

**Gemeinde Maisach
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung zur
46. Änderung des Flächennutzungsplans**

„Germerswang - Am Fischberg II“

VORENTWURF

Fassung vom: 30.09.2026

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

Umweltbericht: Tietz & Partner GmbH Büro für Landschafts- und Ortsplanung
Margarethe WAUBKE, Dipl.-Ing. Univ. Landschaftsarchitektin Stadtplanerin
Leinthalstraße 11, 80939 München, Tel: 0 89 - 70 00 93

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Planungsrechtliche Gegebenheiten	3
3.	Planinhalt	10
4.	Auswirkung der Planung	11
5.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	12

Bestandteil: Gemeinde Maisach – Flächennutzungsplan – 46. Änderung – Teil Umweltbericht
Fassung 30. September 2026

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft den mittleren Bereich des nördlichen Siedlungsgebiets im Ortsteil Germerswang. Der Änderungsbereich liegt mit einem Abstand zur „Kermarstraße“ und östlich der Straße „Am Fischberg“.

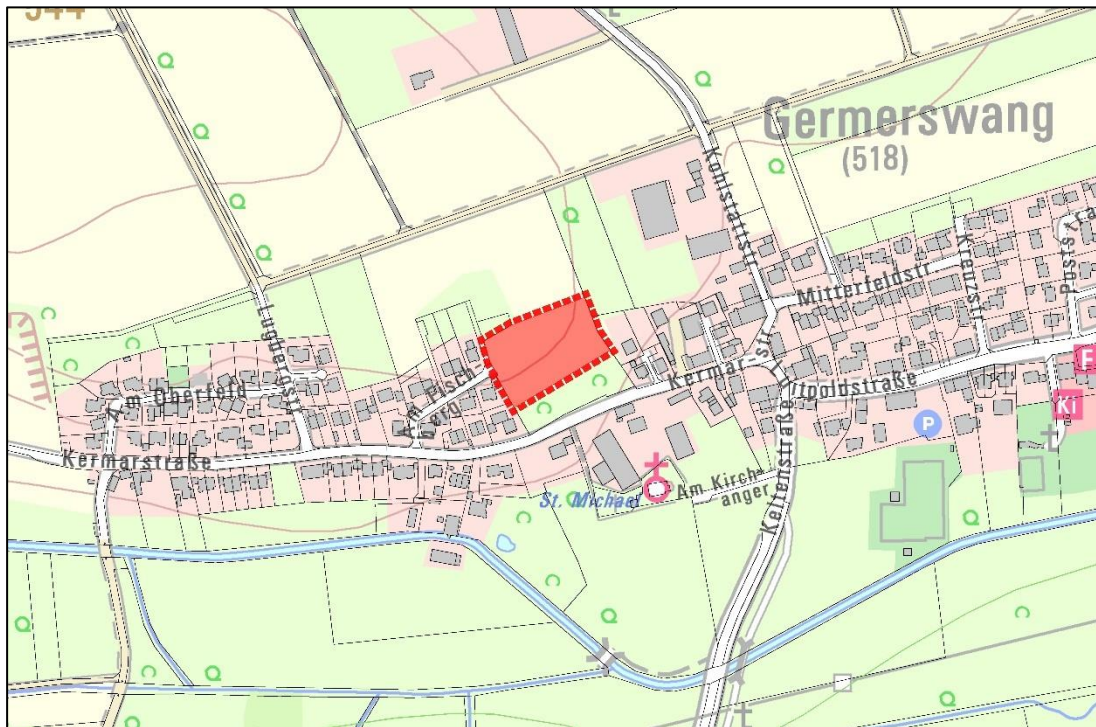


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 3.Q/2026, rot: Änderungsbereich, Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:2.500, DOK 1:10.000)

1.2. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Maisach beabsichtigt, zeitnah auf die Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Germerswang zu reagieren und Flächen für Wohnraum bereitzustellen. Mit der Änderung soll am Rand des Siedlungsgebiets die planungsrechtliche Grundlage für ein kleines Wohngebiet im bisherigen Außenbereich geschaffen werden.

Trotz der Möglichkeit, über die bis zum 31.12.2030 befristete Sonderregelung, für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB), den sogenannten „Wohnungsbau-Turbo“, Baurecht für zukünftigen Einzelbauvorhaben zu schaffen, sieht die Gemeinde ein Koordinationsbedürfnis und führt daher diese formale Änderung des Flächennutzungsplans durch.

Ziel der Änderung ist es, in der räumlichen Nähe zur Ortsmitte Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen und den Ortsrand neu zu gestalten. Dabei sollen folgende Belange berücksichtigt werden:

- Die Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere die Bedürfnisse von Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB),
- der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie
- die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine „Wohnbaufläche“ (ca. 0,582 ha) neu dargestellt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1. Ziele der Raumordnung

2.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Maisach liegt im „Verdichtungsraum“ München. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck, etwa 7 Kilometer entfernt, übernimmt eine mittelzentrale Funktion und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

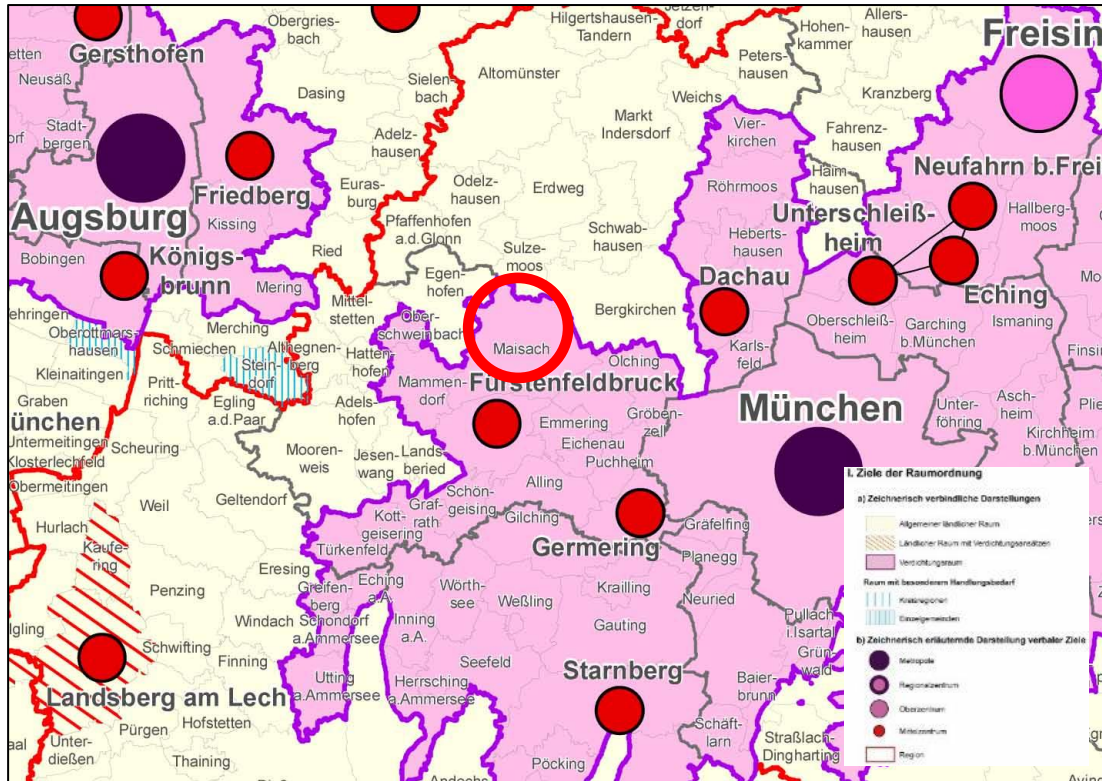


Abb. 2: LEP i.d.F. vom 01.06.2023. Anhang 2 – Strukturkarte i.d.F. vom 15.11.2022, Kartengrundlage Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie Original

Von Seiten der Landesplanung sind unter anderem folgende Grundsätze beziehungsweise Ziele relevant:

- 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit, 1.1.1 bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum (G), 1.1.2 demographischer Wandel (Z), 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden (G),
- 1.2 Demografischer Wandel, 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G),
- 1.3 Klimawandel, 1.3.1 Klimaschutz, Erhaltung und Stärkung der Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen (G),
- 2.2 Gebietskategorien, 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume (G),
- 3 Siedlungsstruktur, 3.1. Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Mobilitätsanforderungen, 3.1.1 Flächensparen (G), 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z),
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft, 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G), 5.4.2 Wald- und Waldfunktionen (G), 5.4.2 Vermeidung von Flächenverlust von großen zusammenhängenden Waldgebieten (G), 6 Energieversorgung, 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (G) und
- 7 Freiraumstruktur.

