



Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 27.06.2023

TOP 8.	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 "GE Höhenrain"	GR-20-26-ö-263
---------------	---	-----------------------

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 16.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Höhenrain“ beschlossen (sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes) und dazu den Aufstellungsbeschluss für dieses Bauleitplan-Verfahren gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf den Flurnummern 229, 229/1 und 229/2 der Gemarkung Höhenrain Baurecht für drei heimische Firmen geschaffen.

Der Planungsentwurf wurde durch die PLG Rosenheim erstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 120 „GE Höhenrain“ einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom April 2023 lag gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **11.05.2023 – 13.06.2023** öffentlich aus. Zeitgleich erfolgte die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Bis Fristende lagen folgende Anregungen und Bedenken vor:

- a) Regierung von Oberbayern
- b) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde
- c) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- d) AELF Rosenheim
- e) BUND Naturschutz in Bayern e. V.
- f) Grundstücksnachbar
- g) LRA Rosenheim, Tiefbauabteilung

a) Regierung von Oberbayern

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

Planung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant im Ortsteil Großhöhenrain im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 229, 229/1 und 229/2, Gmkg. Höhenrain die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung bzw. Verlagerung mehrerer zum Teil ortsansässiger Gewerbebetriebe zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst laut Planungsunterlagen eine Fläche von ca. 2,994 ha und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er soll im Zuge der 4. Flächennutzungsplanänderung entsprechend der geplanten Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Im Osten grenzen weitere gewerbliche Bauflächen an.

Berührte Belange

Flächensparen und Flächeneffizienz

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G).

Vor dem Hintergrund der begrenzten gewerblichen Entwicklungspotenziale der Gemeinde, die bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt wurden, empfehlen wir, eine möglichst effiziente Nutzung der gewerblichen Bauflächen sicherzustellen. Die geplante mehrgeschossige Bauweise mit Wandhöhen von bis zu 9,50 m trägt diesem Grundsatz bereits Rechnung. Die geplanten oberirdischen Parkplätze könnten ggf. noch in einer Tiefgarage realisiert werden, um eine flächensparende Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr und eine intensivere Flächenausnutzung zu ermöglichen.

Orts- und Landschaftsbild Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Auf Grund der Ortsrandlage sowie der Lage in topographisch bewegtem Gelände kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung der neuen Gebäude eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Gebäude sind dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ergebnis

Der o.g. Bebauungsplan steht bei Berücksichtigung der genannten Punkte den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Gründe für die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ausreichend dargelegt (Planungsverbot auf verfügbaren Flächen wegen Hochwasserschutz bzw. Überschwemmungsgebietsflächen bzw. Nicht-Verfügbarkeit anderer Grundstücke).

Zur besseren Ausnutzung der Flächen können die Baugrenzen um Flächen für Tiefgaragen erweitert werden. Eine Bauverpflichtung für Tiefgaragen wird damit nicht begründet.

Es wird den Betrieben nur die Möglichkeit gegeben, den ruhenden Verkehr unterirdischen unterzubringen und die oberirdischen Flächen noch besser auszunutzen.

Die landschaftliche Einbindung wird durch entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung (Durchgrünung bzw. Ortsrandeingrünung) gewährleistet.

Zur Ortsrandeingrünung bzw. den zu pflanzenden Bäumen wird auf den Einwand des Grundstücksnachbarn bzw. die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Flächen verwiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Die Baugrenzen sind um Flächen für Tiefgaragen (ohne Bauverpflichtung) zu ergänzen. Weitere Änderungen im Planungskonzept sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17 Ja-Stimmen 4 Nein-Stimmen

b) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde

§ 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 Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

§ 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB

Der Ausgleich hat durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen zu erfolgen. Um die Rechtsgültigkeit der Satzung nicht zu gefährden, wird die Gemeinde daher gebeten, ihre Planung entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

zu 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Die vorgeschlagene geplante Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen 1 und 2 im Wald liegt fachlich im Bereich der Forstbehörde. Hier ist eine fachliche Begutachtung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erforderlich; die offizielle Eignung ist der uNB mitzuteilen.

