

Gemeinde

# Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Flächennutzungsplan

## 15. Änderung Spiel- und Freizeitanlage für Jugendliche (Pumptrack- und Dirtpark-Anlage)

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

Kieweg

QS: MM

Aktenzeichen

ALI 1-25

Plandatum

21.10.2025 (Entwurf)  
24.06.2025 (Vorentwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage .....	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse .....	4
2.4	Erschließung .....	4
2.5	Emissionen .....	5
2.6	Flora/ Fauna.....	5
2.7	Boden.....	6
2.8	Denkmäler.....	6
2.9	Wasser.....	8
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	9
3.2	Regionalplan Region 14, München.....	10
3.3	Flächennutzungsplan .....	11
<b>4.</b>	<b>Planänderung.....</b>	<b>12</b>
4.1	Neue Darstellung .....	12
4.2	Alternative Standorte.....	12
4.3	Lärmemissionen.....	14
4.4	Technische Erschließung und Versorgungseinrichtungen .....	14
4.5	Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	14
4.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	15
4.7	Flächenbilanz .....	15
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>15</b>

Die geänderten Textpassagen gegenüber dem Vorentwurf i.d.F. vom 24.06.2025 werden für die öffentliche Beteiligung blau hervorgehoben. Die unveränderten Textpassagen werden in Normalschrift übernommen.

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass zur Planung einer Spiel- und Freizeitanlage für Jugendliche ist der Wunsch aus der Bevölkerung zur Realisierung einer sog. Pumptrack- und Dirtpark-Anlage. Dabei handelt es sich um eine **naturnahe Fahrrad- und Geländestrecke, die ein stark welliges Längsprofil aufweist**. Die Gemeinde möchte dem nachkommen und damit ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot für die ortsansässige Jugend schaffen.

Der Gemeinderat hat hierzu am 18.03.2025 die Errichtung der Spiel- und Freizeitanlage auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl. Nr. 2740 beschlossen. In diesem Zusammenhang hatte sich der Gemeinderat mit möglichen Standortalternativen auseinandergesetzt. Die vom Gemeinderat beschiedene Planung wurde vorab mit dem Bauamt und dem Umweltreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck abgestimmt und die Planung in dieser Hinsicht angepasst.

Im Zuge dessen stellte das Landratsamt fest, dass die von der Gemeinde Alling geplante Pumptrack- und Dirtpark-Anlage unter bestimmten Voraussetzungen als nicht privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist. **So ist das Vorhaben u.a. ohne Abgrabungen und ohne bauliche Anlagen, sondern lediglich mit Hilfe von Aufschüttungen und ohne Versiegelung der Bahnoberfläche zu errichten.** Da das Grundstück im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling vom 15.06.1993 als Feuchtgebiet, Sukzessionsfläche dargestellt ist, widerspricht die geplante Pumptrack- und Dirtpark-Anlage den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Das Vorhaben beeinträchtigt damit öffentliche Belange.

Um das Projekt der Pumptrack- und Dirtpark-Anlage zu verwirklichen, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, indem der Flächennutzungsplan entsprechend geändert wird.

Der Gemeinderat der Gemeinde Alling hat am 18.03.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans (Spiel- und Freizeitanlage für Jugendliche) gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 2740 hat im Regelverfahren zu erfolgen. Die Ausarbeitung wurde dem Planungsverband übertragen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl. Nr. 2740, Gemarkung Alling, mit etwa **0,43 ha**. Es liegt am südlichen Ortsrand des Hauptorts bzw. südwestlich des Ortsteils Holzkirchen. Das Grundstück wird südlich vom Feldweg Haseneck begrenzt.

Es grenzt nördlich an die Weidefläche Fl. Nr. 2729, auf der sich ein privates Damwildgehege befindet. Im Westen grenzt das ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl. Nr. 2741 an, auf dem sich dichterer Gehölzbestand befindet.

Das Grundstück liegt auf der westlichen Hälfte auf einer Höhe von ca. 559 m ü. NHN und fällt auf der östlichen Hälfte um etwa 2 m in Richtung Osten ab. Die fußläufige sowie die Fahrradanbindung erfolgt über den Feldweg Haseneck.



