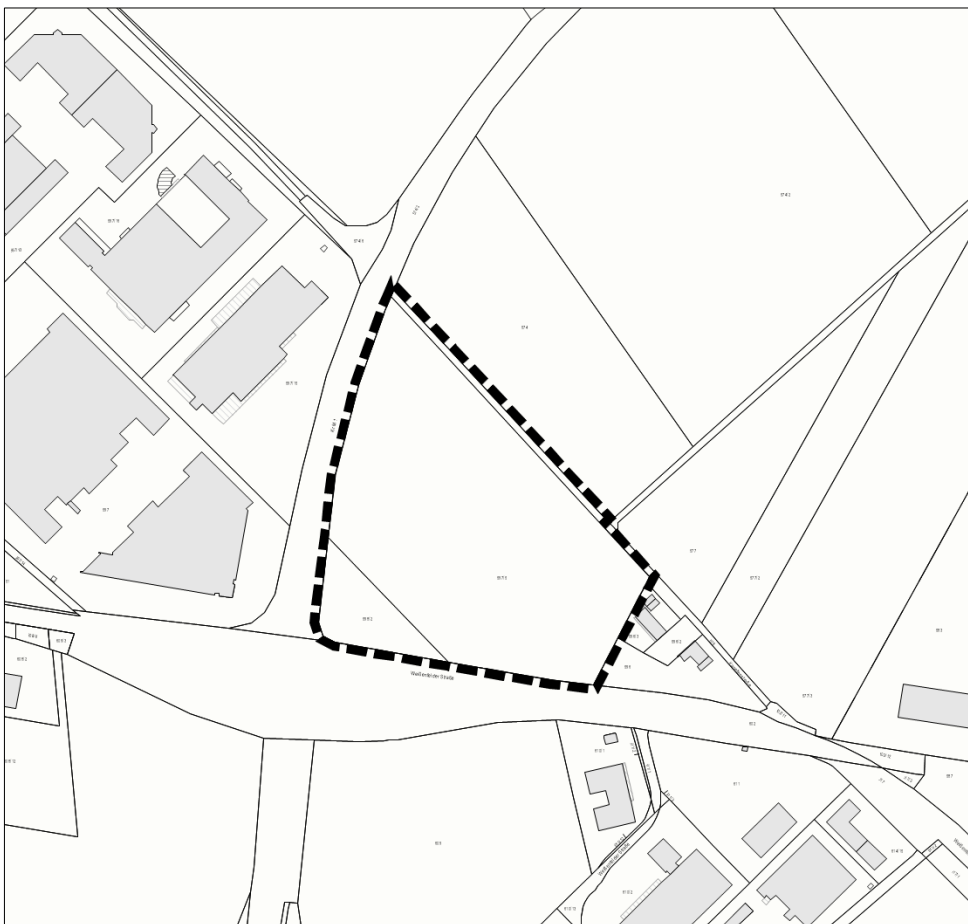




Gemeinde Feldkirchen

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““

- Vorentwurf -



Erarbeitet für die Gemeinde von:

Bauleitplanung

CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

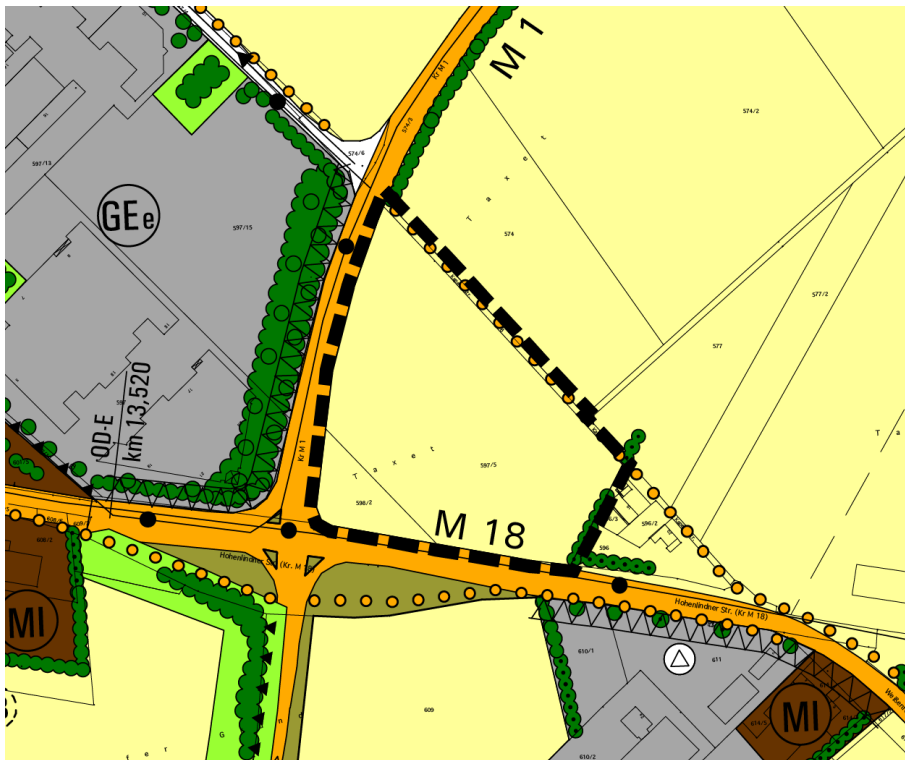
Umweltbericht

NRT Bürogemeinschaft, Isarstraße 9, 85417 Marzling

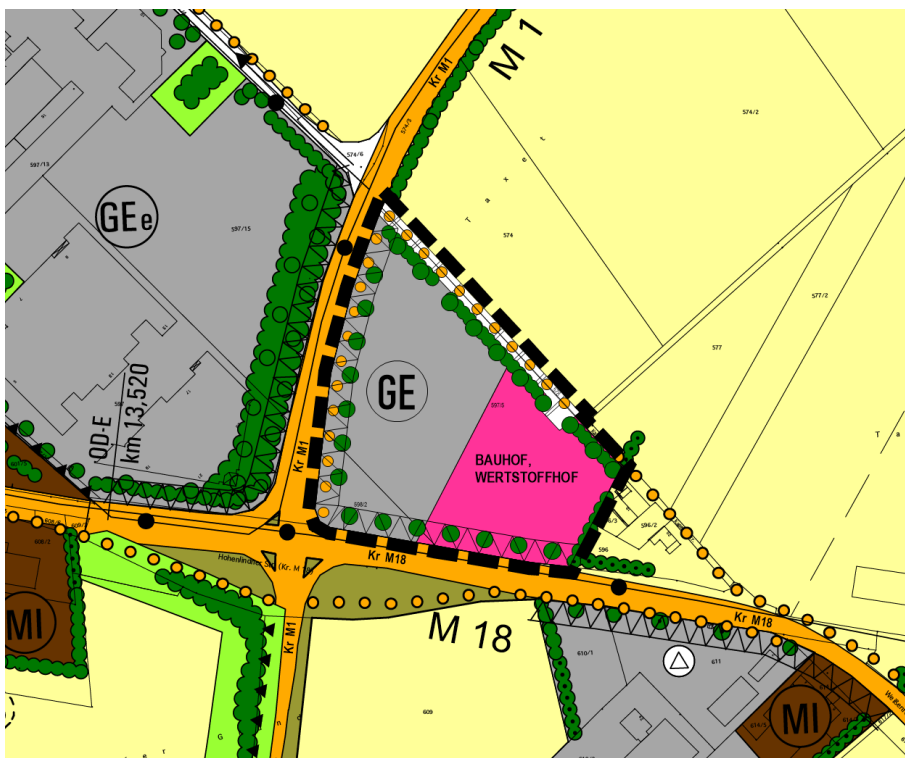
18. September 2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
I Planzeichnung	2
II Verfahrensvermerke	3
III Begründung	4
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2. Verfahren	4
3. Änderungsbereich	4
4. Inhalt der Änderung	5
5. Landes- und Regionalplanung	5
6. Überörtliche Verkehrsanbindung	7
7. Stadtentwicklung und grünordnerisches Gesamtkonzept	7
8. Denkmalpflege	7
9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
10. Flächenbilanz	8
IV Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung)	9

I Planzeichnung



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



Änderungsplan

Maßstab 1:5.000

II **Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur 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““ wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 08.05.2025 gefasst und am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Vorentwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____._____ hat in der Zeit vom _____._____ bis einschließlich _____._____ stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____._____ hat in der Zeit vom _____._____ bis einschließlich _____._____ stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____._____ wurde mit der Begründung in der Zeit vom _____._____ bis einschließlich _____._____ öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____._____ hat in der Zeit vom _____._____ bis einschließlich _____._____ stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Der Feststellungsbeschluss zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat am _____._____ gefasst.

(Siegel)
Feldkirchen,

Andreas Janson
1. Bürgermeister

7. Die Genehmigung der 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““ in der Fassung vom _____._____ wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom _____._____, Az.: _____ erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB).

(Siegel)
München,

8. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 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““ erfolgte am _____._____; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungsplan-Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____._____ wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

(Siegel)
Feldkirchen,

Andreas Janson
1. Bürgermeister

III Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der bestehende Bauhof der Gemeinde Feldkirchen entspricht in seiner jetzigen Form nicht mehr den heutigen Anforderungen. Teile der Gebäude bedürfen größerer Sanierungsmaßnahmen. Notwendige betriebliche Abläufe sowohl im Bereich des Bauhofs als auch des Wertstoffhofs können im Bestand nicht optimal dargestellt werden. Für die geplante Modernisierung mit Erweiterung und um den Betrieb künftig optimal durchführen zu können, ist die Verlagerung des Bauhofs sowie des Wertstoffhofs auf Flächen östlich der Kreisstraße M1 und nördlich der Kreisstraße M18 vorgesehen. Die Nutzungen sollen durch die Ausweisung gewerblicher Bauflächen ergänzt werden.

Um den geplanten Neubau ermöglichen zu können, hat der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen in seiner Sitzung am 08.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Gewerbegebiet östlich der Kreisstraße M1 und nördlich der Kreisstraße M18 sowie Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof/ Wertstoffhof““ sowie die 20. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich beschlossen.

Ziel und Zweck der vorliegenden 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 112 zum Neubau des gemeindlichen Bauhofes mit Wertstoffhof in Ergänzung mit gewerblichen Bauflächen zu schaffen.

2. Verfahren

Die Gemeinde Feldkirchen verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung vom __.__.____, der am __.__.____ bekannt gemacht wurde.

Der Beschluss für die 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““ wurde am 08.05.2025 vom Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen gefasst. Die 20. Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Gewerbegebiet östlich der Kreisstraße M1 und nördlich der Kreisstraße M18 sowie Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof/ Wertstoffhof““.

3. Änderungsbereich

Das vom Änderungsverfahren betroffene Gebiet wird als Änderungsbereich bezeichnet. Der Bereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,82 ha.

Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich östlich der Kreisstraße M1 und nördlich der Kreisstraße M18 / Hohenlindner Straße im Osten des Gemeindegebiets. Er beinhaltet vollumfänglich die Flurstücke mit den Nrn. 597/5 und 598/2 sowie teilweise das Flurstück 578 der Gemarkung Feldkirchen.

Bisherige Flächennutzungsplandarstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen vom März 2012 stellt für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Norden ist eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung und im Osten eine vorhandene Schutz- und Leitpflanzung dargestellt.

An den Änderungsbereich grenzen im Norden und Osten Flächen für die Landwirtschaft. Westlich grenzt die Kreisstraße M1 sowie gewerbliche Bauflächen an das Plangebiet an. Im Süden begrenzt die

Kreisstraße M18 / Hohenlindner Straße das Planungsgebiet. Weiter südlich sind Verkehrsbegleitgrün sowie Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südöstlich schließen weitere gewerbliche Bauflächen an.

4. Inhalt der Änderung

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die bisher im Plangebiet dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof / Wertstoffhof“ im östlichen Teil sowie gewerbliche Bauflächen im westlichen Teil des Geltungsbereichs geändert werden. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden über die im nördlichen Teil des Änderungsbereichs gelegene Kapellenstraße an die Kreisstraße M1 angebunden. Entlang der Kapellenstraße ist darüber hinaus eine Eingrünung durch Schutz- und Leitpflanzungen sowie Bäume geplant. Entlang der Kreisstraßen M1 und M18, im Bereich der mit der Änderung neu dargestellten Anbauverbotszonen, werden weitere Eingrünungen durch Bäume vorgesehen. Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen dargestellte wichtige Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Kapellenstraße bleibt bestehen und wird im Änderungsbereich durch den Ausbau der Erschließung über die Kapellenstraße weiter qualifiziert. Zusätzlich ist östlich der Kreisstraße M1 eine weitere Radverbindung in der Anbauverbotszone vorgesehen.

Der Bebauungsplans Nr. 112 „Gewerbegebiet östlich der Kreisstraße M1 und nördlich der Kreisstraße M18 sowie Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof/ Wertstoffhof““ wird aus den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Im Bebauungsplan werden differenzierte Aussagen zur Erschließung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Flächen getroffen.

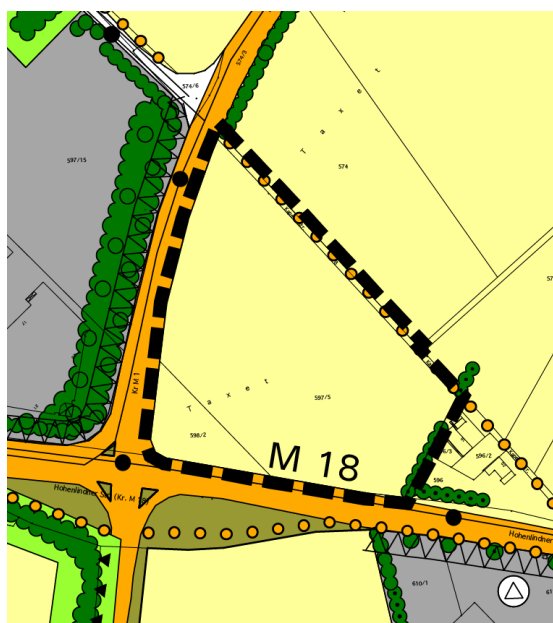


Abb. 1: Ausschnitt wirksamer FNP mit Änderungsbereich, o.M.

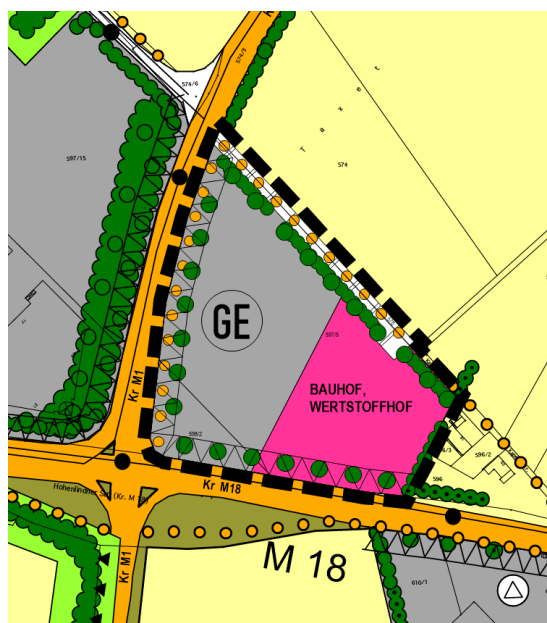


Abb. 2: FNP Änderung, Vorentwurf, o.M.

5. Landes- und Regionalplanung

Mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) werden planerische Zielvorstellungen für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns in einem fachübergreifenden Gesamtkonzept über einen mittelfristigen Zeitraum gegeben. Maßstab des Landesentwicklungsprogramms ist eine nachhaltige Raumentwicklung. Ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen soll auch im Interesse künftiger Generationen gleichgewichtig Rechnung getragen werden. Das LEP Bayern (LEP 2013) ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten, wurde 2018, 2019 und 2020 weiterentwickelt und angepasst. Die aktuelle LEP-Teilfortschreibung ist vom 01.06.2023.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Bayern werden im Regionalplan der Region München (RP14 mit Stand 01.04.2019) konkretisiert.

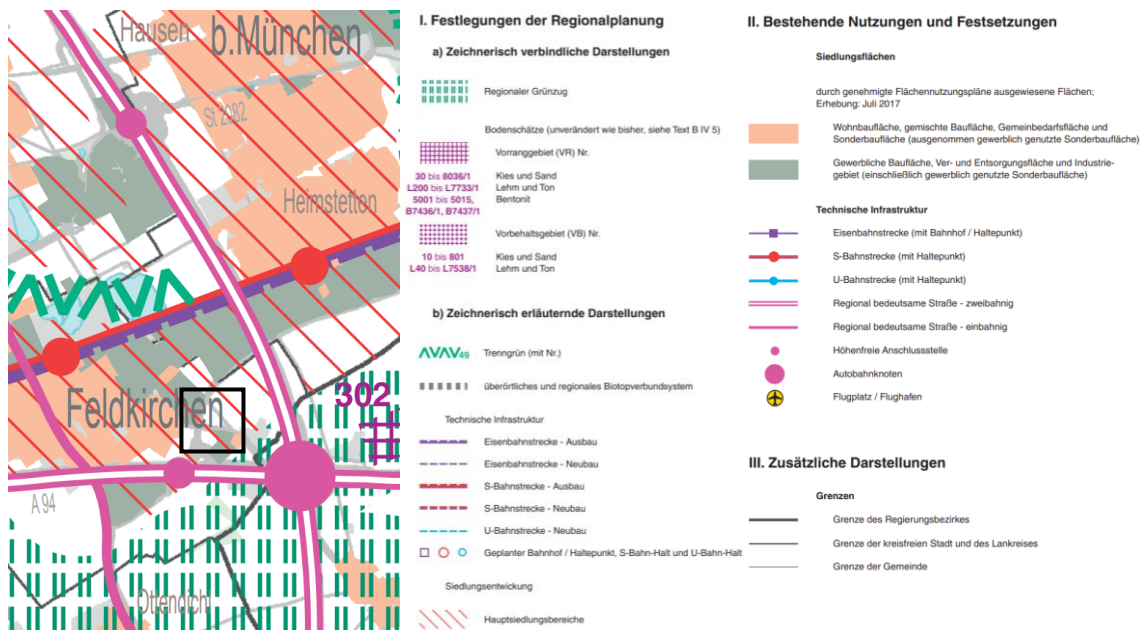


Abbildung 2: Regionalplan München, Ausschnitt Karte 2 Siedlung und Versorgung

Die Gemeinde Feldkirchen ist strukturell dem Verdichtungsraum der Metropole München zugeordnet (LEP, Anhang 2, Strukturkarte) und als Grundzentrum (RP14, Karte 1, Raumstruktur) ausgewiesen. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs, sowie im unmittelbaren Umgriff von gewerblichen Bauflächen, Ver- und Entsorgungsflächen und Industriegebieten (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche) (RP14, Karte 2, Siedlung und Versorgung). Somit kommt das Gebiet für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (RP14 B II, G 2.1) und soll darüber hinaus die Gewerbefunktionen im Verdichtungsraum der Metropole München räumlich ausgewogen sowie sozial und ökologisch verträglich gewährleisten (LEP Bayern, G 2.2.7).

Im gültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Änderungsbereichs Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Änderung der Gebietsart werden neue Bauflächen ausgewiesen. Im Vordergrund der Planung stehen neben der Verlagerung des gemeindlichen Bauhofes sowie des Wertstoffhofes die Ansiedlung gewerblicher Bauflächen, sowie die Gestaltung einer Ortsrandeingrünung. Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Schutz- und Leitpflanzung wird im nördlichen Teil des Änderungsbereichs entlang der Kapellenstraße weitergeführt und durch Bäume ergänzt. Somit kann ein klarer Ortsrand definiert werden, wodurch ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungs- und Freifläche hergestellt wird. Darüber hinaus werden Bäume entlang der Kreisstraßen M1 und M18 vorgesehen.

Die vorliegende Planung schließt an Siedlungseinheiten gleicher Nutzungsart an (gewerbliche Bauflächen westlich und südöstlich des Plangebietes) und stellt somit eine Erweiterung und Verknüpfung der bestehenden Strukturen sowie eine Qualifizierung des vorhandenen Gewerbestandortes dar (LEP Bayern, Z 3.3, G 5.1). Gleichzeitig können im Sinne einer bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung notwendige Erweiterungen des gemeindlichen Bauhofes sowie des Wertstoffhofes realisiert werden, die der Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur in der Gemeinde Feldkirchen dienen (LEP Bayern, G 3.1.1).

Die verkehrliche Erreichbarkeit durch den ÖPNV ist im Änderungsbereich durch eine leistungsfähige Bushaltestelle (in 5 Minuten fußläufig erreichbar) sowie einen schienengebundenen ÖPNV-Haltepunkt (in 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar) gegeben (LEP Bayern, G 3.1.2 und RP14 B II, Z 1.7, Z 2.3, Z 3.1, Z 3.2). Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung, die das Plangebiet im nördlichen Teilbereich quert,

wird als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in der Flächennutzungsplanänderung erhalten sowie im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren gesichert und ausgebaut. Zusätzlich ist östlich der Kreisstraße M1 eine weitere Radverbindung in der Anbauverbotszone vorgesehen (LEP Bayern G 4.4 und RP14 B III, Z 3.1).

Die Verkehrsanbindung des Planungsgebietes wird durch einen Straßenanschluss der Kapellenstraße an die Kreisstraße M1 sichergestellt werden (RP14 B III, G 1.3).

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans kann unter Berücksichtigung der zuvor genannten Gründe mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung als vereinbar angesehen werden.

6. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die überörtliche Verkehrsanbindung ist südlich des Änderungsgebietes über die A 94 gegeben, die über die Kreisstraße M1 zu erreichen ist. In Richtung Norden ist das Gebiet über die Kreisstraße M1 an weitere Gewerbegebiete der Gemeinden Feldkirchen, Heimstetten und Kirchheim angebunden.

7. Stadtentwicklung und grünordnerisches Gesamtkonzept

Grundlage der städtebaulichen Entwicklung für den Änderungsbereich bildet die geplante Verlagerung des gemeindlichen Bauhofs sowie des Wertstoffhofs, die Ansiedlung gewerblicher Bauflächen und der damit verbundene Flächenbedarf. Die geplanten gewerblichen Bauflächen im westlichen Teilbereich schließen an das bestehende Gewerbegebiet Feldkirchen Ost an, während im östlichen Teilbereich die Nutzungen Bauhof und Wertstoffhof vorgesehen sind.

Für die geplante Art der baulichen Nutzung und den notwendigen Flächenbedarf stehen im Gemeindegebiet keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung, weshalb die Planung im vorliegenden Änderungsbereich stattfindet. Hier ist das Umfeld bereits durch gewerblich genutzte Flächen vorgeprägt.

In vielen Bereichen der Gemeinde Feldkirchen bildet eine Ortsrandeingrünung den Übergang zwischen den Siedlungsbereichen und der freien Landschaft. Im Norden entlang der Kreisstraße M1 sowie im Westen entlang der Kapellenstraße verläuft so im wirksamen Flächennutzungsplan bereits eine geplante Schutz- und Leitpflanzung. Diese Grünstruktur wird aufgegriffen und in östliche Richtung entlang des Änderungsbereiches als Ortsrandeingrünung fortgeführt. Die Baumreihen im Westen und Süden sollen der dauerhaften Eingrünung des Gewerbegebietes dienen und zur Einbindung des Gewerbegebietes, des Bauhofs sowie des Wertstoffhofs in die Umgebung beitragen. Die bereits bestehende Eingrünung im Osten soll als solche erhalten bleiben.

Mit dem parallel durchgeführten Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die Planung gestalterisch in die bestehende Siedlungsstruktur integrieren und mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt minimieren bzw. kompensieren sowie wertvolle Grünstrukturen schaffen.

8. Denkmalpflege

Im Umgriff des Änderungsbereichs befinden sich keine vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichneten Bau- oder Bodendenkmäler.

Eingriffe in Bodendenkmäler können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden und sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Sie sind zu schützen und zu erhalten, unabhängig davon, ob sie bekannt oder vermutet werden.

Für Grabungen oder Erdarbeiten im Bereich von Denkmalflächen ist eine Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen.

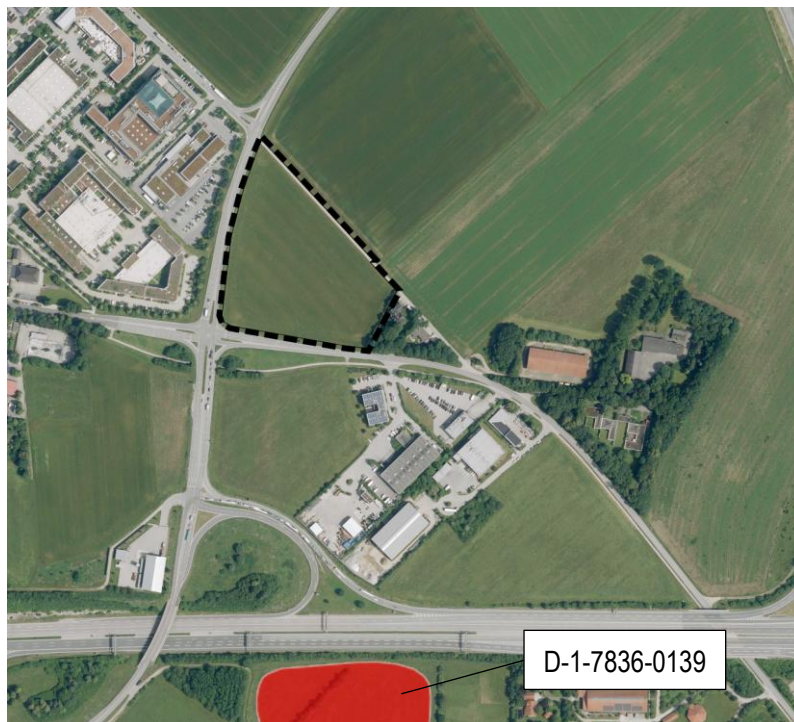


Abbildung 3: Ausschnitt Bayerischer Denkmaltlas, Bau- und Bodendenkmäler, Stand Juni 2025

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB ist anzuwenden, sofern die Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die bauplanungsrechtliche Eingriffsermittlung mit Zuordnung von Ausgleichs- und Eingriffsflächen sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des parallel zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 112 „Gewerbegebiet östlich der Kreisstraße M1 und nördlich der Kreisstraße M18 sowie Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof/ Wertstoffhof““.

10. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,82 ha.

Nutzungsart	Größe
Gemeinbedarfsfläche „Bauhof / Wertstoffhof“	10.000 m ²
Gewerbegebiet	15.395 m ²
Wichtige örtliche Straße geplant / Radwege	2.800 m ²
Gesamtgröße Änderungsbereich	28.195 m²

IV Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung)

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen eines Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung die Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.