

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 26.02.2026

Bauleitplanung – 21. Änderung des Flächennutzungsplans frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch – Behandlung der Stellungnahme zu den vorgebrachten Anregungen und Einwendungen - Billigungsbeschluss

I. Vortrag

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.10.2025 bis 27.11.2025 gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.10.2025 bis 27.11.2025 gingen nachfolgende Anregungen und Einwendungen von Seiten der Träger öffentlicher Belange ein:

Lfd. Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange	Einwendungen/ Anregungen		Hinweis	Keine Antwort
		Ja	Nein		
	<u>Behörden/Institutionen</u>				
1	Landratsamt München (LRA) - Bauleitplanung	X			
2	LRA - Untere Naturschutzbehörde	X			
3	LRA - Brandschutzdienststelle			X	
4.	Autobahn GmbH des Bundes	X			
5	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde			X	
6	Bauernverband	X			
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten				
8	Wasserwirtschaftsamt	X			
9	Staatliches Bauamt Freising		X		
10	Polizeiinspektion Haar		X		
11	GKU Vemo		X		
12	Vodafone		X		
13	Stadt Haar		X		
14	Gemeinde Kirchheim		X		
15	Gemeinde Aschheim		X		
16	Gemeinde Vaterstetten		X		
17	NGN		X		
18	Regionaler Planungsverband		X		
19	SWM		X		
20	Vodafone		X		
21	Bayernets		X		
22	1+1		X		

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein ☐ ja: Planungs- und Gutachtenkosten

Veranschlagung:

☒ nein ☐ ja, möglich

Haushaltsstelle: 6100.6555

Kostenübernahme durch den Eigentümer

II. Beschlussempfehlung

Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1 Landratsamt München, Bauleitplanung

Einwendung / Anregung vom 20.01.2026

1. In der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung am 18.09.2025 wird unter II. Beschluss angegeben, dass „die Beteiligung... nach § 13 a... BauGB“ durchgeführt werden soll. Wir weisen darauf hin, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB jedoch nur für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung angewandt werden kann. Flächennutzungsplanänderungen können nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies sollte bei den Beschlussfassungen im weiteren Verfahren richtiggestellt werden.

Beschluss:

Der Stellungnahme des Landratsamts München wird gefolgt. Im weiteren Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans wird auf das Regelverfahren verwiesen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Nach der Angabe in o.g. Beschluss wurde der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung am 05.06.2025 gefasst. Wir weisen daher darauf hin, dass für das weitere Aufstellungsverfahren die Änderungen des BauGB durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren vom 03.07.2023 zu beachten sind (insbesondere die Änderungen in den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a BauGB).

Im Hinblick auf die Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist unter anderem darauf zu achten, dass die Bekanntmachung vor Beginn der Veröffentlichungsfrist erfolgen muss. Der Aushang der ortsüblichen Bekanntmachung sollte mindestens einen Tag vor Beginn der Veröffentlichungsfrist erfolgen, damit ohne weiteren Nachweis erkennbar ist, dass die gesetzliche Vorgabe eingehalten wurde.

Beschluss:

Der Stellungnahme des Landratsamts München wird gefolgt und zukünftig auf die Veröffentlichungsfristen geachtet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Der nördliche Teilbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Geltungsbereich könnte u.E. entsprechend verkleinert werden, sodass nur der bisher nicht als GE dargestellte Bereich überplant wird. Dies würde auch den Aussagen in Punkt 1 und 2.3.2 der Begründung und in den Punkten 1.1, 2.4, 4.3, 7 des Umweltberichts, wonach der Änderungsbereich bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist und eine Fläche von 0,4 ha umfasst, entsprechen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung stimmt auch nicht mit dem in Punkt 4.2 und 4.3 des Umweltberichts dargestellten Geltungsbereich überein. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Anpassung.

Andernfalls müssen die jeweiligen Aussagen in Begründung und Umweltbericht angepasst werden. Entsprechend der Planzeichnung der vorliegenden 21. Flächennutzungsplanänderung umfasst diese eine Fläche von ca. 0,65 ha und ist zum Teil bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Beschluss:

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans wird mit dem des Bebauungsplanes und des Umweltberichts abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. In der Legende der Flächennutzungsplanänderung sollten nur die Planzeichen aufgeführt werden, die innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung verwendet werden.

Beim Planzeichen Baubeschränkungszone handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB, die unter der Überschrift „nachrichtliche Übernahme“ aufgeführt werden müsste. Dies sollte auch in Punkt 4.1 der Begründung berücksichtigt werden. Die Darstellung des Verlaufs in der Planzeichnung (versetzt zur Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan) sollte überprüft und mit der Autobahndirektion bzw. dem Fernstraßen-Bundesamt abgestimmt werden.

Die außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung verwendeten Planzeichen sollten herausgenommen bzw. z.B. als „Hinweise“ aufgeführt werden.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die Baubeschränkungszone wird in einen neuen Punkt „Hinweise“ verschoben und die Begründung in Punkt 4.1 geändert. Der Verlauf der Planzeichnung wird ebenfalls überprüft und abgestimmt. Auch die außerhalb des Geltungsbereichs verwendeten Planzeichen werden zukünftig als Hinweise aufgeführt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5. Aufgrund der Änderungen in § 3 Abs. 2 BauGB müsste im Verfahrensvermerk Nr. 5 angegeben werden, dass der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung „in Internet veröffentlicht wurde“. Das Unterschriftsfeld für das Landratsamt München beim Verfahrensvermerk Nr. 7 sollte herausgenommen werden, da eine Unterzeichnung durch das Landratsamt nicht erfolgt.

Beschluss:

Der Verfahrensvermerk Nr. 7 wird gemäß der Stellungnahme des Landratsamts München herausgenommen.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass zukünftig auf die 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, Külpmann, Wahlhäuser, 5. Auflage, Rd-Nr. 298, Seite 146).

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6. In Punkt 2.1 der Begründung und Punkt 5 des Umweltberichts ist der Vollständigkeit halber noch die Flurnummer 614/13 (Teilfläche) zu ergänzen.

Beschluss:

Die Flurnummer 614/13 wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

7. Der Regionalplan stellt östlich des geplanten Gewerbegebiets einen Regionalen Grünzug dar. In der Begründung sollte bei den Ausführungen zum Regionalplan (Punkt 2.3.2, Seite 6) noch auf die Nähe zum Regionalen Grünzug eingegangen werden.

Beschluss:

Gemäß Regionalplan Nr. 4 Z 4.6.1 dürfen regionale Grünzüge „über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegengesetzt“. Der Anregung wird daher entsprochen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

8. Nach den Angaben in Punkt 3.3 der Begründung ist die geplante Erweiterung des Landschaftsbaubetriebs auf bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet nicht möglich. Nachdem die Gemeinde mit der 20. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls neue Gewerbeflächen in ca. 300 m Entfernung plant, sollte auch auf diese Flächen eingegangen werden. Es müsste dargelegt werden, weshalb diese Flächen nicht für die Lagerfläche des Landschaftsbaubetriebs in Betracht kommen.

Beschluss:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die geplanten Lagerflächen im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung einen Zusammenhang zur bereits bestehenden Gewerbefläche des Betriebes aufweisen müssen. Da zudem Eigentümeridentität zwischen dem östlich angrenzenden Gewerbegrundstück und der Gewerbefläche in der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht, erachtet es die Gemeinde Feldkirchen als sachgerecht, nicht auf die zusätzlich geplanten Flächen im Umgriff der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes abzustellen. Der Punkt 3.3 wird daher entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

9. Punkt 5 der Begründung sollte allgemeiner, z.B. mit Umweltschutz (wie in der Begründung zum Bebauungsplan) überschrieben werden. Beim letzten Satz sollte ein Hinweis auf die Angaben im Umweltbericht ergänzt werden.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Punkt 5 der Begründung erhält die Überschrift „Belange des Umweltschutzes“.

Der Hinweis auf zusätzliche Angaben zum Umweltbericht kann nicht nachvollzogen werden. Die Gemeinde erachtet die Ausführungen zu diesem Punkt als ausreichend. Änderungen oder Ergänzungen erfolgen daher nicht.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

10. Laut Überschrift bezieht sich der Umweltbericht auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 und die 21. Flächennutzungsplanänderung. Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollte jedoch, wie die Begründung, nur auf die 21. Flächennutzungsplanänderung bezogen werden. Der Inhalt sollte überprüft und an die Ebene des Flächennutzungsplans, als vorbereitende Bauleitplanung, angepasst werden.

Beschluss:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB ermöglicht die Nutzung eines zusammenfassenden Umweltberichts. Dieser integrierte Ansatz deckt beide Planungsebenen ab, verhindert Doppelprüfungen und stellt die Einheitlichkeit der Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung sicher. Ein zusätzlicher, gesonderter Umweltbericht für die FNP-Änderung ist entbehrlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Landratsamt München, Naturschutz

Einwendung / Anregung vom 01.12.2025

Einwendungen

Der im Bereich der FNP-Änderung befindliche BPlan Nr. 102 der Gemeinde Feldkirchen ist seit 2003 rechtsverbindlich. Die Eingrünung nach Südosten ist durch eine Heckenstruktur erfolgt, die somit ca. 22 Jahre alt ist. Ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Sinne des BNatSchG,

insbesondere von Vogel- und Fledermausarten im Bereich der Gehölzstruktur, kann somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Somit ist auch ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen. Laut EU-Recht müssen Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten geprüft werden, wenn eine Betroffenheit nicht auszuschließen ist. Diese Prüfung unterliegt nicht der Abwägung.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt eine Quartierkartierung im Bereich der Gehölzstruktur im Hinblick auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten. Hier geht es maßgeblich um immer wieder genutzte Quartiere wie Baumhöhlen, Rindenspalten oder Horste (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Die Kartierungen sollten durch eine fachlich geeignete Person durchgeführt werden.

Das Eintreten des Tötungstatbestands (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) kann durch Einhaltung von Schonzeiten hinreichend sicher vermieden werden.

Beschluss:

Im Frühjahr 2025 erfolgte eine fachgutachterliche Erfassung und Bewertung des Vegetationsbestandes nach den Vorgaben der Biotopwertliste (BayKompV). Die Eingriffsfläche besteht überwiegend aus artenarmem, mäßig intensiv genutztem Grünland, ergänzt durch eine Heckenstruktur im Nordwesten. Das Areal ist nicht Teil nationaler oder europäischer Schutzgebiete (Natura 2000), und es existieren keine amtlich kartierten Biotope. Nach aktueller Datenlage (LfU-Artenschutzkartierung) sind keine geschützten Tierarten betroffen. Aufgrund der Vorbelastung durch angrenzendes Gewerbe und die Autobahn ist das Vorkommen störungsempfindlicher Offenlandbrüter, die Vertikalstrukturen meiden, auszuschließen.

Änderungen oder Ergänzungen zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher nach Einschätzung der Gemeinde Feldkirchen entbehrlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Landratsamts München, Brandschutz

Einwendung / Anregung vom 17.10.25

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102, 1. Änderung für das Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße, übermittle ich Ihnen den Link zum Kompendium Brandschutz im Bauleitplanverfahren <https://www.landkreismuenchen.de/buergerservice/dienstleistung/brandschutz-im-bauleitplanverfahren/> als fachliche Stellungnahme.

Beschluss:

Unter die Hinweise im Bebauungsplan wird folgendes aufgenommen: Auf das Kompendium für den Brandschutz, herausgegeben vom Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.3 – Brandschutzdienststelle (Stand 09/2023) wird hingewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern

Einwendung / Anregung vom 17.11.2025

Der Umgriff der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 für das Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße hat einen Abstand von ca. 10 m zum äußeren befestigten Fahrbandrand des Anschlussstellenasts der A94 und befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches (40 m – Anbauverbotszone und 100 m – Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs. 2 FStrG. Der Abstand zum äußeren befestigten Fahrbandrand der A99 liegt bei ca. 580 m, zum Autobahnkreuz München-Ost bei ca. 350 m.

Die geplante 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 liegen im Nahbereich und zu Teilen im Projekt- und Grunderwerbsumgriff des Projektes „8-streifige Erweiterung der A99 zwischen Kirchheim und Haar“. Die 8-streifige Erweiterung der

A99 ist im Bedarfsplan als „vordringlicher Bedarf mit Engpassbeseitigung“ und damit der höchsten Dringlichkeitsstufe eingestuft. Die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens soll Mitte 2026 erfolgen. Der Baubeginn ist für 2032 geplant.

Die geplante 8-streifige Erweiterung sowie der darin enthaltene Umbau des Autobahnkreuz München-Ost ist mit einer deutlichen Verbreiterung und einem erhöhten Flächenbedarf verbunden. Aufgrund der geänderten Rampenführungen im Bereich des Autobahnkreuzes sowie der AS Feldkirchen-Ost und aufgrund der Anpassungen der Entwässerung an den Stand der Technik, werden im Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes sowohl dauerhafte als auch temporäre Flächeneingriffe erforderlich.

Auf den betreffenden Flurstücken 614 bzw. 614/14, Gemarkung Feldkirchen, wird daher ein bis zu 25 m breiter dauerhafter Grunderwerbsstreifen erforderlich. Zur bauzeitlichen Zufahrt und Herstellung der Böschungs- und Randbereiche werden ergänzend dazu 10 m temporärer Grunderwerb nötig. Die baulichen Eingriffe sowie der erforderliche Grunderwerb können den Auszügen der Arbeitsstände in Anlage 1 entnommen werden. Die exakten Umgrenzungen können auf Anfrage durch die Autobahn GmbH zur Verfügung gestellt werden.

Auflagen für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße:

Aus den beiliegenden Unterlagen der Änderung des FNP geht hervor, dass sich der geplante Umgriff des GE-Gebietes bis auf das bundeseigene Flurstück 608/7, Gemarkung Feldkirchen, erstreckt.

In diesem Bereich ist auch eine **Schutz- und Leitpflanzung** geplant. Im Bestand liegt hier keine Bepflanzung vor. Von Seiten der Autobahn kann das Flurstück nicht zur Verfügung gestellt werden.

Der Umgriff des GE-Gebietes inklusive Schutz- und Leitpflanzungen sind daher auf die Flurstücke 614, 614/14 und 614/1, Gemarkung Feldkirchen, zu begrenzen. Von Seiten der Autobahn GmbH kann der gegenständlichen Änderung des FNP nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:

- Anpassung des Umgriffs des GE-Gebietes im FNP auf die Flurstücke 614, 614/14 und 614/1 Gemarkung Feldkirchen
- Dauerhafte Freihaltung der Anbauverbotszone (40 m) von jeglicher Bebauung - Benötigte Flächen für die 8-streifige Erweiterung der A99 im Bereich der Anbauverbotszone sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme und auf eigene Kosten freizuräumen.

Das Fernstraßen-Bundesamt wurde zu den anbaurechtlichen Belangen im internen Verfahren beteiligt und teilt hierzu Folgendes mit:

„Zu o. g. 21. Änderung des FNP der Gemeinde Feldkirchen gibt es folgende Anmerkungen:

In die Planzeichnung sind die 40 m – Anbauverbotszone sowie die 100 m – Anbaubeschränkungszone an der BAB 94 einzuzichnen und in der Legende diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn zu ergänzen. Zur Abstandsmessung möchten wir darauf verweisen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen und gegenüber den Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt.

Allgemeine Hinweise, insbesondere für die nachgelagerte Planung:

Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Als Hochbauten gelten jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im straßenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unter dem § 11 Abs. 2 FStrG betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig.

Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb

der 40 m – Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.

Beschluss:

Die Einwendungen der Autobahn GmbH werden berücksichtigt. Die Anbauverbotszone entlang der **A 94** wird nach Ansicht der Gemeinde grundsätzlich eingehalten, da die vorgesehene Nutzung als Lagerfläche keine Hochbaumaßnahme darstellt und die Schutzzone daher eingehalten bleibt. Die Grünplanung wird im 40 m-Bereich korrigiert, d. h. die Bäume werden ersatzlos gestrichen und die Landschaftsplanung wird mit der Autobahn GmbH abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Beschluss:

Das Bauvorhaben umfasst die Umnutzung/Nutzungsänderung der Flächen zur gewerblichen Lagerung. Auf Ziffer 3.2 der Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Das Fernstraßen-Bundesamt wird im weiteren Genehmigungsverfahren beteiligt. Der Anregung wird daher entsprochen.

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. Geplante Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.“

Beschluss:

Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung einer Lagerfläche, die ausschließlich der betriebsinternen Nutzung des bestehenden Gewerbes dient. Die Installation von Werbeanlagen oder Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist nicht vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5. Regierung von Oberbayern

Einwendung / Anregung vom 25.11.2025

Planung:

Die Gemeinde Feldkirchen beabsichtigt mit den o.g. Bauleitplanungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbegebiets zu schaffen. Dabei sollen die Flächen des bereits existierenden Gewerbegebiets durch die Änderung des Bebauungsplans um das Flurstück Nr. 614/14 der G-markung Feldkirchen sowie die des Gewerbegebiets im Flächennutzungsplan (aktuell als landwirtschaftliche Fläche dargestellt) erweitert und die Nutzung der Fläche als Lagerplatz für ein dort ansässiges Unternehmen ermöglicht werden.

Der Änderungsbereich liegt im Südosten des Gemeindegebietes und umfasst eine Fläche nördlich der BAB A94 und südl. der Kreisstraße M18 (Weißenfelder Straße). Auf rund 0,4 ha schließt die Änderung vollständig die Flurnummer 614/14 sowie Teilflächen der Flurnummern 614 und 614/1 der Gemarkung Feldkirchen ein.

Bewertung:

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 08.05.2019) wird gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden (vgl. LEP 3.1 (G), RP 10 B III 1.1.1 (G), RP 10 B I 2.1 (G), § 1 Art 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG). Es ist daher ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sich aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung ergibt, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen. Durch den konkreten Erweiterungsbedarf eines dort bereits ansässigen Unternehmens ist der Bedarf der Erweiterung plausibel und nachvollziehbar vorhanden und somit für die vorliegenden Planungen erbracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planungsraum nun eng an den Regionalen Grünzug im Osten davon heranreicht, sodass von weiteren Siedlungsentwicklungen in Richtung des Regionalen Grünzugs abzusehen ist.

Ergebnis:

Die o.g. Bauleitplanungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschluss:

Die Ausführungen der Höheren Landesplanungsbehörde zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes stützen die Planungsabsichten der Gemeinde Feldkirchen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass eine Erweiterung nach Osten aufgrund des bestehenden Regionalen Grünzugs ausscheidet. Diesbezüglich bestehen jedoch auch keine Absichten.

Änderungen oder Ergänzungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6. Bauernverband

Einwendungen / Anregung vom 10.11.25

1. Gewährleistung der landwirtschaftlichen Nutzung

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.

Beschluss:

Die Bewirtschaftung und Zugänglichkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Aufgrund der geplanten Situierung bleibt die uneingeschränkte Nutzung des Außenbereichs gewährleistet. Zudem wird auf Ebene des Bebauungsplanes durch einen entsprechenden Hinweis sichergestellt, dass angrenzende Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können. Eine Änderung auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Flächenverbrauch verringern

Von einem sparsamen Flächenumgang kann gerade in dieser Region nicht gesprochen werden. Ständig werden gute Grünland- und Ackerflächen verbaut oder versiegelt. Wir bitten grundsätzlich darum, mit Fläche sparsam umzugehen, denn einmal verbaute Flächen sind der landwirtschaftlichen Produktion unwiederbringlich entzogen.

Beschluss:

Der vorgetragenen Stellungnahme wird grundsätzlich zugestimmt. Zwar ist die Begrenzung der

Flächenversiegelung – insbesondere im Außenbereich – ein vorrangiges Ziel, jedoch besteht für den benachbarten Betrieb ein unabweisbarer Bedarf an Lagerflächen. Die Anmietung externer Flächen wird aufgrund des damit verbundenen logistischen Mehraufwands als unverhältnismäßig und ökologisch nicht sinnvoll eingestuft. Der Hinweis wird daher zur Kenntnis genommen; eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Verschmutzungen der Nutzflächen verhindern

Wir regen an, in der Ausführungsplanung sog. „Hundetoiletten“ an entsprechenden Stellen anzubringen, um Hundebesitzer zu animieren den Hundekot in Mülltonnen zu entsorgen. Damit lässt sich eine Verunreinigung von Futterflächen (v.a. Wiesen, aber auch Ackerflächen mit Feldfutterbau) und folglich auch Futtermitteln minimieren. Verunreinigte Futtermittel, wie etwa Heu oder Grassilage, können 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:

Die Fl.Nr. 614/14 Gemarkung Feldkirchen liegt nicht an Fuß- oder Feldwegen, weshalb Verunreinigungen dort eher unwahrscheinlich sind. Im Übrigen werden „Hundetoiletten“ nicht auf Bauleitplanungsebene behandelt, sondern im Bedarfsfalle aufgestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

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

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft:

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gewerbegebiet an der Weißenfelder, Gemeinde Feldkirchen, Landkreis München, wird auf dem Flurstück Nr. 614/14 der Gemarkung Feldkirchen eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 0,4 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. Eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft ist wesentliche Grundvoraussetzung für einen vitalen ländlichen Raum als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum.

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

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

- Fl. Nr. 614/14, Gemarkung Feldkirchen, Grünlandzahl 44 die alle als Grünland bewirtschaftet werden.
- Für den Landkreis München liegt die flächengewichtete Mittelwertzahl von Grünland bei 48.

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.

Beschluss:

Als vorbereitender Bauleitplan entfaltet der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Festsetzungen. Konkreten Regelungen sind im Flächennutzungsplan nicht zulässig werden jedoch als Hinweis in den Bebauungsplan eingefügt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AG-BGB ist hinzuweisen.

Beschluss:

Bei einer geplanten Neupflanzung zu den landwirtschaftlichen Grundstücken wird auf die Grenzabstände geachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Flächennutzungsplan stellt nur die geplanten Flächenverhältnisse dar. Eine Änderung ist deshalb nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden. Der Geltungsbereich grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen.

Beschluss:

Der Hinweis wird auf Ebene des Bebauungsplanes aufgenommen. Für den Flächennutzungsplan ist keine Änderung erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

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.“ 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.

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

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss

Obwohl der Grundsatz ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ (§ 1a Abs. 2 BauGB) zur Reduzierung des Flächenverbrauchs das Planungsrecht prägt, ist er nicht absolut. Bei ausgeschöpften Innenentwicklungspotenzialen und fehlenden Brachflächen ist eine Inanspruchnahme des Außenbereichs (§ 35 BauGB) im Wege der Abwägung rechtlich zulässig. Insbesondere bei einer direkten Anbindung an bestehende Betriebe kann eine Erweiterung im Außenbereich sowohl logistisch als auch ökologisch geboten sein. Die Flächenausweisung ist deshalb angebracht.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen wird darauf geachtet, dass ein Verlust von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen vermieden wird. Soweit sich ein Eingriff nicht verhindern lässt erfolgt der Ausgleich in sachgerechter Abwägung unter Beachtung der naturschutzfachlichen Vorgaben.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

8. Wasserwirtschaftsamt

Einwendung / Anregung vom 23.10.25

Zu oben genanntem Flächennutzungsplan (analog der 20. Änderung) 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.

Gemäß § 15 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen unter anderem vorrangig zu prüfen, ob die Kompensation eines Eingriffs auch durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann. Die Maßnahmen werden gem. § 9 Abs. 3 Satz 2 BayKompV als produktionsintegrierte Kompensationen, kurz PIK, bezeichnet, sofern sie in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und Natur und Landschaft dauerhaft aufwerten. Die Flächen der angrenzenden Gartenbaufirma sind für den Betrieb nicht mehr ausreichend, so dass das Betriebsgelände erweitert werden muss. Die Schaffung einer Lagerfläche an einer anderen Stelle hätte zur Folge, dass mit erhöhten Fahraufkommen zu rechnen wäre.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Kommunen verpflichtet Klimaschutz, Biodiversität und Klimaanpassung zu berücksichtigen. Dies wird mit der Überplanung der angrenzenden Fläche als auch im weiteren Bauleitplanverfahren umgesetzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hierfür nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Billigungsbeschluss:

Der entsprechend vorheriger Beschlussfassungen geänderte Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Feldkirchen für das „Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.03.2026 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