

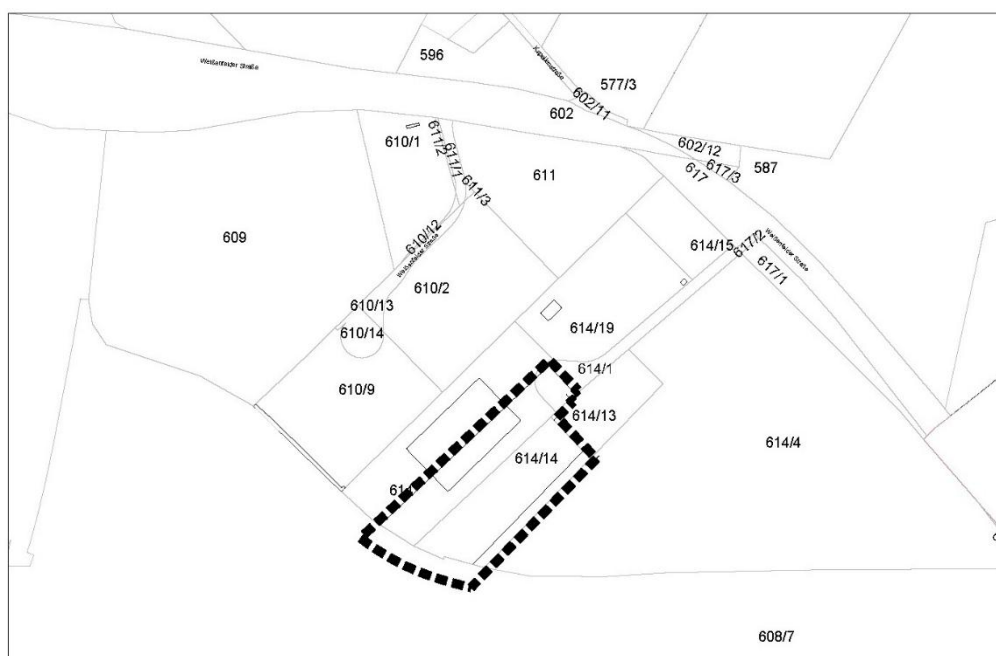


Gemeinde Feldkirchen **21. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße“**

Teil D1 – Begründung

von Teil A – D – Vorentwurf

Fassung vom 18.09.2025



Erarbeitet für die Gemeinde Feldkirchen von:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
2	Ausgangssituation.....	4
2.1	Lage im Raum.....	4
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	4
2.2.1	Stadtbild / Landschaftsbild	4
2.2.2	Denkmalpflege / Archäologie	4
2.2.3	Altlasten / Bodenbelastung	5
2.3	Planerische Ausgangslage.....	5
2.3.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.3.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	6
2.4	Rechtliche Ausgangslage.....	7
2.4.1	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
2.4.2	Naturschutz	7
2.4.3	Wasserschutz / Oberflächengewässer.....	7
2.4.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Restriktionen für die verbindliche Bauleiplanung	8
3	Ziele der Planung	9
3.1	Bedarf.....	9
3.2	Ziele	9
3.3	Standortvarianten	9
4	Inhalt der Planung.....	10
4.1	Künftige Darstellung.....	10
4.2	Erschließung	10
4.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
5	Umweltbericht	11

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Für das „Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße“ der Gemeinde Feldkirchen existiert seit 2003 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das darin geschaffene Baurecht wurde bereits vollständig ausgeschöpft. Inzwischen reichen die vorhandenen Gewerbeflächen für den ansässigen Landschaftsbaubetrieb nicht mehr aus. Es werden für die betriebsbedingten Aufgaben dringend weitere Flächen für die Unterbringung von Lagerplätzen für beispielsweise Kies, Sand, Schotter oder Oberboden benötigt. Das Gewerbegebiet soll daher durch die Änderung des Bebauungsplans um das Flurstück Nr. 614/14 der Gemarkung Feldkirchen erweitert und die Nutzung der Fläche als Lagerplatz ermöglicht werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickeln. Zur Unterstützung und zur Förderung des Gewerbebetriebes hat der Gemeinderat daher in der Sitzung vom 05.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 21. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Bebauungsplanänderung für den Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße“ wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

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.



Abbildung 1: (ohne Maßstab): Lage des Änderungsbereichs im Gemeindegebiet, (Quelle: Bayernatlas)

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Stadtbild / Landschaftsbild

Das bestehende Gewerbegebiet ist nicht in Anbindung an die Siedlungsflächen des Gemeindegebietes von Feldkirchen entstanden, sondern liegt durch Straßen und landwirtschaftliche Flächen vom übrigen Gemeindegebiet getrennt.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist bislang unbebaut. Im Nordwesten befindet sich eine bereits gewerblich genutzte Fläche, während im Osten an den Änderungsbereich weitere landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Geprägt wird der Bereich besonders durch die südlich angrenzende Bundesautobahn A94.

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich eine Gehölzstruktur, die für das bestehende Gewerbegebiet als Ortsrandeingrünung dient. Die Topographie des Gebiets ist weitgehend eben.

2.2.2 Denkmalpflege / Archäologie

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler bekannt.

Bodeneingriffe jeglicher Art sind dann gem. Art.7 Abs.1 BayDSchG erlaubnispflichtig, wenn man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich am Ort der Bodeneingriffe Bodendenkmäler befinden.

Archäologische Funde oder Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz

(DSchG). Sollten im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München anzuzeigen und die Fundstelle zu sichern. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

In Teil D2 Umweltbericht unter Pkt. 2.8 werden die *Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter* behandelt.

2.2.3 Altlasten / Bodenbelastung

Im Änderungsbereich liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

2.3 Planerische Ausgangslage

2.3.1 Landes- und Regionalplanung

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung bei der Bauleitplanung
Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) Die Gemeinde Feldkirchen liegt im Landesentwicklungsprogramm im Verdichtungsraum München.		
3.2 (Z)	Innenentwicklung vor Außenentwicklung In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.	Im bestehenden Gewerbegebiet stehen keine freien Flächenpotenziale zur Verfügung. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die kleinflächige Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes. Die Flächen stehen in funktionalen Zusammenhang mit der bereits bestehenden Nutzung. Der Bedarf ist im konkreten Unternehmen begründet.
5.1 (G)	Wirtschaftsstruktur Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und	Die Bebauungsplanänderung dient der Unterstützung und der Förderung eines bereits vorhandenen Gewerbebetriebes.

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung bei der Bauleitplanung
	Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.	
5.4.1 (G)	Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.	Durch die Bebauungsplanänderung geht eine Fläche für Landwirtschaft verloren, die aktuell als Grünland genutzt wird. Laut der amtlichen Bodenschätzung liegt die Grünlandgrundzahl bei 45. Der Durchschnittswert der Grünlandgrundzahl für den Landkreis München beträgt 48. Im regionalen Vergleich handelt es sich somit um unterdurchschnittlich ertragreiche Böden.
Regionalplan für die Region München (14) Die Gemeinde Feldkirchen ist raumordnerisch der Region 14 „München“ zugeordnet. Dabei wird die Gemeinde als Grundzentrum im Verdichtungsraum München dargestellt.		
B IV G 2.4	Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.	Siehe Berücksichtigung des Landesentwicklungsprogramms.
B II G 1.2	Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die kleinfläche Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes. Die Flächen stehen in funktionalen Zusammenhang mit der bereits bestehenden Nutzung. Der Bedarf ist im konkreten Unternehmen begründet.

2.3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Für die Gemeinde existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Dieser stellt im Bereich des geplanten Gewerbegebietes folgendes dar.

- Schutz- und Leitpflanzung geplant
- Fläche für die Landwirtschaft

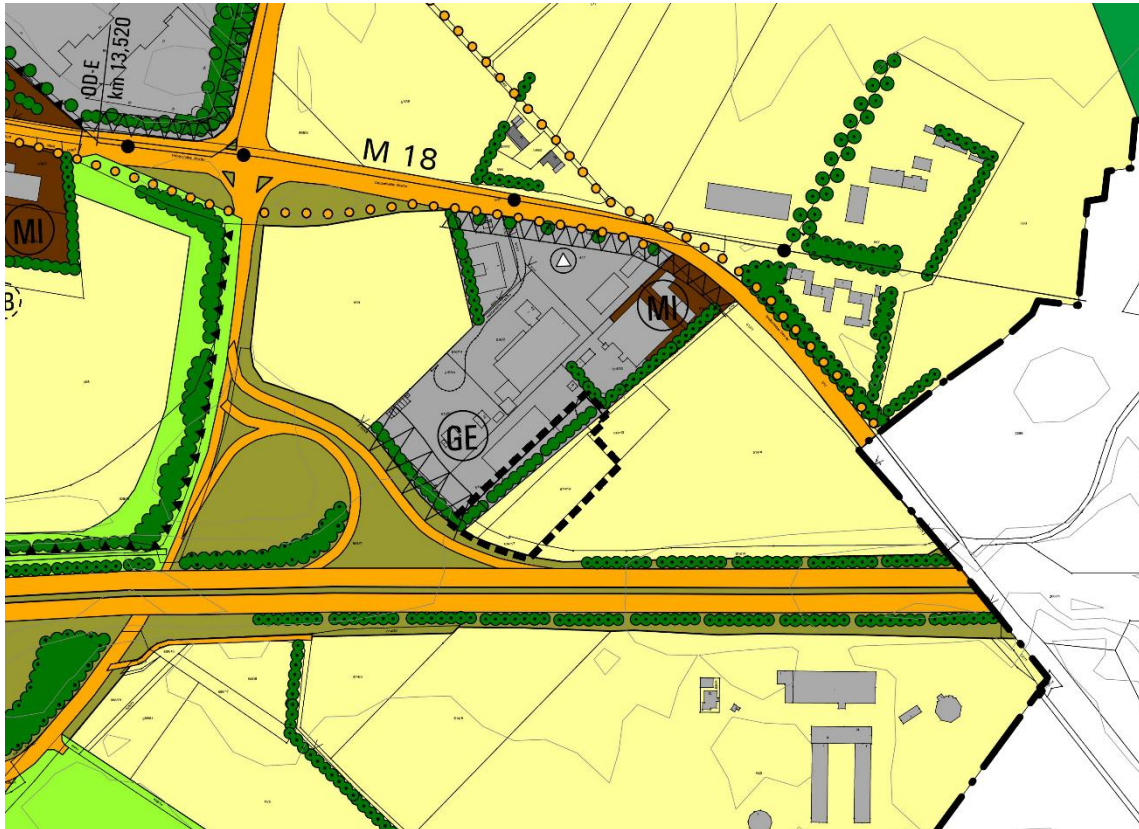


Abbildung 2: Darstellung Änderungsbereich (schwarze Strichlinie) der 21. Änderung des Flächennutzungsplans im bestehenden FNP (ohne Maßstab)

2.4 Rechtliche Ausgangslage

2.4.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Auf der Flurnummer 614 und 614/1 der Gemarkung Feldkirchen überlagert der Änderungsbereich den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 „Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße“. In diesem Bereich ist sowohl im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bepflanzung dargestellt, die als Schutz- und Leitpflanzung bezeichnet wird. Diese Grünfläche wird im Rahmen der Änderung an den neuen Rand des Gewerbegebietes nach Osten verschoben.

2.4.2 Naturschutz

Von der Planung sind keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder europäischen Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) betroffen. Im Änderungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

2.4.3 Wasserschutz / Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich und im direkten Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Änderungsbereich liegt weder in einem wassersensiblen Bereich, noch Wasserschutzgebiet oder amtlichen Überschwemmungsgebiet. Mit der vorliegenden Planung sind keine

Eingriffe in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser verbunden. Das anfallende Niederschlagswasser kann weiterhin im Gelände versickern.

2.4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Feldkirchen.

2.5 Restriktionen für die verbindliche Bauleiplanung

Für den Änderungsbereich der künftigen GE-Fläche wird ein Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt. Sich ergebende Restriktionen werden dort berücksichtigt.

3 Ziele der Planung

3.1 Bedarf

Das bestehende Baurecht im Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße ist bereits vollständig ausgeschöpft. Für eine Erweiterung des Landschaftsbaubetriebes stehen somit keine weiteren Flächen in räumlicher Nähe zur Verfügung. Zur Sicherung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten sind somit zusätzliche Flächen erforderlich. Der Umfang der Flächenausweisung orientiert sich am tatsächlichen Bedarf des Gewerbebetriebes.

3.2 Ziele

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es auf der Erweiterungsfläche ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.9 BauNVO auszuweisen und damit die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, um dort ausschließlich einen Lagerplatz errichten zu können. Diese Fläche dient der Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb. Dabei soll für den Erhalt einer qualitätsvollen Eingrünung die dargestellte Schutz- und Leitpflanzung nach Osten auf die neue Grenze des Gewerbegebiets verschoben werden.

3.3 Standortvarianten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Die Fläche muss sich somit in räumlicher Nähe zum Betrieb befinden und verfügbar sein.

Bestehende Gewerbegebiete:

Die im Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße ausgewiesenen Flächen sind bereits vollständig ausgeschöpft. Auch alle weiteren im Gemeindegebiet ausgewiesenen Gewerbegebiete sind vollständig verplant, sodass eine Erweiterung auf bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet nicht möglich ist.

Flächenverfügbarkeit:

Die Flurnummer 614/14 befindet sich bereits im Eigentum des Betriebsinhabers und steht damit unmittelbar für die geplante Erweiterung zu Verfügung.

Schutzgebiete und schützenswerte Bereiche:

Die Fläche liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder europäischen Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Zudem werden in Anbetracht der gegebenen Vorbelastungen durch die BAB A94 keine natur- und artenschutzrechtlich wertvollen Bereiche überplant.

Fazit:

Aus den o.g. Gründen wurde der vorliegende Änderungsbereich für die Erweiterung des Gewerbegebietes gewählt. Dem Grundsatz LEP 5.1 zur Erhaltung und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen klein- und mittelständischen Unternehmen wird damit Rechnung getragen.

4 Inhalt der Planung

4.1 Künftige Darstellung

Im Bereich der künftigen GE-Fläche wird folgendes dargestellt:

- Gewerbegebiet
- Baubeschränkungszone
- Schutz- und Leitpflanzung geplant

Die bereits vorhandene Schutz- und Leitpflanzung, die als Eingrünung dient, wird in gleichem Umfang an den neuen Rand des Gewerbegebietes verlegt.

4.2 Erschließung

Verkehrerschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Weißenfelder Straße.

Schmutzwasserentwässerung

Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Abwasser sind für den geplanten Lagerplatz nicht notwendig.

Niederschlagswasserentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser kann weiterhin im Gelände versickern.

4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

- Beitrag zur Sicherung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb
- Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen auf ca. 0,36 ha

5 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Ein gesonderter Umweltbericht ist Bestandteil der Planunterlagen.

Eine bauplanungsrechtliche Eingriffsermittlung wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die methodische Vorgehensweise erfolgt in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde München nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2003). Insgesamt liegt ein Ausgleichsbedarf von 1.497 m² vor. Die Ausgleichsfläche liegt nicht innerhalb des Gemeindegebietes und wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.