



Gemeinde Marzling

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 26. März 2026

öffentlich

TOP 7	4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marzling; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Abwägung der vorgebrachten Anregungen; Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
--------------	---

Sachvortrag / rechtliche Würdigung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Marzling hat am 27.11.2025 den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Gemeinde Marzling plant angesichts des Bevölkerungswachstums eine Erweiterung der Gewerbeflächen, da die vorhandenen Gewerbegebiete keine Entwicklungspotentiale mehr bieten. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwandlung von bisher als Wohn- und Grünflächen ausgewiesenen Bereichen in ein Gewerbegebiet vor, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken und eine ausgewogene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt im Osten von Marzling zwischen der Bahnlinie München-Regensburg und der Freisinger Straße, mit guter Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz. Emissionen, Flora, Fauna, Boden- und Wasserverhältnisse wurden geprüft und keine schützenswerten Belastungen oder Einschränkungen festgestellt. Die Erweiterung wird nach Süden und Nordosten begrenzt durch vorhandene Grünzüge und soll eine bandartige Siedlungsstruktur vermeiden. Somit trägt die Planung zur Sicherung von Arbeitsplätzen, nachhaltiger Siedlungsentwicklung und Erfüllung regionaler bzw. landesplanerischer Zielsetzungen bei Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 Gewerbegebiet Marzling Ost.

Der Gemeinderat hat am 27.11.2025 den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.11.2025 zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Flächennutzungsplanverfahren durchzuführen.

Vom 23.12.2025 bis zum 30.01.2026 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

- 1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, vom 23.01.2026**
-

Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 5,25 ha liegt im Osten des Hauptortes Marzling zwischen der Bahnlinie München-Regensburg und der Freisinger Straße. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohngebiet sowie Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft soll in ein Gewerbegebiet mit Randeingrünung geändert werden. Gemäß der vorliegenden Flächenbilanz gehen dadurch weitere 1,80 ha Fläche für die Landwirtschaft verloren.

Der gesamte Änderungsbereich wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. Bei der Umsetzung des Vorhabens geht eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Es handelt sich um Böden mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Die Ackerzahl der überplanten Fläche liegt über dem Durchschnittswert der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Freising (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Erreichbarkeit und Bearbeitbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müssen weiterhin gegeben sein, auch mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Ausgleichsbedarf und -konzept werden im weiteren Verfahren ergänzt. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass in Anbetracht des allgemein hohen Flächenverbrauchs ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und die Verschonung guter landwirtschaftlicher Böden zu gewährleisten ist und die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen daran orientiert werden muss.

Ein zusätzlicher Flächenentzug durch die notwendigen Ausgleichsflächen sollte so gering wie möglich gehalten werden. Es ist sinnvoll, bestehende Extensivflächen durch zusätzliche Maßnahmen für den Ausgleich wertvoller zu machen. Die Flächenkonkurrenz stellt für aktive Betriebe eine enorme wirtschaftliche Belastung dar.

Abwägungsvorschlag:

Mit der 4. Flächennutzungsplanänderung wird vorrangig die Darstellung eines Wohngebiets in gewerbliche Bauflächen geändert. Die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die weiteren Hinweise des AELF werden auf Ebene des Bebauungsplans beachtet.

Hierzu besteht kein Diskussionsbedarf.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Marzling, 23.04.2026



Martin Ernst
Erster Bürgermeister





Gemeinde Marzling

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 26. März 2026**

öffentlich

TOP 7	4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marzling; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Abwägung der vorgebrachten Anregungen; Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
--------------	---

Sachvortrag / rechtliche Würdigung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Marzling hat am 27.11.2025 den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Gemeinde Marzling plant angesichts des Bevölkerungswachstums eine Erweiterung der Gewerbeflächen, da die vorhandenen Gewerbegebiete keine Entwicklungspotentiale mehr bieten. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwandlung von bisher als Wohn- und Grünflächen ausgewiesenen Bereichen in ein Gewerbegebiet vor, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken und eine ausgewogene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt im Osten von Marzling zwischen der Bahnlinie München-Regensburg und der Freisinger Straße, mit guter Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz. Emissionen, Flora, Fauna, Boden- und Wasserverhältnisse wurden geprüft und keine schützenswerten Belastungen oder Einschränkungen festgestellt. Die Erweiterung wird nach Süden und Nordosten begrenzt durch vorhandene Grünzüge und soll eine bandartige Siedlungsstruktur vermeiden. Somit trägt die Planung zur Sicherung von Arbeitsplätzen, nachhaltiger Siedlungsentwicklung und Erfüllung regionaler bzw. landesplanerischer Zielsetzungen bei Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 Gewerbegebiet Marzling Ost.

Der Gemeinderat hat am 27.11.2025 den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.11.2025 zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Flächennutzungsplanverfahren durchzuführen.

Vom 23.12.2025 bis zum 30.01.2026 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

1. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding-Freising, vom 29.01.2026

Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding/Freising, bestehen folgende Einwendungen:

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in unbedingt notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Planung des Gewerbegebietes auf wertvollen Ackerflächen stellt einen erheblichen Flächenverbrauch dar. Von sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden kann nicht gesprochen werden. Wir empfehlen auf Wiedernutzbarmachen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zurückzugreifen. Wir bitten grundsätzlich darum, mit Fläche sparsam umzugehen. Einmal verbaute Flächen sind der landwirtschaftlichen Produktion unwiederbringlich entzogen.

Abwägungsvorschlag:

Mit der 4. Flächennutzungsplanänderung wird vorrangig die Darstellung eines Wohngebiets in gewerbliche Bauflächen geändert. Potentiale der Innenentwicklung wurden im Vorfeld der Planung geprüft, wie in der Begründung dargelegt ist. Ausreichende Potentiale bestehen demnach nicht. In Anbetracht der vergleichsweise niedrigen Ausstattung der Gemeinde Marzling mit Gewerbeflächen wird die Flächeninanspruchnahme als erforderlich und angemessen erachtet.

Hierzu besteht kein Diskussionsbedarf.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Marzling, 23.04.2026


Martin Ernst
Erster Bürgermeister





Gemeinde Marzling

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 26. März 2026**

öffentlich

TOP 7	4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marzling; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Abwägung der vorgebrachten Anregungen; Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
--------------	---

Sachvortrag / rechtliche Würdigung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Marzling hat am 27.11.2025 den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Gemeinde Marzling plant angesichts des Bevölkerungswachstums eine Erweiterung der Gewerbeflächen, da die vorhandenen Gewerbegebiete keine Entwicklungspotentiale mehr bieten. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwandlung von bisher als Wohn- und Grünflächen ausgewiesenen Bereichen in ein Gewerbegebiet vor, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken und eine ausgewogene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt im Osten von Marzling zwischen der Bahnlinie München-Regensburg und der Freisinger Straße, mit guter Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz. Emissionen, Flora, Fauna, Boden- und Wasserverhältnisse wurden geprüft und keine schützenswerten Belastungen oder Einschränkungen festgestellt. Die Erweiterung wird nach Süden und Nordosten begrenzt durch vorhandene Grünzüge und soll eine bandartige Siedlungsstruktur vermeiden. Somit trägt die Planung zur Sicherung von Arbeitsplätzen, nachhaltiger Siedlungsentwicklung und Erfüllung regionaler bzw. landesplanerischer Zielsetzungen bei Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 Gewerbegebiet Marzling Ost.

Der Gemeinderat hat am 27.11.2025 den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.11.2025 zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Flächennutzungsplanverfahren durchzuführen.

Vom 23.12.2025 bis zum 30.01.2026 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

1. Deutsche Bahn AG – DB-Immobilien, vom 27.02.2026

Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:

Zu dem o.g. Verfahren haben wir keine Einwände, sofern ein negativer Einfluss auf die Bahnstrecke ausgeschlossen werden kann.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Wir weisen darauf hin, dass im Zuge dieses Verfahrens keine Sparten- und Leitungsermittlung vorgenommen wurde.

In Hinblick auf eine zukünftige Bebauung weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BayBO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind.

Mitarbeiter des DB-Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen. Die Zuwegung zum Gleis muss weiterhin möglich bleiben.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o. g. Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.