2.1.2. Regionalplan

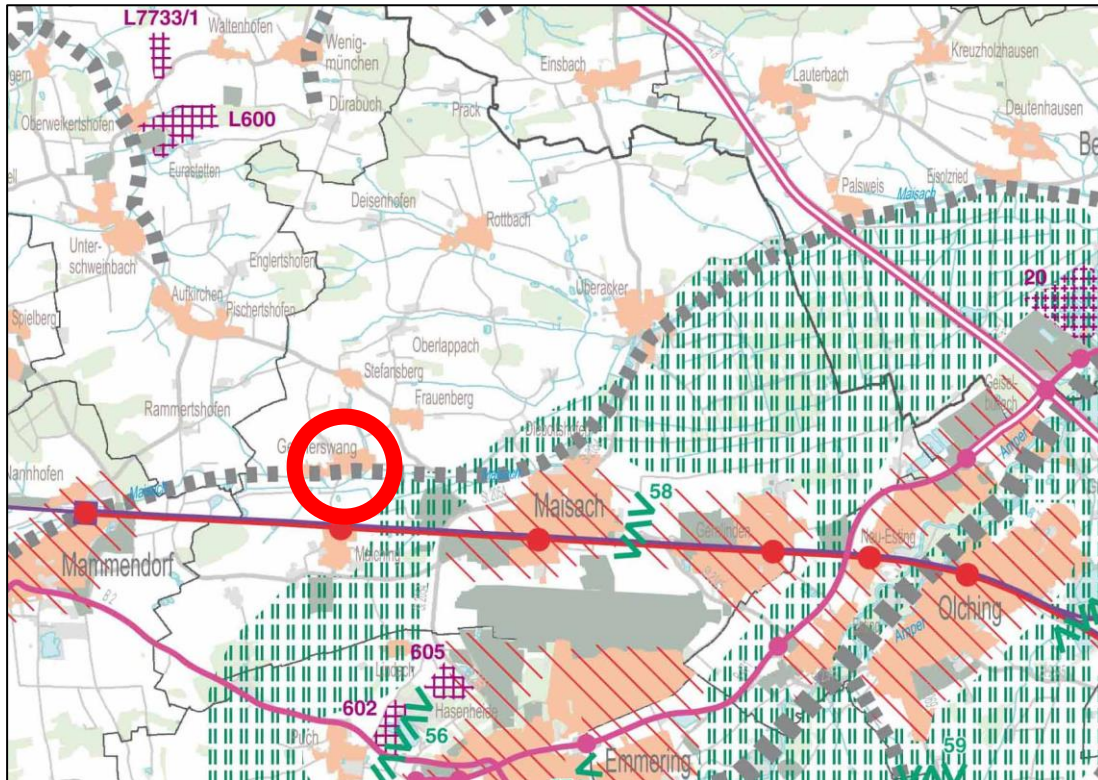


Abb. 3: Regionalplan München Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ 25.02.2019 (rot: Lage des Änderungsbereichs), Plangrundlage © Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Originalmaßstab 1:100.000, Herausgeber: Regionaler Planungsverband

Von Seiten der Regionalplanung ist der Hauptort Maisach in etwa 3,3 km Entfernung als „Grundzentrum“ (All 1 Z) festgelegt. Außerdem gelten unter anderem folgende Grundsätze und Ziele:

- A I Herausforderungen der Regionalen Entwicklung, 1 Siedlung und Mobilität, G 1.2 Verbesserung der regionalen Erreichbarkeit, 2 Demographischer Wandel und soziale Struktur, Z 2.2 sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen, 3 Wettbewerbsfähigkeit, G 3.2 Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region, 4 Klimawandel und Lebensgrundlagen, Z 4.3 Erhaltung klimatisch bedeutsamer Freiflächen und wichtiger Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse,
- B I Natürliche Lebensgrundlagen, 1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung, G 1.1.1 Verhinderung der Fragmentierung der Landschaftsräume,
- B II Siedlung und Freiraum, 1 Leitbild, G 1.2 flächensparende Siedlungsentwicklung, Z 1.4 Abstimmung von wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungen, G 1.6 kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen, Z 1.7 verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst ÖPNV, Z 2.2 organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung, Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, Z 3.2 Nutzung bestehender Flächenpotentiale/Haltepunkte SPNV, Z 4.1 Vorrang der Innenentwicklung, Entwicklung nur zulässig, wenn darauf nicht zurückgegriffen werden kann.

Der Regionale Planungsverband hat das Verfahren zur 26. Änderung des Regionalplans München durchgeführt. Dabei wird das Kapitel B IV 7 „Energieerzeugung“ geändert und das Teilkapitel B IV 7.2 „Windenergie“ neu gefasst. Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes hat den Fortschreibungsentwurf der 26. Änderung i.d.F. vom 14.04.2026 beschlossen und den Verbandsvorsitzenden beauftragt, die Verbindlichkeit bei der höheren Landesplanungsbehörde zu beantragen sowie die Rechtsverordnung anschließend in Kraft zu setzen. Das nächstgelegene Vorranggebiet Windenergie (WE10b) liegt etwa 1 Kilometer nördlich, auf dem Gemeindegebiet von Egenhofen.

In seiner Sitzung vom 21.07.2026 hat der Regionale Planungsverband die Durchführung des Beteiligungsverfahrens zur 27. Änderung des Regionalplans München beschlossen. Dabei handelt es sich um die Teiländerung von Kapitel B II „Siedlung und Freiraum“ und Kapitel B III „Verkehr und Nachrichten“¹.

¹ Ausbau des Hightechclusters Luft- und Raumfahrt im Technologie- und Innovationspark Otto-brunn/Taufkirchen sowie Erweiterung des Regionalen Grünzugs Nr. 9 im Gebiet der Stadt Moosburg an der Isar, Fortschreibungsentwurf, Stand 21.07.2026

Das Beteiligungsverfahren gemäß Art. 18 des Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) findet in der Zeit vom 26.08.2026 bis zum 07.10.2026 statt.

2.2. EU-Wiederherstellungsverordnung

Die am 18.08.2024 in Kraft getretene europäische Verordnung zur Wiederherstellung der Natur² gilt unmittelbar in den Mitgliedsstaaten, somit auch auf kommunaler Ebene. Unter der Federführung des Bundesministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUKN) müssen bis 2026 Wiederherstellungspläne erarbeitet werden. Mit Unterstützung des Bundesamtes für Naturschutz³ wurde im August 2025 eine bundeseinheitliche Empfehlung zur Abgrenzung städtischer Ökosysteme – darunter Stadtzentren, städtische Räume und durchschnittliche Ortslagen – erstellt, die am 29.04.2026 aktualisiert wurde.

