schutzbedürftigen Nutzung (hier Kinderbetreuung), die sich inmitten einer Ortslage befindet, deutlich herabgesetzt.

2.7. Energienutzungsplan des Landkreises⁷

Der vom Landkreis Fürstfeldbruck erstellte Energienutzungsplan (ENP) ist ein strategisches und informelles Planungsinstrument für den Landkreis Fürstfeldbruck und seine kreisangehörigen Kommunen. Neben der bestehenden Energieinfrastruktur zeigt der ENP die aktuelle Energiebedarfs- und Versorgungssituation. Die Potenzialanalysen zeigen die Möglichkeiten zur Erzeugung erneuerbarer Energie, zur Energieeinsparung sowie zur Effizienzsteigerung auf. Der ENP soll zu einer nachhaltigen Energieinfrastruktur beitragen, wobei der Schwerpunkt auf dem Einsatz erneuerbarer Energien liegt. Ergebnis des ENP sind spezifische Maßnahmenvorschläge, die als politische Entscheidungsgrundlage dienen und die fachliche Basis für anschließende Umsetzungsprozesse darstellen.

Der landkreisweite Energienutzungsplan (ENP) soll die Grundlage für die Ausschreibung und die Bearbeitung der kommunalen Wärmeplanung in den Städten und Gemeinden des Landkreises schaffen. In Einzelfällen wird der Energienutzungsplan von Städten und Gemeinden des Landkreises auch als kommunale Wärmeplanung anerkannt (Bestandsschutz gemäß § 5 WPG).

2.8. Wärmeplan

Da die Umsetzungspflicht zur Wärmeplanung für die Gemeinde Emmering am 30.06.2028 endet (§ 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WPG⁸), liegt derzeit noch kein wirksamer Wärmeplan nach § 23 WPG vor. Damit kann er auch keine Rechtswirkung auf Abwägungsentscheidungen (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WPG) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes oder einen Belang des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7g BauGB) darstellen.

2.9. Energie-Atlas Bayern⁹

- Potentiale aus Abwärme, Biomasse und Wasserkraft sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Für Geothermie wird das geothermische Potential bei einer Ersteinschätzung oberflächennahe Entzugssysteme für den Geltungsbereich bei Erdwärmekollektoren und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich“ und Erdwärmesonden „nicht möglich“¹⁰ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.180 - 1.194 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.600 - 1.649 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe von 3,04 m/s ermittelt.

Die aktuell vorliegenden statistischen Daten zum 31.12.2023 zeigen für die Gemeinde Emmering einen Gesamtstromverbrauch von 18.916 MWh. Der ermittelte Anteil an erneuerbaren Energien liegt bei 11,5% und damit deutlich unter dem Anteil des Landkreises Fürstfeldbruck von 38,2% und dem Anteil im Regierungsbezirk Oberbayern mit 43,8%.

⁷ Landratsamt Fürstfeldbruck: Energienutzungsplan Landkreis Fürstfeldbruck, 08-2025

⁸ WPG – Wärmeplanungsgesetz: Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze, i.d.F. vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394, in Kraft seit 01.01.2024)

⁹ Energie-Atlas Bayern unter www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten, Datenabruf: 05/2025

¹⁰ u.A. „Aus Gründen des Grundwasserschutzes besteht voraussichtlich eine Begrenzung der Bohrtiefe von 10 m.“

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Gemeindliche Pläne

3.1.1. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Rahmen des Beschlusses zur Energieautarkie der Gemeinde wurde ein Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen¹¹ erarbeitet und vom Gemeinderat¹² als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen.

Dieses sieht für den westlichen Teil, auf einer Fläche von ca. 880 m² aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug einen „bedingt geeigneten Standort mit Restriktionen“ vor.

3.1.2. Flächennutzungsplan

Gemäß dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird er mit Darstellungen:

- „Baum geplant“
- „Richtfunkstrecke (Bestand) mit Schutzstreifen“,
- „Lärmschutzzone Ca 62-64 dB(A)“ und
- „Begrenzung der Ortsdurchfahrt“ km 2,637.

Durch die im Verfahren befindliche 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“ zum Teil überlagert mit „Baum geplant“ dargestellt.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgeben

- Im Norden von „Fläche für die Landwirtschaft“ überlagert mit „Landschaftsschutzgebiet festgesetzt“, darüber hinaus mit „Gewerbegebiet“,
- Im Osten durch „Fläche für die Landwirtschaft“ darüber hinaus „Allgemeines Wohngebiet“ mit dem Einschrieb des Maßes der baulichen Nutzung von „0,30“,
- im Süden durch „überörtliche Hautverbindungsstraße“ mit „Hauptgasleitung“ bzw. „Hauptfußweg“ und
- im Westen durch „wichtige örtliche Straße vorhanden“, darüber hinaus mit „Sondergebiet“ mit dem Einschrieb „nicht großflächiger Einzelhandel“.

3.1.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ zurzeit i.d.F. vom 20.0.2021 und deren Änderung vom 23.02.2022 wird hingewiesen. Für Außenwände von Gebäuden, die in der Fläche für Gemeinbedarf liegen wird die Tiefe der Abstandsflächen von 0,8 H und vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, anordnet.

3.2. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan, sodass das Plangebiet dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist.

3.3. Weitere Rechtsvorschriften

3.3.1. Denkmalschutz

Gemäß dem Datenabruf beim Bayernatlas¹³ sind weder innerhalb des Geltungsbereichs noch in unmittelbarer Umgebung Bau- und Bodendenkmäler kartiert.