Hierzu besteht kein Diskussionsbedarf.

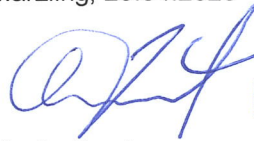
Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, zu der Planung keine grundsätzlichen Einwände vorbringt. Die Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Marzling, 23.04.2026



Martin Ernst
Erster Bürgermeister





Gemeinde Marzling

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 26. März 2026**

öffentlich

TOP 7	4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marzling; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Abwägung der vorgebrachten Anregungen; Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
--------------	---

Sachvortrag / rechtliche Würdigung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Marzling hat am 27.11.2025 den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Gemeinde Marzling plant angesichts des Bevölkerungswachstums eine Erweiterung der Gewerbeflächen, da die vorhandenen Gewerbegebiete keine Entwicklungspotentiale mehr bieten. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwandlung von bisher als Wohn- und Grünflächen ausgewiesenen Bereichen in ein Gewerbegebiet vor, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken und eine ausgewogene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt im Osten von Marzling zwischen der Bahnlinie München-Regensburg und der Freisinger Straße, mit guter Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz. Emissionen, Flora, Fauna, Boden- und Wasserverhältnisse wurden geprüft und keine schützenswerten Belastungen oder Einschränkungen festgestellt. Die Erweiterung wird nach Süden und Nordosten begrenzt durch vorhandene Grünzüge und soll eine bandartige Siedlungsstruktur vermeiden. Somit trägt die Planung zur Sicherung von Arbeitsplätzen, nachhaltiger Siedlungsentwicklung und Erfüllung regionaler bzw. landesplanerischer Zielsetzungen bei Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 Gewerbegebiet Marzling Ost.

Der Gemeinderat hat am 27.11.2025 den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.11.2025 zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Flächennutzungsplanverfahren durchzuführen.

Vom 23.12.2025 bis zum 30.01.2026 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

1. Eisenbahn-Bundesamt, vom 27.01.2026

Ihr Schreiben ist am 23.12.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o. g. Planung aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahnlinie Nr. 5500 München - Regensburg berührt. Ich bitte daher um Beachtung folgender Hinweise:

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Flächennutzungsplan und den daraus resultierenden Bebauungsplänen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden.

Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

2.) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen insbesondere aus Schall und Erschütterung, aber z.B. auch Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Immissionsproblematik sind im Rahmen der aufzustellenden Bebauungspläne zu berücksichtigen.

3.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn- Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.

Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung durch den Eigentümer oder die zuständige Gemeinde.

Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis sämtlicher Bahnbetriebsanlagen. Nach den von Ihnen vorgelegten Unterlagen lässt sich nicht sicher ausschließen, dass der Planumgriff Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes bzw. entsprechend gewidmete Flächen einschließen könnte. Ich bitte deshalb, im Rahmen der Beteiligung der Betreiber der Betriebsanlagen (vgl. Hinweis am Ende dieser Stellungnahme) ausdrücklich auf diesen Punkt hinzuweisen und diesbezüglich eine Aussage einzuholen.

Aufgrund der zum Teil unmittelbar an den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes angrenzenden Bahnlinie ist die DB InfraGO AG am Verfahren zu beteiligen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Hierzu besteht kein Diskussionsbedarf.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplans beachtet, auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Marzling, 23.04.2026

Martin Ernst
Erster Bürgermeister





Gemeinde Marzling

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 26. März 2026**

öffentlich

TOP 7	4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marzling; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Abwägung der vorgebrachten Anregungen; Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
--------------	---

Sachvortrag / rechtliche Würdigung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Marzling hat am 27.11.2025 den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Gemeinde Marzling plant angesichts des Bevölkerungswachstums eine Erweiterung der Gewerbeflächen, da die vorhandenen Gewerbegebiete keine Entwicklungspotentiale mehr bieten. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwandlung von bisher als Wohn- und Grünflächen ausgewiesenen Bereichen in ein Gewerbegebiet vor, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken und eine ausgewogene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt im Osten von Marzling zwischen der Bahnlinie München-Regensburg und der Freisinger Straße, mit guter Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz. Emissionen, Flora, Fauna, Boden- und Wasserverhältnisse wurden geprüft und keine schützenswerten Belastungen oder Einschränkungen festgestellt. Die Erweiterung wird nach Süden und Nordosten begrenzt durch vorhandene Grünzüge und soll eine bandartige Siedlungsstruktur vermeiden. Somit trägt die Planung zur Sicherung von Arbeitsplätzen, nachhaltiger Siedlungsentwicklung und Erfüllung regionaler bzw. landesplanerischer Zielsetzungen bei Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 Gewerbegebiet Marzling Ost.

Der Gemeinderat hat am 27.11.2025 den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.11.2025 zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Flächennutzungsplanverfahren durchzuführen.

Vom 23.12.2025 bis zum 30.01.2026 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

1. Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung, vom 20.01.2026

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde Marzling beabsichtigt eine Entwicklung von Gewerbeflächen zwischen der Bahnlinie München-Regensburg und der Staatsstraße St 2350: München – Moosburg a.d.Isar. Insbesondere sollen dort auch Ansiedlungen von Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe mit höheren Lärmemissionen sowie einem Flächenbedarf von über 2.000 qm je Betrieb ermöglicht werden. Zu diesem Zweck soll im Flächennutzungsplan die bestehende Darstellung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet mit Randeingrünung umgewandelt werden.

Das vorgesehene Gewerbegebiet mit einer Größe von rd. 5,25 ha soll die Flächen östlich der Feuerwache ab Grundstück mit Fl.-Nr. 608/1 bis einschließlich der südwestlichen Teilfläche des Grundstücks mit Fl.-Nr. 631 Gemarkung Marzling umfassen.

Bewertung

Mit Schreiben vom 23.07.2025 hat die höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Vorhaben im Rahmen einer Voranfrage bereits Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. In unserem Schreiben haben wir festgestellt, dass erst nach Vorliegen eines Bedarfsnachweises sowie einer konkreten Planung unter Berücksichtigung der Belange der Innen- vor Außenentwicklung (LEP 3.2 (Z)), des Anbindegebotes (LEP 3.3 (Z)) und des Regionalen Grünzuges (RP 14 B II Z 4.6.1) eine abschließende Bewertung aus landesplanerischer Sicht erfolgen kann.

Für die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Entwurf der Voranfrage deutlich reduziert. Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass sich die Gemeinde, unter anderem durch die Erstellung eines Baulandkatasters im Jahr 2022, intensiv mit den vorhandenen Potenzialflächen auseinandergesetzt hat. Die Begründung legt ausführlich dar, welche Auswahlkriterien der Standortwahl zugrunde liegen. Diese kann aus hiesiger Sicht grundsätzlich nachvollzogen werden.

Zur Begründung des Flächenbedarfsnachweises führt die Gemeinde aus, dass aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums bis zum Jahr 2033 die Notwendigkeit besteht, durch die Ansiedlung von Betrieben wohnortnahe und qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen. Zudem liegen der Gemeinde Anfragen von Betrieben zur Ansiedlung im Gemeindegebiet vor, insbesondere von Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe mit höherem Flächenbedarf und einhergehenden Lärmemissionen.

Die Gemeinde führt in ihrer Begründung weiter aus, dass die Erweiterung der Baufläche unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung von Westen nach Osten zu erfolgen hat. Dieses Vorgehen entspricht dem Grundsatz 3.3 LEP.

Durch die Reduzierung der Planfläche gegenüber dem Entwurf der Voranfrage, ragt das Plangebiet nicht mehr in den regionalen Grünzug Nr. 6 hinein. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die relevanten Funktionen des regionalen Grünzuges gemäß RP 14 B II Z 4.6.1 durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

In Vorbereitung auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ist darauf hinzuwirken, dass die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt, die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt wird (vgl. LEP 4.1.3 (G)).

Ergebnis

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Oben genannte Belange sind für die verbindliche Bauleitplanung weiterhin zu berücksichtigen.

Hinweis:

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe- und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP 5.3.1 (Z)).

Hierzu besteht kein Diskussionsbedarf.

Beschluss:

Die Zustimmung der Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung, zu der Planung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Marzling, 23.04.2026


Martin Ernst
Erster Bürgermeister





Gemeinde Marzling

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 26. März 2026

öffentlich

TOP 7	4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marzling; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Abwägung der vorgebrachten Anregungen; Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
--------------	---

Sachvortrag / rechtliche Würdigung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Marzling hat am 27.11.2025 den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Gemeinde Marzling plant angesichts des Bevölkerungswachstums eine Erweiterung der Gewerbeflächen, da die vorhandenen Gewerbegebiete keine Entwicklungspotentiale mehr bieten. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwandlung von bisher als Wohn- und Grünflächen ausgewiesenen Bereichen in ein Gewerbegebiet vor, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken und eine ausgewogene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt im Osten von Marzling zwischen der Bahnlinie München-Regensburg und der Freisinger Straße, mit guter Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz. Emissionen, Flora, Fauna, Boden- und Wasserverhältnisse wurden geprüft und keine schützenswerten Belastungen oder Einschränkungen festgestellt. Die Erweiterung wird nach Süden und Nordosten begrenzt durch vorhandene Grünzüge und soll eine bandartige Siedlungsstruktur vermeiden. Somit trägt die Planung zur Sicherung von Arbeitsplätzen, nachhaltiger Siedlungsentwicklung und Erfüllung regionaler bzw. landesplanerischer Zielsetzungen bei Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 Gewerbegebiet Marzling Ost.

Der Gemeinderat hat am 27.11.2025 den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.11.2025 zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Flächennutzungsplanverfahren durchzuführen.

Vom 23.12.2025 bis zum 30.01.2026 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

1. Handwerkskammer für München und Oberbayern, vom 30.01.2026

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.a. Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Gemeinde Marzling, um dem Bedarf, auch aus dem Handwerk, nach gewerblich nutzbaren Flächen zu begegnen.

Es ist beabsichtigt, eine großflächige Wohngebietsausweisung sowie Landwirtschafts- und Grünflächen zwischen der Bahnlinie München-Regensburg und der Freisinger Straße umzuwidmen und damit eine etwa 5 ha große Fläche östlich anschließend an das Gelände der Feuerwehr neu als Gewerbefläche nach § 8 BauNVO darzustellen.

Das planerische Vorgehen zur Schaffung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen im Gemeindegebiet sowie die wirtschaftsfreundlichen Bemühungen der Gemeinde Marzling sind von unserer Seite zu befürworten und zu begrüßen. Mit der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen können, wie ja auch explizit vorgesehen, auch neue Ansiedlungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund ein Angebot von bedarfsgerecht parzellierten (wie ja bereits in der textlichen Begründung vermerkt) und bezahlbaren Flächen sehr zu begrüßen, dass den Bedürfnissen der Betriebe des Mittelstands entgegenkäme.

Wir bitten darum, durch entsprechende Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren die Zulässigkeit von Einzelhandel, sofern er nicht dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordnet ist, im neu hinzukommenden Gewerbegebiet auszuschließen, um weiteren negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in den zentral gelegenen Versorgungsbereichen entgegenzuwirken.

Hierzu besteht kein Diskussionsbedarf.

Beschluss:

Die Zustimmung der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu der Planung wird zur Kenntnis genommen. Ein eventueller Ausschluss bestimmter Gewerbearten ist zum gegebenen Zeitpunkt noch nicht beschlossen. Sollte die Gemeinde zu dem Schluss kommen, dass dies städtebaulich erforderlich ist, wird die Zulässigkeit auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Marzling, 23.04.2026


Martin Ernst
Erster Bürgermeister





Gemeinde Marzling

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 26. März 2026**

öffentlich

TOP 7	4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marzling; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Abwägung der vorgebrachten Anregungen; Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
--------------	---

Sachvortrag / rechtliche Würdigung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Marzling hat am 27.11.2025 den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Gemeinde Marzling plant angesichts des Bevölkerungswachstums eine Erweiterung der Gewerbeflächen, da die vorhandenen Gewerbegebiete keine Entwicklungspotentiale mehr bieten. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwandlung von bisher als Wohn- und Grünflächen ausgewiesenen Bereichen in ein Gewerbegebiet vor, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken und eine ausgewogene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt im Osten von Marzling zwischen der Bahnlinie München-Regensburg und der Freisinger Straße, mit guter Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz. Emissionen, Flora, Fauna, Boden- und Wasserverhältnisse wurden geprüft und keine schützenswerten Belastungen oder Einschränkungen festgestellt. Die Erweiterung wird nach Süden und Nordosten begrenzt durch vorhandene Grünzüge und soll eine bandartige Siedlungsstruktur vermeiden. Somit trägt die Planung zur Sicherung von Arbeitsplätzen, nachhaltiger Siedlungsentwicklung und Erfüllung regionaler bzw. landesplanerischer Zielsetzungen bei Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 Gewerbegebiet Marzling Ost.

Der Gemeinderat hat am 27.11.2025 den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.11.2025 zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Flächennutzungsplanverfahren durchzuführen.

Vom 23.12.2025 bis zum 30.01.2026 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

1. Staatliches Bauamt Freising, vom 23.12.2025

Das Staatl. Bauamt Freising nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -.

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes beim Staatlichen Bauamt Freising bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung

keine Ausbauabsichten.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen und einzuhalten.

Die Anbauverbotszone erstreckt sich auch auf die Auffahrts- und Abfahrtsäste der Staatsstraße 2350. Weiterhin bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen entlang der freien Strecke an Staatsstraßen gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG im Abstand bis zu 40 m - gemessen vom äußeren Fahrbahnrand - der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Die entsprechende Anbaubeschränkungszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Dies gilt auch für die Dauer der Baumaßnahme.

Entwässerung

Gegenwärtig ist eine ausreichende und funktionsfähige Straßenentwässerung der Staatsstraße 2350 vorhanden.

Die Straßenentwässerung darf durch die Festsetzungen im Bauleitplan bei späteren Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Bepflanzung

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising — Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen. Bei der Anpflanzung von Bäumen sowie der Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Staatsstraße 2350 sind die kritischen Abstände gemäß Abschnitt 3.3.1.1 der RPS einzuhalten (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme).

Werbung

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. 8 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.
Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising zu übersenden.

Hierzu besteht kein Diskussionsbedarf.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anbaubeschränkungszone und die Anbauverbotszone entlang Zufahrt wird in der Plandarstellung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Marzling, 23.04.2026


Martin Ernst
Erster Bürgermeister





Gemeinde Marzling

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 26. März 2026**

öffentlich

TOP 7	4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marzling; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Abwägung der vorgebrachten Anregungen; Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
--------------	---

Sachvortrag / rechtliche Würdigung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Marzling hat am 27.11.2025 den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Gemeinde Marzling plant angesichts des Bevölkerungswachstums eine Erweiterung der Gewerbeflächen, da die vorhandenen Gewerbegebiete keine Entwicklungspotentiale mehr bieten. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwandlung von bisher als Wohn- und Grünflächen ausgewiesenen Bereichen in ein Gewerbegebiet vor, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken und eine ausgewogene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt im Osten von Marzling zwischen der Bahnlinie München-Regensburg und der Freisinger Straße, mit guter Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz. Emissionen, Flora, Fauna, Boden- und Wasserverhältnisse wurden geprüft und keine schützenswerten Belastungen oder Einschränkungen festgestellt. Die Erweiterung wird nach Süden und Nordosten begrenzt durch vorhandene Grünzüge und soll eine bandartige Siedlungsstruktur vermeiden. Somit trägt die Planung zur Sicherung von Arbeitsplätzen, nachhaltiger Siedlungsentwicklung und Erfüllung regionaler bzw. landesplanerischer Zielsetzungen bei Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 Gewerbegebiet Marzling Ost.

Der Gemeinderat hat am 27.11.2025 den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.11.2025 zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Flächennutzungsplanverfahren durchzuführen.

Vom 23.12.2025 bis zum 30.01.2026 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

1. Stadt Freising, vom 27.01.2026

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB nehme ich zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans von einem „Allgemeinen Wohngebiet“ in ein „Gewerbegebiet“ sowie zur Erweiterung des Umgriffs auf insgesamt 5,25 ha wie folgt Stellung:

In der Region Freising besteht nachweislich ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Ziel sollte es sein, Wohnen und Arbeiten in räumlicher Nähe zu vereinen, um Wege zu verkürzen. Eine Verdrängung von Wohnflächen zugunsten von Gewerbe steht diesem Ziel entgegen.

Zudem sollte bezahlbarer Wohnraum nicht nur in der Stadt Freising entstehen, sondern auch in anderen Teilen der Region berücksichtigt werden.

Zudem ist der Stadt Freising unklar, weshalb der Umgriff für das geplante Gewerbegebiet vergrößert werden muss.

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung und der einhergehenden Flächenerweiterung ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Aus diesem Grund wird um ein Verkehrsgutachten gebeten, um die Auswirkungen auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur beurteilen zu können.

Abwägungsvorschlag:

Von einer Verdrängung von Wohnraum kann nicht die Rede sein. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marzling verbleiben auch mit der 4. FNP-Änderung noch umfangreiche Wohnbauflächen. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Marzling ist in der Begründung dargelegt. Durch die Erschließung über die St2350 steht nicht zu befürchten, dass Belange der Stadt Freising negativ beeinträchtigt werden.

Hierzu besteht kein Diskussionsbedarf.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Marzling, 23.04.2026


Martin Ernst
Erster Bürgermeister





Gemeinde Marzling

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 26. März 2026**

öffentlich

TOP 7	4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Marzling; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Abwägung der vorgebrachten Anregungen; Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
--------------	---

Sachvortrag / rechtliche Würdigung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Marzling hat am 27.11.2025 den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Gemeinde Marzling plant angesichts des Bevölkerungswachstums eine Erweiterung der Gewerbeflächen, da die vorhandenen Gewerbegebiete keine Entwicklungspotentiale mehr bieten. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwandlung von bisher als Wohn- und Grünflächen ausgewiesenen Bereichen in ein Gewerbegebiet vor, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken und eine ausgewogene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt im Osten von Marzling zwischen der Bahnlinie München-Regensburg und der Freisinger Straße, mit guter Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz. Emissionen, Flora, Fauna, Boden- und Wasserverhältnisse wurden geprüft und keine schützenswerten Belastungen oder Einschränkungen festgestellt. Die Erweiterung wird nach Süden und Nordosten begrenzt durch vorhandene Grünzüge und soll eine bandartige Siedlungsstruktur vermeiden. Somit trägt die Planung zur Sicherung von Arbeitsplätzen, nachhaltiger Siedlungsentwicklung und Erfüllung regionaler bzw. landesplanerischer Zielsetzungen bei Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 Gewerbegebiet Marzling Ost.

Der Gemeinderat hat am 27.11.2025 den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.11.2025 zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Flächennutzungsplanverfahren durchzuführen.

Vom 23.12.2025 bis zum 30.01.2026 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

1. Wasserwirtschaftsamt München, vom 07.01.2026

Vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren.

Durch das Plangebiet verläuft der Langenbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Wir bitten das Gewässer nachrichtlich, inklusive eines Gewässerrand- und Schutzstreifens, mit einer Mindestbreite von 5m beidseitig der Böschungsoberkanten, zur Gewässerentwicklung und zu Unterhaltungszwecken, im Bebauungsplan darzustellen.

Abwägungsvorschlag:

Die Darstellung von Fließgewässern erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplans, der im Maßstab 1 : 5.000 erstellt wird, nur für größere Gewässer, nicht jedoch für alle Gräben im Gemeindegebiet. Insbesondere wäre ein Schutzstreifen mit einer Breite von 5 m im Maßstab des Flächennutzungsplans kaum lesbar. Wie in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München aufgeführt, ist dies auf Ebene des Bebauungsplans darzustellen.

Hierzu besteht kein Diskussionsbedarf.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplans beachtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Marzling, 23.04.2026


Martin Ernst
Erster Bürgermeister

