

Gemeinde Emmering Landkreis Fürstenfeldbruck



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum „Kinderbetreuungseinrichtung – Untere Au“

SATZUNGSFASSUNG

Datum: 16.06.2026

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

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.	Ziel und Zweck.....	2
2.	Verfahren	2
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	2
4.	Erklärung	2

1. ZIEL UND ZWECK

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 m²) vor.

2. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	30. April 2025
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	20. Mai 2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	08. August 2025 – 15. September 2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	16. Dezember 2025
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22. Dezember 2025 - 30. Januar 2026
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Satzungsbeschluss	16. Juni 2026

Tab. 1: Verfahrensgang

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

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. Davon werden 5.544 WP (980 m²) dem Vorhaben zugeordnet. Die restlichen 77 m² werden in das Ökokonto der Gemeinde Emmering eingestellt.

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

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

Tab. 2: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

4. Erklärung

Aufgrund des § 10a BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes,
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Kenntnisnahme, Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde, auf.

Belang des Umweltschutzes	Art	Weise
Bedarfsnachweis Regierung von Oberbayern 13.08.2025	Kenntnisnahme 16.12.2025	Aufsichtigung , auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans: <i>„In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans ist der grundsätzliche Bedarf der Gemeinde für die vorliegende Neuausweisung entsprechend nachvollziehbar dargestellt.“</i>
Anbindegebot Regierung von Oberbayern 13.08.2025	Kenntnisnahme 16.12.2025	Aufsichtigung , auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans: <i>„In diesem Fall schließt das Plangebiet östlich, jenseits der Feldhecke, an eine bestehende Wohnbaufläche und damit an eine geeignete Siedlungseinheit an.“</i>
Regionaler Grünzug Regierung von Oberbayern 13.08.2025	Kenntnisnahme 16.12.2025	Aufsichtigung , auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans: <i>„Eine weitere relevante Beeinträchtigung der Funktionen des regionalen Grünzugs ist in Anbetracht der Nutzung, der Lage und des Ausmaßes der Bebauung durch die Errichtung der Kinderbetreuungseinrichtung nicht zu erwarten.“</i>
Daseinsvorsorge Regierung von Oberbayern 13.08.2025	Kenntnisnahme 16.12.2025	Aufsichtigung , auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans: <i>„Dem Grundsatz des RP 14, nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit zu entwickeln, kommt die Planung ebenfalls nach (RP 14 AI 2.3 G).“</i>
Baumarten Landratsamt Fürstenfeldbruck 15.09.2025	Kenntnisnahme 16.12.2025	Ergänzung der Artenliste Ziffer C 4.1
Gemeindliche Feuerwehren Landratsamt Fürstenfeldbruck 02.09.2025 08.01.2026	Kenntnisnahme 16.12.2025 16.06.2026	Kein Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans
Verkehrsfläche&Zugänglichkeit Feuerwehren Landratsamt Fürstenfeldbruck 02.09.2025 08.01.2026	Kenntnisnahme 16.12.2025 16.06.2026	Berücksichtigung Ziffer 5.5 „Vorbeugender Brandschutz“ der Begründung
Löschwasserversorgung Landratsamt Fürstenfeldbruck 02.09.2025 08.01.2026	Kenntnisnahme 16.12.2025 16.06.2026	Leistungsmessung Ziffer 5.3 „Technische Versorgung“ der Begründung
Starkregenereignisse Wasserwirtschaftsamt 28.08.2025	Kenntnisnahme 16.12.2025	Ergänzung des Hinweises c 3.6 „Wasserwirtschaft“
Niedriger Grundwasserflurabstand Wasserwirtschaftsamt 28.08.2025	Kenntnisnahme 16.12.2025	Abschichtung , auf Ebene des Bauvollzugs

Wassersensible Siedlungsentwicklung Wasserwirtschaftsamt 28.08.2025	Kenntnisnahme 16.12.2025	Berücksichtigung durch Festsetzungen Ziffern B 5.2 „Dachbegrünung“ und B 5.4 „befestigte Flächen“ bzw. Abschichtung auf den Bauvollzug
Ortsplanung Landratsamt Fürstenfeldbruck 15.09.2025 30.01.2026	Abwägung 16.12.2025 16.06.2026	Kein Handlungsbedarf , da die Gemeinde als Plangeber und als Bauherr eine Doppelfunktion wahrnimmt
Erschließung Landratsamt Fürstenfeldbruck 15.09.2025	Kenntnisnahme 16.12.2025	Kein Handlungsbedarf , da die Gemeinde als Plangeber und als Bauherr eine Doppelfunktion wahrnimmt
Immissionsschutz – Störfallrecht Landratsamt Fürstenfeldbruck 15.09.2025 30.01.2026 Abstandsgutachten Rev. 02 mit angemessenen Sicherheitsabständen eMail 16.04.2026	Kenntnisnahme 16.12.2025 16.06.2026	Kein Handlungsbedarf , auf Ebene des Bebauungsplans. Kein Handlungsbedarf , da die zukünftige Kinderbetreuungseinrichtung nicht innerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände liegen stellt es keine Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG mehr da.
Immissionsschutz - Lärmschutz Landratsamt Fürstenfeldbruck 15.09.2025	Kenntnisnahme 16.12.2025	Berücksichtigung , Erstellung einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Verkehrs- und Gewerbe Geräusche), Festsetzung Ziffer B 7 Immissionsschutz
Immissionsschutz – Luftreinhaltung (Gerüche) Landratsamt Fürstenfeldbruck 15.09.2025	Kenntnisnahme 16.12.2025	Kein Handlungsbedarf , Gemeinde geht aufgrund ihrer Erkenntnisse davon aus, dass die bestehende Nutzung als Hobby- pferdehaltung/therapeutisches Reiten nicht bestandsgeschützt ist.
Erschließung Bayerischer Bauernverband 18.09.2025	Kenntnisnahme 16.12.2025	Kein Handlungsbedarf , da der gewidmete öffentliche Feld- und Waldweg nicht im Geltungsbereich liegt
Luftschadstoffe- und Geruchsmissionen Einwender 1 10.09.2025	Kenntnisnahme 16.12.2025	Kein Handlungsbedarf , auf Ebene des Bebauungsplans.
Verkehrsrechtliche Maßnahmen Landratsamt Fürstenfeldbruck 30.01.2026	Kenntnisnahme 16.06.2026	Abschichtung auf den Vollzug
Niederschlagswasserbeseitigung Wasserwirtschaftsamt 22.12.2025	Kenntnisnahme 16.06.2026	Kein Handlungsbedarf , auf Ebene des Bebauungsplans.
Angemessene Sicherheitsabstände (Störfall) Einwender 1 (anwaltlich) 26.01.2026	Kenntnisnahme 16.06.2026	Kein Handlungsbedarf , da die zukünftige Kinderbetreuungseinrichtung nicht innerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände liegen stellt es keine Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG mehr da.

Tab. 3: Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse

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.

Gemeinde Emmering,

Fürstenfeldbruck

.....
Ulrich Wiltawsky
Erster Bürgermeister


.....
Frank Reimann
Planverfasser