

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 29.01.2026

Bauleitplanung - 20. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Östlich der Kreisstraße M 1 und nördlich der Kreisstraße M 18 in ein Gewerbegebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof/Wertstoffhof“; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der vorgebrachten Anregungen und Einwendungen, Billigungsbeschluss

I. Vortrag

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.10.2025 bis 20.11.2025 gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.10.2025 bis 20.11.2025 gingen nachfolgende Anregungen und Einwendungen ein:

Lfd. Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange	Einwendungen / Anregungen		Hinweis	Keine Antwort
		Ja	Nein		
	Behörden/Institutionen				
1	Landratsamt München (LRA) - Untere Bauaufsichtsbehörde	X		X	
2	LRA - Untere Immissionsschutzbehörde	X		X	
3	LRA - Untere Naturschutzbehörde	X		X	
4	LRA - Brandschutzdienststelle			X	
5	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	X		X	
6	Staatliches Bauamt Freising	X			
7	Bauernverband	X		X	
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	X		X	
9	Autobahn			X	
10	Wasserwirtschaftsamt			X	
11	Polizeiinspektion Haar		X		
12	Gku Vemo		X		
13	Regionaler Prüfungsverband		X		
14	Gemeinde Kirchheim		X		
15	Gemeinde Vaterstetten		X		
16	Gemeinde Aschheim		X		
17	Stadt Haar		X		
18	Handwerkskammer		X		
19	Industrie- und Handelskammer		X		
20	Erzbischöfliches Ordinariat München		X		
21	Telekom		X		
22	Bayernets		X		
23	NGN		X		
24	Vodafone		X		
25	SWM		X		

Finanzielle Auswirkungen:

☐ nein ☒ ja: Planungs- und Gutachtenkosten

Veranschlagung:

☒ im Verwaltungshaushalt **2026**
☐ nein ☒ ja, möglich

☐ im Vermögenshaushalt
Haushaltsstelle: 6100.6555

II. **Beschlussempfehlung**

1. Landratsamt München, Bauleitplanung **Einwendung / Anregung vom 16.01.2026**

1. In der Begründung wird in Punkt 2 und Punkt 9 auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen. Wir möchten darauf hinweisen, dass uns der Bebauungsplan nicht im Parallelverfahren vorlag.

Beschluss:

Aufgrund der höheren Detailschärfe sind für die Auslegung des Bebauungsplanes noch Gutachten erforderlich. Diese sind beauftragt und werden im Zuge der Auslegung des Bebauungsplans beigelegt. Im Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden beide Bauleitpläne vermutlich parallel ausgelegt. Aufgrund der Tatsache, dass der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes von der Genehmigung durch das Landratsamt abhängig ist, erscheint eine zeitlich versetzte Auslegung der Aussage eines Parallelverfahrens nicht zu widersprechen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Der Umweltbericht lag uns entgegen der Auflistung in der Begründung den Planunterlagen nicht bei. Wir bitten darum, den Umweltbericht im nächsten Verfahrensschritt beizulegen. Nach Rücksprache mit der Gemeinde werden die noch fehlenden Unterlagen/ Angaben usw. im nächsten Verfahrensschritt ergänzt, zu denen wir dann Stellung nehmen können.

Beschluss:

Die Gutachten sind beauftragt und werden im Zuge der Auslegung des Bebauungsplans sowie des nächsten Verfahrensschritts des Flächennutzungsplans mit ausgelegt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Die Planzeichen zu den Bäumen und der Schutz- und Leitpflanzung müssen als Hinweise gekennzeichnet werden, da § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB die Darstellung von Flächen vorsieht.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die Planzeichen zu den Bäumen und der Schutz- und Leitpflanzung werden unter den Hinweisen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Das Planzeichen der Anbauverbotszone ist als nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB zu kennzeichnen.

Beschluss:

Das Planzeichen der Anbauverbotszone wird als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5. Die Verfahrensvermerke sind bei der Planzeichnung und den Planzeichen anzubringen. In den

vorliegenden Unterlagen ist dies aktuell nicht der Fall, da sie innerhalb der Begründung platziert sind. Um eine Fehlerquelle bzw. Unstimmigkeiten zu vermeiden, empfehlen wir, die Verfahrensvermerke aus der Begründung herauszunehmen.

Beschluss:

Die für die Rechtskraft erforderlichen Verfahrensvermerke werden der Planzeichnung zugeordnet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6. In der Ziffer 7 des Verfahrensvermerkes ist dann das „Landratsamt München“ als genehmigende Behörde einzutragen und nicht die Regierung von Oberbayern. Der Verfahrensvermerk ist entsprechend anzupassen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Muster der Planungshilfen: <https://www.planungshilfen.bayern.de/service/formblaetter>

Beschluss:

Zur Anregung wird festgestellt, dass zukünftig auf nicht notwendige Verfahrensvermerke verzichtet wird. Solche Verfahrensvermerke sind ohne Bedeutung für die Wirksamkeit des Plans, so dass entsprechende Mängel unbeachtlich sind. Ebenso wenig können sie etwa den Nachweis erbringen, dass die entsprechenden Verfahrensschritte ordnungsgemäß durchgeführt worden sind. In der Praxis kann daher auf den Aufdruck solcher Verfahrensvermerke auf die jeweiligen Planurkunden und ihre Unterzeichnung verzichtet werden („Der sachgerechte Bebauungsplan“, Bishopink, Kulpmann, Wahlhäuser, 5. Auflage, Rd-Nr. 298, Seite 146).

Der Hinweis auf die Muster in den Planungshilfen für die Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen, aufgrund der vorgenannten Ausführungen jedoch für unbeachtlich angesehen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

7. Wir bitten um Überprüfung, ob es sich bei der Kapellenstraße zukünftig um eine wichtige örtliche Straße handelt.

Beschluss:

Die Kapellenstraße ist derzeit als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Mit der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes und der Gemeinbedarfsfläche erfolgt eine Aufstufung zur Ortsstraße.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

8. Punkt 2 der Begründung: Die Fassung und das Datum der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wären zur Vollständigkeit zu ergänzen.

