

Gemeinde
Feldkirchen -Westerham



Städtebauliche Begründung

Erweiterung Bebauungsplan
Nr. 54 „Gewerbegebiet Weidach 2“

Fl.Nr. 2555, 2551 und 2550/2
Ludwig-Erhard-Straße, Gemeinde Feldkirchen-Westerham



Stand: 06.02.2023

A Allgemeines / Planungsanlass

B Planungsrechtliche Situation

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Flächennutzungsplan
3. Landes- und Regionalplanung
4. Verfahren und Rechtsgrundlagen

C Bestandsaufnahme

1. Lage im Ort / Topografie
2. Gebietscharakter
3. Verkehr- und Erschließung Bodendenkmäler
4. Bodendenkmäler
5. Altlasten
6. Alternative Standorte

D Planungskonzept

1. Allgemeines
2. Art und Maß der baulichen Nutzung
3. Wandhöhen
4. Überbaubare Grundstücksflächen
5. Abstandsflächen
6. Bauliche Gestaltung
7. Verkehr und Erschließung
8. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
9. Einfriedungen
10. Werbeanlagen
11. Grünordnung
12. Eingriffsregelung / Umweltbericht
13. Erweiterung und ersetzende Änderung des Alt-Bebauungsplans

A Allgemeines / Planungsanlass

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 54 „GE Weidach II“ die Ausweisung eines Sondergebiets Heizzentrale für die Umsetzung einer Nahwärmeversorgung sowie die Ausweisung eines Mischgebiets auf den Flur-Nr. 2555, 2551 und 2550/2 der Gemarkung Vagen.

Nördlich davon grenzt das Gewerbegebiet (GE) Weidach II an, im Süden das Wohngebiet (WA) Weidach West.

Auf den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen soll ein Mischgebiet (MI) als Übergang vom Gewerbegebiet (GE) ins Wohngebiet (WA) geschaffen werden.

Die neuen Flächen sollen zum einen den allgemeinen Bedarf an Wohn- und Arbeitsraum decken und zum anderen mischgebietsverträglichen Betrieben heimischer Firmen die Möglichkeit bieten, vor Ort zu bleiben bzw. Ihre Betriebe mit der Möglichkeit einer Wohnnutzung zu erweitern.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat am 03.03.2022 beschlossen, das Projekt der Nahwärme-Versorgung mit der Fa. Neenah Gessner voranzutreiben. Die Gemeinde plant den Neubau der Heizzentrale an der westlichen Grundstücksgrenze, das als Sondergebiet „Heizkraftwerk“ ausgewiesen ist. Dies soll dem Aufbau einer Nahwärmeversorgung mit regenerativen Energieträgern und der Anbindung von bestehenden Gewerbebetrieben dienen. Die neue Heizzentrale soll einerseits die Redundanz der angrenzenden Gewerbebetriebe nutzen und andererseits zur Spitzenlastabdeckung herangezogen werden. Der Standort ist daher unabdingbar, da die notwendige Heizzentrale zwingend in der Nähe des Abwärme spendenden Industriebetriebes (Neenah-Gessner) entstehen muss.

Weitere Flächen, die mit einem Gewerbe- oder Mischgebiet überplant werden könnten, stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung (siehe Pkt 6).

Zur Realisierung des Heizkraftwerks muss das erforderliche Grundstück mit einer Fläche von ca. 1445 m² von der Gemeinde erworben werden. Hierfür ist eine interne Umlegung erforderlich, die über vertragliche Vereinbarungen gewährleistet wird. Als Ergebnis dieser Umlegung soll die Fläche von dem Heizkraftwerk und der notwendigen Erschließung in gleichen Teilen auf die drei Grundstückseigentümer aufgeteilt werden, wodurch sich die eingezeichneten Verschiebungen der Grundstücksgrenzen und der dadurch erforderlichen neuen Erschließungen ergeben.



Abb 1.: Luftbild, Bayern Atlas

B Planungsrechtliche Situation

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich der Erweiterung umfasst 3 Grundstücke mit den Fl.Nr. 2555, 2551 und 2550/2 im Ortsteil Westerham, Gemarkung Vagen, angrenzend an das Gewerbegebiet „Weidach“. Die Fläche der Erweiterung umfasst ca. 10.300 qm.



