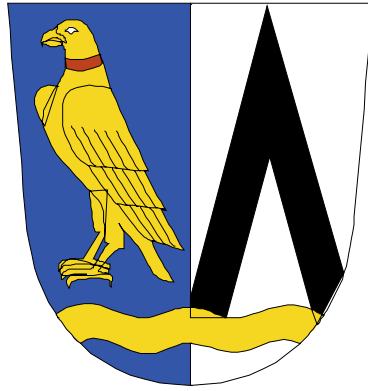




Gemeinde Feldkirchen-Westerham Bebauungsplan Nr. 125 „Am Industriegleis“

Entwurf 29.07.2025

Begründung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 „Am Industriegleis“ beschlossen.

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Die Lagerhalle mit Büros und Betriebsleiterwohnungen auf FlurNr- 2580/11, im Müllerland 5 wurde im Dezember letzten Jahres durch ein Feuer vollständig zerstört.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 „Am Industriegleis“ ist ein Antrag auf Errichtung eines größeren Ersatzbaus. Da der Urbebauungsplan Nr. 3 „Im Müllerland“ aus dem Jahre 1974 vermutlich an einem Ausfertigungsmangel leidet, wird für das Grundstück eine Neuaufstellung bevorzugt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham soll auf einem einzelnen Grundstück die Möglichkeit geschaffen werden, abweichend von der im Umfeld vorherrschenden Bebauung mit Satteldach eine moderne Bauform mit zwei Vollgeschossen, zurückgesetztem Attikageschoss und Flachdach zuzulassen. Die Aufnahme dieser Bauform in den Bebauungsplan ist aus städtebaulicher Sicht sachgerecht und begründbar:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstücks Flur Nr.2580/11 mit einer Fläche von ca.1.830 m². Die Erschließung erfolgt über die Straße „Im Müllerland“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im,
Osten durch die Flur Nr. 2580/3, 2580/2 und 2580/9,
Süden durch die Aiblinger Straße,
Westen durch das Industriegleis Flur Nr. 2580/8 und /25,
Norden die Straße im Müllerland Flur Nr. 2580/27

Verfahrensart:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 „Am Industriegleis“ wird das städtebauliche, bzw. ortsplannerische Konzept fortgesetzt.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB wird gem. Bauausschussbeschluss angewendet.

Begründung:

Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung u.a. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Erfasst ist demnach ein Bebauungsplan, der der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinn von § 34 BauGB darstellen.

Die erforderlichen Schwellenwerte sind eingehalten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG ist nicht erforderlich.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist

ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Durch die Bebauungsplanneuaufstellung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen.

Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Planungsziele und Begründung der Festsetzungen:

- **Interesse der Gemeinde am Verbleib des Gewerbebetriebs**
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat ein nachvollziehbares Interesse an der Sicherung und Weiterentwicklung des ansässigen Gewerbebetriebs. Die planungsrechtliche Ermöglichung eines zukunftsfähigen Neubaus unterstützt dieses Ziel. Der Betrieb bleibt damit langfristig im Gemeindegebiet erhalten und kann sich an heutige betriebliche Anforderungen anpassen, ohne in Konflikt mit benachbarten Nutzungen zu geraten.
- **Aufgrund der guten Auftragslage und guten Aussichten für dieses expandierendes Gewerbe gibt es einen dringenden Bedarf an zusätzlichen Büroräumen. Diese sollen mit dem Wiederaufbau realisiert werden.**
Der Neubau soll das Unternehmen mit einer ansprechenden, modernen Gestaltung repräsentieren und die Expertisen zeigen. Daher soll er ein begrüntes Flachdach als Retentionsdach mit einer PV-Anlage erhalten.
Der geplante Flächenbedarf kann nur gedeckt werden, wenn neben den zwei Vollgeschossen ein weiteres Attikageschoss mit umlaufender zurückgesetzter Wandhöhe ermöglicht wird
- **Besondere Grundstückssituation mit städtebaulichem Potenzial**
Das betroffene Grundstück weist einen länglichen Zuschnitt auf, der eine besonders gut strukturierbare und gegliederte Bebauung ermöglicht. Der Zuschnitt erlaubt eine gestreckte Bauform mit klarer Rückstaffelung, sodass ein zurückgesetztes Attikageschoss städtebaulich verträglich eingebunden werden kann. Durch die horizontale Gliederung wird die bauliche Massigkeit aufgelöst.
- **Verlust des Bestandsgebäudes und Modernisierungspotenzial**
Anlass der Planung ist ein Gebäudebrand, der eine vollständige Neubebauung des Grundstücks erforderlich macht. Damit besteht die Chance, im Zuge der Planung eine zeitgemäße und funktionale Gewerbebebauung zu ermöglichen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in diesem Fall der geordneten baulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und ist nicht als Einzelfallregelung oder Gefälligkeitsplanung zu verstehen, sondern als sachgerechte städtebauliche Reaktion auf eine besondere Bestandssituation.
- **Lage im Innenbereich – keine Ortsbildprägende Wirkung**
Das Grundstück liegt im Inneren des Gewerbegebiets und besitzt keine Ortsrandlage. Die geplante Gebäudehöhe, einschließlich zurückgesetztem Attikageschoss, bleibt unterhalb der Firsthöhen mehrerer umliegender Gebäude. Eine optische oder städtebauliche Dominanz gegenüber dem Bestand entsteht nicht. Das Vorhaben ist maßstäblich verträglich, auch unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung im Quartier.
- **Gestalterische und funktionale Aufwertung des Gebiets**
Die Möglichkeit zur Errichtung eines begrüntes Flachdachs mit moderner Fassadengestaltung trägt zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Gewerbebestands bei. Die Integration eines Staffelgeschosses (Attikageschosses) bietet Flexibilität für moderne Arbeits-, Lager- oder Technikflächen, ohne negative Auswirkungen auf das Umfeld. Die Formensprache entspricht dem gestalterischen Wandel hin zu kompakteren, energieeffizienteren Gewerbebauten.
- **Um dem fortschreitenden Klimawandel entgegenzuwirken, wird von Seiten des Gesetzgebers langfristig eine klimaneutrale und erneuerbare Energieversorgung angestrebt.**
- **Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham einzuhalten, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültig ist.**
- **Stellplätze:**
Die Herstellung und Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 – Am Industriegleis-

Rechtskraft dieses Bebauungsplans gültigen Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung.
Diese Stellplatzsatzung gilt als statisch festgesetzt.

- Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet im Geltungsbereich ist festgesetzt als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
(2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. ~~Tankstellen,~~
 4. ~~Anlagen für sportliche Zwecke.~~
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen 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~~
 3. ~~Vergnügungsstätten.~~

Begründung zur Festsetzung:

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gem. Abs. (2).

sind nicht zulässig

Vergnügungsstätten gem. Abs. (3) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines hochwertigen, arbeitsplatzintensiven und funktional geordneten Gewerbegebiets. Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke stehen diesem städtebaulichen Ziel entgegen, da sie mit einem überdurchschnittlich hohen Ziel- und Quellverkehr, einem konflikträchtigen Nachtbetrieb sowie störenden Licht- und Lärmemissionen verbunden sind. Sie bieten in der Regel nur eine geringe Beschäftigungsdichte und verdrängen andere gewerbliche Nutzungen. Auch Tankstellen sind aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da sie eine besonders verkehrsintensive Nutzung mit sich bringen und in ihrer baulichen Ausprägung (z. B. hohe Werbeanlagen, Beleuchtung, Ein- und Ausfahrten) das angestrebte ruhige, produktionsorientierte Gewerbegebiet beeinträchtigen würden. Zusätzlich bestehen Nutzungskonflikte durch mögliche Geruchsbelästigungen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. Abs. (3) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet, der eingeschränkten Park- und Zufahrtsmöglichkeiten, der Lage am Industriegleis und der in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Betriebsstruktur werden kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauGB, wonach im Bebauungsplan einzelne Nutzungen innerhalb eines Baugebiets aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können.

Die Zulassung von Lagerplätzen auch außerhalb der überbaubaren Flächen trägt dem betrieblichen Flächenbedarf von Gewerbebetrieben Rechnung. Um jedoch eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, werden pflanzliche Sichtschutzmaßnahmen verbindlich vorgeschrieben. Die Festsetzung gewährleistet eine funktionale und gestalterische Integration der Lagerflächen in das Plangebiet.

- Maß der baulichen Nutzung
Die überbaubare Grundfläche wird in m² für das Hauptgebäude im EG und 1.OG, sowie für das Attikageschoss im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Die Überschreitungen werden in GRZ II im Text festgesetzt und an die gewerblichen Anforderungen angepasst.
Das zurückversetzte Attikageschoss ist auch als Vollgeschoss zulässig.

- **Wandhöhen und Höhenlagen:**
 - Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 7,00 m für den Hauptbaukörper im EG und 1.OG. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Attika(OK Brüstungsgeländer).
 - Das Dach ist als Flachdach mit extensiver Begrünung auszubilden.
 - Ein darüberliegendes Attikageschoss mit Flachdach und extensiver Dachbegrünung ist zulässig. Die maximale seitliche Wandhöhe des Attikageschosses darf max. 9,00 m, nicht überschreiten gemessen von OK FFB EG bis zur Oberkante der Attika des Attikageschosses.
 - Auf dem Dach des Attikageschosses sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen zulässig. Die senkrechte Höhe der Photovoltaikanlage darf max. 1,50 m betragen.
 - Die Höhenlage wird durch den Durchschnitt der unveränderten, natürlichen Geländehöhen an den jeweiligen 4 Gebäudeecken bestimmt oder durch einen straßenseitigen fixen Kanaldeckel ü.N.N.
 - Sollte die hochwasserangepasste Bauweise eine höhere Oberkante des Fertigfußbodens ergeben, so gilt diese vorrangig.
- **Abstandsflächen:**

Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Abstandsflächensatzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen- Westerham nachzuweisen.
- **Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen:**

Offene Bauweise ist festgesetzt
Die Baugrenze für das Attikageschoss ist mit einer gesonderten Linienfarbe angegeben
Die für einen Gewerbebetrieb notwendigen Anlagen außerhalb der Baugrenzen sind in den textlichen Festsetzungen angegeben.
- **Baugestaltung:**
 - **Fassadengestaltung:**

Die Festsetzungen zur Farbgestaltung dienen der Sicherung eines städtebaulich verträglichen, harmonischen Erscheinungsbildes im Gewerbegebiet der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Ziel ist es, visuell störende Fassadenfarben zu vermeiden und eine Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Die Regelung steht im Einklang mit Art. 81 Abs. 1 BayBO, der die Gestaltung baulicher Anlagen im Sinne des Ortsbildschutzes und der Umgebung vorgibt.
 - **Dachgestaltung:**

Zulässig sind nur Flachdächer,
Das Flachdach des Attikageschosses und des darunterliegenden Geschosses muss extensiv begrünt werden.
Die extensive Begrünung muss dauerhaft angelegt und gepflegt werden. Aufbauten für technische Einrichtungen oder Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Zulässig sind nicht begrünzte Flächenanteile bis maximal 40 % der Fläche des Rücksprungs im Attikageschoss, sofern diese als begehbare Terrasse, Zuwegung oder für haustechnische Anlagen genutzt oder befestigt werden.
 - Einfriedungen sind gem. textl. Festsetzungen zulässig.
- **Grünordnung:**
 - Das Grundstück ist ausreichend begrünt. Für best. Grünbereiche wird die Umgrenzung im zeichn. Teil festgesetzt.
 - Für zurückversetzte Gebäudeteile (Attikageschoss) und Flachdächer wird eine extensive Begrünung festgesetzt.
- **Alternative Planung:**

Die Alternative, einen anderen Standort zu suchen, wurde vom Antragsteller geprüft und verworfen. Direkt neben dem geplanten Ersatzbau der Lagerhalle befindet sich die Firmenzentrale mit Werkstätten. Die räumliche Nähe der beiden Gebäude ist für die innerbetrieblichen Abläufe sehr wichtig.
- **Kosten und Finanzierung:**

Gem. dem städtebaulichen Vertrag der Gemeinde sind die Kosten der Bauleitplanung vom Antragsteller nach dem Verursacherprinzip zu tragen.

- Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

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