

**Gemeinde Emmering  
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan  
„Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au“**

**ENTWURF**

**Datum:** 30.07.2025, 16.12.2025

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

**Grünordnung/  
Umweltbericht:** 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.....	7
4.	Umweltbericht.....	8
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts .....	20
6.	Planinhalt .....	22
7.	Wesentliche Auswirkungen .....	27
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange .....	28

## 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 (davon zwei Kinderkrippen- und vier Kindergartengruppen) und Erweiterungsmöglichkeit (um jeweils eine Gruppe) 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 m<sup>2</sup>) vor.

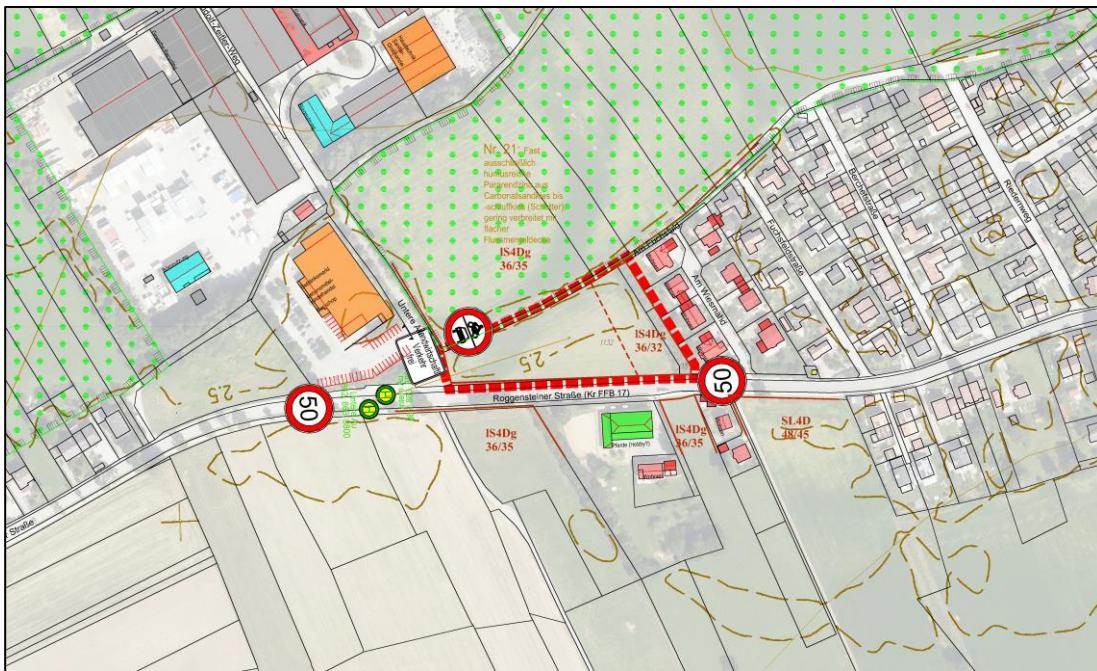
## 2. AUSGANGSSITUATION

### 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 m<sup>2</sup>) 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 Radfahrerverkehr 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 S – Eichenau – Puchheim Süd S, 854: Buchenau S – Eichenau S 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 Bayern<sup>1</sup> „*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 Sturzfluten<sup>2</sup> 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*<sup>3</sup>“ 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*<sup>4</sup>“ 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.

In seiner Stellungnahme<sup>5</sup> geht Wasserwirtschaftsamtes München von einem 1 bis 2 Meter höheren Grundwasserstand aus.

### 2.5.5. Klimadaten

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe im Geltungsbereich betragen<sup>6</sup>:

- 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.

Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual
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	15,5%
2023	8.589	347	333	3,9%
2024	7.404	291	-1.185	-15,4%

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen<sup>7</sup>, schwarz: Zählung, grau: Schätzung

<sup>1</sup> [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas), Thema „Umwelt“, Auswahl „Geologie/Boden“, Datenabruf: 05/2025

<sup>2</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm), Datenabruf 04/2024

<sup>3</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe\\_grundwasserstaende/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm), Stand: 04/2024

<sup>4</sup> I.d.F. vom 20.10.2009, Begründung Ziffer 1.4 Geologie und Hydrologie

<sup>5</sup> Formblatt vom 28.08.2025 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

<sup>6</sup> Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

<sup>7</sup> [www.basisbayern.de](http://www.basisbayern.de), Thema „Verkehrsdaten“, Auswahl „Straßenverkehrszählungen SVZ“, Datenabruf 05/2025

Durch das Ingenieurbüro Greiner wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung<sup>8</sup> erstellt.

### **Verkehrsgeräusche**

„Die aufgrund der Verkehrsgeräusche berechneten Schallimmissionen innerhalb des Plangebietes während der Tageszeit sind in den Rasterlärmkarten im Anhang A auf den Seite 3 bis 5 [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung] dargestellt. Zusammengefasst zeigen die Berechnungen folgende Ergebnisse:

#### Bauraum für das Gebäude der Kinderbetreuung (vgl. Anhang A. Abbildung Seite 3 oben) [ebenda].

Innerhalb des geplanten Bauraumes treten während der Tageszeit Beurteilungspegel von maximal ca. 66 dB(A) an der südlichen Baugrenze auf. Nach Norden nimmt die Geräuschbelastung auf Werte von ca. 57 dB(A) ab. Die Berechnungen wurden für eine Höhe von 5 m (1. OG) durchgeführt.

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005<sup>9</sup> für MI-Gebiete (60 dB(A) tags) wird um bis zu 6 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV<sup>10</sup> für MI-Gebiete (64 dB(A)), als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, wird nur in einem ca. 7 m breiten Streifen entlang der südlichen Baugrenze überschritten.

#### Freispielbereiche für Kinder (vgl. Anhang A. Abbildungen Seite 4 und 5) [ebenda].

Die schützenswerten Freispielbereiche der Kinder können im gesamten Plangebiet, d.h. auch außerhalb der Baugrenzen geplant werden.

Die Berechnungen in 1,5 m Höhe zeigen Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) an der südlichen Plangebietsgrenze. Nach Norden nimmt die Geräuschbelastung auf Werte von ca. 56 dB(A) ab. Der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV für MI-Gebiete (64 dB(A)) wird in einem ca. 11 m breiten Streifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze überschritten. Hierbei wird durchgängig eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h (Bestandssituation) auf der Roggensteiner Straße berücksichtigt.

Die Berechnungen wurden zusätzlich unter Berücksichtigung einer beispielhaften Abschirmung mit 2 m Höhe über Gelände- bzw. Straßenniveau durchgeführt (vgl. Anhang A, Abbildung Seite 4 unten) [ebenda]. Hierdurch kann im Plangebiet bzw. dem möglichen Freispielbereich eine deutliche Reduzierung der Geräuschbelastung auf Werte von unter 60 dB(A) tags erzielt werden.

Gemäß den vorliegenden Angaben [21]<sup>11</sup> wird nach Möglichkeit eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h im Bereich des Bebauungsplangebietes angestrebt. Die Berechnungen hierzu (vgl. Anhang A, Abbildungen Seite 5) [ebenda] zeigen eine mögliche Reduzierung der Geräuschbelastung um ca. 3 dB(A) gegenüber der Situation ohne Geschwindigkeitsreduzierung. In diesem Fall kann bereits ohne zusätzliche Abschirmung der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV für MI-Gebiete (64 dB(A) tags) im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze eingehalten werden. Hinter einer zusätzlichen Abschirmung (2 m Höhe) könnten dann Werte von unter 57 dB(A) tags erreicht werden.“

### **Gewerbegeäusche**

„Die aufgrund der Gewerbegeäusche berechneten Schallimmissionen innerhalb des Plangebietes während der Tageszeit sind in der Rasterlärmkarte im Anhang A auf der Seite 6 oben [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung] dargestellt. Zusammengefasst zeigen die Berechnungen folgende Ergebnisse:

Innerhalb des geplanten Bauraumes treten während der Tageszeit Beurteilungspegel von maximal ca. 52 dB(A) an der nordwestlichen Baugrenze auf. Nach Südosten nimmt die Geräuschbelastung auf Werte von ca. 48 dB(A) ab. Die Berechnungen wurden für eine Höhe von 5 m (1. OG) durchgeführt.

Zur Verdeutlichung des Einflusses der Schallquellen werden die Berechnungen zusätzlich an dem maßgeblichen Immissionsorten IO 1 [nordwestliches Eck der überbaubaren Grundstücksflächen] durchgeführt. Die detaillierten Berechnungsergebnisse mit Teilbeurteilungspegeln sind im Anhang B auf der Seite 2 [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung] dargestellt.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm<sup>12</sup> für MI-Gebiete (60 dB(A) tags) wird somit um mindestens ca. 8 dB(A) unterschritten.

Die schalltechnische Situation aufgrund der einwirkenden Gewerbegeäusche ist als unkritisch einzustufen. Eine Festlegung von Schallschutzmaßnahmen für die geplante Kinderbetreuungseinrichtung ist nicht erforderlich.“

<sup>8</sup> IB Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Verkehrs- und Gewerbegeäusche), Bericht Nr. 225075/2 vom 18.11.2025

<sup>9</sup> DIN 18005: Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe :2023-07, Din-Media

<sup>10</sup> 16. BlmSchV: Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

<sup>11</sup> Telefonische Abstimmungen im November 2025 mit der Gemeinde Emmering (████████), dem Stadtplaner (████████) sowie dem Landratsamt Fürstenfeldbruck (████████) zu der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung sowie den einwirkenden Verkehrs- und Gewerbegeäuschen

<sup>12</sup> TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI 1998 Nr. 26, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BArz AT 08.06.2017 B5)

### **Geräusch Kinderbetreuungseinrichtung**

„Aufgrund der angesetzten Geräusche der Kinderbetreuungseinrichtung ergibt sich an dem nächstgelegenen Immissionsort IO 2 [Am Wiesmahl HsNr. 3, Fl.-Nr. 1132/11] der östlich angrenzenden Wohnbebauung (WA-Gebiet) ein Beurteilungspegel in Höhe von ca. 47 dB(A). Die detaillierten Berechnungsergebnisse mit Teilbeurteilungspegeln sind im Anhang B auf der Seite 2 dargestellt.“

Der hilfsweise heranzuhaltende Immissionsrichtwert der 18, BlmSchV für WA-Gebiete in Höhe von 55 dB(A) tags wird somit um mindestens 8 dB(A) unterschritten.

Die schalltechnische Situation ist selbst für den „ungünstigsten“ Beispielfall einer wohngebietsnahen Anordnung der Freispielfläche als unkritisch einzustufen. Die Nutzung des Parkplatzes leistet aufgrund des großen Abstandes zu der Wohnbebauung im Osten nur einen geringen Immissionsbeitrag.

Eine Festlegung von Schallschutzmaßnahmen für die geplante Kinderbetreuungseinrichtung ist somit nicht erforderlich. Dennoch wird im Sinne einer konfliktfreien Nachbarschaft empfohlen, die Freispielbereiche nicht im Nahbereich zu der angrenzenden Wohnbebauung anzutragen.“

#### **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 Hobbypferdehaltung 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 Landkreises<sup>13</sup>**

Der vom Landkreis Fürstenfeldbruck erstellte Energienutzungsplan (ENP) ist ein strategisches und informelles Planungsinstrument für den Landkreis Fürstenfeldbruck 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 WPG<sup>14</sup>), 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 Bayern<sup>15</sup>**

- Potentiale aus Abwärme, Biomasse und Wasserkraft sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Für Geothermie wird das geothermische Potential bei einer Ersteinschätzung oberflächennahe Entzugsysteme für den Geltungsbereich bei Erdwärmekollektoren und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich“ und Erdwärmesonden „nicht möglich“<sup>16</sup> bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.180 - 1.194 kWh/m<sup>2</sup> 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.

<sup>13</sup> Landratsamt Fürstenfeldbruck: Energienutzungsplan Landkreis Fürstenfeldbruck, 08-2025

<sup>14</sup> 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)

<sup>15</sup> Energie-Atlas Bayern unter [www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten](http://www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten), Datenabruf: 05/2025

<sup>16</sup> u.A. „Aus Gründen des Grundwasserschutzes besteht voraussichtlich eine Begrenzung der Bohrtiefe von 10 m.“

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 Fürstenfeldbruck von 38,2% und dem Anteil im Regierungsbezirk Oberbayern mit 43,8%.

### **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-Anlagen<sup>17</sup> erarbeitet und vom Gemeinderat<sup>18</sup> als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen.

Dieses sieht für den westlichen Teil, auf einer Fläche von ca. 880 m<sup>2</sup> aufgrund der Lage im Regionalen Grüngürtel 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 Hauptverbindungsstraße“ 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 20.01.2021 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.

Die „Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)“, zurzeit i.d.F. vom 01.10.2025, regelt die Anzahl der Stellplätze in der Anlage unter Ziffer 8.3 „Tageseinrichtung für mehr als 12 Kinder“ mit „1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze“.

#### **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 Bayernatlas<sup>19</sup> sind weder innerhalb des Geltungsbereichs noch in unmittelbarer Umgebung Bau- und Bodendenkmäler kartiert.

##### **3.3.2. Wasserecht**

Gemäß dem Datenabruf im Bayernatlas<sup>20</sup> 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.

<sup>17</sup> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Az: EMF 1-33 vom 10.12.2024f

<sup>18</sup> Gemeinde Emmering, Bau-, Planungs- Umwelt- und Verkehrsausschuss, Sitzung vom 10.12.2024, TOP-Nr. 4

<sup>19</sup> [atlas.bayern.de](http://atlas.bayern.de), Thema: „Planen und Bauen“, „Denkmaldaten“ Datenabruf: 05/2025, Denkmalliste vom 30.03.2023

<sup>20</sup> [atlas.bayern.de](http://atlas.bayern.de), Thema „Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: 05/2025

### **3.3.3. Verkehrsrecht**

Gemäß des Datenabrufs beim Bayerischen Straßeninformationssystem<sup>21</sup> 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),
- 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.

#### **4.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Kinderbetreuungsplätze geschaffen werden.

#### **4.1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

In Bezug auf die umweltrelevanten Ziele wird auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens und auf § 1a Abs. 2 bis 4 BauGB - u.a. die Eingriffsregelung, verwiesen. Darüber hinaus sind nach § 1a BauGB die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG) zu berücksichtigen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen. Diese Vorgaben werden bei der vorliegenden Planung durch die Nutzung des vorhandenen Verkehrswegebestandes sowie durch die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung weitestgehend berücksichtigt.

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt eine Abschichtung der vorhandenen übergeordneten Fachplanungen.

Die Ziele der Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Gemäß den Darstellungen des Regionalplanes München befindet sich der Planungsbereich im Regionalen Grüngürtel Ampertal (3). Mit Stellungnahme vom 13.08.2025 sieht die Höhere Landesplanung (Regierung von Oberbayern) unter der Voraussetzung, dass der Bauraum im Osten festgesetzt und das Vorhaben eingegrünt wird, etc., keine Bedenken.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Fürstenfeldbruck, März 1999

Gemäß den Karten des ABSP grenzt der Geltungsbereich in der Zielkarte Feuchtgebiete direkt an „Bayernweite Entwicklungsschwerpunkte“ (Ampertal) an. Die Zielkarte „Trockenstandorte“ stellt den Bereich südlich des Planungsumgriffs, entlang der Bahnlinie, als „überregionale Verbundachse“ dar. In der Zielkarte „Gewässer“ wird die Amper als „Bayernweite Verbundachse“ benannt, in der überregional bedeutsame Lebensräume erhalten und optimiert werden sollen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, an der Straße „Untere Au“ ist als Fortführung einer anzulegenden Allee ein „Baum geplant“ dargestellt. Im Norden grenzt wiederum landwirtschaftliche Fläche mit der überlagernden Darstellung des Landschaftsschutzgebietes LSG-00480.01 „Untere Amper“ an.

Um den geplanten Ausbau der Kinderbetreuungsplätze verwirklichen zu können, wird der Flächennutzungsplan in der 9. Änderung im Parallelverfahren geändert.

### **4.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Folgenden sind die Bestandssituation (Nutzung innerhalb des Betrachtungsraums im Sommer 2025) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Untersuchung basiert auf vorhandenen Unterlagen sowie eigenen Erhebungen. Es erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung der Erheblichkeit in den Stufen gering - mittel - hoch in Bezug auf die Schutzgüter entsprechend dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“.

<sup>21</sup> [www.basis.bayern.de](http://www.basis.bayern.de), Thema „Straßenbestand“, Auswahl „Ortsdurchfahrt -Freie Strecke“, Datenabruf 05/2025

<sup>22</sup> Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung“, Bayrisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Jan. 2007

Die Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung wurde auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ (München, 2021), im Zusammenspiel mit der BayKompV durchgeführt.

#### **4.2.1. Schutzgut Fläche**

##### Bestandsaufnahme

Mit der Planung werden ca. 5.775 m<sup>2</sup> bisher ackerbaulich genutzter Fläche in Anspruch genommen, der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und teilweise überbaut. Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung eine Machbarkeitsstudie erstellt und verschiedene Varianten für den Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung sowie für Nachverdichtungen im Bereich der Bestehenden geprüft. Dabei war entweder keine sofortige Flächenverfügbarkeit gegeben oder die Nachverdichtungen scheiterten an dann zu geringen Außenspielflächen. Somit fiel die Wahl auf den gewählten Standort, der in gemeindlichem Eigentum ist.

##### Auswirkungen

Der Standort ist an ein bestehendes Straßensystem angebunden. Dadurch verringert sich der Flächenverbrauch, da Erschließungsflächen weitgehend nicht neu ausgewiesen werden müssen.

Mit der Planung wird Boden mit einer nur geringen Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen.

##### Ergebnis

Aufgrund der nur kleinteiligen Flächeninanspruchnahme und der bereits vorhandenen Erschließung ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche auszugehen.

#### **4.2.2. Schutzgut Boden**

##### Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet steht gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern<sup>24</sup> „fast ausschließlich humusreiche Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke“ an. Die Bodenschätzung unterteilt die Fläche in einen kleinen östlichen Teilbereich und einen größeren westlichen Teilbereich, die beide lehmigen Sand aufweisen, jedoch im Osten mit geringerer Bodenzahl (36/3) und im Westen mit einer leicht höheren (36/35) dargestellt werden. Damit stehen Böden mit einer mittleren Schutzwürdigkeit an, die zwar ein hohes Standortpotenzial für die natürliche Vegetation aufweisen (Bewertung: 4), jedoch nur eine geringe Ertragsfähigkeit (Bewertung: 2). Dabei verfügen die Böden über ein mittleres Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen (Bewertung: 3) und ein mittleres Rückhaltevermögen für Schwermetalle (Bewertung: 3).

Von Seiten der Gemeinde Emmering sowie im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte vor.

##### Auswirkungen

Baubedingt wird Boden mit einer geringen Ertragsfähigkeit aber einem hohen Standortpotenzial für die natürliche Vegetation abgegraben, zwischengelagert, umgeschichtet und wieder eingebaut. Vermutlich kann der Boden, der als Baugrubenaushub anfällt, auf der Fläche wieder eingebaut werden, um das Gelände an das umliegende Gelände anzupassen (s. 4.4.3). Insgesamt gehen die Bodenfunktionen bei den Umschichtungsprozessen teilweise verloren.

Anlage- und betriebsbedingt können mit einer GRZ von 0,4 ca. 40% der Fläche versiegelt werden. Damit wird der Bau eines eingeschossigen Kinderhauses mit bis zu 8 Gruppen ermöglicht. Zusätzlich wird eine Spielfläche mit Spielgeräten angelegt, für die eine Überschreitung der GRZ auf max. 0,7 zulässig ist.

Mit den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, wie die Befestigung von Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und die Begrünung der nicht überbauten Flächen können die Auswirkungen reduziert werden. Die Versiegelung kann auch durch eine zweigeschossige Bauweise reduziert werden.

Durch die Nutzung der Spielfläche ist eine Bodenverdichtung wahrscheinlich.

##### Ergebnis

Da lediglich Boden mit einer geringen Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen wird und aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

#### **4.2.3. Schutzgut Wasser**

##### Bestandsaufnahme

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Amper als Gewässer der 1. Ordnung verläuft in ca. 335 m Entfernung nördlich davon. Es sind weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgesetze von der Planung berührt.

<sup>23</sup> Bayerische Kompensationsverordnung vom 07.08.2013 mit Biotoptwertliste zur Anwendung der BayKompV, StMUV 2014

<sup>24</sup> [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas), Thema „Umwelt“, Auswahl „Geologie/Boden“, Datenabruf: 10/2025

Der Planungsbereich liegt außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen und außerhalb von wassersensiblen Bereichen<sup>25</sup>. Der überwiegende Bereich des Planungsgebietes ist jedoch als „*Geländesenke und Aufstaubereich*“ dargestellt.

In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ ist der Geltungsbereich als „*potenziell von hohen Grundwasserständen betroffenes Gebiet*“ gekennzeichnet. Im Planungsgebiet ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Dies muss neben den baulichen Aspekten auch bei der Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt werden.

Gemäß seiner Stellungnahme vom 28.08.2025<sup>26</sup> geht das Wasserwirtschaftsamt München von einem Grundwasserstand von 1 bis 3 m unter OK Gelände aus („*Abweichend von Nr. 2.5.4 Grundwasser gehen wir von einem 1-2 m höheren Grundwasserstand aus.*“).