Abb 2.: Katasterauszug mit Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung

2. Flächennutzungsplan

Der FNP stellt die Fläche derzeit als „Sonstige Grünflächen, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ dar. Im Westen des Änderungsbereichs setzt sich die Fläche fort und es schließen „Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild“ (Tal- und ehemalige Auenbereiche, prägende Grünzüge zwischen Siedlungseinheiten u. a.) an.



Abb 3.: FNP rechtsgültig

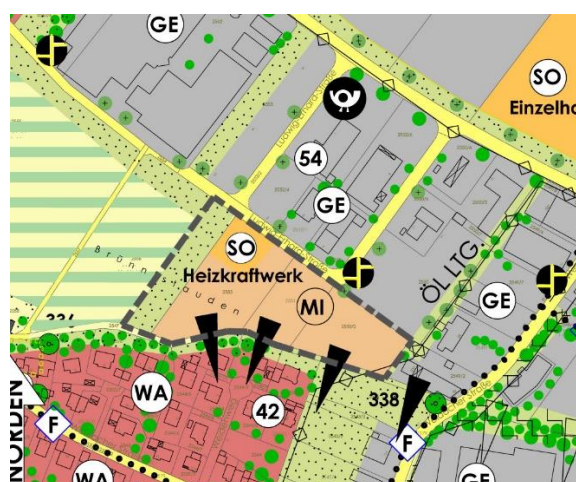


Abb 4.: FNP Änderung

Als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der Heizanlage und der Mischgebietsflächen ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und die jetzt als „Sonstige Grünfläche, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsbildende Grün- und Freifläche“ bezeichnete Fläche durch ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und ein Sondergebiet „Heizkraftwerk“ nach § 11 BauNVO zu ersetzen.

Dem Entwicklungsgebot wird mit der Erweiterung des Bebauungsplans zwar nicht entsprochen, die Änderung entspricht jedoch der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Fläche für „Sonstige Grünflächen, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ wird an der westlichen Grundstücksgrenze wieder aufgenommen. Dafür wurde der Teilbereich von Fl.Nr. 2556 miteinbezogen.

Die gestreifte Markierung auf dem westlich angrenzenden Grundstück steht für „Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild“, wobei bei dieser Formulierung der Schwerpunkt auf dem Landschaftsbild liegen muss, da die Fläche intensiv von der Landwirtschaft genutzt wird und keine besondere Bedeutung für die Ökologie an dieser Stelle erkennbar ist. Durch die nach Westen verlagerte Ortsrandeingrünung und die aus der geplanten Nutzung als Misch- und Sondergebiet resultierenden Ausgleichsflächen wird das Vorhaben kompensiert. Der Höhengrungsprung in der Topografie wird auch nach der Realisierung der Gebäude noch erlebbar sein, da weiterhin ein Grünstreifen und ein Fußweg an der Kante entlangführen.

3. Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2018 als Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim eingestuft.

Entsprechend der Karte Raumstruktur des RP 18 (2000) liegt die Gemeinde an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und wird als Unterzentrum eingestuft.

Feldkirchen-Westerham wird der Gebietskategorie des ländlichen Teilraums im Umfeld der großen Verdichtungsräume zugeordnet. In diesem Teilraum soll eine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahrt bleiben (RP 18 A II 3.1 G).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II.1 G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden.

Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die vorliegende Planung entspricht diesem Grundsatz.

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z). Das Plangebiet befindet sich nicht in abgesetzter Lage, sondern innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, so dass das Anbindegebot hier nicht einschlägig ist.

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 2013 ist durch verstärkte Erschließung und Nutzung auch ein Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben (LEP 2013 Kap. 6.2.1 Z). Die Potentiale der Windkraft, Photovoltaik, Wasserkraft, Bioenergie und Tiefengeothermie sollen für die Wärme- und Stromproduktion verstärkt erschlossen und genutzt werden.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Grundsätzen.

4. Verfahren und Rechtsgrundlagen

Die Erweiterung des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich die Grundstücke der Fl. Nr. 2555, 2554 und 2550/2 Ludwig-Erhard-Straße, Gemeinde Feldkirchen-Westerham umfasst, erfolgt im Regelverfahren.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren behandelt, da durch die Erweiterung des Geltungsbereichs der Gebietscharakter von einer Grünfläche in ein Mischgebiet und

ein Sondergebiet geändert wird und die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht möglich ist, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Für Bauleitplanverfahren ist grundsätzlich die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit den § 18-20 BNatSchG zu beachten.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt entsprechend der Eingriffsschwere der geplanten Bebauung, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BayStMLU, Ergänzte Fassung 2003).