Die Ausgleichsfläche 3 ist eine ausgewiesene/bestätigte/geplante Ökokontofläche; die Umsetzung der Ausgleichsfläche muss so erfolgen wie dort festgesetzt. Eine Abpflockung mit Eichenpfosten ist erforderlich. Es ist autochthones Saatgut aus U 17 zu verwenden.

Pkt. 7.4 und 7.5 der Festsetzungen:

Pflanzungen sollen ausschließlich mit einheimischen Gehölzen erfolgen, der Zusatz bevorzugt ist zu streichen.

Der Zierapfel ist aus der Pflanzliste zu streichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplanten Ausgleichsflächen sind durch die Eigentümer bzw. Nutznießer mit der Forstbehörde unter Teilnahme der Gemeinde und Einladung der uNB zu begutachten.

Die offizielle Eignung ist festzuhalten und der Gemeinde sowie der uNB unverzüglich mitzuteilen.

Ein Termin zur Durchführung der Begehung/Begutachtung zur Feststellung der Eignung mit der uNB ist durch die Eigentümer/Nutznießer zu organisieren.

Ausgleichsfläche 3 ist eine Ökokontofläche. Die Umsetzung hat gemäß dessen Festsetzungen zu erfolgen. Die Teilfläche ist durch Eichenpfosten abzuflocken und entsprechend zu dokumentieren. Der Nachweis ist der uNB und der Gemeinde durch den Eigentümer/Nutznießer vorzulegen.

Die entsprechenden Punkte sind in die Dienstbarkeiten aufzunehmen.

Punkt 7.4 und 7.5 der Festsetzungen:

Der Zusatz „bevorzugt“ ist zu streichen.

Der Zierapfel ist aus der Pflanzliste zu streichen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Die Eigentümer bzw. Nutznießer der Ausgleichsflächen 1 und 2 haben die Begehung/Begutachtung in Eigenregie unter Beiladung des Forstamtes, der uNB und der Gemeinde zu organisieren. Der Eigentümer/Nutznießer von Ausgleichsfläche 3 hat die Festsetzungen des Ökokontos umzusetzen und die Teilfläche abzapflocken und den Nachweis vorzulegen.

Diese Punkte sind in die Dienstbarkeiten aufzunehmen.

Änderungen in 7.4 und 7.5 wie von uNB und Verwaltung vorgeschlagen.

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

c) WWA Rosenheim

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 120 haben wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Anmerkungen:

Schutz vor Starkniederschlägen:

Die in den Schnitten und im Lageplan eingetragenen Höhenlagen der Fertigfußboden Oberkanten der Gebäude decken sich nicht mit den Empfehlungen in den Hinweisen zum hochwasserangepassten Bauen. Wir empfehlen dringend, die Rohbodenoberkante der Gebäude mindestens 25 cm über Gelände festzusetzen und die Bauvorhaben bis zu diesem Maß gegen das Eindringen von Grund und Oberflächenwasser zu verhindern.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Nach den Aussagen im Entwurf zum Bebauungsplan soll gesammeltes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Das Baugrundgutachten stellt hierzu fest, dass die Böden vor Ort überwiegend sehr schwach bis schwach durchlässig sind und bis zur untersuchten Tiefe keine Versickerungsmöglichkeit gegeben ist. Zudem ist nach Aussagen des Bodengutachtes ggf. mit gespannten Grundwasserverhältnissen zu rechnen.

Wir empfehlen deshalb, bereits jetzt ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung aufzustellen, da mit Vorlage eines Entwässerungsplanes erst mit der Baugenehmigung die Niederschlagswasserproblematik ggf. nicht mehr gelöst werden kann. Ggf. ist das gesammelte Niederschlagswasser über Retentionsdächer oder in Sickermulden zu speichern. Der dafür notwendige Platzbedarf müsste bereits im Bauleitplan bereitgestellt werden.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine Beseitigung des Niederschlagswassers über Schächte, die schützende Deckschichten durchdringen i.d.R. nicht genehmigungsfähig ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Schutz vor Starkniederschlägen:

Zur Vermeidung bzw. Verminderung von notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie zur Verminderung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Fernwirkung wurde die Höhenlage der Gebäude bewusst an der vorhandenen Topografie orientiert. Mehrheitlich ist die Höhenlage der Gebäude am Mittelwert der vorhandenen Höhe angesiedelt.

Von der festgesetzten Höhenlage der OK.FFB.EG kann nach Festsetzung in begründeten Fällen, z. B. Hochwasserschutz um bis zu 0,25 abgewichen werden.

Auf eine konstruktive hochwassersichere Gestaltung der Gebäude wird hingewiesen.

Im Zusammenhang mit den o.g. Ausführungen wird empfohlen, an der bisherigen Festsetzung der Höhenlage der Gebäude festzuhalten.

Der Festlegung der Höhenlage der Gebäude in Bezug auf OK.FFB.Rohboden kann gefolgt werden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

In den westlichen Planungsbereichen sind Flächen für Sickermulden vorgesehen. Die Planung ist zu konkretisieren und die Flächen bzw. den Platzbedarf im Planungsentwurf darzustellen.

Der Begründung ist ein kurzes Entwässerungskonzept beizufügen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des WWA sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

Flächen für Sickermulden sind festzusetzen und ein Entwässerungskonzept ist der Begründung beizufügen.

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

d) AELF Rosenheim, Fachbereich Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher und forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit.

Bitte beachten Sie den landwirtschaftlichen Hinweis unter 2.5!

Laut §1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von knapp. 3 ha, die bisher landwirtschaftlich als Mähweiden genutzt wurde. Es handelt sich um Grünlandflächen mit überdurchschnittlicher Ertragskraft. Durch das Bauvorhaben verringert sich die für die Landwirtschaft zur Verfügung stehende Fläche und damit die Möglichkeit, diese Flächen für die Erzeugung von Futter -und Lebensmitteln zu bewirtschaften.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern sowie der zugehörigen Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

Der Flächenverbrauch von landwirtschaftlichen Flächen mit überdurchschnittlicher Ertragskraft und dem Entzug derer zur Erzeugung von Futter- und Lebensmitteln ist bekannt und entsprechend abgewogen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des AELF Rosenheim sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Im Planungskonzept sind keine Änderungen vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: 16 Ja-Stimmen 6 Nein-Stimmen

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 den Bebauungsplan Nr. 120 "Gewerbegebiet Höhenrain" ab.

Begründung:

Wir verweisen auf unsere ablehnende Stellungnahme zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Bund Naturschutz weitere konkrete Einwendungen:

Verkehr:

Sämtlicher Verkehr für das geplante Gewerbegebiet muss über die Kreisstraßen RO3 und RO6 erfolgen. Durch die geplante Bebauung würde sich das Verkehrsaufkommen und entsprechend Lärm und Schadstoffausstoß erhöhen.

Auf der RO3 soll zur Verbesserung des in Richtung Gewerbegebiet abbiegenden Verkehrs und um Rückstau zu vermeiden eine Rechtsabbiegespur im nördlichen Bereich des Planungsgebiets geschaffen werden (Begründung Seite 14). Zum Verkehr in Gegenrichtung und zur Erhöhung des Durchgangsverkehrs durch Großhöhenrain werden hingegen keine Aussagen getroffen. Dabei ist eine erhöhte Belastung für den Ort zu erwarten.

Festsetzungen:

Unter Festsetzungen finden sich etliche Empfehlungen, die durch verbindliche Festsetzungen ersetzt werden sollten:

6.7.2. Einfriedungen:

Es sollen Zäune bis 2 m Höhe zulässig sein. Eine Eingrünung der Einfriedungen wird empfohlen. Bei 2 m Höhe sollte eine Eingrünung verbindlich festgesetzt werden.

6.7.3. Geländemodellierung/Geländeangleichung/Geländeveränderungen/ Aufschüttungen und Abgrabungen:

Aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung werden glatte Betonmauern, Beton-Böschungssteine etc. nicht empfohlen. Stattdessen wird empfohlen, im Sinne eines erweiterten Lebensraumes, Natursteinmauern oder ähnliches zu verwenden. Die Verwendung von Betonmaterialien sollte verboten werden.

6.8. Grünordnung:

Die Verwendung von Fassadenbegrünung wird empfohlen (Seite 23). Der Bund Naturschutz hält dagegen folgende Festsetzung für notwendig: "Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tür- oder Toröffnungen enthalten, sind zu begrünen."

Randeingrünung:

Auf Seite 7 der Begründung wird aus dem Regionalplan RP 18 B I 2.1 Z 2020 zitiert: „Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich (...) sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen (...) soll geachtet werden.“

Für eine Einbindung der Ortsränder in die Landschaft ist bei Gewerbegebieten ein mindestens **10 m** breiter Streifen notwendig. Die im Bebauungsplan vorgesehene Breite von 5m ist

unzureichend.

Umweltbericht:

Zum Umweltbericht hat der Bund Naturschutz folgende Kritikpunkte:

Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

Der Aussage „Das Planungsgebiet ist daher als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.“ kann nicht zugestimmt werden. Es ist nicht nur das Planungsgebiet, sondern auch die umgebende Landschaft zu betrachten. In unmittelbarer Nähe verlaufen Wander- und Radwege. Die Eignung zur Naherholung würde durch das Gewerbegebiet und die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verschlechtert. Die derzeit orts- und landschaftsbildprägende Baumgruppe aus überwiegend Kirsche und Buche auf dem zentralen Höhenrücken würde in der Landschaft nicht mehr zu erkennen sein, sondern im Gewerbegebiet verschwinden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die freiwachsende Feldgehölzhecke würde durch die Bebauung ihre Funktion als Leitstruktur für Vögel und Fledermäuse nicht mehr erfüllen können. Ebenso würde es zu einer Beeinträchtigung als Habitatstruktur für Vögel kommen. Auch die Baumgruppe würde ihre Bedeutung als Landmarke und Orientierungspunkt verlieren.

Wegen dieser Funktionsverluste sind die Auswirkungen als erheblich zu betrachten.

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die negativen Auswirkungen durch die Festsetzungen für eine Ein- und Durchgrünung gemindert werden können.

Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Dazu heißt es auf Seite 59 „Das Gebiet weist trotz des östlich gelegenen Gewerbegebietes aufgrund der bestehenden, gut eingewachsenen Ortsrandeingrünung keine wesentlichen Vorbelastungen auf.“

Das neue Gewerbegebiet würde zu einer negativen Veränderung des Landschaftsbildes führen, bei Wandhöhen bis zu 10m und der geplanten Kubatur der Gebäude. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht behoben werden. Das wirkt sich auf das Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum aus, s.o.

Aus den genannten Gründen lehnt der Bund Naturschutz den Bebauungsplan Nr. 120 ebenso wie die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ab.

Wir hoffen, dass unsere Einwendungen detailliert geprüft und entsprechend berücksichtigt werden.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine in gewisser Weise erhöhte Verkehrsbelastung ist mit Erhaltung bzw. Schaffung von orts-nahen Arbeitsplätzen, Sicherung bzw. Erweiterung des Bestandes heimischer Betriebe gegeneinander abzuwägen.

Bei der Größe der Firmen bzw. der geschaffenen Baurechte wird eine gewisse geringe Erhöhung der Verkehrsbelastung zwar erwartet, jedoch geringer bewertet als die Schaffung orts-naher Arbeitsplätze und die Sicherung bzw. Erweiterung des Bestandes heimischer Firmen.

Zu den Festsetzungen Einfriedungen, Geländemodellierungen/Angleichungen/Aufschüttungen und Abgrabungen:

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet: Heißt, hier müssen Dinge vor allem funktionell sein und ggf. Sicherheitsvorgaben erfüllen (z. B. nicht überkletterbare Einfriedungen...).

In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist unter Ziffer 6.3 aufgeführt, dass Einfriedungen der Betriebsgelände bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem Gelände als Maschendraht- oder Stabgitterzaun zulässig sind.

Die Eingrünungen von Einfriedungen stellen grundsätzlich eine Aufwertung für den Straßenraum dar, bieten Vögeln und Kleintieren Unterschlupf, Nahrung sowie einen Brutplatz.

Die folgende Festsetzung zur Eingrünung der Einfriedungen ist daher zum optischen Sichtschutz, zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung sowie als Kompensationsmaßnahme für die geplanten Eingriffe im Bebauungsplan aufzunehmen: *„Einfriedungen sind durch Kletterpflanzungen oder Vorpflanzungen allgemein dauerhaft zu begrünen.“*

Prinzipiell ist eine verbindliche Festsetzung von Fassadenbegrünung möglich. Vor dem Hintergrund der zusätzlichen Festsetzung einer Begrünung von Einfriedungen wird die Durchgrünung des geplanten Quartiers jedoch als ausreichend erachtet. Eine Fassadenbegrünung wird weiterhin ausdrücklich empfohlen, auf eine zwingende Festsetzung wird im Zusammenhang mit den o.a. Ausführungen jedoch verzichtet.

Zur Randeingrünung:

Einerseits ist ein guter Konsens zwischen vernünftiger Eingrünung und wenig Flächenverbrauch zu finden. Flächen der Ortsrandeingrünung stehen auch nicht mehr zur Futter- oder Lebensmittelproduktion zur Verfügung.

Die Vermittlung eines 10 m breiten Streifens der Ortsrandeingrünung für jedweden Bauwerber/Grundstückseigentümer bei den aktuellen Grundstückspreisen ist ohnehin mehr als schwierig.

Andererseits werden durch die Bäume der Ortsrandeingrünung landwirtschaftliche Flächen zur Futter- oder Lebensmittelproduktion verschattet und mit Laub im Ertrag verringert. Aus diesem Grund sind keine Baumpflanzungen entlang der Stichstraße geplant. Unterhalb der Wendeschleife vergrößert sich die Ortsrandeingrünung auf eine Tiefe bis zu 7,50 m. Innerhalb dieser Aufweitung werden Baumpflanzungen in die private Grünfläche integriert.

Zum Umweltbericht:

Schutzgut Mensch/siedlungsnaher Freiraum:

Natürlich wird nicht nur das Planungsgebiet an sich betrachtet sondern selbstverständlich auch die nähere Umgebung.

Und diese ist – trotz allem – bereits durch Gewerbebetrieb und 2 Kreisstraßen entsprechend vorbelastet.

Die in der Nähe verlaufenden Wander- und Radwege (z.B. Radweg Landkreis Ebersberg – Tour 10) werden durch das Planungsgebiet nicht mittelbar beeinflusst und bleiben entsprechend erhalten.

Die landschaftsbildprägende Baumgruppe mit erhaltenswürdigem Altbaumbestand bleibt weiterhin auf dem Höhenrücken bestehen. Ihre ökologische und gestalterische Funktion geht somit nicht verloren, auch wenn diese nicht mehr direkt erkennbar ist.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Die uNB hat sich nicht negativ zum Aspekt der freiwachsenden Feldgehölzhecke bzw. deren Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse geäußert.

Ein direkter Eingriff in die Feldgehölzhecke ist nicht vorgesehen – die Hecke bleibt erhalten. Zudem ist zur Wahrung von ausreichenden Abständen zu den Gehölzstrukturen und einer

Freihaltung von Flugkorridoren (Vögel u. Fledermäuse) eine Freihaltezone von 5 m festgesetzt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Das sich die Ausweisung eines Gewerbegebiets auf die Landschaft auswirkt und dieses nicht unbedingt positiv beeinflusst ist unbestritten. Dennoch sind aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes, sowie des Konsenses zwischen flächensparendem Bauen (Flächenfraß) und andererseits der Gebäudehöhe und Kubatur hier eine ausgewogene und abgewogene Lösung, die versucht, beiden Seiten gerecht zu werden: nämlich die Fläche sinnvoll auszunutzen und in die Höhe und dicht zu bebauen, statt noch mehr Fläche zu versiegeln.

Die Festsetzungen zur Grünordnung können dies nicht komplett kompensieren, nur minimieren und ausgleichen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e. V. sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

Auf eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird verzichtet / Die übrigen Festsetzungen zur Grünordnung sind in das Planungskonzept einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 17 Ja-Stimmen 5 Nein-Stimmen

f) Grundstücksnachbar – Landwirt

Hiermit erhebe Ich Einspruch für die geplanten Laubbäume im Grundstück 229/2, die im aktuellen Bebauungsplan 120 GE Höhenrain aufgezeichnet sind.

Grund dafür ist, dass die 4 ausgewachsenen Bäume später einen Schatten auf den nebenstehenden Acker werfen und dadurch Ertragseinbußen für mein Unternehmen entstehen.

Desweiteren ragen die anderen 5 ausgewachsenen Bäume auf meine Straße, die dadurch eine Behinderung für meinen Lieferverkehr durch LKWs darstellen können.

Gerne können die 4 Laubbäume im Grundstück 229/2, die an den Acker grenzen, wie in den Grundstücken 229 und 229/1 11,50 Meter von meinem Grundstück gepflanzt werden. Auch die 5 Laubbäume unten an der Straße können mit einem Abstand von 10 Metern zur Straße gepflanzt werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Einwand erscheint zumindest nachvollziehbar, auf die Abwägung der Bedenken und Anregungen vom BUND Naturschutz e.V. wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung und dem damit verbundenen Erscheinungsbild des zukünftigen Gewerbegebiets gibt es Mindestbreiten, die für eine Ortsrandeingrünung anzusetzen sind.

Die Vorgaben des Art. 48 (Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) können aufgrund der geplanten Tiefe der Fläche für die Ortsrandeingrünung im südlichen Bereich eingehalten werden. Darüber hinaus sind im Vergleich zur Länge des Gesamtgrundstücks die Anzahl der Baumpflanzungen verhältnismäßig gering.

Es wird trotzdem geklärt, ob die Möglichkeit besteht, die Bäume an anderer Stelle bzw. ggf. in anderer Wuchsklasse oder mit geringerer Wuchshöhe festgesetzt werden können.

Grundsätzlich sind die Bäume so festzusetzen bzw. zu pflanzen, dass die genannte Straße und damit der Lieferverkehr durch LKW nicht behindert wird.

Das erforderliche Lichtraumprofil etc. ist straßenrechtlich unabhängig davon sowieso immer freizuhalten.

An der Ein- und Durchgrünung des Straßenraums wird aus Gründen des Ortsbilds und aus naturschutzfachlicher Sicht festgehalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Einwand des Grundstücksnachbarn sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Rechtsgrundlagen sind die geforderten Abstände zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.

Die rechtlichen Mindestanforderungen an die Ortsrandeingrünung/Pflanzgebote sind einzuhalten – es ist jedoch zu prüfen, ob Möglichkeiten einer anderweitigen Festsetzung (Abstand/Höhe etc.) bestehen und wenn ja sind die Festsetzungen anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

g) LRA Rosenheim, Tiefbauverwaltung

Das geplante Gewerbegebiet mit der neuen Zufahrt befindet sich an der Kreisstraße RO 3, die in diesem Abschnitt als freie Strecke verläuft.

Aufgrund des Umfangs der geplanten Bebauung und Nutzung (6 Betriebe) ist vordringlich zu prüfen, ob für die Zufahrt eine Linksabbiegespur erforderlich ist.

Wir empfehlen daher im Zuge der weiteren Planung, die Durchführung eines Ortstermins mit der zuständigen Polizeibehörde (Fr. Gerke), der Verkehrsbehörde des Landkreises Rosenheim und der Tiefbauverwaltung.

Erst auf der Grundlage dieser Abstimmung kann die weitere Planung festgelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es hat bereits ein Ortstermin mit Tiefbauverwaltung/LRA, Polizei und Planungsbehörde stattgefunden. Auf Grundlage dieses Ortstermins und der dort getroffenen Vereinbarungen/Abstimmungen wurde der Planungsentwurf vor der Auslegung/Abstimmung angepasst. Eine Rechtsabbiegespur ist enthalten, eine Linksabbiegespur nicht notwendig.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Tiefbauverwaltung sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Aufgrund des Ortstermins sowie der vorliegenden Sach- und Rechtslage erfolgen keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

Auswirkungen:

Verknüpfte Maßnahme im EEA?

- ☒ nein / nicht relevant
☐ ja (Maßnahmenseite anfügen)

Falls ja:

Auflagen gemäß EEA erfüllt?

- ☐ ja
☐ nein: Begründung:

Sitzungsverlauf:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB nach Einarbeitung der beschlossenen Änderungen bzw. Ergänzungen.

Abstimmung:

16 Ja-Stimmen, 6 Gegenstimmen, 0 Persönlich beteiligt
Dem Beschluss wurde zugestimmt.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Feldkirchen-Westerham, den 28.06.2023

Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