Abb. 1 Lageplan Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 03.06.2025

## 2.2 Nutzungen

Das Grundstück ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie einer Waldfäche umgeben. Im südlichen und östlichen Bereich des Grundstücks sowie an der westlichen Grundstücksgrenze weist das Flurstück dichteren Baum- sowie Gehölzbestand auf. Im Zentrum des Grundstücks befindet sich eine große Frei- bzw. Wiesenfläche. Das Grundstück wird im östlichen Teil bereits als Treffpunkt mit Feuerstelle genutzt. Im Südwesten liegt unweit des Plangebiets das Landschaftsschutzgebiet „Parsberg“ (LSG-00309.06).

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

## 2.4 Erschließung

Die Erschließung der Spiel- und Freizeit-Anlage erfolgt über den landwirtschaftlichen Weg ‚Haseneck‘ in Verlängerung der Waldstraße (im Westen) sowie der Weiherstraße (im Osten). Dieser kann auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Es sind keine Gebäude geplant. Ein Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom sowie Telekommunikation ist nicht geplant. Es ist kein Pkw-Verkehr geplant.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 852 mit der Haltestelle Holzkirchen in ca. 500 m bzw. durch die Linie X900 mit der Haltestelle Weidenlohstraße in ca. 900 m fußläufiger Entfernung gegeben.

## 2.5 Emissionen

Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der umliegenden landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung sind unentgeltlich zu dulden.

Die Zufahrt zu allen umliegenden Feldern muss stets möglich sein, dies gilt sowohl für die Bauphase als auch für den Betrieb der Anlage und auch an Sonn- und Feiertagen, vor allem während der Erntezeit.

Die Eingrünung des Plangebiets ist so zu gestalten und zu pflegen, dass keine Be- schattung oder Einschränkung bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entsteht.

## 2.6 Flora/ Fauna

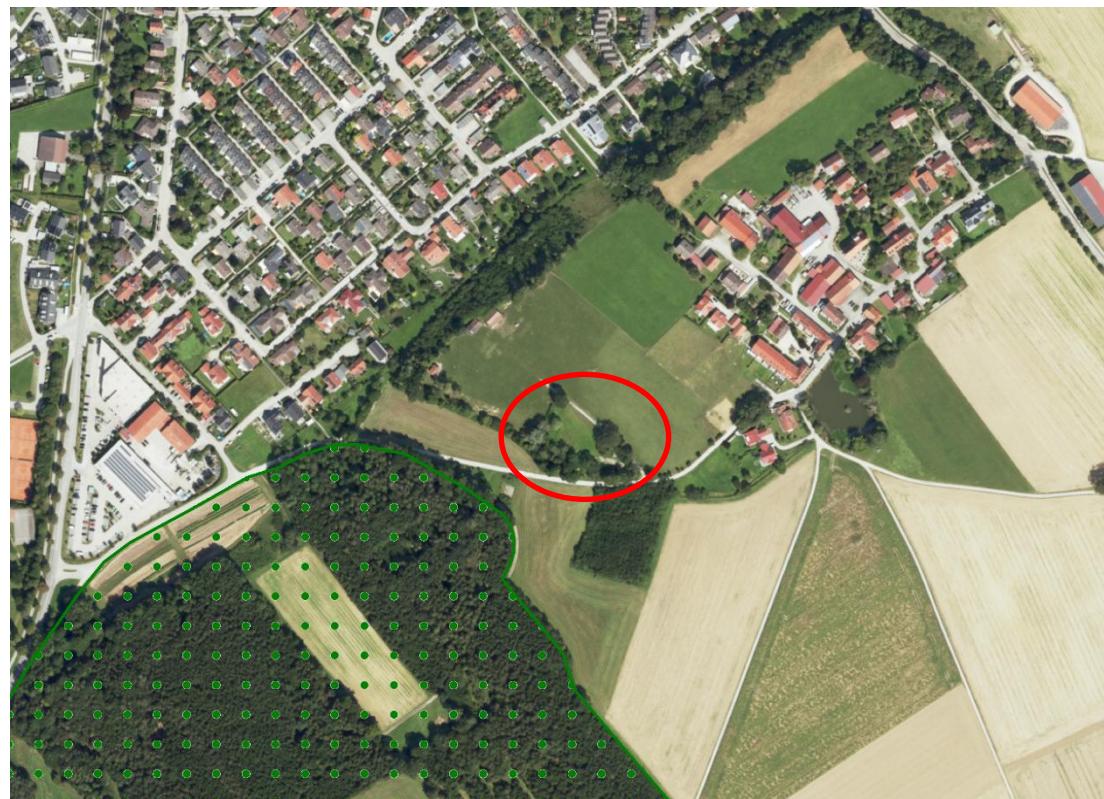


Abb. 2 LSG „Parsberg“ (grün), Plangebiet (rot), ohne Maßstab, Quelle: Schutzgebiete des Naturschutzes © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 29.04.2025

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich kein Natur- und Vogelschutzgebiet, kein FFH-Gebiet und keine Biotoptkartierung. Südwestlich liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet „Parsberg“ (LSG-00309.06). Das im Plangebiet existierende Gehölz soll erhalten bleiben.

## 2.7 Boden

### 2.7.1 Altlasten

Für das Grundstück Fl. Nr. 2740 liegt eine Eintragung im Altlastenkataster vor. Im rechtswirksamen FNP ist das Grundstück ebenfalls als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Das Flurstück ist im Altlastenkataster unter der Katasternummer 17900016 (Fläche 02.09) eingetragen. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube, die zwischen 1965 und 1986 mit Bauschutt, Hausmüll, Sperrmüll, pflanzlichen Abfällen und Erdaushub verfüllt wurde.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet wurde es im Rahmen der Amtsermittlung 2011 orientierend untersucht. Weitere Untersuchungen oder Maßnahmen wurden nicht für erforderlich erachtet.

Da das Vorhaben ohne Abgrabungen und ohne bauliche Anlagen, sondern ausschließlich mithilfe von Aufschüttungen durchgeführt werden soll, ist ein Eintrag oder eine Auswaschung möglicher Schadstoffe in den Untergrund bzw. das Grundwasser unwahrscheinlich.

## 2.8 Denkmäler

### 2.8.1 Bodendenkmäler

Etwa 125 m westlich des Plangebiets befindet sich am Ortsrand des Hauptorts das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7833-0288, das auf eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung zurückgeht. Etwa 140 m nordöstlich befindet sich am Ortsrand Holzkirchens ein weiteres Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7833-0380, das auf untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemaligen Hofmarkschlusses Holzkirchen zurückgeht. Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld werden keine archäologischen Fundstellen vermutet.

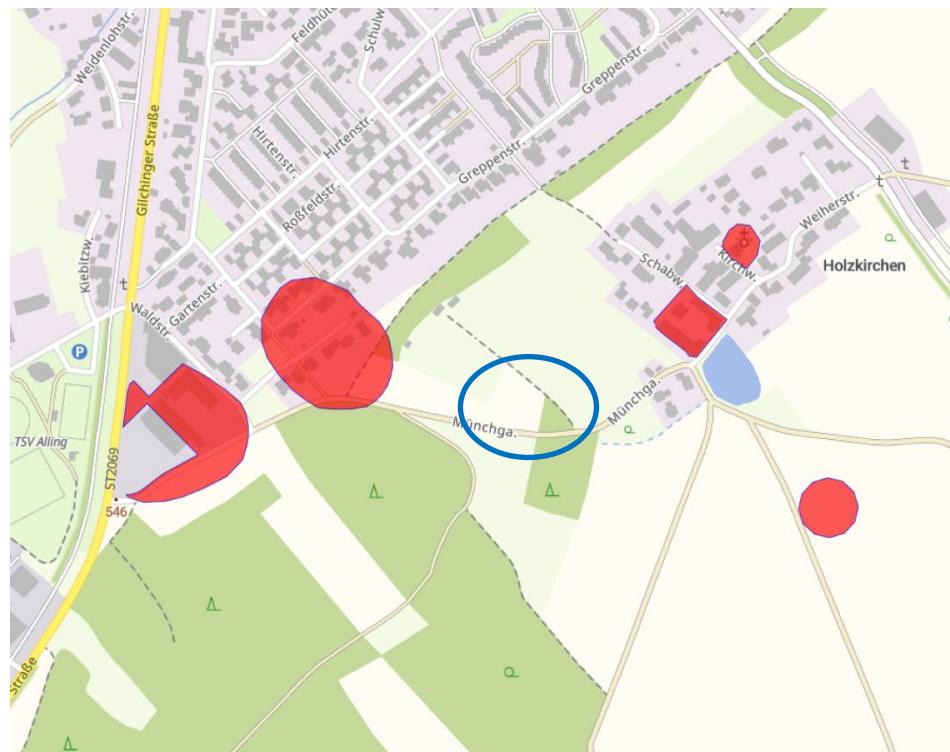


Abb. 3 Bodendenkmäler, mit Lage der 15. Änderung (blau), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 03.06.2025

## 2.8.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind im Bereich des Ortsteils Holzkirchen in etwa 150 bis 250 m Entfernung mehrere Baudenkmäler vorhanden, allen voran die katholische Filialkirche St. Peter und Paul (D-1-79-113-11) und das ehem. Hofmarkschloss mit ehem. Schlossweiher (D-1-79-113-12), für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

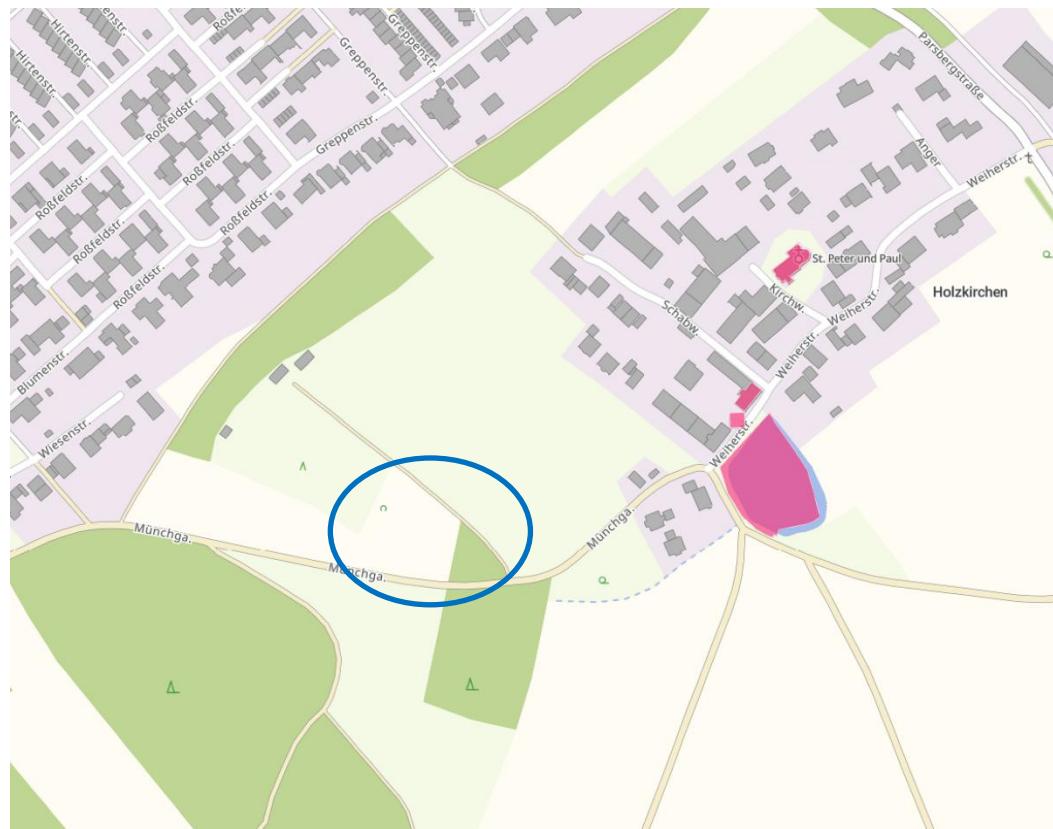


Abb. 4 Baudenkmäler, mit Lage der 15. Änderung (blau), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 03.06.2025

## 2.9 Wasser

Das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Fl. Nr. 2740 liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Es befindet sich jedoch in der weiteren Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebiets (WVA Puchheim; 2210783300341) der Ampergruppe. Aufgrund der erhöhten Lage auf einer Anhöhe geht das Wasserwirtschaftsamt München davon aus, dass das mittlere Grundwasser bei ca. 15-20 m u. GOK unter durchlässigen quartären Kiesen angetroffen werden kann. Die Aufschüttungen haben daher mit sauberem Material zu erfolgen.