Dazu werden die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), welche das maximale Maß der möglichen Bebauung bzw. das Maß der Nutzung vorgeben, herangezogen.

C Bestandsaufnahme

1. Lage im Ort und Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Gemeinde Feldkirchen Westerham im Gewerbegebiet Weidach der Gemarkung Vagen. Im Westen grenzt eine Grünfläche an die Gebietserweiterung, im Süden ein Wohngebiet an. Die Gebiete werden durch eine stark abfallende Hangkante voneinander getrennt, wobei das Wohngebiet unterhalb der Hangkante liegt.

Die überplanten Grundstücke sind überwiegend eben. Die mittlere Höhenlage des Planungsbereichs befindet sich auf ca. 547.60 ü. NN.



Abb. 5.: Karte Gemeindegebiet – Ohne Maßstab Quelle: BayernAtlas © 2020 BayStMFH; Geobasisdaten: © 2020

2. Gebietscharakter

Der Gebietscharakter ist geprägt von dem angrenzenden Gewerbegebiet, das eine sehr heterogene Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Größe der überbauten Grundflächen und Wandhöhen darstellt. Die Gewerbebetriebe haben je nach Art und Größe des Betriebes unterschiedlich große Gebäude und Grundstücke. Die Dachform ist dominiert durch flach geneigte Satteldächer und vereinzelt Flachdächer.

Das im Süden angrenzende Wohngebiet besteht aus einer kleinteiligen Siedlung von Ein- und Doppelhäusern mit Satteldach. Im Osten schließt ein weitläufiger Grünzug an den Geltungsbereich an.

Bestandsgebäude sind auf den neu überplanten Grundstücken nicht vorhanden.

3. Verkehr- und Erschließung

Die geplante Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits bestehende Ludwig-Erhard-Straße, die in der Verlängerung auf die Aiblinger Straße trifft und die überörtliche Anbindung herstellt.

Die überplanten Grundstücke sind durch Anschlüsse an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden.

4. Bodendenkmäler

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 04.10.2022 sind weder innerhalb noch in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Sollten im Rahmen der Erdarbeiten wider Erwarten Bodendenkmäler zu Tage treten, müssen diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

5. Altlasten

Sollten Altlasten zu Tage kommen, sind diese zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.



Abb. 6 Foto: Blick von der Ludwig-Erhard-Str. in Richtung Süden / Hangkante



Abb. 7 Foto: Blick von der südlichen Grenze, an der Hangkante stehend, in Richtung Osten

6. Alternative Standorte

Im Vorfeld der Planung wurden auch andere Standorte im Gemeindegebiet auf ihre Eignung untersucht. Der Standort im Bereich nahe der Gewerbeflächen Weidach hat sich dabei, auch aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen, als am besten geeignet erwiesen. Besonders vorteilhaft ist zudem die Vorprägung durch die angrenzenden Gewerbegebiete und die bestehende Erschließung.

Da auch die Ansiedlung der Heizzentrale an diesem Standort durch die direkte Nähe des Abwärmespendenden Betriebs sinnvoll ist, bietet sich die Erweiterung der Flächen in diesem Bereich an.

Weitere Flächen, die mit einem Gewerbe- oder Mischgebiet überplant werden könnten, stehen der Gemeinde auf folgenden Gründen nicht zur Verfügung:

- **GE Weidach V – Fritz-Krause-Straße – Bebauungsplan Nr. 108**

Die Fläche ist bereits mit 3 großen Gewerbebetrieben bzw. Fertigungshallen bebaut und bereits fertiggestellt.

Eine Änderung bzw. Erweiterung dieses Bebauungsplanes nach Osten ist nicht möglich, da die Flächen im FNP als „Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild“ dargestellt sind. Zudem ist die Fläche im Besitz eines aktiven Landwirts und von daher auch nicht verfügbar.

- **GE Weidach III – BPlan 64 inkl. Änderungen
Walter-Gessner-Straße:**

Bereits bis auf 1 Grundstück vollständig bebaut, fertig gestellt und in Betrieb.

