

Gemeinde

Emmering

Lkr. Ebersberg

Bauleitplanung

5. Änderung des Flächennutzungsplans Gewerbegebiet Bruckhof

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Dörr, Pfannmüller

QS: chs

Aktenzeichen

EME 1-07

Plandatum

30.03.2023 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
1.1	Bisherige Planung zu Gewerbegebieten.....	3
1.2	Standortuntersuchung	3
1.3	Behördenbesprechung	3
1.4	Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung 2018	4
1.5	Gegenständliche Planung	6
1.6	Ziel und Zweck dieser Planung.....	6
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1	Landes- und Regionalplan.....	7
2.2	Belange des Landschafts- und Umweltschutzes.....	8
2.3	Bodenschutz	9
3.	Plangebiet	11
3.1	Lage	11
3.2	Derzeitige Nutzung.....	11
3.3	Eigentumsverhältnisse	11
3.4	Flora/ Fauna.....	12
3.5	Boden.....	12
3.6	Denkmalschutz.....	13
3.7	Wasser.....	13
4.	Inhalt der 5. FNP-Änderung	15
4.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	15
4.2	Neue Darstellung im Flächennutzungsplan	17
4.3	Erschließung	19
4.4	Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	20
4.5	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	20
4.6	Flächenbilanzen	20
5.	Alternativen	21

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Bisherige Planung zu Gewerbegebieten

Die Gemeinde Emmering hat in ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan am südwestlichen Rand des Ortes Schalldorf ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass eine Verwirklichung dieses Gewerbegebiets aus mehreren Gründen nicht möglich ist. Als wichtigster Grund ist hierbei zu nennen, dass ein Teil der vorgesehenen Fläche im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche (HQ₁₀₀) des östlich angrenzenden Schlachtgrabens liegt. Zudem sind die Flächen derzeit nicht verfügbar.

Gleichwohl besteht in der Gemeinde dringender Bedarf nach Gewerbeflächen, vor allem für bereits am Ort ansässige Betriebe. So bestehen insbesondere auch in den zahlreichen kleinen Ortschaften Tendenzen zur Bildung von Gewerbegebieten aufgrund der Weiterentwicklung und Vergrößerung dort ansässiger Betriebe. Diesen Betrieben möchte die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Planung einen gemeinsamen Standort zur Ansiedlung und zur Erweiterung bieten.

1.2 Standortuntersuchung

Die Gemeinde Emmering hat sich daher entschlossen, anstelle des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiets bei Schalldorf im gesamten Gemeindegebiet nach einer geeigneten Fläche für ein neues Gewerbegebiet zu suchen. Dazu wurde zu Beginn des Jahres 2009 eine Standortuntersuchung für ein neues Gewerbegebiet in Emmering durchgeführt.

In einer Voruntersuchung wurden dabei vier mögliche Standorte im Gemeindegebiet ausgewählt und den Fachbehörden zur Stellungnahme vorgelegt.

1.3 Behördenbesprechung

Eine Behördenbesprechung zur der vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum vorgelegten Untersuchung möglicher Standorte fand am 22.01.2009 in Emmering statt. Beteiligt waren:

- Regierung von Oberbayern, SG 24.2 (Höhere Landesplanungsbehörde)
- Regionaler Planungsverband
- Landratsamt Ebersberg
 - Abteilung Bau und Umwelt, Abteilungsleiterin Frau Adami
 - Bauamt
 - Untere Naturschutzbehörde
 - Untere Immissionsschutzbehörde
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Bereich Straßenbau
- Autobahndirektion Südbayern
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Bürgermeister und mehrere Gemeinderäte
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

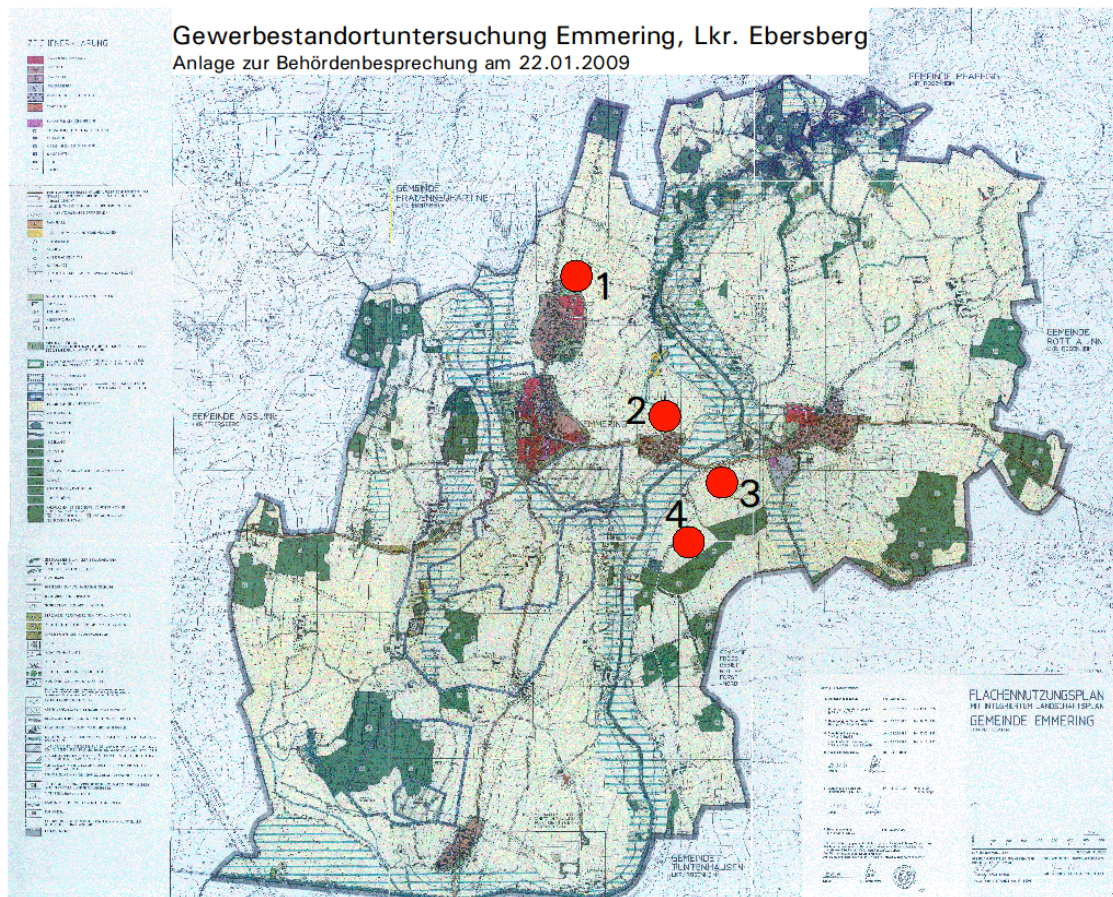


Abb. 1 FNP der Gemeinde Emmering mit möglichen Standorten für ein Gewerbegebiet

Im Rahmen dieser Behördenbesprechung stellte sich im Ergebnis eindeutig heraus, dass der Standort nördlich der Ortschaft Bruckhof (Standort 2) im Gemeindegebiet Emmering der für ein Gewerbegebiet geeignetste Standort ist.

1.4 Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung 2018

In seiner Sitzung am 07.12.2017 hat der Gemeinderat von Emmering schließlich die die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Bruckhof“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Es folgten die Ausarbeitung eines ersten Vorentwurfes im Jahr 2018 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB.

