

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 28.04.2026

TOP 5.	4. Änderung des Flächennutzungsplanes für das GE Höhenrain; Abwägung; Großhöhenrain	GR-20-26-ö-497
--------	--	-----------------------

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 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand Januar 2026 einschließlich Begründung und Umweltbericht 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.

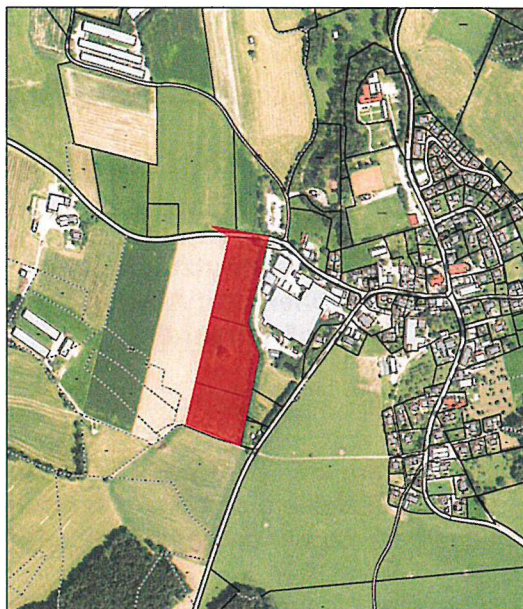
Während der Zeit der Veröffentlichung und Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vom **25.02.2026 – 30.03.2026** können Stellungnahmen abgegeben werden.

Diese sind bevorzugt per E-Mail an bauleitplanung@feldkirchen-westerham.de zu übersenden.

Anderenfalls auf dem Postweg an die Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Ollinger Str. 10, 83620 Feldkirchen-Westerham; per Fax an 08063/97 03-299 oder zur Niederschrift im Bauamt während der allgemeinen Öffnungszeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Gewerbegebiets westlich der Firma an der Lauser Straße 1 in Höhenrain geschaffen (BPlan Nr. 120 – Gewerbegebiet Höhenrain).



Der Planungsentwurf wurde durch das BEGS Architekten Ingenieure Rosenheim erstellt.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Höhenrain“ im Parallelverfahren/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 Abfahren (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, Tiefbau
- e) IHK für München und Oberbayern
- f) Grundstücksanlieger im Süden

LRA Rosenheim, SG Wasserrecht – keine Einwendungen
Markt Bruckmühl – keine Einwendungen
Gemeinde Aying – keine Einwendungen
ADBV Rosenheim – keine Einwendungen
Energienetze Bayern – 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: 20 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

b) LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung

Bauplanungsrechtlich keine Anmerkungen zum Planentwurf.

Im Verfahrensvermerk 1. ist noch die 3. Änderung angegeben

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verfahrensvermerk ist redaktionell in 4. Änderung zu korrigieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des SG Bauleitplanung sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Der Verfahrensvermerk ist redaktionell zu korrigieren.

Abstimmungsergebnis: 20 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:

Das Waldumbaukonzept für den ökologischen Ausgleich ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht von Belang.

Die finale Abstimmung mit dem Forstamt erfolgt derzeit und liegt bis zur Abwägung und Beschlussfassung der Festsetzungen im Bebauungsplan (vermutlich Mai-Sitzung) vor.

Die Eigentümer der Flur-Nr. 229 und 229/1 Gmkg. Höhenrain sind angehalten, das Waldumbaukonzept kurzfristig mit dem Forstamt fachlich abzustimmen und das Konzept der Verwaltung und der uNB vorzulegen.

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

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Die Abstimmung mit der Forstbehörde ist bis zur Abwägung/Beschlussfassung des Bebauungsplanes vorzulegen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgen diesbezüglich keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 20 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: 20 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

e) 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: 20 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

f) 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 Fahrrechts 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 Fahrrecht 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: 20 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, Kosten der Bauleitplanung werden auf den Erschließungs- bzw. Vorhabenträger umgelegt.

Sitzungsverlauf:

Ein Gremiumsmitglied regt an, die Widmung des Weges im Süden bzw. die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan nochmals zu prüfen und ggf. anzupassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat fasst für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes den Feststellungsbeschluss.

Die Verwaltung wird beauftragt, gem. § 6 BauGB beim LRA Rosenheim den Antrag auf Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beantragen.

Abstimmung:

19 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme, 0 Persönlich beteiligt
Dem Beschluss wurde zugestimmt.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Feldkirchen-Westerham, den 29.04.2026

Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