Demnach werden nur die Ortsbereiche von Maisach und Gernlinden gemäß DEGURBA⁴ als „*kleine Städte und Vororte*“ eingestuft. In der bundeseinheitlichen Empfehlung zur Abgrenzung werden in diesen Ortsbereichen etwa 6,76 km² als städtische Ökosystemgebiete (Art. 14 Abs. 4 W-VO) ausgewiesen. Folglich liegt für die lokale Verwaltungseinheit⁵ und damit für das gesamte Gemeindegebiet Maisach keine Ausnahme nach Art. 8 W-VO vor.

Die bundeseinheitliche Empfehlung enthält jedoch keine Kartierung für den Ortsbereich von Germers-
wang, sodass auch keine Bestimmung eines städtischen Ökosystemgebietes erfolgte.

2.3. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentum Fürstentum

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentum im Rahmen der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) verschiedene Ziele formuliert. Diese RES ist eine informelle Planung des Landkreises, an der auch die Verwaltung der Gemeinde Maisach beteiligt war. Da die Strategie jedoch nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, stellt sie **kein** offiziell von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine anderweitige beschlossene sonstige städtebauliche Planung dar.

Der Strategieplan FFB 2040 definiert für den Änderungsbereich die Strategie „*Potentialfläche/Wohnen*“, die sich insgesamt auf etwa 12,9 ha beläuft.

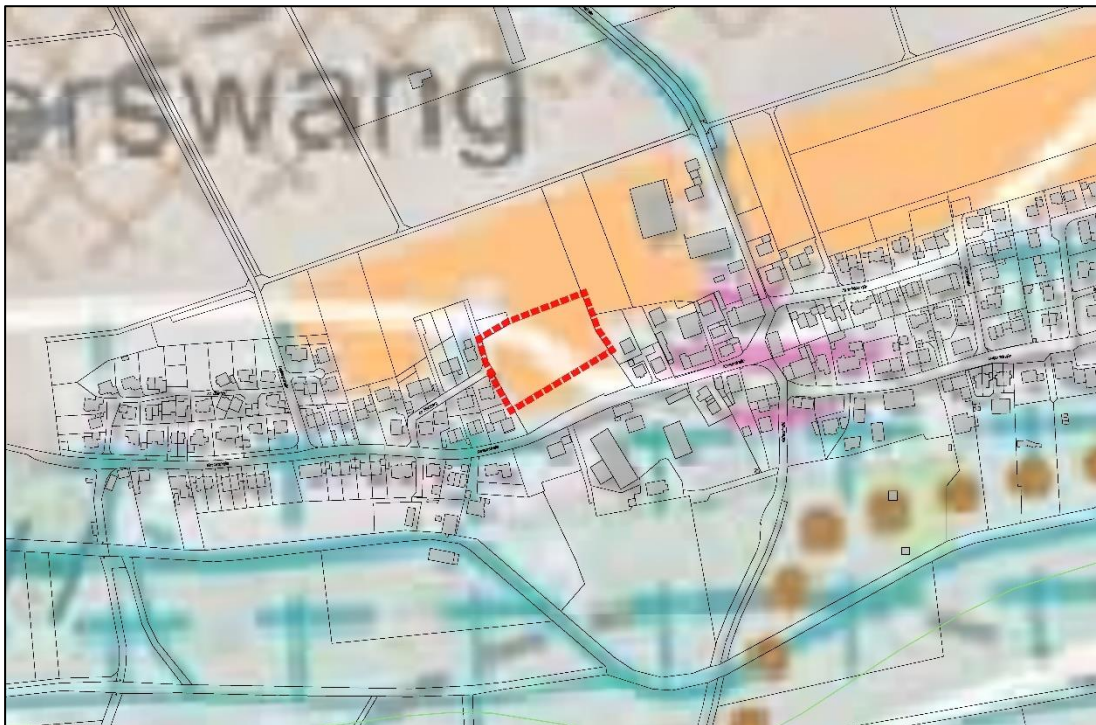


Abb. 4: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Strategieplan FFB2040⁶ mit Änderungsbereich (rot), (Originalmaßstab 1:2.500 beziehungsweise Strategieplan 1:35.000)

² „Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.06.2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869, Wiederherstellungsverordnung“ (WVO). (ABl. L vom 29.07.2024, S. 1)

³ geodienste.bfn.de/wvo-art8?lang=de, Datenabruf: 08/2025

4 DEGURBA steht für „degree of urbanization“ und nutzt zur Klassifizierung des Verstärterungsgrades der Gemeinde in Rasterzellen von 1 m x 1 km vorliegende Bevölkerungsdaten aus dem jeweils aktuellen Zensus.

⁵ LAU: „Local Administrative Units“ engl. „örtliche Verwaltungseinheit“

⁶ 03 Architekten, Dr. Doris Zoller, Keller Damm Roser, Ernst Basler+Partner, TU München 08.02.2017

2.4. Gemeindliche Pläne

2.4.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde vom Landratsamt Fürstenfeldbruck⁷ in der Fassung vom 19.06.1997 unter Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt. Seitdem wurde er 37-mal⁸ geändert und mehrfach berichtigt. Dabei umfasst die 28. Änderung "Digitalisierung und Gesamtüberarbeitung" i.d.F. 25.10.2018 die ersten zwanzig genehmigten Änderungen⁹ sowie Berichtigungen und Anpassungen. Neben dieser Änderung befinden sich zwei weitere Änderungen im Verfahren¹⁰.

2.4.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde Maisach besitzt einen Landschaftsplan¹¹ vom 23.03.1994.

2.5. Demographie¹²

Am 31.12.2025 lebten in der Gemeinde Maisach 13.955 Einwohner, verteilt auf 6.500 Wohnungen. Daraus ergibt sich eine Belegungsdichte von durchschnittlich 2,15 Einwohnern je Wohnung. Die Wohnfläche beträgt dabei 49,3 m² pro Einwohner beziehungsweise 105,9 m² pro Wohnung. Von den Einwohnern wohnen 71,26% in Einfamilienhäusern, 14,89% in Zweifamilienhäusern, 13,74% in Mehrfamilienhäusern und 0,10% in Wohnheimen.

Zum 1. März 2025 existieren in der Gemeinde 13 Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 940 genehmigten Plätzen, in denen derzeit 846 Kinder betreut werden.

Die Altersstruktur der Bevölkerung verteilt sich wie folgt: 18,79% sind unter 18 Jahre alt, 51,14% sind zwischen 18 und unter 65 Jahren, und 30,07% sind 65 Jahre oder älter. Das sogenannte Billeter-Maß beschreibt die Altersstruktur der Bevölkerung anhand einer Maßzahl (J¹³). Dabei treten in den westeuropäischen Ländern stets negative Werte auf, was bedeutet, dass der Anteil der über 50-jährigen größer ist als der der Kinder unter 14 Jahren. Für Maisach wurde im Jahr 2025 ein Wert von -0,76 ermittelt. Damit ist die Altersstruktur älter als der Durchschnitt von Oberbayern (-0,61) beziehungsweise des Freistaats Bayern (-0,70), aber jünger als der Durchschnitt des Landkreises Fürstenfeldbruck (-0,78).

Zwischen 2016 und 2025 verzeichnete die Gemeinde ein durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von +0,74%, was einer jährlichen Zunahme von etwa **35 Einwohnern** pro Jahr entspricht. Der Demographie-Spiegel¹⁴ prognostiziert für die Zukunft ein jährliches Schrumpfen von durchschnittlich -0,04%, also rund -5 **Einwohnern** jährlich.