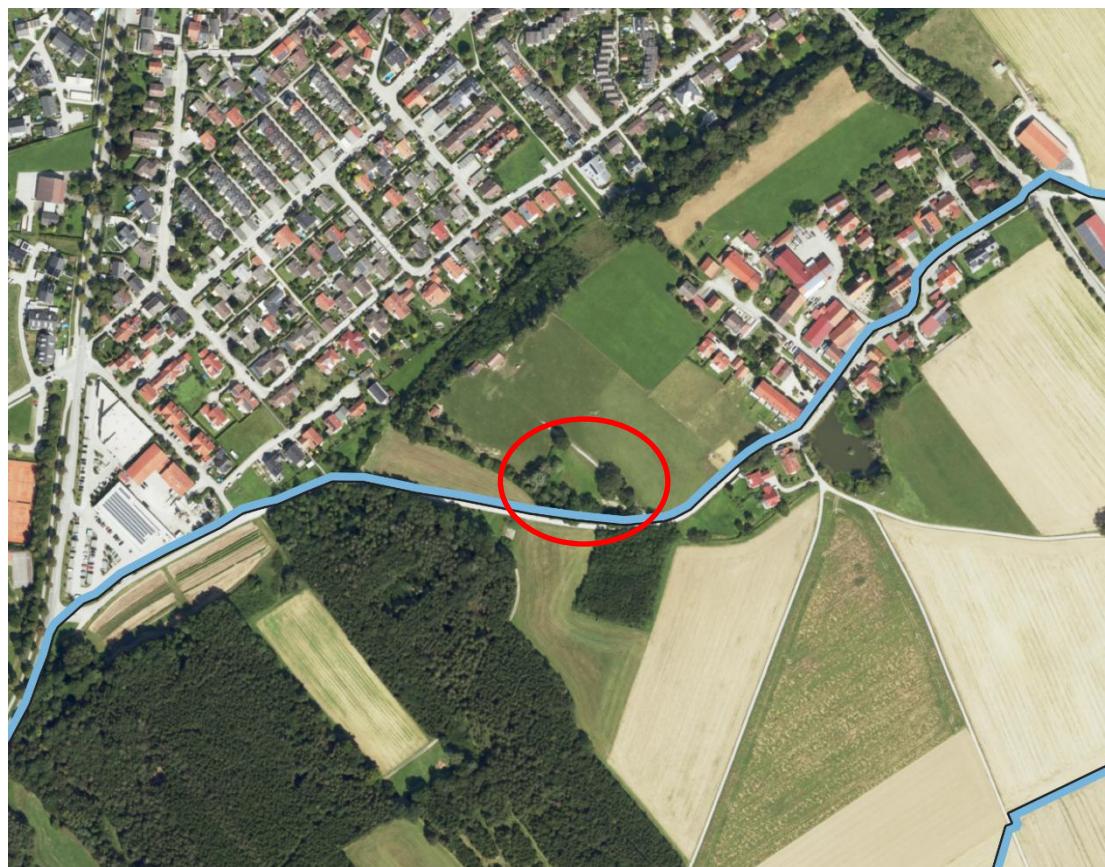


Abb. 5 Trinkwasserschutzgebiet „WVA Puchheim“ (blau), Plangebiet (rot), ohne Maßstab, Quelle: Wasserschutzgebiete in Bayern © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.06.2025

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Alling liegt im Verdichtungsraum München. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern in der Fassung vom 01.06.2023 nennt Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben.

##### 1.2 Demographischer Wandel

###### 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilläufen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, verhindert werden.

##### 2 Raumstruktur

###### 2.2 Gebietskategorien

###### 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten. [...]

## 7 Freiraumstruktur

### 7.1 Natur und Landschaft

#### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### Berücksichtigung in der Planung:

Der Ausbau der Sport- und Freizeitmöglichkeiten berücksichtigt u.a. die Zielsetzung, die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen zu vermindern. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...] zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

Die Spiel- und Freizeitanlage wird in schonender Erdbauweise errichtet und dient der Erholungsfunktion.