Beschluss:

Zur Anregung wird festgestellt, dass sich die Änderung des Flächennutzungsplanes noch im Verfahren befindet. Insbesondere was die Formvorgaben für einen rechtmäßigen Bauleitplan angeht, entsprechen diese Entwürfe nicht vollumfänglich den gesetzlichen Bestimmungen. Der Gemeinde Feldkirchen ist dies bewusst. Es wird allerdings ebenfalls klargestellt, dass nach Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss des jeweiligen Bauleitplans die ordnungsgemäße Ausfertigung erfolgt. Die vorgebrachten Anregungen werden daher im Rahmen des Verfahrensabschlusses berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

9. Im östlichen Bereich (hinter der östlich dargestellten Leitpflanzung) befinden sich nach unseren Informationen Wohnbebauungen. Wir möchten darauf hinweisen, dass grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Problemstellungen und Lösungsmöglichkeiten bzw. die Umsetzbarkeit der Planung bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene zu erarbeiten bzw. darzulegen sind. In den Planunterlagen ist aufzuzeigen, dass die Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen östlichen Bauungen auch tatsächlich umgesetzt werden kann. Die Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist hierbei ein besonderes Gewicht beizumessen. Auf die Stellungnahme des Fachbereiches

„Immissionsschutz“ wird hingewiesen.

Beschluss:

Die immissionstechnische Untersuchung des Büros Greiner vom 22.01.2026 stellt grundsätzlich folgendes fest:

„Innerhalb des Bebauungsplangebietes soll neben dem GE-Gebiet eine Gemeindebedarfsfläche für einen Wertstoffhof und einen Bauhof ausgewiesen werden. Für diese Teilflächen erfolgt keine Emissionskontingentierung. Jedoch erfolgt bereits im Bebauungsplanverfahren eine prinzipielle Überprüfung, ob aufgrund der zu erwartenden Geräuschemissionen des Bauhofes und des Wertstoffhofes sowie des geplanten GE-Gebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe eingehalten werden können.“

Generell sollte im Zuge der weiteren Planungen darauf geachtet werden, dass geräuschrelevante Tätigkeiten überwiegend in zur bestehenden Wohnbebauung abgeschirmten Bereichen stattfinden bzw. ausreichend Mindestabstände bestehen.

Im Zuge des Winterdienstes können an der im Osten angrenzenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Grund der Überschreitungen nachts wären die Geräuschemissionen im Zuge des Winterdienstes (insbesondere die nächtliche Befüllung der Fahrzeuge mit Salz und die Abfahrt der Lkw).

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die während der Nachtzeit auftretenden Geräuschemissionen (Salzbefüllung, Lkw im Leerlauf, etc.) sollten möglichst in einem nach allen Seiten abgeschirmten Hof (keine Sichtverbindungen zu Immissionsorten) oder innerhalb des Gebäudes stattfinden.

Hierzu müssen geräuschintensive Tätigkeiten im Bereich des Bauhofes in Richtung Osten durch entsprechende Abschirmungen (Gebäude oder Schallschutzwand) ausreichend abgeschirmt werden. Da an der angrenzenden Wohnbebauung voraussichtlich auch im Dachgeschoss schutzbedürftige Nutzungen bestehen, sollte eine Abschirmung in Richtung Osten eine Höhe von mindestens 8 m aufweisen.

Eine Abschirmung im Bereich des Bauhofes ist auch zur Reduzierung der Geräuschemissionen des Wertstoffhofes erforderlich.

- Zudem ist darauf zu achten, dass auch die Zu- und Ausfahrt zu dem Bauhof ausreichend abgeschirmt wird.“

Die vorgenannten Punkte werden in die weitere Planung aufgenommen. Der Anregung des Fachbereichs Immissionsschutz wird damit nach Ansicht der Gemeinde Feldkirchen angemessen Genüge getan.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

10. Punkt 4 der Begründung: Gem. § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Aus der Begründung (u. a. Punkt 8, S. 7) sind u. E. jedoch nur allgemeine Informationen zu einem Flächenbedarf zu entnehmen. Der Bedarf und fehlende Alternativstandorte müssten noch nachvollziehbar in der Begründung dargelegt werden. Diesbezüglich verweisen wir auch auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 12.11.2025.

Beschluss

Bei der Errichtung eines Wertstoffhofs ist eine Vielzahl an Vorschriften zu beachten. Im Rahmen der Genehmigung eines Wertstoffhofs werden mögliche Auswirkungen beim Betrieb desselben auf sein geografisches Umfeld, wie Lärm, Geruchseinwirkungen, Staub, u.a. bewertet. Wenn ein Wertstoffhof als Neubau geplant und gebaut wird, sollte er grundsätzlich verkehrstechnisch günstig angelegt werden. Insofern ist der aktuelle Standort von Vorteil. Gleichzeitig scheidet ein Standort in der Nähe größerer Wohngebiete aus, da durch die Nutzung zu ungünstigen Zeiten (z. B. Wertstoffhof am Abend und

Wochenende bzw. Winterdienst) von einer erhöhten Lärmbelästigung auszugehen ist.

Auch in sensiblen Bereichen wie z.B. Naturschutz-, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten dürfen Anlagen nach diesen technischen Regeln nicht errichtet werden. Ebenfalls sollte eine Schadstoffannahmestelle nur dort erbaut werden, wo eine zügige Abfertigung der Anlieferer ohne Verkehrsbehinderungen möglich ist. Die unmittelbare Nähe von Kindergärten und Schulen sollte vermieden werden.

Wichtig ist die Erreichbarkeit des Wertstoffhofs für die Kunden. Der Anfahrtsweg sollte keine komplizierte Verkehrsführung aufweisen und nicht durch enge und schmale Straßen führen. Der Wertstoffhof sollte möglichst zentral in seinem Einzugsgebiet liegen und gut ausgeschildert sein.

Wird ein neuer Wertstoffhof geplant, sollte abgewogen werden, ob ein vollständiger Neubau oder gegebenenfalls eine Erweiterung einer bestehenden Einrichtung vorzugswürdig ist. Ist zum Beispiel ein Deponiestandort, eine Müllverbrennungsanlage oder ein Betriebs- oder Bauhof ausbaufähig, ist gegebenenfalls eine Erweiterung um einen Wertstoffhof möglich und sinnvoll.

Eine Erweiterung des bestehenden Standortes ist nicht möglich. Die Standortsuche belief sich auf Grundstücke an den Hauptverbindungsstraßen, außerhalb einer Wohnbebauung und deren Verfügbarkeit. Innerhalb der bestehenden Ortslage ist kein Grundstück verfügbar, dass die vorgenannten Aspekte in ausreichendem Maße berücksichtigt. Gleichzeitig ist es aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an einen modernen Bauhof/Wertstoffhof nicht möglich diesen am jetzigen Standort unter laufendem Betrieb umzubauen.

Die vorgenannten Punkte rechtfertigen nach Ansicht der Gemeinde die Wahl des Standortes auf dem Grundstück FL.Nr. 597/5. Punkt 4 der Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

11. Hinsichtlich der Verkehrsanbindung/Erschließbarkeit des zukünftigen Plangebiets über die M 1 und zu dem zu erwartenden Mehrverkehr wird auf die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising vom 04.11.2025 verwiesen. Die ordnungsgemäße Erschließbarkeit des zukünftigen Plangebiets ist in der Begründung darzulegen.

Beschluss:

Die ordnungsgemäße Erschließbarkeit des Plangebietes wird in der Begründung verdeutlicht. Ggf. werden Ergänzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

12. Wir weisen darauf hin, dass sich die Gemeinde auch bereits auf FNP-Ebene mit der Notwendigkeit von Ausgleichsflächen befassen muss. Der Verweis auf den Bebauungsplan ist dafür nicht ausreichend. Wir verweisen diesbezüglich auch auf die Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz vom 01.12.2025.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aussagen zum Ausgleich werden in der Begründung des Flächennutzungsplans ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

13. In der uns vorliegenden Bekanntmachung erfolgte der Aushang an der Amtstafel am 16.10.2025, gleichzeitig beginnt die Beteiligungsfrist am 16.10.2025. Wir möchten darauf hinweisen, dass gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB die Bekanntmachung der Beteiligung vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen und dies auch nachzuweisen ist. Wir empfehlen zukünftig, dass der Beginn der Beteiligungsfrist erst einen Tag nach dem Aushang an der Amtstafel erfolgt. Somit wäre ohne weiteren Nachweis ersichtlich, dass die Bekanntmachung, wie gesetzlich vorgeschrieben, vor dem Beginn der Frist erfolgt ist.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Auslegung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und nicht um eine Auslegung nach § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB handelt. Da § 3 Abs. 1 BauGB, im Gegensatz zu Absatz 2, keine Fristen vorsieht, ist der vom Landratsamt München beschriebene Sachverhalt unbeachtlich. Im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB werden entsprechende Fristen beachtet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Landratsamt München, Immissionsschutz**Einwendung / Anregung vom 14.01.2026**

Das Vorhaben der gewerblichen Nutzung neben einer Wohnraumnutzung lässt ein mögliches Konfliktpotential erkennen. Es sind dazu ein Abwägungsmaterial für die grundsätzliche Erkennung und Lösungsvorschläge vorzulegen. Des Weiteren ist bei dem geplanten Vorhaben zu erwähnen, ob neben der gewerblichen Nutzung auch eine Wohnraumnutzung geplant ist.

Beschluss:

Die Gemeinde Feldkirchen nimmt zu den Anregungen des Landratsamtes München, Fachbereich Immissionsschutz, wie folgt Stellung:

Zunächst wird festgestellt, dass im gegenständlichen Planbereich keine Wohnnutzung ermöglicht werden soll. Es ist jedoch korrekt, dass angrenzend an die dargestellte Gemeinbedarfsfläche zwei Wohnhäuser angrenzen. Aus diesem Grund wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt. Dieses stellt folgendes fest:

„Innerhalb des Bebauungsplangebietes soll neben dem GE-Gebiet eine Gemeindebedarfsfläche für einen Wertstoffhof und einen Bauhof ausgewiesen werden. Für diese Teilflächen erfolgt keine Emissionskontingentierung. Jedoch erfolgt bereits im Bebauungsplanverfahren eine prinzipielle Überprüfung, ob aufgrund der zu erwartenden Geräuschemissionen des Bauhofes und des Wertstoffhofes sowie des geplanten GE-Gebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe eingehalten werden können.

Generell sollte im Zuge der weiteren Planungen darauf geachtet werden, dass geräuschrelevante Tätigkeiten überwiegend in zur bestehenden Wohnbebauung abgeschirmten Bereichen stattfinden bzw. ausreichend Mindestabstände bestehen.

Im Zuge des Winterdienstes können an der im Osten angrenzenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Grund der Überschreitungen nachts wären die Geräuschemissionen im Zuge des Winterdienstes (insbesondere die nächtliche Befüllung der Fahrzeuge mit Salz und die Abfahrt der Lkw).

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die während der Nachtzeit auftretenden Geräuschemissionen (Salzbefüllung, Lkw im Leerlauf, etc.) sollten möglichst in einem nach allen Seiten abgeschirmten Hof (keine Sichtverbindungen zu Immissionsorten) oder innerhalb des Gebäudes stattfinden.

Hierzu müssen geräuschintensive Tätigkeiten im Bereich des Bauhofes in Richtung Osten durch entsprechende Abschirmungen (Gebäude oder Schallschutzwand) ausreichend abgeschirmt werden. Da an der angrenzenden Wohnbebauung voraussichtlich auch im Dachgeschoss schutzbedürftige Nutzungen bestehen, sollte eine Abschirmung in Richtung Osten eine Höhe von mindestens 8 m aufweisen.

Eine Abschirmung im Bereich des Bauhofes ist auch zur Reduzierung der Geräuschemissionen des Wertstoffhofes erforderlich.

- Zudem ist darauf zu achten, dass auch die Zu- und Ausfahrt zu dem Bauhof ausreichend abgeschirmt wird.“

Sofern die vorgenannten Maßnahmen befolgt werden, kann die beabsichtigte Planung weitergeführt

werden. Die Ergebnisse werden daher in der weiteren Planung, insbesondere durch Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes, aufgenommen. Der Anregung des Fachbereichs Immissionsschutz wird damit nach Ansicht der Gemeinde Feldkirchen angemessen Genüge getan.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Landratsamt München, Naturschutz Einwendung / Anregung vom 01.12.2025

I.

Eine abschließende Stellungnahme des Naturschutzes ist nicht möglich, da der Umweltbericht fehlt. Dieser wird in der textlichen Erläuterung unter „IV. Umweltbericht“ angesprochen, liegt der unteren Naturschutzbehörde aber nicht vor.

