



Gemeinde Feldkirchen-Westerham

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

Entwurf 12.04.2025

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 gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

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, 2575/4, 2575/5, 2575/6, 2575/7, 2575/8, 2575/9, 2575/13, 2575/14, 2578 und 2578/3, 2578/1, 2579, 2579/3, 2579/4, 2579/5, 2579/7 und 2579/8 jeweils der Gemarkung Vagen.

Verfahrensart:

Begründung der Planänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 – Gewerbegebiet Weidach II -- wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im regelmäßigen Verfahren durchgeführt.

Obwohl sich die geplante Änderung im Wesentlichen auf textliche Festsetzungen sowie auf eine geringfügige Anpassung im zeichnerischen Teil (konkret im südlichen Bereich der notwendigen Verkehrsflächen) beschränkt und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, erfolgt die Durchführung des Verfahrens nach den allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuches.

Die Entscheidung für das Verfahren nach § 2 BauGB wurde getroffen, um eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sicherzustellen und den formellen Ablauf eines vollständigen Bebauungsplanverfahrens einzuhalten.

Durch die Änderung werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen und keine zusätzlichen Umweltauswirkungen hervorgerufen.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen der Änderung geprüft. Da sich keine neuen oder geänderten erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben, wird auf die Erstellung eines neuen Umweltberichts verzichtet; der bestehende Umweltbericht behält weiterhin seine Gültigkeit.

Planung/ Begründung der Festsetzungen:

1. Änderung der zulässigen Nutzungsarten gem. § 8 BauNVO für Gewerbegebiete auf Grundlage des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

Die Parzellen des Gewerbegebiets Weidach III sind teilweise noch unbebaut.

Auch für das benachbarte Grundstück mit der Fl.Nr. 2578 der Gemarkung Vagen als Gewerbegebiet im Innerortsbereich liegt mittlerweile ein Bauantrag vor.

Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als Gewerbegebiet dargestellt und soll kurz- bis mittelfristig ebenfalls mit einem Gewerbebetrieb bebaut werden.

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.

Im Gebiet Weidach V an der Fritz-Krause-Straße sollen demnächst Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Diese stehen jedoch auch nicht zur Verfügung, sondern wurden bereits von einem heimischen Industrie- /Gewerbebetrieb zur Expansion bzw. Umstrukturierung der internen Abläufe für den Betrieb gesichert.

Einzig weiteres Potential für Gewerbeflächen besteht im Ortsteil Feldkirchen an der ST 2078, allerdings sind diese Flächen noch als faktisches Überschwemmungsgebiet klassifiziert und somit kurz- bis mittelfristig keiner Bebauung bzw. gewerblichen Nutzung zuführbar.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es daher, die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen, insbesondere die, die noch unbebaut sind und in denen Entwicklungspotential besteht, dem produzierenden und dienstleistenden Gewerbe vorzubehalten.

Mit diesem Ziel ist die Errichtung der geplanten Flüchtlingsunterkunft im Gewerbegebiet nicht vereinbar. Darüber hinaus besteht aus Sicht der Gemeinde die Befürchtung, dass aufgrund der wohnähnlichen Nutzung möglicherweise Immissionskonflikte in das Gebiet hineingetragen werden könnten. Im Übrigen ist das Gewerbegebiet auch aufgrund seiner Lage abseits des Siedlungsschwerpunkts aus Sicht der Gemeinde nicht für die Ansiedlung von kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen geeignet.

Diese Anlagen sind sinnvollerweise in den Ortsteilen anzusiedeln. (In Bereichen, in denen keine Konflikte mit dem Immissionsschutz zu erwarten sind und dem produzierenden und dienstleistenden Gewerbe keine Flächen „entzogen“ werden.)

Um zu gewährleisten, dass auch zukünftig ausreichend Flächen für produzierendes und dienstleistendes Gewerbe zur Verfügung stehen, sollen die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Rahmen des Änderungsverfahrens explizit ausgeschlossen werden.

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 m²) und auf Flur Nr.2577 ca. 106 m²) dürfen bei den Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung von den jeweiligen Eigentümern weiterhin berücksichtigt werden.

Die Planungen für die zusätzlichen Verkehrsflächen laufen seit Jahren.

Die Straße ist zu schmal für LKW-Begegnungsverkehr und in allgemein schlechtem Zustand.

Für Fußgänger und Radfahrer ist dieser Verkehrsabschnitt gefährlich; da der Geh- und Radweg viel zu schmal ist.

Die Planungen sind mittlerweile sehr konkret und die Gemeinde verhandelt mit der Reg. von Oberbayern über Fördergelder.

Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 – Gewerbegebiet Weidach II

1. Einleitung

Im Rahmen der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 – Gewerbegebiet Weidach III wurde geprüft, ob sich gegenüber dem bestehenden Umweltbericht neue oder geänderte Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergeben.

2. Ergebnis der Prüfung

Die geplante Änderung betrifft ausschließlich textliche Festsetzungen, geringfügige Anpassungen der Verkehrsflächen im südlichen Teil. Sie hat keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1a BauGB sowie auf die in § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Nach sorgfältiger Prüfung kann festgestellt werden, dass die Aussagen und Bewertungen des ursprünglichen Umweltberichts weiterhin uneingeschränkt gültig sind. Eine erneute oder ergänzende Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

3. Ergebnis

Da sich durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans keine umweltrelevanten Änderungen ergeben, wird auf eine Fortschreibung oder Neufassung des Umweltberichts verzichtet. Der bisherige Umweltbericht bleibt in vollem Umfang gültig und Bestandteil der Planunterlagen.

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