



## Gemeinde Feldkirchen-Westerham

### 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Gewerbegebiet Weidach III“

Entwurf 06.08.2024

#### **Begründung:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 30.04.2024 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 – Gewerbegebiet Weidach II -- beschlossen.

#### **Anlass, Lage und Geltungsbereich:**

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Gewerbegebiet Weidach III“:

1. Änderungen in den textlichen Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

Änderungen der gem. § 8 Abs. 2 und 3 für Gewerbegebiete allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2. Änderungen im zeichnerischen Teil:

Im südlichen Bereich der Flur Nr. 2577 und Flur Nr. 2575/8 werden von der Gemeinde Feldkirchen- Westerham zusätzlich notwendige Verkehrsflächen erworben.

Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2577, 2577/1, 2577/2, 2575, 2575/1, 2575/2, 2575/3, 2575/4, 2575/5, 2575/6, 2575/7, 2575/8, 2575/9, 2575/13, 2575/14, ~~2578~~, 2578/1, 2579, 2579/3, 2579/4, 2579/5, 2579/7 und 2579/8 jeweils der Gemarkung Vagen.

#### **Verfahrensart:**

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Begründung:

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Durch die 5. Änderung wird das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept fortgesetzt

Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Umwelt und städtebauliche Ordnung.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen.

Die Änderung verändert das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht, der planerische Grundgedanke bleibt erhalten.

Die geänderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet sind durch das planerische Wollen der Gemeinde gedeckt und sind mit den Grundzügen der Planung vereinbar.

#### **Planung/ Begründung der Festsetzungen:**

1. Änderung der zulässigen Nutzungsarten gem. § 8 BauNVO für Gewerbegebiete:

Für das Grundstück Walter-Gessner-Straße wurde ein Bauantrag zur Errichtung einer

Wohnanlage für Geflüchtete eingereicht.

Der Bauausschuss hat sich am 23.04.2024 mit dieser Thematik befasst und das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Dabei wurden die beantragten Überschreitungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan abgelehnt.

Das Grundstück Walter-Gessner-Straße 1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Weidach III“, welcher für das Vorhabengrundstück ein Gewerbegebiet festsetzt. Nutzungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO sind dort aktuell ausnahmsweise zulässig.

*Auszug aus der Baunutzungsverordnung:*

*(1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*

*(2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*

Die Parzellen des Gewerbegebiets Weidach III sind teilweise noch unbebaut. Das benachbarte Grundstück mit der Fl.Nr. 2578 der Gemarkung Vagen ist bis dato nicht überplant worden und ebenfalls unbebaut. Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als Gewerbegebiet dargestellt. Städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist, diese die Flächen für das produzierende Gewerbe vorzuhalten und die Fl.Nr. 2578 kurz bis mittelfristig neu als Gewerbegebiet zu überplanen. Weitere Gewerbeflächen stehen aktuell im Gemeindegebiet nur sehr eingeschränkt zur Verfügung und sind städtebaulich (wie in den ISEK-Zielen festgelegt) vorwiegend in diesem Bereich gewünscht. Mit der Errichtung der geplanten Flüchtlingsunterkunft werden der Gemeinde Feldkirchen-Westerham daher Gewerbeflächen entzogen, welche dringend für produzierendes Gewerbe benötigt werden. Zudem würden aufgrund der wohnähnlichen Nutzung möglicherweise Immissionskonflikte in das Gebiet hineingetragen. Um zu gewährleisten, dass auch zukünftig Flächen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen, sollen die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen des Änderungsverfahrens explizit ausgeschlossen werden. Selbiges gilt für die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 1, 3 bzw. 4 BauNVO zulässigen Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Die in der 5. Änderung ausgeschlossenen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen zulässig.

Die in der 5. Änderung festgesetzten zusätzlichen Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung gelten für den gesamten Geltungsbereich.

## 2. Festsetzung von Verkehrsflächen im Bereich Flur Nr.2575/8 und Flur Nr.2577:

Im südlichen Bereich der Flur Nr. 2577 und Flur Nr. 2575/8 werden von der Gemeinde Feldkirchen- Westerham zusätzlich notwendige Verkehrsflächen erworben. Die erworbenen Flächen werden als Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die privaten Grünflächen werden geringfügig reduziert.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Die gem. Grunderwerbsplan abgetretenen Flächen auf Flur Nr.2575/8 (ca. 7 m<sup>2</sup>) und auf Flur Nr.2577 ca. 106 m<sup>2</sup>) dürfen bei den Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung weiterhin berücksichtigt werden.

Träger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham  
Ollinger Str. 10  
83620 Feldkirchen-Westerham

Feldkirchen-Westerham, den .....

Johannes Zistl  
1. Bürgermeister

Planfertiger: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH  
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Bayrischzellerstraße 3a  
83727 Schliersee/Neuhaus  
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771  
email: architekt@krogoll.de