### 3.2 Regionalplan Region 14, München

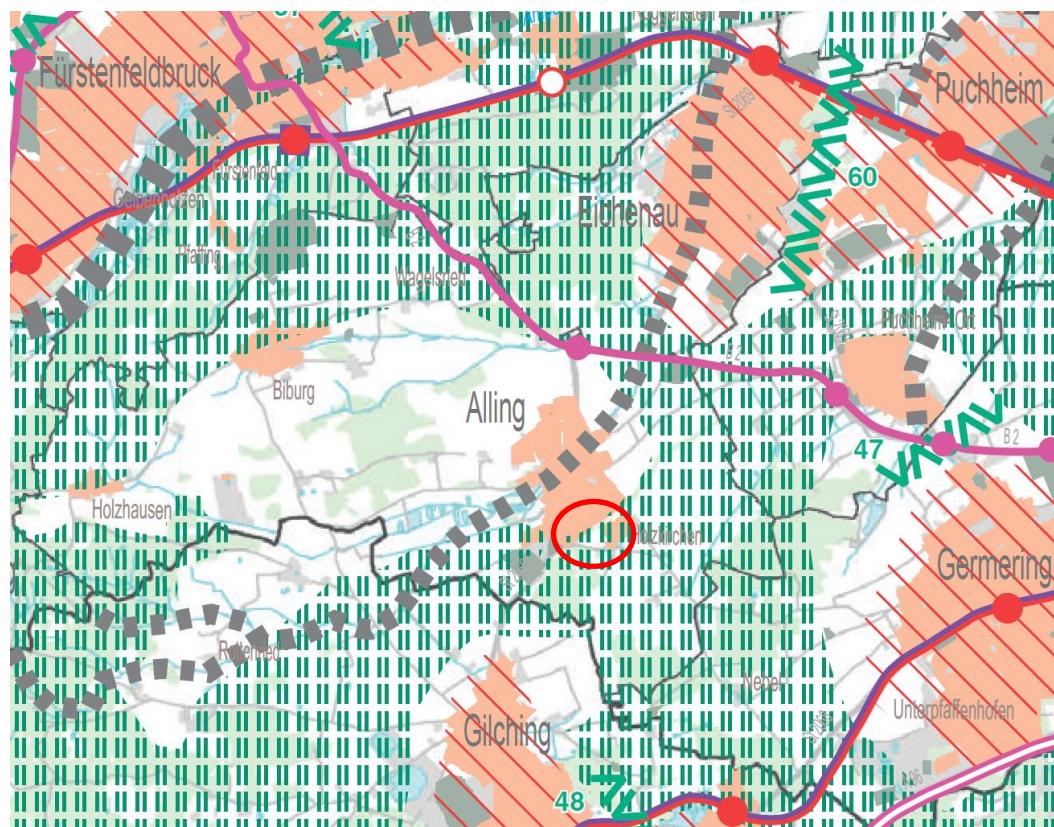


Abb. 6 Ausschnitt aus der Karte 2 - Siedlung und Versorgung des Regionalplans München, ohne Maßstab

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 30.01.2019 die von der Verbandsversammlung des RPV München am 14.06.2018 beschlossene Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München) für verbindlich erklärt. Der Regionalplan ist am 01.04.2019 in

Kraft getreten.

Die Gemeinde Alling liegt gemäß Regionalplan Karte 2 außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs. Die Fläche für die Spiel- und Freizeitanlage befindet sich südlich des Ortsrands des Hauptorts bzw. südwestlich des Ortsteils Holzkirchen und gemäß der Signatur des Regionalplans Karte 2 innerhalb des regionalen Grünzugs Nr. 5 „Grüngürtel München-Südwest: Kreuzlinger Forst / Aubinger Lohe und bei Alling / Eichenau“. Nördlich des Geltungsbereichs der gegenständlichen FNP-Änderung verläuft durch den Hauptort Alling ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem.

Gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ befindet sich der Geltungsbereich zwischen einer Wohnbaufläche und einem Landschaftsschutzgebiet.

Das Vorhaben steht dem Regionalplan nicht entgegen.

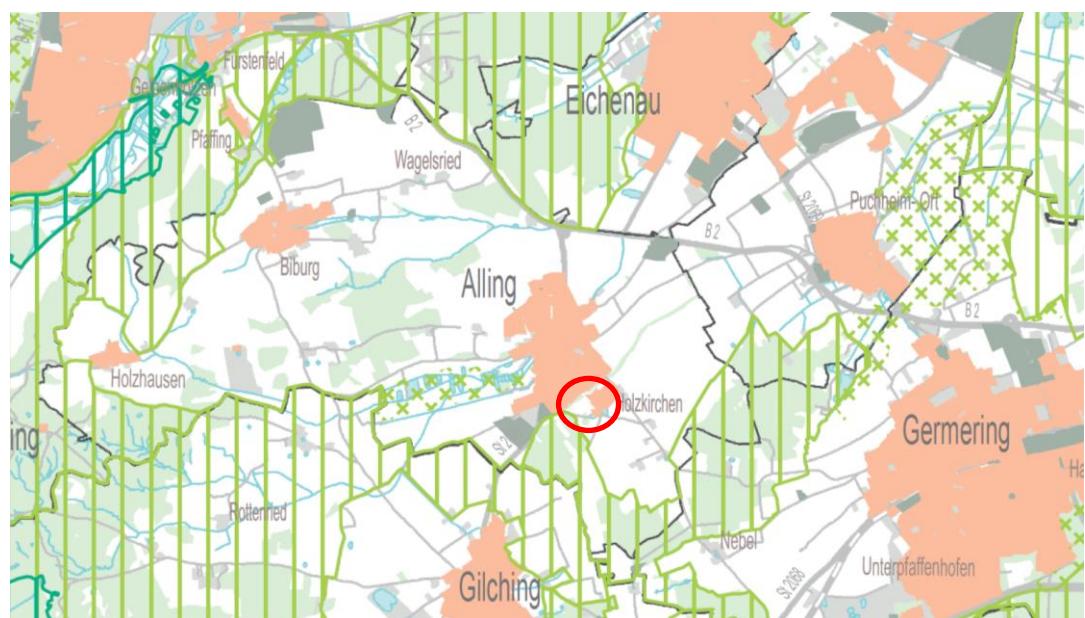


Abb. 7 Ausschnitt aus der Karte 3 – Landschaft und Erholung des Regionalplans München, ohne Maßstab

### 3.3 Flächennutzungsplan

Da das Grundstück im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling i.d.F. vom 15.06.1993 als Feuchtgebiet, Sukzessionsfläche dargestellt ist, widerspricht die geplante Spiel- und Freizeit-Anlage für Jugendliche den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und beeinträchtigt damit öffentliche Belange. Außerdem ist das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB geändert.

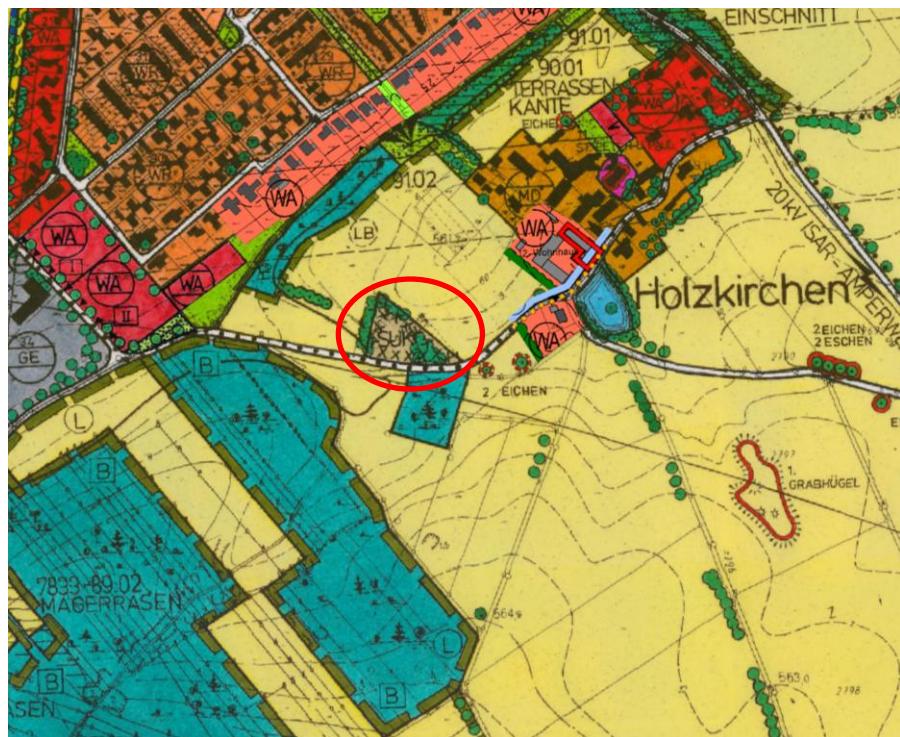


Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP inkl. der 1., 9. und 12. Änderung, mit Lage der 15. Änderung (rot), ohne Maßstab

## 4. Planänderung

### 4.1 Neue Darstellung

Die Darstellung der Fläche wird von „Feuchtgebiet, Sukzessionsfläche“ in Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pumptrack- und Dirlpark-Anlage“ geändert.

### 4.2 Alternative Standorte

Im Rahmen der Standortfindung für die Unterbringung der neuen Pumptrack- und Dirlpark-Anlage wurden geeignete Standorte identifiziert und geprüft. Zu diesen gehörten der Bereich „Westlich des Wertstoffhofs“ (Alternative I), „Am Starzelbach“ (Alternative II) sowie der Bereich der gegenständlichen 15. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich des Feldwegs Haseneck“.



Abb. 9 Luftbild: Standortalternativen (rot), ohne Maßstab, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.06.2025

Der alternative Standort I (Grundstück Fl. Nr. 874) „Westlich des Wertstoffhofs“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Alling und ist von bestehenden Gehölzstrukturen und dem unmittelbar östlich anschließenden Wertstoffhof sowie Bauhof der Gemeinde geprägt. Die Zufahrt zur neuen Pumptrack- und Dirlpark-Anlage ist nur über den bestehenden Wertstoff- und Bauhof möglich, was zu gefährlichen Verkehrssituationen führen kann. Ein zusätzlicher Weg am Rand des Geländes kann aufgrund der Topographie (Böschungskante) nicht angelegt werden. Für eine sichere Erschließung müsste eine Zuwegung über die benachbarten Grundstücke im Süden oder Norden erfolgen. Dies setzt jedoch den Kauf der erforderlichen Flächen voraus, was nicht im Verhältnis zum geplanten Vorhaben steht. Aufgrund dessen ist eine einfache und sichere Zuwegung durch die Jugendlichen nicht uneingeschränkt gegeben. Daher hat man sich dazu entschieden, von diesem Standort Abstand zu nehmen.

Der alternative Standort II (Grundstück Fl. Nr. 665) „Am Starzelbach“ befindet sich etwa 1,5 km vom Ortsrand von Alling entfernt und liegt an der südlichen Gemeindegrenze von Alling zur Nachbargemeinde Gilching. Nordwestlich des Standorts verläuft unmittelbar angrenzend der „Starzelbach“, der als Gewässer dritter Ordnung eingestuft ist, im Südwesten ist der Standort durch eine dichte Gehölzstruktur gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet (WVA Puchheim; 2210783300341) und im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQ extrem. Zusätzlich ist der Starzelbach Teil eines regionalen Biotopverbundsystems (siehe Regionalplan). Gegenwärtig wird die Fläche von der Gemeinde als Grüngutlagerplatz genutzt. Daher hat sich die Gemeinde gegen eine Entwicklung als Pumptrack- und Dirlpark-Anlage entschieden.

Die dritte Standortalternative ist der Bereich der vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplans. Nördlich grenzt ein bestehendes Damwildgehege an den Standort

an und es befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets (WVA Puchheim; 2210783300341). Die zentrale Lage zwischen den beiden Ortsteilen Alling und Holzkirchen (ca. jeweils 200 m Luftlinie entfernt) und die damit verbundene gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad sprechen für den Standort. Ferner wird er bereits heute als Treffpunkt von Jugendlichen genutzt und verfügt über eine ausreichende Größe für die Errichtung der Anlage.



Abb. 10 Luftbild: Alternativstandorte (l. Alternative I und r. Alternative II), ohne Maßstab, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.06.2025

#### 4.3 Lärmemissionen

Es befinden sich keine schutzbedürftigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung an der Münchgasse beträgt ca. 100 m. Das unmittelbar angrenzende Damwildgehe ist zu berücksichtigen. Da jedoch auf nachgelagerter Ebene der Baugenehmigung die Nutzung auf die Tageszeit beschränkt wird und damit die Ruhezeit der Tiere sowie der nächstgelegenen Wohnbebauung berücksichtigt wird, geht die Gemeinde von einem Nebeneinander der beiden Nutzungen aus. Ferner werden auf dem Grundstück auch keine Wettkampfveranstaltungen durchgeführt. Dem Bauantrag ist eine ausführliche Betriebsbeschreibung inkl. Nutzungszeiten beizufügen.

#### 4.4 Technische Erschließung und Versorgungseinrichtungen

Eine technische Erschließung sowie Versorgungseinrichtungen sind nicht notwendig, da die Erschließung ausschließlich über den öffentlich-rechtlich gewidmeten Feldweg (Haseneck) erfolgt. Ein Befahren mit Pkw und Lkw ist durch die Widmung unzulässig. Der Verkehr auf diesen Wegen beschränkt sich auf landwirtschaftlichen sowie Fuß- und Radverkehr. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ebenfalls über diesen Weg.

#### 4.5 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden. Es wird auf den Umweltbericht (Kapitel 6) verwiesen

#### **4.6 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.

#### **4.7 Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist dem Umweltbericht (Kapitel 2.1) zu entnehmen.

## **B UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung als Anlage bei.

Gemeinde

Alling, den .....

.....  
Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister