

**Auszug aus der Niederschrift
der 58. Sitzung des Bau-, Planungs-, Umwelt und
Verkehrsausschusses vom 16. Dezember 2025**

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 4.1 Aufstellung des Bebauungsplan "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au";

- 1. Beschlussfassung über den im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- 2. Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.04.2025 beschlossen, für die Fl.-Nr. 1132 in der Gemarkung Emmering den Bebauungsplan „Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au“ aufzustellen. Zudem wurde am 30.07.2025 die Auslegung des Vorentwurfs beschlossen.

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.

Zweck der Neuaufstellung ist es, den sozialen Bedürfnissen – vor allem denen junger 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“ mit einer Größe von etwa 5.735 m² vor.

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

Da gleichzeitig auch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans „Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au“ ausgelegt wurde, beziehen sich die meisten Stellungnahmen auf beide Verfahren.

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

Insgesamt liegen Stellungnahmen von 15 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und drei Nachbargemeinden vor. Von der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgebracht.

Die Stellungnahmen werden in fünf Kategorien gegliedert:

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

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

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

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

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

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

3. Erzbischöfliches Ordinariat München, Formblatt vom 09.09.2025

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

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

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

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

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

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

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

6. Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 08.08.2025

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

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

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

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" sowie der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au" nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5520 München Pasing - Buchloe ca. 515 Meter südlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.

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

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

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

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

8. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Teil des Schreibens vom 15.09.2025
das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Emmering beabsichtigt mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung zu schaffen.

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Für die vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke der Gemarkung Emmering liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Die Belange des Staatl. Abfall- und Bodenschutzrechts werden durch die Ausführung unter Punkt 3.7 Bodenschutz in der Satzung berücksichtigt.

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

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

Wasserrecht

Gegen die Aufstellung des BP „Kinderbetreuungseinrichtung Untere Au“ bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände. In der Begründung sowie der Satzung zum BP wurden bereits relevante wasserrechtliche Themen erläutert.

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände.

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung BP "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" (LRA-Nr. 1406), Gemeinde Emmering (im Parallelverfahren - separate Beteiligung)

9. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.09.2025

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

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

10. Gemeinde Alling, Schreiben vom 08.08.2025

Bebauungsplan "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" im Bereich Fl.-Nr. 1132 nach § 4 Abs. 1 BauGB gegen die o.g. Planung bestehen seitens der Gemeinde Alling keine Einwände.

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

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

die Stadt Olching bedankt sich für die Aufforderung zur Beteiligung an o.g. Bauleitplanverfahren. Die Belange der Stadt Olching werden nicht berührt. Es bestehen keine Einwände.

12. Stadt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 11.08.2025

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB;

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

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

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

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Beschluss:

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

An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja -Stimmen: 9

Nein. Stimmen: 0

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

1. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 13.08.2025

9. Änderung des Flächennutzungsplans mit Umgriffserweiterung im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1132 und 1132 sowie Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au"; § 4 Abs. 1 BauGB

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Vorhaben

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

Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche sowie zur östlichen Wohnbebauung hin als Grünfläche dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Bewertung

Bedarfsnachweis

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

Anbindung

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

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahmen zum Bedarfsnachweis und zur Anbindung werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Natur und Landschaft

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

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

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Natur und Landschaft wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck (Schreiben 15.09.2025) wurde in das Verfahren eingebunden und hat in ihrem Schreiben vom 15.09.2025 folgendes mitgeteilt: „Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.“ Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Daseinsvorsorge

Außerdem sind nach LEP-Ziel 8.3.1 Kinderbetreuungsangebote [...] in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Die o.g. Planung trägt diesem Ziel mit dem Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung Rechnung. Dem Grundsatz des RP 14, nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge

und der Erreichbarkeit zu entwickeln, kommt die Planung ebenfalls nach (RP 14 A1 2.3 G).

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Daseinsvorsorge wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Ergebnis

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss:

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

An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja -Stimmen: 9

Nein. Stimmen: 0

2. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Teil des Schreibens vom 15.09.2025 BBP
das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Emmering beabsichtigt mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung zu schaffen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Hinweise:

Um dem Verlust der Biodiversität entgegenzuwirken, ist es wichtig, gerade auch bei Baumpflanzungen im besiedelten Raum Arten zu pflanzen, die nicht nur eine gute Anpassungsfähigkeit in der Klimakrise, sondern auch ein hohes Lebensraum- und Nahrungsangebot für Tiere bieten. Die Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) hat in Zusammenarbeit mit dem Bund deutscher Baumschulen (BdB) eine Auswahl an Bäumen getroffen und nach bis jetzt 4-jährigen Tests vor Ort eine Liste geeigneter Bäume für den besiedelten Raum herausgegeben. Bewertet wurden dabei die Merkmale „Zuwachs“, „Trockenheitsverträglichkeit“, „Frosthärt“ und „Krankheitsbefall“ sowie als

Beitrag zur Biodiversitätsförderung die Eignung als „Bienenweide“ - ein Merkmal, das zwar den Nutzen für das Nutztier Honigbiene berücksichtigt, nicht jedoch die Einbindung des Baumes in natürliche Nahrungsnetze. Auch die Bewertung der Zukunftsbäume „Neue Bäume braucht das Land“ durch die Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG) Veitshöchheim bildet die Förderung der Biologischen Vielfalt nicht ab, sondern betrachtet lediglich die Eignung als Bienenweide (Quelle: naturgarten.org)

Bezüglich der Baumauswahl könnten daher folgende Arten ergänzt werden:

Acer monspessulanum- (sehr gute Trockenstress-Toleranz und gute Winterhärte)

Castanea sativa - (sehr gute Trockenstress-Toleranz und gute Winterhärte)

Für die vorgesehenen Strauchpflanzungen wäre es wünschenswert, wenn zumindest die Vorgaben „heimische und standortangepasste“ Sträucher gemacht würden; so bleibt der Gestaltungsspielraum erhalten und gleichzeitig dafür Sorge getragen, dass sich die Strauchpflanzung gut in die umgebende Landschaft einfügt und den hier heimischen Insekten Nahrung und Lebensraum bietet.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Ergänzung der beiden Baumarten wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Auswahl der Arten wurde bereits auf ihre biodiversitätsfördernden Eigenschaften geachtet. Die Artenliste berücksichtigt überwiegend heimische Arten, wie z.B. die Mehlbeere, Walnuss oder Spitz-Ahorn und Winter-Linde. Entlang des Feldweges sind Obstbäume als Halbstamm zulässig, die einen hohen Wert als Habitat- und Nahrungsbaum für Insekten und Kleintiere haben. Die Sorten von Spitz-Ahorn, Winter-Linde und Hainbuche sind besonders gut für das Stadtklima geeignet und dienen als Bienenweise. Als Zuchtform sind ihre biodiversitätsfördernden Eigenschaften jedoch geringer als bei der Art. An der Roggensteiner Straße oder im Bereich von Stellplätzen steht jedoch die Eignung als Straßenbaum im Vordergrund. Zudem sind die Sorten kleiner als die Arten, was z.B. auf dem Parkplatz und entlang des Feldweges gewünscht sein kann. Die vorgeschlagenen Bäume sind ebenfalls geeignet, wobei Edelkastanie (*Castanea sativa*) aufgrund des Fruchtfalls nicht für Parkplatz- und Straßenraumbegrünungen geeignet ist, sondern eher zur Durchgrünung des Grundstücks. An der Artenliste wird festgehalten, sie wird jedoch um die vorgeschlagenen Baumarten französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*) und Edelkastanie (*Castanea sativa*) ergänzt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird um die beiden Baumarten (Edelkastanie, franz. Ahorn) unter den Hinweisen C 4 Artenliste ergänzt.

öffentliche Mobilität

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

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände. Es wird empfohlen, auf dem Grundstück geeignete und überdachte Fahrradabstellanlagen zu installieren.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahmen zur öffentlichen Mobilität und zum Radverkehr werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Ziffer B 3.3 sind Fahrradabstellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die genaue Ausformung und Lage obliegt jedoch dem Hochbauentwurf.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Beschluss:

Die Stellungnahmen und die Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen.

An der Planung wird festgehalten: Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird um die zwei Baumarten ergänzt.

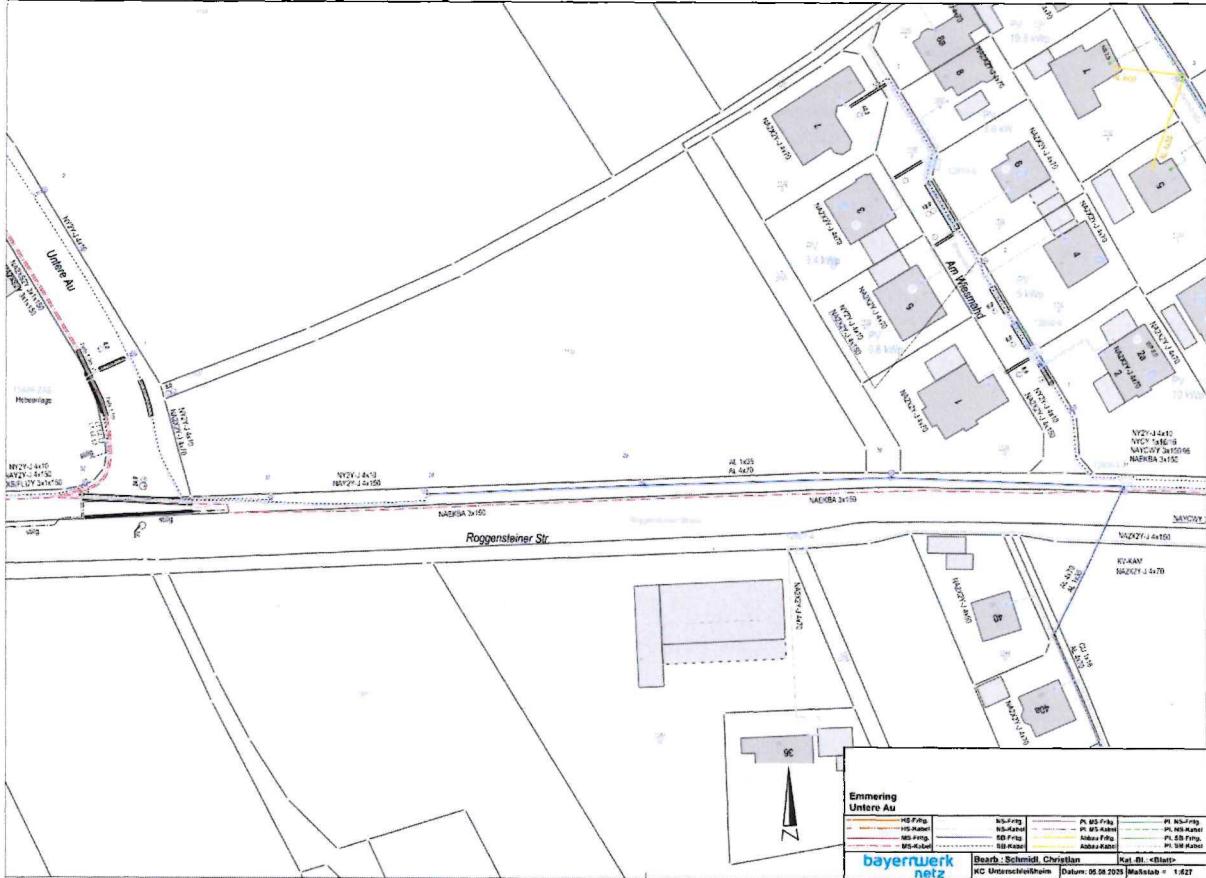
Abstimmungsergebnis:

Ja -Stimmen: 9

Nein. Stimmen: 0

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

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



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

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

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

Parallel zur Roggensteiner Straße befindet sich eine Ortsnetzfreileitung.

Bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen sind besondere Maßnahmen erforderlich: Werden die Schutzabstände von Freileitungen unterschritten, besteht akute Lebensgefahr.

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

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

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

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher

dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die pauschalen Ausführungen der Bayernwerke Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind diese im Vollzug durch den Bauherrn, den Entwurfsverfasser beziehungsweise den Bauunternehmer zu berücksichtigen. Der Lageplan zeigt außerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Leitungen im Bereich der „Roggeneiner Straße“ (Kr

FFB 6) sowie der Straße „Untere Au“. Diese Leitungen betreffen somit nicht den Bebauungsplan.

Bezüglich der möglichen Transformatorenstation wird auf die Festsetzung einer besonderen Fläche verzichtet, da weder der Standort noch die Notwendigkeit eindeutig feststehen. Die genaue Verortung kann daher erst im Vollzug des Bebauungsplans erfolgen. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Transformatorenstationen als Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienen, allgemein zulässig (B 1.2, dritter Spiegelstrich). Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können solche Nebenanlagen im Sinne des § 14 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Informationen werden an den Entwurfsverfasser beziehungsweise den Bauunternehmer weitergegeben.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert. Die Begründung wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja -Stimmen: 9

Nein. Stimmen: 0

4. Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 02.09.2025

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

Würdigung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes in der Bauleitplanung

Vorhaben: Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au" im Bereich Fl.-Nr. 1132 und 9. Änderung des Flächennutzungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au" Gemeinde 82275 Emmering

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

Gemeindliche Feuerwehren

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

(1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

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

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

Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)

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

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

4Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter)

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

Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind.

Besondere Gefahren:

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

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführung der Brandschutzdienststelle zu den gemeindlichen Feuerwehren wird zur Kenntnis genommen. Dabei ist zu beachten, dass diese unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans Anwendung finden. Die Gemeinde betrachtet die Freiwillige Feuerwehr Emmering als gut aufgestellt und gut ausgerüstet. Aufgrund der festgelegten Anzahl der Vollgeschosse ist davon auszugehen, dass kein Hubrettungsfahrzeug erforderlich ist. Ebenso ist nicht erkennbar, dass von der Kinderbetreuungseinrichtung besondere Gefahren ausgehen. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Verkehrsflächen & Zugänglichkeit

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

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

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

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

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

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

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

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen der Brandschutzdienststelle zu den Verkehrsflächen und zur Zugänglichkeit werden zur Kenntnis genommen. Soweit diese nicht bereits in der Begründung unter Ziffer 5.5 „Vorbeugender Brandschutz“ erläutert sind, sind sie im Rahmen des Bauvollzuges bzw. der Baugenehmigung gemäß Art. 60 BayBO zu berücksichtigen. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Löschwasserversorgung

Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 [BayFwG] die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Art. 4 Abs. 3 der Verwaltungsgemeinschaftsordnung (VGemO) und das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) finden Anwendung.

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

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

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

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

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

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

- Überflurhydranten nach DIN EN 14384
- Unterflurhydranten nach DIN, EN 14339
- Löschwasserbrunnen nach DIN EN 14220 [wohl gemeint DIN 14220 -2022-07]
- Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

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

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

Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen.

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

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

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen der Brandschutzdienststelle zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Der angenommene Grundschutz liegt je nach Bebauung zwischen 48 m³/h für eingeschossige und 96 m³/h für zweigeschossige Gebäude. Aufgrund der Leistungsmessung stehen folgende Wassermengen aus dem Trinkwassernetz der Gemeinde Emmering zur Verfügung:

- Westlich, in etwa 18 Metern Entfernung, befindet sich der Oberflurhydrant (OfH_84.2), der rund 76 m³/h liefert. - Südlich, in etwa 14 Metern Entfernung, steht der Unterflurhydrant (UfH_85.7) mit einer Leistung von etwa 49 m³/h bereit.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf. In der Begründung werden die entsprechenden Werte der Ober- und Unterflurhydranten ergänzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme und die Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen.

An der Planung wird festgehalten: Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert, die Begründung wird entsprechend den obigen Ausführungen (Ober- und Unterflurhydranten) ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja -Stimmen: 9

Nein. Stimmen: 0

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

1. Wasserwirtschaftsamt München, Formblatt vom 28.08.2025

Flächennutzungsplan 9. Änderung, Bebauungsplan „Kinderbetreuung – Untere Au“
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit
zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf.
Rechtsgrundlage

Starkregenereignisse:

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

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

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&statoid=dd496273-1155-4558-8962-73115505584a>

Diese Belange werden in der Begründung unter 8.4 Hochwasservorhersage angesprochen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführung zu den Starkregenereignissen wird zur Kenntnis genommen. Bei Ziffer C 3.6 „Wasserwirtschaft“ handelt es sich um keine Festsetzung, sondern einen unverbindlichen Hinweis. Die Hinweise werden um folgenden Unterpunkt „Starkregen, wild abfließendes Wasser“ ergänzt:

„Infolge von Starkregenereignissen kann es im Bereich des Bebauungsplans zu Überflutungen kommen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Es wird empfohlen, eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über dem Gelände einzuhalten. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht ausgeführt oder mit Aufkantungen, beispielsweise vor Lichtschächten, versehen werden.“

Der Bebauungsplan wird entsprechend der obigen Ausführung ergänzt.

Grundwasser:

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

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

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Grundwasser werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht berücksichtigt.

Aufgrund der Erkenntnisse des Baugrundgutachtens vom 27.02.2009, das im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1169 „Einzelhandel an der Roggensteiner Straße“ erstellt wurde, geht die Gemeinde davon aus, dass das auf Dach- und versiegelten Flächen - insbesondere Stellplätzen und deren Zufahrten – anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser über Sickerrigolen dezentral in den Untergrund versickert werden kann. Diese Maßnahme wird im Rahmen des Bauvollzugs umgesetzt.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1169 wurde ein mittlerer Grundwasserflurabstand von etwa 3 bis 4 Metern unter Oberkante Gelände ermittelt. Das Wasserwirtschaftsamtsamt (WWA) geht jedoch von einem um 1 bis 2 Meter geringeren Grundwasserflurabstand aus, also von etwa 1 bis 2 Metern. Daraus folgt, dass ein niedriger Grundwasserflurabstand angenommen werden muss.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf. In der Begründung und Umweltbericht wird von einem niedrigen Grundwasserflurabstand ausgegangen.

Wassersensible Siedlungsentwicklung:

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

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

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

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Empfehlung zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung wird zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

- Entsiegelung befestigter Flächen (wasserdurchlässige befestigte Flächen, Ziffer B 5.4),
- Gebäudebegrünung (Dachbegrünung von Flachdächern, Ziffer B 5.2),
- dezentrale Versickerung (technische Entsorgung, Begründung Ziffer 5.4, auf Ebene des Vollzugs),
- offene Ableitung und Notentwässerung (nicht zutreffend),
- (multifunktionale) Rückhalteflächen (auf Ebene des Vollzugs umsetzbar),
- Reaktivierung von Gräben und Fließgewässern (nicht zutreffend),
- Regenwasserspeicherung und -nutzung (auf Ebene des Vollzugs).

Weitere Empfehlungen können dem Bauvollzug überlassen bleiben.

Jedoch sollte die Festsetzung Ziffer B 5.4 zu befestigten Flächen präzisiert werden. Von bisher: „Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen- oder Sickerfuge, u.ä.) zu befestigen.“ in: „Für oberirdische Stellplätze sind nur versickerungsfähige Fläche (z.B. Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen etc. mit geeignetem technischem Unterbau) sowie begrünte Flächen (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Waben-, Gitterelemente aus Kunststoff, Schotterrasen etc.) zu verwenden.“

Der Bebauungsplan wird entsprechend der obigen Ausführung geändert und die Begründung angepasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend den obigen Ausführungen (befestige Flächen, Starkregen, wild abfließendes Wasser) geändert. Im Übrigen bleibt er unverändert. Die Begründung beziehungsweise der Umweltbericht werden entsprechend den obigen Ausführungen zum niedrigeren Grundwasserflurabstand berichtigt und ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja -Stimmen: 9
Nein. Stimmen: 0

2. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Teil des Schreibens vom 15.09.2025 BBP
das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Emmering beabsichtigt mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung zu schaffen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes umfasst die Fl.Nr. 1132 und liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Untere Au. Er wird im Süden durch die Roggensteiner Straße, im Westen durch eine Erschließungsstraße (ins nördliche Gewerbegebiet), im Norden durch einen Fuß- und Radweg sowie im Westen durch die Fl.Nr. 1132/13 (bestehende Ortsrandeingrünung) begrenzt.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Bebauungsplan soll entsprechend der zukünftigen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtung“ festgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan erst in Kraft treten kann, wenn das Verfahren für die Flächennutzungsplan-Änderung abgeschlossen bzw. ein entsprechender Planstand erreicht ist.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Das Landratsamt führt zunächst allgemeine Punkte zum Geltungsbereich aus.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Ortsplanung

Aus ortsteilplanerischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan hinsichtlich der Größe des Bauraumes in Verbindung mit einer fehlenden Höhenfestsetzung sowie der erstaunlich großzügigen Gebäudelänge von 75 Metern Bedenken. Ohne weitere Differenzierung der Höhenentwicklung und der überbaubaren Grundstücksfläche lässt der Bebauungsplanentwurf zu viel Interpretationsspielraum, dass ein städtebauliches Konzept kaum ablesbar ist. Die Planung wird weder der kleinteiligen Siedlungsstruktur der unmittelbar östlich angrenzenden Wohnbebauung noch der besonderen Lage südlich des Landschaftsschutzgebiets „Untere Amper“ gerecht.

Des Weiteren wird mit der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 0,70 für Außenspielflächen sowie einer maximalen GRZ von 0,8 für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine nahezu vollständige Versiegelung des überplanten Grundstückes ermöglicht.

Wir regen dringend an, die Planung in puncto Bestimmtheit sowie ortsteilplanerischer und gestalterischer Konkretisierung (Gebäudestellung, Kubatur, Dachform, Wand- und/ oder Firsthöhe, Verhältnis und Situierung der Haupt- und Nebengebäude) zu überarbeiten. Der Bauraum sollte verkleinert und jedenfalls hinsichtlich der Lage und Ausrichtung der künftigen Bebauung konkretisiert werden. Aus ortsteilplanerischer Sicht werden insbesondere die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie die Regelung grundlegender gestalterischer Festsetzungen empfohlen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen zur Zulässigkeit einer maximalen Gebäudelänge von 75 Metern werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht nachvollziehbar. Im näheren

Umfeld weist der Einzelhandelsbetrieb (Fl.-Nr. 1122, Untere Au HsNr. 7) eine Länge von etwa 69,9 Metern auf, während die zusammengebauten Gebäudekomplexe (Fl.-Nr. 1848/6, Untere Au HsNr. 1 und Fl.-Nr. 1848/4) eine Gebäudekomplexlänge von circa 94,3 Meter erreichen.

Auch die Behauptung, dass kein städtebauliches Konzept erkennbar sei, kann nicht nachvollzogen werden. Ziel der Planung ist es, eine gemeindliche Kindertageseinrichtung mit sechs Gruppen zu errichten, mit der Möglichkeit, diese auf bis zu acht Gruppen zu erweitern, um den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Kindergartenplätzen zu decken. Wie unter Ziffer 5.1 der Begründung ausgeführt, liegt noch kein konkretes Hochbauvorhaben vor. Das VOL-Auswahlverfahren für die Auswahl eines Planungsbüros wurde Ende November abgeschlossen.

Eine endgültige Entscheidung über die Anzahl der Geschosse, die Lage, Ausrichtung und Anzahl der Gebäude wurde daher noch nicht getroffen. Deshalb handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Um ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, ist das städtebauliche Konzept darauf ausgerichtet, das Gebäude innerhalb der östlichen zwei Drittel der Grundstücksfläche zu positionieren und die Höhenentwicklung auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen.

Das Landratsamt verkennt dabei, dass je nach Planungsanlass unterschiedliche städtebauliche Konzepte mit variierender Darstellungstiefe und -art zum Einsatz kommen. Diese reichen von städtebaulichen Detailkonzepten (zu Beispiel mit Straßenraumgestaltungen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen in Verbindung mit der Städtebauförderung) über städtebauliche Baukörperkonzepte (in Form von Einzelbaukörpern mit Freiflächen) bis hin zu städtebaulichen Strukturkonzepten, die als Fläche - beispielsweise Fläche für Gemeinbedarf - darstellen werden.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu "leiten" (§ 1 Abs. 1 BauGB). Diese Leitfunktion des Bebauungsplans setzt voraus, dass der jeweilige Planinhalt objektiv geeignet ist, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen. Dem wird der Bebauungsplan mit seiner bewusst reduzierten Festsetzungstiefe gerecht, da er auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Der Übergang zwischen dem Landschaftsschutzgebiet (freie Landschaft) und dem Bebauungsplan (bebauter Bereich) bildet den Ortsrand, der den Siedlungsrand definiert. Die Gestaltung dieses Übergangs liegt in der Planungshoheit der Gemeinde. Da es sich hierbei nicht um einen gewachsenen Ortsrand handelt, wie man ihn beispielsweise in alten Dörfern findet, hat sich die Gemeinde für die Zulässigkeit einer „Kante“ entschieden. Dieses städtebauliche Element ist bereits nördlich und östlich des Landschaftsschutzgebiets vorhanden. Im Hinblick auf die kleinparzellierte Wohnbebauung wird diese durch die bestehende Vegetation der Ortsrandeingrünung (Fl.-Nr. 1132/13) getrennt. Zudem betrifft die nördliche Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Untere Amper“ nicht den Kernbereich – also die Erhaltung und Wiederherstellung der charakteristischen Auenlandschaft des Überschwemmungsgebiets der Amper –, sondern einen Randbereich (Agrarlandschaft), der als weniger schutzwürdig eingestuft wird.

Die Bedenken, dass die GRZ II mit 0,80 zu hoch angesetzt sei, werden zur Kenntnis genommen. Wie unter Ziffer 6.3.1 der Begründung ausgeführt, wird damit die gesetzliche Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingehalten.

Die Gemeinde als Plangeberin und zukünftige Bauherrin sieht aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit für zusätzliche Festsetzungen zur Gebäudestellung, Kubatur, Dachform, Wand- und/oder Firsthöhe sowie zum Verhältnis und Situierung der Haupt- und Nebengebäude. Die gewählten Festsetzungen sind städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), hinreichend bestimmt, von der Ermächtigungsgrundlage (§ 9a BauGB) gedeckt und auch vollziehbar. Wie in der Begründung unter Ziffer 6.3.2 ausgeführt, wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dem öffentlichen Interesse am Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen und so das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 3 BauNVO) festgelegt. Es ist nicht erkennbar und wird im Übrigen auch nicht vom Landratsamt vorgebracht, dass durch die reduzierten Festsetzungen eine städtebauliche „Unordnung“ entsteht. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes kann laut Planzeichnung nur von Norden bzw. Westen erfolgen, in Verbindung mit der bereits festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ sollte im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB die Untergliederung der Stellplätze, auch durch Baumpflanzungen, bereits jetzt planzeichnerisch festgesetzt werden (vgl. hierzu 5.2. und 6.6.1. Begründung).

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen zur motorisierten Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Neben der Erschließung über den motorisierten Individualverkehr ist auch eine Erschließung für Fußgänger (in Verbindung mit dem ÖPNV) und Radfahrer vorgesehen.

Wie in der Begründung erläutert, ist die Regelungsdichte des Bebauungsplans aufgrund der Doppelfunktion der Gemeinde als Plangeberin und Bauherrin bewusst zurückhaltend (Ziffer 6.1). Dies soll einen Gestaltungsspielraum für den architektonischen Hochbauentwurf ermöglichen.

Eine Festlegung zur Binnenerschließung, die über die reine Verortung der Flächen für Stellplätze hinausgeht – etwa durch eine Unterteilung der Stellplatzfläche oder eine Gliederung durch Bäume – entspricht daher nicht dem Planungswillen der Gemeinde und wird auch aus städtebaulicher Sicht als nicht erforderlich angesehen.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

Planzeichnung:

Die uns vorliegenden Variante der Planzeichnung ist nicht maßstabsgetreu. Wir bitten, auch um Messungen zu ermöglichen, um Anpassung des Maßstabes der Planzeichnung im Verfahrensschritt § 4 Abs. 2 BauGB.

Des Weiteren fehlt jegliche Vermaßung des Bauraumes sowohl in der Länge als auch in der Breite. Eine Ergänzung sollte erfolgen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden, da der Vorentwurf der Satzung einschließlich Planzeichnung (im Format DIN A3) digital als PDF im Internet veröffentlicht wurde und damit den gesetzlichen vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften genüge getan wurde.

Die Vermaßung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze erfolgt ausschließlich in Bezug auf die Grundstücksgrenzen. Eine vollständige Vermaßung des Bauraumes wird aus städtebaulicher Sicht nicht für notwendig erachtet. Auf dem Plan befindet sich zudem eine Maßstabsleiste, mit deren Hilfe die erforderlichen Maße im Detailgrad der Bebauungsplanzeichnung (Maßstab 1:1.000) abgelesen werden können. Dadurch sind Inhalte wie Baugrenzen und Stellplatzflächen aufgrund des Maßstabs eindeutig erkennbar. Messtechnische Ungenauigkeiten sind dabei akzeptabel und planerisch bewusst vorgesehen.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Planzeichen und Text:

Zu B. bzw. B. 8:

Es fehlen nahezu alle gestalterischen Festsetzungen zum Gebäude, insbesondere die maximale Wandhöhe.

Zu B 2.2 und 2.3:

Die maximal zulässige Überschreitung der GRZ sollte reduziert werden. Ein fehlendes gestalterisches Konzept hinsichtlich Lage, Kubatur und Anordnung der Gebäude und Anlagen sollte nicht durch die Festsetzung der rechtlich höchstzulässigen GRZ von 0,8 kompensiert werden.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Hier wird auf die Ausführungen zur Ortsplanung verwiesen und daran festgehalten.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Der Bauvollzug weist auf Folgendes hin:

Es wird empfohlen, die Längen der Bauräume zu vermaßen.

Für den Baukörper sind lediglich 2 Vollgeschosse festgesetzt, somit ist die Höhenentwicklung des Gebäudes zu unbestimmt. Es wird dringend empfohlen, eine maximale Wand- und Firsthöhe festzusetzen.

Auch gibt es keine konkrete Festsetzung zur maximalen Höhenlage des Erdgeschossfußbodens.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Es wird auf die Ausführungen zur Planzeichnung verwiesen und daran festgehalten.

Die Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs 3 BauGB wird aus städtebaulicher Sicht nicht für erforderlich erachtet und kann daher dem Bauvollzug überlassen werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Begründung

Zu 5.1:

Das hier genannte städtebauliche Konzept trifft keine Aussagen zu Geschossigkeit, Lage und Ausrichtung des Gebäudes. Zudem erfolgen keine Hinweise auf die bauliche Gestaltung.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen zum städtebaulichen Konzept werden wie folgt ergänzt: „Die Gemeinde kann sich sowohl einen eingeschossigen, flächigen Baukörper als auch mehrere ein- oder zweigeschossige Baukörper vorstellen. Die genaue Anzahl, Lage und Ausrichtung dieser Baukörper ergeben sich im Bauvollzug.“

Bezüglich der Doppelfunktion der Gemeinde als Plangeberin und Bauherrin soll ein großer Gestaltungsspielraum ermöglicht werden. Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich dabei auf ein Minimum (siehe Ziffer 6.7). Entgegenstehende

städtbauliche Belange, wie etwa Anforderungen an die Baukultur, sind aufgrund der gewerblichen Prägung durch die Bebauung im Norden und Westen nicht erkennbar. Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die näher erläuterten Unterpunkte 16 - 27, 31, 34 [wohl gemeint Fußnote 16 – 27, 31 und 34] sind in der Begründung nicht angeführt.

Sonstiges

Präambel:

Die aufgeführten Rechtsgrundlagen sollten hinsichtlich der aktuellen Fassungen überprüft werden.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahmen zu den Fußnoten und zur Präambel werden zur Kenntnis genommen und redaktionell ergänzt bzw. korrigiert.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf. Die Präambel und Begründung werden fortgeschrieben und redaktionell ergänzt.

Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird Folgendes mitgeteilt:

Störfallrecht:

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

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

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

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

Das Abstandsgebot gemäß § 3 Abs. 5d BlmSchG betrifft schutzbedürftige Nutzungen. Dazu zählen beispielsweise Gebiete, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen, wie hier die östlichen Allgemeinen Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude, wie der westliche Einzelhandelsbetrieb mit Publikumsverkehr, sowie der geplante Kindergarten. Außerdem sind unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder empfindliche Gebiete, wie das nördliche FFH-Gebiet und wichtige Verkehrswege (Kreisstraße FFB17) betroffen.

Darüber hinaus wird zwischen dem Betriebsbereich (§ 3 Abs. 5a BlmSchG) und dem angemessenen Sicherheitsabstand (§ 3 Abs. 5c BlmSchG) unterschieden. Der

Betriebsbereich umfasst den gesamten Bereich, der unter der Aufsicht eines Betreibers steht und in dem gefährliche Stoffe tatsächlich vorhanden sind, vorgesehen sind oder vorhanden sein werden. Der angemessene Sicherheitsabstand wird anhand störfallspezifischer Faktoren zwischen dem Betriebsbereich und einem benachbarten Schutzobjekt ermittelt.

Nach telefonischer Rücksprache der Gemeinde mit dem zuständigen Sachbearbeiter des Landratsamts am 14.10.2025 (42. KW) kann derzeit „keine Aussage zu den notwendigen [angemessene] Sicherheitsabständen getroffen werden, da diese bislang nicht bekannt sind. Erst im Rahmen eines entsprechenden Genehmigungsantrags für den Betrieb kann eine Bewertung des bestehenden Gefahrenpotenzials erfolgen.“

Das Landratsamt geht anhand der vom Betreiber=Einwender 1 übermittelten Merkmale von einem Störfallbetrieb aus. Zu diesem Zweck wurde eine fachliche Beratung (Expertisenberatung) durch das Landratsamt eingeholt. Der Betreiber=Einwender 1 hat mittlerweile ein Gutachten in Auftrag gegeben, dass klären soll, ob tatsächlich ein Störfallbetrieb vorliegt und welche sicherheitstechnischen Auflagen gegebenenfalls erforderlich sind. Von Seiten des Landratsamtes wurde dabei darauf hingewiesen, dass sich bereits bestehende bauliche Nutzungen, wie das Wohngebiet des Ortsteils „Untere Au“ sowie Einzelhandelsnutzungen nördlich der Roggensteiner Straße, in unmittelbarer Nähe befinden. Die Genehmigungsprüfung betrifft daher nicht nur den in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan für die Kindertageseinrichtung „Untere Au“, sondern auch weitere bebaute Grundstücke im Umfeld des Betriebs.

Die Gemeinde hält es darüber hinaus für erforderlich, dass die Gewerbetreibenden im BlmSchV-Verfahren die Auswirkungen auf das etwa 70 Meter entfernte FFH-Gebiet „Ampertal“ untersuchen.

Im Bauplanungsrecht geht man gemäß dem Seveso-III- Leitfaden¹ bei der Zulassung von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans von zwei Fallkonstellationen aus: Zum einen betrifft dies die Nachbarschaft zu Betriebsbereichen, zum anderen Fälle, in denen das Abstandsgebot nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt wurde mit der Folge, dass eine Konfliktbewältigung in das nachfolgende Genehmigungsverfahren verlagert werden kann.

Da davon ausgegangen werden muss, dass die Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände längere Zeit in Anspruch nimmt und im Umfeld des Störfallbetriebs bereits schutzbedürftige Nutzungen vorhanden sind, die näher am Betriebsstandort liegen, wird auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Lärmschutz:

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

Wir empfehlen in diesem Zuge auch den Verkehrslärm durch die Roggensteiner Straße gutachterlich mituntersuchen zu lassen, und dabei auch Kinderspielplätze im Freien als schutzbedürftig anzusehen. Die Einhaltung des schalltechnischen

¹ FK Städtebau der Bauministerkonferenz: „Arbeitshilfe – Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben“, aktualisierte Fassung/beschlossen am 18.04.2018

Orientierungswertes tags von 55 dB(A) gemäß DIN 18005-1/Bbl. 1:1987-05 [wohl gemeint Fassung vom 07-2023] sollte bei der Planung für die Spielflächen, z. B. durch abschirmende Bebauung, Schallschutzwände usw. angestrebt werden. Als oberer Schwellenwert wird im „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags empfohlen, da bis zu diesem Pegel die Verständlichkeit für Anweisungen von Aufsichtspersonen gewahrt ist.

Das mit der Bearbeitung des Schallschutzes beauftragte Ingenieurbüro wurde um eine fachliche Stellungnahme zu den Ziffern 1. bis 3. gebeten. Dieses führt in seiner schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Verkehrs- und Gewerbegeräusch) vom 18.11.2025 (Nr. 225075/2) Folgendes aus:

„Die Gemeinde Emmering plant [die] Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderbetreuungseinrichtung Untere Au“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 1132 unmittelbar nördlich der Roggensteiner Straße.“

Die Kindertagesstätte ist für 2 Kinderkrippengruppen ä 12 Kinder und 4 Kindergartengruppen ä 25 Kinder geplant. Optional ist die Erweiterung um jeweils 1 Gruppe vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich folgender Geräuschemittenten:

- Verkehrsgeräusche der Roggensteiner Straße (Kr FFB 17)
- Gewerbegeräusche des benachbarten Verbrauchermarktes (Bebauungsplan Nr. 1169) und des nördlich gelegenen Gewerbegebietes „Untere Au“ (Bebauungsplan Nr. 601)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren sind die genannten Geräuscheinwirkungen anhand der einschlägigen Regelwerke zu ermitteln und zu beurteilen. Es sind die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die geplante Kinderbetreuungseinrichtung zu ermitteln. Zudem sind die Auswirkungen der Kinderbetreuungseinrichtung auf die benachbarte bestehende Wohnbebauung zu untersuchen.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

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. 7 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 erzielt 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 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 anzurufen.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung 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.

Untersuchungsergebnisse Gewerberäusche

Aufgrund der Gewerberäusche treten innerhalb des geplanten Bauraumes 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. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für MI-Gebiete (60 dB(A) tags) wird somit um mindestens ca. 8 dB(A) unterschritten.

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

Untersuchungsergebnisse Geräusche Kinderbetreuungseinrichtung

Aufgrund der wesentlichen Geräusche der Kinderbetreuungseinrichtung (Parkplatz, Freispielbereich) ergibt sich an der nächstgelegenen östlich angrenzenden Wohnbebauung (WA-Gebiet) ein Beurteilungspegel in Höhe von ca. 47 dB(A). 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“ Beispieldfall 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 anzurufen.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au“ in der Gemeinde Emmering. Der Textvorschlag zum Thema Immissionsschutz unter Punkt 7 ist entsprechend zu beachten.

Diese Ausführungen macht sich die Gemeinde zu Eigen und hält an der Planung fest.

Unter Festsetzung Ziffer B 7 Immissionsschutz wird zeichnerisch das Planzeichen 15.6 der Anlage zur PlanZV und der Text wie folgt ergänzt: „Umgrenzung der Fläche für folgende Anlagen zum Immissionsschutz: Lärmschutzwall und/oder -wand mit einer Höhe bis zu 3,0 m gemessen von der Oberkante der Roggensteiner Straße (Kr FFB 17)“. Ferner wird der Teil der Festsetzung Ziffer B 8.2 Einfriedungen von: „Ausnahmsweise sind Mauern und Wälle zur Verminderung der Schallimmissionen der Roggensteiner Straße (Kr FFB 17) bis zu einer Höhe von 2,0 m als gartengestalterisches Element zulässig. Diese müssen zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze zugewandten Seite mit Klettergehölzen dauerhaft begrünt oder abgepflanzt werden.“ in: „Ausgenommen hiervon sind Lärmschutzwälle und/oder -wände entsprechend Ziffer B 7.“ geändert. Unter Ziffer B 7.2 wird ergänzt „Bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind im gesamten Bauraum sind erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-12 einzuhalten. entsprechend den Regelungen unter Punkt A5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Februar 2025 einzuhalten.“

Um die Begrünung der Lärmschutzwand zu sichern wird in der Festsetzung Ziffer B 5.3 zweiter Spiegelstich der Satzteil: „...Wände und Wälle zur Verminderung der Schallimmissionen der Roggensteiner Straße,“ in „...Lärmschutzwände,“, geändert. Um den Lärmschutzwall zu begrünen, wird ein weitere Spiegelstrich mit „Lärmschutzwälle sind mit heimischen, ungiftigen Sträuchern (Ziffer C 4.4) zu bepflanzen. Dabei sind Strauchgruppen mit bis zu 20 Sträuchern zu bilden. Nach Abschluss der Pflanzung ist mindestens eine 50%ige Bodenabdeckung durch Strauchbestände sicherzustellen. Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung: Mindesthöhe: 60 – 100 cm“. Sowie eine Pflanzliste für ungiftige Sträucher (z.B. Hasel, Hundsrose, Kornelkirsche, Sal-Weide. Sanddorn, Schlehe, schwarzer Holunder, Purpur-Weide, Roter Hartriegel und Beerensträucher) unter den Hinweisen aufgenommen.

Die Begründung samt Umweltbericht wird fortgeschrieben.

Luftreinhaltung (Gerüche):

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

Die Gemeinde teilte dem zuständigen Sachbearbeiter beim Landratsamt in ihrer eMail vom 15.10.2025 (14:48) mit, dass für die Nutzung als Pferdehaltung keine

Baugenehmigung vorliegt. Sie geht davon aus, dass im Außenbereich eine nicht genehmigte Hobbypferdehaltung/therapeutisches Reiten mit etwa fünf Tieren betrieben wird. Für die Genehmigung einer solchen Pferdehaltung sieht die Gemeinde keine rechtliche Grundlage.

Mit eMail vom 17.10.2025 (11:00) antwortete der zuständige Sachbearbeiter zu den Gerüchen der Pferdehaltung:

„zu 2. (Gerüche vom südlichen Pferdehaltungsbetrieb):

Ich habe hier vom Kreisbauamt leider noch keine Rückmeldung erhalten, ob sich dort ein illegaler Pferdestall befindet (oder nur eine Pferdekoppel) und falls ja wie damit weiter verfahren werden soll. Gerüche von der Pferdekoppel wären vernachlässigbar. Maßgeblich sind Gerüche vom Stall und ggf. vom Mistlager. Laut Luftbild ist das Mistlager hier aber sehr weit vom Kindergarten-Plangebiet abgelegen.

Der Mindestabstand hängt u. a. von der Zahl der Pferde ab, welche uns nicht bekannt ist, und von der Schutzbedürftigkeit der Gemeinbedarfsfläche, welche im Bebauungsplanverfahren noch festzulegen ist. Aufgrund der Örtlichkeiten gehen wir von maximal 10 Pferden aus. Für die Gemeinbedarfsfläche setzen wir die Schutzbedürftigkeit eines Wohngebietes (egal ob WA oder WR) an.

Daraus resultiert ein Mindestabstand von etwa 25 bis 45 Meter (Abstand wird von Stallaußenwand bis Plangebiet-Baugrenze gemessen). Ab 45 Meter wären die Geruchsimmissionen definitiv zumutbar. Zwischen 45 und 25 Meter müssten wir eine Einzelfallprüfung vornehmen. Ab 25 Meter sind unzumutbare Geruchsimmissionen sehr wahrscheinlich. Unsere Einzelfallprüfung kann dazu führen, dass ein Geruchsgutachten erforderlich wird. Bevor ein Geruchsgutachten erstellt wird, sollte jedoch geklärt werden wie mit dem illegalen Betrieb rechtlich weiter verfahren wird (Nachgenehmigung, Duldung, Beseitigung, etc.).“

Überträgt man die Faustformel auf das Plangebiet, ergibt sich, dass der Abstand des Baufensters zur Stallaußenwand mehr als 25 Meter beträgt. Betrachtet man den Bereich zwischen 25 und 45 Metern, zeigt sich eine Überlappung von etwa 1.055 m² mit dem Baufenster, das insgesamt rund 3.360 m² umfasst. Dies entspricht ca. 34,4% der überbaubaren Fläche.

Die Gemeinde geht aufgrund ihrer Erkenntnisse davon aus, dass die bestehende Nutzung als Hobbypferdehaltung/therapeutisches Reiten nicht bestandsgeschützt ist, da sie nicht den materiellen Anforderungen des Baurechts entspricht. Daher ist es nicht sachgerecht diese Nutzung zu berücksichtigen.

Da die Gemeinde von einem geringeren Tierbestand ausgeht und eine Genehmigungsfähigkeit nicht erkennbar ist, sowie bereits schutzbedürftige Nutzungen vorhanden sind (Fl.-Nr. 1344/10, Roggensteiner Straße HsNr. 40), sieht die Gemeinde auf Ebene des Bebauungsplans diesbezüglich keinen Handlungsbedarf.

Beschluss:

Die Stellungnahmen und die Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Die überwiegend vom Landratsamt geäußerten Bedenken und Anregungen werden jedoch weder für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch für die Bewältigung planungsbedingter Probleme als notwendig angesehen.

An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend den obigen Behandlungsvorschlägen (Präambel, Begründung, Umweltbericht, Immissionsschutz, Einfriedungen, Begrünung Lärmschutzwall und/oder -wand) geändert. Die Begründung wird entsprechend den obigen Ausführungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja -Stimmen: 7

Nein. Stimmen: 2

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

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au" im Bereich Fl.-Nr. 1132 und 9.Änderung des Flächennutzungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung-Untere Au" mit Umgriffserweiterung im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1132 und 1132 in der Gemeinde Emmering

der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu o. g. Vorhaben Stellung.

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

Aus Sicht der Landwirtschaft, möchten wir anregen, dass der bisherige Feldweg „Am Fuchsfeld“ auch weiterhin als Feldweg bestehen bleiben soll und für keine weiteren Erschließungsmöglichkeiten, beispielsweise als Zuwegung für die Kindertagesstätte, eingeplant werden soll. Wir möchten zu bedenken geben, dass wir hier ein hohes Konfliktpotenzial zwischen den Autos, die zur Kinderbetreuungseinrichtung fahren möchten und den landwirtschaftlichen Fahrzeugen (vor allem zu Erntezeiten) sehen. Wir denken, dass hier nach alternativen Lösungsansätzen gesucht werden muss.

Wir hoffen mit unseren Hinweisen zu Ihrer Abwägung beigetragen zu haben und bitten unsere Anregungen zur Konfliktminimierung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes mit aufzunehmen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführung zum gewidmeten öffentlichen Feld- und Waldweg (05/29) wird zur Kenntnis genommen; diese betrifft nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Weg befindet sich im Eigentum der anliegenden Grundstückseigentümer, wobei die Baulast denjenigen übertragen wurde, deren Grundstücke über den Weg bewirtschaftet werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja -Stimmen: 9

Nein. Stimmen: 0

D. Anregung durch die Öffentlichkeit:

1. Einwender 1 XXXXXX XXXXXXXX Emmering 10.09.2025

Aufstellung des Bebauungsplans "Kinderbetreuungseinrichtung - Untere Au": frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
den Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans samt Begründung haben wir zur Kenntnis genommen und nehmen dazu vorläufig Stellung:

Bekanntlich liegt der Standort für die geplante Kinderbetreuungseinrichtung in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Gewerbegebiet beiderseits der Straße Rudolf-Zeitler-Weg mit einigen durchaus stark emittierenden Betrieben. Dazu gehört neben unserem immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen XXXXXX -Betrieb insbesondere auch der großflächige Betrieb der XXXXXX. Es ist für uns wenig nachvollziehbar, dass dieser Umstand in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplans keine Berücksichtigung findet. Wir halten den vorgesehenen Standort für eine Kinderbetreuungseinrichtung aufgrund der höheren Schutzbedürftigkeit der Kinder gegenüber den Bewohnern des östlich angrenzenden Wohngebiets für höchst ungeeignet. Es reicht sicherlich nicht aus, wenn der Standort lediglich im Hinblick auf landwirtschaftliche Immissionen untersucht wird, wie dies in der vorliegenden Fassung der Begründung der Fall ist. Dort wird zwar die Erstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung im Hinblick auf die Betriebe des Gewerbegebietes angekündigt, nicht aber ein Gutachten über Luftsachstoff- und Geruchsimmisionen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Der Betrieb des Einwender 1 befindet sich nördlich in etwa 145 bis 195 Meter Entfernung und verteilt sich auf mehrere Gebäude und Grundstücke der Galvanik-Branche. Dabei handelt es sich um einen Betrieb der nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)3 genehmigungsbedürftig ist. So ist der Betreiber einer BlmSchG-Anlage dazu verpflichtet, die Anlage so zu errichten und zu betreiben, dass ein hohes Schutzniveau für die Umwelt gewährleistet wird⁴. Dies bedeutet, dass Anlagen so zu errichten und zu betreiben sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Der weitere Betrieb ist der Recycling-Branche zuzuordnen und befindet sich nord-nordwestlich in etwa 210 Metern Entfernung. Mit seinem Antrag vom 27.01.2025 hat der Betreiber die Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach §§ 16, 19 BlmSchG beantragt. Für diesen Antrag wurde am 04.11.2025 eine immissionsschutzrechtliche Teilgenehmigung erteilt. Damit betrifft den Betreiber ebenso die Pflicht, das hohe Schutzniveau für die Umwelt zu gewährleisten.

Im Umfeld der oben genannten Betriebe, die sich innerhalb des festgesetzten gegliederten Gewerbegebietes⁵ befinden, existieren bereits heute Wohnnutzungen (Untere Au HsNr. 5, Fl.-Nrn. 1848/21 und 1777/5 bzw. Auenweg HsNr. 2, Fl.-Nr. 1848/3) die deutlich näher an den Betrieben liegen als der geplante Standort der Kinderbetreuungseinrichtung. Daraus lässt sich schließen, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bereits an diesen Wohngebäuden gewährleistet sein muss. Zudem dürften die Erhaltungsziele des in etwa 70 Meter entfernt gelegenen FFH-Gebiets „Ampertal“ ebenfalls eine Rolle spielen.

Die Grenzwerte für Luftschadstoffe in der Außenluft verfolgen das Ziel, die Bevölkerung vor gesundheitlichen Belastungen zu schützen. Sie sind so festgelegt, dass auch empfindliche Gruppen geschützt werden. Dazu zählen Personen mit Erkrankungen wie Asthma, ältere Menschen, Schwangere und deren ungeborene Kinder sowie Säuglinge und Kleinkinder. Daraus ergibt sich, dass Kinder keinen höheren Schutzanspruch als Bewohner der angrenzenden Wohngebiete besitzen.

Betrachtet man die Hauptwindrichtungen, so weht der Wind etwa 52% aus Süden bis Westen und nur zu rund 11% aus West-Nordwest und Nord-Nordwest. Letztere Richtungen könnten den Standort der Kinderbetreuungseinrichtungen beeinflussen.

Die Gemeinde hält aufgrund des räumlichen Abstands zum Gewerbegebiet, der Betreiberpflichten gemäß § 5 BlmSchG sowie der vorherrschenden Hauptwindrichtung eine Untersuchung über Luftschadstoff- und Geruchsimmisionen aus den Betrieben des Gewerbegebietes für nicht erforderlich. Angesichts der Lage der Kinderbetreuungseinrichtung im Gemeindegebiet, der verkehrlichen Anbindung, der Verfügbarkeit des Grundstücks sowie der Möglichkeit, die Einrichtung auf bis zu acht Gruppen zu erweitern, wird am gewählten Standort festgehalten.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Wir erwarten, dass die bestandsgeschützten Betriebe in dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet durch den Vollzug des Bebauungsplans in keiner Weise in ihrem Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Bebauungsplanes Nr. 601 „Untere Au – Gewerbe nördlich der Roggensteiner Straße 1. Änderung i.d.F. vom 15.01.2008“

Nachweislich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 601 Untere Au – Gewerbe nördlich der Roggensteiner Straße 1. Änderung i.d.F. vom 15.01.2008 ist eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit bereits mit der Festsetzung der Grundflächen von 1.700 m² und einem Gebäudebestand von etwa 1.738 m² (nach der aktuellen Flurkarte) nicht mehr möglich. Ebenso ist der Betriebsstandort durch die Gliederung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (tags 67 dB (A) und nachts 52 dB(A)) eingeschränkt. Auch eine Erweiterung des Betriebes in Richtung Norden, Osten und Westen ist aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (aktuell vom 27.09.1977) beziehungsweise des ermittelten HQ100 (faktisches Überschwemmungsgebiet vom 19.03.2025), des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets (21.03.1994) und des naheliegenden FFH-/Natura 2000-Gebietes „Ampertal“ sehr unwahrscheinlich.

Inwieweit der Betrieb des Einwender 1 durch die Errichtung der Kinderbetreuungseinrichtung eingeschränkt wird, wird substantiiert nicht dargelegt.

Auf Ebene des Bebauungsplans besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Wir behalten uns eine ausführlichere Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vor, insbesondere nach Vorlage der angekündigten bzw. erforderlichen Immissionsprognosen.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde verkennt nicht das Interesse des Einwenders 1 an der Beibehaltung

der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten, hält aber aufgrund des räumlichen Abstandes zum Gewerbegebiet, den Betreiberpflichten des § 5 BlmSchG, der Hauptwindrichtung, der vorhandenen Wohnnutzung und den bestehenden Einzelhandelsbetrieben an der Planung fest.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja -Stimmen: 9

Nein. Stimmen: 0

E. Anregung durch den Plangeber:

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

- Im Rahmen des Verfahrens wurde der Umweltbericht samt Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt und eine externe Ausgleichsfläche festgelegt. 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.

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:

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

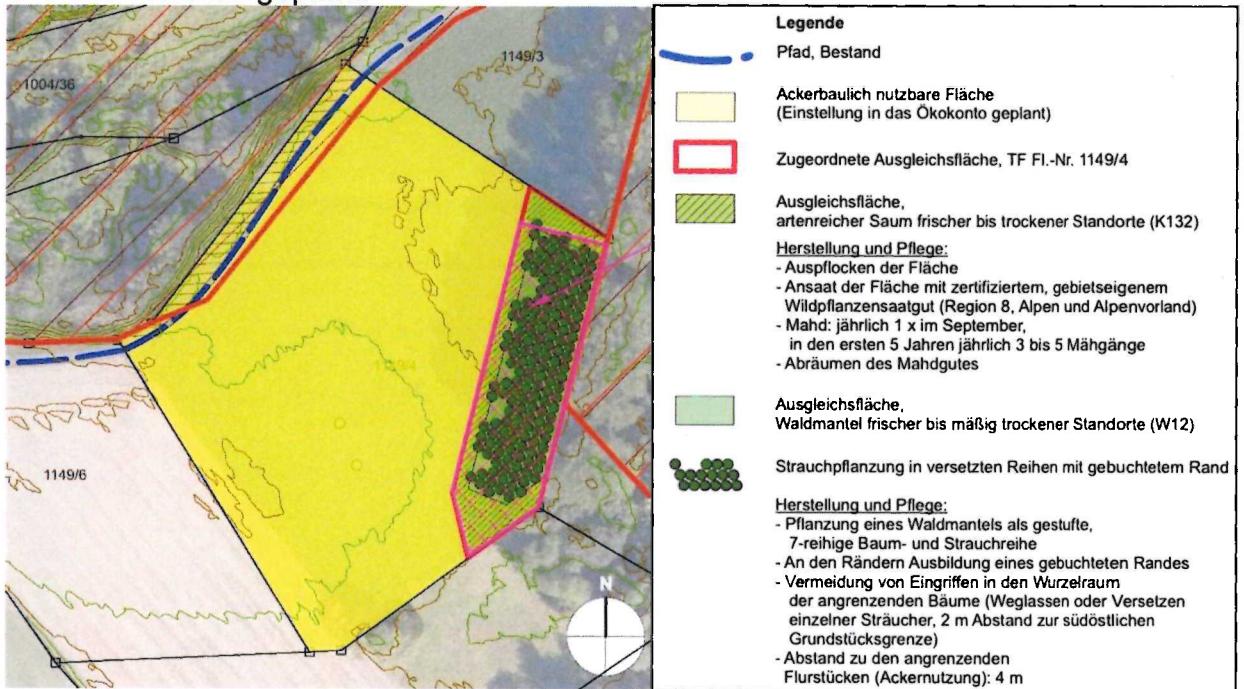
Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Kenntnis, so wird die Begründung samt Umweltbericht wird fortgeschrieben.

- Lage der Ausgleichsfläche

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 m² großen Teilfläche im Südosten des Grundstücks geplant.



Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Kenntnis, so wird die Begründung samt Umweltbericht wird fortgeschrieben

- Für die Erschließung des Baugebietes mit Fahrrädern wurde durch das Ingenieurbüro INGEVOST die „Machbarkeit der Erschließung der Kinderbetreuungseinrichtung Untere Au“ erstellt. Diese kommt bei drei Kinderkrippengruppen und fünf Kindergartenklassen im Wesentlichen zu folgenden Aussagen:
 - Für die Angestellten wird ein Bedarf von 15 Stellplätzen gesehen,
 - für den Bring- und Holverkehr (Elterntaxen) werden ca. 100 Fahrten [rechnerisch 90 Fahrten] binnen einer Stunde erwartet.
 - die Querung der Straße „Untere Au“ sollte durch einen Zebrastreifen gesichert werden.
 - die Querung der Kreisstraße „Roggensteiner Straße“ wird problematisch erachtet. Diese kann durch eine Kombination einer verkehrsrechtlichen Anordnung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h und drei Alternativen (Zebrastreifen, Lichtzeichenanlage, Verbreiterung der Mittelinse) für die Querungshilfe verbessert werden.

Da diese Maßnahmen keinen bodenrechtlichen Bezug aufweisen können sie unabhängig des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Kenntnis, so wird die Begründung samt Umweltbericht wird fortgeschrieben

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten; der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend den obigen Ausführungen (Umweltbericht, externe Ausgleichsfläche über das Ökokonto, Kernaussagen INGEVOST) geändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja -Stimmen: 9

Nein. Stimmen: 0

Verfahrensleitender Beschluss**Beschluss:**

1. Der Planentwurf ist entsprechend den obigen Behandlungsvorschlägen bzw. den gefassten Beschlüssen zu überarbeiten. Die Fassung erhält das Sitzungsdatum des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses, den 16.12.2025.

Abstimmungsergebnis:

Ja -Stimmen: 9

Nein. Stimmen: 0

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

Abstimmungsergebnis:

Ja -Stimmen: 9

Nein. Stimmen: 0

3. Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss, billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au“ betreffend die Fl.-Nrn 1132 und seine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 16.12.2025 und beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja -Stimmen: 9

Nein. Stimmen: 0

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird bestätigt.

Emmering, den 18. Dezember 2025



Stefan Floerecke
Erster Bürgermeister