Östlich der Straße zum Klärwerk wurde im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet eine gewerbliche Baufläche mit einer Fläche von etwa 4,7 ha dargestellt und differenziert in „Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen“ (südlicher Bereich) und „Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkungen“ (nördlicher Bereich) (siehe folgende Abbildung).

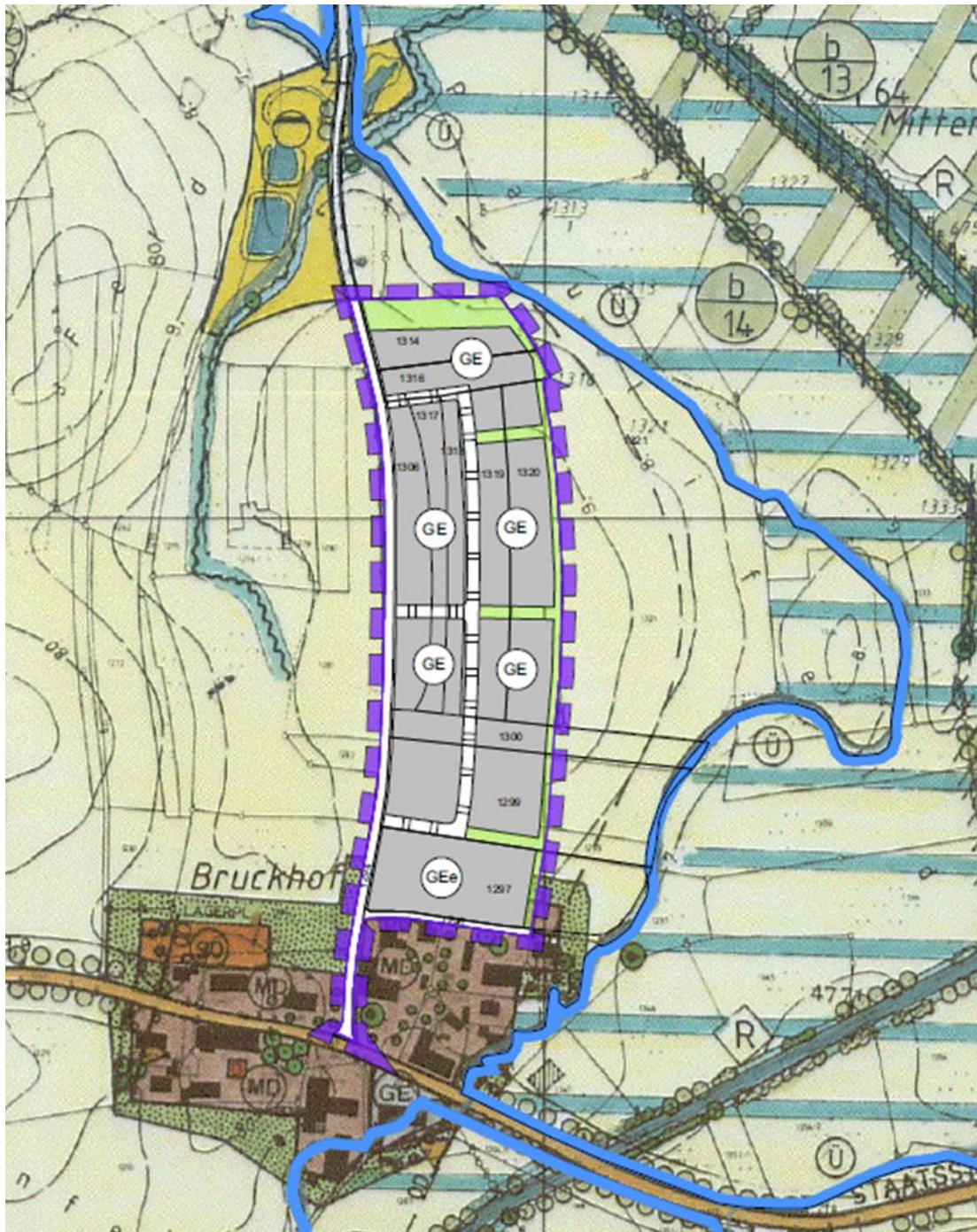


Abb. 2 Vorentwurf der 5. Änd. des FNP mit Stand vom 09.08.2018 im Maßstab 1:5.000

Seitens des Landratsamtes (Stellungnahme vom 07.11.2018) wurde die Ausweisung des Gewerbegebiets am Ortsteil Bruckhof, östlich der Straße zum Klärwerk aufgrund der geplanten Größe und der bandartigen Ausdehnung in die freie Landschaft aus städtebaulicher und rechtlicher Sicht als sehr problematisch angesehen. Die Lage im Nahbereich der Attel mit ihrer Bedeutung als Regionale Biotopverbundachse und Lebensraum für Wiesenbrüter und Zugvögel wurde aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wurde vorgeschlagen, das gesamte Gewerbegebiet als „Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen“ darzustellen.

Gemäß Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 02.10.2018) widersprach das Vorhaben in der geplanten Größenordnung dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, da aufgrund des Missverhältnisses in der Größe zwischen Siedlungsbestand und Neuausweisung keine Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit gegeben ist. Auch die bandartige Siedlungsstruktur wurde kritisch bewertet.

Der Regionale Planungsverband München (Stellungnahme vom 15.10.2018) sah zudem ein Defizit in der Abstimmung der gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung aufeinander. Es wurde empfohlen, die geplante gewerbliche Baufläche um ca. 50 % zu reduzieren.

1.5 Gegenständliche Planung

Der gegenständliche Vorentwurf vom 30.03.2023 ersetzt den Vorentwurf vom 09.08.2018. Am 30.03.2023 ersetzte der Gemeinderat zudem den Aufstellungsbeschluss vom 07.12.2017 und begann das Bauleitplanverfahren der 5. Änderung des Flächennutzungsplans von Neuem.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden die Einwände, Bedenken und Anregungen aus der damaligen frühzeitigen Beteiligung aufgenommen. Folgende wesentliche Punkte wurden berücksichtigt:

- größerer Abstand zur Attel und besserer Erhalt des Atteltals mit seinen Funktionen als Regionale Biotopverbundachse gemäß Regionalplan und Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet sowie offener Wiesenlandschaft für Wiesenbrüter
- Verkleinerung des Gewerbegebietes auf ein günstiges Verhältnis zum bestehenden Ortsteil Bruckmühl und deutliches Abweichen von einer bandartigen, spornartigen Erweiterung (aus etwa 4,7 ha Gewerbegebiet werden insgesamt etwa 2,0 ha Gewerbe, Mischnutzung und Wohnbaufläche, aus einer bandartigen Erweiterung mit etwa 320 m Länge wird eine Erweiterung um etwa 160 m Länge)
- Differenzierung in Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung, dadurch werden eine günstige Nutzungsabfolge vom bestehenden Ort bis hin zum geplanten Gewerbegebiet gewährleistet, der aufkommende Verkehr minimiert und gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung besser aufeinander abgestimmt.