3.3.2. Wasserecht

Gemäß dem Datenabruf im Bayernatlas¹⁴ liegt der Geltungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten „Überschwemmungsgebiet“ und nicht in einem „wassersensiblen Bereich (Auen und Niedermoore)“.

Im Geltungsbereich treffen die Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten keine Aussage. Es liegen zudem keine Erkenntnisse aus Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserentstehungsgebieten vor.

3.3.3. Verkehrsrecht

Gemäß des Datenabrufs beim Bayerischen Straßeninformationssystem¹⁵ wird die südliche Kreisstraße FFB 17 (Roggensteiner Straße) als Ortsdurchfahrt – Erschließungsbereich kartiert.

3.3.4. Widmungen

Die umliegenden Erschließungen sind wie folgt öffentlich gewidmet:

- Der Feldweg „Am Fuchsfeld“ (Fl.-Nr. 1137) als Feld- und Waldweg (05/28),

¹¹ Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Az: EMF 1-33 vom 10.12.2024f

¹² Gemeinde Emmering, Bau-, Planungs- Umwelt- und Verkehrsausschuss, Sitzung vom 10.12.2024, TOP-Nr. 4

¹³ atlas.bayern.de, Thema: „Planen und Bauen“, „Denkmaldaten“ Datenabruf: 05/2025, Denkmalliste vom 30.03.2023

¹⁴ atlas.bayern.de, Thema „Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: 05/2025

¹⁵ www.baysis.bayern.de, Thema „Straßenbestand“, Auswahl „Ortsdurchfahrt -Freie Strecke“, Datenabruf 05/2025

- die Straße Untere Au (Fl.-Nr. 1848/5) als Ortsstraße (04/61) und
- die Roggensteiner Straße (Fl.-Nr. 1299 samt Gehbahn Fl.-Nr. 77/16 und Gehweg Fl.-Nr. 77/3) als Kreisstraße (Kr FFB 17).

4. UMWELTBERICHT

4.1. 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. Dabei wurden die Behörden dazu aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Da noch kein konkretes Hochbauvorhaben vorliegt, ist keine Entscheidung über die Geschossigkeit, Lage und Ausrichtung des Gebäudes vorhanden. Der Gemeinderat erwartet vom zukünftig beauftragten Architekten bzw. Entwurfsverfasser entsprechende Konzepte, die er auch nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes umsetzen kann. Um ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen ist das städtebauliche Konzept darauf ausgerichtet, das Gebäudes innerhalb der östlichen zwei Drittel der Grundstücksfläche zu positionieren. Diese Verortung zielt darauf ab, eine direkte Verbindung zum Siedlungsbereich der Unteren Au zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über das bestehende Straßennetz, für den öffentlichen Nahverkehr über die bestehenden Haltestellen (Untere Au) und für Fußgänger über die bestehende Gehbahn bzw. den südlichen Gehweg bzw. die Mischnutzung des Feldweges „Am Fuchsfeld“. Für Radfahrer erfolgt diese mit der Mischnutzung des MIV bzw. des Feldweges und des südlichen Gehweges.

Der ruhende Verkehr wird auf dem Baugrundstück durch einen PKW-Parkplatz mit Schräg- oder Senkrecht-parkern untergebracht. Die Verkehrsführung soll im Einrichtungsverkehr erfolgen, sodass der Parkplatz eine Umkehrmöglichkeit bietet. Die Unterbringung der erforderlichen Fahr-, Lauf- oder Kickboards soll auf dem Baugrundstück in Eingangsnähe des Gebäudes erfolgen.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Der Begrünung des Baugrundstücks kommt durch die Lage im Regionalen Grünzug eine besondere Bedeutung zu. Zur Einbindung des neuen Baukörpers in die Landschaft und als Weiterführung bestehender Strukturen werden im Süden entlang der „Roggensteiner Straße“ sieben straßenbegleitende Großbäume festgesetzt. Diese führen damit die bestehende Struktur der Laubbaum-Reihe auf der Südseite der Straße (Spitz-Ahorn) nordseitig weiter. Im Bereich der südlich des Bauvorhabens und südlich der Roggensteiner Straße gelegenen Hofstelle endet die bestehende Baumreihe. Mit der Pflanzbindung wird eine optische Straßenraumverengung erreicht, die zu einer Temporeduzierung führen kann. Im Norden sind entlang des Feldweges sechs Laubbäume zu pflanzen. Diese dienen der Markierung und Beschattung des Weges, der nun als Fuß- und Radwegeverbindung weiter an Bedeutung gewinnt. Hier sind auch regionaltypische Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm zulässig. Obstbäume fügen sich gut in den ländlichen Charakter der Gemeinde ein und können durch die Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden. Eine Durchgrünung der Freifläche der Kinderbetreuungseinrichtung wird durch die Festsetzung einer Quadratmeter-bezogenen Mindestanzahl

¹⁶ Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung“, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Jan. 2007

¹⁷ Bayerische Kompensationsverordnung vom 07.08.2013 mit Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV, StMUV 2014

¹⁸ <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>, Datenabruf vom 10.06.2013

¹⁹ ebenda

²⁰ <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>, Bodenkarte 1:200.000, Datenabruf vom 10.06.2013

²¹ <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>, standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, Datenabruf vom 10.06.2013

²² <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index.cgi>, Datenabruf vom 10.06.2013

²³ http://www.ifu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm, Datenabruf vom 30.07.2013

²⁴ <http://geodaten.bayern.de/tomcat>, Bayernviewer Denkmal, Datenabruf vom 10.06.2013

²⁵ <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>, Datenabruf vom 10.06.2013

²⁶ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (ergänzte Fassung)“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

²⁷ Terrabiota: Maßnahmen und Zuordnung zu Eingriffen vom 10.07.2013

von zu pflanzenden Laub- oder Obstbäumen erreicht. Die Stellplätze sind ebenfalls mit Bäumen zu überstellen, was ebenfalls die landschaftliche Einbindung stärkt und zu einer Beschattung der PKWs in den Sommermonaten führt.

5.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Bayernwerke, Unterschleißheim, erfolgen. Für die elektrische Versorgung ist die Verlegung von Niederspannungskabeln erforderlich.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Emmering.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung. Für das Gebäude der Kinderbetreuungseinrichtung wird hilfsweise ein „Wohngbiet (WR, WA, WB)“ mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3 und einer Geschossflächenzahl von größer 0,7 bis kleiner gleich 1,2 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung zugrunde gelegt, woraus sich ein Löschwasserbedarf von bis zu 96 m³/h ergibt. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird dies zur Verfügung gestellt.
- Eine Breitbandversorgung²⁸ ist im östlichen Teil mit 16 Mbit/s von über 95% und im nordöstlichen Teil bis 1.000 Mbit/s von über 95% gegeben. Eine Mobilfunkversorgung mit 5G²⁹ besteht über die Telefónica, Deutschen Telekom AG und Vodafone GmbH

Auf Ebene der Ausführungsplanung erfolgt durch das beauftragte Architekturbüro/Entwurfsverfasser eine entsprechende Koordination der Sparten.

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral im Trennsystem über die Stadt Fürstenfeldbruck. Die Hauptabwasserleitung (Ei 900/1350 SB) verläuft parallel des nördlichen namenlosen Feldwegs auf Fl.-Nr. 1125. Die von der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck betriebene Kläranlage (Größenklasse 4) in Emmering stammt aus dem Jahr 1992, verfügt über eine Belebungsanlage und ist auf eine Ausbaugröße von 100.000 Einwohnerwerten ausgelegt.
- Die Entsorgung des gesammelten unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken, oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder bei eingeschränkten Verhältnissen über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen). Gemäß den gewonnenen Erkenntnissen aus dem benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1169 „Einzelhandel an der Roggensteiner Straße“³⁰ wurde festgestellt, dass der Untergrund grundsätzlich für eine Versickerung geeignet ist. Aufgrund der räumlichen Nähe kann dies auch für den Geltungsbereich angenommen werden.
- Die Entsorgung des Hausmülles erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

Auf Ebene der Ausführungsplanung erfolgt durch das beauftragte Architekturbüro/Entwurfsverfasser eine entsprechende Koordination der Sparten.

5.5. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit des Grundstücks berücksichtigt. Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Emmering liegt in ca. 1,4 km Entfernung an der Amperstraße Nr. 6. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über ausreichende Fahrbahnbreiten, sowie Kurvenkrümmungsradien, sodass eine ungehinderte Befahrbarkeit für die Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet ist.

Es liegen keine Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich vor, wie zum Beispiel Mineralöl- oder Gasfernleitungen. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

6. PLANINHALT

6.1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Emmering fungiert in ihrer Funktion als Norm- bzw. Plangeber, Grundstückseigentümerin und Bauherrin. Aufgrund dieser Doppelfunktion ist die Regelungsdichte des Bebauungsplans zurückhaltend.

Da aktuell die Ausschreibung für den Entwurfsverfasser vorbereitet wird, beabsichtigt die Gemeinde dem Architekten bzw. Entwurfsverfasser einen großen Gestaltungsfreiraum auf Ebene des Bebauungsplanes zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen großzügig gestaltet.

²⁸ gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/start.html, Datenabruf 05/2025

²⁹ 5G ist die fünfte Generation eines Mobilfunkstandards, der seit 2019 eingeführt wird.

³⁰ I.d.F. vom 20.10.2009, Begründung Ziffer 8.2 Niederschlagswasserentsorgung

6.2. Fläche für den Gemeinbedarf

Der Geltungsbereich wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Die Zweckbestimmung von „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ umfasst eine breite Bandbreite von Kindertagesstätten, Jugendfreizeitstätten/-heimen, Seniorentagesstätten, Nachbarschaftsheimen, Gemeindezentren, Beratungsstellen (z.B. zur Familienberatung), Kinderheimen, Seniorenheimen, Pflegeheimen und Hospizen, Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Jugendherbergen, Tierheimen, etc. Um das Ziel des Bebauungsplans zu erreichen, wird die Festsetzung auf „Kinderbetreuungseinrichtung“ begrenzt. Dies ermöglicht die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Kinderkrippe und Kindergarten.

Flächen für den Gemeinbedarf unterliegen nicht den Vorschriften der BauNVO, d.h. es bedarf anders als bei Baugebieten nach der BauNVO auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB insbesondere nicht der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Gemeinde erachtet es dennoch für städtebaulich erforderlich, entsprechende Festsetzungen zu treffen.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt anhand der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).

6.3.1. Grundflächenzahl/versiegelte Fläche

Die Grundflächenzahl wird mit einer GRZ von 0,40 festgesetzt, das entspricht z.B. der Unterbringung von bis zu acht Kindergruppen in einem eingeschossigen Baukörper. Dies eröffnet im Hochbauentwurf einen hohen Gestaltungsspielraum. Zusätzlich wird für die Außenspielbereiche inklusive der Spielgeräte etc. eine Überschreitungsmöglichkeit auf eine GRZ von 0,70 festgelegt. Dies ist erforderlich, da für jedes Kinderkrippenkind eine Fläche von 5 m² und jedes Kindergartenkind eine Fläche von 10 m² benötigt wird. Die Gemeinde hält die Grundflächenzahl für das Gebäude mit einer GRZ von 0,40 für angemessen, da diese auch im östlichen Bebauungsplan „Am Wiesmahd“ festgesetzt wurde.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamt-Grundflächenzahl mit 0,80 festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen wie die Stellplätze in Form eines Parkplatzes unterzubringen zu können. Somit wird Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) eingehalten.

6.3.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird mit - zwei - als Höchstmaß festgesetzt und dient dem öffentlichen Belang des Orts- und Landschaftsbildes. Die Zahl der Vollgeschosse vermittelt zwischen der östlichen eineinhalbgeschossigen Wohnbebauung und dem überhöhten Erdgeschoss des Lebensmitteleinzelhandels (Wandhöhe um ca. 5 m) bzw. der ehemaligen landwirtschaftlichen Bergehalle im Süden.

6.3.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der nutzungsbedingten Größe, insbesondere bei einer ebenerdigen Kinderbetreuungseinrichtung, und dem Grundstückszuschnitt wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes und dem städtebaulichen Konzept ist eine Gebäudelänge von bis zu 75 m zulässig. Damit wird ein zu den Grundstücksgrenzen freistehendes Gebäude ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine flächenhafte Ausweisung eines Baufensters durch Baugrenzen definiert. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes umfasst es die östlichen zwei Drittel des Grundstückes. Dabei ist zu den nördlichen Grundstücksgrenzen (=Geltungsbereich) ein Abstand von 3,0 m bzw. nach Osten und Süden von jeweils 6,0 m vorgesehen.

Um die Flexibilität für die Freiraumgestaltung zu erhöhen, wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO, bestimmt, dass auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Fahrradabstellplätze (inkl. Abstellplätze für Kickboards und Laufräder), Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfseinrichtung dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Einfriedungen, Ein- und Ausfahrten zum Baugrundstück, Wege etc.), allgemein zulässig sind.

Des Weiteren werden im westlichen Drittel des Geltungsbereichs Flächen für Stellplätze festgelegt um dadurch den Parkplatz als Teil des verkehrlichen Konzeptes umzusetzen.

6.4. Örtliche Verkehrsfläche

Da der Geltungsbereich im Süden, Westen und Norden von gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist, wird die bestehende öffentliche Verkehrsfläche über die Straßenbegrenzungslinie definiert.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs auf der Roggensteiner Straße (Kreisstraße Kr FFB17) und im Mündungsbereich der Straße Untere Au zu gewährleisten wird die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an der südlichen und zum Teil an der westlichen Grundstücksgrenzen verboten.

6.5. Immissionsschutz

Wird ggf. nach Vorliegen der Schalltechnische Untersuchung ergänzt.

6.6. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, die Fläche für Gemeinbedarf in das Ortsbild einzubinden sowie Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und ein qualitativvolles Orts- und Landschaftsbild zu sichern. Die Festsetzungen liegen damit im öffentlichen Interesse.

6.6.1. Zu pflanzende Bäume

Festsetzung durch Planzeichen

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume übernehmen wichtige strukturbildende Funktionen für die Ortsgestaltung. Durch die südliche und nördliche Baumreihe werden sowohl die Roggensteiner Straße als auch der Feldweg als nunmehr wichtige Wegeverbindung markiert. An den Verkehrswegen sind Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung festgesetzt, damit eine raumbildende Wirkung erzielt wird und die Grünstruktur an der Roggensteiner Straße entsprechend gleichwertig fortgeführt wird. Insgesamt werden Baumhöhen von 15 bis 25 m erreicht. Entlang des Feldweges sind jedoch auch Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm zulässig, die den dörflichen Charakter der Gemeinde stärken, durch Blühaspektezierend sind und damit ebenfalls eine wegemarkierende Wirkung erzielen. Halbstämme werden im Mittel zwar nur 5 bis 6 m hoch, das Obst kann jedoch besser geerntet werden, was eine Nutzung durch die Kinderbetreuungseinrichtung ermöglicht.

Um die Funktion einer Markierung der Wege- und Straßenverbindungen sicherzustellen, dürfen die durch Planzeichen festgesetzten Bäume zwar um 5 m verschoben werden, jedoch nur parallel zur Straße / zum Weg. Damit wird auch zukünftigen Platzanforderungen durch Hochbauplanung und Ver- und Entsorgungsleitungen Rechnung getragen.

Festsetzung durch Text

Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Laubbäumen werden weitere Laubbäume auf dem Baugrundstück durch Text festgesetzt (vgl. Pkt. 6.6.3 „Nicht überbaute Flächen der Grundstücke“).

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Hierdurch wird u.a. dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

Für Stellplätze wird 1 Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung je 6 Stellplätze festgesetzt. Dabei können die Bäume wahlweise in eine offene Vegetationsfläche von 12 m² Größe oder in einen mind. 2 m breiten Vegetationsstreifen gepflanzt werden. Damit wird bei der Anlage der Stellplätze ein gewisser Gestaltungsspielraum eingeräumt. Durch die Baumpflanzung wird zwar keine vollständige Überdeckung der Stellplätze mit Baumkronen erreicht, dennoch dient die Festsetzung der gestalterischen Gliederung und Einbindung des Parkplatzes und sichert die klimatische Ausgleichswirkung der Begrünung. Einer extremen Aufheizung der PKWs wird damit entgegengewirkt.

6.6.2. Artenauswahl

Die Artenauswahl berücksichtigt überwiegend die Verwendung heimischer Arten (teilweise in Sorten) und trägt durch das Angebot an Lebensraum und Nahrung für die heimische Fauna zum Erhalt der Biodiversität bei. Dies erscheint insbesondere aufgrund der Lage direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet geboten. Gleichzeitig muss jedoch auch den sich verändernden Klimabedingungen Rechnung getragen werden. Daher wurden Artenvorschläge verwendet, die in der GALK-Straßenbaumliste zumindest als „geeignet mit Einschränkungen“ gekennzeichnet sind, da die Standortbedingungen im Planungsumgriff als weniger extrem als im Stadtraum einzustufen sind. Die für Parkplätze besonders geeigneten Bäume sind gesondert markiert.

Bei Obstpflanzungen sind regionaltypische Sorten zu wählen. Auskunft erteilt hier die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Fürstfeldbruck.

Für Strauchpflanzungen werden keine Vorgaben oder Vorschläge gemacht, um einen Gestaltungsspielraum zu erhalten. Hier erfolgt lediglich der Hinweis auf die Gefährdung von Kindern durch giftige Gartenpflanzen. Bei Kletterpflanzen wurde zwischen selbstklimmenden und Gerüstkletterpflanzen unterschieden. Die Selbstklimmer enthalten schwach giftige Pflanzenteile oder Früchte und sind daher nur für Bereiche möglich die für Kinder unzugänglich sind, z.B. an der dem Baugrundstück abgewandten Seite einer möglichen Lärmschutzwand.

Auf Wunsch des Gemeinderates soll die Artenliste nur beispielhaften Charakter besitzen.

6.6.3. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke

Um insgesamt eine gute Durchgrünung sicherzustellen, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Bei einer Größe des Baugrundstücks von 5.775 m² sind mit der

³¹ IB Greiner, Bericht Nr. 213084/3 vom 06.08.2013

Festsetzung von einem Obst- oder Laubbaum pro angefangene 300 m² insgesamt 20 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Die 13 durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf anrechenbar, so dass noch 7 Bäume zusätzlich zu pflanzen sind. Ein Teil davon entfällt auf die Parkplatzflächen.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll eine naturferne Gestaltung vermieden werden. Dies ist jedoch auch im Sinne der betreuten Kinder.

Die Festsetzung dient dazu, eine angemessene Begrünung der Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es, vor dem Hintergrund des Insektenchwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten, auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten. Hierdurch wird auch dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

6.6.4. Dachbegrünung

Grundsätzlich ist auch ein begrüntes Flachdach zulässig bzw. sind Dachflächen ab 10 m² Grundfläche zu begrünen, sollten sie nicht für Dachterrassen, Sonnenkollektoren oder Belichtung genutzt werden. Mit einer Dachbegrünung werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in Baugebieten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen.

6.6.5. Fassaden- und Mauerbegrünung

Zur Verbesserung des Lokal- und Mikroklimas, im Sinne einer qualitätsvollen Gestaltung sowie als wertvoller Lebensraum für Insekten und Vögel wird eine Begrünung größerer Fassaden- und Mauerflächen mit Kletterpflanzen vorgeschrieben.

Die Fassadenbegrünung verringert die thermische Belastung im Nahbereich der Gebäude und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur ökologischen und ortsgestalterischen Aufwertung bei geschlossenen, ungegliederten Fassadenabschnitten oder im Bereich einer möglichen Lärmschutzmauer an der Roggensteiner Straße. Aufgrund eines Mindestabstands von Bäumen zum Fahrbahnrand von 3 m ist die Pflanzung der durch Planzeichen festgesetzten Bäume nicht außerhalb einer Lärmschutzmauer direkt an der Straße möglich, da ansonsten die Freispielfläche zu stark reduziert werden würde. Hier stellt eine Fassadenbegrünung eine gestalterisch-grüne Aufwertung sicher und bindet das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild ein. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und klimatisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

6.6.6. Befestigte Flächen

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern möglichst dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

PKW-Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster oder sog. „Öko-Pflaster“).

6.6.7. Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen soll eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen (Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, Verbesserung des Lokalklimas, Schaffung von Lebensräumen) gewährleistet werden. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall trägt zur Sicherstellung einer langfristigen und dauerhaften Ein- und Durchgrünung bei.

6.6.8. Flächen und Maßnahmen zum bauplanungsrechtlichen Ausgleich

Der Ausgleich für den Eingriff wird auf einer von der Gemeinde bereitgestellten externen Ausgleichsfläche erbracht und insgesamt dem Eingriff zugeordnet.

Die Zuordnung erfolgt gemäß nachstehender Tabelle:

Art der Nutzung	Größe	Verteilung
Fläche für den Gemeinbedarf	5.735 m ²	100,0%
Summe	5.735 m ²	100,0%

Tab. 4: Zuordnung der Ausgleichsflächen

6.7. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

Zur Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und baulichen Anordnung (Dachform, Dachneigung) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum.

6.7.1. **Hauptdachform und -neigung**

Dächer bestimmen im besonderen Maße das visuelle Gesamtbild einer Gemeinde und sind Ausdruck eines örtlichen und landschaftsgebundenen Baustils. Allerdings finden bei Kinderbetreuungseinrichtungen auch andere Dachformen Anwendung, die dem Hochbauentwurf ein eigenes Gestaltungskonzept vermitteln. Um die Gestaltungsbreite offen zu lassen, wird das geneigte Dach (z.B. Sattel-, Pult-, Doppelpult-, Graben- etc.) ermöglicht. Um auch einen kompakten Baukörper zu ermöglichen wird auch das (begrünte) Flachdach für zulässig erklärt.

Durch den Bezug auf die Hauptdachform bzw. -neigung wird die Verwendung anderer Dachformen (z.B. Runddächer etc.) für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile wie. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc. ermöglicht.

6.7.2. **Einfriedungen**

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten und dem Schutzbedürfnis der Kinderbetreuungseinrichtung gerecht zu werden, werden Regelungen zur Art (offen) und Höhe (2,0 m) der Einfriedungen getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist.

Die Festsetzung zur Gestaltung sockelloser Einfriedungen im Ortsrandbereich und die Empfehlung zur Gestaltung der Einfriedungen mit bodennahem Freiraum dienen tierökologischen Verbindungsfunktionen.

Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen. So ist, wie im Bauaufsichtsrecht üblich, von der geplanten Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Einfriedung oder Stützmauer auszugehen.

6.7.3. **Geländeveränderungen**

Um die Topographie an die Gebäude und die umliegenden Straßen anzugleichen, werden Aufschüttungen Maß zugelassen. Dies ist erforderlich, um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und einen Überflutungsschutz vor Starkregen zu gewährleisten. Diese Vorgabe ist ausreichend, um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren und die Bauvorhaben in das Gelände einzubinden.

6.8. **Weitere Inhalte**

Weitere Inhalte sind die Planunterlage, Hinweise, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen, Pflanzlisten, und Empfehlungen. Insbesondere aus Gründen der Eigenvorsorge in Bezug auf die natürliche Radon-222-Aktivität erfolgt der Hinweis auf § 123 Abs. 1 StrSchG. Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Weitere Maße der durch Planzeichen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind messtechnisch zu ermitteln. Eine vollständige Vermaßung aller Bauräume bzw. zu den Grundstücksgrenzen wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. So kann der Inhalt (Baugrenzen) aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen, wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen. Auch wird eine Vermaßung bauordnungsrechtlich für nicht erforderlich erachtet, da die Abstandsflächen entsprechend der gesetzlichen Regelung der BayBO bzw. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung gelten.

7. **WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

7.1. **Städtebauliche Werte**

Gebietsart	Fläche	Verteilung
landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker	ca. 5.735 m ²	100,0%
Summe Geltungsbereich	ca. 5.735 m²	100,0%

Tab. 1: **Flächenverteilung – Bestand**

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 5.735 m²	
Fläche für den Gemeinbedarf (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.735 m ²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.294 m ²	GRZ = 0,40
Grundfläche inklusive Außenspielfläche	GR 4.015 m ²	GRZ = 0,70
Grundflächenüberschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 4.588 m ²	14 vom Hundert
Summe Versiegelung des Geltungsbereichs	ca. 4.588 m²	80,0%
Geschossfläche (rechnerisch)	GF 4.588 m ²	GFZ = 0,80

Tab. 2: **Bauliche Nutzung – Neu**

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im öffentlichen Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

7.3. Verkehrsabschätzung

Im Rahmen der Erstellung des Angebots-Bebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau³² durchgeführt.

Bring-Holverkehr							
Plätze von bis		Anwesenheit	Wege/Tag	M IV-Anteil	Besetzungsgrad	PKW-Fahrten/d von bis	
12	24	85%	4,0	80%	1,3	25	50
75	150	85%	4,0	60%	1,1	140	278
Beschäftigtenverkehr							
Beschäftigte von bis		Anwesenheit	Wege/Tag	M IV-Anteil	Besetzungsgrad	PKW-Fahrten/d von bis	
18	35	85%	2,1	80%	1,1	24	45
Ver- und Entsorgung-/Wirtschaftsverkehr							
Nutzung	Geschossfläche	Kennwert			Annahme	Fahrten/d	
KiTa	GF 4.530 m ²	0,05-0,10 Lkw Fahrten/100m ² GF			0,075	2	6

Tab. 3: **Überschlägige Ermittlung mit eigener Annahme auf Grundlage von Bosserhoff/Ver_Bau**

Wege Zweck	ca. Kfz-Fahrten/TAG (von bis)		davon ca. Ziel- bzw. Quellverkehrsfahrten (von bis)	
	Bring-Holverkehr	165	328	83
Beschäftigtenverkehr	24	45	12	23
Ver- und Entsorgung-/Wirtschaftsverkehr	2	6	1	3
Gesamt	191	379	96	190

Tab. 4: **Verkehrserzeugung der Kinderbetreuungseinrichtung (KiTa), Tageswerte, Kfz/24h bzw. Ziel- und Quellverkehrsfahrten**

Für die 42 bis 82 Fahrten des Bringverkehrs wird zugrunde gelegt, dass in der morgendliche Spitzenstunde (8:00 bis 9:00 Uhr) ca. 60% der Fahrten stattfinden. Bei einer durchschnittlichen Verweildauer von 5 bis 10 Minuten ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 3 bis 14 Stellplätzen. Für den Beschäftigtenverkehr ergibt sich aufgrund der Beschäftigtenanzahl, dem Pkw-Besetzungsgrad, dem MIV-Anteil und der Anwesenheit ein Bedarf von bis 12 bis zu 22 Stellplätzen. Die Anlage zur GaStellV³³ sieht unter Ziffer 8.3 als „Tageseinrichtung für mehr als 12 Kinder“, 1 Stellplatz je 30 Kinder (mind. 2 Stellplätze vor) sodass sich bei bis zu 174 betreuten Kindern 6 pflichtige Stellplätze ergeben. Diese können im vorgesehenen westlichen Parkplatz untergebracht werden.

7.4. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.5. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

³² **Ver_Bau:** Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsborg 05-2023

³³ Anhang zu GaStellV, GVBl. 24/2024, S. 616ff

³⁴ Kinder die in „Elterntaxen“ befördert werden verursachen in der Regel täglich 4 Fahrten. Die Ursache liegt darin, dass die Kinder persönlich von Erwachsenen in die Einrichtung gebracht und wieder abgeholt werden müssen

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

Entsprechen der Begründung zu Ziffer 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes handelt es sich zukünftig um „...im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, deren Bedarf bereits begründet wurde“³⁵ damit „...ist keine erneute Bedarfsbegründung im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich“.

Aus diesem Grund wird auf eine Abarbeitung der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung Stand: 07.01.2020 bzw. 15.09.2021“ verzichtet.

8.2. Neuausweisung

Wie bereits auf Ebene, der im Parallelverfahren, durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeführt., sind die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen nicht ausreichend, um auf die Neuausweisung ganz zu verzichten. Von den dort geprüften Alternativen war kurzfristig nur der gewählte Standort (Fl.-Nr. 1132) verfügbar und befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde. Im Rahmen der Standortsuche durch die Gemeinde Emmering wurde Wert auf die Verteilung der Kinderbetreuungsstätten innerhalb des Gemeindegebietes und auf die Erreichbarkeit für vorhanden Baugebiete, insbesondere der Wohn- und Mischgebiete gelegt.

Darüber hinaus zeichnet sich der Standort durch die Lage direkt an der ÖPNV-Haltestelle, die vorhandene Einmündung in die Kreisstraße FFB 17 (Roggensteier Straße) und der klaren Zuordnung zum Ortsteil Untere Au aus.

8.3. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Der in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperrung“ oder ein „Versiegelungsverbot“³⁶. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „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 (siehe Ziffer 8.1). Da sich das Grundstück bereits im Eigentum der Gemeinde befindet, kann die Bebauung kurzfristig verwirklicht werden. Auch ist die Größe der Einrichtung erforderlich, da mit der Einführung des Kinderförderungsgesetzes (KiföG)³⁷ seit dem 01.08.2013 ein Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung besteht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene landwirtschaftliche Ackerfläche (ca. 5.735 m²) durch eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ und „öffentliche Verkehrsfläche“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Die Inanspruchnahme von 5.735 m² landwirtschaftlicher Fläche ist in Anbetracht der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die 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“³⁸) vertretbar. Gemäß der Bewertung mit der Arbeitshilfe des Landesamtes für Umwelt³⁹ handelt es sich um Boden mit geringer Ertragsfähigkeit (Stufe 2 von 5 Bewertungsstufen). Böden mit hoher Ertragsfähigkeit werden nicht in Anspruch genommen.

Die Ackerzahl liegt deutlich unter der des Landkreis Fürstentfeldbruck (durchschnittliche Ackerzahl 54)⁴⁰.

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.

8.4. 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

³⁵ Ziffer 6.1 der Begründung des Vorentwurfes 5. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 26.07.2023

³⁶ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

³⁷ „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

³⁸ Bodenart IS = lehmiger Sand | Zustandsstufe 4 = Zustand der mittleren bis geringe Ertragsfähigkeit | Entstehung Dg: Diluvium, grob, steinig: Das sind Böden die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerung entstanden sind | Wertzahl 36/35 bzw. 36/32 = Bodenzahl/Ackerzahl

³⁹ „Das Schutzgut Boden in der Planung Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2003

⁴⁰ 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 Geltungsbereichs am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Untere Au und der Entfernung zur nördlich gelegenen nach Osten fließenden Amper (Gewässer 1. Ordnung, Gewässerkennzahl 164), die ca. 335 m nördlich des Änderungsbereichs verläuft, 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 Geltungsbereich vorhandenen Geländesenken zu rechnen. Im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan ist ein Angleichen der Geländeoberfläche an die umliegende Straßenhöhe möglich. Dies erfordert eine Aufschüttungshöhe von ca. 0,75 Höhenmeter, was einem Volumen von ca. 2.500 m³ entspricht. Das benötigte Material kann weitgehend durch den Baugrubenaushub vor Ort gewonnen werden.

Aufgrund des relativ ebenen Geländes (Neigung von Süden nach Norden zur Amper) und der im Süden höherliegenden Roggensteiner Straße (Kr FFB 17) ist mit wild abfließendem Wasser, auch aus den südlichen landwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiet) eher weniger zu rechnen. Vor dem Hintergrund der Starkniederschläge in den letzten Jahren wird auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht. So kann in Bezug auf die Starkregenereignisse zur Eigenvorsorge mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. eine wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen bis 15 cm bzw. 25 cm über GOK; Schutz von Öffnungen am Gebäude, wie Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc. gegen eindringendes Wasser, etc.), reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes muss von einem mittleren bis niedrigem Grundwasserflurabstand (ca. 3 – 4 m und GOK ausgegangen werden. Damit ist eine Beeinträchtigung hieraus durchaus möglich. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

Gemäß DIN 18533⁴¹ sind unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten.

8.5. Immissionsschutz

Die von Kindertageseinrichtungen verursachten Geräusche werden durch folgende Gesetze begünstigt:

- Das Bundes-Immissionsschutzgesetz⁴² (§ 22 Abs. 1a BImSchG) bestimmt, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind.
- Das bayerische „Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen“⁴³ stellt klar, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen sind.

8.6. Dienstleistungsrichtlinie

Nach der Dienstleistungsrichtlinie im Binnenmarkt⁴⁴ (DL-RL) dürfen bestimmte nationale Vorschriften, die die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsfreiheit einschränken, keine Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnsitzes darstellen, müssen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen.

Für den EuGH⁴⁵ stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne von Art. 4 der DL-RL⁴⁶ dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9⁴⁷ der DL-RL keine Anwendung für Vorschriften der Bodennut-

⁴¹ DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, DIN Media

⁴² 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)

⁴³ KJG: Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen, i.d.F. vom 20.07.2011, GVBl. S. 304

⁴⁴ Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36)

⁴⁵ EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

⁴⁶ Art. 4 Satz 1 Nr. 1 Dienstleistungen-Richtlinie: „*Dienstleistung*“ [ist] *jede von Artikel 50 des Vertrags [zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft] erfasste selbstständige Tätigkeit, die in der Regel gegen Entgelt erbracht wird;*“

⁴⁷ Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie...
...Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Bauvorschriften ..."

zung bzw. der Stadtplanung und damit in Deutschland der Bauleitplanung vorsieht, gelten als Dienstleistungen im Sinne Art. 50 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft⁴⁸ insbesondere gewerbliche, kaufmännische, handwerkliche und freiberufliche Tätigkeiten.

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen - Kinderbetreuungseinrichtung - stellt:

- weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder - bei Gesellschaften - aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes dar (Nicht-Diskriminierung);
- ist durch zwingenden Grund des Allgemeininteresses, hier der städtebaulichen Notwendigkeit (siehe Ziffer 6.2) gerechtfertigt (erforderlich) und
- ist zur Verwirklichung des mit ihr verfolgten städtebaulichen Ziels, die Errichtung einer sechs bis acht-gruppigen Kinderbetreuungseinrichtung zu ermöglichen (siehe Ziffer 1.2) geeignet; sie geht auch nicht über das hinaus, was zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erforderlich ist. Weniger einschneidende Maßnahmen als die Festsetzung zum Ausschluss der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die zum selben Ergebnis führen, sind nicht erkennbar (verhältnismäßig).

8.7. Belange des Klimaschutzes/Klimaanpassung

Der Landkreis Fürstfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieerzeugern zu decken, ein sehr ambitioniertes Ziel gesteckt. Hierzu wird ein Integriertes Klimaschutzkonzept⁴⁹ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung des Verkehrs und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Emmering in der Sitzung am 15.01.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt. Inzwischen wurde für die Gemeinde Emmering ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. Darin werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie des Sonnenenergiepotentials auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften und Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung) und Maßnahmen zur integrierte Wärmenutzung vorgeschlagen.

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende bzw. nachfrageorientierte Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV und
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung.

Allerdings können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Emmering,
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen, Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Schaffung attraktiver Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung) und
- Erstellung umfassender technischer Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb des zukünftigen Gebäudes seinen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den Bauherrin:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz und

⁴⁸ Art. 50 (ex-Art. 60) des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft i.d.F. vom 02.10.1997
„Dienstleistungen im Sinne dieses Vertrags sind Leistungen durch, die in der Regel gegen Entgelt erbracht werden, soweit sie nicht den Vorschriften über den freien Waren- und Kapitalverkehr und über die Freizügigkeit der Personen unterliegen. Als Dienstleistungen gelten insbesondere: a) gewerbliche Tätigkeiten, b) kaufmännische Tätigkeiten, c) handwerkliche Tätigkeiten, d) freiberufliche Tätigkeiten. Unbeschadet des Kapitels über die Niederlassungsfreiheit kann der Leistende zwecks Erbringung seiner Leistungen seine Tätigkeit vorübergehend in dem Staat ausüben, in dem die Leistung erbracht wird, und zwar unter den Voraussetzungen, welche dieser Staat für seine eigenen Angehörigen vorschreibt.“

⁴⁹ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

- Nutzung erneuerbarer Energiequellen (direkte bzw. indirekte Strahlungsenergie).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG⁵⁰) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst wird. Gleiches gilt für die im Bauordnungsrecht festgelegte „Solardachpflicht“ (Art. 44a BayBO) für gewerbliche und industrielle Gebäude bzw. für Nichtwohngebäude.

Eine über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Gemeinde weder verhältnismäßig noch wirtschaftlich zumutbar.

Gemeinde Emmering,

Fürstenfeldbruck

.....
Stefan Floerecke
Erster Bürgermeister


.....
Frank Reimann
Planverfasser

⁵⁰ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier Energieeinspargesetz – EnEG, Energieeinsparverordnung – EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EE-WärmeG