



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/225/2026 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	15.09.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

39. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des "Gewerbegebietes Dietersheim Süd-Ost, III" - Vorstellung der Strukturkonzepte

Anlagen:

260821_ECH02_Rahmenbedingungen_Leitgedanken
260821_ECH02_V1_Nutzungsverteilung_Zonierung
260821_ECH02_V1_Strukturkonzept
260821_ECH02_V1_Strukturkonzept_vermaßt
260821_ECH02_V2_Nutzungsverteilung_Zonierung
260821_ECH02_V2_Strukturkonzept
260821_ECH02_V2_Strukturkonzept_vermaßt

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.01.2026 die Einleitung des Verfahrens zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Dietersheim Süd-Ost, III“ beschlossen.

Hintergrund der geplanten Flächennutzungsplanänderung ist die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am südlichen Ortseingang von Dietersheim. Der geplante Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 7 ha.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes sollen insbesondere geeignete Flächen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe geschaffen und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten für bereits in der Gemeinde ansässige Unternehmen eröffnet werden.

Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf die Ansiedlung von Unternehmen mit Bezug zur Technischen Universität München (TUM) gelegt werden. Gleichzeitig soll das Gebiet auch für andere geeignete Gewerbebetriebe offenstehen und damit einen Beitrag zur Stärkung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes leisten.

Darüber hinaus soll im Rahmen der weiteren Planung geprüft werden, ob und in welcher Form die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes bzw. einer entsprechenden Nahversorgungseinrichtung im Plangebiet berücksichtigt werden kann.

Auf Grundlage dieser Zielsetzungen wurden durch das beauftragte Planungsbüro zwischenzeitlich zwei unterschiedliche Strukturkonzepte für die künftige Entwicklung des Gebietes erarbeitet.

Bei der Erstellung der Konzepte wurden bereits wesentliche Rahmenbedingungen der vorhandenen Infrastruktur berücksichtigt. Hierzu fanden unter anderem Abstimmungen mit relevanten Erschließungs- und Versorgungsträgern statt.

Insbesondere wurden die vorhandenen bzw. zu berücksichtigenden Gasleitungen in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern, unter anderem den Stadtwerken München und Bayernets, in die bisherigen Überlegungen einbezogen. Ebenso wurde die vorhandene Stromleitung und deren erforderlicher Schutz- bzw. Abstandsbereich in Abstimmung mit TenneT

berücksichtigt.

Die aus diesen Gesprächen gewonnenen Erkenntnisse und technischen Rahmenbedingungen sind bereits in die beiden vorliegenden Strukturkonzepte eingeflossen.

Die beiden Strukturkonzepte werden in der Sitzung durch das beauftragte Planungsbüro persönlich vorgestellt und erläutert. Das Planungsbüro wird dabei insbesondere auf die städtebaulichen Grundzüge, die geplante Erschließung, die möglichen Nutzungen sowie die jeweiligen Unterschiede und Vorzüge der beiden Varianten eingehen.

Die beiden Varianten verfolgen grundsätzlich die gleichen städtebaulichen und funktionalen Ziele. Die wesentlichen Unterschiede ergeben sich insbesondere im nordwestlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes.

Hier wurden unterschiedliche Möglichkeiten für die Grundstücksaufteilung und Nutzung entwickelt. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Frage, wie beispielsweise ein Handwerkerhof bzw. kleinteiligere Gewerbestrukturen sinnvoll angeordnet und erschlossen werden könnten.

Die übrigen Bereiche der beiden Varianten weisen im Wesentlichen vergleichbare Grundzüge hinsichtlich der Erschließung, der Gewerbeflächen und der Berücksichtigung der bestehenden infrastrukturellen Rahmenbedingungen auf.

Die konkrete Ausgestaltung der Grundstückszuschnitte, Nutzungen und Erschließungsanlagen bleibt den weiteren Planungsschritten vorbehalten.

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes sollen insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen im Umfang von rund 7 ha,
Stärkung des Wirtschaftsstandortes Dietersheim bzw. der Gemeinde,
Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für bereits ansässige Gewerbebetriebe,
Ansiedlung neuer Unternehmen, insbesondere mit Bezug zur Technischen Universität München,
Schaffung von Möglichkeiten für kleinteilige Gewerbestrukturen und Handwerksbetriebe,
Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Einkaufsmarktes bzw. einer Nahversorgungseinrichtung,
Berücksichtigung der vorhandenen technischen Infrastruktur und der entsprechenden Schutz- und Abstandsbereiche,
Entwicklung einer funktionalen und wirtschaftlich tragfähigen Erschließung des Gebietes.

Sofern die vorgestellten Strukturkonzepte grundsätzlich Zustimmung finden, sollen die weiteren Planungsschritte eingeleitet werden.

Hierzu ist insbesondere vorgesehen, die Regierung von Oberbayern sowie das Landratsamt Freising frühzeitig in die weitere Planung einzubinden. Ziel ist es, mögliche planungsrechtliche, fachliche oder sonstige Konfliktpunkte frühzeitig zu erkennen, offene Fragen abzustimmen und diese bereits bei der weiteren Ausarbeitung der Planung berücksichtigen zu können.

Auf Grundlage der Rückmeldungen der beteiligten Fachstellen soll anschließend die weitere Konkretisierung der Planung erfolgen.

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Ja, folgende: Bestehende landwirtschaftliche Felder, werden zu Bauland.

Übereinstimmung mit den Zielen des GEP:

Ja, folgende: Punkt 5 Wirtschaft

Auswirkungen auf den Haushalt:

Kosten (gem. Angebot) für das Strukturkonzept (brutto)

13.057,28 EUR

Sonstige Auswirkungen:

Nicht bekannt

Ermessensentscheidung / gebundene Entscheidung:

1. Eröffnung eines Ermessens- bzw. Planungsspielraums

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind insbesondere §§ 1 und 2 BauGB.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in eigener Verantwortung aufzustellen.

Die Gemeinde besitzt bei der Bauleitplanung eine eigene Planungshoheit und damit einen planerischen Gestaltungsspielraum. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde verfolgt und auf welche Weise sie diese Ziele verwirklichen möchte, unterliegt grundsätzlich ihrem Planungsermessen. Voraussetzung ist jedoch, dass eine städtebauliche Erforderlichkeit besteht und der Planung ein nachvollziehbares, städtebauliches Konzept zugrunde liegt.

Vorliegend soll das bestehende Gewerbegebiet am südlichen Ortseingang von Dietersheim um rund 7 ha erweitert werden. Mit der Erweiterung sollen zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen, Entwicklungsmöglichkeiten für bereits ansässige Gewerbebetriebe eröffnet und insbesondere Unternehmen mit Bezug zur Technischen Universität München angesiedelt werden. Zudem soll die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Einkaufsmarktes bzw. einer Nahversorgungseinrichtung geprüft werden.

Damit liegen nachvollziehbare städtebauliche Zielsetzungen vor. Die Planung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebestandes.

Ergebnis:

Ein planerischer Gestaltungsspielraum der Gemeinde ist eröffnet. Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Planungshoheit grundsätzlich entscheiden, ob und in welcher Form sie den bestehenden Gewerbebestand weiterentwickeln möchte.

2. Grenzen des Planungsermessens

Das Planungsermessen ist nicht grenzenlos. Die Gemeinde ist insbesondere an die gesetzlichen Vorgaben des BauGB sowie die Ziele der Raumordnung gebunden. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zudem sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Darüber hinaus sind die für die Abwägung relevanten Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltbelange sind dabei entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen.

Die Gemeinde darf daher die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht losgelöst von entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen beschließen. Diese sind im weiteren Verfahren zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

3. Verhältnismäßigkeit

Die planerische Entscheidung ist im Rahmen des bestehenden Planungsspielraums auf ihre

Verhältnismäßigkeit zu überprüfen.

a) Legitimer Zweck

Mit der Planung werden legitime städtebauliche Ziele verfolgt.

Hierzu gehören insbesondere:

- die Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes,
- die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen,
- die Förderung und Entwicklung bereits ansässiger Gewerbebetriebe,
- die Ansiedlung neuer Unternehmen, insbesondere mit Bezug zur Technischen Universität München,
- die Schaffung von Möglichkeiten für kleinteilige Gewerbestrukturen und Handwerksbetriebe,
- die Prüfung einer zusätzlichen Nahversorgung durch einen Einkaufsmarkt sowie
- die langfristige Stärkung des Wirtschafts- und Gewerbestandortes.

Diese Ziele liegen im öffentlichen Interesse und stehen mit der Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 1 BauGB in Einklang.

Der Zweck ist somit legitim.

b) Geeignetheit

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist geeignet, die vorgenannten Ziele zu fördern.

Durch die Darstellung einer entsprechenden gewerblichen Entwicklung können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die anschließende verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden.

Der geplante Bebauungsplan Nr. 83 „Isar Valley“ soll auf der Grundlage der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und des weiterentwickelten Strukturkonzeptes aufgebaut werden und die konkrete städtebauliche Ordnung des Gebietes festlegen.

Die vorliegenden zwei Strukturkonzepte zeigen, dass eine funktionale Entwicklung des rund 7 ha großen Gebietes grundsätzlich möglich ist. Die wesentlichen infrastrukturellen Rahmenbedingungen wurden bereits bei der Konzepterstellung berücksichtigt.

Die Maßnahme ist somit geeignet.

c) Erforderlichkeit

Die Planung müsste darüber hinaus erforderlich sein. Dies bedeutet, dass kein gleich geeignetes, milderer Mittel zur Verfügung steht, mit dem die angestrebten städtebaulichen Ziele in gleicher Weise erreicht werden können.

Die für die geplante Erweiterung vorgesehene Fläche befindet sich derzeit überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung und ist im geltenden Flächennutzungsplan bislang nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Entwicklung der Fläche zu einem Gewerbegebiet ist daher auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechts nicht möglich.

Die angestrebte gewerbliche Nutzung setzt vielmehr eine entsprechende bauleitplanerische Steuerung und Änderung des Flächennutzungsplanes voraus. Im weiteren Verfahren ist darauf aufbauend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Isar Valley“ vorgesehen, durch den die konkrete städtebauliche Ordnung und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung geschaffen werden sollen.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes stellt damit eine eigenständige städtebauliche Entwicklung dar, die ohne ein entsprechendes Bauleitplanverfahren nicht umgesetzt werden kann.

Ein vollständiger Verzicht auf die Planung würde zwar die zusätzliche Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche vermeiden, gleichzeitig jedoch die angestrebte Erweiterung des Gewerbestandortes und damit die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele vollständig verhindern.

d) Angemessenheit

Die Planung müsste schließlich angemessen sein. Hierbei sind die mit der Planung verbundenen Vorteile und Belastungen gegeneinander abzuwägen.

Für die Planung sprechen insbesondere die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen, die Förderung der örtlichen Wirtschaft, die Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe sowie die Möglichkeit, neue Unternehmen anzusiedeln.

Demgegenüber stehen insbesondere die mit der Ausweisung eines neuen Gewerbestandortes verbundene Flächeninanspruchnahme sowie die möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Landwirtschaft, Verkehr, Immissionsschutz und weitere öffentliche und private Belange.

Diese entgegenstehenden Belange sind im weiteren Bauleitplanverfahren umfassend zu ermitteln und zu bewerten. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange anschließend gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Die Planung ist nach derzeitiger Kenntnis angemessen.

4. Ergebnis der Ermessens- und Verhältnismäßigkeitsprüfung

Die Gemeinde verfügt im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit über einen planerischen Gestaltungsspielraum.

Die geplante 39. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt nachvollziehbare und städtebaulich legitime Ziele. Die Planung ist grundsätzlich geeignet, erforderlich und nach derzeitiger Kenntnis auch angemessen, um diese Ziele zu erreichen.

Die Weiterführung des Verfahrens stellt daher eine ermessensfehlerfreie Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit dar.

Die weiteren Planungsschritte sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben, der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und der erforderlichen fachlichen Untersuchungen fortzuführen. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse sind in die weitere Planung und die abschließende Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Die Stellungnahmen der beteiligten Fachstellen sind grundsätzlich Gegenstand dieser Abwägung; zwingende rechtliche Vorgaben sind hiervon ausgenommen.

Vorschlag zum Beschluss:

„Der Bauausschuss nimmt die durch das beauftragte Planungsbüro vorgestellten Strukturkonzepte

für die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Dietersheim Süd-Ost, III“ zur Kenntnis.

Der Bauausschuss befürwortet die grundsätzliche Weiterverfolgung der vorgestellten Planung und spricht sich dafür aus, die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage der vorgestellten Strukturkonzepte weiter voranzuführen.

Die beiden Varianten sollen insbesondere hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und Grundstücksaufteilungen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes weiter geprüft und im weiteren Verfahren entsprechend konkretisiert werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen weiteren Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt Freising, durchzuführen, um mögliche planungsrechtliche und fachliche Anforderungen frühzeitig zu klären und in die weitere Planung einfließen zu lassen.

Der im Anschluss bzw. parallel zu entwickelnde Bebauungsplan Nr. 83 „Isar Valley“ soll auf den Ergebnissen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem daraus weiterentwickelten Strukturkonzept aufbauen und die darin festgelegten städtebaulichen und funktionalen Zielsetzungen konkretisieren.

Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen weiteren Planungsschritte einzuleiten und die Gremien über den Fortgang des Verfahrens entsprechend zu informieren.“