### Auswirkungen

Baubedingt ist im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan ein Angleichen der Geländeoberfläche an die umliegende Straßenhöhe mit einer Aufschüttungshöhe von ca. 0,75 Höhenmeter zulässig, da das Planungsgebiet in einer Geländesenke liegt, die eine gewisse Gefährdung durch Oberflächenwasser wahrscheinlich macht. Bei einer Unterkellerung des geplanten Gebäudes ist mit Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingt können durch das Bauvorhaben – unter Berücksichtigung der zusätzlichen Versiegelungen innerhalb der Freibereiche – bis zu 70% der Fläche überbaut und versiegelt werden (GRZ II nach § 19 Abs. 4 BauNVO). Da die Eingriffsfläche mit ca. 5.775 m<sup>2</sup> verhältnismäßig klein ist und ein begrünter Spielbereich verbleibt, ist nicht mit signifikanten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate und den Oberflächenabfluss zu rechnen. Durch Festsetzungen zur Vermeidung von Versiegelungen, wie die Befestigung von Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und die Begrünung der nicht überbauten Flächen sowie zur Begrünung von Flachdächern ab 10 m<sup>2</sup> können die Auswirkungen zusätzlich reduziert werden.

### Ergebnis

Durch Versiegelungen und Eingriffe in das Grundwasser ist mit einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

#### **4.2.4. Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Erholung)**

##### Bestandsaufnahme

Immissionen: Aufgrund der direkten Lage an der „Roggensteiner Straße“ (Kreisstraße FFB 17) wird das geplante Vorhaben durch Verkehrsgeräusche beeinträchtigt. Gemäß der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Verkehrs- und Gewerbegeräusche)<sup>27</sup> des Ingenieurbüros Greiner wurde nach Angaben des Bayerischen Straßeninformationssystems für das Jahr 2024 eine DTV in Höhe von 7.404 Kfz/24h ermittelt. Daraus wurden folgende Belastungen aus Verkehrsgeräuschen abgeleitet:

Für den Bauraum wird tagsüber demnach durch Verkehrsgeräusche der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags) um bis zu 6 dB(A) überschritten (Berechnungen für eine Höhe von 5 m = 1. OG).

Im Frei- und Spielbereich, der innerhalb und außerhalb der Baugrenze angelegt werden kann, wird der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV für MI-Gebiete (64 dB(A)) in einem ca. 11 m breiten Streifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze überschritten. Bei der Betrachtung wurde eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugrunde gelegt, was der derzeitigen Regelung entspricht.

Durch Gewerbegeräusche sind aufgrund der in den entsprechenden Bebauungsplänen zur Gewerbeentwicklung festgesetzten Emissionskontingente keine Beeinträchtigungen für die Nutzung des Plangebietes als Kinderhaus mit Frei- und Spielflächen zu erwarten, da der Immissionsrichtwert der TA Lärm für MI-Gebiete (60 dB(A) tags) um mindestens ca. 8 dB(A) unterschritten wird.

##### Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung durch das Vorhaben:

Zwar findet eine Beurteilung von „Kinderlärm“ gem. den Empfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums zum Lärmschutz in der Bauleitplanung<sup>28</sup> nicht mehr statt, eine überschlägige Überprüfung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung hat jedoch ergeben, dass die schalltechnische Situation durch im Freibereich des Kinderhauses spielende Kinder für die nächstgelegene Wohnbebauung als unkritisch einzustufen ist.

Landwirtschaftliche Immissionen: Im Norden des Geltungsbereichs und südlich der Roggensteiner Straße grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung kann zu Geruchs-,

<sup>25</sup> UmweltAtlas Bayern/Überschwemmungsgefahren/Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete, Datenabruf 10/2025

<sup>26</sup> Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 28.08.2025 im Rahmen der Beteiligung am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

<sup>27</sup> IB Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 225075/2 vom 18.11.2025

<sup>28</sup> „Lärmschutz in der Bauleitplanung“, Schreiben vom 25.07.2014 der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Staub- und Lärmimmissionen führen, die auch zu unüblichen Zeiten, wie frühmorgens oder spätabends auftreten können. Auf § 906 - Zuführung unwägbarer Stoffe - des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) wird hingewiesen.

**Erholung:** Das Planungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für die Erholungsnutzung, da über den nördlich angrenzenden Feldweg das Naherholungsgebiet der Amper und der östlich gelegene Bolzplatz Auenstraße erreicht werden können. Südlich der Roggensteiner Straße befindet sich ein eigenständig geführter Radweg des Landkreises Fürstenfeldbruck. Der Radweg führt nach Fürstenfeldbruck und zum S-Bahnhof Eichenau. Darüber hinaus dient der Radweg als Zubringer zum Münchner Jakobsweg (Freising-Inning a. Ammersee) und hat somit auch überregionale Bedeutung.

### Auswirkungen

#### Lärmimmissionen:

Die Lage des Gebäudes steht noch nicht genau fest. Im südlichen Bereich des Bauraums (ca. 7 m breiter Streifen entlang der südlichen Baugrenze) wird der Immissionsgrenzwert für MI-Gebiete (64 dB(A) tags) jedoch überschritten, so dass empfohlen wird, hier keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen anzurufen.

Bei Anordnung der Frei- und Spielbereiche im südlichen Planungsumgriff ist mit einer deutlichen Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für MI-Gebiete (64 dB(A) zu rechnen. Daher wird seitens des Ingenieurbüros Greiner die Errichtung einer Abschirmung (Lärmschutzwand oder -wand) empfohlen. Zusätzlich kann die Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Roggensteiner Straße auf 30 km/h reduziert werden.

In der Planzeichnung ist daher südlich des Bauraumes eine Umgrenzung für Flächen für Anlagen zum Immissionsschutz sowie mit textlicher Festsetzung die Einhaltung der erhöhten Anforderungen an passiven Schallschutz für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt.

#### Erholungseignung:

Das Vorhaben beeinträchtigt die Naherholungsfunktionen nicht. Durch die festgesetzte Baumreihe entlang der Roggensteiner Straße und des Feldweges wird die Erholungsfunktion gestärkt, da durch die Baumpflanzungen die Wege mit Bedeutung für die Naherholung markiert werden. Beeinträchtigungen durch die Planung bestehen nicht.

#### Ergebnis

In Bezug auf die Lärmimmissionen kann die Erheblichkeit noch nicht abgeschätzt werden, für die Erholungseignung ist von keiner Erheblichkeit auszugehen.

### **4.2.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich befinden sich weder amtlich kartierte Biotope noch Schutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete.

Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00480.01, Untere Amper an. Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere der Funktion des Ampertals als überregional bedeutsame Ausbreitungsachse für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten sowie der Sicherung vielfältiger Lebensräume von feuchten bis trockenen Standorten. Zugleich soll die charakteristische Auenlandschaft mit ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt und das Gebiet aufgrund seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung geschützt werden<sup>29</sup>.

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wird durch das Vorhaben nicht berührt, keine naturnahen Lebensräume betroffen sind und die Erholungseignung weiterhin gewahrt bleibt.

Etwa 235 m nördlich befindet sich das FFH-Gebiet 7635-301, Teilfläche 2, „Ampertal“. Das Erhaltungsziel des FFH-Gebietes „Ampertal“ ist die Bewahrung des naturnahen Ampertals mit seinen vielfältigen Lebensräumen wie Amper, Altgewässern, Auenwäldern, Wiesen und Mooren. Zudem soll das Gebiet als Biotopverbundachse von landesweiter Bedeutung erhalten und der natürliche Wasserhaushalt der Aue gesichert bzw. wiederhergestellt werden<sup>30</sup>. Bei den Lebensraumtypen der Erhaltungsziele nach Anhang I der FFH-Richtlinie handelt es sich um Gewässer, feuchte oder magere Wiesengesellschaften und Hochstaudenfluren, Wälder und Niedermoore.

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden durch das Vorhaben nicht gefährdet, da die der Vernetzung dienenden wertgebenden Strukturen, wie die Gehölzhecke erhalten bleiben und durch einen entsprechenden Abstand von 6 m zur Bebauung gesichert werden. Weitere der Vernetzung dienenden Strukturen sowie die geschützten Lebensraumtypen und Zielarten der FFH-Richtlinie sind nicht vorhanden und nicht betroffen.

Der Geltungsbereich und die Flächen nördlich angrenzend werden als Ackerland (Getreideanbau) bewirtschaftet. Südlich grenzt die Roggensteiner Straße an, daran angrenzend werden die Flächen als Weiden,

<sup>29</sup> Verordnung des Landkreises Fürstenfeldbruck über den Schutz des Landschaftsteils Untere Amper vom 06.08.2007

<sup>30</sup> [www.lfu.bayern.de/natur/natura2000/browse/info?id=7635-301](http://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000/browse/info?id=7635-301), Datenabruf: 11/2025

Grünland und Acker genutzt. Im Westen und Nordwesten befindet sich das Gewerbegebiet „Untere Au“, das über eine Linden-Allee (Straße „Untere Au“) erreichbar ist.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann damit als ein Gebiet von untergeordneter Bedeutung für seltene und damit besonders schützenswerte Tier- und Pflanzenarten eingestuft werden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der angrenzenden Kreisstraße und der Zufahrt zum Gewerbegebiet sind entsprechende Vorbelastungen vorhanden.

Den angrenzenden Bäumen an der Straße „Untere Au“ und – etwas weiter entfernt – an der Roggensteiner Straße kommt eine gewisse Bedeutung für störungsunempfindliche Vogelarten zu.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine Laubgehölz-Hecke, die aufgrund ihrer Artenvielfalt, der Größe und des Alters wertgebend ist und mit einer hohen Wahrscheinlichkeit eine Bedeutung als Habitat für Vögel und Kleintiere hat. Zudem stellt sie einen Baustein zur Biotopvernetzung zwischen dem Waldgebiet „Emmeringer Leite“ (ca. 560 m südlich des Geltungsbereichs) und den Amperauen dar.

#### **Artenschutzrechtliche Potenzial-Abschätzung:**

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Vorbelastungen des Planungsgebietes ist das Lebensraumpotential für seltene, empfindliche und aus naturschutzfachlicher Sicht besonders bedeutende Tierarten gering.

Für die Artengruppe der Feldvögel ist das Planungsgebiet aufgrund der geringen Größe und der bestehenden Störungen durch die stark befahrene Roggensteiner Straße und das Gewerbegebiet bzw. dessen Zufahrt vermutlich weniger geeignet. Durch die Bewirtschaftung des Ackers, verbunden mit Düngemittel- und Spritzmittelteinträgen sind Bruthabitate unwahrscheinlich. Die vertikalen Strukturen, wie die Allee- und Straßenbäume haben vermutlich eine vergrämende Wirkung z.B. auf Feldlerchen. Die Gehölzhecke außerhalb des Planungsgebietes könnte heckenbrütenden Vögeln und Kleintieren jedoch als Lebensraum dienen. Diese bleibt bestehen. Mit der Baugrenze wird ein Abstand von 6 m zur Hecke belassen, der als ausreichend angesehen wird, um die Wertigkeit als Vernetzungsstruktur und Habitat zu erhalten.

Der Geltungsbereich könnte eine Bedeutung als (Teil-) Jagdhabitat für Greifvögel haben. Aufgrund der Nähe zur Roggensteiner Straße und der Kleinräumigkeit ist die Eignung vermutlich gering. Zudem bestehen im Süden und Norden weite Ausweichflächen.

