



## Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 27.08.2024

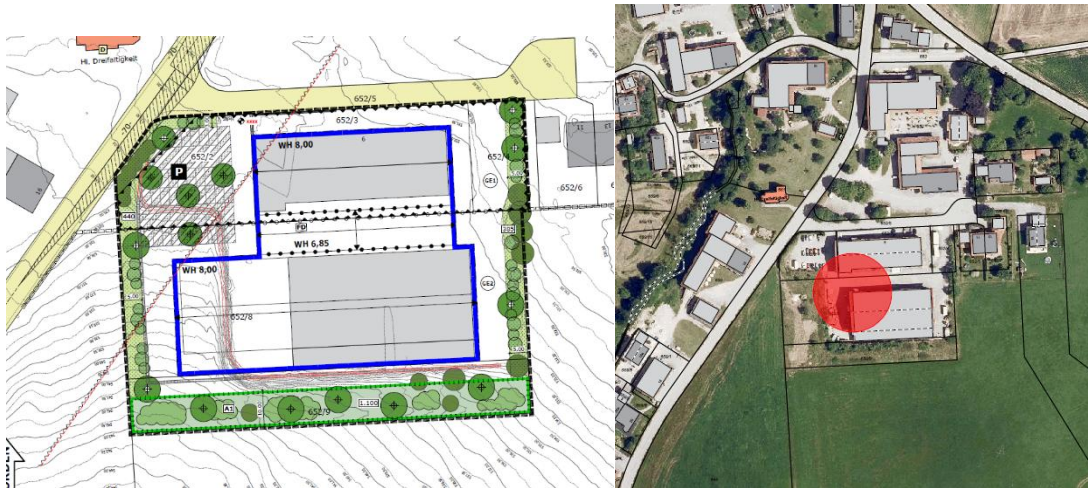
|               |                                                                                                                  |                       |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>TOP 6.</b> | <b>8. Änderung des Bebauungsplanes<br/>Nr. 70 "Thal"; Abwägung gem. § 3<br/>Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1<br/>BauGB</b> | <b>BA-20-26-ö-693</b> |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|

### Sachverhalt:

der Bauausschuss hat am 20.04.2024 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal“ beschlossen und dazu den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

Mit der Änderung soll weiteres Baurecht für die Erweiterung bzw. Sicherung des Gewerbebetriebes bzw. der Halle in Thal geschaffen werden.

Der Entwurf für die 8. Änderung des Bebauungsplanes mit Stand Juni 2024 einschließlich Begründung und Umweltbericht ist vom **19.06.2024 – 23.07.2024** auf der Homepage der Gemeinde unter dem Link <https://feldkirchen-westerham.de/gemeinde/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen.html> hinterlegt.



Der Entwurf für die 8. Änderung des Bebauungsplanes inkl. Begründung und Umweltbericht wurde von der Planungsgruppe Strasser aus Rosenheim erstellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Die Behördenbeteiligung erfolgte zeitgleich mit der Bürgerbeteiligung/Veröffentlichung der Unterlagen.

## **Bis Fristende wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:**

- a) Regierung von Oberbayern
- b) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde
- c) LRA Rosenheim, Verkehrsrecht
- d) Erzbischöfliches Ordinariat
- e) Handwerkskammer für München und Oberbayern
- f) IHK für München und Oberbayern
- g) LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung – keine Anmerkungen
- h) LRA Rosenheim, SG Wasserrecht – keine Anmerkungen
- i) Energienetze Bayern – keine Anmerkungen
- j) SWM Infrastruktur – keine Anmerkungen
- k) ADBV Rosenheim – keine Einwände
- l) SWM – keine Einwände

### **a) Regierung von Oberbayern**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

#### **Planung:**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant im Südosten des Ortsteils Thal im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 652/3, 652/4, 652/9 und 652/58, Gmkg. Höhenrain, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung der bestehenden Fertigungshalle um ca. 30 m nach Westen sowie der Errichtung einer Überdachung zwischen der nördlichen und südlichen Fertigungshalle zu schaffen. Der Änderungsbereich ist laut Planungsunterlagen knapp 1 ha groß und im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt. Er soll im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Im Norden schließt weitere gemischte Bebauung an. Im Westen, Süden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### **Ergebnis:**

Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Die geplanten Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen (bestimmte Pflanzgebote, örtliche, oberflächliche Versickerungsmöglichkeiten, Beschränkung der Versiegelung) bzw. dem Klimawandel entgegenwirken (Nutzung erneuerbarer Energien, Baumpflanzungen, Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung) sind im Sinne der Grundsätze 1.3.1 und 1.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu begrüßen. Gem. diesen Grundsätzen soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden und die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

## **Stellungnahme der Gemeinde:**

---

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur Kenntnis. Es sind keine Änderungen im Planungskonzept veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

### **b) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehört zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen der Vermeidung und des Ausgleichs im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Da die externen ökologischen Ausgleichsflächen noch nicht festgelegt wurden und keine Daten dazu feststehen, kann hierzu keine Stellung genommen werden.

Eine Pflanzliste zu den Kletterpflanzen für die Gabionenwand sollte noch ergänzt werden.

Beiblatt:

Eingriff/ Ausgleichsermittlung

Die Neuversiegelung durch die Änderung ist gegenüber der bisherigen Versiegelung klarer darzustellen; Die Karte von Abb. Nr. 12 könnte entsprechend verändert werden, um diesen wichtigen Sachverhalt darzustellen. Die Neuversiegelung und der erforderliche Ausgleich kann im Moment nicht nachvollzogen werden.

Beispielsweise ist die Berechnung zu Fläche 7 nicht nachvollziehbar

(Warum wird die Fläche von 300 m<sup>2</sup> mit der „begradigten Fläche von 180 m<sup>2</sup> in der SO Ecke verrechnet?

Warum erscheint die bereits versiegelte Fläche 2 neu in der Berechnung, wo doch hier nach Westen erweitert wird?)

## **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die externen ökologischen Ausgleichsflächen werden durch ein Ökopunktekonto abgelöst.

Für die zweite Auslegung sind Lageplan, Beschreibung und Anzahl Ökopunkte beizubringen und in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten.

Für die Gabionenwand ist eine Pflanzliste für die Kletterpflanzen zu ergänzen.

Die Neuversiegelung ist klarer darzustellen und zu erläutern. Der erforderliche Ausgleich ist zu berechnen – auch für die genaue Anzahl an zu erwerbenden Ökopunkten durch den Bauherrn.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

Die Neuversiegelung ist klarer darzustellen, zu erläutern und zu beschreiben bzw. zu berechnen.

Eine Pflanzliste für die Gabionenwand ist zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

### **c) LRA Rosenheim, Verkehrsrecht**

Mit E-Mail vom 20.06.2024 erhielten wir die 8. Änderung des B-Plan Nr. 70 für Thal, Gemeinde Feldkirchen-Westerham zur Stellungnahme.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes soll nach den eingereichten Unterlagen die bestehende Fertigungshalle in Richtung Westen verlängert werden. Zudem soll zwischen den beiden Fertigungshallen eine Überdachung eingebaut werden. Außerdem sollen im Dachgeschoss des Neubaus Betriebswohnungen entstehen.

Gegen die oben genannten Änderungen des Bebauungsplanen bestehen keine Einwendungen.

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Gemeindestraße (Stichstraße). Das erforderliche Sichtdreieck nach der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ist einzuhalten. Dies gilt auch für die Anbindung an die Kreisstraße. Diese sind von sichteinschränkender Bepflanzung oder anderen Sichthindernissen freizuhalten.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Festsetzungen zu Sichtdreiecken sowie Bepflanzungen/Sichthindernissen sind nochmals zu prüfen und ggf. im Planungsentwurf zu ergänzen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des LRA, SG Verkehrsrecht sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

Festsetzungen zu Sichtdreiecken bzw. Bepflanzungen/Sichthindernissen sind zu prüfen und ggf. zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

### **d) Erzbischöfliches Ordinariat**

Im Nahbereich des Planungsgebiets befindet sich die denkmalgeschützte Filialkirche Thal-Heiligste Dreifaltigkeit (Fl.-Nr. 661/0, Gmkg. Höhenrain, Eigentümer Filialkirchenstiftung Hl. Dreifaltigkeit Thal). Wir bitten darum das Erzbischöfliche Ordinariat sowie die örtliche Pfarrei

bei allen Baumaßnahmen von denen die Kirche unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen ist, zu beteiligen.

Außerdem regen wir an einen Hinweis aufzunehmen, dass von der Kirche Geräuschemissionen ausgehen, die von den neuen Bewohnern zu dulden sind.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bauherr bzw. Architekt wird angehalten, die örtliche Pfarrei sowie das Ordinariat über den Beginn der Bauarbeiten zu informieren.

In den Bebauungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass das Glockenläuten zu dulden ist.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des erzbischöflichen Ordinariats sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Die Duldung von Geräuschemissionen der Kirche Heiligste Dreifaltigkeit ist in den Hinweisteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

#### **e) Handwerkskammer für München und Oberbayern**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham möchte im Ortsteil Thal die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die Erweiterung der bestehenden Fertigungshalle in Richtung Westen zu verlängern. Zudem soll zwischen den beiden Fertigungshallen eine Überdachung eingebaut werden. Im Dachgeschoss des Neubaus sollen Betriebswohnungen entstehen. Grundsätzlich begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham einem bereits ansässigen Handwerksbetrieb die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben und damit das Bestehen für die Zukunft zu sichern.

Wir geben jedoch zu bedenken, dass es durch die baurechtliche Zulässigkeit und Errichtung von Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und den daraus resultierenden divergierenden Interessen von Wohnen und Arbeiten zu Konflikten kommen kann. Diese dürfen unserer Auffassung nach keine Beeinträchtigung der gewohnten Betriebstätigkeit bereits bestehender Betriebe vor Ort mit sich führen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu den Betriebswohnungen im Dachgeschoss wurde eine erweiterte schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die im weiteren Verfahrensschritt eingearbeitet wird. Entsprechende Festsetzungen sowie eine dingliche Sicherung der Wohnungen – nur für jeweils aktuell im Betrieb beschäftigte Personen – sind zwingend vorgesehen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

Ergänzungen der Festsetzungen erfolgen je nach Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung.

**Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

**f) IHK für München und Oberbayern**

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Erweiterungsflächen nach § 8 BauNVO geschaffen werden, um die Entwicklung und langfristige Sicherung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebs zu ermöglichen. Der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Thal" können wir daher zustimmen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Keine Anmerkungen

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern zur Kenntnis. Es sind keine Änderungen im Planungskonzept veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

**Sitzungsverlauf:**

Keine weiteren Anmerkungen

**Beschluss:**

Der Bauausschuss billigt das Planungskonzept und beauftragt die Planungsgruppe Strasser, die Beschlüsse in den Entwurf einzuarbeiten und die Verwaltung, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB weiterzuführen.

**Abstimmung:**

10 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Persönlich beteiligt  
Dem Beschluss wurde zugestimmt.

---

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Feldkirchen-Westerham, den 28.08.2024

Johannes Zistl  
Erster Bürgermeister