1.6 Ziel und Zweck dieser Planung

Die Gemeinde beabsichtigt mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans die rechtlichen Voraussetzungen für ein neues Baugebiet im Ortsteil Bruckhof, allen voran für ein neues Gewerbe- und Mischgebiet, zu schaffen. Die Bauflächen für gewerbliche Nutzung sollen den Bedarf Gewerbetreibender im gesamten Gemeindegebiet befriedigen. Hierdurch soll vermieden werden, dass Gewerbeflächen an anderen Standorten verteilt über das Gemeindegebiet entstehen und damit einer schleichenden Zersiedelung der Landschaft Vorschub leisten.

Benötigt wird für die Gemeinde ein neues Gewerbegebiet, das vornehmlich für Handwerk und örtliches Gewerbe genutzt werden soll. Verkehrsintensive Betriebe wie auch Einzelhandelsnutzung sollen aufgrund der Lage und der Erschließungssituation nicht vorgesehen werden.

Durch die zusätzliche Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes und die Schaffung von Wohnbauland können gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung besser aufeinander abgestimmt werden und Wohnraum für eine organische und ausgewogene Einwohnerentwicklung am Ortsteil Bruckhof zur Verfügung gestellt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.01.2020, stellt die Gemeinde Emmering dem Allgemeinen ländlichen Raum zugehörend dar und nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.1.2 Regionalplan Region München, Region 14 (2019)

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung), stellt die Gemeinde Emmering dem Allgemeinen ländlichen Raum zugehörend dar. Er nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

Teil BI Natürliche Lebensgrundlagen

2 Wasser

2.2 Gewässerschutz und Bodenwasserhaushalt

2.2.4 (Z) Für den Hochwasserschutz wichtige Retentionsbereiche in Fluss- und Bachauen sind zu sichern und möglichst zu reaktivieren.

Teil B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

1.4 (Z) Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

2.2 (Z) Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

2.4 (G) Gemeindeübergreifende Lösungen der Siedlungsentwicklung sollen angestrebt werden, insbesondere bei der gewerblichen Entwicklung. Diese soll mit der wohnbaulichen Entwicklung abgestimmt werden.

4 Siedlungs- und Freiraumstruktur

4.1 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.

4.3 (Z) Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.

Teil B IV Wirtschaft und Dienstleistungen

1 Leitbild

1.5 (G) Kooperationen sollen gefördert werden und Möglichkeiten regionalplanerisch sinnvoller interkommunaler Zusammenarbeit sollen verstärkt genutzt werden.

1.6 (Z) Bandartige Entwicklungen durch Neuansiedlungen sind zu vermeiden.

2 Regionale Wirtschaftsstruktur

2.1 (G) In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

2.2 (G) Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden.

2.3 (G) Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen.

2.4 (G) Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wiederhergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.

2.2 Belange des Landschafts- und Umweltschutzes

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt und ist als Umweltbericht den Planunterlagen beigefügt. Auf einen gesonderten Scoping-Termin wurde verzichtet, da im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB von den entsprechenden Fachbehörden

umweltbezogene Informationen und – falls vorhanden – Hinweise zum Artenschutz erbeten werden. Darüber hinaus konnte auf vorhandene Kenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung im Jahre 2018 aufgebaut werden kann.

2.3 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung werden mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke getroffen (siehe Punkt 2.1). Bei Planungen neuer Siedlungsflächen ist daher zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Die Auslegungshilfe des Bayerischen Wirtschaftsministeriums „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07.01.2020 gibt Hinweise für einen sachgerechten Umgang mit dem Belang des Flächensparens.

Die Gemeinde Emmering hat sich im Rahmen eines Flächenmonitorings mit Stand vom August 2022 intensiv mit unbebauten Flächen im Innenbereich sowie mit Entwicklungsflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auseinandergesetzt. Ziel ist neben einem aktuellen Überblick über die vorhandenen Potenziale auch eine Auseinandersetzung mit dem zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen.

Insgesamt ergab sich ein unbebautes, bisher nicht genutztes Flächenpotenzial von etwa 9,2 ha, welches sich aufteilt auf zwei Flächenkategorien:

- Baulücken im Umgriff von Bebauungsplänen oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Baurecht nach § 30 BauGB oder § 34 BauGB) = 11 % (1,0 ha)
- im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen (unbebaut und ohne Baurecht) = 89 % (8,2 ha)

Verteilt auf die einzelnen Gebietskategorien ergeben sich folgende Flächen:

- Flächen mit Baurecht in Wohngebieten	0,38 ha
- Flächen mit Baurecht in Dorfgebieten	0,60 ha
- Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan	2,68 ha
- Dorfgebiete gemäß Flächennutzungsplan	2,91 ha
- Gewerbeflächen gemäß Flächennutzungsplan	2,08 ha
- Gemeinbedarfsfläche gemäß Flächennutzungsplan	0,36 ha
- Sondergebiet gemäß Flächennutzungsplan	0,21 ha

Im Zuge der gegenständlichen Planung hebt die Gemeinde das derzeit einzige Potenzial für Gewerbeflächen im Gemeindegebiet auf. Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet im Ortsteil Schalldorf mit einer Fläche von etwa 2,08 ha sowie die ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf mit etwa 0,36 ha werden umgewidmet in eine Fläche für die Landwirtschaft. Auch eine bisher unbebaute gemischte Baufläche im Nordosten des Ortsteils Bruckhof mit einer Fläche von etwa 0,21 ha wird zurückgenommen. Im Gegenzug liegen der Gemeinde mehrere Anfragen örtlicher Gewerbetreibender vor, deren Bedarf an neuen Bauflächen über die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche mit etwa 1,08 ha und teilweise über

die Ausweisung einer Mischbaufläche mit etwa 0,43 ha im Nordwesten des Ortsteils Bruck gedeckt werden soll. Derzeit liegen der Gemeinde folgende Anfragen:

- örtlicher KFZ-Betrieb (Flächenbedarf bisher unbekannt)
- Betrieb für Elektro- und Informationstechnik (Flächenbedarf ca. 1.500 qm)
- Baufirma (Dienstleistungen am Bau) (Flächenbedarf ca. 1.500 qm)
- Familienbetrieb für 3 Gewerke (Oldtimer Restauration, Elektriker, Steinmetz) (Flächenbedarf bisher unbekannt)
- heimische Baufirma (Flächenbedarf ca. 2.000 qm)
- weitere Anfragen Einheimischer, die eine Selbständigkeit anstreben

Darüber hinaus wird das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet im Ortsteil Bruckhof mit etwa 0,21 ha umgewidmet in Grünfläche (0,07 ha), Dorfgebiet und in eine Wohnbaufläche. Insgesamt erfolgt eine Ausweisung von 0,13 ha Dorfgebiet und 0,32 ha Wohnbaufläche. In der Gesamtbilanz ergibt sich ein Flächenersparnis von etwa 0,90 ha.

Entwicklungsflächen (FNP) je Ortsteil in ha (Stand 08/2022)

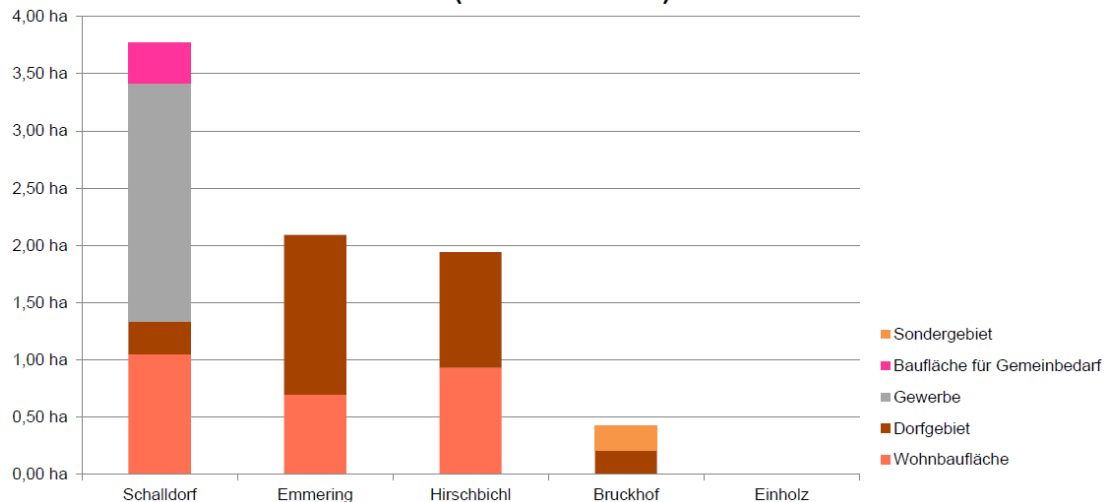


Abb. 3 Diagramm gemäß Flächenmonitoring 08/2022 mit Bilanzierung des Gewerbegebietes und der Gemeinbedarfsfläche gemäß FNP im Ortsteil Schalldorf und des Sondergebietes gemäß FNP im Ortsteil Bruckhof

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das geplante Baugebiet liegt unmittelbar nördlich des Ortsteils Bruckhof auf den Flurstücken 1281, 1283, 1285, 1285/5 und 1230/1 der Gemarkung Schalldorf.



Abb. 4 Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2020

3.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen, Norden und Osten schließt ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Süden schließt das bestehende Dorfgebiet des Ortsteils Bruckhof mit einer Gebäudezeile bestehend aus Wohnhäusern und der Feuerwehr an. Dort befinden sich im Übergangsbereich von freier Landschaft zu Bestandsbebauung Gärten. Südlich der Gebäudezeile verläuft die Staatsstraße St 2079, von welcher die Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet abzweigt. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des geringfügig erweiterten Dorfgebietes befinden sich in Privateigentum. Die Grundstücke der geplanten Wohnbaufläche und Mischbaufläche befinden sich jeweils zur Hälfte im Eigentum der Gemeinde und in Privateigentum. Die Grundstücke der gewerblichen Baufläche befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde.

3.4 Flora/ Fauna

Schutzgebiete des Naturschutzes, sowie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 07.11.2018, welche sich auf das ursprünglich östlich der Erschließungsstraße liegende geplante Gewerbegebiet bezog, handelt es sich beim Umfeld des Plangebietes um *„ebene, landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Störelemente für bodenbrütende Arten. Solche Abschnitte bilden eine der letzten Rückzugsräume für die stark bedrohten Wiesenbrüter. Diesem Lebensraum wird in der Ausweisung des Gebietes als Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogrammes „Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes“ große Bedeutung beigemessen. Ziele sind unter anderem die Erhaltung und Optimierung von bedeutenden Brut-, Rast- und Überwinterungsgebieten für Vogelarten, sowie die Erhaltung und Optimierung offener Wiesenlandschaften für Wiesenbrüter. Die Artnachweise in diesem Landschaftsraum aus der Artenschutzkartierung sowie der Brutvogelkartierung bestätigen das Vorkommen folgender Vogelarten Sylvia Borin (Gartengrasmücke), Emberiza Citrinella (Goldammer, RL Deutschland - Vorwarnliste), Ardea Cinerea (Graureiher, RL Bayern - Vorwarnliste), Vanellus Vanellus (Kiebitz RL Deutschland und Bayern - stark gefährdet), Aythya Fuligula (Reiherente), Anas Platyrhynchos (Stockente), Parus Palustris (Sumpfmeise), Acrocephalus Palustris (Sumpfrohrsänger), Gallinula Chloropus (Teichhuhn, RL Deutschland - Vorwarnliste), Ciconia Ciconia (Weißstorch, RL Deutschland - gefährdet), Tachybaptus Ruficollis (Zwergtaucher).“*

Das gegenständliche Plangebiet überschneidet sich lediglich im Norden in einer Tiefe von etwa 60 m mit dem Lebensraum des Kiebitzes. Sonstige naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich bedeutende Kulissen sind nicht betroffen. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens finden vertiefende Untersuchungen des Vorkommens von Feldvögeln statt. Erforderlichenfalls sind auf Ebene des Bebauungsplans Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bei Umsetzung des Vorhabens zu regeln. Dabei sind auch potenzielle Störwirkungen in der näheren Umgebung der geplanten Bauflächen zu berücksichtigen.

3.5 Boden

3.5.1 Bodenaufbau

Die Übersichtsbodenkarte gibt *„fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis –schluffkies (Schotter)“* als Bodentyp an.

3.5.2 Versickerungsfähigkeit

Nach der Bodenschätzungsübersichtskarte ergibt sich eine mittlere Retentionsfunktion.

3.5.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Etwa 70 m südwestlich des Änderungsbereichs liegt das Bodendenkmal D-1-8038-0036 „Körpergräber des frühen Mittelalters“.

3.6.2 Baudenkmäler

Etwa 70 m südlich des Änderungsbereiches 1 liegt ein denkmalgeschütztes Bauernhaus mit der Nr. D-1-75-136-5 gemäß Denkmalliste. Zwischen dem Plangebiet und dem Gebäude bestehen keine Sichtbeziehungen.

3.7 Wasser

3.7.1 Hochwasserschutz

Östlich des Änderungsbereichs 1 liegt in einer Entfernung von mindestens 120 m das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Attel (siehe folgende Abbildung).

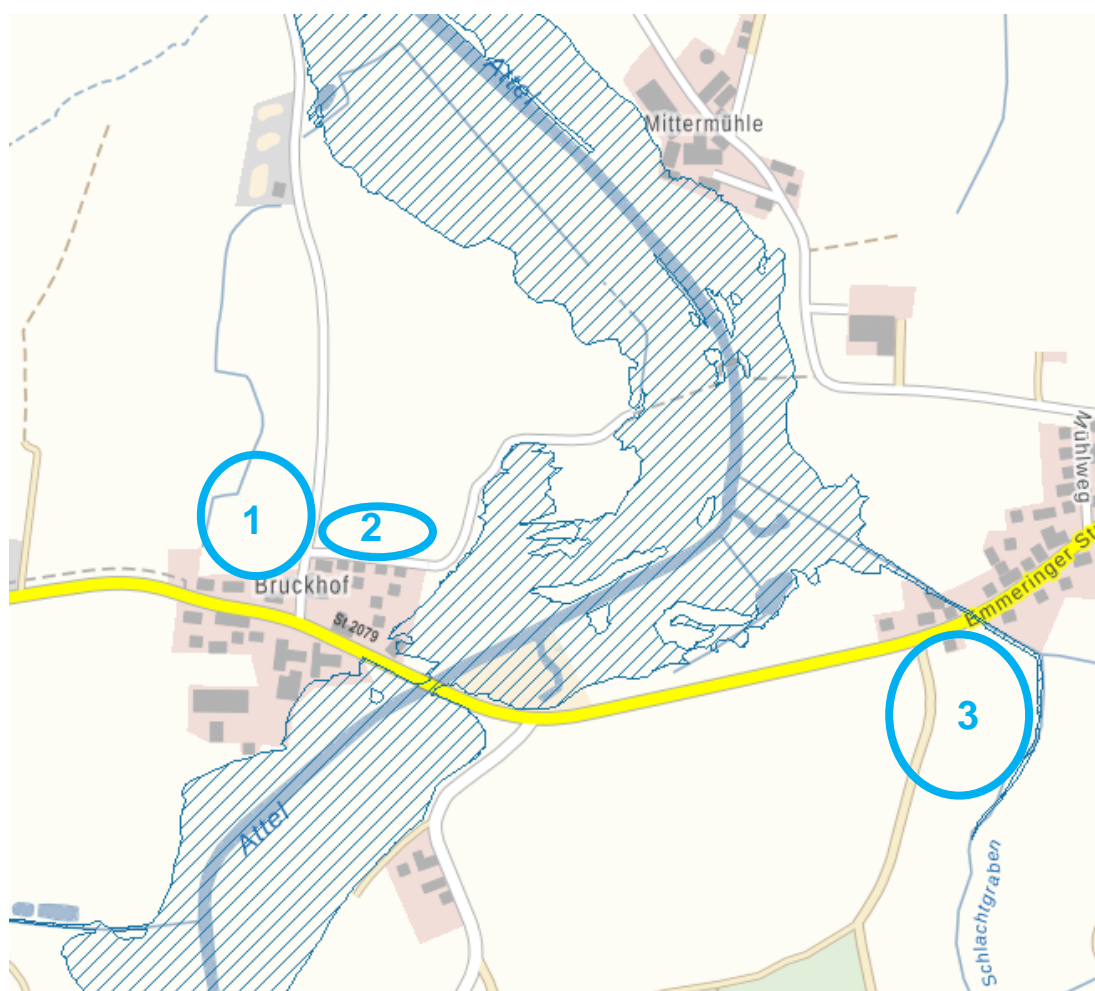


Abb. 5 Bayernatlas, Thema Naturgefahren, ohne Maßstab, © Daten Bayer. Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand: März 2023

Änderungsbereich 3 überschneidet sich teilweise mit einer Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ (siehe folgende Abbildung).

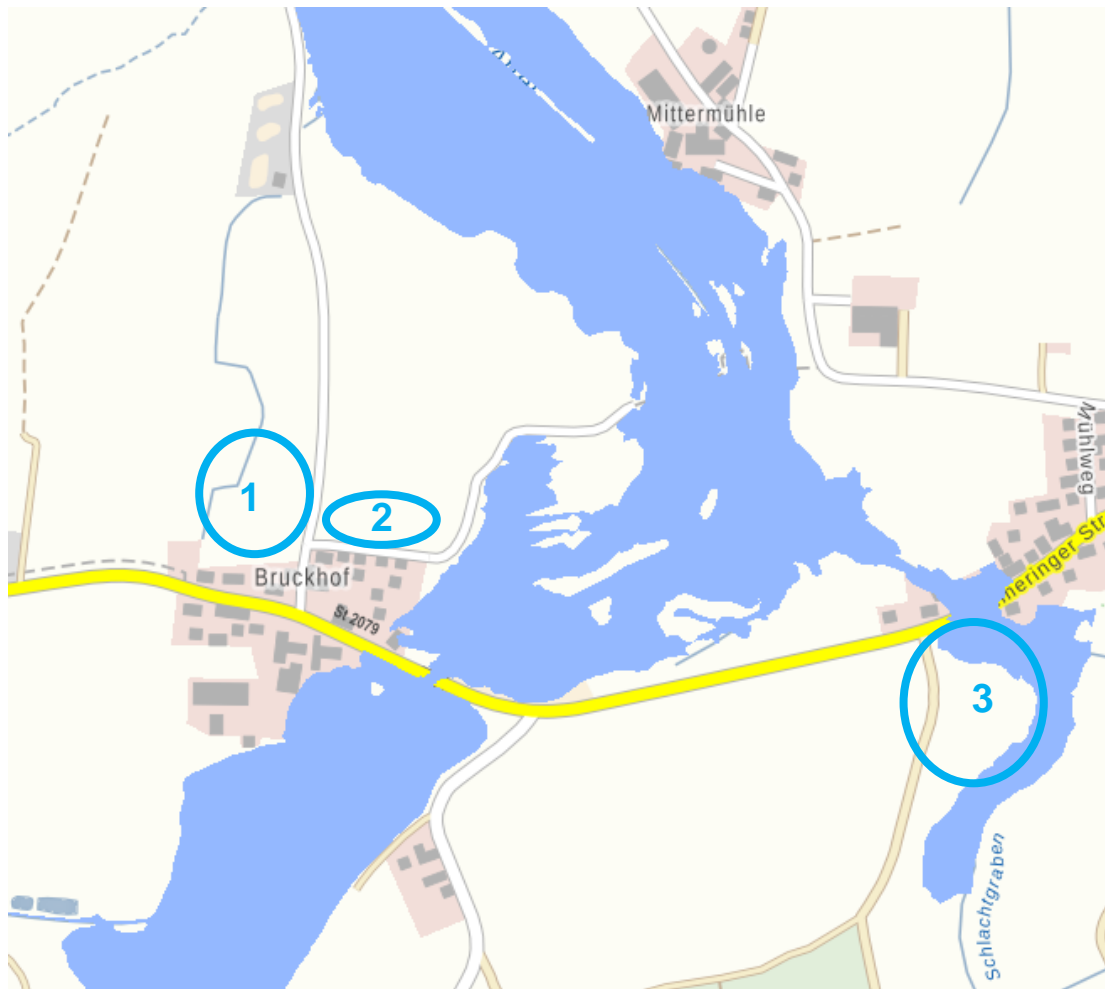


Abb. 6 Bayernatlas, Thema Naturgefahren, ohne Maßstab, © Daten Bayer. Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand: März 2023

3.7.2 Grundwasser

Änderungsbereich 1 liegt etwa 100 m östlich des Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde Emmering. Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 02.10.2018 erschließt der zur Trinkwassergewinnung genutzte Brunnen 4 quartäre Schichten. Im Zuge der Überprüfung des Wasserschutzgebietes wurden gemäß WWA im Zeitraum 2016 bis 2017 Stichtagsmessungen in umliegenden Grundwasseraufschlüssen durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Messungen lag der Flurabstand im Plangebiet (2018) bei etwa 3 m.

3.7.3 Niederschlagswasser

Gemäß Stellungnahme des WWA Rosenheim vom 02.10.2018 dürfte im Plangebiet eine oberflächennahe Versicherung des Niederschlagswassers möglich sein.

Folgende Empfehlungen gibt das WWA für die nachgeordnete Ebene des Bebauungsplans:

Die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung mit Hilfe eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes wird als Erschließungsvoraussetzung angesehen. § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB eröffnet die Möglichkeit, die Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im (nachfolgenden) Bebauungsplan festzusetzen. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB können im nachfolgenden Bebauungsplan auch die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden (einschließlich Schaden durch Starkregen) vorzubeugen, festgesetzt werden. Zu einer solchen Festsetzung rät das WWA.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen.

4. Inhalt der 5. FNP-Änderung

4.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

4.1.1 Änderungsbereich 1

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Änderungsbereich 1 im Norden als Fläche für die Landwirtschaft und im Süden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lagerplatz dargestellt. Am Ortsrand sind Grünflächen dargestellt. Südlich angrenzend befindet sich das bestehende Dorfgebiet von Bruckhof (siehe folgende Abbildung).

4.1.2 Änderungsbereich 2

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Änderungsbereich 2 als Dorfgebiet dargestellt. Am Ortsrand sind Grünflächen dargestellt. Südlich angrenzend befindet sich das bestehende Dorfgebiet von Bruckhof (siehe folgende Abbildung).

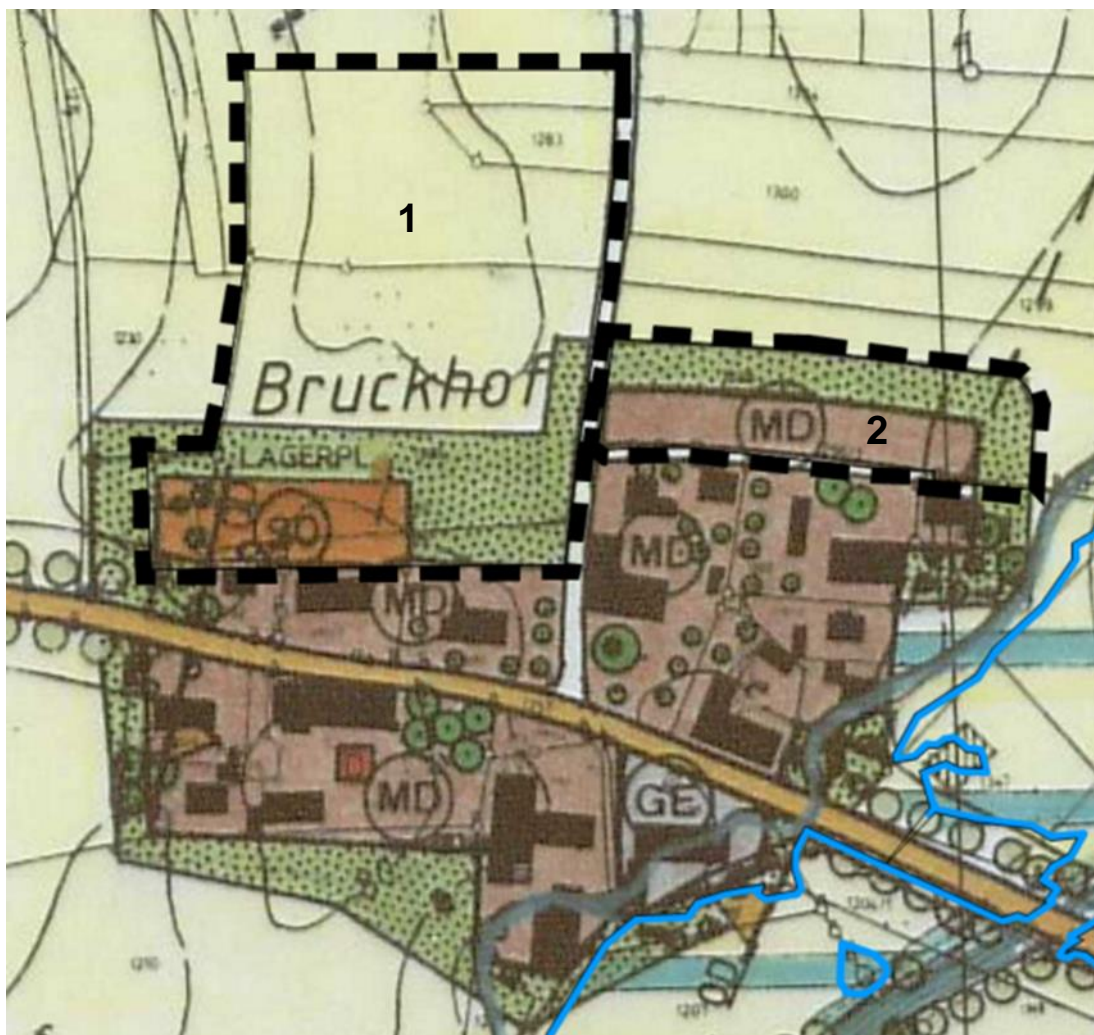


Abb. 7 Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Stand vom 24.11.1998

4.1.3 Änderungsbereich 3

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Änderungsbereich 3 als Gewerbegebiet, Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dargestellt. Die dargestellten Bauflächen sind mit Grünflächen umgeben. Nördlich angrenzend befindet sich das bestehende Dorfgebiet von Schalldorf (siehe folgende Abbildung).

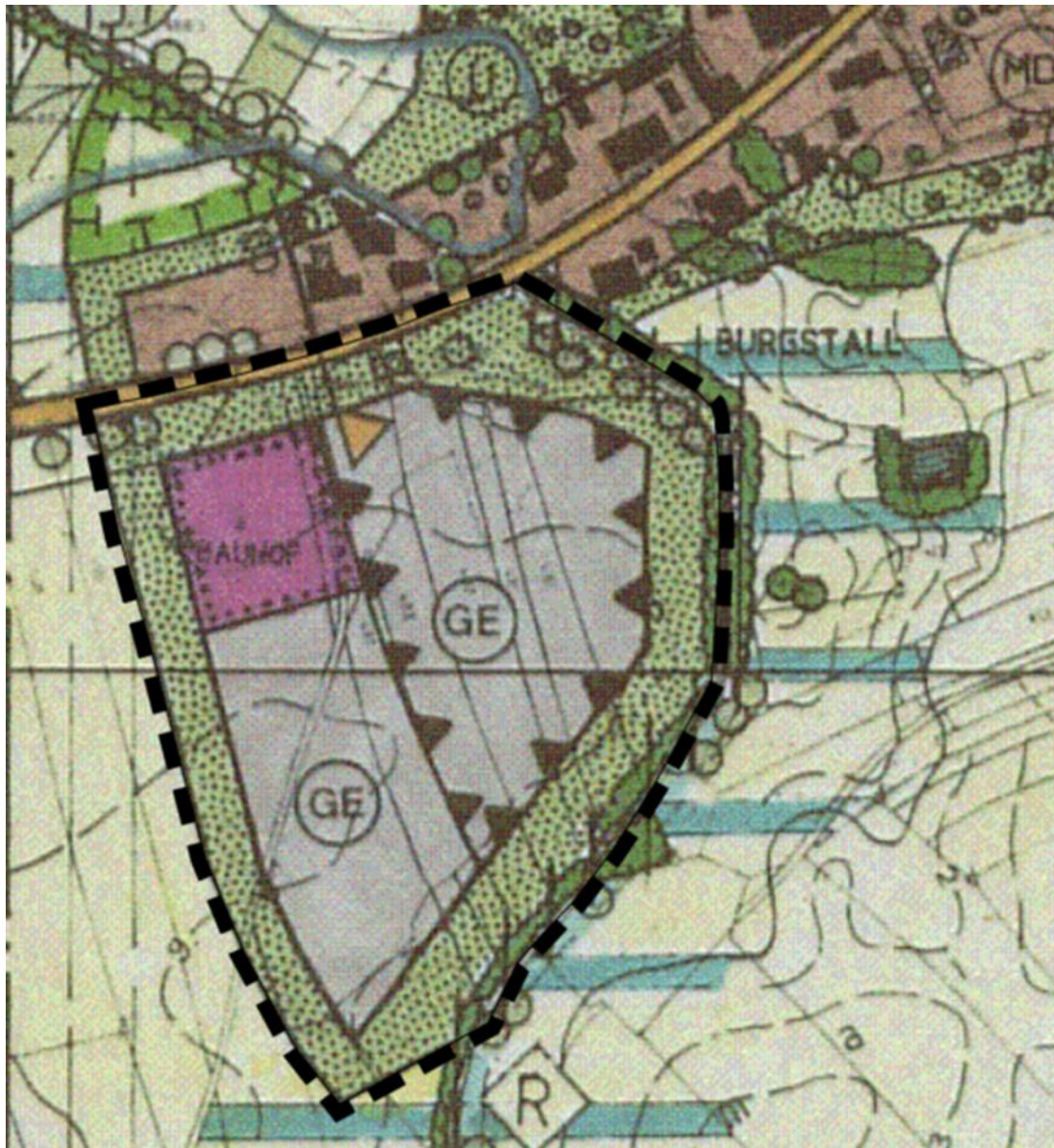


Abb. 8 Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Stand vom 24.11.1998

4.2 Neue Darstellung im Flächennutzungsplan

4.2.1 Änderungsbereich 1

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Änderungsbereich 1 die bisherige Fläche für Landwirtschaft, das Sondergebiet und die Grünfläche in der Abfolge von Süd nach Nord als Dorfgebiet, als Wohnbaufläche und Grünfläche, als Mischbaufläche und als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe folgende Abbildung).

Durch die Nutzungsabfolge von Wohnen, über Mischnutzung bis Gewerbe werden gute Voraussetzungen zur Lösung immissionsschutzrechtlicher Fragen geschaffen. Die Ausweisung in ihrer Gesamtheit dient einer ausgewogenen Entwicklung von Wohnen und Gewerbe und dem organischen Wachstum des Ortsteils Bruckhof.

Die gemischten und gewerblichen Bauflächen dienen als Möglichkeit zur Ansiedlung und Erweiterung ortsansässiger Handwerksbetriebe. Auf nachgeordneten Planungs-

ebenen wird eine angemessene Parzellierung angestrebt. Die Ansiedlung verkehrsintensiver Betriebe und von Einzelhandel ist aufgrund der Lage und Erschließungssituation nicht vorgesehen und soll im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren ausgeschlossen werden.

4.2.2 Änderungsbereich 2

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Änderungsbereich 2 eine Umwidmung der gemischten Baufläche und der Grünflächen in Fläche für die Landwirtschaft (siehe folgende Abbildung). Die Flächen stehen derzeit nicht als Bauland zur Verfügung. Die Aufhebung der Bauflächen im Nordosten des Ortsteils Bruckhof dient zudem der Kompensation der Ausweisung neuen Baulandes im Nordwesten des Ortsteils Bruckhof. Insgesamt ergibt sich auf Ebene des Flächennutzungsplans ein Flächensparnis von etwa 0,90 ha (zusammen mit Änderungsbereich 3).

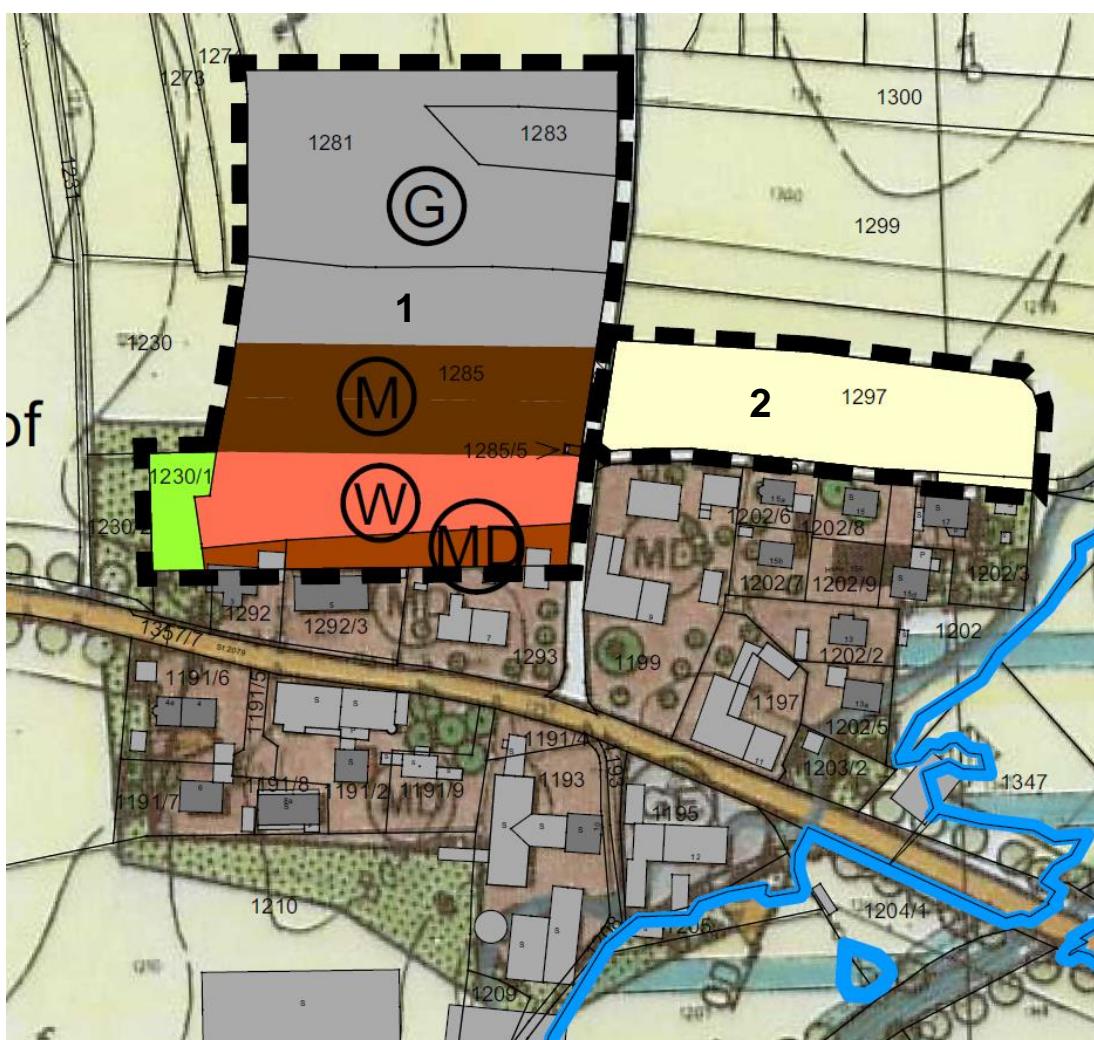


Abb. 9 Ausschnitt der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 1

4.2.3 Änderungsbereich 3

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Änderungsbereich 3 eine Umwidmung des Gewerbegebietes, der Gemeinbedarfsfläche und der Grünflächen in Fläche für die Landwirtschaft. Die Flächen stehen derzeit nicht als Bauland zur Verfügung und liegen teilweise im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀. Die Aufhebung der Bauflächen im Ortsteil Schalldorf dient zudem der Kompensation

der Ausweisung neuen Baulandes im Ortsteil Bruckhof. Insgesamt ergibt sich auf Ebene des Flächennutzungsplans ein Flächensparnis von etwa 0,90 ha (zusammen mit Änderungsbereich 2).

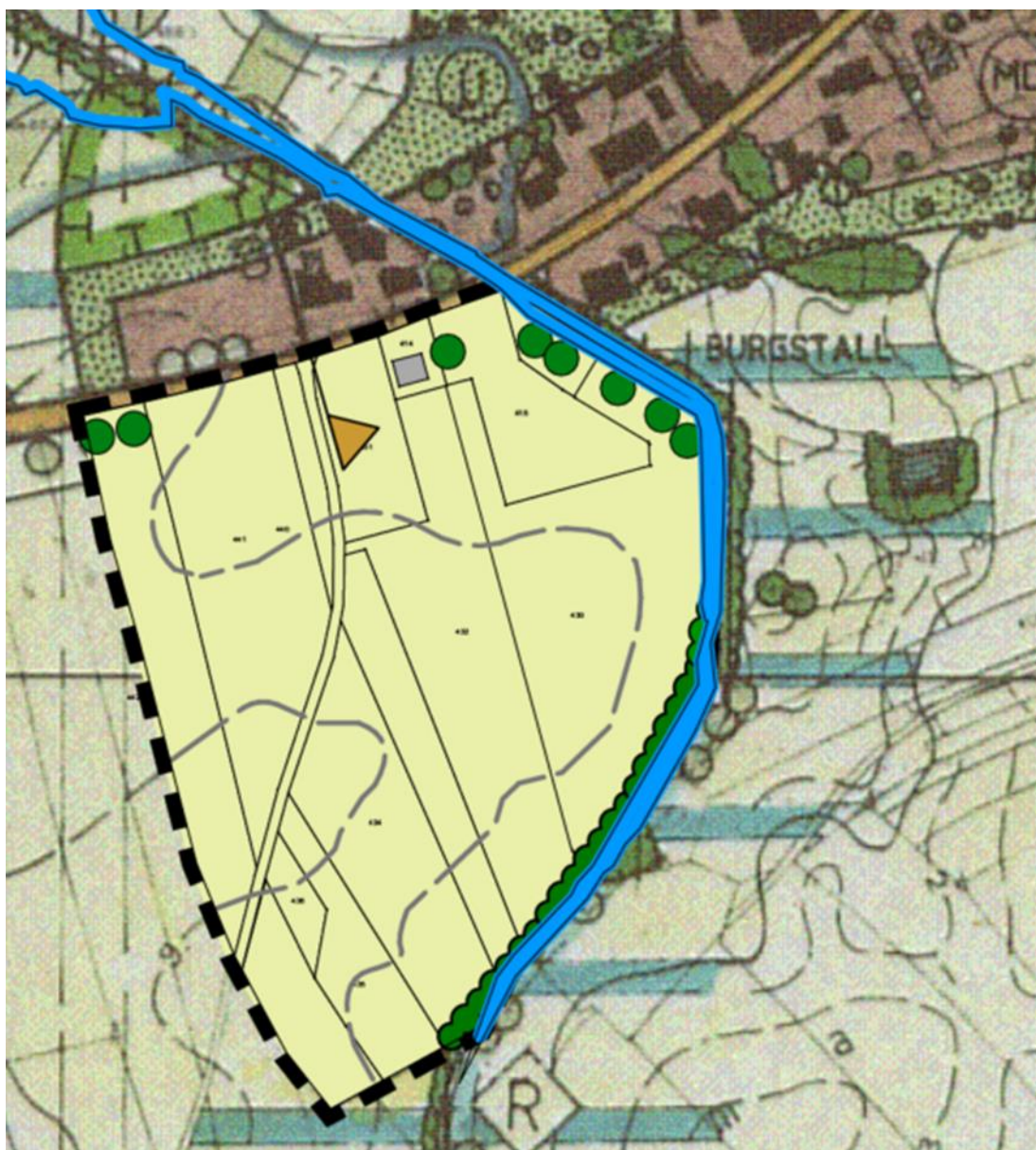


Abb. 10 Ausschnitt der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich 2

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehr

Das geplante Gewerbegebiet kann über die Staatsstraße 2079 Emmering – Schalldorf und über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße von Bruckhof zur nördlich gelegenen Kläranlage erschlossen werden. Die vorhandene Straße zum Gewerbegebiet müsste im Rahmen der nachgeordneten Bauleitplanung (Bebauungsplanung) entsprechend ertüchtigt werden.

Seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim (Stellungnahme vom 15.10.2018) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 2018 aufgrund der mit dem geplanten

Gewerbegebiet einhergehenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens und zur Vermeidung möglicher Behinderungen beim Zu- und Abfahren die Anlage einer Linksabbiegespur auf der Staatsstraße für erforderlich erachtet.

Im Anschluss an einen gemeinsamen Vororttermin am 22.01.2019 wurde das Straßenbauamt über die zu erwartende Anzahl der Fahrzeuge von Gewerbetreibenden, die Interesse an einer Ansiedlung haben, informiert.

In einer anschließenden Stellungnahme vom 01.02.2019 stufte das Staatliche Bauamt Rosenheim das zu erwartende Verkehrsaufkommen als gering ein und verzichtete vorerst auf die Forderung einer Linksabbiegespur. Nach dem Bau des Gewerbegebietes sollte das Verkehrsaufkommen an der Zufahrt vom Gewerbegebiet auf die Staatsstraße St2079 allerdings beobachtet werden. Falls es aufgrund eines anwachsenden Verkehrsaufkommens doch zu Problemen an der Zufahrt kommen sollte, behält sich das Straßenbauamt die Forderung einer Linksabbiegespur vor.

Da im Vergleich zum damaligen Stand gegenwärtig von einem noch geringeren Verkehrsaufkommen ausgegangen wird, da zwei Gewerbetreibende mit einem umfangreicheren Fuhrpark derzeit keine Absicht mehr haben, sich im Ortsteil Bruckhof anzusiedeln, wird weiterhin davon ausgegangen, dass auf die Linksabbiegespur an der Staatsstraße verzichtet werden kann.

4.3.2 Abwasser

Die Abwasserentsorgung kann problemlos über die nahe gelegene Kläranlage (ca. 100 m stromab gelegen) erfolgen.

4.4 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

siehe Umweltbericht

4.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich. Im Änderungsbereich 2 werden Bauflächen im Bereich von Hochwassergefahrenflächen zurückgenommen.

4.6 Flächenbilanzen

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

Nutzung	wirksamer FNP	5. Änderung
Gewerbliche Baufläche	2,08 ha	1,08 ha
Mischbaufläche	0,21 ha	0,43 ha

Nutzung	wirksamer FNP	5. Änderung
Dorfgebiet		0,13 ha
Wohnbaufläche		0,32 ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,36 ha	
Sondergebiet	0,21 ha	
Grünfläche	2,39 ha	0,07 ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,42 ha	4,64 ha
Änderungsbereich gesamt	6,67 ha	6,67 ha
davon Bauland	2,86 ha	1,96 ha

5. Alternativen

Alternative neue Gewerbestandorte wurden 2009 im Rahmen der Gewerbestandortuntersuchung (siehe Punkt 1) geprüft und aufgrund ungünstiger Verkehrslage bzw. mangels Anbindung an bestehende geeignete Siedlungseinheiten verworfen. Der Standort nördlich von Bruckhof konnte unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher, ortsplannerischer und verkehrlicher Erfordernisse als einziger Standort positiv bewertet werden.

Gemeinde

Emmering, den

.....
 Claudia Streu-Schütze, Erste Bürgermeisterin