Beschluss:

Der Umweltbericht wurde bereits beauftragt und dies sich hieraus ergebenden Folgen werden auf Ebene des Bebauungsplanes abgearbeitet. Außerdem wird der Umweltbericht den Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

II.

Wir weisen darauf hin, dass in diesem Gebiet (insbesondere auf den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen) Vorkommen von Feldlerchen nicht auszuschließen sind. Deswegen werden artenschutzrechtliche Untersuchungen, v. a. im Hinblick auf die Betroffenheit von Acker- und Wiesenbrütern dringend empfohlen.

Außerdem wurden die unteren Naturschutzbehörden seitens der Regierung darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Genehmigung von Flächennutzungsplänen die Darstellung oder mindestens die Erläuterung der Ausgleichsflächen auch auf FNP-Ebene gefordert wird. Dargestellt ist dies auch im Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Bayerischen Umweltministerium.

Beschluss:

Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung sowie der Umweltbericht befinden sich gerade in der Erstellung. Um die artenschutzrechtlichen Belange fundiert zu behandeln, erfolgte bereits am 27.05.2025 eine Kartierung.

Danach lagen im Plangebiet keine Hinweise auf Brutvorkommen von Ackerbrütern wie Feldlerche oder Kiebitz vor. Ebenso konnten in den Randbereichen und angrenzenden Saumstrukturen keine Hinweise auf weitere wertgebende Arten wie zum Beispiel Zauneidechse nachgewiesen werden. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind demnach zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Der Umfang des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt und im Flächennutzungsplan nachrichtlich ergänzt. Dabei werden auch die geplanten Ausgleichsflächen dargestellt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Landratsamts München, Brandschutz Einwendung / Anregung vom 17.10.25

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „östlich der Kreisstraße M1 und nördlich der Kreisstraße M 18 in ein Gewerbegebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof/Wertstoffhof“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 112, übermittle ich Ihnen den Link zum Kompendium Brandschutz im Bauleitplanverfahren <https://www.landkreis-muenchen.de/buergerservice/dienstleistung/brandschutz-im-bauleitplanverfahren/> als fachliche Stellungnahme.

Beschluss:

Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich, aus der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.

Der Verweis der Abteilung Brandschutz auf dem Kompendium wird als Standard von Seiten des Landratsamts München bei jedem Auslegungsverfahren verschickt.

Eine fachliche Prüfung der Bauleitpläne und deren Inhalte findet jedoch nicht statt. Vielmehr beinhaltet das Kompendium die Herstellung von Feuerwehrzu-, bzw. umfahrten, Rettungs- und Fluchtwege in Gebäuden, die Löschwasserversorgung und das Ansiedeln von Betrieben mit Gefahrstoffen in Bebauungsplangebieten. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist darauf zu achten und wird von Seiten der Gemeinde Feldkirchen auch in den Bebauungsplänen entsprechend darauf hingewiesen. Für die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung hingegen, kann der Standardhinweis nur zur Kenntnis genommen werden. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5. Regierung von Oberbayern

Einwendung / Anregung vom 12.11.25

Die Gemeinde Feldkirchen beabsichtigt mit der o.g. Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbegebiets sowie Flächen für einen Bauhof sowie Wertstoffhof zu schaffen. Das Planungsgebiet (Größe rund 2,82 ha) liegt östlich der Kreisstraße M1 und nördlich der Kreisstraße M18 und ist im Flächennutzungsplan aktuell als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bewertung: Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1).

Dennoch ist der Bedarf an Siedlungsflächen bei allen Bauleitplanungen zu begründen. Zum nachvollziehbaren Bedarf an Gewerbeflächen ist in den Begründungsunterlagen bisher nichts Konkretes ausgeführt. Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPlG und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darzulegen ist.

Wir bitten daher darum, nachvollziehbare und konkrete Aussagen in den Unterlagen zu ergänzen.

Ergebnis:

Die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Es wird gebeten, im weiteren Verfahren Aussagen zum entsprechenden Flächenbedarf nachzuführen, der nicht über die bestehenden Potentialflächen gedeckt werden kann (vgl. LEP 3.2 (Z); RP 14 B II 4.1 (Z) (Innen vor Außenentwicklung)).

Beschluss:

Bei der Errichtung eines Wertstoffhofs ist eine Vielzahl an Vorschriften zu beachten. Im Rahmen der Genehmigung eines Wertstoffhofs werden mögliche Auswirkungen beim Betrieb desselben auf sein geografisches Umfeld, wie Lärm, Geruchseinwirkungen, Staub, u.a. bewertet. Wenn ein Wertstoffhof als Neubau geplant und gebaut wird, sollte er grundsätzlich verkehrstechnisch günstig angelegt werden. Insofern ist der aktuelle Standort von Vorteil. Gleichzeitig scheidet ein Standort in der Nähe größerer Wohngebiete aus, da durch die Nutzung zu ungünstigen Zeiten (z. B. Wertstoffhof am Abend und Wochenende bzw. Winterdienst) von einer erhöhten Lärmbelästigung auszugehen ist.

Auch in sensiblen Bereichen wie z.B. Naturschutz-, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten dürfen Anlagen nach diesen technischen Regeln nicht errichtet werden. Ebenfalls sollte eine Schadstoffannahmestelle nur dort erbaut werden, wo eine zügige Abfertigung der Anlieferer ohne Verkehrsbehinderungen möglich ist. Die unmittelbare Nähe von Kindergärten und Schulen sollte vermieden werden.

Wichtig ist die Erreichbarkeit des Wertstoffhofs für die Kunden. Der Anfahrtsweg sollte keine komplizierte Verkehrsführung aufweisen und nicht durch enge und schmale Straßen führen. Der Wertstoffhof sollte möglichst zentral in seinem Einzugsgebiet liegen und gut ausgeschildert sein.

Wird ein neuer Wertstoffhof geplant, sollte abgewogen werden, ob ein vollständiger Neubau oder gegebenenfalls eine Erweiterung einer bestehenden Einrichtung vorzugswürdig ist. Ist zum Beispiel ein Deponiestandort, eine Müllverbrennungsanlage oder ein Betriebs- oder Bauhof ausbaufähig, ist gegebenenfalls eine Erweiterung um einen Wertstoffhof möglich und sinnvoll.

Eine Erweiterung des bestehenden Standortes ist nicht möglich. Die Standortsuche belief sich auf Grundstücke an den Hauptverbindungsstraßen, außerhalb einer Wohnbebauung und deren Verfügbarkeit. Innerhalb der bestehenden Ortslage ist kein Grundstück verfügbar, dass die vorgenannten Aspekte in ausreichendem Maße berücksichtigt. Gleichzeitig ist es aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an einen modernen Bauhof/Wertstoffhof nicht möglich diesen am jetzigen Standort unter laufendem Betrieb umzubauen.

Die vorgenannten Punkte rechtfertigen nach Ansicht der Gemeinde die Wahl des Standortes auf dem Grundstück FL.Nr. 597/5. Punkt 4 der Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6. Staatlichen Bauamts Freising

Einwendung / Anregung vom 04.11.2025

Gegen die. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

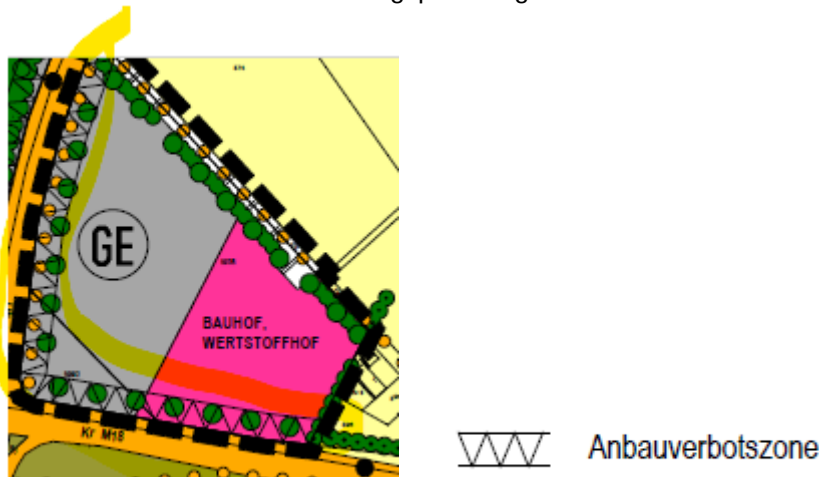
I.

Anbauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan für die Kreisstraße M 1 und M 18 dargestellt.

Beschluss

Die Anbauverbotszone ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt:



Änderungen oder Ergänzungen ergeben sich daher nicht.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

II.

Anpflanzungen

Anpflanzungen entlang der Kreisstraßen sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

Beschluss:

An den Kreisstraßen ist eine mit Großbäumen und Sträuchern bepflanzte Grünfläche geplant. Diese ist,

aufgrund der damit verbundenen städtebaulichen Bedeutung, im Flächennutzungsplan aufgeführt. Sollte von Seiten des Staatlichen Bauamts Einwände gegen eine generelle Pflanzung bestehen, sollte dies im Rahmen der Stellungnahme mitgeteilt werden.

Im Zuge der Bauausführung werden die geplanten Pflanzungen dem staatlichen Bauamt zur Abstimmung vorgelegt.

Änderungen oder Ergänzungen in der Flächennutzungsplan-Änderung sind daher nicht angezeigt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

III.

Erschließung des Baugebietes

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Bauleitplangebietes erfolgt über die gemeindliche Kapellenstraße, die wiederum unmittelbar an die M 1 anbindet. Durch die Ausweisung neuer Flächen für Gewerbe sowie für Bauhof / Wertstoffhof ist ein Zuwachs des Ziel - und Quellverkehrs über das klassifizierte Straßennetz zu erwarten. Um den Einfluss des zu erwartenden Mehrverkehrs auf die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der klassifizierten Straßen beurteilen zu können, ist von der Gemeinde ein Verkehrsgutachten zu beauftragen. Das Verkehrsgutachten ist auf Grundlage des geplanten Verkehrskonzeptes sowie der geplanten Nutzungen im Gebiet und der notwendigen baulichen Maßnahmen zu erstellen. Die verkehrlichen Auswirkungen sind unter Berücksichtigung eventueller weiterer Entwicklungen und umliegender Bauvorhaben im Umfeld des Plangebietes zu untersuchen. Des Weiteren ist im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes östlich der M 1 ein Geh - und Radweg vorgesehen. Wir empfehlen, den geplanten Geh- und Radweg im Zuge der M 1 Richtung Norden bis zum bestehenden Geh - und Radweg westlich der M 1 zu verlängern sowie eine Querung vorzusehen. Im weiteren Verfahren bitten wir, die Planungen mit uns abzustimmen.

Beschluss:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt. Auf Grundlage der darin enthaltenen Ergebnisse werden die Anregungen des Staatlichen Bauamtes geprüft und ggf. berücksichtigt. Das Gutachten wird im Zuge der nächsten Auslegung zur Verfügung gestellt.

Der angesprochene Geh und Radweg befindet sich außerhalb des Umgriffs der Flächennutzungsplan-Änderung. Auf den Vorschlag hinsichtlich einer Weiterführung des Geh- und Radwegs mit Überquerungshilfe wird gesondert im Rahmen des Bebauungsplanes eingegangen und mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

IV.

Lärmschutz

Auf die von den Kreisstraßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraßen M 1 und M 18 übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV).

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

V.

Sonstiges

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan ist dem Bauamt zu übersenden.

Beschluss:

Die Abwägungsbeschlüsse der Bauleitplanverfahren werden den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der nächsten Auslegung übersandt. Das Staatliche Bauamt Freising erhält nach Abschluss des

Verfahrens eine Fassung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

7. Bauernverband

Einwendung / Anregung vom 24.11.2025

1. Ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

a.

Nördlich des Baugebietes befindet sich derzeit ein landwirtschaftlicher Weg, der im Rahmen des Bauvorhabens ausgebaut werden soll. Durch die Nutzung der Fläche als Bauhof/Wertstoffhof droht eine starke Befahrung des Weges durch Autos mit und ohne Anhänger sowie LKW. Wir bitten daher zu prüfen, ob eine Möglichkeit besteht, die Zufahrt von der gegenüberliegenden Kreisstraße M18 zu ermöglichen, da dort eine Befahrung der Fläche leichter realisierbar wäre und eine Beeinträchtigung des angrenzenden Landwirtes auf ein Minimum reduziert wird.

Beschluss:

Derzeit ist eine Zuwegung des Plangebietes von der Kreisstraße M18 nicht vorgesehen, da hier die notwendigen Abbiegespuren auf der Weißenfelder Straße (M 18) nicht nachgewiesen werden können.

Sollte im Rahmen des angestrebten Ausbaus der A99 die Verkehrsführung der M18 verlegt und die bestehende Straße zu einer Ortsstraße abgestuft werden, wäre eine Zufahrt bzw. Ausfahrt im Bereich der Weißenfelder Straße denkbar.

Im Bebauungsplan wird die Möglichkeit einer Zufahrt zur Weißenfelder Straße lediglich als Hinweis aufgenommen. Insofern kann der Anregung des Bauernverbandes aufgrund des nicht absehbaren Zeithorizonts für die mögliche Ausfahrt auf die M 18 nur in geringem Maße entsprochen werden.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der bisherige Feld- und Waldweg durch eine ausgebaute Ortsstraße ersetzt wird. Dies ermöglicht, soweit verkehrsrechtlich möglich, eine qualifiziertere Nutzung als bislang.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

b.

Falls die Öffnung der genannten Straße für alle Verkehrsteilnehmer verwirklicht werden soll, besteht die Gefahr, dass regelmäßig zu den Öffnungszeiten des Wertstoffhofes der Verkehr behindert wird. Dies führt dazu, dass die angrenzenden Felder nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet werden können und auch der reibungslose Ablauf in Ihrem Wertstoffhof in Mitleidenschaft gezogen wird. Wir regen daher an eine räumliche Trennung der Straße für die Landwirtschaft und den normalen Verkehr in Erwägung zu ziehen, sowie ein Parkverbot zu verhängen, um zu vermeiden, dass Lastkraftwagen die Straße als Dauerparker blockieren.

Beschluss:

Eine Trennung zwischen einem Geh- und Radweg zur öffentlichen Verkehrsfläche ist beabsichtigt, jedoch wird es keine gesonderte Fläche für den landwirtschaftlichen Verkehr geben. Dies ist aus Sicht der Kommune nicht erforderlich, da eine Zufahrt auf die landwirtschaftliche sowohl von Norden (M 1) wie auch von Süden (Feldweg) möglich ist. Da auch die geplante Erschließungsstraße eine angemessene Breite aufweisen wird, kann auch diese Fläche, im Rahmen des zulässigen Gemeindegebrauchs, durch landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt werden.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass weder im Flächennutzungsplan noch im Bebauungsplan Regelungen zum ruhenden Verkehr getroffen werden können. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2.

Flächenverbrauch in der Gemeinde Feldkirchen

Durch diese Planungsmaßnahme werden der landwirtschaftlichen Nutzung schon wieder ca. 3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche für die geplante Gewerbefläche und den Bau- bzw. Wertstoffhof entzogen. Es muss dringend überprüft werden, ob bereits vorhandene, versiegelte Flächen in der Gemeinde für das geplante Projekt verwendet werden können oder der bereits bestehende Bau-/Wertstoffhof vergrößert oder umgebaut werden kann.

Beschluss:

Bei der Errichtung eines Wertstoffhofs ist eine Vielzahl an Vorschriften zu beachten. Im Rahmen der Genehmigung eines Wertstoffhofs werden mögliche Auswirkungen beim Betrieb desselben auf sein geografisches Umfeld, wie Lärm, Geruchseinwirkungen, Staub, u.a. bewertet. Wenn ein Wertstoffhof als Neubau geplant und gebaut wird, sollte er grundsätzlich verkehrstechnisch günstig angelegt werden. Insofern ist der aktuelle Standort von Vorteil. Gleichzeitig scheidet ein Standort in der Nähe größerer Wohngebiete aus, da durch die Nutzung zu ungünstigen Zeiten (z. B. Wertstoffhof am Abend und Wochenende bzw. Winterdienst) von einer erhöhten Lärmbelastung auszugehen ist.

Auch in sensiblen Bereichen wie z.B. Naturschutz-, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten dürfen Anlagen nach diesen technischen Regeln nicht errichtet werden. Ebenfalls sollte eine Schadstoffannahmestelle nur dort erbaut werden, wo eine zügige Abfertigung der Anlieferer ohne Verkehrsbehinderungen möglich ist. Die unmittelbare Nähe von Kindergärten und Schulen sollte vermieden werden.

Wichtig ist die Erreichbarkeit des Wertstoffhofs für die Kunden. Der Anfahrtsweg sollte keine komplizierte Verkehrsführung aufweisen und nicht durch enge und schmale Straßen führen. Der Wertstoffhof sollte möglichst zentral in seinem Einzugsgebiet liegen und gut ausgeschildert sein.

Wird ein neuer Wertstoffhof geplant, sollte abgewogen werden, ob ein vollständiger Neubau oder gegebenenfalls eine Erweiterung einer bestehenden Einrichtung vorzugswürdig ist. Ist zum Beispiel ein Deponiestandort, eine Müllverbrennungsanlage oder ein Betriebs- oder Bauhof ausbaufähig, ist gegebenenfalls eine Erweiterung um einen Wertstoffhof möglich und sinnvoll.

Eine Erweiterung des bestehenden Standortes ist nicht möglich. Die Standortsuche belief sich auf Grundstücke an den Hauptverbindungsstraßen, außerhalb einer Wohnbebauung und deren Verfügbarkeit. Innerhalb der bestehenden Ortslage ist kein Grundstück verfügbar, dass die vorgenannten Aspekte in ausreichendem Maße berücksichtigt. Gleichzeitig ist es aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an einen modernen Bauhof/Wertstoffhof nicht möglich diesen am jetzigen Standort unter laufendem Betrieb umzubauen.

Die vorgenannten Punkte rechtfertigen nach Ansicht der Gemeinde die Wahl des Standortes auf dem Grundstück FL.Nr. 597/5.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3.