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den gesamten Landkreis Fürstenfeldbruck bis zum Jahr 2044¹⁵ geht von einem „stabilen“ Bevölkerungswachstum von etwa -1,37%) und einem durchschnittlichen jährlichen „Bevölkerungsschrumpfen“ von etwa -0,07% aus.

2.6. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte¹⁶

Im Jahr 2025 waren in Maisach insgesamt 6.407 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte¹⁷ gemeldet. Davon arbeiten 5.542 Personen (68,5%) am Wohnort, während 865 Personen (13,5%) außerhalb ihres Wohnortes tätig waren und somit als „Auspendler“ gelten.

Im Vergleich zu den anderen 22 Kommunen des Landkreises Fürstenfeldbruck belegt Maisach mit der Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze am Wohnort im Jahr 2024 den 5. Platz. Beim prozentuellen Anteil liegt die Gemeinde Maisach auf dem 2. Platz und über dem Durchschnitt des Landkreises, der bei 62,0% Beschäftigten am Wohnort und 38,0% Auspendlern liegt.

In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 1.459 Personen gestiegen – von 4.083 im Jahr 2016 auf 5.542 im Jahr 2025. Dies entspricht einem

⁷ Schreiben vom 05.12.1997, Az: 21V-610-10/3 FNP Maisach

⁸ 1., 2., 4. bis 18., 20. bis 22., 25. Und 26. 28. bis 31., 33. bis 43. Änderung

⁹ 1., 2., 4. bis 12., 15. bis 18., 20. bis 22. und 25.-26. Änderung

¹⁰ 44. Ä. „Maisach, westlich der Alten Brucker Straße“

45. Ä. „Maisach, östlich der Emmeringer Straße“

¹¹ Ökoplan Juli 1993 i.d.F. vom 23.03.1994

¹² www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/ Datenabruf 10/2025

¹³ J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P₀₋₁₄) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P₅₀₊) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P₁₅₋₄₉).

¹⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Maisach, Berechnung bis 2044, 04/2026

¹⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstenfeldbruck, 04/2026

¹⁶ www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/erwerbstaetigkeit/index.html Datenabruf 10/2025

¹⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, A6502C 202400, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden am 30. Juni 2024, Teil II der Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2024, Datenabruf: 08/2026

Zuwachs von 36,7%. Die Gemeinde Maisach beabsichtigt, durch die Ausweisung von Flächen für den Wohnbau, diesen positiven Trend fortzusetzen und weiter zu verstärken.

2.6.1. Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

Gemäß der Mieterschutzverordnung¹⁸ befindet sich die Gemeinde Maisach innerhalb eines Gebietes, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen (§ 556d BGB, § 558 BGB und § 577a BGB) besonders gefährdet ist.

Zudem wurde die Gemeinde Maisach in der Gebietsbestimmungsverordnung Bau¹⁹ als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt.

2.7. Änderungsbereich

Bestand	
	Abb. 5: DOP20 vom 24.08.2024, rot: Lage des Änderungsbereichs, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:1.000) Größe und Beschaffenheit Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,582 Hektar mit den Kernabmessungen von rund 98,5 Metern Länge und etwa 60 Metern Breite. Das Gelände fällt von Nordwesten, von circa 533,5 Metern über Normalhöhennull (NHN) nach Osten auf etwa 525,5 Meter ü.NHN um 8 Höhenmeter ab. Dies entspricht einem Gefälle von etwa 7,2%. Die Fläche ist unbebaut und wird als extensive Wiesenfläche genutzt auf der kein Gehölzbestand vorhanden ist. Verkehr Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Westen über die bestehende Straße „Am Fischberg“.
Vorbelastung des Plangebietes	Altlasten Von Seiten der Gemeinde liegen keine Unterlagen oder Erkenntnisse über Altlasten/Altlastenstandorte innerhalb des Änderungsbereichs vor. Kampfmittel Von Seiten der Gemeinde liegen keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung vor.

¹⁸ Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 16.12.2025, GVBl. 24/2025 S. 718

¹⁹ Anlage 1 Ziffer 1.9.6 Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau) vom 16.12.2026, GVBl. 24/2025, S. 578

	Geruchsimmissionen Nordöstlich des Änderungsbereichs, etwa 70 Meter entfernt, befindet sich das Stallgebäude des landwirtschaftlichen Betriebs (Kohlstattstraße HsNr 1 und 3) mit Milchviehhaltung. Von dort gehen Geruchsbelastungen aus, die den Änderungsbereich tangieren. Denkmalschutz Gemäß dem Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege²⁰ sind innerhalb des Änderungsbereichs keine Eintragungen vorhanden. Außerhalb des Änderungsbereichs befinden sich folgende nächstgelegene Baudenkmäler: - D-1-79-134-25, südlich der Kermarstraße in etwa 60 Meter Entfernung <i>„Dreiseithof, sog. Beim Bauer: Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit steilem Satteldach, Mitte 19. Jh.; Pferdestall, langgestreckter verputzter Ziegelsteinbau, 1888; Ökonomeflügel, zweigeschossiger Neubau mit flachem Satteldach, bez. 1906, wohl mit älterem Kern Benehmen hergestellt, nachqualifiziert“</i> - D-1-79-134-24, südlich in etwa 120 Meter Entfernung <i>Kath. Filialkirche St. Michael, schlichter, einhöflicher Satteldachbau mit Chorturm, Neubau von H. Iffer, 1957/58; Ausstattung des Vorgängerbaus von 1737; Friedhofsmauer, gleichzeitig; Missionskreuz, Eisen, bez. 1905. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert“</i> Sowie das nächstgelegene Bodendenkmal: - D-1-7733-018 südlich in etwa 110 Meter Entfernung <i>„Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Michael in Germerswang und ihres Vorgängerbaus Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert“</i>
Weitere Rechtsvorschriften	Wasserecht Gemäß dem Datenabruf im Bayernatlas²¹ liegt der Änderungsbereich weder in einem amtlich festgesetzten „Überschwemmungsgebiet“ noch in einem „wassersensiblen Bereich (Auen und Niedermoore)“. Darüber hinaus gibt es keine Hinweise aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserentstehungsgebieten. Naturschutzrecht Gemäß dem Datenabruf im Bayernatlas²² beziehungsweise des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz²³ sind im Änderungsbereich keine Schutzgebiete des Naturschutzes erfasst. Dazu zählen Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Natura-2000-Gebiete, Naturparke sowie Biotopflächen. Im BayernAtlas²⁴ sind innerhalb des Änderungsbereichs sowie im räumlich-funktionalen Umgriff keine Wiesenbrüter- und/oder Feldvogelkulissen dargestellt.
Natürliche Grundlagen	Boden Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern²⁵ liegt der Änderungsumgriff teilweise im Bereich „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ (Legendeneinheit 5) beziehungsweise „Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse)“ (Legendeneinheit 52b). Gefahrenhinweiskarte Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hat eine Gefahrenhinweiskarte für Bayern sowie für den Landkreis Fürstentum Bruck erstellt. Diese Karten weisen auf geologisch bedingte Gefahren, durch Massenbewegungen

²⁰ atlas.bayern.de, Thema: „Planen und Bauen“, „Denkmaldaten“ Datenabruf: 08/2026, Denkmalliste vom 23.01.2026

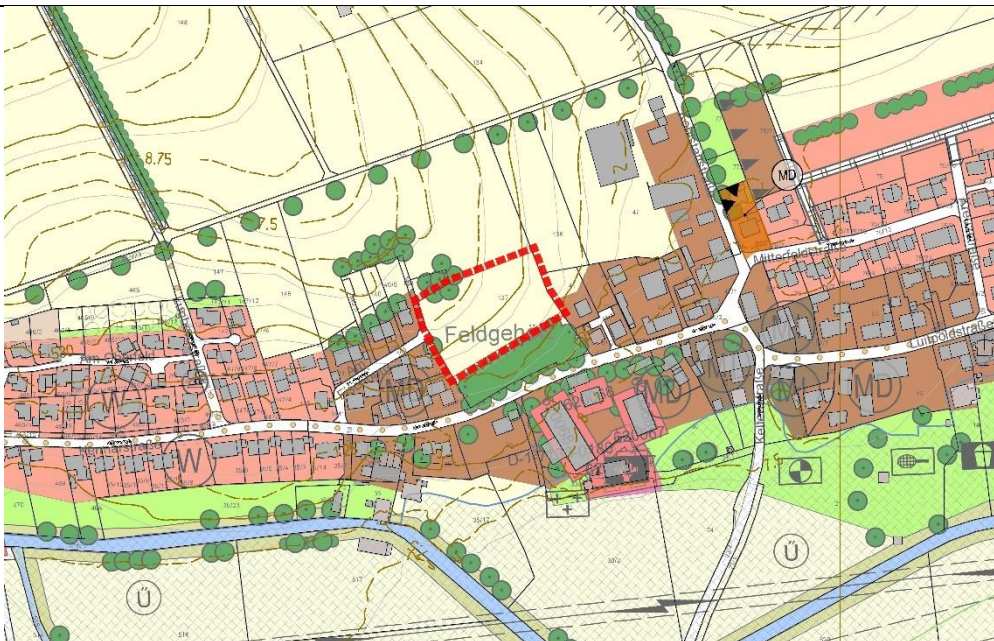
²¹ atlas.bayern.de, Thema „Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: 08/2026

²² atlas.bayern.de, Thema „Umwelt“, Auswahl „Natur“, Datenabruf: 08/2026

²³ www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm, FIN-Web, Datenabruf: 08/2026

²⁴ atlas.bayern.de, Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Natur“, Datenabruf: 08/2026

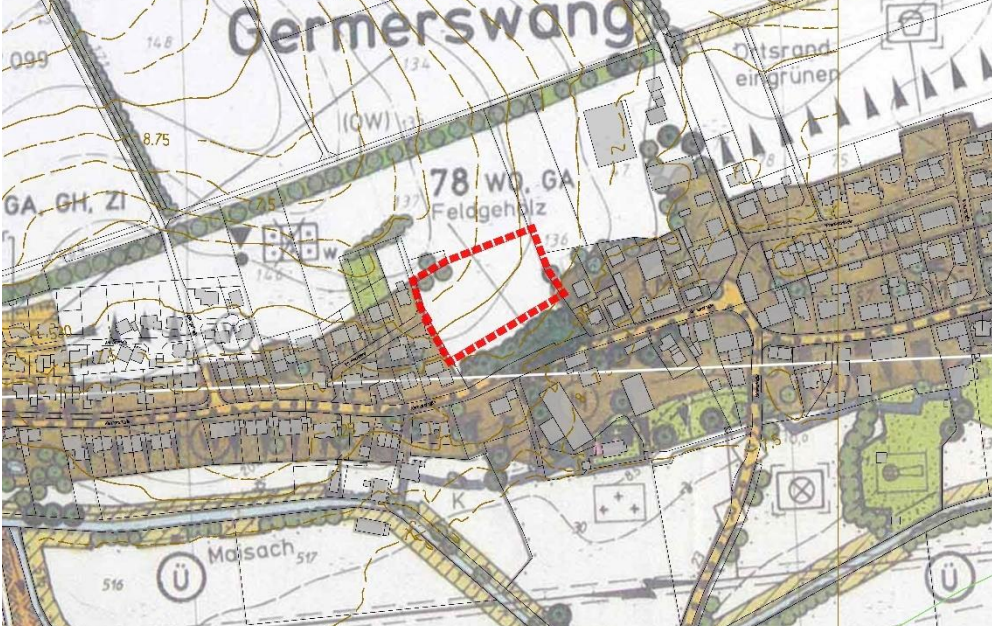
²⁵ atlas.bayern.de, Thema „Umwelt“, Auswahl „Geologie / Boden“, Datenabruf: 08/2026

	hin, darunter Steinschlag, Felssturz, Rutschungen und Erdfälle. Allgemein wird erwartet, dass infolge des Klimawandels, zum Beispiel durch vermehrte Starkregenereignisse, die Häufung solcher Massenbewegungen zunimmt. Nach der Modellierung und Kartierung des LfU²⁶ liegen für Maisach keine Daten zu Gefahrenhinweisflächen vor. Oberirdische Gewässer Es gibt keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereichs. Südlich, etwa 120 Meter entfernt und rund 11 Meter tiefer, fließt die Maisach (Gewässerkennzahl 164455) nach Osten. Oberflächenabfluss/Sturzfluten Die Hinweiskarte „<i>Oberflächenabfluss und Sturzfluten</i>“²⁷ des Landesamtes für Umwelt liefert erste Einschätzungen zu möglichen Gefahren. Der Änderungsbereich ist weder als abfließender „<i>potentieller Fließweg bei Starkregen</i>“ noch als „<i>Geländesenke und potentielltem Aufstaubereich</i>“ dargestellt. Grundwasser Im Änderungsbereich sowie in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung. In der Hinweiskarte „<i>Hohe Grundwasserstände</i>“²⁸ liegt der Bereich außerhalb der als „<i>potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete</i>“ gekennzeichneten Darstellung.
Gemeindliche Pläne	Flächennutzungsplan Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als „<i>Fläche für die Landwirtschaft</i>“ dar, teilweise wird die Fläche mit zwei Symbolen für „<i>Bäume vorhanden</i>“ überlagert. Der Änderungsbereich ist umgeben von: - Im Norden und Osten von „<i>Fläche für die Landwirtschaft</i>“ und zu einem kleinen Teil als „<i>Dorfgebiet</i>“, - im Süden durch „<i>Fläche für die Landwirtschaft</i>“ überlagert mit „<i>Gehölz</i>“ mit dem Einschrieb „<i>Feldgehölz</i>“ und - im Westen mit „<i>Dorfgebiet</i>“. 

²⁶ LfU: Bayerische Landesamt für Umwelt, Anlage zum LfU-Schreiben, AZ 102-8771.5037-97242/2025 vom 03.02.2026

²⁷ www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 04/2024

²⁸ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 04/2024

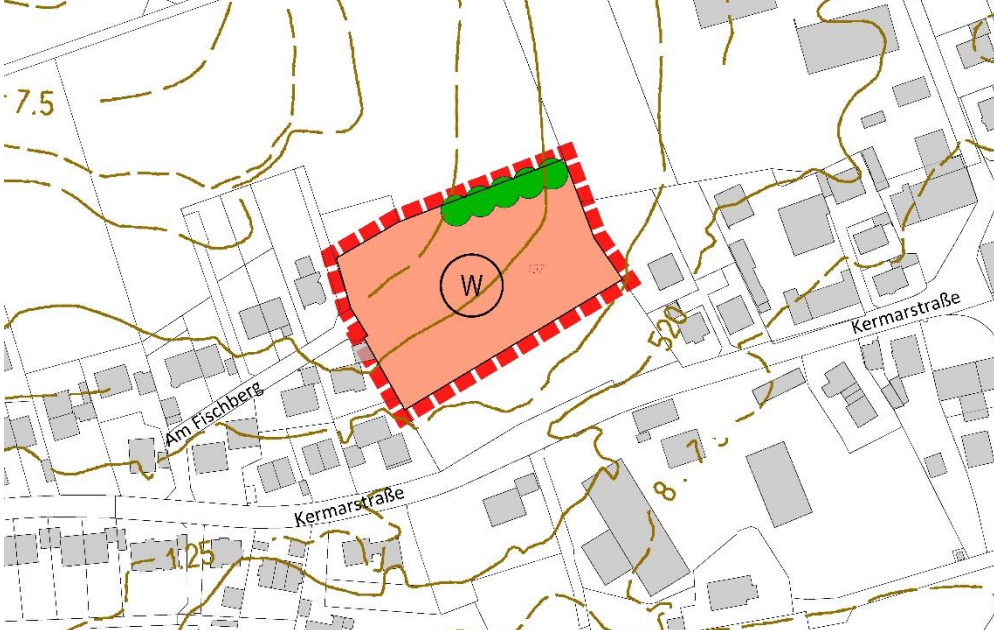
	Abb. 6: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (in der Fassung der 28. Änderung) inkl. der 29. Änderung, Digitale Höhenkarte, rot: Umgriff des Änderungsbereichs, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000 FNP: 1:5.000)
	Landschaftsplan Der Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich im Bestand als „<i>Flächen für die Landwirtschaft/Flächen im Außenbereich (ohne besondere planerische Zweckbestimmung)</i>“ dar. Diese Fläche wird von zwei „<i>Bäumen, besonders schutzwürdig</i>“ überlagert. Außerhalb des Änderungsbereichs im Süden ist eine „<i>Gehölzfläche, besonders schutzwürdig</i>“ mit dem Einschrieb „78 [Ordnungsnummer], Wo [Feldgehölz], GA [Altgrasflur]“ dargestellt.
	
	Abb. 7: Landschaftsplan, Digitale Höhenkarte, wassersensibler Bereich rot: Umgriff des Änderungsbereichs, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000 LP: 1:10.000)
	Rahmenplan „Germerswang Ortsmitte Im Zeitraum von 2007 bis 2008 wurde für den Altort Germerswang (ca. 5,76 ha) ein Rahmenplan erstellt, der am 24.07.2008 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Dabei handelt es sich um eine von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Der den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs (ca. 0,52 ha) als „zu erhaltende Grünbereich“ bestimmt.
	Vorhandenes Planungsrecht Der Änderungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.
	Planungsrecht Bebauungsplan Für die planungsrechtliche Sicherung ist für den Bereich der Änderung die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Fischberg II“ vorgesehen.

3. PLANINHALT

3.1. Darstellungssystematik

Es wird auf die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans zurückgegriffen und diese sinnvoll ergänzt. Neu eingeführt wird dabei die Unterscheidung zwischen Darstellungen, Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken.

3.2. Änderungsbereich

Darstellungen	
	Abb. 8: 46. Änderung des Flächennutzungsplans rot: Umgriff des Änderungsbereichs, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:1.000) Der Änderungsbereich wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt und dient der Unterbringung einer „dörflichen“ Wohnnutzung. Um die bauliche Entwicklung im Norden zur freien Landschaft abzugrenzen und eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wird überlagernd „Schutz-/Ortsrandgrün“ dargestellt. Die beiden im Flächennutzungsplan enthaltenen „Bäume vorhanden“ sind nicht vorhanden und entfallen daher.
Plangrundlage Hinweise Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	Bau- und Flurbestand, Höhenlinien aus der Digitalen Höhenkarte

4. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

4.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,582 ha	100,0%		
Wohnbaufläche			ca. 0,582 ha	100,00%
Summe	ca. 0,582 ha	100,0%	ca. 0,582 ha	100,0%

Tab. 1: Flächenverteilung

4.2. Synopsenplan

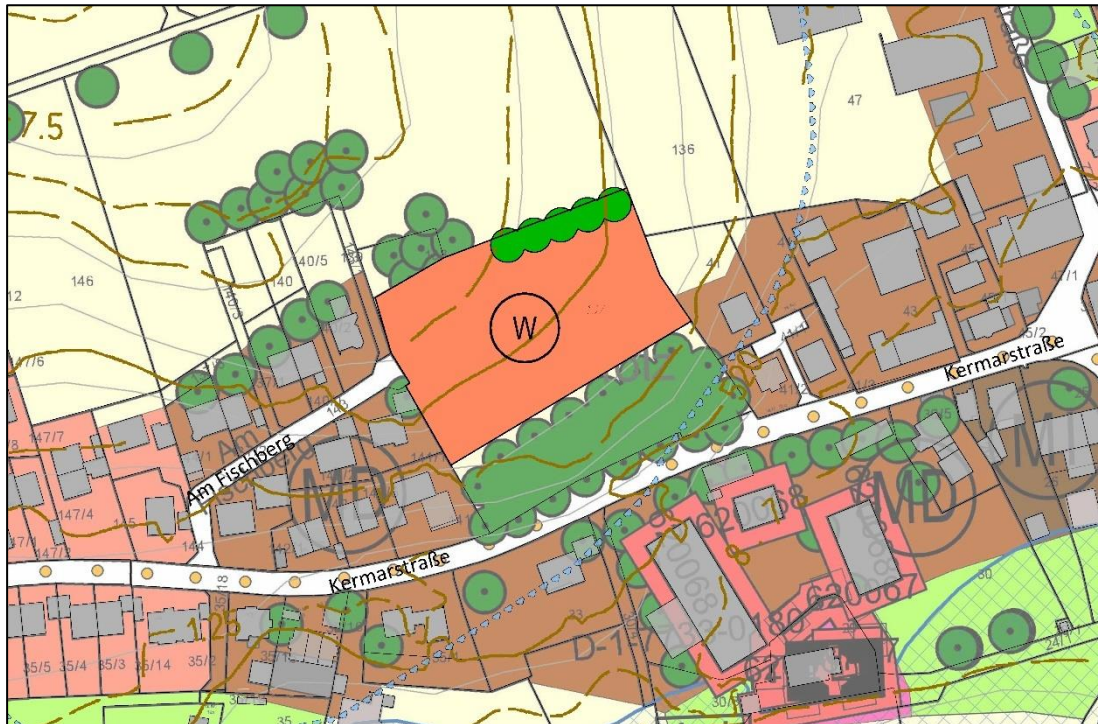


Abb. 9: Synopse des Flächennutzungsplans, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:1.000 FNP: 1:5.000)

4.3. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine erheblichen Nachteile für die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

5. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

5.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

5.1.1. Strukturdaten

Einwohnerzahl der Gemeinde:

13.955 Einwohner am 31.12.2025

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:

13.853 Einwohner am 31.12.2016, damit +102 Einwohner (+0,74%)

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

14.000 Einwohner im Jahr 2035 (+45 Einwohner)

Bevölkerungsprognose des Landkreises

-1,37% „stabil“ für das Jahr 2044

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2,15 Einwohner/Wohnung

Einstufung im Zentrale Orte-System

Grundzentrum

Gebietskategorie gem. LEP

Verdichtungsraum München

Verkehrsanbindung

Die Anbindung erfolgt über die Straße „Am Fischberg“ über die Kermar- und Luitpoldstraße an die Kreisstraße FFB 1 beziehungsweise über die Kermar-, Kelten- und Dorfstraße an die Kreisstraße FFB 8. Die ÖPNV-Haltestelle „Germerswang“ liegt in etwa 450 m Entfernung (Buslinie 8700 FLEXlinie) und die Haltestelle „Germerswang, Frauenberger Str.“ in ungefähr 600 m Entfernung (Buslinien 871, 8700 FLEXlinie). Der S-Bahnhof Malching befindet sich in etwa 1,0 km Entfernung (Linie 3).

