



Beschlussvorlage 2026/298	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2026	öffentlich

**Gemeinde Kissing, 19. Änderung des Flächennutzungsplanes & Bebauungsplan Nr. 63
"Gewerbegebiet Lindenau"**
- Stellungnahme der Stadt Friedberg gem. § 4 Abs. 1 BauGB -

Vorschlag zum Beschluss:

1. Die Stadt Friedberg erhebt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegen den Vorentwurf zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Lindenau“ der Gemeinde Kissing in der Fassung vom 22.07.2026 sowie gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“ in der Fassung vom 22.07.2026 keine Einwände.
2. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt im Hinblick auf die Geschäftsordnung für diese Verfahren auf eine erneute Vorstellung im Gremium zu verzichten, sofern künftige Planänderungen weiterhin keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadtgebiet vermuten lassen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Mit Mail vom 13.08.2026 bittet das Büro Kling Consult GmbH im Auftrag der Gemeinde Kissing die Stadt Friedberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 18.09.2026 um Stellungnahme zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Gewerbegebiet Lindenau“ der Gemeinde Kissing sowie zum Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“. Die beantragte Fristverlängerung bis 23.09.2026 wurde gewährt.

1. Ziel der Planung

Anlass für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“ ist der **Bedarf der Gemeinde Kissing, geeignete Flächen für die Ansiedlung sowie die Erweiterung von Gewerbebetrieben bereitzustellen**. Insbesondere ortsansässige Betriebe verfügen derzeit nicht über ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten. Mit der Bauleitplanung reagiert die Gemeinde auf den steigenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Strukturen am Standort.

Ziel ist es, ortsansässigen Unternehmen bedarfsgerechte und langfristig nutzbare Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und auszubauen. Gleichzeitig entstehen Synergieeffekte mit dem bestehenden Gewerbebestandort, sodass die gewerblichen Nutzungen städtebaulich und funktional gebündelt werden.

Insgesamt sollen durch die Planung 5,9 ha Gewerbeflächen bereitgestellt werden, wobei ein Teilbereich im Südwesten des Plangebiets bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 62 liegt. Dieser Teilbereich wird durch dieses Bauleitplanverfahren überplant. Die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt ca. 6,6 ha.

2. Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich **am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Kissing**. Im Süden schließen unmittelbar an das Plangebiet der bestehende Gewerbebestand sowie das Krematorium „Am Auenwald“ an. Westlich grenzt das Plangebiet an die Bahnlinie München-Augsburg, östlich die B 2 mit Radweg und Grünstreifen. Im Norden grenzen ein Feldweg sowie dahinter liegende intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Am Silberpark“, die im Zuge der Planung verlängert wird.

3. Immissionsschutz

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in einer **schalltechnisch vorbelasteten Lage** zwischen der Bundesstraße B 2 und der Bahnstrecke München – Augsburg. Beide Verkehrsachsen weisen ein hohes Verkehrs- bzw. Zugaufkommen auf und stellen die wesentlichen Verkehrslärmquellen im Umfeld des Plangebietes dar. Ein schalltechnischer Konflikt zwischen den Verkehrslärmimmissionen und den zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ist allerdings nicht zu erwarten. Im Hinblick auf Gewerbelärm entsprechen die zulässigen Nutzungen der Charakteristik und dem Störgrad der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung. Eine schalltechnische Konfliktsituation zwischen den beiden aneinandergrenzenden Gewerbegebieten ist daher nicht zu erwarten. **Zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen besteht ausreichend Abstand und räumlicher Puffer.**



4. Natur- und Artenschutz

Für die Planung wurde eine **Umweltprüfung durchgeführt** und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von ca. 1,6 ha wird vollständig auf externen Ausgleichsflächen im Stadtgebiet bereitgestellt.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Plangebiet selbst **keine Vorkommen geschützter Arten** festgestellt wurden. Zur Vermeidung potenzieller Beeinträchtigungen von Arten im Umfeld wurden artenschutzrechtliche Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Denkmalschutz

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichend bzw. durch dessen Verlauf verlaufend befinden sich zwei Bodendenkmale. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig.

6. Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kissing als **landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker oder Grünland)** dargestellt. Weitere Darstellung innerhalb des geplanten Geltungsbereichs sind **eine in Aussicht gestellte Straßenführung der B 2 (neu) und eine linienhafte Darstellung eines Bodendenkmals (rot gestrichelt)**. Außerhalb des Geltungsbereichs sind im Osten unmittelbar angrenzend Einzelbäume entlang der B 2, im Südwesten unmittelbar angrenzend ein Biotop/Randeingrünung dargestellt.

Vorgesehen ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Die geplante Entwicklung entspricht nicht den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wodurch dieser zu ändern ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im **Parallelverfahren** zum Bebauungsplan durchgeführt.

7. Empfehlung der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.07.2026 und den Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“ in der Fassung vom 22.07.2026 **kein Einfluss auf das Stadtgebiet Friedberg. Es wird deshalb vorgeschlagen, gegen die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan keine Einwände zu erheben. Auch in Zukunft kann auf erneute Vorstellung verzichtet werden.**



Die vollständigen Unterlagen mit allen Anlagen können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 22.09.2026 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtslageplan (22.09.2026)
- Anlage 2: Ausschnitt 19. Änderung Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Planzeichnung 19. Änderung Flächennutzungsplan, 22.07.2026 (nur digital)
- Anlage 4: Begründung m. Umweltbericht 19. Änd. Flächennutzungsplan, 22.07.2026 (nur digital)
- Anlage 5: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 63, 22.07.2026
- Anlage 6: Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 63, 22.07.2026 (nur digital)
- Anlage 7: Begründung mit Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 63, 22.07.2026 (nur digital)
- Anlage 8: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, 13.10.2025 (nur digital)