Befahrbarkeit während der Baumaßnahme und Entschädigungen

Der Weg, der für das Projekt umgebaut werden soll, muss während der Bebauungsphase und auch danach dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein. Dies betrifft die Fahrbahnoberfläche genauso wie eventuelle Beeinträchtigungen durch Baumpflanzungen oder Verlegung von Leitungen. Um Schäden an landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten und an der Bepflanzung selbst zu vermeiden, sollte die Pflanzung der Bäume im ausreichenden Abstand (mindestens 4 Meter) zum Weg erfolgen. Vor der Bebauung ist es notwendig die Ist-Situation festzuhalten und notwendige Entschädigungen für bspw. die Lagerung von Baumaterialien u. v. m. für den Landwirt sicherzustellen.

Beschluss:

Die Ansicht des Bauernverbandes, dass der Weg während der Bebauungsphase und auch danach dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein muss, wird nicht geteilt. Dies wird durch die Erreichbarkeit des Grundstücks über die angrenzenden öffentlichen Feldwege begründet. Gleichwohl kann nach Fertigstellung der neuen Erschließungsstraße diese im Rahmen des verkehrsrechtlich Erlaubten genutzt werden.

Ergänzend wird festgestellt, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf die Einhaltung der Grenzabstände für Bepflanzungen nach dem Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) hingewiesen wird.

Schließlich betrifft die Anregung Details der späteren Bauausführung. Der FNP stellt nur die allgemeinen Nutzungen dar. Einwände gegen die bauliche Umsetzung, wie Entschädigung für Lagerflächen, sind im Flächennutzungsplanverfahren verfrüht. Im Übrigen stehen die Flächen südlich des Kapellenweges für eine Baumaterial-Lagerung ebenfalls zur Verfügung, so dass die Notwendigkeit von Entschädigung nicht gesehen wird.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4.

Hundetoiletten und Mülleimer

Um eine Verschmutzung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu verhindern bzw. gering zu halten, regen wir an, dass an entsprechenden Stellen sog. „Hundetoiletten“ und Mülleimer angebracht werden. Der Weg wird schon jetzt von Fußgängern und Radfahrern häufig genutzt; dadurch besteht die Gefahr einer Verunreinigung der Futterflächen und folglich auch der Futtermittel. Dies kann sowohl zu Erkrankungen von landwirtschaftlichen Nutztieren durch Übertragung von Krankheiten als auch zu wirtschaftlichen Schäden für die Landwirte bei nicht eingehaltenen Hygienevorschriften führen. Wir bitten Sie, o. g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.

Beschluss

Änderungen oder Ergänzungen in den Bauleitplanverfahren sind bezüglich der Anregung nicht angezeigt. Die Aufstellung von „Hundetoiletten“ wird im Rahmen der baulichen Umsetzung geprüft und ggf. umgesetzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Einwendungen / Anregung vom 23.10.25

I.

Bereich Landwirtschaft:

Mit dem vorgelegten 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „östlich der Kreisstraße M1 und nördlich der Kreisstraße M 18 in ein Gewerbegebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof/Wertstoffhof“, Gemeinde Feldkirchen, Landkreis München, wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 2,82 ha überplant.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 1. Juni 2023) sollen landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln.

Durch die vorgelegte Planung werden Ackerflächen in Anspruch genommen und damit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

- Fl. Nr. 597/5, Gemarkung Feldkirchen, Ackerzahl 42
 - Fl. Nr. 598/2, Gemarkung Feldkirchen, Ackerzahl 42
 - teilweise Fl. Nr. 578, Gemarkung Feldkirchen, Ackerzahl 42
- die alle als Ackerflächen bewirtschaftet werden.

Für den Landkreis München liegt die flächengewichtete Mittelwertzahl von Ackerland bei 44.

Beschluss:

Grundsätzlich ist die Gemeinde verpflichtet zu prüfen, ob für die geplanten Nutzungen Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Bei der Errichtung eines Wertstoffhofs ist eine Vielzahl an Vorschriften zu beachten. Im Rahmen der Genehmigung eines Wertstoffhofs werden mögliche Auswirkungen beim Betrieb desselben auf sein geografisches Umfeld, wie Lärm, Geruchseinwirkungen, Staub, u.a. bewertet. Wenn ein Wertstoffhof als Neubau geplant und gebaut wird, sollte er grundsätzlich verkehrstechnisch günstig angelegt werden. Insofern ist der aktuelle Standort von Vorteil. Gleichzeitig scheidet ein Standort in der Nähe größerer Wohngebiete aus, da durch die Nutzung zu ungünstigen Zeiten (z. B. Wertstoffhof am Abend und Wochenende bzw. Winterdienst) von einer erhöhten Lärmbelästigung auszugehen ist.

Auch in sensiblen Bereichen wie z.B. Naturschutz-, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten dürfen Anlagen nach diesen technischen Regeln nicht errichtet werden. Ebenfalls sollte eine Schadstoffannahmestelle nur dort erbaut werden, wo eine zügige Abfertigung der Anlieferer ohne Verkehrsbehinderungen möglich ist. Die unmittelbare Nähe von Kindergärten und Schulen sollte vermieden werden.

Wichtig ist die Erreichbarkeit des Wertstoffhofs für die Kunden. Der Anfahrtsweg sollte keine komplizierte Verkehrsführung aufweisen und nicht durch enge und schmale Straßen führen. Der Wertstoffhof sollte möglichst zentral in seinem Einzugsgebiet liegen und gut ausgeschildert sein.

Wird ein neuer Wertstoffhof geplant, sollte abgewogen werden, ob ein vollständiger Neubau oder gegebenenfalls eine Erweiterung einer bestehenden Einrichtung vorzugswürdig ist. Ist zum Beispiel ein Deponiestandort, eine Müllverbrennungsanlage oder ein Betriebs- oder Bauhof ausbaufähig, ist gegebenenfalls eine Erweiterung um einen Wertstoffhof möglich und sinnvoll.

Eine Erweiterung des bestehenden Standortes ist nicht möglich. Die Standortsuche belief sich auf Grundstücke an den Hauptverbindungsstraßen, außerhalb einer Wohnbebauung und deren Verfügbarkeit. Innerhalb der bestehenden Ortslage ist kein Grundstück verfügbar, dass die vorgenannten Aspekte in ausreichendem Maße berücksichtigt. Gleichzeitig ist es aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an einen modernen Bauhof/Wertstoffhof nicht möglich diesen am jetzigen Standort unter laufendem Betrieb umzubauen.

Die vorgenannten Punkte rechtfertigen nach Ansicht der Gemeinde die Wahl des Standortes auf dem Grundstück FL.Nr. 597/5.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

II.

Falls es zu einer Überplanung der Fläche kommt, bitten wir Sie, folgende landwirtschaftlichen Belange in den Textlichen Hinweisen zu ergänzen:

1. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Eventuell weitere geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.
2. Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AG-BGB ist hinzuweisen.
3. Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden. Der Änderungsbereich grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen.
4. Gemäß § 9 BayKompV sind agrarstrukturelle Belange i. V. m. § 15 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen: „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Beschluss

Nach § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB besteht die Aufgabe des Flächennutzungsplanes darin, „für das gesamte

Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“.

(Teil-)Änderungen des Flächennutzungsplanes müssen diese Vorgaben auch beachten. Aufgrund des großen Maßstabs eines Flächennutzungsplanes (in der Regel 1 : 5.000) können konkretisierende Festsetzungen erst auf Ebene des Bebauungsplanes durch die hier bestehende Parzellenschärfe erfolgen.

Die vorgebrachten Anregungen können aufgrund des größeren „grobkörnigeren“ Darstellungsgrades nicht in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden. Ihre Aufnahme in den Bebauungsplan als Festsetzung oder Hinweis wird aber geprüft und soweit möglich berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

III.

Bei den Ausgleichsflächen sollte versucht werden, den Umfang durch entsprechende Maßnahmen so gering wie möglich zu halten. Des Weiteren sollten die Maßnahmen für den Ausgleich, welche außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren. In keinem Fall darf der Bedarf an Ausgleichsflächen zu einem weiteren Verlust von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen führen.

Beschluss:

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen und die darauf zu entwickelten Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Entsprechende Regelungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

IV.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Wir bitten um Zusendung eines Auszuges aus dem Beschlussbuch zur Behandlung dieser Planung.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

9. Autobahn

Einwendung / Anregung vom 06.11.2025

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, nimmt zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gemarkung Feldkirchen an der A94 wie folgt Stellung:

Der Umgriff des gegenständlichen Flächennutzungsplanes hat einen Abstand von ca. 190 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der A94 und befindet sich somit außer-halb des Geltungsbereiches (40 m – Anbauverbotszone und 100 m – Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs. 2 FStrG.

Die 8-streifige Erweiterung der A99 zwischen Kirchheim und Haar ist im Bundesverkehrswegeplan (Bedarfsplan) im „vordringlichen Bedarf mit Engpassbeseitigung“ eingestuft.

Die Planungen beinhalten auch einen umfassenden Umbau des Autobahnkreuzes München-Ost, welcher sich durch die Anpassung und Verlängerung von Verflechtungstreifen auch auf die A94 im Gemeindegebiet Feldkirchen erstreckt.

Die Belange der Autobahn GmbH des Bundes sind nicht betroffen.

Wir bitten in den Planungsunterlagen die 40 m - Anbauverbotszone und die 100 m - Baubeschränkungszone an der A94 einzuzeichnen und zu vermessen. In der Legende sind diese Zonen noch mit Verweis auf § 9 FStrG zu ergänzen.

Beschluss:

Der südliche Rand des überplanten Bereichs befindet sich nach unseren Berechnungen ca. 308 m von der Autobahn entfernt. Die Lage außerhalb der Anbauverbotszone bzw. der Baubeschränkungszone wird auch durch die Autobahn GmbH bestätigt. Auch der geplante Ausbau der A 99 wird an dieser Situation nichts ändern. Die Abstände werden sich zwar verringern, jedoch wird die Baubeschränkungszone nicht an das Plangebiet heranreichen.

Da weder aktuell noch zukünftig Belange der Autobahn GmbH durch das gemeindliche Vorhaben betroffen werden, erachtet die Gemeinde Feldkirchen eine gesonderte Vermaßung der Abstände zu den vorbeifahrenden Autobahnen als nicht erforderlich.

Im Übrigen ist auch nicht nachvollziehbar, warum diese Vermaßung notwendig ist. In den relevanten Bereichen wird die Anbauverbotszone entlang der Autobahnen im Flächennutzungsplan dargestellt. Dies ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Hinweise:

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeiter.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen zum Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Beschluss:

Als vorbereitender Bauleitplan enthält der Flächennutzungsplan keine Festsetzungen. Konkrete Regelungen, wie die Zulässigkeit und Beschaffenheit von Werbeanlagen können im Flächennutzungsplan nicht getroffen werden. Auf Ebene des Bebauungsplans ist beabsichtigt Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtungen als unzulässig festzusetzen. Eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern der Autobahn dürfte zudem bei einer Entfernung von 300 m des Gebietes zur A94 ausgeschlossen sein. Die Anregung wird daher zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der weiteren Beteiligung am Verfahren wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

10. Wasserwirtschaftsamt

Einwendung / Anregung vom 23.10.25

Zu oben genanntem Flächennutzungsplan besteht von Seiten des Wasserwirtschaftsamts München die Anregung möglichst viel Innenentwicklung vor Entwicklung auf der grünen Wiese voranzutreiben. Der wertvolle belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Darüber hinaus ist bei der weiteren Bauleitplanung eine möglichst multifunktionale Flächennutzung anzustreben und Kompensationsmaßnahmen zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme als sog. PIK Maßnahmen umzusetzen.

Beschluss:

Grundsätzlich gilt, dass Innenentwicklung vorrangig vor einer Überplanung des Außenbereiches vorgenommen werden soll. In einigen Fällen ist dies jedoch nicht möglich, ggf. durch Immissionsbelastungen, entsprechende Anbindung oder die Verfügbarkeit der passenden Grundstücke. Nachdem die Ausweisung eines neuen Bauhofes nicht in jeder Gebietskategorie sinnvoll ist und in bebauter Ortslage entsprechende Grundstücke nicht vorhanden sind, erfolgte eine Ausweisung der Flächen am östlichen Ortsrand.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Billigungsbeschluss:

Die entsprechend der vorherigen Beschlussfassungen geänderte 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Östlich der Kreisstraße M 1 und nördlich der Kreisstraße M 18 in ein Gewerbegebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof/Wertstoffhof“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.02.2026 wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen