



Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 28.09.2021

TOP 7.	4. Änderung des Flächennutzungs- planes, GE Höhenrain	GR-20-26-ö-091
--------	--	----------------

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Feldkirchen-Westerham hat am 16.03.2021 beschlossen, auf der Flur-Nr. 229 der Gmkg. Höhenrain ein Gewerbegebiet zuzulassen.

Es wurde am 16.03.2021 durch den Gemeinderat für die Flur-Nr. 229 der Gemarkung Höhenrain die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Lauser Straße mit einer Verbindung westlich des geplanten Gewerbegebietes von West nach Ost auf die Aschhofener Straße (RO 6).

Der Vorentwurf für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht lag vom **14.07.2021 – 24.08.2021** öffentlich aus. Zeitgleich erfolgte die frühzeitige Behördenbeteiligung.

Bis Fristende lagen folgende Anregungen und Bedenken vor:

- a) Regierung von Oberbayern
- b) WWA Rosenheim
- c) LRA Rosenheim, Tiefbauabteilung
- d) Handwerkskammer
- e) BUND Naturschutz in Bayern e. V.
- f) Wasserversorgung Kleinhöhenrain e. V.
- g) Grundstückseigentümer geplantes GE

a) Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 14.01.2021 bereits eine Stellungnahme zu o.g. Planung im Rahmen einer Voranfrage ab.

Ergebnis der Stellungnahme vom 14.01.2021

Darin stellten wir fest, dass sich die bestehende gewerbliche Bebauung im Osten von Großhöhenrain grundsätzlich für die Anbindung weiterer Gewerbeflächen im Umfang der benötigten ca. 3 ha eignet. Dieser Bedarf wurde im Rahmen der Voranfrage plausibel dargelegt. Zudem hat die Gemeinde ausführlich und nachvollziehbar dargelegt, dass die noch unbebauten, bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen auf Grund von konkreten Planungen bzw. der Lage in einem Überschwemmungsgebiet für eine Gewerbeentwicklung nicht mehr bzw. noch nicht zur Verfügung stehen. Auf Grund dieser begrenzten gewerblichen Entwicklungspotenziale der Gemeinde empfehlen wir, für die Aufstellung eines Bebauungsplans eine möglichst effiziente Nutzung der gewerblichen Bauflächen sicherzustellen. Des Weiteren sollte auf Grund der Ortsrandlage auf eine möglichst schonende Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild geachtet und die Planung diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Ergebnis

Die vorliegende 4. Flächennutzungsplanänderung entspricht inhaltlich der Planung, die im Rahmen der Voranfrage vom 14.01.2021 bewertet wurde. Sie steht somit den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen

b) WWA Rosenheim

Mit dem Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Wir empfehlen der Gemeinde dringend, die Möglichkeiten zur Niederschlagswasser-beseitigung bzw. zum Schutz vor Starkniederschlagsereignissen rechtzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu klären.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Baugrunduntersuchung inkl. Grundwassersituation ist für den Bebauungsplan ohnehin notwendig und geplant.

In diesem Zuge werden die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung bzw. Versickerung mit untersucht und im Bebauungsplan ggf. entsprechende Festsetzungen getroffen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des WWA sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Änderungen im Planungskonzept der FNP-Änderung erfolgen nicht.

Abstimmung:

18 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Persönlich beteiligt

Dem Beschluss wurde zugestimmt.

Die GRM Schaberl Pankraz und Schaberl Vinzenz waren zur Abstimmung nicht im Sitzungssaal anwesend.

c) LRA Rosenheim, Tiefbauabteilung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Höhenrain“, erstellt von der plg Planungsgruppe Strasser, Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 83026 Rosenheim, Vorentwurf vom Juni 2021, befindet sich in Großhöhenrain an der straßenrechtlich freien Strecke der Kreisstraße RO 3 Abschnitt 120 Station ca. 4,114 bis ca. 4,486 und Station ca. 2,852 bis ca. 2,866 in Höhenrain.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Höhenrain“ besteht von Seiten der Tiefbauverwaltung grundsätzlich Einverständnis, sofern Folgendes beachtet wird: Entsprechend der vorgesehenen zukünftigen gewerblichen Nutzung behalten wir uns die Auflage nach Errichtung einer Linksabbiegespur vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Tiefbauamt des Landratsamtes wurde um konkrete Daten zum Flächenbedarf etc. angefragt. Die Linksabbiegespur kann im Bebauungsplan dann ggf. entsprechend festgesetzt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Tiefbauabteilung des Landratsamtes sowie der Verwaltung zur Kenntnis. Änderungen im Planungskonzept der Flächennutzungsplanänderung erfolgen nicht.

Abstimmung:

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

d) Handwerkskammer

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Verfahren.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen am westlichen Ortsrand von Großhöhenrain schaffen.

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände.

Das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist äußerst positiv hervorzuheben. Die Flächenzuschnitte der neu entstehenden Erweiterungsfläche sollten so sein, dass u.a. auch kleinere und mittelständische Handwerksbetriebe die Möglichkeit zur Ansiedlung erhalten.

Wir bitten dringend darum, durch entsprechende Festsetzungen die Zulässigkeit von Einzelhandel, sofern er nicht dem eigentlichen Betriebszweck zu bzw. untergeordnet ist, im neu hinzukommenden Gewerbegebiet auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Einen sind die Flächen bereits entsprechend an bauwillige einheimische Gewerbetreibende veräußert. Unabhängig davon kann eine Einzelhandelsnutzung im Bebauungsplan im späteren Verfahren ggf. entsprechend ausgeschlossen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Anregung der Handwerkskammer sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Änderungen im Planungskonzept sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

e) BUND Naturschutz in Bayern e. V.

hiermit bedanken wir uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nehmen dazu im Namen unseres Landesverbandes wie folgt Stellung:

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. lehnt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ab.

Begründung:**Landschaftsbild:**

Die Gemeinde möchte ein Gewerbegebiet am Ortsrand von Großhöhenrain schaffen. Das Baugebiet würde eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bedeuten.

Die Regierung von Oberbayern fordert eine möglichst effiziente Nutzung der gewerblichen

Bauflächen. Wenn in diesem Zusammenhang eine mehrgeschossige Bauweise genannt wird (Begründung Seite 45), lässt dies stark negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild befürchten.

Derzeit ist der westliche Ortsrand durch die vorhandene Eingrünung und die biotop-kartierte Hecke definiert. Landschaftsbildprägend ist weiter die Baumgruppe auf dem zentralen Höhenrücken, die durch das Gewerbegebiet komplett beseitigt würde.

Ortsentwicklung:

Durch das geplante Gewerbegebiet kommt es zu einem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft. Es wird das Verhältnis von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe/Industrie verschoben und der Schwerpunkt in Richtung Gewerbe verlagert.

Naturschutz:

Durch das geplante Baugebiet wird das Biotop 8037-0079-001 (Hecke südwestlich Großhöhenrain) erheblich beeinträchtigt. Die Hecke wird von der umgebenden Landschaft abgeschnitten. Für Heckenbewohner, z.B. Säugetiere wie Marder, Fuchs, Igel, bedeutet das einen Verlust von Lebensraum. Es ist fraglich, ob bei Verwirklichung des Baugebiets die ökologische Funktion der Hecke erhalten werden kann.

Artenschutz:

In unmittelbarer Nähe in der Kirche St. Michael befindet sich eine europaweit bedeutsame Wochenstube des Großen Mausohrs (FFH-Gebiet 8037-372.01).

Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten können nicht ausgeschlossen werden. Das betrifft besonders auch das Biotop Hecke. Daher ist eine artenschutzrechtliche Prüfung unbedingt erforderlich.

Erschließung:

Das geplante Baugebiet hat keinerlei Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Es führt zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung sowohl durch PKW als auch LKW und ist im Widerspruch zu den Zielen des Klimaschutzes.

„Die geplante Haupteerschließung des neuen Gewerbegebiets erfolgt über eine geplante Erschließungsachse westlich angrenzend an den Änderungsbereich. Von dieser Nord-Süd-gerichteten Straße aus erfolgt die innere Erschließung des überplanten Gebiets.“ (Begründung Seite 9). Die Planung einer Erschließungsstraße westlich der geplanten Bauflächen lässt für die Zukunft eine Fortsetzung der Siedlungsentwicklung nach Westen in die freie Landschaft befürchten.

Aus den genannten Gründen lehnt der BUND Naturschutz die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ab.

Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Landschaftsbild/effiziente Nutzung: siehe Stellungnahme der Regierung von Obb.

Die biotopkartierte Hecke ist im Änderungsentwurf der 4. Änderung des FNP bereits entsprechend dargestellt und wird im entsprechenden Bebauungsplan ebenso festgesetzt.

Westlich der neu geplanten Bauflächen ist eine neue Eingrünung durch Solitärgehölze vorgesehen. Weitere, detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Ob eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Hecke bzw. das kartierte Biotop notwendig ist, wird die untere Naturschutzbehörde nach Vorliegen des Entwurfes für den Bebauungsplan, wenn detaillierte Festsetzungen feststehen, entsprechend entscheiden.

Die Sicherung des Biotops, Festsetzungen zum Artenschutz, dinglich zu sichernde Ausgleichsflächen etc. werden in Abstimmung mit der uNB getroffen.

Mausohrkolonie:

Die Kirche St. Michael befindet sich in einer Entfernung von ca. 320 m Luftlinie.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des BUND Naturschutz sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Änderungen im Planungskonzept sind nicht angezeigt.

Abstimmungsergebnis:

17 Ja-Stimmen, 3 Gegenstimmen, 0 Persönlich beteiligt

Dem Beschluss wurde zugestimmt.

f) Wasserversorgung Kleinhöhenrain e. V.

Zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Feldkirchen-Westerham möchte die Wasserversorgung Kleinhöhenrain e. V. folgende Stellungnahme abgeben:

Auf Flur-Nr. 38/3 unterhält die Wasserversorgung Kleinhöhenrain e. V. ihre Trinkwasser-Hochbehälteranlage. Die Trinkwasser Hochbehälter werden mittels oberirdischer Belüftungsvorrichtung belüftet. Dies bitten wir im Hinblick auf mögliche Emissionen zu berücksichtigen.

Ferner bitten wir zu berücksichtigen, dass im Bereich der geplanten südlichen Zufahrtsstraße der südliche Hochbehälter, sowie ein PKW-Stellplatz besteht. Ein Verlegen der Zufahrtsstraße in diesem Bereich wäre nicht möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf den auszuweisenden Gewerbeflächen westlich soll ein Baugeschäft sowie eine Schreinerei angesiedelt werden. Von beiden Gewerbebetrieben ist davon auszugehen, dass keine gesundheitsgefährdenden Materialien/Flüssigkeiten verarbeitet werden.

Weiter sind die Gewerbeflächen durch das bestehende Biotop auch räumlich von den Gewerbeflächen abgegrenzt.

Die Haupteinschließung des Gewerbegebietes ist von Nord/Süd geplant, von der Lauser Straße aus.

Im Flächennutzungsplan wird jedoch auch eine Ringverbindung im Süden dargestellt, da dies (mittel- bis langfristiges) Ziel der Gemeinde ist.

Ob bzw. wann die Straße im südlichen Bereich umgesetzt wird, ist derzeit offen.

Vorher wären Grunderwerbe notwendig sowie Planungen und Gespräche mit den Anliegern. Die südliche Straße ist südlich des Grundstücks der Wasserversorgung dargestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Wasserversorgung Kleinhöhenrain e. V. sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Änderungen im Planungskonzept sind nicht veranlasst.

Abstimmung:

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

g) Grundstückseigentümer geplantes GE

Hiermit erheben wir Einspruch gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des geplanten Gewerbegebiet Höhenrain auf Flur-Nr. 226. In dem Plan ist die Straße auf der Südseite des Grundstücks die Frau xxxx und Herrn xxxx gehört als zu ändernder Bereich gekennzeichnet.

Dieser Bereich hat für die Flächennutzung und Bebauung des Gewerbegrundstücks nicht direkt zu tun, und verärgert daher die Besitzer der Straßengrundstücke.

Die neue Zufahrtsstraße ins Gewerbegebiet am Westrand des Grundstücks von der Lauser Straße aus ist mit 6,50 m Straßenbreite im Plan.

Wegen den geringen Lieferverkehr der 3 Firmen, der unnötig hohen Flächenversiegelung und der Wendemöglichkeit für LKWs auf jedem der Firmengrundstücke, bitten wir Sie die Straßenbreite zu überdenken und auf 4,50 m zu reduzieren.

Stellungnahme der Gemeinde:

Zur Darstellung der Ringverbindung/Straße im Süden siehe Stellungnahme Wasserversorgung.

Unabhängig davon liegt die Planungshoheit bei der Gemeinde.

Für Gewerbegebiete sollte immer eine Straßenbreite von 6,50 m vorgesehen werden. Gemäß RAST 06 ist dies die Mindestbreite, um einen LKW-Begegnungsverkehr sinnvoll ohne Behinderungen abzuwickeln. 6,50 m Fahrbahnbreite ist demnach der Regelfall. Unabhängig davon ist auf beiden Seiten der Erschließung ein Bankettstreifen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Grundstückseigentümers sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmung:

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

Sitzungsverlauf:

Ein GRM war der Meinung, dass durch das neue Gewerbegebiet kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmung:

17 Ja-Stimmen, 3 Gegenstimmen, 0 Persönlich beteiligt
Dem Beschluss wurde zugestimmt.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Feldkirchen-Westerham, den 01.10.2021


Johannes Zistl
1. Bürgermeister



