FELDKIRCHEN
LANDKREIS MÜNCHEN

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Feldkirchen am 29.09.2026

Tagesordnungspunkt 4
Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 102, 1. Änderung „Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße", frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB - Behandlung der Stellungnahmen zu den vorgebrachten Anregungen und Einwendungen - Billigungsbeschluss
5154/2026

I. Vortrag

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.10.25 bis 27.11.25 gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.10.25 bis 27.11.25 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		
	Behörden/Institutionen				
1	Landratsamt München (LRA) - Untere Bauaufsichtsbehörde	X		X	
2	LRA - Untere Naturschutzbehörde	X			
3	LRA – Grünordnung	X			
4	LRA - Brandschutzdienststelle			X	
5	Regierung von Oberbayern	X			
6	Autobahn	X		X	
7	Bauernverband	X		X	
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	X		X	
9	SWM	X			
10	Landesamt für Denkmalpflege	X			
11	Wasserwirtschaftsamt	X			
12	Telekom	X			
13	GKU Vemo	X			
14	Staatliches Bauamt Freising		X		
15	Vodafone		X		
16	Stadt Haar		X		
17	Gemeinde Kirchheim		X		
18	Gemeinde Aschheim		X		
19	Gemeinde Vaterstetten		X		
20	Bayernets		X		
21	Regionaler Planungsverband		X		
22	1+1		X		
23	PI 27		X		
24	Bund Naturschutz				X
25	Deutsche Post				X
26	Kabel Deutschland				X
27	Landesbund für Vogelschutz				X

28	Colt				X
29	NGN Fibernetwork				X
30	Telecolumbux				X

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein ☐ ja:

Kosten werden vom Antragsteller übernommen.

II. Beratung

Vor Beginn der Beschlussfassung stellt GR Obergroßberger **den Antrag zur Geschäftsordnung**, über die Einzelbeschlüsse zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen gemeinsam in einer Sammelabstimmung abzustimmen. Der Billigungsbeschluss soll hiervon ausgenommen und gesondert zur Abstimmung gestellt werden. Gegen dieses Vorgehen werden **keine Einwände erhoben**.

Die Sammelabstimmung erfolgt mit dem nachstehend aufgeführten Ergebnis. Dieses gilt für sämtliche nachfolgend aufgeführten Einzelbeschlüsse zur Behandlung der Stellungnahmen. Über den Billigungsbeschluss wird anschließend gesondert abgestimmt.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

II. Beschluss

Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1 Landratsamt München, Bauleitplanung
Einwendung / Anregung vom 20.01.2026

1. In der Bekanntmachung vom 17. 10.2025 werden im ersten Absatz auch die §§ „13a und 13 BauGB" genannt und unterhalb des Lageplans angegeben „Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. ...". Wir weisen darauf hin, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, da die geplante Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets nicht innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, sondern isoliert in den Außenbereich vorstößt. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist nur im Regelverfahren möglich. Dies wurde u.E. auch vom Gemeinderat am 18.09.2025 so beschlossen und wir in Punkt 1 der Begründung so angegeben. Nachdem eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt wird und auch jeweils ein Umweltbericht erstellt wurde gehen wir davon aus, dass in der Bekanntmachung versehentlich das falsche Verfahren angegeben wurde. Dies müsste bei den Bekanntmachungen im weiteren Verfahren richtiggestellt werden.

Beschluss:
Die Annahme des Landratsamts München ist korrekt; der Bebauungsplan wird im Regelverfahren erstellt. In den weiteren Verfahrensschritten wird das korrekte Verfahren angegeben.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

2. Nach der Angabe im Beschluss vom 18.09.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung 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 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.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

3. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich hinsichtlich der Festsetzung als Gewerbegebiet nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde, der diesen Bereich größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Die Gemeinde führt bereits im Parallelverfahren die 21. Flächennutzungsplanänderung durch. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Bebauungsplan der Genehmigung bedarf, sofern er vor der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bekannt werden soll (§§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 2 BauGB).

Beschluss:
Da die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt werden können, bestehen nach Ansicht der Gemeinde gegen das bisherige Vorgehen, keine rechtlichen Bedenken. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, den vom Landratsamt vorgeschriebene Verfahrensweg wie stets auch in diesem Fall einzuhalten.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

4. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird als 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 bezeichnet. Jedoch wird durch die 1. Änderung nur ein geringer Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans neu überplant. Beim größeren Teil der Planung handelt es sich um eine Erweiterung des Geltungsbereichs; vgl. Erläuterung in Punkt 1 und 2.4.3 der Begründung. Dies sollte u.E. auch aus der Bezeichnung der Bebauungsplanänderung, z.B. als Teiländerung und Erweiterung, hervorgehen.

Beschluss:
Der Anregung wird entsprochen. Die Bezeichnung des Bebauungsplans wird in „Bebauungsplan Nr. 102, 1. Teiländerung und Erweiterung" geändert.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

5. Im südwestlichen Bereich der 21. Flächennutzungsplanänderung ist eine geplante Schutz- und Leitpflanzung vorgesehen. Dieser Bereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht überplant. Um die in der FNP-Änderung geplante Schutz- und Leitpflanzung wirksam festzusetzen und deren Umsetzung zu sichern, müsse der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nach Südwesten vergrößert werden. Dort sollten dann ebenfalls Festsetzungen durch Planzeichen B.-2.1 und 2.2. getroffen werden, um die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung fortzusetzen.

Andernfalls müsste in der Begründung erläutert werden, wie die Umsetzung der in der Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Schutz- und Leitpflanzung gesichert werden soll.

Beschluss:
Aufgrund der Stellungnahme der Autobahn GmbH und der Planung der 8-streifigen Erweiterung der A 99 entfällt die geplante Schutz- und Leitpflanzung im Süden im Bereich der Anbauverbotszone.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans überschreitet den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, da es sonst auf Flächennutzungsplanebene zu einer städtebaulich nicht beabsichtigen Restfläche führen würde, die nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Vor diesem Hintergrund wird an der gewählten Abgrenzung festgehalten.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

6. Das Planzeichen B-1.1 für das Gewerbegebiet ist in der Planzeichnung so einzutragen, dass keine nichtüberplanten weißen Restflächen zwischen der Geltungsbereichsgrenze und dem Planzeichen entstehen. In der Papierfassung des Bebauungsplanentwurfs müsste das Planzeichen im nordöstlichen und südwestlichen Bereich entsprechend ergänzt werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die digitale Fassung des Bebauungsplanentwurfs nicht mit der uns vorliegenden Papierfassung übereinstimmt. Das Planzeichen B-1.1 wird in der digitalen Fassung als Fläche dargestellt, in der Papierfassung als Randsignatur. Zudem werden z.B. die Planzeichen nur in der digitalen Fassung in Teil B1 und Teil B2 untergliedert, in der Papierfassung ist das Planzeichen für zu entfernende Bäume nicht eingetragen usw., obwohl jeweils das gleiche Fassungsdatum angegeben ist.

Im weiteren Verfahren ist drauf zu achten, dass digitale und Papierfassung übereinstimmen, um Verfahrensfehler zu vermeiden.

Wir weisen darauf hin, dass sich unsere Stellungnahme auf die uns vorliegende Papierfassung des Bebauungsplanentwurfs bezieht.

Beschluss:
Der Anregung wird entsprochen. Der Bebauungsplanentwurf wird dahingehend angepasst, dass das Planzeichen 1.1 ersatzlos entfällt. Die Festsetzung durch Text ist ausreichend.

Zudem wird der Geltungsbereich gemäß PlanzeichenVO korrekt dargestellt.

Die Übereinstimmung der Planfassungen in digitaler und analoger Form wird zukünftig beachtet.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

7. Die Planzeichnung wurde mit zwei Nordpfeilen versehen; einer sollte herausgenommen werden.

Beschluss:
Der Anregung wird entsprochen. Ein Nordpfeil wird entfernt.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

8. Bei Festsetzung B-1.2 sollte das Planzeichen für die Nutzungsschablone und das Füllschema herausgenommen werden. Hierbei handelt es sich um Hinweise, die unter B-4. aufgenommen werden sollten. Unter den Festsetzungen sollten nur die Planzeichen (GE, GRZ) aufgenommen und erläutert werden.

Beim Planzeichen „GE" sollte „z. B" herausgenommen werden, da nur das GE 3 festgesetzt werden soll.

Beim Planzeichen „GRZ" müsste noch die Dezimalzahl „0,8" ergänzt werden; vgl. Nr. 2.5 der Anlage PlanZV.

Beschluss:
Die Nutzungsschablone wird als Hinweis unter B 2 aufgenommen. Beim Planzeichen „GE" wird GE 2 und GE 3 festgesetzt, daher wird „z. B." belassen. Die Dezimalzahl 0,8 wird ergänzt.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

9. Im Bebauungsplanentwurf werden keine Baugrenzen oder Baulinien und somit keine überbaubare Fläche festgesetzt. Daher erfüllt der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan. Bei Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans würde sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben dann im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB richten. Nachdem der Geltungsbereich überwiegend im bisherigen Außenbereich liegt, wurde sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB richten. Wir bitten um Überprüfung, ob dies so gewollt ist. In Punkt 3.2.3 „Überbaubare Grundstücksflächen" der Begründung wird dies nicht erläutert. Sofern die überbaubaren Flächen nicht durch Baugrenzen festgesetzt und ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden soll, müsste dies noch in der Begründung erläutert und auf die Folgen eingegangen werden.

Wenn jedoch ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden soll, müssten die überbaubaren Flächen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und das Planzeichen unter den Festsetzungen aufgenommen werden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält auch keine Festsetzungen zu den in § 30 Abs. 1 BauGB genannten örtlichen Verkehrsflächen. Da der Geltungsbereich an eine bestehende öffentliche Straße angrenzt, sollte in diesem Bereich zumindest eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden, um die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zu erfüllen. Das Planzeichen für die Straßenbegrenzungslinie müsste dann ebenfalls noch unter den Festsetzungen aufgenommen werden.

Beschluss:
Die Gemeinde Feldkirchen nimmt zur Anregung bezüglich der Frage einfacher/qualifizierter Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 102, 1. Teiländerung, basiert auf dem Antrag des Grundstückseigentümers, welcher die zusätzlichen Flächen für seinen Gewerbebetrieb als Lagerflächen nutzen möchte. Es handelt sich daher um eine Änderung/Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 102 handelt es sich unstrittig um einen qualifizierten Bebauungsplan, da dieser die in § 30 Abs. 1 BauGB geforderten Tatbestandsmerkmale erfüllt. Die „1. Änderung" dieses Bebauungsplanes baut auf diesem Bebauungsplan auf und braucht aufgrund der Änderung/Ergänzung nach Ansicht der Gemeinde keine eigenständige Kriterienprüfung des § 30 Abs. 1 BauGB zu durchlaufen. Insofern erachtet die Gemeinde Feldkirchen es als nicht angezeigt, zur Frage eines einfachen Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass, den Fall eines eigenständigen Bebauungsplanes unterstellt, ein einfacher Bebauungsplan angezeigt wäre, da weder öffentliche

Verkehrsflächen benötigt werden, noch, bedingt durch die Nutzung als Lagerfläche, die Ausweisung von Bauflächen erforderlich ist.

Eine Änderung des Bebauungsplans wird daher nicht vorgenommen.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

10. Beim Planzeichen B-3.2 sollte die Beispielsangabe mit der Angabe beim Planzeichen in Übereinstimmung gebracht werden.

Beschluss:
Der Anregung wird entsprochen. Das Planzeichen B 3.2 wird angepasst.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

11. In der Papierfassung des uns vorliegenden Bebauungsplanentwurfs werden durch das Planzeichen B-3.3 Bereiche mit unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung abgegrenzt.

Aus der Planzeichnung in Verbindung mit den Festsetzungen geht jedoch nur hervor, was im Bereich südöstlich des Planzeichens (GE3) gilt. Für den Bereich nordwestlich enthält der Bebauungsplanentwurf keine Festsetzungen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 102 setzt in diesem Bereich eine Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen fest. Durch die Überplanung dieses Bereichs lediglich mit einer weißen Fläche wird nicht geregelt, welche Art und Maß der Nutzung dort zukünftig zulässig sein sollen. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung entsprechender Festsetzungen bzw. Herausnahme des Planzeichens, wie in der digitalen Fassung des Bebauungsplanentwurfs.

Sofern das Planzeichen beibehalten werden soll, müsste die Lage des Planzeichens durch entsprechende Vermaßung eindeutig festgesetzt werden.

Beschluss:
Zur Anregung des Landratsamtes wird folgendes ausgeführt:

Die im Bebauungsplan Nr. 102, 1. Teiländerung enthaltene Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung („Knödellinie“) ist unverzichtbar, da die westlich der Abgrenzung gelegene Fläche, die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 102 festgesetzte GRZ von 0,35 mit einer GRZ von 0,8 überschreitet.

Da im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 102, 1. Teiländerung nicht ersichtlich ist, dass die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandbegrünung zukünftig entfallen soll, wird die Planzeichnung um ein entsprechendes Planzeichen ergänzt. Außerdem wird die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 3.2.5 insoweit ergänzt, dass die bislang festgesetzte Grünstruktur entfällt und auf die Ostseite der 1. Änderung verlegt wird. Die Tiefe der Eingrünung verbleibt bei 6,0 m.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

12. Beim Planzeichen für die Anbauverbotszone handelt es sich gem. § 9 Abs. 6 BauGB um eine nachrichtliche Übernahme, die als solche aufgeführt werden sollte. Wir bitten das verwendet Planzeichen zu prüfen, da in diesem Bereich in der 21. Flächennutzungsplanänderung das Planzeichen „Baubeschränkungszone" verwendet wird. Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 wird das Planzeichen ,,Baubeschränkung" verwendet.

Zusätzlich sollte die Darstellung des Verlaufs in der Planzeichnung (versetzt zur Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan) überprüft und mit der Autobahn GmbH bzw. dem Fernstraßen-Bundesamt abgestimmt werden.

Beschluss:
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG handelt es sich bei dem Planzeichen B 3-1 um eine „Anbauverbotszone". Die Anbauverbotszone im rechtskräftigen Bebauungsplan stimmt nicht mit der tatsächlichen Bestandssituation überein. Im Rahmen der 1. Teiländerung und Erweiterung wird der Verlauf der Anbauverbotszone in diesem Bereich an die Bestandssituation angepasst. Daher entsteht ein Versatz der Linie. Das Planzeichen wird vereinheitlicht und als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

13. Das Planzeichen für die Flurstücke als Hinweis sollte auch in der Papierfassung ablesbar dargestellt werden.

Beschluss:
Der Anregung wird entsprochen. Die Bezeichnung der Flurstücke wird als Hinweis durch Planzeichen aufgenommen und in die Planzeichnung eingefügt.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

14. Aufgrund der Änderungen im § 3 Abs. 2 BauGB müsste im Verfahrensvermerk Nr. 5 angegeben werden, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „im Internet veröffentlicht wurde".

Beschluss:
Zur Stellungnahme des Landratsamtes hinsichtlich der Anregungen zu den Verfahrensvermerken wird wie folgt Stellung genommen:

Zukünftig werden die Verfahrensvermerke verkürzt dargestellt. Sie 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", Bischopink, Külpmann, Wahlhäuser, 5. Auflage, Rd-Nr. 298, Seite 146).

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

15. Da die Planunterlagen aus mehreren Teilen/Seiten bestehen, weisen wir auf das Urteil des BayVGH vom 10.11.2020, Az. 1 N 17.333 hin. Besteht eine Satzung aus mehreren Teilen, müssen grundsätzlich alle Teile der Satzung mit Verfahrensvermerken versehen und ausgefertigt werden, sofern sie nicht urkundengerecht verbunden oder auf einer Planurkunde zusammengefasst werden.

Beschluss:
Der Hinweis des Landratsamts München wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 102, 1. Teiländerung, befindet sich noch im Verfahren. Bis zum Satzungsbeschluss ist es nicht erforderlich, alle Teile der Satzung mit Verfahrensvermerken zu versehen oder diese urkundengerecht zu verbinden. Bis dahin kann die Ausfertigung noch auf diese Weise erfolgen. Erst mit dem Satzungsbeschluss und der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit den einzelnen Bestandteilen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auszufertigen.

Es ist beabsichtigt, die Festsetzungen mit Verfahrensvermerken und der Planzeichnung auf einem Plan zusammenzuführen und als Gesamtdokument auszufertigen. Sollte dies jedoch aus praktischen Gründen nicht möglich sein, werden entweder die einzelnen Teile mit Verfahrensvermerken versehen oder Urkundengerecht miteinander verbunden.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht notwendig.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

16. Durch die Festsetzung C1-1. werden fast alle der im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Bei Beschränkung der Zulässigkeit einzelner Nutzungen nach 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO muss die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleiben. Dies müsste in der Begründung noch dargelegt werden. U.E. kann der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets nur im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet festsetzt und nur Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO zum Teil ausschließt, gewahrt werden. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung der Erläuterungen in der Begründung.

Beschluss:
Wie bereits zur Anregung Nr. 9 ausgeführt und aus dem Titel des Bauleitplan ersichtlich, handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Änderung/Erweiterung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.
Dies bedeutet, dass die Änderung immer im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Bebauungsplan zu sehen ist und keine eigenständige Betrachtung erlaubt.
Wenn also, wie vom Landratsamt zurecht behauptet, in der vorliegenden Änderung/Erweiterung die allgemeinen Zweckbestimmungen eines festgesetzten Gebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht erfüllt werden, so ist eine Betrachtung der Änderung mit dem ursprünglichen Bebauungsplan erforderlich. Geschieht dies, wie im vorliegenden Fall, ist die Vorgabe der BauNVO erfüllt.

Um hier eine Klarstellung zu schaffen, wird die Begründung entsprechend den vorgenannten Ausführungen ergänzt.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

17. Rechtsgrundlage für die Festsetzung C1-6 ist u.E. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Formulierung sollte daher bei C1-5 als Vermeidungsmaßnahme aufgenommen werden. Entsprechend müsste auch die Begründung (3.2.6, 3.3.1) angepasst werden.

Beschluss:
Der Anregung wird nicht entsprochen. Begründet wird dies damit, dass in der Folge konsequenterweise jede Festsetzung mit einer entsprechenden Rechtsgrundlage versehen werden müsste. Da es jedoch vereinzelt unterschiedliche Beurteilungen, auch durch die Rechtsprechung gibt, welche Rechtsgrundlage in einem bestimmten Fall Anwendung findet, wird, neben dem Argument der Übersichtlichkeit und Schlankheit des Bauleitplanes, auch die fehlende Notwendigkeit angeführt.

Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes diesbezüglich erfolgt nicht.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

18. Der Regionalplan stellt östlich des geplanten Gewerbegebiets einen Regionalen Grünzug dar. In der Begründung sollte bei den Ausführungen zum Regionalplan (Punkt 2.4.1, Seite 6) noch auf die Nähe zum Regionalen Grünzug eingegangen werden.

Beschluss:
Die Ausführungen der Höheren Landesplanungsbehörde sowohl zum Bebauungsplan Nr. 102, 1. Teiländerung, wie auch zur entsprechenden 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.

Die Begründung wird daher entsprechend ergänzt.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

19. In Punkt 2.4.2, Satz 2, der Begründung müsste es statt „östlich" u.E „nordwestlich" lauten.
In Punkt 2.4.3, Satz 4 müsste es "südöstlichen" lauten.
In Punkt 4.1 müsste es statt „Westen" u.E. „Südosten" lauten.
Wir bitten jeweils um Überprüfung und ggfs. Anpassung.

Beschluss:
Die Begründung wird bei den Punkten 2.4.2, Satz 2, 2.4.3, Satz 4, und 4.1 entsprechend der Anregungen des Landratsamtes geändert.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

20. Der den Unterlagen beiliegende Umweltbericht sollte nur auf die vorliegende 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 102 bezogen werden, nicht zusätzlich auf die 21. Flächennutzungsplanänderung.

Beschluss:
Ein Umweltbericht kann im Rahmen eines Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB sowohl für den Bebauungsplan als auch für die Flächennutzungsplanänderung genutzt werden.
In der Praxis ist dies kein unübliches Vorgehen, da die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Regel als vorbereitender Bauleitplan eine geringerer Detailschärfe enthält, als der Bebauungsplan.
Die Nutzung desselben Umweltberichts ist effizienter und stellt sicher, dass die Umweltbelange einheitlich bewertet werden.
Die Anregung des Landratsamtes zur Erstellung eines separaten Umweltberichts wird daher zurückgewiesen.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

21. In Punkt 5 des Umweltberichts sind der Vollständigkeit halber noch die Flurnummern 614/1 (Teilbereich) und 614 (Teilbereich) zu ergänzen.

Beschluss:
Der Anregung wird entsprochen. Punkt 5 des Umweltberichts wird um die Flurnummern ergänzt.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

2. Landratsamt München, Naturschutz
Einwendung / Anregung vom 01.12.2025

Der zu ersetzende 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 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.

Beschluss:
Eine Quartierkartierung wurde durchgeführt. Ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Sinne des BNatSchG, insbesondere Vogel- und Fledermausarten im Bereich der Gehölzstruktur, konnte ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht ergänzt.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

Eingriff
Die Berechnung des Ausgleichbedarfs ist fehlerhaft. Die baurechtliche Eingriffskompensation kann entweder flächig erfolgen, oder nach Wertpunkten (siehe Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr).

Erfolgt der baurechtliche Eingriffsausgleich flächig, so ist die gesamte vom Eingriff betroffenen Fläche zu kompensieren. In diesem Fall sind 4.286 m² zu kompensieren. Es kann kein Faktor veranschlagt werden.

Soll nach WP (=Wertpunkten) in Anlehnung an die BayKompV und die aktuellen Empfehlungen des Leitfadens kompensiert werden, ist wie folgt vorzugehen:
Beim Ausgangszustand der Flächen handelt es sich um Flächen mit BNT geringer Bedeutung, somit sind gem. Leitfaden 3 WP zu veranschlagen.

Diese WP sind mit der vom Vorhaben betroffenen Fläche zu multiplizieren, also 3 WP x 4.286 m2 = 12.858 WP

Der Faktor zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird im Umweltbericht (Stand: 18.09.2025) mit 0,4 angegeben. Gem. Leitfaden ist allerdings als Faktor die GRZ zur Berechnung heranzuziehen. Diese beträgt laut Unterlagen 0,8 (Planzeichnung, Stand: 18.09.2025). Somit ist als Faktor diese GRZ 0,8 zu verwenden.

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich somit auf 3 WP x 4.286 m² x 0,8 = 10.286,4 WP.

Zur Kompensationsmaßnahme:
Die Definition für Feldgehölze (v.a. zur Abgrenzung von Wald) sieht eine Mindestgröße von 50 m2 bis maximal 2000 m2 vor. Feldgehölze sind als Anreicherung der Struktur in der Landschaft somit vor allem zusammenhängend wirkungsvoll. Für die Planung der Ausgleichsfläche ist dies zu berücksichtigen. Die Auswahl der Pflanzen (siehe Seite 16 und 17 des Umweltberichts, Stand: 18.09.2025) wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Lediglich der Liguster könnte von der Liste gestrichen werden. Für die Anlage des Feldgehölzes ist ein Pflanzplan beizulegen, der auch die Entwicklungsräume der einzelnen Gehölze berücksichtigt. Aus den Unterlagen wird nicht ersichtlich, wo K132 Flächen geplant sind. Die Plandarstellung ist flächenscharf und nachvollziehbar zu konkretisieren.

Die Ausgleichsfläche mit der Fl.Nr. 1126 liegt in der Gemeinde und Gemarkung Forstinning, im Landkreis Ebersberg. Der UNB München ist daher bitte eine schriftliche Aussage der UNB Ebersberg zur Eignung der Fläche für diesen Ausgleich vorzulegen.

Die Unterlagen sind bitte dahingehend auszubessern und erneut vorzulegen. Gerne kann die Eingriffskompensation vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden

Beschluss:
Die Gemeinde Feldkirchen nimmt zu den vorgebrachten Einwendungen wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Feldkirchen wendet zur Ermittlung des erforderlichen ökologischen Ausgleichs den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" aus dem Jahr 2003 an. Lt. Homepage des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr bietet der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" den Gemeinden „methodische Hinweise für die Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft und zur planerischen Bewältigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die den Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) folgt.

Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Es steht ihnen aber auch frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden. Die Gemeinde kann im Rahmen der kommunalen Planungshoheit im Einzelnen von den Empfehlungen des Leitfadens abweichen."

Eine Ermittlung nach Wertpunkten, wie sie im aktualisierten Leitfaden enthalten ist, erfolgt nicht. Die Gemeinde nutzt die ihr eingeräumte Wahlfreiheit.

Bei der Ermittlung des ökologischen Ausgleichs werden die bestehende Heckenstruktur im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 102 auf der einen Seite sowie die zusätzlich versiegelten Flächen für die Änderung/Erweiterung auf der anderen Seite bewertet. Anschließend wird der erforderliche Ausgleichsumfang ermittelt.

Vom Recht der Kommune im Rahmen der Planungshoheit im Einzelfall abzuweichen, macht die Gemeinde Feldkirchen im vorliegenden Fall gebrauch. Der im Umweltbericht ermittelte Ausgleichsfaktor von 1.497 m² wird für angemessen erachtet.

Als Begründung für dieses Vorgehen wird angeführt, dass es sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur um eine Lagerfläche handelt, die zwar als solche dem Naturraum entzogen ist, jedoch aufgrund der geringen Versiegelung und dem vollständigen Fehlen einer Bebauung nicht einer „gewöhnlichen" Baufläche vergleichbar ist. Auch die zusätzlichen Festsetzungen von Begrünungsvorgaben für Flächen, die nicht als Lagerfläche benutzt werden, erachtet die Gemeinde als Grund für die Reduzierung des Ausgleichs.

Die Gemeinde Feldkirchen verkennt dabei nicht, dass sehr wohl eine Nutzung der Fläche erfolgt. Da diese jedoch, anders als bei einer Wohn- oder Gewerbenutzung, nur der Lagerung von Materialien dient, die u. a. im Garten- und Landschaftsbau verwendet werden, wird eine Reduzierung der Ausgleichsfläche für angemessen erachtet.

Es drängt sich auch nicht auf, aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (0,8) von einer anderen Ausgleichsflächengröße auszugehen, da es nicht gesetzgeberischer Wille gewesen sein kann, eine als Lagerfläche in Ortsrandlage genutzte und teilbegrünte Fläche mit einer hochverdichteten „klassischen" Baufläche gleich zu setzen.

Die Gemeinde Feldkirchen entspricht aus den vorgenannten Gründen nicht der Anregungen des Landratsamtes auf Erhöhung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

3. **Landratsamt München, Grünordnung**
Einwendung / Anregung vom 04.11.2025
Zu Teil A Planzeichnung bzw. B 1 2.1 Baum, zu pflanzen

Die Bäume sind in der Darstellung mit 3 m Abstand zur Grenze zu landwirtschaftlichem Grund zu sehen. Wir bitten zu bedenken, dass zu landwirtschaftlichem Grund ein Mindestabstand von 4 m bei der Pflanzung von Gehölzen die über 2 m wachsen sollen, eingehalten werden muss (Nachbarrecht AGBGB Art. 48 Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken).

Beschluss:
Die geplanten Baumpflanzungen werden verschoben, so dass der Mindestabstand von 4 m zu landwirtschaftlichem Grund eingehalten wird.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

Zu C1 Festsetzungen durch Text 3. Grünordnung (1)

Hier sollte wie folgt ergänzt werden:
„(...) Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen (...)"

Beschluss:
Unter Teil C 1 Festsetzungen durch Text 3. Grünordnung (1) gibt es bereits folgende Festsetzung:
„Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualitäten für Nachpflanzungen sind Punkt (2) zu entnehmen".
Damit ist für Nachpflanzungen eine Qualität vorgegeben. Zumal auch für Neupflanzungen keine Wuchsordnung festgesetzt ist und nicht gefordert wird, wird eine zusätzliche Festsetzung zur „Gleichwertigkeit hinsichtlich der Wuchsordnung" bei Nachpflanzungen nicht als erforderlich erachtet.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren längeren Trockenperioden zu gewährleisten, bitten wir um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen.

„Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen festgesetzt:
- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
- Bäume III. Ordnung und Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³"

Beschluss:
Die Stellungnahme wird im Bebauungsplan übernommen.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

Zu C2 – Hinweise durch Text 6. Grünordnung

Hier könnte auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Feldkirchen hingewiesen werden und zusätzlich ergänzt werden, dass die Baumschutzmaßnahmen auch bei der Freiraumgestaltung eingehalten werden muss. Wir bitten daher um Aktualisierung der Formulierung mit folgendem Textvorschlag:

„Bei baulichen Maßnahmen und der Freiflächengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Feldkirchen, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vege-

tationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten."

Beschluss:
Der Anregung wird entsprochen. Der Hinweis C 3.6 wird wie folgt ergänzt:
„Bei baulichen Maßnahmen und der Freiflächengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Feldkirchen, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten."

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

Zu C2 – Hinweise durch Text 9. Pflanzlisten als Hinweis
Redaktionelle Hinweise
Echte Vertreter einer Gattung schreibt man mit Bindestrich und danach groß weiter (Gegensatz dazu: Hainbuche, zusammengeschrieben, da es sich um keine echte Buche, sondern um ein Birkengewächs handelt).

Daher könnte wie folgt verbessert werden:
Quercus petraea -Trauben-Eiche
Prunus avium - Wild-Kirsche
Malus sylvestris - Wild-Apfel
Pyrus communis - Kultur-Birne

Beschluss:
Die redaktionellen Hinweise zur Schreibweise der Gehölze werden eingearbeitet

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

4. Landratsamt München, Brandschutz
Einwendung / Anregung vom 23.10.2025
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 h&ps://www.landkreismuenchen.de/buergerservice/dienstleistung/brandschutz-im-bauleitplanverfahren/ als fachliche Stellungnahme.

Beschluss:
Der Anregung der Brandschutzdienststelle beim Landratsamt bezüglich des Kompendiums Brandschutz im Bauleitplanverfahren wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Änderung/Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes um eine Lagerfläche. Auf dieser Lagerfläche werden keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen durchgeführt, so dass das Kompendium – bezogen auf die Änderung/Erweiterung – unberücksichtigt bleiben kann.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

5. Regierung von Oberbayern
Einwendung / Anregung vom 25.11.2025
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zu den beiden o.g. Bauleitplanungen im Parallelverfahren ab. Sofern sich In-

halte der Stellungnahme nur auf eine Bauleitplanung beziehen, wird dies kenntlich gemacht.

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 Gemarkung 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:
Zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, wird wie folgt Stellung genommen:
Die Ausführungen der Höheren Landesplanungsbehörde 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 zum Bebauungsplan Nr. 102, 1. Teiländerung und Ergänzung, sind daher nicht erforderlich.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

6. Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern
Einwendungen / Anregung vom 17.11.2025
I.
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 Ab-

stand zum äußeren befestigten Fahrbahnrand 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 A 99 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 für das Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße:

Von Seiten der Autobahn GmbH kann der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:

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 Kosten des Grundstückseigentümers freizuräumen.

Geplante Baumpflanzungen sollten vor der Ausschreibung und Umsetzung mit der Autobahn GmbH zur Vermeidung unnötiger Kosten (Herstellung u. Rodung) abgestimmt werden.

Beschluss:
Zur Anregung der Autobahn GmbH des Bundes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 stellt die Gemeinde Feldkirchen folgendes fest: Beabsichtigt ist eine Erweiterung in einer Größenordnung von ca. 0,4 ha zur Herstellung einer Lagerfläche für den angrenzenden Gewerbebetrieb festzusetzen. Weder ist beabsichtigt bauliche Anlagen zu errichten noch in die Anbauverbotszone „hinein zu planen". Die Ausweisung der Fläche basiert auf einer Forderung des Landratsamtes München als Baugenehmigungsbehörde. Von dort wurde es nicht als ausreichend erachtet lediglich auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Änderung vorzunehmen und anschließend eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu erteilen.
Da der Eigentümer der Fläche nach eigenen Aussagen keinerlei bauliche Maßnahmen beabsichtigt, sieht die Gemeinde Feldkirchen durch die Ausweisung der Fläche die Belange der Autobahn GmbH des Bundes als vollumfänglich gewahrt an. Um die Belange dennoch zu verdeutlichen, wurde die Anbauverbotszone in den Bebauungsplan aufgenommen.
Die Grünordnung des Bebauungsplans wird im Bereich der 40 m Anbauverbotszone abgeändert und die zu pflanzende Bäume entfernt. Die geplanten Pflanzungen werden mit der Autobahn GmbH abgestimmt.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

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

„Zu o. g. B-Plan Nr.102 der Gemeinde Feldkirchen gibt es folgende Anmerkungen:
In die Planzeichnung sind die 40 m – Anbauverbotszone sowie die 100 m – Anbaubeschränkungszone an der BAB 94 einzuzeichnen 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 Ausfädelungsstreifen sowie Rampen und gegenüber den Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt.

In die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung der jeweiligen Bauleitpläne ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen:
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 Bundesfernstraßen-gesetz (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.

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.

Beschluss:
Die 40 m Anbauverbotszone ist bereits im Bebauungsplan eingezeichnet. Ausführungen zur 100 m Anbaubeschränkungszone werden noch aufgenommen. Da je nach Messung das komplette Plangebiet innerhalb der Anbaubeschränkungszone liegt, werden die Hinweise und die Begründung hierzu entsprechend ergänzt.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

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

Beschluss:
Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um die Ausweisung der Flächen als Lagerflächen für den bestehenden Gewerbebetrieb. Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass im Rahmen der Bauantragsstellung auch die Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamts einzuholen ist. Änderungen oder Ergänzungen im Bebauungsplan sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

IV.
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
Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um eine reine Lagerfläche für den bereits bestehenden Gewerbebetrieb. Die textliche Festsetzung C 7 zur Regelung von Werbeanlagen wird ersatzlos gestrichen.
Festsetzungen zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen fehlen vollständig, da derartige bauliche Anlagen nicht beabsichtigt sind.
Eine weitere Verfahrensbeteiligung erfolgt im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

V.
Hinweis:
Das Vorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärm- bzw. 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:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da es sich nur um eine Lagerfläche handelt, können die durch die Autobahn entstehenden Lärmimmissionen unbeachtet bleiben. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

7. 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 der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Nutzung der planungsgegenständlichen Fläche nicht beeinträchtigt. Insbesondere die Befahrbarkeit und die Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird nicht relevant beeinträchtigt.
Der Bebauungsplan wird jedoch unter den Hinweisen dahingehend ergänzt, dass die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen gewährleistet sein muss.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

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 Flächen 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 der Bebauungsplan-Änderung erfolgt jedoch nicht.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

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. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

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

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

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan Nr. 102, 1. Teiländerung und Erweiterung für das Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße, 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:

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:
Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" (verankert in § 1a Abs. 2 BauGB) ist ein Eckpfeiler des deutschen Bauplanungsrechts, um Flächenverbrauch zu minimieren und bestehende Siedlungsstrukturen zu nutzen. Grundsätzlich hat die Innenentwicklung Vorrang, aber der Außenbereich bleibt für privilegierte Nutzungen und in Fällen, in denen die Innenentwicklung an Grenzen stößt, baurechtlich nutzbar.
Sofern im Innenbereich keine geeigneten Flächen verfügbar sind, ist eine Abwägung zugunsten des Außenbereichs zulässig.
Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde Feldkirchen dies als gegeben an, da die dringend benötigte Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbebetriebes direkt angrenzt, so dass die Ausweisung der Fläche sowohl aus logistischer als auch ökologischer Sicht sachgerecht erscheint.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB ist hinzuweisen.

Beschluss:
Der Anregung wird entsprochen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

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 Anregung wird entsprochen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

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.

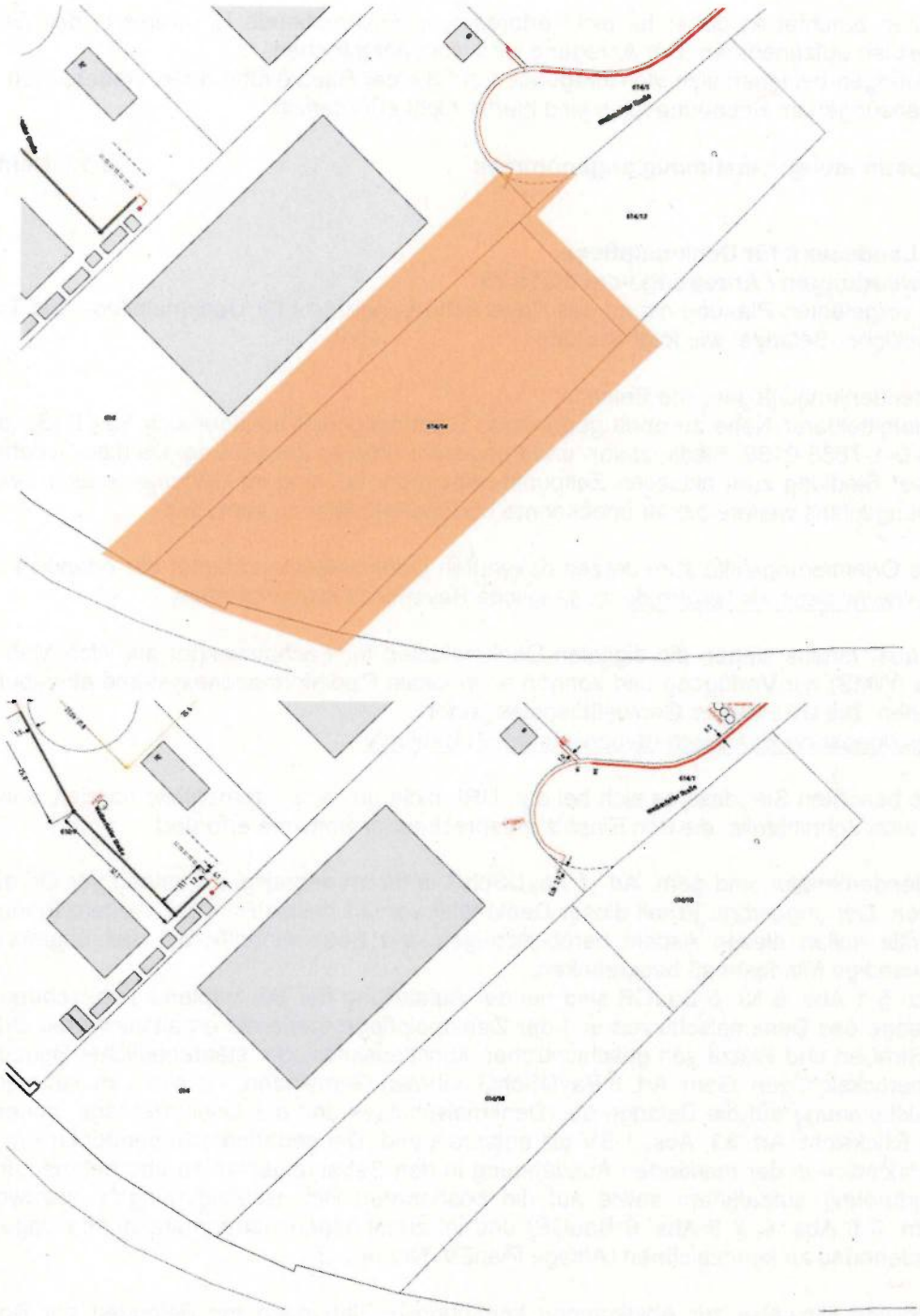
Bereich Forsten: Es bestehen **keine Einwände.**

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 Verfahrens werden die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

9. Stadtwerke München
Einwendungen / Anregung vom 03.11.25
Im Planungsumfang befinden sich in der Weißenfelderstraße unsere Stromversorgungsanlagen. Unsere bestehenden Stromversorgungsanlagen (rot eingezeichnet) sind aus dem Eintrag im beiliegenden Planentwurf und Bestandplanauszug zu ersehen.



Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerke der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920.
Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.

Schalten Sie uns weiterhin in das Verfahren mit ein.

Beschluss:
Wie aus dem von den Stadtwerken übersandten Plan erkennbar ist, befindet sich das Ende der gegenständlichen Leitung deutlich außerhalb des Planbereiches. Die Gemeinde Feld-

kirchen erachtet es daher für nicht erforderlich, entsprechende Hin-weise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Anregung wird nicht entsprochen.
Im Übrigen beziehen sich die Anregungen auf die der Bauausführungen. Änderungen oder Ergänzungen im Bebauungsplan sind hierfür nicht erforderlich.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

10. Landesamt für Denkmalpflege
Einwendungen / Anregung vom 30.10.25
Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:
In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-1-7836-0139, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Da die Ausdehnung dieser Siedlung zum aktuellen Zeitpunkt unbekannt ist, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:
https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung."
(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter:
200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d.h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dok_____uvorgaben_april_2020.pdf .

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:
Der Anregung wird entsprochen. Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan unter den Hinweisen C2 1.1 Denkmalpflege nach Absatz 2 aufgenommen:
„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist."
Zudem wird die Begründung entsprechend ergänzt.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

11. Wasserwirtschaftsamt
Einwendung / Anregung vom 27.10.25
zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Überflutungen infolge von Starkregen:
„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Tiefgaragen, Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden."

Beschluss:
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll eine Lagerfläche für den benachbarten Gartenbaubetrieb hergestellt werden. Zwar kann aufgrund des gelagerten Materials nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle eines Starkregenereignisses größere Wassermenge sich auf den angrenzenden Flächen verteilen.

Allerdings sind keine zusätzlichen baulichen Anlagen geplant, so dass dieser Hinweis für nicht notwendig erachtet wird. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

2. Niederschlagswasser
Nr. 4 (1) Satz 2 ist zu streichen, da die Regeln der Technik sich hier verändert haben.
Folgendes sollte ergänzt werden:
„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind."

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig."

„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen."

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfUM Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen."

Beschluss:
Der Anregung wird entsprochen. Die Hinweise durch Text Ziffer 4 wird wie folgt neu gefasst:

„(1) Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

(2) In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Be-schichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

(3) Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kälte-mittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

(4) Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfUM Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen."

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

Hinweise:
Im Sinne der Anpassungen an den Klimawandel sollten zeitnah alle Aspekte einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung bei allen Bebauungsplänen umgesetzt werden. Hilfreiche Informationen erhalten Sie beispielsweise hier:
https://www.stadtklimanatur.bayern.de/klimaanpassung/wassersensible_stadt/index.html
Multifunktionale Flächen und Regenwassermehrfachnutzung sollten angestrebt werden.

Beschluss:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aspekte einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung werden grundsätzlich in den zukünftigen Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Änderungen zum Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

12. Telekom
Einwendung / Anregung vom 24.11.2025
Im dargestellten Plan-Bereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Am Rande des Planungsgebietes ist unsere Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Beschluss:
Die vorgebrachten Anregungen betreffen die Bauausführung. Änderungen oder Ergänzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

13. gKu VE München Ost
Einwendung / Anregung vom 12.11.25
Das Grundstück Flurnummer 614/14, Gemarkung Feldkirchen, ist weder durch eine Trinkwasserleitung noch durch einen Schmutzwasserkanal erschlossen bzw. angeschlossen.
Ein Anschluss wäre über das Nachbargrundstück, Flurnummer 614, Gemarkung Feldkirchen, möglich, wenn die Grundeigentümer identisch sind.

Beschluss:
Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine Lagerfläche für den angrenzenden Betrieb. Die Grundeigentümer sind identisch, so dass eine Erschließung über das Flurstück 614 erfolgen kann. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

Hinweise der Verwaltung:
Im Zuge der Prüfung der eingegangenen Einwendungen und Anregungen sind noch einige Punkte aufgefallen, die im Bebauungsplan-Entwurf angepasst bzw. geändert werden müssen.

I.
Das Planzeichen des Geltungsbereichs entspricht nicht der Planzeichenverordnung, da die unterbrochene schwarze Linie für schwarzweiß Pläne Verwendung findet. In farbigen Plänen ist eine mittelgraue durchgezogene Linie zu verwenden.

Beschluss:
Das Planzeichen des Geltungsbereichs ist entsprechend der Planzeichenverordnung anzupassen.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

II.
Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 stellt sowohl eine Änderung als auch eine Erweiterung dar. Da sich, mit Ausnahme des Wegfalls der bisherigen Heckenstruktur entlang der südöstlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 102 auf dem Grundstück Fl.Nr. 614 Gemarkung Feldkirchen keine Änderungen ergeben, sind die Nutzungen unverändert zu übernehmen.
Gleichzeitig finden auf der Erweiterungs-/Änderungsfläche andere, reduzierte Nutzungen statt. Daher ist die Verwendung des Planzeichens 3.3 „Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung" korrekt, die unterschiedlichen Nutzungen sind jedoch noch dazustellen bzw. aus dem ursprünglichen Bebauungsplan zu wiederholen.

Beschluss:
Der Bebauungsplan ist dahingehend anzupassen bzw. zu ergänzen, dass die Abgrenzungen nach Planzeichen 3.3 durch textliche oder planzeichnerische Festsetzungen im Planentwurf erkennbar ist.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

III.
In den Festsetzungen durch Text 1.3 „Grünordnung" – Allgemein wird ausgeführt, dass Flächen „soweit sie nicht als Stellplätze" genutzt werden, durch Ansaat zu begrünen sind.
Im Bebauungsplan sind keine Stellplatzflächen festgesetzt oder für zulässig erklärt. Die Festsetzung ist daher zu ändern.

Beschluss:
Die Festsetzung durch Text 1.3 „Grünordnung" – Allgemein wird wie folgt neu gefasst: *„Die dauerhaft nicht als Lagerfläche genutzten Flächen sind, soweit sie nicht als Fahr- und Gehflächen genutzt werden, durch Ansaat zu begrünen."*

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

IV.
Das Planzeichen 1.1 „Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO" ist entbehrlich, da es eine entsprechende Festsetzung durch Text gibt. Die Festsetzung kann entfallen.

Beschluss:
Die Festsetzung zur Planzeichen 1.1 „Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO" wird ersatzlos gestrichen.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

V.
Da es sich beim Änderungsbebauungsplan auch um eine Erweiterung des bisherigen Plangebietes handelt, ist die Vorbemerkung zum Bebauungsplan zu ergänzen:
„Die textlichen Festsetzungen ersetzen *und ergänzen* die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Teiländerung und Erweiterung."

Beschluss:
Die Vorbemerkungen sind wie folgt zu ergänzen:
„Die textlichen Festsetzungen ersetzen und ergänzen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Teiländerung und Erweiterung."

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

Billigungsbeschluss:
Der entsprechend vorherigen Beschlussfassungen geänderte Bebauungsplan Nr. 102, 1. Teiländerung und Erweiterung des „Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße" mit Begründung in der Fassung vom 23.07.2026 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.

Abstimmung: einstimmig angenommen **Ja 13 Nein 0**

Die Beschlussfähigkeit war zum Zeitpunkt des Beschlusses gegeben.
Für die Richtigkeit des Auszuges:
Feldkirchen, den 1. Oktober 2026

Yasmin Huber