- **Verlängerung Leißstraße, BPlan 64 GE Weidach III – Erweiterung Ost:**

Alle neu ausgewiesenen Gewerbegrundstücke bereits verkauft, teilweise schon fertiggestellt bzw. im Rohbau von großteils heimischen Firmen. Keine Flächen mehr vorhanden.

Die Teilfläche nach Süden ist trotz mehrfacher Gespräche der Gemeinde mit dem Eigentümer nicht erwerbbar, überplanbar oder dergleichen.

- **Bereich Weidach II – BPlan 54 – rechtskräftiger BPlan**

Dort sind mittlerweile die ursprünglich verbliebenen beiden Flächen gewerblich bebaut (Erweiterung Getränkemarkt und Neubau Zimmerei/Holzhaus-Fertigung).

- **Keine Erweiterungsmöglichkeiten:
Ortsteil Westerham/Weidach:**

Die Flächen westlich der bestehenden Gewerbegebiete sind im FNP als landwirtschaftliche Flächen dargestellt und werden auch entsprechend genutzt. Landwirtschaftliche Flächen wurden in der Gemeinde „verknapp“, da durch den Polder Feldolling durch den Freistaat Bayern viel landwirtschaftliche Flächen aufgekauft wurden und durch den Bau des Flutpolders auch der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen.

Eine Änderung des FNP bzw. eine Bauleitplanung in Westerham, westlich der Flächen Weidach ist ausgeschlossen. (Trassenfreihaltung für die Aiblinger Straße/landwirtschaftlich genutzte Flächen, nicht erwerbbar).

Die Aiblinger Straße erschließt derzeit die Gewerbegebiete in diesem Bereich. Die Straße ist an der Belastungsgrenze und nicht in der entsprechenden Breite ausgebaut. Aktuelle Planungen für einen Ausbau laufen. Erste Planungen für einen Ausbau sowie ein Grunderwerbsplan wurden erstellt. In nächster Zeit erfolgen die Grunderwerbsgespräche. Die Gemeinde wird den Eigentümern ggf. auch Tauschflächen anbieten.

Eine Entwicklung nördlich des Bahngleises der Bahnlinie 5622 Holzkirchen-Rosenheim ist durch die Gemeinde nicht gewünscht (uferlos) und durch eine 110 kv-Leitung auch nicht umsetzbar. Zudem besteht dort (noch) die Trassenfreihaltung für die Ortsumgehung Feldkirchen/ST 2078 durch den Freistaat Bayern. Große Teile der Flächen liegen zudem im Überschwemmungsgebiet des Feldkirchner Baches.

- **Keine Erweiterungs-/Entwicklungsmöglichkeiten
Ortsteil Feldkirchen, an der ST2078:**

Gewerbeflächen – dargestellt im FNP an der ST 2078, Flur-Nr. 144/2 und 144/3 Gmkg. Feldkirchen.

Die Flächen sind gem. § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) mit einem Planungsverbot belegt, da sich diese Flächen im Überschwemmungsgebiet des Feldkirchner Baches befinden.

Der Hochwasserschutz der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist ein dauernder Prozess, es wurden bereits der Abschnitt I fertiggestellt, Abschnitt K ist die Planfeststellung erfolgt, die Ausschreibungen zur Umsetzung laufen.

- **Gewerbliche Leerstände:**

Größere Leerstände, gewerblicher oder anderer Art, gibt es im Gemeindegebiet nicht, sodass auch keine Umbauten/Umnutzungen möglich sind.

D Planungskonzept

1. Allgemeines

Bei der Überplanung der Grundstücke musste zunächst die Fläche für das Grundstück des Heizkraftwerkes in einer internen Umlegung geregelt werden. Die Fläche sollte zu gleichen Teilen auf die Grundstückseigentümer aufgeteilt und die dadurch veränderte Erschließungssituation geregelt werden. Jedes Grundstück soll nach der Umverteilung das gleiche Baurecht erhalten, das mit einer GRZ von 0,37 und einer Wandhöhe von max. 8 Metern festgelegt wurde.

Auf dem Grundstück der zukünftigen Heizzentrale wird die maximale Wandhöhe aufgrund technischer Vorgaben mit Wandhöhen von 8-10 Metern und durch zwei erforderliche Kamine überschritten. Die Planung basiert auf einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2021.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich für die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Weidach 2“ wird als **Mischgebiet nach § 6 BauNVO** festgesetzt und stellt den Übergang von Gewerbe zu Wohnen dar.

Des Weiteren soll im Geltungsbereich eine Heizzentrale errichtet werden, die der Versorgung der angrenzenden Gewerbe- und Wohngebiete dient. Dabei sollen auch Gebiete außerhalb des Geltungsbereiches angeschlossen werden, weshalb das Grundstück als **Sondergebiet „Heizzentrale“ nach §11 BauNVO** festgesetzt wurde.

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet wird gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,37) sowie der zulässigen Wandhöhe (WH 8m) bestimmt. Die maximal zulässige Grundfläche liegt etwas unter der gesetzlichen Höchstgrenze gem. § 17 BauNVO von 0,6, was zum einen der Erschließungssituation, dem Nachweis der Stellplätze, den Abstandsflächen und dem Zuschnitt der Grundstücke sowie der Pflanzgebotsfläche mit 5 Metern Tiefe zur Eingrünung des Ortsrandes geschuldet ist.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.a.) auf den Baugrundstücken bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Summenmaß GRZ1 + GRZ2) überschritten werden.

Die zulässige GRZ stellt somit ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet beträgt ebenfalls eine GRZ von 0,37 und entspricht somit der gleichen Dichte wie im Mischgebiet.

Wandhöhen

Die maximale Wandhöhe wird im Mischgebiet mit 8 Metern festgesetzt und orientiert sich dabei an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Weidach 2“ der die Wandhöhe auf maximal 7,50 Meter begrenzt. Aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäude und der Möglichkeit der

Dachbegrünung, die eine höhere Aufbauschicht erfordert, wurde die Wandhöhe im Gegensatz zum Ur- Bebauungsplan um 50 cm erhöht.

Auf eine Festsetzung der Vollgeschosse wird bei der Erweiterung des Bebauungsplanes bewusst verzichtet, um den Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Raumhöhen einzuräumen. Durch die vorgegebene Wandhöhe ist die Gebäudehöhe bereits festgelegt und die Mindesthöhen der Innenräume durch die Bauordnung und die Arbeitsstättenrichtlinien bereits geregelt.

Im Sondergebiet orientieren sich die vorgegebenen Wandhöhen an der vorliegenden Projektplanung. Für die beiden Kamine wurde bei einer Höhe über 12 Metern eine Ausnahme vorgesehen, da diese erst nach der Dimensionierung des Biomassekessels genau berechnet und vom TÜV abgenommen werden müssen. Je nach Größe der Anlage kann diese nach 4. BImSchV genehmigungsbedürftig werden, was eine genauere Berechnung der Kaminhöhen erfordert. Dazu müssen die notwendigen Höhen anhand einer Ausbreitungsbetrachtung der Rauchgase durch den TÜV bestimmt werden, was erst in der späteren, detaillierteren Planung erfolgt.

Die Zulassung einer Ausnahme steht somit im Ermessen der Genehmigungsbehörde, die prüft, ob eine weitere Erhöhung gebietsverträglich ist.

Konzeptionierung WN a



Mittel- und Spitzenlastzentrale mit Gebäude ca. (L x B x H) 15 x 17 x 10 m mit

- BHKW (90 kW_{th}, 49 kW_{el})
- Hackschnitzelkessel ca. 0,4 MW mit E-Filter und Brennstofflager
- Spitzenlastgaskessel ca. 2,1 MW
- Zwei Pufferspeicher jeweils ca. 20 m³ zur Außenaufstellung (Durchmesser: 2,5 m, Höhe: 5 m)
- Druckhaltung, Nachspeisung und Fernwärmenetzpumpen
- E-Technik und MSR
- Kamine nach 1. BImSchV min. 1 m über Dachkante
→ Kaminhöhe i.H.v. 11 m

Querschnitt 1-1

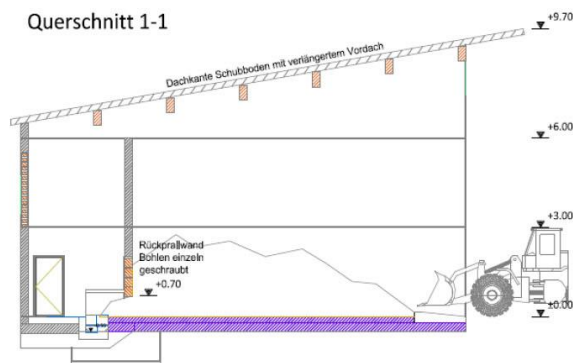


Abb. 8: Auszug Machbarkeitsstudie vom 09.06.21, von Gammel Engineering

Gemessen wird die zulässige Wandhöhe von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante OK Dachhaut. Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über dem nächstliegenden Höhenbezugspunkt liegen. Als Höhenbezugspunkte wurden 2 Kanaldeckelhöhen in der Ludwig-Erhart-Straße gewählt. Ergibt sich durch die Lage des Gebäudes zwischen den beiden Höhenbezugspunkten hier kein eindeutiger Bezugspunkt, weil unklar ist welcher der näher gelegen ist, so gilt der jeweils höher gelegene Höhenbezugspunkt.

3. überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Im Sinne eines Planungsspielraums werden Überschreitungen der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO für Anbauelemente und untergeordnete Gebäudeteile

in begrenztem Maß zugelassen. Dies dient einer maßstäblichen Unterordnung der Gebäudeteile.

Die Pflanzgebotsfläche nach §9 Nr. 25a und b BauGB, die zur Eingrünung des Gebietes dient, darf nicht bebaut werden.

4. Abstandsflächen

Im Geltungsbereich wurde eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 Meter festgesetzt.

Durch die Vorprägung des Gebietes und der Zielsetzung, hier ortsansässigen Betrieben eine Ansiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeit anzubieten, ist mit einem eher gewerblich geprägten Mischgebiet zu rechnen, was eine eigene Abstandsflächenregelung anbietet.

Im angrenzenden Ur-Bebauungsplan gilt im Gewerbegebiet, das nach §6 Abs. 5 BayBO eingeordnet wird, lediglich eine Abstandsfläche von 0,2 H an allen Seiten. Um den gewerblichen Bauten im Mischgebiet eine ähnliche Möglichkeit zu bieten, wurde hier eine Abstandsfläche von 0,4 H festgesetzt.

Die Begrenzung der Reduktion der Abstandsfläche auf bis zu 16 Meter Wandlänge, wie es die Satzung der Gemeinde vorsieht, beruht hauptsächlich auf dem Gedanken, eine hohe Wohnqualität durch genügend Abstand zwischen den Gebäuden zu gewährleisten. Da man hier davon ausgehen kann, dass die Wohnbebauung im Süden an den Grenzen des Geltungsbereichs angeordnet wird, ist durch den 5 Meter tiefen Grünstreifen genügend Freiraum vorhanden. Die Wohnqualität wird deswegen durch die Festsetzung einer Abstandsflächentiefe auf generell 0,4 H nicht eingeschränkt.

Da die Satzung der Gemeinde Feldkirchen Westerham ab 16 Metern Gebäudelänge keine Verkürzung der Abstandsflächen mehr zulässt und eine Abstandsflächentiefe von 0,7 H an zwei Seiten vorsieht, würde sich dies z.B. bei einer Lagerhalle von mehr als 16 Metern Länge eventuell negativ auswirken, da gewerbliche Bauten oftmals länger als 16 m sind.

Bei einem Gebäude mit 8 Metern Wandhöhe und einem Satteldach würde dies einen Grenzabstand entlang der Traufe von ca. 6,60 m, auf beiden Seiten der Halle, erfordern. Dazu müsste man z.B. das Gebäude auf Fl.Nr. 2551 mittig im Grundstück positionieren und hätte nicht die Möglichkeit, auf einer Seite mehr Platz zur Einfahrt in die Halle einzuplanen, was den Ablauf des Betriebes und die Flexibilität der Aufteilung beeinträchtigen würde.

Bei einer Abstandsfläche von 0,4 H ergibt sich bei gleicher Wandhöhe ein Grenzabstand von 3,75 Metern. Würde das Gebäude im Gewerbegebiet liegen, würde sich lediglich ein Grenzabstand von 1,87 bzw. mindestens 3 Metern ergeben.

Daher ist in der Erweiterung des Gewerbegebietes ein sinnvolles Mittelmaß für die größeren Gewerbebauten geschaffen worden.

Da im Gewerbegebiet eine wesentlich höhere GRZ von 0,6 zulässig ist, erscheint die Anpassung der Abstandsflächentiefe unter Berücksichtigung aller Belange vertretbar.

Darüber hinaus berücksichtigt die zulässige überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenzen und der zulässigen Wandhöhe gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung wird unter Ausnutzung der zulässigen Parameter nicht beeinträchtigt.

Im Sondergebiet „Heizkraftwerk“ ergibt sich eine ähnliche Situation, da die Wandlängen des Gebäudes zum Teil mehr als 16 Meter betragen und somit an der Westseite eine Abstandsflächentiefe von ca. 6,20 m notwendig wäre. Da östlich des Gebäudes eine Wendemöglichkeit mit einem Radius von 10 Metern notwendig ist, wurde das Gebäude, um schonend mit Grund und Boden umzugehen, bis auf 5 Meter Abstand an die Westgrenze gesetzt. Die Abstandsfläche wäre daher nach Regelung der Gemeinde unterschritten.

Daher wurde im Sondergebiet eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 Meter festgesetzt.

Bei der Festsetzung wurde darauf geachtet, dass der Sinn und Zweck den die Abstandsflächen erfüllen sollen, dennoch eingehalten wird. Die Reduktion der Abstandsflächentiefe betrifft hier ausschließlich die Westseite zur freien Landschaft, so dass hier kein Nachbar betroffen ist.

Bei der Baukörperstellung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass die angrenzenden Gebäude ausreichend belichtet, besonnt und belüftet werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Auch die Belange des Brandschutzes wurden geprüft. Es bestehen daher bei der o.g. Bebauung gegen eine Verringerung der Abstandsflächen auf das sich im Bebauungsplan ergebende Maß keine Bedenken.

6. Bauliche Gestaltung

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen und die Festsetzungen zur Dachgestaltung zu einer positiven Wirkung beitragen.

Abweichend vom Bebauungsplan „Weidach 2“ der lediglich Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 - 25 Grad mit einer maximalen Giebelhöhe von 5 Metern zulässt, wurde die Bandbreite der Dachneigung bei Satteldächern auf 18-27 Grad erweitert. Bei Satteldächern ist der First, im Sinne einer traditionellen Haus- und Dachlandschaft, mittig anzuordnen, die Dachneigung ist gleichmäßig auszuführen.

Quergiebel, Dachgauben, Dachausschnitte und Dachrücksprünge sind zulässig. Quergiebel und Dachgauben sollen sich dem Hauptbaukörper unterordnen und sind daher in ihrer Größe begrenzt.

Wie im Alpenvorland zum Schutze der Fassaden üblich, ist bei geneigten Dächern ein Dachüberstand von mindestens 0,6 Metern vorgeschrieben.

Darüber hinaus wurden auch Flachdächer für Gewerbebauten vorgesehen, um ökologische Gesichtspunkte stärker in den Vordergrund zu rücken.

Bei Flachdächern kann die Nutzung solarer Energie einfacher und flexibler eingesetzt werden, da man nicht an Firstrichtungen und Dachneigungen gebunden ist. Darüber hinaus kann die Fläche darunter dem Regenrückhalt dienen und je nach Intensität der Solaren Energiegewinnung nach Möglichkeit begrünt werden.

In diesem Planungsabschnitt sind aufgrund der vorliegenden Planung für das Heizkraftwerk auch flach geneigte Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10 Grad zulässig.

7. Verkehr- und Erschließung

Die Grundstücke können, zum größten Teil direkt von der Ludwig-Erhard-Straße erschlossen werden.

Die bestehende Straße ist bereits so dimensioniert, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die 3-4 Grundstücke entsteht, problemlos aufgenommen werden kann.

Durch die Abtrennung des Grundstückes für das Heizkraftwerk wird ein öffentlicher Straßenstich mit einer Länge von ca. 35 Metern zur Erschließung der Südlichen Parzellen notwendig. Sollte das Grundstück im Weiteren nochmal geteilt werden ist eine private Erschließung mit einem Geh-Fahrt- und Leitungsrecht einzuplanen. Auch im östlichen Bereich ist die Zufahrt zur Fl.Nr. 2550/2 über die Fl.Nr. 2551 privatrechtlich zu sichern. Die Flächen wurden im Bebauungsplan markiert.

Da sich in der detaillierten Planung oft noch weitere Erkenntnisse z.B. über die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ergeben, ist die genaue Lage und Anzahl der oberirdischen Stellplätze ausdrücklich nicht festgesetzt. Bei der Darstellung handelt es sich um ein Gestaltungsbeispiel. Da die maximal überbaubare Grundstücksfläche durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegte GRZ auf 0,8 begrenzt ist, kann die Anzahl an oberirdischen Stellplätzen nicht beliebig erweitert werden.

Der Stellplatznachweis erfolgt beim Antrag auf Baugenehmigung mit einer genau definierten Nutzung und der sich daraus errechenbaren Anzahl der Stellplätze.

Im Rahmen der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes wurde aber ein möglicher Nachweis vorab auf Machbarkeit geprüft. Insgesamt können ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

Die im FNP ursprünglich geplante Fuß- und Radwegeverbindungen an der nördlichen und westlichen Grenze wurden bei der weiteren Planung nicht mehr weiterverfolgt, da sich in natura bereits eine andere Wegeführung durchgesetzt hat und diese westlich des Geltungsbereichs verläuft. Durch die Entwicklung des Mischgebietes würde die geplante Wegeverbindung an beiden Seiten eingezäunt werden und damit den erwünschten Effekt verlieren. Der aktuell genutzte Fußweg über das freie Feld steht auch weiterhin zur Verfügung.

8. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

In der Erweiterung des Bebauungsplans gilt die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen Westerham vom 11.08.2021.

Für Gewerbliche Nutzungen gilt die jeweils gültige GaStellV. Der Nachweis der Stellplätze ist in einem Freiflächengestaltungsplan zu erbringen.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes sind Stellplätze und Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

9. Einfriedungen

Bei der Regelung für die Einfriedungen wurde zwischen einer gewerblichen Nutzung und einer Wohnnutzung differenziert. Bei Gewerbebetrieben ist zum Schutz eventuell

gelagerter Gegenstände im Außenbereich eine Einfriedung bis zu 2 Metern Höhe zugelassen, wogegen im privaten Bereich die Höhe auf 1,20 Meter begrenzt ist. Um eine einheitliche Gestaltung gerade entlang der Ludwig-Erhard-Straße zu erreichen, sind bei der höheren Einfriedung lediglich Stabmattenzäune zulässig.

10. Werbeanlagen

Aus Gründen einer einheitlichen und orts- wie landschaftsbildverträglichen Gestaltung orientiert sich die Festsetzung der Werbeanlagen an den Festsetzungen der angrenzenden Gebiete. Blinkende und bewegliche Werbung ist ausgeschlossen.

11. Grünordnung

Wesentliche Bestandteile der Grünordnung werden durch die Festsetzung von durchgehenden Grünstreifen gebildet. Somit entsteht sowohl am westlichen, neu entstehenden Siedlungsrand sowie entlang der bestehenden Hangkante im Süden eine wirkungsvolle Eingrünung des geplanten Misch- und Sondergebiets.

Durch eine Reihe weiterer Baumpflanzungen entlang der Ludwig-Erhard-Straße erfolgt eine Durchgrünung zwischen Gewerbe- und Mischgebiet. Diese Baumpflanzungen übernehmen außerdem die Gliederung der geplanten Stellplätze.

Insgesamt sind im Geltungsbereich 23 Baumpflanzungen, mindestens II. Wuchsordnung, vorgesehen. Die Standorte verteilen sich gleichmäßig über das Plangebiet. Somit ist eine Mindestbegrünung des Gebiets gegeben.

12. Eingriffsregelung / Umweltbericht

Der durch den Bebauungsplan erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft sowie die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht behandelt.

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem getrennten Dokument vor.

13. Erweiterung und ersetzende Änderung des Alt-Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Weidach 2" in der Fassung vom rechtsverbindlich seit und seinen Änderungen, wird mit Inkrafttreten der Erweiterung vom für den Geltungsbereich geändert.

Bad Aibling, den

Feldkirchen -Westerham, den

.....
Dipl.-Ing. C. Petzenhammer
Stadtplanerin

.....
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister