



Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 19.05.2026

TOP 6.	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 "GE Höhenrain"; Abwägung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss; Höhenrain	GR-26-32-ö-018
--------	--	-----------------------

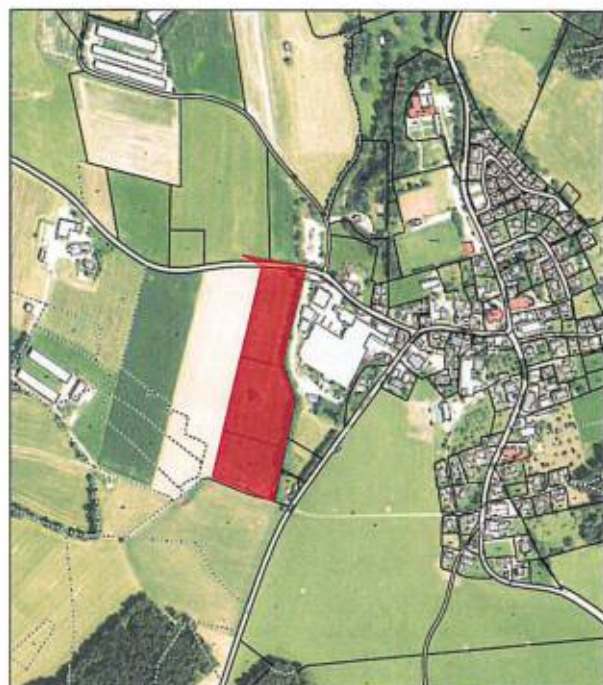
Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 16.03.2021 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Höhenrain“ beschlossen und dazu den Änderungsbeschluss für dieses Bauleitplan-Verfahren gefasst.

Der überarbeitete Planungsentwurf wurde durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 24.02.2026 gebilligt.

Der nach dem Verfahren gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB überarbeitete Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet Höhenrain“ mit Stand Januar 2026 einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, Immissionsschutztechnische Stellungnahme; Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie der geotechnische Bericht war vom **25.02.2026 – 30.03.2026** auf der Homepage der Gemeinde unter dem Link <https://feldkirchen-westerham.de/gemeinde/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen.html> hinterlegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Höhenrain“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Gewerbegebiets westlich der Firma an der Lauser Straße 1 in Höhenrain geschaffen.



Der Planungsentwurf wurde durch das BEGS Architekten Ingenieure Rosenheim erstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Während der Veröffentlichung sind folgende Arten umweltbezogener Informationen in den Unterlagen verfügbar:

In der städtebaulichen Begründung und im Umweltbericht und in den vorliegenden Gutachten sowie in den bereits vorliegenden Stellungnahmen sind Informationen zu folgenden Themen einsehbar:

- Belästigungen/Emissionen (Staub/Luft/Lärm) während der Bauphase
- Betriebs- und Anlagenlärm (Lärm) im GE
- Verkehrslärm sowie Lichteinwirkungen zu Anlieferungen und Abfuhr (Luftreinhaltung/Lärm/Frei- und Erholungsräume)
- Belastungen durch die Planung in Bezug auf Frei- und Erholungsraum (Sichtbarkeit/Eingrünung)
- Einfluss auf Grund- und Trinkwasser durch Versiegelung (Boden und Wasser) sowie Grundwasserneubildung
- Zur Niederschlagswasserbeseitigung/Einfluss Trinkwasser (Boden/Wasser/Biotope)
- Zum Erhalt bzw. Schonung von Pflanzungen in Bezug auf den Schutz von Fauna und Flora
- Schutz des angrenzenden Biotops sowie der im Planungsgebiet befindlichen Baumgruppe (Pflanzen und Tiere; Frei- und Erholungsraum)
- Informationen zur geplanten Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes in Bezug auf Schutz des Frei- und Erholungsraumes (Sichtschutz)
- Informationen, dass Kultur- und Sachgüter nicht betroffen (da im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden) sind.

Bis Fristende lagen folgende Stellungnahmen vor:

- a) Regierung von Oberbayern
- b) LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung
- c) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde
- d) LRA Rosenheim, Tiefbauabteilung
- e) Bayernwerk Netz GmbH
- f) PI Bad Aibling
- g) IHK für München und Oberbayern
- h) Handwerkskammer für München und Oberbayern
- i) Grundstücksanlieger im Süden

LRA Rosenheim, SG Wasserrecht – keine Einwendungen
Gemeinde Aying – keine Einwendungen
VG Glonn – keine Einwendungen
Markt Bruckmühl – keine Einwendungen
ADBV Rosenheim – keine Einwendungen
Erzbischöfliches Ordinariat – keine Einwendungen
Bayerischer Bauernverband – keine Einwendungen
Energienetze Bayern – keine Einwendungen
AELF Rosenheim - keine Einwendungen

a) Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 15.07.2021 zu o.g. Flächennutzungsplanänderung sowie mit Schreiben vom 10.05.2023 zum Bebauungsplan Nr. 120 jeweils eine Stellungnahme ab.

Auf diese Stellungnahmen dürfen wir verweisen. Abwägung durch die Gemeinde Laut Auszug aus der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 27.06.2023 sollen Baugrenzen um Flächen für Tiefgaragen erweitert werden können, um die Flächen besser auszunutzen. Eine Bauverpflichtung für Tiefgaragen wird damit jedoch nicht begründet. Die im Verfahren von der unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise will die Gemeinde entsprechend umsetzen.

Ergebnis Die o.g. Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme der Regierung von Oberbayern sind keine Änderungen im Planungskonzept angezeigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

b) LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung

Bauplanungsrechtliche und redaktionelle Anmerkungen zum Planentwurf:

- A7. Planzeichenbeschrieb Ist doppelt belegt
- C 6.2 Die Festsetzung von Lärmkontingenten zur Steuerung der zulässigen Betriebsarten im Gewerbegebiet, gliedert die Art der Nutzung C 1.1. Die Regelung fällt rechtlich und systematisch daher nicht unter C 6 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.
- C 7.4 gespitzter Beton
- C 7.5 Werbeanlagen können eigene gewerbliche Anlagen sein und sind in einem GE allgemein zulässig; der Ausschluss derartiger Vorhaben sollte ggfs. unter C 1.1 erfolgen.
- C 8.6 Wie wird die Herstellung der als private Grünfläche ausgewiesenen „Ortsrandeingrünung West“ umgesetzt und sichergestellt? Diese ist zur Abmilderung des massiven Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild durch das neue Gewerbegebiet zwingend erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu A 7.

Die Nummerierung der Festsetzungen durch Planzeichen ist redaktionell richtigzustellen

Zu C 6.2

Die Festsetzung der Lärmkontingente ist redaktionell richtigstellend unter C 1. aufzuführen.

Zu C 7.4

Die Festsetzung ist redaktionell zu korrigieren.

Zu C 7.5

Die Festsetzung ist redaktionell richtigstellend unter C 1 aufzuführen.

Zu C. 8.6

Die Umsetzung der Herstellung der Eingrünungsflächen wird vor Rechtskraft durch Bekanntmachung durch einen parallelen städtebaulichen Vertrag mit Angabe zu Fristen und Ersatzvornahme bei Nicht-Umsetzung etc. sicher gestellt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Die redaktionellen Richtigstellungen und Korrekturen sind einzuarbeiten, darüber hinaus ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

c) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 30.03.2026.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

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

Ausgleich

Auf die Stellungnahme der uNB vom Mai 2023 wird verwiesen. „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.“

Den Planungsunterlagen beinhalten hierzu weiterhin nichts, entsprechend kann zu diesem Punkt keine Beurteilung und Stellungnahme erfolgen. Dies ist unbedingt nachzuholen.

Die Berechnung des Ausgleichs im Flächennutzungsplan (FNP) ist nicht identisch mit der des geänderten Bebauungsplans. Die Eingriffsflächengrößen sind unterschiedlich, bitte prüfen und

anpassen. Soweit durch die weiter fortgeschrittene Bebauungsplanung detaillierter Angaben vorliegen und feststehen – können diese im FNP aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung hat im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB das AELF Rosenheim um Durchsicht und Stellungnahme zur Entwurfsplanung gebeten. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von Seiten des AELF keine Bedenken und Anregungen gegen die Planung vorgebracht. (AELF-RO-L2.2-4612-16-51-8 AELF-RO-L2.2-4611-16-1-6 vom 30.03.2026).

In Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen der UNB wurde das AELF erneut um Stellungnahme bzgl. der vorliegenden Planung der Ausgleichsflächen gebeten.

Mit dem Schreiben vom 03.05.2026 (AZ: 4612-16-51-11) gibt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eine Stellungnahme ab, in der eine Konkretisierung und Anpassung der Maßgaben der Ausgleichsflächenplanung angeregt wird.

Zentrale Maßgabe ist, dass der Walddumbau vorrangig über Naturverjüngung zu erfolgen hat; Pflanzungen sind lediglich ergänzend und nur bei unzureichender Naturverjüngung zulässig. Die vorgesehene Auflichtung des Fichtenbestandes wird grundsätzlich mitgetragen, soll jedoch schrittweise, kleinflächig und ohne starre prozentuale Vorgaben erfolgen, um großflächige Freistellungen zu vermeiden.

Weiter fordert das AELF eine klare standortgerechte Baumartenwahl unter Schwerpunktsetzung auf Laubbaumarten sowie den Ausschluss der Fichte im Zielbestand. Die Beimischung von Tanne ist im bisherigen Konzept zu gering angesetzt und wird mit mind. 30 % empfohlen. Aufgrund von hohem Verbiss und langsamem Wuchs soll auf die Pflanzung von Eibe verzichtet werden.

Es wird angeregt, dass auf die Pflanzung von Stieleiche als Lichtbaumart aufgrund der bestehenden Naturverjüngung verzichtet wird.

Die Pflege- und Mischwuchsregulierung ist nicht nur als Teil der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft zu benennen, sondern als verbindlicher Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme festzulegen.

Bei dem Verbleib von Totholz sind bei Fichten waldschutzwirksame Methoden zur Vermeidung der Bruttauglichkeit rindenbrütender Insekten anzuwenden.

Zulässig ist ausschließlich die Verwendung zertifizierter gebietseigener Forstbaumschulware, Düngung und Pflanzenschutzmittel sind auszuschließen.

Insgesamt sieht das AELF die Ausgleichsmaßnahmen als fachlich geeignet an, sofern die Planung redaktionell entsprechend dieser Maßgaben angepasst wird.

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zum Walddumbaukonzept der Ausgleichsflächen A1 und A2 wurde geprüft und an die UNB Rosenheim weitergeleitet.

Mit Schreiben vom 07.05.2026 äußerte sich die Untere Naturschutzbehörde daraufhin wie folgt:

„Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

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 Ein-

griffe 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.

Ausgleich

-Im Bebauungsplan unter Nr. 9.1. wird Waldumbau festgesetzt – dies ist nicht ausreichend formuliert; es ist detailliert zu formulieren.

-Fläche A1

Der Umbau hat im Hinblick auf die Dauer der Entwicklungszeit eines vollfunktionstüchtigen „Waldmeister Buchen Tannen Wald“, eines „Erlen-Eschen-Sumpfwald“ oder eines „Giersch-Bergahorn-Eschenwald“ bezüglich der ökologischen Funktionen aktiv zu erfolgen um die Herstellung einer wirksamen Ausgleichsfläche zu erreichen. Empfohlen wird der erst genannte Waldtyp – „Waldmeister Buchen Tannen Wald“.

Entsprechend der Aussage des Forstes kann zuerst nur mit einer Auflichtung auf 80 % begonnen werden, dann ist mit einer Pflanzung von Buchen und Tannen gemäß den Vorgaben zu starten (Größen, Gruppengrößen, Herkunft usw.). Ein Tannenanteil von 30 % ist anzustreben. Die Stielleiche ist erst nach 5-10 Jahre zu pflanzen.

Im Laufe der jeweils folgenden 5 Jahre ist zu beobachten, ob Pflanzung und Naturverjüngung in die gewünschte Richtung gehen (Beurteilung durch einen Forstsachverständigen). Im Rahmen der Jungbestandpflege ist die Nachlichtung auf 60 % durchzuführen. Für die gewünschte Mischwuchsregulierung ist ein entsprechender Pflegeauftrag (Kontrolle und Dokumentation) zu formulieren. Dieser ist der uNB vorzulegen.

Totholz und Asthaufen sind als Struktur-Elemente in der Fläche zu belassen, Maßnahmen zur Borkenkäfer-Abwehr können jederzeit durchgeführt werden.

-Fläche A2

Für die Fläche A2 ist die Pflege analog durchzuführen. Anpflanzungen sind der möglicherweise dort mehr aufkommenden Naturverjüngung durch Bergahorn und Esche anzupassen. Der entsprechende Pflegeauftrag hierzu ist ebenfalls der uNB vorzulegen.

Die Bewirtschaftung der beiden Waldflächen nach erfolgreichem Umbau hat die ökologische Zweckbindung zu befolgen (nach den Grundsätzen für den naturnahen Waldbau).

Nur bei vollständiger verbindlicher Festsetzung und vertraglicher Sicherung dieser Inhalte kann der Berechnung der zu erbringenden Ausgleichsflächen (Anerkennung von auf den Flurnummern 1180 und 473/1 Gde Feldkirchen Westerham, Gmrk Höhenrain) zugestimmt werden.“

Die durch das AELF und die UNB geäußerten fachlichen Hinweise und Maßgaben betreffen insbesondere die Ausgestaltung des Waldumbaus, den Vorrang der Naturverjüngung sowie die Präzisierung einzelner Maßnahmeninhalte. Die Verwaltung kommt zu dem Ergebnis, dass die Hinweise des AELF und der UNB sachgerecht und nachvollziehbar sind. Die Planung wird daher redaktionell an die Maßgaben des AELF und der UNB angepasst, ohne die Grundzüge der Ausgleichskonzeption zu verändern.

Die forstfachliche Betreuung der Maßnahmen ist vor Rechtskraft durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die Flächen, auf denen der Waldumbau stattfindet sind mittels Dienstbarkeit dinglich zu sichern.

Die Differenz der Eingriffsflächen (ca. 60 m²) resultiert aus der unterschiedlichen Bearbeitungsschärfe des Bebauungsplans bzw. des Flächennutzungsplans.

Im Sinne einer Einheitlichkeit sind die Eingriffsflächen des FNP redaktionell richtigstellend auf die Größe der Eingriffsflächen im Bebauungsplan abzustimmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis und beschließt, das Konzept zu den Ausgleichsflächen A1 und A2 redaktionell entsprechend den Maßgaben des AELF und der UNB anzupassen. Darüber hinaus ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

d) LRA Rosenheim, Tiefbau

Das Planungsgebiet 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum BPl Nr. 120 GE Höhenrain der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Entwurf vom Januar 2026, erstellt von BEGS Architekten, Kufsteiner Straße 87, 83026 Rosenheim, befindet sich an der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen der Kreisstraße RO 3 Abschnitt 120 Station 2,852 bis ca. 2,898.

Mit der 4. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes besteht unter folgender Auflage von Seiten der Tiefbauverwaltung Einverständnis:

1. 2. Die eingezeichneten Sichtdreiecke sind dauerhaft freizuhalten. Von der geplanten Erschließungsstraße darf kein Oberflächenwasser auf die Kreisstraße fließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Sichtdreiecke sind festgesetzt und sind von Bebauung und Bepflanzung über 80 cm freizuhalten.

Oberflächenwasser von der Erschließungsstraße wird über die Straßenentwässerung in den Schloßgraben abgeleitet.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Sachgebiets Tiefbau am LRA Rosenheim sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

e) Bayernwerk Netz GmbH

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder **es sollen neue erstellt werden.**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 5 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Kolbermoor

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich.

Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 50 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich Fl.Nr.229/1 Gem. Höhenrain eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Koordinierung der Leitungsverlegung bzw. Bauzeitenplan obliegt dem Erschließungs- bzw. Vorhabenträger bzw. Erschließungsplaner.

Die Stellungnahme der Bayernwerke wurde an den Erschließungsplaner sowie den Erschließungsträger weitergeleitet.

Der geplante Standort der neuen Trafostation befindet sich auf dem Grundstück des Erschließungs- bzw. Vorhabenträgers. Dieser stimmt die Lage in Eigenregie mit Bayernwerken ab.

Die Bauleitplanung ist somit von der Stellungnahme der Bayernwerke nicht berührt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Es erfolgen keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

f) Polizeiinspektion Bad Aibling

Von hiesiger Seite wird gegen die vorgelegte Bauleitplanung kein Einwand erhoben.

Die HAUPTerschließung erfolgt über die Ro 13.
Eine Rechtsabbiegespur wurde in der Planung berücksichtigt.

Anmerkungen:

Wendeschleife: Es ist darauf zu achten, dass die geplante Wendeschleife die erforderliche Größe aufweist, damit der zu erwartende Verkehr gefahrlos wenden kann. Ein Wendemanöver sollte auch dem jeweils größten zu erwartenden Fahrzeugtypen möglich sein.

Sichtverhältnisse und Beschilderung: Bei Anlage der Rechtsabbiegespur und Zufahrten sind uneingeschränkte Sichtfelder sicherzustellen, damit Konflikte beim Einbiegen und Abbiegen vermieden werden.

Parkdruck: Da derzeit nicht bekannt ist, welche Firmen sich ansiedeln, weisen wir darauf hin, dass aus hiesiger Erfahrung der Parkdruck in den umliegenden Straßen sowie auf der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet je nach Firmenkonstellation zunehmen kann. Es sollte auf ausreichende Kunden- und Mitarbeiterstellplätze innerhalb des Gewerbegebiets geachtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die PI Bad Aibling hat grundsätzlich keine Einwände.

Bei der Anlage der bereits geplanten Rechtsabbiegespur sind die vorgeschriebenen Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Die Anbauverbotszone ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Die anzusiedelnden Betriebe sind weitestgehend bekannt. Von einem größeren Kundenverkehr ist nicht auszugehen.

Jedoch sind mit den jeweiligen Bauanträgen auch die Stellplatznachweise auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen und zu erbringen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der PI Bad Aibling sowie die Stellungnahme zur Kenntnis. Aufgrund der vorliegenden Sach- und Rechtslage sind keine Änderungen im Planungskonzept erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

g) IHK für München und Oberbayern

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Darstellung bzw. die Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO bzw. gem. § 8 BauNVO am geplanten Standort weiterhin ausdrücklich begrüßt und befürwortet.

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat daher auch im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Anregungen oder Bedenken gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 „GE Höhenrain“.

Vielen Dank für die farbliche Markierung der Änderungen in den Planunterlagen. Dadurch ist es uns deutlich leichter möglich, die Änderungen im Vergleich zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB schnell nachzuvollziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme der IHK sind keine Änderungen im Planungskonzept angezeigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: **22 Ja-Stimmen** **0 Nein-Stimmen**

h) Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Feldkirchen Westerham und nimmt die Ergänzungen in den Unterlagen zum voraus gegangenen Beteiligungsverfahren zur Kenntnis.

Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 31. Mai 2023 und unter Berücksichtigung des aktuellen Plan- und Kenntnisstandes bestehen aus unserer Sicht weiterhin keine Einwände.

Im Kontext der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben nehmen wir in den Anpassungen der textlichen Festsetzungen positiv zur Kenntnis, dass Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Planungsgebiet weitestgehend unzulässig sind und eine ausnahmsweise Zulässigkeit lediglich auf den Bauraum "A" und den Bereich der Gewerbezone GE1 beschränkt ist, sofern ein immissionsschutztechnisches Gutachten vorgelegt wird, das die konfliktfreie Errichtung von Wohnnutzung bestätigt.

Dieses vorausschauende planerische Vorgehen der Gemeinde begrüßen wir ausdrücklich, da es positiv dazu beiträgt, die aus Sicht kleiner und mittelständischer Handwerksbetriebe wichtigen Voraussetzungen für eine Planungs- und Standortsicherheit zu gewährleisten sowie um potenzielle Einschränkungen bzgl. der zulässigen Emissionen für gewerbliche Nutzungen bereits im Vorfeld auszuschließen. Dies ist nicht unerheblich, da vereinzelte Betriebe auf die Ausschöpfung des zulässigen Störgrads in Gewerbegebieten existenziell angewiesen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschluss:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

i) Grundstücksanlieger im Süden

Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „GE Höhenrain“ sowie zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich Kenntnis von den Planunterlagen erlangt und nehme hierzu als Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 231, Gemarkung Höhenrain, Stellung.

In den Planunterlagen wird der im Süden des Planungsgebietes verlaufende Wirtschaftsweg, der sich teilweise auf meinem Grundstück befindet, im Zusammenhang mit der verkehrlichen Situation bzw. möglichen Erschließung des geplanten Gewerbegebietes dargestellt.

Hierzu möchte ich Folgendes festhalten:

1. Für den genannten Wirtschaftsweg besteht keine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche.
2. Zugunsten der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht keine dinglich gesicherte Grunddienstbarkeit, die eine Nutzung dieses Weges als öffentliche oder gewerbliche Erschließungsstraße ermöglichen würde.
3. Die Frage eines etwaigen Fahrtrechts zugunsten der Gemeinde war bereits Gegenstand eines früheren Verwaltungsverfahrens im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich. In diesem Zusammenhang wurde das Nichtbestehen eines entsprechenden Rechts bereits thematisiert. Ein solches Fahrtrecht kann daher nicht als gesicherte Rechtsposition der Gemeinde angesehen werden.

Der Wirtschaftsweg ist damit aus meiner Sicht keine gesicherte Erschließungsfläche für das geplante Gewerbegebiet. Eine Nutzung dieses Weges für Zwecke der Erschließung oder für gewerblichen Verkehr würde daher in jedem Fall eine gesonderte privatrechtliche Vereinbarung mit mir als Grundstückseigentümer voraussetzen.

Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass mein Grundstück durch die vorliegenden Planunterlagen teilweise in planerische Überlegungen einbezogen wird, ohne dass ich als Eigentümer im Vorfeld darüber informiert wurde oder in entsprechende Überlegungen einbezogen war. Von der Planung habe ich ausschließlich über die öffentliche Bekanntmachung Kenntnis erhalten.

Ich bitte daher darum,

- den genannten Wirtschaftsweg nicht als Bestandteil der verkehrlichen Erschließung des geplanten Gewerbegebietes darzustellen oder vorauszusetzen,
- sowie klarzustellen, dass eine Nutzung dieses Weges nicht Teil der Erschließung des Gewerbegebietes ist.

Vorsorglich halte ich fest, dass aus einer eventuell bisherigen Nutzung des Weges keine Zustimmung zu einer weitergehenden oder dauerhaften Nutzung abgeleitet werden kann. Ich bitte außerdem darum, diese Stellungnahme im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Gleichzeitig bitte ich um eine kurze schriftliche Rückmeldung zu den angesprochenen Punkten innerhalb von 10 Tagen nach Zugang dieses Schreibens, damit mir ausreichend Zeit bleibt, die Angelegenheit im Rahmen der laufenden Auslegungsfrist weiter zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzung für den bestehenden Weg im Süden ist „öffentliche Verkehrsfläche“, dies ändert aber nichts daran, dass es sich um einen öffentlichen Feld- und Waldweg handelt. Dieser ist befahrbar durch die anliegenden Landwirte und durch die Wasserversorgung.

Es ist nicht gedacht und gemäß dem Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan auch nicht zulässig, dass über diesen Weg eine Anbindung an das Gewerbegebiet stattfindet. Es ist auch nicht angedacht, den Weg in irgendeiner Form zu verändern oder gar auszubauen.

Die Festsetzung im Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Weg an sich. Der Weg wurde so, wie er jetzt tatsächlich ist, in den BPlan aufgenommen.

Dies dient hauptsächlich der Sicherheit, dass an dem tatsächlichen Verlauf keine Änderungen vorgenommen werden. In der Festsetzung ist auch eine Breite von 3,5 m enthalten. Verlauf und Breite sind dann durch Bebauungsplan gesichert. Ebenso ist festgesetzt, dass keine Anbindung an das Gewerbegebiet von Süden her geplant ist.

Das Gewerbegebiet wird rein und auch nur aus nördlicher Richtung von der Lauser Straße erschlossen. Im Bebauungsplan ist dies als Stichstraße von Norden mit Wendehammer im südlichen Bereich festgesetzt.

Eine Verbindung mittels Straße oder Weg zu dem benannten Weg im Süden ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt und auch nicht zulässig.

Zwischen dem Weg im Süden und dem Gewerbegebiet ist darüber hinaus eine 5 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt, die verpflichtend umzusetzen ist und auch kontrolliert wird. Eine Verbindung vom Weg zum Gewerbegebiet wird nicht umgesetzt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

Finanzielle Auswirkungen:

Keine. Kosten werden durch städtebaulichen Vertrag auf den Antragsteller umgelegt.

Sitzungsverlauf:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 120 „GE Höhenrain“ als Satzung gem. § 10 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB durchzuführen, sobald die redaktionellen Änderungen eingearbeitet sind und die Ausgleichsflächen dinglich gesichert sind, der Vertrag zur Ortsrandeingrünung West abgeschlossen und die Genehmigung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorliegt.

Abstimmung:

22 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 20.05.2026


Johannes Zistl
Erster Bürgermeister



