

**Auszug aus der Niederschrift
der 57. Sitzung des Bau-, Planungs-, Umwelt und
Verkehrsausschusses vom 11. November 2025**

Die Sitzung war öffentlich.

- TOP 4.1 9. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au";
1. Beschlussfassung über die im Verfahren nach § 3 Abs.1 und § 4
Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
2. Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2
und § 4 Abs. 2 BauGB; Auslegungsbeschluss**

Beschluss:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.04.2025 beschlossen, für die Fl.-Nr. 1132 der Gemarkung Emmering den Flächennutzungsplan zum neunten Mal zu ändern. Der Gemeinderat hat weiterhin am 30.07.2025 die Erweiterung des Änderungsbereichs um die östliche Fl.-Nr. 1132/13 der Gemarkung Emmering sowie die Auslegung des Vorentwurfs beschlossen.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine notwendige Kinderbetreuungseinrichtung im Ortsteil Untere Au zu schaffen und damit den Ortsteil zu stärken. Die Gemeinde möchte deshalb Baurecht für ein Kinderhaus mit sechs Gruppen und Erweiterungsmöglichkeit auf bis zu acht Gruppen schaffen, um den Bedarf an Kindergartenplätzen auszugleichen. Dabei soll das Vorhaben auf einem Grundstück der öffentlichen Hand, konkret der Gemeinde, realisiert 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“ mit etwa 0,5735 Hektar und eine „Grünfläche“ mit etwa 0,0475 Hektar dar.

In der Zeit vom 08.08.2025 bis 15.09.2025 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB), die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. die frühzeitige Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Nachdem gleichzeitig auch der Bebauungsplan „Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au“ ausgelegt wurde, beziehen sich die meisten Stellungnahmen auch auf diesen.

Beschlussfassung über die im Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Insgesamt liegen Stellungnahmen von 17 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und drei Nachbargemeinden vor. Von der Öffentlichkeit wurde keine Anregung vorgebracht.

Die Stellungnahmen werden in vier Kategorien gegliedert:

- A. Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken
- B. Stellungnahmen mit Hinweisen, Empfehlungen und nachrichtlichen Übernahmen
- C. Stellungnahmen, die einer Entscheidung bedürfen
- D. Anregungen der Öffentlichkeit

Allgemeine Vorbemerkung:

Ein Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dessen Änderungen stellen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen dar. Dabei sind insbesondere die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans, insbesondere die

Darstellungsschwelle, die Generalisierung sowie die ortstrukturelle Bedeutung der Flächengröße von entscheidender Bedeutung.

Aufgrund der Planungshierarchie schließen sich weitere Planungsebenen, wie der Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung), das Genehmigungsverfahren und der Bauvollzug – einschließlich der Eingabe- und Ausführungsplanungen an. Diese betreffen unterschiedlichen Akteuren, wie die Gemeinde, den Bauherrn, den Entwurfsverfasser sowie den Unternehmer etc.

A. Von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind Stellungnahmen eingegangen, die keine Anregungen und Bedenken aufweisen:

1. Regionaler Planungsverband München, eMail vom 09.09.2025 (11:23)

Emmering, FFB; 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit Umgriffserweiterung im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1132 und 1132 sowie Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au"; § 4 Abs. 1 BauGB die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

2. AELF Fürstenfeldbruck, eMail vom 10.09.2025 (17:31)

Aufstellung des Bebauungsplanes "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes von Seiten des AELF Fürstenfeldbruck bestehen keine Einwände gegen o.g. Planung.

3. Erzbischöfliches Ordinariat München, Formblatt vom 09.09.2025

Flächennutzungsplan 9. Änderung, Bebauungsplan „Kinderbetreuung – Untere Au“

keine Äußerung

4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 04.09.2025

Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" im Bereich Fl.-Nr. 1132 und 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit

Umgriffserweiterung vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

5. Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München, eMail vom 15.09.2025 (15:10)

Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" im Bereich Fl.-Nr. 1132 und 9. Änderung des Flächennutzungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au" mit Umgriffserweiterung im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1132 und 1132/13.

mit dem o.g. Bebauungsplan besteht Einverständnis. Die Belange des Staatlichen Bauamts Freising – Servicestelle München, Servicestelle München, Fachbereich Straßenbau werden nicht berührt.

6. Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 08.08.2025

Betreff: Bebauungsplan "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" im Bereich Fl.-Nr. 1132 und 9. Änderung des Flächennutzungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au" - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben ist am 06.08.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" sowie der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au" nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5520 München Pasing - Buchloe ca. 515 Meter

südlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

7. DB InfraGO AG, eMail vom 26.08.2025 (09:51)

Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" im Bereich Fl.-Nr. 1132 und 9. Änderung des Flächennutzungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au" mit Umgriffserweiterung im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1132 und 1132/13.

Die Fachabteilung hat hierzu bereits ein Telefonat mit DBImm geführt. Der Vorgang wurde von der Gemeinde an DBImm übermittelt, geprüft und zu den Akten genommen. Aufgrund der großen Entfernung des Untersuchungsbereichs von der Strecke besteht keine Betroffenheit des DB-Konzerns.

8. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Teil des Schreibens vom 15.09.2025

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Emmering beabsichtigt mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung zu schaffen.

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Für die vom Bebauungsplan erfassten

Grundstücke der Gemarkung Emmering liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans werden daher von Seiten des Sachgebietes 24-1 weit- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht/Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans (Parallelverfahren) wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der 9. Änderung des FNP „Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au“, Gemeinde Emmering.

Wasserrecht

Darüber hinaus werden auch keine wasserrechtlichen Einwendungen zur 9. Änderung des FNP „Kinderbetreuungseinrichtung Unter Au“ erhoben.

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände.

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen keine Einwände gegen die 9. Änderung des FNP „Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au“ der Gemeinde Emmering

öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits sehr gut an das MW-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

9. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.09.2025

Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" und 9. Änderung des Flächennutzungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" um die planerische Grundlage für den beabsichtigten Neubau eines sechsgruppigen Kinderhauses mit Erweiterungsmöglichkeit im Ortsteil Untere Au zwischen Wohngebiet und Sondergebiet Einzelhandel im Bereich des gemeindeeigenen Grundstücks Fl.-Nr. 1132 Gern Emmering an der Roggensteiner Straße, hat die Gemeinde Emmering o.a. Bauleitplanverfahren beschlossen. Der gesamte 0,57 ha große Geltungsbereich wird zu diesem Zweck als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt bzw. dargestellt.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung und hat zu den aktuell vorliegenden Planunterlagen weder Anmerkungen noch Einwände vorzubringen.

10. Gemeinde Alling, Schreiben vom 08.08.2025

Betreff: 9. Änderung des Flächennutzungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au" - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
gegen die o.g. Planung bestehen seitens der Gemeinde Alling keine Einwände.

11. Stadt Olching, eMail vom 21.08.2025 (11:39)

Betreff: Bebauungsplan "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" im Bereich Fl.-Nr. 1132 und 9. Änderung des Flächennutzungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au" - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
die Stadt Olching bedankt sich für die Aufforderung zur Beteiligung an o.g. Bauleitplanverfahren.

Die Belange der Stadt Olching werden nicht berührt. Es bestehen keine Einwände.

12. Stadt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 11.08.2025

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB; Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" im Bereich Fl.-Nr. 1132 und 9. Änderung des Flächennutzungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung -Untere Au" mit Umgriffserweiterung im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1132 und 1132/13 der Gemarkung Emmering

zu oben genannter Planung bestehen seitens der Stadt Fürstenfeldbruck keine Einwände. Belange der Stadt Fürstenfeldbruck sind dadurch nicht berührt.

Seitens der Stadt Fürstenfeldbruck werden weder Planungen verfolgt noch verfügt sie über Informationen, die für die geplante Entwicklung des Gebietes bedeutsam sein können.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der 9. Änderung des Flächennutzungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden Stellungnahmen eingegangen sind, die keine Einwände enthalten oder Einverständnis mit der Planung erklären.

An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja – Stimmen: 10

Nein – Stimmen: 0

B. Von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die Anregungen aufweisen. Diese Hinweise, nachrichtlichen Übernahmen bzw. Erläuterungen sind redaktionelle Ergänzungen bzw. Klarstellungen oder auf Ebene einer nachfolgenden Vorhabenzulassung (bauordnungsrechtliches Verfahren, Bauvorhaben, Ausführungs- bzw. Erschließungsplanung) zu berücksichtigen:

1. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 13.08.2025
9. Änderung des Flächennutzungsplans mit Umgriffserweiterung im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1132 und 1132 sowie Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au"; § 4 Abs. 1 BauGB
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Vorhaben

Die Gemeinde Emmering beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 0,6 ha) befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Untere Au und ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Angrenzend befinden sich östlich Wohnbauflächen, westlich ein Sondergebiet „nicht großflächiger Einzelhandel“ und nördlich und südlich jeweils Flächen für die Landwirtschaft. Künftig soll das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche sowie zur östlichen Wohnbebauung hin als Grünfläche dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Bewertung

Bedarfsnachweis

Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPIG und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans ist der grundsätzliche Bedarf der Gemeinde für die vorliegende Neuausweisung entsprechend nachvollziehbar dargestellt.

Anbindung

Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (G), LEP 3.3 (Z)). In diesem Fall schließt das Plangebiet östlich, jenseits der Feldhecke, an eine bestehende Wohnbaufläche und damit an eine geeignete Siedlungseinheit an.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahmen zum Bedarfsnachweis und zur Anbindung werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der 9. Änderung des Flächennutzungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Natur und Landschaft

Das gesamte Planungsgebiet liegt im regionalen Grünzug Nr. 3: Ampertal. Laut RP 14 B II 4.6.1 (Z) dienen regionale Grünzüge der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume sowie der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten nur dann möglich, wenn o.g. Funktionen nicht beeinträchtigt werden. Die umliegenden Wohn- und Gewerbegebiete sind vollständig vom regionalen Grünzug überlagert. 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. In diesem Sinne kann das Vorhaben als Teil einer organischen Entwicklung des Nebenorts angesehen werden.

Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Untere Amper an das Plangebiet. Diesbezüglich wird eine fachbehördliche Abstimmung empfohlen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Natur und Landschaft wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck (Schreiben vom 15.09.2025) wurde eingebunden und hat wie folgt Stellung genommen: „Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der 9. Änderung des FNP „Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au“, Gemeinde Emmering.“

Auf Ebene der 9. Änderung des Flächennutzungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Daseinsvorsorge

Außerdem sind nach LEP-Ziel 8.3.1 Kinderbetreuungsangebote [...] in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Die o.g. Planung trägt diesem Ziel mit dem Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung Rechnung. Dem Grundsatz des RP 14, nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit zu entwickeln, kommt die Planung ebenfalls nach (RP 14 Al 2.3 G).

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Daseinsvorsorge wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der 9. Änderung des Flächennutzungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Ergebnis

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss:

Die Stellungnahmen und Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.

An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja – Stimmen: 10

Nein – Stimmen: 0

2. Bayernwerk Netz GmbH, Scheiben 05.08.2025 mit Kat.-Bl.: Maßstab 1:627 und „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen vom 15.02.2021“ (17 Seiten) nicht abgedruckt

Betreff: Bebauungsplan "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" im Bereich Fl.-Nr. 1132 und 9. Änderung des Flächennutzungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au" - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Parallel zur Roggensteiner Straße befindet sich eine Ortsnetzfreileitung.

Bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen sind besondere Maßnahmen erforderlich:

Werden die Schutzabstände von Freileitungen unterschritten, besteht akute Lebensgefahr.

Schutzabstände bei Freileitungen mit einer Spannung von bis 1.000 Volt 1,0 m nach allen Seiten.

Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten

werden. Zusätzlich ist auch das Ausschwingen der Leiterseile bei Wind zu berücksichtigen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 21-44 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die pauschalen Ausführungen der Bayernwerke Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und betreffen nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung). Auf Ebene der 9. Änderung des Flächennutzungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.

An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja – Stimmen: 10

Nein – Stimmen: 0

3. Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 02.09.2025

Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zur Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" im Bereich Fl.-Nr. 1132 und 9. Änderung des Flächennutzungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au"

Würdigung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes in der Bauleitplanung
Vorhaben: Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au" im Bereich Fl.-Nr. 1132 und 9. Änderung des Flächennutzungsplans

"Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au" Gemeinde 82275 Emmering

Sehr geehrte Damen und Herren,

als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Fürstenfeldbruck, nimmt die Brandschutzdienststelle aufgrund Ihrer Anfrage zu oben genanntem Vorhaben aus Sicht der Feuerwehr Stellung.

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung, in wie weit die Punkte berücksichtigt wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in seiner Funktion als Brandschutzdienststelle liegt. Durch die Aufgabenübertragung auf die hauptamtliche Brandschutzdienststelle liegen diese Aufgaben bei dieser, (siehe Art. 19 Abs. 1 Satz 1 BayFwG i.V.m. 19.1.2 VollzBekBayFwG; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFwG)

Wir empfehlen dem Bauherrn / den Bauherren bereits frühzeitig die Planung des Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Gemeindliche Feuerwehren

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

(1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe

bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

(2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. [...]

Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden. Wir verweisen hierzu auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen.

Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)

2Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).

3Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.

4Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde. Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter)

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können, (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)

Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass

auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind.

Besondere Gefahren:

Bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Labore), die aufgrund der Betriebsgröße, Betriebsart und / oder der gelagerten / hergestellten / zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, ist die vorhandene Ausstattung der Feuerwehr ggf. anzupassen.

Verkehrsflächen & Zugänglichkeit

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Traglast usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Wir verweisen hierzu auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Drehleiterfahrzeuge ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Sollten Teile von Gebäuden weiter als 50 Meter Laufweglänge (Art. 5 Abs. 1 Satz 5 BayBO) von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sein, so müssen diese Teile über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem Grundstück erschlossen werden.

Durch entsprechende Planung der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. der Aufwand für zukünftige Bauvorhaben vereinfacht werden.

Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Hinweise der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu kennzeichnen (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 BayBO) und amtlich zu siegeln.

Es ist dauerhaft sicherzustellen (z.B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen. Sollten diese mit Sperrpfosten oder ähnlichem abgesichert werden, muss gewährleistet sein, dass die Feuerwehr diese öffnen kann (z.B. Hydrantenschlüssel A oder B nach DIN 3223). Umklappbare Sperrpfosten dürfen im umgeklappten Zustand 8 cm Höhe nicht überschreiten und sind nur außerhalb von Kurvenbereichen oder Ähnlichem möglich. (Nr. 6 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Löschwasserversorgung

Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 [BayFwG] die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Art. 4 Abs. 3 der Verwaltungsgemeinschaftsordnung (VGemO) und das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) finden Anwendung

Sollte die Löschwasserversorgung mit der Trinkwasserversorgung kombiniert werden, ist dennoch sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend leistungsfähig ist.

Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) gibt Auskunft über die notwendige Leistungsfähigkeit zur Erfüllung des Grundschutzes. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.

Für Tiefgaragen sind mindestens 1.600 l/min bzw. 96 m³/h vorzuhalten.

Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge liegen.

Sollten im Gebiet Tiefgaragen möglich sein, so sollte die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle in maximal 75 Metern Laufweglänge entfernt zur Tiefgaragenrampe liegen.

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

- Überflurhydranten nach DIN EN 14384
- Unterflurhydranten nach DIN, EN 14339
- Löschwasserbrunnen nach DIN EN 14220 [wohl gemeint DIN 14220 -2022-07]

- Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter benötigen eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Die Ausführungsplanung von Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehältern ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen.

Wir empfehlen bereits in den Bebauungsplan die maximal durch die öffentliche Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellte Löschwassermenge festzuschreiben, und so Bauwerber frühzeitig zu verpflichten bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken weiteres Löschwasser bereitzustellen.

Der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr ist ein Plan (z.B. Hydrantenplan) mit den öffentlichen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die pauschalen Ausführungen der Brandschutzdienststelle zur gemeindlichen Feuerwehr, zu Verkehrsflächen und Zugänglichkeit und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung). Auf Ebene der 9. Änderung des Flächennutzungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Beschluss:

Die Stellungnahme und die Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen.

An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja – Stimmen: 10

Nein – Stimmen: 0

C. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist eine Stellungnahme eingegangen, die einer näheren Behandlung bedarf:

1. Wasserwirtschaftsamt München, Formblatt vom 28.08.2025

Flächennutzungsplan 9. Änderung, Bebauungsplan „Kinderbetreuung – Untere Au“

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Starkregenereignisse:

In der Satzung wird unter 3.6 Wasserwirtschaft festgesetzt, dass jedes Bauvorhaben gegen auftretendes Grund- und Schichtenwasser geeignet zu sichern ist. Wir empfehlen diesen Passus um die Gefährdung von wild abfließendem Wasser bzw. aus Starkregenereignissen zu erweitern.

Laut UmweltAtlas Bayern befindet sich das Planungsgebiet in einem Bereich, der bei Starkregen potentiell eingestaut wird. Dies soll in der weiteren Planung angemessen berücksichtigt werden.

[https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html
?lang=de&stateld=dd496273-1155-4558-8962-73115505584a](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&stateld=dd496273-1155-4558-8962-73115505584a)

Diese Belange werden in der Begründung unter 8.4 Hochwasservorhersage angesprochen.

Grundwasser:

Im Planungsgebiet ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Dies muss neben den baulichen Aspekten auch bei der Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt werden.

Abweichend von Nr. 2.5.4 Grundwasser gehen wir von einem 1-2 m höheren Grundwasserstand aus.

Wassersensible Siedlungsentwicklung:

Bei der Planung soll auf eine natürliche und ausgeglichene Wasserbilanz geachtet werden. Wir empfehlen das Konzept der Wassersensiblen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen

(https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)

Zum Beispiel soll geprüft werden, ob auch das Hauptgebäude mit einem begrünten Flachdach ausgeführt wird. So kann auch das anfallende und zu versickernde Niederschlagswasser reduziert werden. Bei der Gestaltung von Gründächern ist darauf zu achten, dass schadstofffreie Dichtungsbahnen verwendet werden.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen zu den Starkregenereignissen, zum Grundwasser und zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung). Auf Ebene der 9. Änderung des Flächennutzungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja – Stimmen: 10

Nein – Stimmen: 0

2. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Teil des Schreibens vom 15.09.2025 FNP

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Emmering beabsichtigt mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung zu schaffen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung umfasst die Fl.Nrn. 1132 und 1132/13 und liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Untere Au. Er wird im Süden durch die Roggensteiner Straße, im Westen durch eine Erschließungsstraße (ins nördliche Gewerbegebiet), im Norden durch einen Fuß und Radweg sowie im Osten durch Bestandswohnbebauung begrenzt.

Überörtliche Planung/Anpassung an den Regionalplan

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzuges Nr. 3 „Ampertal“. In diesem Zuge verweisen wir auf die Stellungnahme der höheren Landesplanung vom 13.08.2025.

Das Plangebiet grenzt im Norden an ein Landschaftsschutzgebiet an. Es wird darauf hingewiesen, dass eine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung des nördlich liegenden Gewerbegebietes daher nicht möglich ist.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan wird demnach zur Umsetzung des gemeindlichen Planungswillens geändert.

In der räumlichen Entwicklungsstrategie des Landkreise Fürstenfeldbruck wird der betroffene Bereich als „Kulturlandschaft“ dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering wird das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, wobei ein kleiner schmaler Streifen im Osten (Fl.Nr. 1132/13) teilweise als Ortsrandeingrünung dargestellt wird.

Ortsplanung

Aus ortstechnischer Sicht ist für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung ein integrierter Standort grundsätzlich zu bevorzugen. Aufgrund der im Vorfeld erfolgten Prüfung mehrerer Alternativstandorte sowie der vorgetragenen Hinderungsgründe bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Das Landratsamt führt zunächst allgemeine Punkte zum Geltungsbereich (wohl gemeint Änderungsbereich), zur überörtlichen Planung/Anpassung an den Regionalplan und zur Ortsplanung aus.

Es besteht diesbezüglich keine Veranlassung auf Ebene der 9. Änderung des Flächennutzungsplans.

Begründung

Zu 1.2:

Hier fehlt eine Erläuterung zu dem Unterpunkt 1 [wohl gemeint Fußnote 1].

Zu 2. und 4.:

Die näher erläuterten Unterpunkte 5, 29 – 39 [wohl gemeint Fußnote 5, 29 bis 39]. (Nummerierung ist zu korrigieren) sind in der Begründung nicht angeführt.

Zu 2.6 Größe und Beschaffenheit:

Die Flurnummer sollte von „1132/15“ in „1132/13“ geändert werden.

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Zu 1.: Es ist die Betitelung der „40. Änderung des Flächennutzungsplanes“ zu berichtigen.

Zu 2.: Es wird gebeten, das genannte Aktenzeichen auf das in diesem Schreiben genannte Aktenzeichen zu ändern.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu den Fußnoten, Flurstücknummern und Verfahrensvermerken wird zur Kenntnis genommen.

Es bestehen diesbezüglich keine Veranlassungen auf Ebene der 9. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Begründung und Verfahrensvermerke werden ergänzt.

Immissionsschutz

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.08.2025 zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren.

Die Stellungnahme vom 26.08.2025 wurde wohl in das Schreiben vom 15.09.2025 des Landratsamt Fürstenfeldbruck zum Bebauungsplan integriert und lautete:

Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird Folgendes mitgeteilt:

Störfallrecht:

Nördlich des Plangebietes befindet sich im Gewerbegebiet die Firma Galvano Weis. Galvano Weis hat bei uns am 22.01.2025 nach § 15 Bundes-Immissionsschutzgesetz angezeigt, dass sie den Grundpflichten der Störfallverordnung unterliegen. In diesem Anzeigeverfahren haben wir festgestellt, dass hierfür eine Genehmigung erforderlich ist. Galvano Weis erstellt derzeit alle erforderlichen Unterlagen für das Genehmigungsverfahren.

Unter anderem lassen sie derzeit den angemessenen Sicherheitsabstand nach § 5c Bundes-Immissionsschutzgesetz [wohl gemeint § 3 Abs. 5c BlmSchG] von einem nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannten gegebenen Sachverständigen ermitteln. Der angemessene Sicherheitsabstand ist der Abstand zwischen einem Betriebsbereich (hier: Galvano Weis) und einem benachbarten Schutzobjekt (hier: Kinderbetreuungseinrichtung), der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt beiträgt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können.

Falls sich herausstellt, dass die geplante Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands liegt, kann dies die Planung möglicherweise einschränken oder gar verhindern.

Sobald uns die Berechnung des angemessenen Sicherheitsabstandes vorliegt (voraussichtlich bis in KW 38), werden wir eine Auskunft nachreichen.

Lärmschutz:

Das Plangebiet rückt an das westlich und nördlich liegende Gewerbe heran. Da in den zugehörigen Bebauungsplänen (Nrn. 1169 und 601) Emissionskontingente festgesetzt sind, ist die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens von einem anerkannten Akustikbüro nachzuweisen.

Wir empfehlen in diesem Zuge auch den Verkehrslärm durch die Roggensteiner Straße gutachterlich mituntersuchen zu lassen, und dabei auch Kinderspielflächen im Freien als schutzbedürftig anzusehen. Die Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes tags von 55 dB(A) gemäß DIN 18005-1/Bbl. 1:1987-05 sollte bei der Planung für die Spielflächen, z. B. durch abschirmende Bebauung, Schallschutzwände usw. angestrebt werden. Als oberer Schwellenwert wird im „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags empfohlen, da bis zu diesem Pegel die Verständlichkeit für Anweisungen von Aufsichtspersonen gewahrt ist.

Luftreinhaltung (Gerüche):

Südlich des Plangebietes befindet sich auf der Fl.-Nr. 1344/12 der Gemarkung Emmering eine Pferdekoppel, ein Mistlager und vermutlich auch ein Pferdestall. Falls ein Pferdestall vorhanden bzw. genehmigt ist, sind dadurch je nach Anzahl der gehaltenen Pferde in Teilen des Plangebietes Einschränkungen durch Geruchsimmissionen denkbar. Für eine überschlägige Ermittlung der Geruchsimmissionen warten wir noch auf Bauakten von der Gemeinde Emmering. Sobald uns diese vorliegen, werden wir eine Auskunft nachreichen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen zum Störfallrecht, zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung werden zur Kenntnis genommen; diese betreffen nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung). Es bestehen diesbezüglich keine Veranlassungen auf Ebene der 9. Änderung des Flächennutzungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert. Die Verfahrenshinweise und

Begründung werden entsprechend den obigen Ausführungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

Abstimmungsergebnis:

Ja – Stimmen: 10

Nein – Stimmen: 0

3. Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 18.09.2025 – fristverlängert bis 22.09.2025

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" im Bereich Fl.-Nr. 1132 und 9.Änderung des Flächennutzungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au" mit Umgriffserweiterung im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1132 und 1132 in der Gemeinde Emmering
der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu o. g. Vorhaben Stellung.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsobmann des BBV haben wir gegen o.g. Planung folgende Einwände:

Aus Sicht der Landwirtschaft, möchten wir anregen, dass der bisherige Feldweg „Am Fuchsfeld“ auch weiterhin als Feldweg bestehen bleiben soll und für keine weiteren Erschließungsmöglichkeiten, beispielsweise als Zuwegung für die Kindertagesstätte, eingeplant werden soll. Wir möchten zu bedenken geben, dass wir hier ein hohes Konfliktpotenzial zwischen den Autos, die zur Kinderbetreuungseinrichtung fahren möchten und den landwirtschaftlichen Fahrzeugen (vor allem zu Erntezeiten) sehen. Wir denken, dass hier nach alternativen Lösungsansätzen gesucht werden muss.
Wir hoffen mit unseren Hinweisen zu Ihrer Abwägung beigetragen zu haben und bitten unsere Anregungen zur Konfliktminimierung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes mit aufzunehmen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen zum gewidmeten Feld- und Waldweg werden zur Kenntnis genommen; diese betreffen nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung).

Auf Ebene der 9. Änderung des Flächennutzungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja – Stimmen: 10

Nein – Stimmen: 0

D. Anregung durch die Öffentlichkeit:

Keine Einwender

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.

An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

E. Anregung durch den Plangeber:

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Umweltbericht auf Ebene der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.

Beschluss:

Der Behandlungsvorschlag wird zur Kenntnis genommen.

An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bleibt diesbezüglich unverändert. Die Begründung wird um den Umweltbericht ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja – Stimmen: 10

Nein – Stimmen: 0

Verfahrensleitender Beschluss:

1. Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die 9. Änderung des Flächennutzungsplans „Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au“ gemäß Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschlägen bzw. der gefassten Beschlüsse in der Planfassung vom 11. November 2025

Abstimmungsergebnis:

Ja – Stimmen: 10

Nein – Stimmen: 0

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Umweltbericht zu erstellen und diesen im Rahmen der Beschlusslage in den Entwurf einzuarbeiten. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja – Stimmen: 10

Nein – Stimmen: 0

3. Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigt den Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans „Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1132 und 1132/13“ der Gemarkung Emmering und seine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 11. November 2025 und beschließt die Durchführung der Verfahrensschritte für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2

BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB.

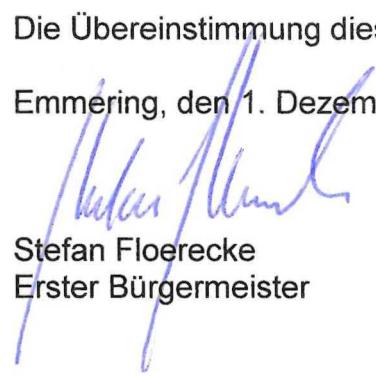
Abstimmungsergebnis:

Ja – Stimmen: 10

Nein – Stimmen: 0

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird bestätigt.

Emmering, den 1. Dezember 2025


Stefan Floerecke
Erster Bürgermeister