Auch für die Artengruppe der Fledermäuse könnte das Planungsgebiet Teil des Jagdhabitats sein. Aufgrund der großen Offenlandflächen an das Planungsgebiet angrenzend und insbesondere der nahen Amperaue ist die Vorhabenfläche jedoch vergleichsweise unbedeutend. Jagende Fledermäuse können leicht auf andere Flächen ausweichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist deshalb nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) erfüllt werden. Weiterhin können nach derzeitigem Kenntnisstand auch Beeinträchtigungen gegenüber den im Hinblick auf den nationalen Artenschutz bzw. nach nationalem Recht "besonders" geschützten Arten (insbesondere schutzwürdige Artvorkommen wie beispielsweise Arten der Roten Liste) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Aufgrund von Bestand, Realnutzung und Bewertung des Lebensraumpotentials des Planungsgebietes sieht die Gemeinde Emmering im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ab.

#### Auswirkungen

Baubedingt kommt es zum Verlust einer ca. 0,6 ha großen Ackerfläche mit untergeordneter Bedeutung für den Artenschutz und die biologische Vielfalt, die durch die Bewirtschaftung und die angrenzenden Straßen bereits vorbelastet ist. Dabei entstehen auch Auswirkungen durch temporäre Störung der näheren Umgebung durch z. B. Baulärm, Baumaschinen, Baustellenverkehr etc. Davon sind jedoch Flächen mit untergeordneter ökologischer Bedeutung betroffen, wie Acker- und Siedlungsflächen. Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt kommt es zum Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche, die mit großer Wahrscheinlichkeit keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung als Bruthabitat für Vögel des Offenlandes hat. Beeinträchtigungen der lokalen Populationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, da im größeren Umfeld Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen. Nutzungs- und betriebsbedingt kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung von Lärm und Beleuchtung in einem durch das Gewerbegebiet bereits vorbelasteten Bereich.

Durch die Pflanzung von Bäumen als nördliche und südliche Eingrünung und innerhalb der Fläche entstehen langfristig wiederum Nahrungs- und Bruthabitate für störungsunempfindliche Vogelarten.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung gegenüber geschützten Arten sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Ergebnis

Insgesamt sind aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Gebiets Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### **4.2.6. Schutzbau Orts- und Landschaftsbild**

##### Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich ist durch die Allee an der Straße „Untere Au“ sowie durch die großen Bäume an der Roggensteiner Straße geprägt. Darüber hinaus ist eine gewisse Kleinteiligkeit der Nutzung mit Gehölzstrukturen, einer Waldkulisse im Norden und Süden sowie gut eingegrünten Siedlungsbereichen wertgebend für das Orts- und Landschaftsbild. Die relativ ebene Fläche erlaubt einen weiten Blick. Im Osten des Geltungsbereichs prägt die freiwachsende Gehölzhecke aus Bäumen und Sträuchern das Ortsbild.

Von Westen kommend wirkt das Gewerbegebiet mit dem Nahversorger und dem versiegelten Parkplatz an der Roggensteiner Straße störend. Es besteht jedoch eine gewisse Eingrünung mit Bäumen und angelegten Beeten. Die prägende Baumreihe an der Roggensteiner Straße auf der gegenüberliegenden Straßenseite endet im Bereich des Planungsgebietes. Der Geltungsbereich wirkt insgesamt strukturarm und wenig gegliedert. Dies wird dadurch verstärkt, dass auch der Feldweg, der als Verbindungswege zum Gewerbegebiet und zum Nahversorger dient, ohne Baumüberstellung verläuft. Sollte eine Lärmschutzwand gebaut werden, ist diese gemäß Festsetzung B 5.3 zu begrünen. Ein Wall ist gem. dieser Festsetzung mit Sträuchern zu bepflanzen.

##### Auswirkungen

Baubedingt ergeben sich temporäre Beeinträchtigungen durch z. B. Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial. Aufgrund der zeitlichen Befristung ist jedoch keine Erheblichkeit gegeben.

Anlage- und betriebsbedingt schließt die Bebauung mit einem Kinderhaus die bauliche Lücke zwischen dem Hauptort Emmering und dem Ortsteil „Untere Au“. Durch die festgesetzte Eingrünung zur Roggensteiner Straße mit Laubbäumen und durch die Baumreihe entlang des Feldweges wird die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

##### Lärmschutzwand?

##### Ergebnis

Aufgrund der geplanten Eingrünung ist von einer geringen Erheblichkeit für das Orts- und Landschaftsbild auszugehen.

#### **4.2.7. Schutzbau Klima, Klimawandel und Lufthygiene**

##### Bestandsaufnahme

Das Klima der Gemeinde Emmering wird durch die Lage im Ampertal mit überwiegend ebenem Gelände und landwirtschaftlicher Prägung bestimmt. Das Lokalklima ist typisch für den oberbayerischen Raum: mäßig warm, mit ausreichenden Niederschlägen und durch die landwirtschaftliche Nutzung begünstigtem Luftaus tausch. Offene Ackerflächen tragen zur nächtlichen Kaltluftentstehung und -abfluss bei und wirken ausgleichend auf das lokale Mikroklima. Die Amper erfüllt mit ihren Auebereichen die Funktion als Kaltluftbahn.

Die derzeitige Nutzung der etwa 0,6 ha großen Fläche als Ackerland bietet eine begrenzte klimatische Ausgleichsfunktion, da durch die regelmäßige Bodenbearbeitung und temporär fehlende Vegetationsstrukturen nur geringe Verdunstungs- und Beschattungsfunktionen bestehen. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Roggensteiner Straße (Kreisstraße), deren Verkehrsbelastung zu einer leichten Beeinträchtigung der Luftqualität im direkten Umfeld führt.

##### Auswirkungen

Während der Bauphase ist durch den Einsatz von Baumaschinen, Lieferverkehr und Materialumschlag mit kurzzeitigen, lokal begrenzten Beeinträchtigungen des Schutzbau Klima und Lufthygiene zu rechnen. Hierdurch entstehen temporäre Abgas-Emissionen (v. a. Stickoxide, Kohlenmonoxid, Feinstaub) sowie Staubentwicklungen insbesondere bei Erdarbeiten und während trockener Witterungsperioden.

Die Versiegelung und Verdichtung von Böden während der Bauarbeiten führt zu einer vorübergehenden Beeinträchtigung der Verdunstungs- und Kaltluftbildungsfunktion der Fläche. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der zeitlich befristeten Bauphase sind diese Auswirkungen jedoch räumlich eng begrenzt und insgesamt als gering einzustufen.

Das Vorhaben stellt keine Barriere für die Kaltluftbahn der Amper dar, da es sich außerhalb des Wirkungsgefüges befindet. Mit der geplanten Bebauung ( $GRZ = 0,4$ ) entsteht anlagebedingt eine teilweise Überbauung und Versiegelung, wodurch die lokale Verdunstungsleistung reduziert und die Oberflächenerwärmung leicht erhöht wird. Gleichzeitig werden durch die vorgesehenen unversiegelten Spielflächen sowie die geplanten Baumpflanzungen nördlich, südlich und innerhalb des Plangebietes kleinklimatische Ausgleichsstrukturen geschaffen, die zur Beschattung, Luftbefeuchtung und Minderung sommerlicher Wärmebelastungen beitragen. Die Grün- und Freiflächen gewährleisten eine ausreichende Durchlüftung des Areals.

Insgesamt ist die klimatische Beeinträchtigung durch das Vorhaben aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der vorgesehenen Durchgrünung als geringfügig einzustufen. Durch die geplanten Baumpflanzungen sowie die unversiegelten Freiflächen wird den Anforderungen des Klimawandels an ein hitzeangepasstes, klimaresilientes Bauvorhaben in angemessenem Umfang Rechnung getragen.

##### Ergebnis

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzbau Lokalklima, Lufthygiene und Klimawandel auszugehen.

#### **4.2.8. Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### Bestandsaufnahme

Innerhalb bzw. im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes sind weder amtlich geführte Bodendenkmäler noch Baudenkmäler vorhanden. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich in ca. 800 m Entfernung nordwestlich des Planungsgebietes (D-1-7833-0108, Siedlung des frühen Mittelalters).

##### Auswirkungen

Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass Kulturdenkmäler von der Planung betroffen sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage tretende Bodendenkmäler oder archäologische Funde nach Art. 7 BayDSchG geschützt und gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich zu melden sind.

##### Ergebnis

Voraussichtlich sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

#### **4.2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

So können Eingriffe in das Schutzwert Boden auch eine Beeinträchtigung der Schutzfunktionen für das Grundwasser oder der Lebensraumfunktionen als Standort für die Tier- und Pflanzenwelt zur Folge haben. Durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Bebauung des Planungsgebietes sind jedoch lediglich geringe nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung des Kinderhauses nach Norden und Süden, die Verringerung von Versiegelungen sowie die Begrünung von Flachdächern wirken sich mittelfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild (Strukturbildung, Eingrünung), das Schutzwert Lokalklima / Lufthygiene (Frischluft-Produktion, Staubfilterung), sowie die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

Durch die Bebauung im Planungsgebiet entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

##### Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

#### **4.2.10. Art und Menge der erzeugten Abfälle**

Während der Bauphase fallen überwiegend mineralische Bau- und Aushubabfälle (Bodenmaterial, Beton, Baustoffreste) sowie geringe Mengen an Verpackungs- und sonstigen Baustellenabfällen an. Diese sind ordnungsgemäß zu trennen und entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen oder, soweit möglich, einer Verwertung zuzuführen.

Im Betrieb des Kinderhauses entstehen haushaltsähnliche Abfälle in geringem Umfang, die über die kommunale Abfallentsorgung der Gemeinde Emmering beseitigt werden. Gefahrstoffe oder Sonderabfälle sind im Rahmen der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

#### **4.2.11. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt (durch Unfälle und Katastrophen)**

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BlmSchV) im Geltungsbereich kann durch die geplante gemeindliche Nutzung als Kinderhaus ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 4.4.8 (Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 4.4.1 bis 4.4.8 beschrieben.

#### **4.2.12. Anfälligkeit des Vorhabens für die Risiken von schweren Unfällen oder Katastrophen**

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet. Auf Ebene des Bebauungsplans liegen jedoch keine konkreten Erkenntnisse oder Hinweise auf bestehende Risiken für das Planungsgebiet vor. Die Verantwortung für die Einhaltung der Vorgaben der Störfall-Verordnung, einschließlich der erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zur Vermeidung von Störfällen und zur Begrenzung möglicher Auswirkungen, liegen beim jeweiligen Betreiber der Unternehmen. Für das geplante Kinderhaus selbst ergeben sich daraus keine besonderen Anforderungen oder Anfälligkeit gegenüber Risiken aus schweren Unfällen oder Katastrophen.

Insgesamt bestehen aus Sicht der Bauleitplanung keine Anhaltspunkte für eine besondere Gefährdung oder Anfälligkeit des Vorhabens im Hinblick auf Risiken durch Störfälle, technische Unfälle oder sonstige Katastrophenereignisse.

#### **4.2.13. Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen vorgesehen, die zu einer Kumulierung der Auswirkungen beitragen.