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

keine Daten vorhanden

5.1.2. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Baurecht besteht

Am nordöstlichen Ortsrand, zwischen Kohlstattstraße bis über die Frauenberger Straße, befindet sich seit der 8. Änderung ein etwa 1,752 Hektar großes „Allgemeines Wohngebiet“, das mit der 28. Änderung als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

5.1.3. Unbebaute Flächen, für die Planungsrecht besteht

Die unbebauten Flächen teilen sich auf folgende Bebauungspläne auf:

- 4 Baulücken im WA „Kreuzstr./Frauenberger Straße“,
- 2 Baulücken im WA „Germerswang – Ort“ „Teil West“ und
- 1 Baulücke im WR „Germerswang – Ort“ „Teil Mitte“

Damit bestehen im Allgemeinen Wohngebieten **sieben** Baulücken.

Eine kurzfristige bis mittelfristige Nutzung dieser Flächen ist vor allem durch privates Eigentum und die fehlende Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer erschwert.

5.1.4. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs konnten **eine** Baulücke nördlich der Kermarstraße ermittelt werden.

Von Militär, Bahn, Post und Gewerbe sind keine brachliegenden Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 Hektar vorhanden.

Eine Nutzung dieser Flächen scheitert kurzfristig bis mittelfristig vor allem am privaten Eigentum und der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer.

5.1.5. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

5.1.6. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

5.1.7. Aktivierungspotentiale

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung konnten folgende Gründe für das Vorhandensein von Baulücken ermittelt werden, die aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht dem Markt zur Verfügung stehen:

- Kürzlich erworbene Grundstücke, bei denen der neue Eigentümer die Eingabeplanung erstellt hat beziehungsweise das Genehmigungsverfahren beziehungsweise das Baugenehmigungsverfahren läuft.
- So genannte „Enkelgrundstücke“ (sog. private Bodenbevorratung): Diese Grundstücke werden von der aktuellen Eigentümergeneration für die Bebauung durch nachfolgende Familiengenerationen zurückgehalten. Sie liegen oft brach oder werden als Erweiterung des Gartens genutzt. So genannte „Landbanker beziehungsweise Kapitalreserve (spekulativer Grundstückshandel): Diese Grundstücke werden gehortet und bleiben ungenutzt, da die Preise für Bauland schneller steigen als diejenigen für fertige Wohngebäude. Für Investoren ist es daher wirtschaftlich sinnvoll, die Flächen brachliegen zu lassen und auf Wertsteigerung zu spekulieren.
- Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
Aufgrund des Zinsniveaus und der gestiegenen Baukosten zeigen Bauherren immer noch eine deutliche Zurückhaltung. Dadurch wurden viele bereits genehmigte oder freigestellte Bauvorhaben bislang noch nicht umgesetzt.

Für die Gemeinde Maisach gelten zudem die im Rahmen des Planspiels zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“²⁹ im Baugesetzbuch ermittelten Parameter:

- Fehlendes Interesse der Eigentümer an einer Bebauung ihrer Grundstücke,
- fehlende Akzeptanz seitens der Grundstücksnachbarn und Anwohner, die eine Verschlechterung ihrer Wohnbedingungen befürchten, sowie
- fehlendes durchsetzungsstarkes Instrumentarium des Bodenrechts.

5.1.8. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs - Bevölkerungsziel

Legt man die für die Gemeinde Maisach ein Bevölkerungswachstum von 0,26% im Zeitraum von 2016 bis 2025 als unteren Wert zugrunde, betrachtet die Gemeinde einen unteren Wert von 0,5% (Zeitraum

²⁹ Abschlussbericht: Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnahmengebiet“) in das Baugesetzbuch vom 22.10.2018

von 2006 bis 2025) und den oberen Wert von 1,0%³⁰ für das Bevölkerungswachstum als ein vertretbares Entwicklungsziel.

Dies bedeutet für Maisach eine jährliche Zunahme von etwa **73 bis 153 Einwohnern**. Für das Jahr 2035 ergibt sich daraus ein Bevölkerungswachstum auf rund 14.666 bis 15.416 Einwohnern. Bezogen auf das Jahr 2025 mit 13.955 Einwohnern entspricht dies einem Zuwachs von etwa 711 bis 1.461 Personen.

Unter der Annahme, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch Potentiale der Innenentwicklung und Nachverdichtung abgedeckt werden kann, entsteht für die Neuausweisung ein zusätzlicher Bedarf von etwa 3551 bis 730 Einwohnern bis ins Prognosejahr 2035.

Die Gemeinde sieht sich aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs veranlasst, den Wohnstandort zu stärken und im Änderungsbereich eine Fläche von 0,582 Hektar auszuweisen. Diese Entscheidung basiert auf einem Bevölkerungswachstum von bis zu 1,0%. Dabei verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Wohnstandort weiterzuentwickeln, ohne die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von -0,04% zu berücksichtigen.

Bei einer organischen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung, einer Fortschreibung der jährlichen Zuwanderung von **60 Einwohnern** (2016–2025), einer natürlichen jährlichen Bevölkerungsentwicklung von **35 Einwohnern** sowie einem Ersatz- und Auflockerungsbedarf von jährlich **42 Einwohnern** ergibt sich ein jährlicher Bedarf von bis zu etwa **137 Einwohnern**. Aufgrund der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise³¹ ergibt sich für den Zeitraum von 2026 bis 2035 ein Bauflächenbedarf für das gesamte Gemeindegebiet von etwa 5,99 Hektar.

5.1.9. Neuausweisung

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen reichen nicht aus, um vollständig auf die Neuausweisungen zu verzichten.

Im Zuge der gesellschaftlichen Entwicklung ist der Bedarf an Wohnbauflächen in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dies liegt vor allem an den veränderten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie an einer neuen Familienstruktur. Die wichtigsten Ursachen in Bayern sind:

- der Einwohnerzuwachs, insbesondere durch Umzüge („Abstimmung mit dem Umzugswagen“³²),
 - die Zunahme der Haushalte, bedingt durch den Rückgang von Haushalten mit drei bis fünf Personen und dem starken Anstieg von Singlehaushalten,
 - die steigende durchschnittlichen Wohnfläche pro Person sowie deren prognostizierte Zunahme.
- Diese Entwicklung lassen sich auch auf die Entwicklung der Gemeinde Maisach übertragen.

Die Planungsleitlinie des Baugesetzbuches, die „...*Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung*...“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) fordert, entspricht einem ordnungspolitischen Grundsatz des Städtebaurechts. Ebenso verpflichtet das Wohnungsbauförderungs-Gesetz (WoFG) die Gemeinden zur Bereitstellung von Bauland (§ 4 Abs. 1 WoFG). Dazu sollen unter anderem gemeindeeigene Grundstücke, wie teilweise im Änderungsbereich vorhanden, als Bauland für den Wohnungsbau entweder zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Berücksichtigung des kosten- und flächensparenden Bauens der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

5.2. Alternative Planungsmöglichkeiten (Standortentscheidung)

Nachdem die Gemeinde in den Jahren 2003/2006 zuletzt am östlichen Ortsrand das Wohnquartier „Am Unterfeld“³³ mit insgesamt 16 Baugrundstücken (davon vier Einzelhäuser und acht Doppelhaushälften) für die Ortsbevölkerung zur Verfügung gestellt hatte, war dieses Gebiet bis auf zwei Baulücken bereits 2006 bebaut.

Im Vorfeld der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Jahr 2005 von der Gemeinde ein Potential von 28 Baulücken für „Ein-/Zweifamilienhäuser“ als Innenentwicklung für den Wohnungsbau ermittelt und kontinuierlich aktiviert, sodass nur noch sieben Baulücken vorhanden sind.

³⁰ Beschluss des Gemeinderats vom 06.12.2014: „Für das Gemeindegebiet Maisach soll an der 1%-igen Wachstumsentwicklung festgehalten werden.“

³¹ Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

³² „Bayern ist bei Arbeit, Sicherheit und Lebensqualität Spitze und wächst deshalb wie kein anderes Land. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre (2012-2016) stieg die Zahl der Einwohner um knapp 500.000, die der Arbeitsplätze um 400.000.“ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: „So werden in Bayern Flächen geschont“, 09-2018,

³³ BBP „Germerswang, Hauptstraße – Ost“ i.d.F. vom 14.02.2003 bzw. die Erweiterung i.d.F. vom 20.02.2006

Daran schlossen sich erste Überlegungen für eine weitere Wohnbebauung im Ortsteil Germerswang an, die Jahr 2008 mit der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ihren Abschluss fand. So entstand am nördlichen Ortsrand, von der „Kohlstattstraße“ im Westen bis über die „Frauenberger Straße“ im Osten ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Größe von etwa 1,752 ha. Aufgrund des westlich an der Kohlstattstraße gelegenen Aussiedlerhofs mussten wegen der Geruchsemissionen aus der Tierhaltung an der „Kohlstattstraße“ eine 0,223 ha große „Grünfläche“ sowie anschließend ein 0,291 ha großes „Dorfgebiet“ ausgewiesen werden.

Ziel der Gemeinde ist es, die Ortsteile behutsam wachsen zu lassen. So wollte die Gemeinde im Jahr 2015 das nördliche Baugebiet vom Westen, also von der Ortsmitte aus, in mehreren Bauabschnitten nach Osten entwickeln. Die Entwicklung der nördlichen Baufläche von der „Frauenberger Straße“ aus hält die Gemeinde aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur nicht für zielführend. Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, insbesondere deren Entwicklungsmöglichkeiten, konnte die abschnittsweise Wohnbebauung von der „Kohlstattstraße“ aus bis heute nicht umgesetzt werden.

Dies findet seine Ursache insbesondere auch in der Neufassung der TA Luft³⁴ im Jahr 2021, die eine Verschlechterung ergeben hat. Folglich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die Bebauung „Am Fischberg II“ in der Nähe der Ortsmitte fortzuführen und ein kleineres Baugebiet zu entwickeln, um es der ortsansässigen Bevölkerung kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

5.3. Innenentwicklung – Boden- und Agrarschutzklausel

Gemäß dem Baugesetzbuch hat die Innenentwicklung Vorrang (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Zudem gelten erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Diese Schutzgebote betonen die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen weisen eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit³⁵ auf (Klassenbezeichnung der Bodenschätzung: Grünland, LIIb2 52/50 bzw. 52/52³⁶). Wobei die Grünlandzahl von 52 deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Fürstentum Bruck mit einer durchschnittlichen Grünlandzahl von 44³⁷ liegt.

Im Änderungsbereich wird eine bestehende landwirtschaftliche Grünlandfläche von etwa 0,582 Hektar durch die Ausweisung einer „Wohnbaufläche“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Diese Inanspruchnahme ist angesichts der Wohnbedürfnisse im Ortsteil Germerswang, der Region München und des in angemessener Entfernung gelegenen S-Bahnhofs vertretbar.

5.4. Hochwasservorsorge

Die Belange der Hochwasservorsorge - insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden – werden als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung unterstreicht die zunehmende Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse.

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Siedlungsrand auf zwischen 533,5 m ü.NHN und 525,5 m ü.NHN. Die Maisach, fließt etwa 120 Meter südlich des Änderungsbereichs in östlicher Richtung auf rund 516,0 m ü.NHN. Aufgrund dieser Lage sind Gefahren durch Flusshochwasser als unwahrscheinlich einzuschätzen.

Bezüglich Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserentstehungsgebieten und der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ vor. Aufgrund des nach Osten geneigten Geländes ist wild abfließendes Wasser aus der nördlichen landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) nicht ausgeschlossen.

Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens (Abschichtung) kann auf das wild abfließende Wasser durch geeignete Maßnahmen, beispielsweise mit einer Grabenlösung oder Notwasserwegen, reagiert werden.

³⁴ Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft

³⁵ atlas.bayern.de; Suchfunktion „Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden“, Datenabruf 08/2026

³⁶ Bodenart L = Lehm | Zustandsstufe II = Zustandsstufe des Bodens (mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit) | Klima b = entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7-8°, also dem größten Teil Bayerns | Wasserstufe 2 Wertzahl 52/50 Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

³⁷ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes weist die Karte „Hohe Grundwasserstände“ den Änderungsbereich nicht als „*potentiell von hohen Grundwasserständen betroffenes Gebiet*“ aus. Somit ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand auszugehen.

Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens (Abschichtung) kann die Grundwassersituation durch ein Baugrundgutachten genauer untersucht und durch geeignete Maßnahmen, beispielsweise durch die Höhenlage der Erdgeschosse oder wasserdichte Keller, berücksichtigt werden.

5.5. Klimaschutz beziehungsweise Klimaanpassung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind als Aufgaben der Bauleitplanung definiert. Die „Klimaschutzklausel“ des § 1a Abs. 5 BauGB betont die zunehmende Bedeutung dieser Themen und hebt sie qualitativ hervor. Allerdings haben diese Regelungen keinen Vorrang vor anderen Belangen, da weder ein Optimierungsgebot noch ein von der jeweiligen örtlichen Situation unabhängiges Handlungsgebot besteht. Stattdessen sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist ein wichtiges gesamtgemeindliches Steuerungsinstrument und dient auch der Sicherung klimaschützender sowie energieeffizienter Siedlungsstrukturen. Dies umfasst insbesondere:

- die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
- die Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche,
- die Vermeidung der Zersiedelung,
- die Nutzungsmischung,
- die Standortplanung für erneuerbare Energien sowie
- die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz und klimarelevanter Grün- und Freiflächen.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs und der Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplans kann nur eine behutsame Neuausweisung am bestehenden Ortsrand von Germerswang berücksichtigt werden. Die klassische Innenentwicklung vor der Außenentwicklung lässt sich hingegen nicht umsetzen, da kurzfristig keine bestehenden Flächenalternativen verfügbar sind.

Auch die Standortplanung für erneuerbare Energien kann wegen der Größe der Änderung nicht umgesetzt werden. Dieses Thema wurde jedoch bereits in früheren Änderungen des Flächennutzungsplans behandelt, darunter:

- 10. Änderung „Biogasanlage Zötzelhofen/Maisach Schulstraße“,
- 15. Änderung „Sonderbaufläche Photovoltaikanlage Malching“,
- 18. Änderung „Freiflächenphotovoltaikanlage Maisach West“,
- 22. Änderung „PV-Freiflächenanlage Tennispark Gernlinden“,
- 23. Änderung „PV-Freiflächenanlage Maisach-Südost“,
- 38. Änderung „Solarpark Germerswang Bahnhof-Ost“ und
- 41. Änderung „Sonderbauflächen Windkraft“

berücksichtigt.

Ebenso kann die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz sowie klimarelevanter Grün- und Freiflächen aufgrund der Größe des Änderungsbereichs keine Berücksichtigung finden.

5.6. Abweichung vom Rahmenplan

Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplans weicht die Gemeinde von der Darstellung eines 0,519 ha großen „zu erhaltenden Grünbereichs“ ab, der als „Landschaftszunge“ den Ortskern von dem westlichen Parzellierungsbereich der Einfamilienhausbebauung abgrenzt. Zwanzig Jahre nach dem Beschluss über den Rahmenplan hält die Gemeinde der Verzicht auf die Freihaltung des Grünbereichs im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung für hinnehmbar.

Maisach,

Fürstenfeldbruck

.....
Hans Seidl
Erster Bürgermeister

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