#### **4.2.14. Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Konkrete Kenntnisse zu den bei der Umsetzung verwendeten Materialien und technischen Verfahren liegen auf Ebene des Bebauungsplans nicht vor. Die Ausführung der Gebäude und Freianlagen wird voraussichtlich gemäß dem aktuellen Stand der Technik und den einschlägigen Regelwerken und Vorschriften erfolgen.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche weiterhin ackerbaulich genutzt. Der derzeitige Umweltzustand mit strukturärmer Vegetation und eingeschränkter ökologischer Wertigkeit würde unverändert fortbestehen. Eine Aufwertung oder Entwicklung des Bereichs wäre nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine zusätzlichen Kinderbetreuungsplätze geschaffen werden und der mittelfristige Bedarf gemäß der Kinder- und Schulbedarfsprognose bliebe ungedeckt.

Die Möglichkeit, den Ortsteil „Untere Au“ zu stärken und städtebaulich mit dem Hauptort zu verbinden, bliebe ungenutzt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### **4.2.15. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Infolge des Klimawandels ist im Landkreis Fürstenfeldbruck, wie insgesamt in Mitteleuropa künftig mit einer Zunahme von Wetterextremen wie Starkniederschlägen, Sturmereignissen und Trockenphasen zu rechnen. Das Planungsgebiet für den Bau des Kinderhauses liegt weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem wassersensiblen Bereich oder in exponierter Lage (z. B. Hang- oder Kuppenbereich). Der überwiegende Bereich des Planungsgebietes ist jedoch als „*Geländesenke und Aufstaubereich*“ dargestellt. Den damit verbundenen Gefahren kann durch die im Rahmen des Bebauungsplans zugelassenen Anpassungen der Geländesenke an das umliegende Geländeniveau entgegengewirkt werden.

Zur Förderung der Klimaanpassung und zur Verbesserung des Mikroklimas sind im Rahmen der Planung Maßnahmen wie Baumpflanzungen im nördlichen und südlichen Bereich, weitgehend unversiegelte Spielflächen sowie eine mögliche Dach- oder Fassadenbegrünung vorgesehen. Diese tragen zur Verschattung, Verdunstungskühlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und mindern potenzielle Folgen durch die Klimaveränderung am Standort.

Durch die Lage und Gestaltung des Vorhabens ist die Klimaanfälligkeit somit als gering einzustufen. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und der Verzicht auf umfangreiche Versiegelungen leisten einen positiven Beitrag zur Klimaanpassung und zur Resilienz des Standortes gegenüber zukünftigen Klimaveränderungen.

#### **4.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Es sind folgende schutzwertbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der umweltbezogenen Auswirkungen geplant:

##### Schutzwert Fläche

- Wahl eines Standortes, der an eine vorhandene Erschließung anbindet
- Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung

##### Schutzwert Boden und Wasser

- Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Flächen als unversiegelte Vegetationsfläche;
- Festsetzung zur Herstellung einer offenen Vegetationsfläche oder eines Bepflanzungsstreifens im Bereich von Stellplätzen;
- Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze
- Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern ab 10 m<sup>2</sup>;

##### Schutzwert Mensch (Immissionen)

- Festsetzung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls an der Roggensteiner Straße
- Festsetzung der Einhaltung erhöhter Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1

##### Schutzwert Mensch (Erholung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild

- Festsetzung einer Baumreihe am nördlich angrenzenden Feldweg sowie an der Roggensteiner Straße;
- Festsetzung einer Mindestpflanzqualität von StU 18-20 cm für Laubbäume und 12-14 cm für Obstbäume;
- Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Flächen als unversiegelte Vegetationsfläche;
- Festsetzung zur Herstellung einer offenen Vegetationsfläche oder eines Bepflanzungsstreifens im Bereich von Stellplätzen;
- Verwendung von heimischen Bäumen in der Artenliste

##### Schutzwert Lokalklima, Klimawandel und Lufthygiene

- Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Flächen als unversiegelte Vegetationsfläche und zur Pflege dieser;
- Festsetzung zur Herstellung einer offenen Vegetationsfläche oder eines Bepflanzungsstreifens im Bereich von Stellplätzen;
- Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze;
- Festsetzung zur Begrünung einer Lärmschutzwand (Kletterpflanzen) oder eines Lärmschutzwalls (Strauchpflanzung) an der Roggensteiner Straße
- Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern ab 10 m<sup>2</sup>;
- Fassadenbegrünung für geschlossene Wände oder Wände mit einem Fensterabstand von mehr als 4 m;

- Festsetzungen zu Baumpflanzungen, zum Pflanzzeitpunkt, zum Ersatz abgegangener Bäume und zum dauerhaften Erhalt.

#### **4.4. Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch**

Nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu prüfen, ob und wie weit damit Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr", Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) herangezogen.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs können gemäß dem gültigen Leitfaden, Tabelle 2.2, bestimmte verbindlich festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt und der ermittelte Ausgleichsbedarf durch einen „Planungsfaktor“ reduziert werden.

##### **4.4.1. Ausgleichsbedarf - Bestandserfassung und Eingriffsermittlung**

Der Eingriff durch das Vorhaben erfolgt ausschließlich in eine ackerbaulich genutzte Fläche. Weitere Biotoptypen sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich umfasst 5.775 m<sup>2</sup> Fläche.

Der Ausgangszustand (Intensiv bewirtschafteter Acker, A11) hat eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung (Kategorie I) und wird mit 3 Wertpunkten (WP) bewertet.

Gemäß Leitfaden kann bei Biotoptypen mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung erfolgen.

Als Beeinträchtigungsfaktor wird gemäß Leitfaden die festgesetzte GRZ von 0,4 herangezogen.

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ergibt sich wie folgt:

**Bewertung in Wertpunkten (WP) x Fläche (m<sup>2</sup>) x GRZ = Kompensationsumfang in WP**

Somit beträgt der Ausgleichsbedarf zunächst 6.930 WP.

Der rechnerische Ausgleichsbedarf kann jedoch um einen Planungsfaktor um bis zu 20% reduziert werden, wenn eine entsprechende Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs erfolgt. Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen, eine Reduzierung der Versiegung durch sickerfähige Beläge, einen Abstand zur wertgebenden Baumhecke von 6 m sowie Dach- und Fassadenbegrünungen (Tabelle 2).

Damit erfolgt eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfs um 20% und umfasst 5.544 Wertpunkte.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Bezeichnung BNT	Bewer-tung	Fläche	Bedeu-tung	WP	Beeinträchti-gungsfaktor (GRZ)	WP Aus-gleichsbe-darf
A11, Intensiv bewirtschafteter Acker	gering	5.775	I	3	0,4	6.930
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						6.930

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	% (max. 20%)
Pflanzung von straßen- und wegebegleitenden Laubbäumen in der privaten Grünfläche sowie Mindestdurchgrünung des Baugrundstücks mit Laub- oder Obstbäumen	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes Markierung des für den Fuß- und Radverkehr wichtigen Feldweges	Festsetzung 5.1 Festsetzung 5.3	5
Sickerfähige Beläge im Bereich der Stellplätze	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung 5.4	5
Abstand zur bestehenden Baumhecke 6 m	Sicherung des Brut- und Nahrungshabits, Vermeidung von Störungen, Sicherung der ungehinderten Baum- und Strauchentwicklung	Planzeichnung	5
Dach- und Fassadenbegrünungen	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes Vermeidung von klimatischen Aufheizungseffekten	Festsetzung 5.2 Festsetzung 5.3	5
Summe			20

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	5.544
-----------------------------	-------

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden<sup>31</sup>**4.4.2. Ausgleichsbedarf**

Der Ausgleich erfolgt nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, in einem Abstand von 370 m Luftlinie auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1149/4, Gemarkung und Gemeinde Emmering. Das Flurstück liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Untere Amper“ und grenzt an das FFH-Gebiet „Ampertal“. Es weist eine Größe von ca. 6.141 m<sup>2</sup> auf, davon werden 5.864 m<sup>2</sup> als Ackerfläche genutzt.

Das gemeindliche Grundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, soll jedoch mittelfristig in das gemeindliche Ökokonto eingestellt werden. Um weiterhin eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu ermöglichen, sollen zunächst randliche Strukturen im Südosten des Flurstücks geschaffen werden.

Da südöstlich an die Fläche ein Waldstück mit hohen Pappeln angrenzt, ist dieser Bereich durch die Be- schattung weniger gut für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Hier soll ein Waldrand mit heimischen Sträuchern angelegt werden. Dazu wird eine siebenreihige Baum- und Strauchpflanzung als vorgelagerter, gebuchteter Waldmantel gepflanzt. Von der südöstlichen Grundstücksgrenze wird dabei um 2 m abgerückt, um Eingriffe in den Wurzelraum der Bäume zu minimieren. Vor dem Waldmantel wird nach Nordwesten und im Bereich der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken, die ackerbaulich genutzt werden (4 m) ein artenreicher Krautsaum angelegt.

Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume								
Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche	Aufwer-tung (WP)	WP
A11	Intensiv bewirt-schafteter Acker	3	W12	Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	694	6	4.164
A11	Intensiv bewirt-schafteter Acker	3	K132	Artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte	8	363	6	1.815
Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten								5.979

Tab. 3: Ermittlung des Ausgleichsumfangs (Prognosezustand) gem. Leitfaden<sup>32</sup>

Insgesamt kann auf der Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 1149/4) eine Aufwertung um 5.979 Wertpunkte auf einer Fläche von 1.057 m<sup>2</sup> erreicht werden.

Dem Ausgleichsbedarf von 5.544 WP (980 m<sup>2</sup>) steht somit ein Ausgleichsumfang von 5.979 WP gegenüber. Die Differenz von 435 WP (77 m<sup>2</sup>) kann im Zuge der Einstellung der Fläche in das Ökokonto für andere Maßnahmen verbucht werden.

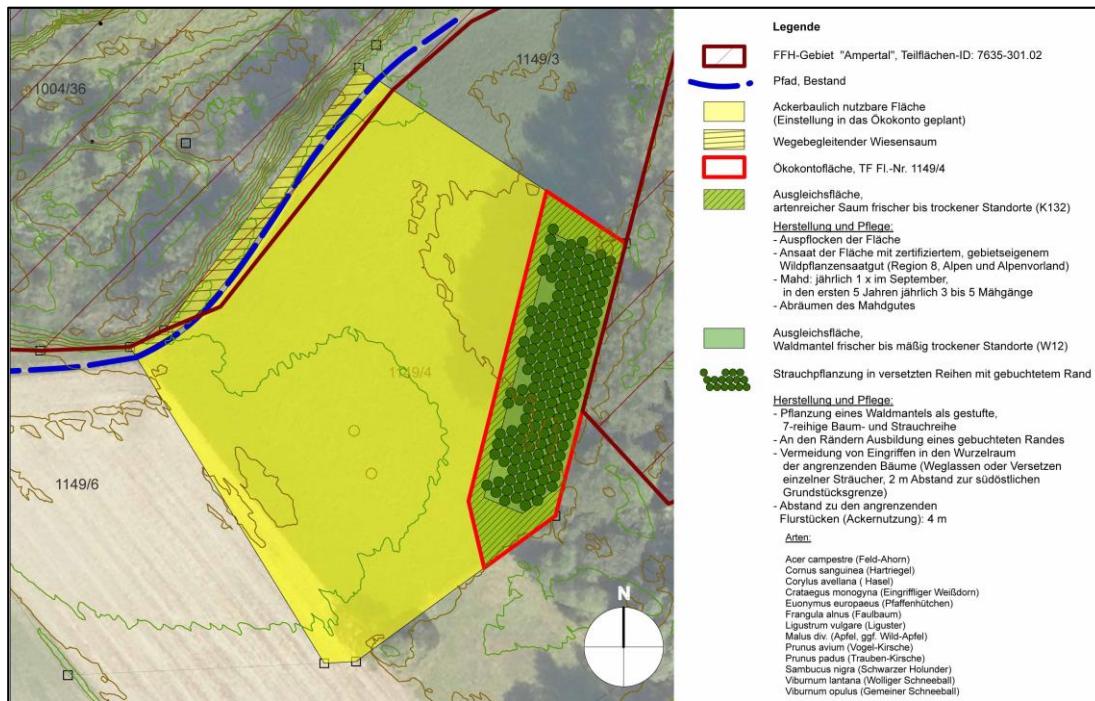
Dem gebuchtenen Strauchmantel vorgelagert soll durch eine entsprechende Ansaat ein artenreicher „Saum frischer bis mäßig trockener Standorte“ (K132) hergestellt werden. Dieser wird von der dem Waldstück zugewandten Seite nicht beeinträchtigt. In den Randbereichen zur ackerbaulichen Nutzung wird jedoch temporär, bis zur sukzessiven Einstellung der Fläche ins Ökokonto eine gewisse Beeinträchtigung durch die Landwirtschaftliche Nutzung der Restfläche bestehen.

Für das Ökokonto stehen von dem ca. 6.141 m<sup>2</sup> großen Flurstück nach Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen noch ca. 5.084 m<sup>2</sup> zu Verfügung, die Wegefläche muss davon noch abgezogen werden. Für eine landwirtschaftliche Nutzung verbleiben noch 4.807 m<sup>2</sup> an Ackerfläche.

<sup>31</sup> Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021)

<sup>32</sup> Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021)

#### 4.4.3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich



**Abb. 3:** Externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich (gemeindliche Ökokontofläche), rot: Ökokontofläche (externen Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich) auf einem von der Gemeinde bereitgestellten Grundstück als Ausgleichsfläche auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 1149/4, Gemarkung Emmering. Quelle: Pink Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1:750)

Die Ausgleichsfläche, Teilfläche der Fl.-Nr. 1149/4, weist eine Größe von ca. 1.057 m<sup>2</sup> auf und wird dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au“ zugeordnet. Die Fl.-Nr. 1149/4 ist in gemeindlicher Hand und wird mittel- bis langfristig in das Ökokonto der Gemeinde eingestellt.

Folgende Maßnahmen sind auf der Teilfläche umzusetzen:

##### Waldmantel, Gehölzpflanzung – Zielzustand: Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte

- Pflanzung von standortgerechten, autochthonen Sträuchern und Bäumen (1. und 2. Wuchsordnung) gemäß der Artenliste unten in versetzte Reihen, 7 Reihen
- Höhenmäßig gestufter Aufbau: Bäume und große Sträucher werden an den Waldrand gesetzt (erste zwei bis drei Reihen), dann folgen Sträucher
- Abrücken von mind. 2 m vom südöstlichen Baumbestand und Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelraum vorhandener Bäume, z.B. durch partielles Weglassen von Sträuchern
- Pflanzabstand der Sträucher und Bäume untereinander: 2 m
- Ausführung der Randbereiche: gebuchtet (in Anlehnung an den Plan „Ausgleichsfläche“)
- Mindest-Pflanzgröße:

Bäume als Forstpflanzen („2+2“, 4-jährig verpflanzt, ca. 60 bis 100 cm)

Sträucher: h= 60 bis 100

- Sichern der Pflanzung gegen Wildverbiss, z.B. durch Einzäunung
- Abstand zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken: 4 m

##### Kraut- und Grassaum – Zielzustand: Artenreicher Saum frischer bis mäßig trockener Standorte

- Auspflocken der Fläche und Sicherung der Grenzpflocke zur Sicherung der Ausgleichsfläche
- Aushagerung der Fläche in den ersten drei (bis fünf) Jahren durch eine jährlich 3- bis 5-schürige Mahd und Entfernung des Schnittgutes, je nach Aufwuchs
- Im vierten Jahr: Aufbrechen der Grasnarbe durch streifenweises Fräsen, Grubbern oder Eggen
- Ansaat mit einer gebietsheimischen Wiesensaatgutmischung.

Durch die streifenweise Auflockerung der Grasnarbe können sich die ausgebrachten Arten in den Folgejahren auf der gesamten Fläche ausbreiten.

Die rechtliche Sicherung der externen Fläche zum Ausgleich erfolgt auf von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Dritte Alternative).

#### 4.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht und sind Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.

Das Grundstück lässt aufgrund seiner Größe wenig Planungsvarianten zu. In Bezug auf die Parkplätze wurde geprüft, ob diese auch anderweitig, z.B. nordwestlich vor dem Baufenster untergebracht werden können. Dabei verbliebe jedoch ein zu schmales Restgrundstück. Eine Unterbringung der Stellplätze im Osten würde den Baukörper weiter nach Westen rücken. Um die Funktionen des regionalen Grünzuges durch die geplante Bebauung weiterhin sicherzustellen, wurde sich dafür entschieden, den Baukörper im Osten zu situieren, auch um die bestehende (Wohn-) Bebauung fortzuführen.

#### **4.6. Zusätzliche Angaben**

##### **4.6.1. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Aufbau des Umweltberichts orientiert sich am Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und wurde um die Anforderungen der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) ergänzt. Für die Behandlung der Eingriffsregelung sowie zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs wurden der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>33</sup> herangezogen.

Die Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung sowie die Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bilden neben eigenen Erhebungen die Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt – wie dem UmweltAtlas Bayern und FIS Natur – sowie aus dem BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat. Die Bewertungen erfolgten auf Basis allgemeiner sowie in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Die im Umweltbericht gezogenen Schlussfolgerungen wurden unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen und Grundlagen aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen auf Eingriffe abgeleitet und auf das konkrete Planungsgebiet übertragen.

##### **4.6.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB obliegt der Gemeinde Emmering die Überwachung, inwieweit erhebliche oder unvorhergesehene Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung der Planung eintreten. Dabei wird die Gemeinde durch die Fachbehörden unterrichtet, wenn Erkenntnisse zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vorliegen. Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung und der Einleitung von Gegenmaßnahmen.

Für die Bebauungsplanung ist in regelmäßigen Abständen, spätestens alle zwei Jahre zu überprüfen, ob die wertgebende angrenzende Baumhecke z.B. durch Verschattungen (Gebäude, Baumpflanzungen) oder Nutzungsdruck Schaden nimmt.

Die Entwicklung der Ausgleichsfläche ist ebenfalls regelmäßig alle zwei Jahre zu überprüfen. Ggf. sind ausgestallte Gehölze nachzupflanzen oder der Mäh-Rhythmus des Krautsaums in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen, sollte sich nicht der festgelegte Zielzustand einstellen.

##### **4.6.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch den Bebauungsplan „Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Kindergartens geschaffen. Damit wird der Ortsteil Untere Au gestärkt und städtebaulich mit Emmering verbunden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5.775 m<sup>2</sup> und grenzt westlich an die vorhandene Wohnbebauung an. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und weist eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf.

Insgesamt sind mit dem Vorhaben überwiegend geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Für die Schutzgüter Boden und Wasser ist aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Versiegelungen und Bodeneingriffe von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Der Bebauungsplan setzt umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen fest, wie eine möglichst geringe Versiegelung, versickerungsfähige Bodenbeläge und eine Durchgrünung des Geltungsbereichs.

Der Eingriff durch das Planungsvorhaben erzeugt einen Ausgleichsbedarf von 5.544 Wertpunkten.

Der Ausgleich wird auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs, jedoch im näheren Umfeld, auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1149/4 erbracht. Das Flurstück wird derzeit als Ackerfläche genutzt und soll mittel- bis langfristig in das gemeindliche Ökokonto eingestellt werden. Es ist die Anlage eines gestuften Waldrandes mit Krautsaum auf einer 1.057 m<sup>2</sup> großen Teilfläche im Südosten des Grundstücks geplant. Davon werden 5.544 WP (980 m<sup>2</sup>) dem Vorhaben zugeordnet. Die restlichen 77 m<sup>2</sup> werden in das Ökokonto der Gemeinde Emmering eingestellt.

Nach Abwägung aller Belange ist die für das Vorhaben erforderliche Inanspruchnahme der intensiv genutzten Ackerfläche hinnehmbar, da diese keine hohe Ertragsfähigkeit aufweist und aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für faunistische Arten, für die Biodiversität und die Schutzgüter insgesamt hat.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

<sup>33</sup> ebenda

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Mensch (Lärm)	gering
Mensch (Erholung)	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering
Lokalklima, Klimawandel und Lufthygiene	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Tab. 4: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

**4.6.4. Referenzliste der Quellen**

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Fürstenfeldbruck, Stand 1999
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. 2024 S. 98)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenziell natürliche Vegetation in Bayern, FIN-Web-Abfrage 11/2025
- Bayerisches Landesamt für Statistik: [www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online](http://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online), Thema „Wohnen und Umwelt“, Auswahl „Flächennutzungen“, Datenabruf: 11/2025
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, [geoportal.bayern.de/bayernatlas/](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Online Abfrage 11/2025 zu verschiedenen Themen, u.a. Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzung, Naturgefahren, Biotopkartierung, Schutzgebiete, Denkmaldaten
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz/Landesamt für Umwelt (LfU): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit Stand 28.02.2014/31.03.2014 und zugehörige Arbeitshilfe mit Stand vom Juli 2014
- Bayerisches Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden", 12/2021
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

**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 entsprechend 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 Gebäude innerhalb der östlichen zwei Drittel der Grundstücksfläche zu positionieren. So kann sich die Gemeinde sowohl nur einen eingeschossigen, flächigen Baukörper als auch mehrere ein- beziehungsweise zweigeschossigen Baukörper vorstellen. Wobei sich deren Anzahl, Lage und Ausrichtung im Bauvollzug ergibt.

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-, Laufrad- oder Kickboards soll auf dem Baugrundstück in Eingangs Nähe 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 „Roggeneiner Straße“ sieben strassenbegleitende Großbäume festgesetzt. Diese führen damit die bestehende Struktur der Laubbau-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 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 bzw. kann eine neue Trafostation<sup>34</sup> (mit einem Flächenbedarf von ca. 21 m<sup>2</sup> bis 44 m<sup>2</sup>) erforderlich sein.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Emmering.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung. Für das Gebäude der Kinderbetreuungseinrichtung wird hilfsweise ein „Wohngebiet (WR, WA, WB)" mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3 und einer Geschossflächenzahl von kleiner 0,7 (eingeschossige Bebauung) bzw. bis kleiner gleich 1,2 (zweigeschossige Bebauung) und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung zugrunde gelegt, woraus sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (eingeschossig) bis zu 96 m<sup>3</sup>/h (zweigeschossig) ergibt. Westlich des Geltungsbereichs in etwa 18 Meter Entfernung befindet sich der Oberflurhydrant (OfH\_84.2) der ca. 76 m<sup>3</sup>/h<sup>35</sup> und südlich in etwa 14 Meter Entfernung befindet sich der Unterflurhydrant (UfH\_85.7) der ca. 49 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung stellen. Damit kann aktuell ein Löschwasserbedarf von ca. 76 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.
- Von Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird dies zur Verfügung gestellt.
- Eine Breitbandversorgung<sup>36</sup> 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 5G<sup>37</sup> 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, oberflächig über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Mulden-

<sup>34</sup> Schreiben vom 05.08.2025 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

<sup>35</sup> Energie Südbayern GmbH, Messung vom 16.10.2025 jeweils bei einem gedrosselten Fließdruck von 1,5 bar bzw. Ruhedruck von 4,1 baur.

<sup>36</sup> [gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/start.html](http://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/start.html), Datenabruf 05/2025

<sup>37</sup> 5G ist die fünfte Generation eines Mobilfunkstandards, der seit 2019 eingeführt wird.

- versickerung) oder bei eingeschränkten Verhältnissen über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrriegolen). Gemäß den gewonnenen Erkenntnissen aus dem benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1169 „Einzelhandel an der Roggensteiner Straße“<sup>38</sup> 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 Hausmülls 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.

### **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 m<sup>2</sup> und jedes Kindergartenkind eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> 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

<sup>38</sup> I.d.F. vom 20.10.2009, Begründung Ziffer 8.2 Niederschlagswasserentsorgung

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 Lebensmittelzelhandels (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.

Auf die Festsetzung einer besonderen Fläche für die von den Bayernwerken für möglich gehaltene Trafostation wird verzichtet. Da diese nach § 14 Abs. 2 BauNVO als der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienenden Nebenanlage allgemein zulässig ist und kann so nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden.

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. 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 qualitätsvolles Orts- und Landschaftsbild zu sichern. Die Festsetzungen liegen damit im öffentlichen Interesse.

#### **6.5.1. 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 Blühaspekte zierend 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 Platzfordernissen 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 Grundwassererneubildung 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **6.5.2. 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 Obstpfanzungen sind regionaltypische Sorten zu wählen. Auskunft erteilt hier die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Fürstenfeldbruck.

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.

#### **6.5.3. 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 m<sup>2</sup> sind mit der Festsetzung von einem Obst- oder Laubbaum pro angefangene 300 m<sup>2</sup> 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 Insektenschwunds (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.

#### **6.5.4. Dachbegrünung**

Grundsätzlich ist auch ein begrüntes Flachdach zulässig bzw. sind Dachflächen ab 10 m<sup>2</sup> 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.

#### **6.5.5. 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 Freispieldäche 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.

### **6.5.6. Befestigte Flächen**

Ziel der Festlegung der Ausführung von Belagsflächen ist es, einen möglichst großen Anteil versickerungsfähiger Flächen zu erhalten. Dadurch kann das Niederschlagswasser durch die Schichten des Oberbaus bis in den Untergrund eindringen und so dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Auf diese Weise werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert, und das Versickern des Niederschlagswassers wird weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

Dabei werden sowohl versickerungsfähige Flächen als auch begrünte Flächen mit entsprechendem Unterbau zugelassen. Entsprechen dem „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“<sup>39</sup> ist bei versickerungsfähigen Flächen von einem Durchlässigkeitsbeiwert<sup>40</sup>  $k_f > 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  auszugehen.

### **6.5.7. 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.

### **6.5.8. 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 <sup>2</sup>	100,0%
Summe	5.735 m <sup>2</sup>	100,0%

Tab. 5: Zuordnung der Ausgleichsflächen

### **6.6. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung<sup>41</sup> durchgeführt. Dieses kommt zu dem Fazit, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen, wenn in Bezug auf die Verkehrsgeräuschen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Dabei liegt u.a. folgendes Untersuchungsergebnis vor:

„Innerhalb des geplanten Bauraumes treten während der Tageszeit Beurteilungspegel von maximal ca. 66 dB(A) an der südlichen Baugrenze auf. Nach Norden nimmt die Geräuschbelastung auf Werte von ca. 57 dB(A) ab.“

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags) wird um bis zu 6 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV für MI-Gebiete (64 dB(A)), als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, wird nur in einem ca. 1 m breiten Streifen entlang der südlichen Baugrenze überschritten.

Die schützenswerten Freispielbereiche der Kinder können im gesamten Plangebiet, d.h. auch außerhalb der Baugrenzen geplant werden. Die Berechnungen zeigen Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) an der südlichen Plangebietsgrenze. Nach Norden nimmt die Geräuschbelastung auf Werte von ca. 56 dB(A) ab. Der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV für MI-Gebiete (64 dB(A)) wird in einem ca. 11 m breiten Streifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze überschritten. Hierbei wird durchgängig eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h (Bestandssituation) auf der Roggensteiner Straße berücksichtigt.

Die Berechnungen wurden zusätzlich unter Berücksichtigung einer beispielhaften Abschirmung mit 2 m Höhe über Gelände- bzw. Straßenniveau durchgeführt. Hierdurch kann im Plangebiet bzw. dem möglichen Freispielbereich eine deutliche Reduzierung der Geräuschbelastung auf Werte von unter 60 dB(A) tags erreicht werden.

Gemäß den vorliegenden Angaben wird nach Möglichkeit eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h im Bereich des Bebauungsplangebietes angestrebt. Die Berechnungen hierzu zeigen eine mögliche Reduzierung der Geräuschbelastung um ca. 3 dB(A) gegenüber der Situation ohne Geschwindigkeitsreduzierung. In diesem Fall kann bereits ohne zusätzliche Abschirmung der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV für MI-Gebiete (64 dB(A) tags) im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze

<sup>39</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV): „Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen“ M VV, Ausgabe 2013, mit Änderungen 08-2016 und 12-2018

<sup>40</sup> Der Durchlässigkeitsbeiwert ist der K<sub>f</sub>-Wert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt. K<sub>f</sub> 1x 10<sup>-4</sup> - 1x10<sup>-6</sup>: durchlässig

<sup>41</sup> IB Greiner, Bericht Nr. 213084/3 vom 06.08.2013

eingehalten werden. Hinter einer zusätzlichen Abschirmung (2 m Höhe) könnten dann Werte von unter 57 dB(A) tags erreicht werden.

#### Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Freispielbereiche für Kinder, insbesondere wenn diese im südlichen Bereich des Plangebietes mit Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für MI-Gebiete (64 dB(A) tags) geplant werden, wird die Errichtung einer Abschirmung (z.B. Lärmschutzwand, Wall) empfohlen.

#### Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Freispielbereiche für Kinder, insbesondere wenn diese im südlichen Bereich des Plangebietes mit Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für MI-Gebiete (64 dB(A) tags) geplant werden, wird die Errichtung einer Abschirmung (z.B. Lärmschutzwand, Wall) empfohlen.

Aufgrund der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für MI-Gebiete (64 dB(A) tags) im südlichen Bereich des Bauraums (ca. 7 m breiter Streifen entlang der südlichen Baugrenze) wird empfohlen, hier keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen anzudordnen.

Aufgrund der Verkehrsräuschbelastung durch die Roggensteiner Straße (FFB 17) sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im gesamten Bauraum erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 zu beachten.“

Als Folge dessen werden, aufgrund der allgemeinen Anforderung an die gesunden Arbeitsverhältnisse, Festsetzungen zu aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Freispielbereichs in Form von Schallschutzwänden und/oder -wällen und passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Aufenthaltsräume durch die Luftschalldämmung von Außenbauteilen getroffen.

### 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 Verbindungsfunctionen.

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. Geländeänderungen

Um die Topographie an die Gebäude und die umliegenden Straßen, insbesondere an die Höhenlage der Roggensteiner Straße (Kr FFB 17) mit etwa 513,0 m ü.NHN, anzulegen, werden Aufschüttungen in entsprechender Höhe 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 wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen und erfolgt nur zu den Grundstücksgrenzen. 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 <sup>2</sup>	100,0%
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>ca. 5.735 m<sup>2</sup></b>	100,0%

Tab. 1: Flächenverteilung – Bestand

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 5.735 m<sup>2</sup></b>	
Fläche für den Gemeinbedarf (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.735 m <sup>2</sup>	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.294 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,40
Grundfläche inklusive Außenspielfläche	GR 4.015 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,70
Grundflächenüberschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 4.588 m <sup>2</sup>	<b>14 vom Hundert</b>
<b>Summe Versiegelung des Geltungsbereichs</b>	<b>ca. 4.588 m<sup>2</sup></b>	<b>80,0%</b>
Geschossfläche (rechnerisch)	GF 4.588 m <sup>2</sup>	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 die Machbarkeit der Erschließung „Kinderbetreuungseinrichtung Untere Au“<sup>42</sup> durchgeführt, die von drei Kinderkrippengruppen (KiKrG) und fünf Kindergartengruppen (KiGaG) ausgeht. Diese besteht aus einer verkehrlichen Bestandsaufnahme, der Ermittlung des Verkehrsaufkommens der Kinderbetreuungseinrichtung, einem Planungsvorschlag und der Ausarbeitung zum Thema Querungshilfe über die Kreisstraße sowie einem Gesamtfazit und Empfehlungen für das weitere Vorgehen. Zum Verkehrsaufkommen der Kinderbetreuungseinrichtung wird Folgendes ausgeführt: „Danach ist für die Mitarbeitenden - rechnerisch - ein Bedarf von 15 Stellplätzen angezeigt. .... Für den Bring- und Holverkehr sind - rechnerisch - jeweils knapp 100 Fahrten binnen einer Stunde zu erwarten mit einer Konzentration von ca. 50 - 60 Fahrten binnen 30 Minuten. ....“. Als Planungsvorschlag wird, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, eine Verortung der Stellplatzanlage im Osten des Grundstücks vorgesehen. Für die fußläufige Erschließung wird im Osten ein Zugang von der Roggensteiner Straße (Kr FFB 17) bzw. ein Zebrastreifen über die Straße „Untere Au“ vorgeschlagen. Für die Querungshilfe über die Kreisstraße werden in Kombination mit einer verkehrsrechtlichen Anordnung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h drei Varianten (Zebrastreifen, Fußgängerampel und Verbreiterung der Mittelinse) vorgeschlagen. Da diese Maßnahmen keinen bodenrechtlichen Bezug aufweisen können sie unabhängig des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde die Tabelle zum KFZ-Verkehrsaufkommen (INGEVOST) überarbeitet. Dabei erfolgte eine Unterteilung in ein 6-gruppiges Kinderhaus, bestehend aus zwei Gruppen für die Kinderkrippe (KiKrG) und vier Gruppen für den Kindergarten (KiGaG). Zudem wurde die Erweiterungsmöglichkeit berücksichtigt, indem jeweils eine Gruppe auf ein achtgruppiges Kinderhaus ergänzt wurde.

<sup>42</sup> INGEVOST, Machbarkeit der Erschließung „Kinderbetreuungseinrichtung Untere Au“, 28.11.2025

<b>Bring-Holverkehr</b>							2 KiKrG+4 KiGaG	3 KiKrG+5 KiGaG
Art	Plätze von bis		Wege/Tag	MIV-Anteil	Besetzungssgrad	PKW-Fahrten/d von bis		
KiGa	100	125	4,0	70%	1,4	200	250	
KiKr	24	36	4,0	80%	1,2	64	96	
<b>Beschäftigtenverkehr</b>								
Beschäftigte von bis		Wege/Tag	MIV-Anteil	Besetzungssgrad	PKW-Fahrten/d von bis			
KiGa	8	10	2,3	75%	1,1	13	16	
KiKr	6	9	2,3	75%	1,1	9	14	
<b>Ver- und Entsorgungs-Wirtschaftsverkehr</b>								
Nutzung				Besetzungssgrad	Fahren/d			
KiKa/KiKr	1	2	2,0	100%	1,0	2	4	
<b>Fahrten gesamt</b>						288	380	
<b>Bring-Holfahrten</b>						264	346	
<b>=&gt; "Elterntaxen"</b>						66	87	

Tab. 3: Ermittlung des Verkehrsaufkommens der Kinderbetreuungseinrichtung, Grundlage INGEVOST

Daraus ergeben sich für die einzelnen Ausbaustufen etwa 66 bis 87 Fahrten des Bringverkehrs (INGEVOST geht von 100 Fahrten aus). Unterstellt man, dass in der morgendliche Spitzenstunde (8:00 bis 9:00 Uhr) alle Bringfahrten stattfinden und die durchschnittliche Verweildauer bis zu 10 Minuten beträgt, ergibt sich für diesen Zeitraum ein Stellplatzbedarf von ca. 11 Stellplätzen (bei zwei KiKrG und vier KiGaG) bzw. 15 Stellplätzen (bei drei KiKrG und fünf KiKrG).

Für den Beschäftigtenverkehr ergibt sich nach INGEVOST ein Bedarf von 15 Stellplätzen, wobei die Anlage zur GaStellV<sup>43</sup> unter Ziffer 8.3 als „Tageseinrichtung für mehr als 12 Kinder“, 1 Stellplatz je 30 Kinder (mind. 2 Stellplätze vor) ausgeht, sodass sich bei bis zu 161 betreuten Kindern 6 pflichtige Stellplätze ergeben. Diese können auf dem vorgesehenen westlichen Parkplatz untergebracht werden.

#### 7.4. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgängen, 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.

### 8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTE 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“<sup>44</sup> 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

<sup>43</sup> Anhang zu GaStellV, GVBI. 24/2024, S. 616ff

<sup>44</sup> Ziffer 6.1 der Begründung des Vorentwurfes 5. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 26.07.2023

der Standortsuche durch die Gemeinde Emmering wurde Wert auf die Verteilung der Kinderbetreuungsstätten innerhalb des Gemeindegebiets 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 (Roggenteier 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 „Baulandsperre“ oder ein „Versiegelungsverbot“<sup>45</sup>. 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)<sup>46</sup> 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 m<sup>2</sup>) durch eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ und „öffentliche Verkehrsfläche“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Die Inanspruchnahme von 5.735 m<sup>2</sup> 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“<sup>47</sup>) vertretbar. Gemäß der Bewertung mit der Arbeitshilfe des Landesamtes für Umwelt<sup>48</sup> 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 Fürstenfeldbruck (durchschnittliche Ackerzahl 54)<sup>49</sup>.

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 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 des Geländeoberfläche an die umliegende Straßenhöhe möglich. Dies erfordert eine Aufschüttungshöhe von ca. 0,75 Höhenmeter, was einem Volumen von ca. 2.500 m<sup>3</sup> entspricht. Das benötigte Material kann weitgehend durch den Baugrubenaushub vor Ort gewonnen werden.

<sup>45</sup> so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

<sup>46</sup> „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

<sup>47</sup> 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

<sup>48</sup> „Das Schutzbau Boden in der Planung Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2003

<sup>49</sup> Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKomV), Stand: 16.10.2014.

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, Mauerdruckleitungen etc. gegen eindringendes Wasser, etc.), reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes muss von einem niedrigem Grundwasserflurabstand (ca. 3 – 4 m und GOK bzw. 1 bis 2 m geringer) 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 18533<sup>50</sup> 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-Immissionsschutzgesetz<sup>51</sup> (§ 22 Abs. 1a BlmSchG) 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“<sup>52</sup> 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 Binnenmarkt<sup>53</sup> (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 EuGH<sup>54</sup> stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne von Art. 4 der DL-RL<sup>55</sup> dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9<sup>56</sup> der DL-RL keine Anwendung für Vorschriften der Bodennutzung bzw. der Stadtplanung und damit in Deutschland der Bauleitplanung vorsieht, gelten als Dienstleistungen im Sinne Art. 50 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft<sup>57</sup> 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:

<sup>50</sup> DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, DIN Media

<sup>51</sup> BlmSchG: „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)

<sup>52</sup> KJG: Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen, i.d.F. vom 20.07.2011, GVBl. S. 304

<sup>53</sup> 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)

<sup>54</sup> EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

<sup>55</sup> 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;“

<sup>56</sup> Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie... Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Baunormen ..."

<sup>57</sup> 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.“

- 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 achtgruppigen 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 Fürstenfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, ein sehr ambitioniertes Ziel gesteckt. Hierzu wird ein Integriertes Klimaschutzkonzept<sup>58</sup> 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 Sonnenenergiopotentials 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-/Fernwärmennetz).

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

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz und
- 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 GEG<sup>59</sup>) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch ange setzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst wird. Gleichermaßen 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.

<sup>58</sup> Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

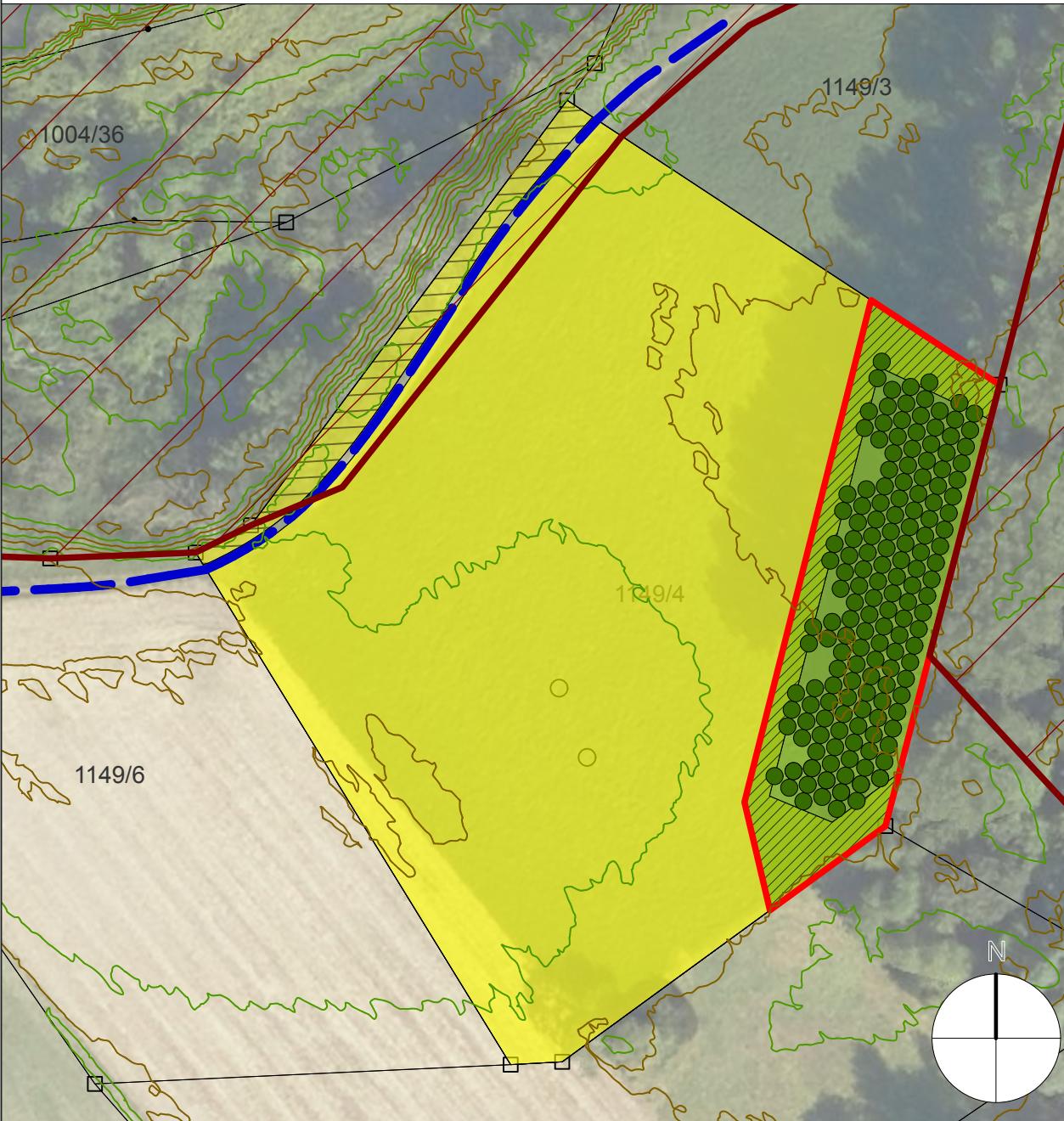
<sup>59</sup> Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier Energieeinspargesetz – EnEG, Energieeinsparverordnung – EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG

Gemeinde Emmering,

Stefan Floerecke  
Erster Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

Frank Reimann  
Planverfasser

**Legende**

FFH-Gebiet "Ampertal", Teilflächen-ID: 7635-301.02

Pfad, Bestand

Ackerbaulich nutzbare Fläche  
(Einstellung in das Ökokonto geplant)

Wegebegleitender Wiesensaum

Ökokontofläche, TF Fl.-Nr. 1149/4

Ausgleichsfläche,  
artenreicher Saum frischer bis trockener Standorte (K132)

Herstellung und Pflege:

- Ausflocken der Fläche
- Ansaat der Fläche mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Region 8, Alpen und Alpenvorland)
- Mahd: jährlich 1 x im September,  
in den ersten 5 Jahren jährlich 3 bis 5 Mähgänge
- Abräumen des Mahdgutes

Ausgleichsfläche,  
Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (W12)

Strauchpflanzung in versetzten Reihen mit gebuchtem Rand

Herstellung und Pflege:

- Pflanzung eines Waldmantels als gestufte, 7-reihige Baum- und Strauchreihe
- An den Rändern Ausbildung eines gebuchten Randes
- Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelraum der angrenzenden Bäume (Weglassen oder Versetzen einzelner Sträucher, 2 m Abstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze)
- Abstand zu den angrenzenden Flurstücken (Ackernutzung): 4 m

Arten:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Eingrilliger Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenbüchsen)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Malus div. (Apfel, ggf. Wild-Apfel)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Prunus padus (Traubeni-Kirsche)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)