

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

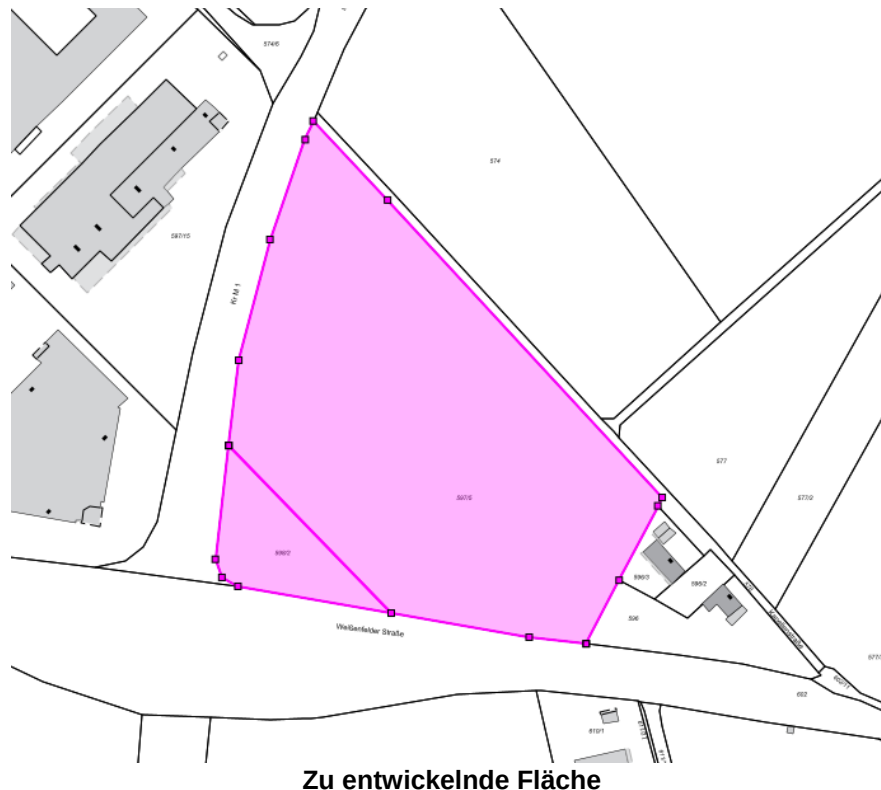
Erstellungsdatum: 15.04.2025

Bauleitplanung – Aufstellung eines Bebauungsplanes östlich der Kreisstraße M 1 und nördlich der Kreisstraße M 18 zur Ausweisung eines Gewerbegebietes und einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof/Wertstoffhof, – Aufstellungsbeschluss

I. Vortrag

Bezug: 4807/2024, 4812/2024

Der bestehende Bauhof der Gemeinde Feldkirchen entspricht in seiner jetzigen Form nicht mehr den heutigen Anforderungen. Teile der Gebäude bedürfen größerer Sanierungsmaßnahmen und Abläufe sowohl im Bereich des Bauhofs, als auch des Wertstoffhofs, können aufgrund der aktuellen Situation nicht optimal dargestellt werden.



anderweitige Nutzung (Gemeinbedarfsfläche Bauhof/Wertstoffhof und Gewerbegebiet) nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB bewirkt werden.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand zwischen der Kapellenstraße im Norden, der Kreisstraße M1 im Westen und der Weißenfelder Straße im Süden. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 597/5 und 598/2 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 578 (alle Gemarkung Feldkirchen). Im Osten schließen an das Gebiet die Fl.Nrn. 596/3, und 596 an, die von der Aufstellung des Bebauungsplanes allerdings nicht mehr erfasst werden.

Die Struktur wird dabei von der westlich liegenden Gewerbegebietsfläche aufgenommen und in Richtung Osten verlängert.

Folgende Planungsziele sollen mit der Bebauungsaufstellung verfolgt werden:

- Errichtung eines modernen und zukunftsfähigen Bauhofs mit Wertstoffhof mit ausreichenden Stell- und Lagerflächen, Büros, Sozialräumen und Parkplätzen
- Ausweisung eines Gewerbegebietes im westlichen Bereich des Plangebietes, dass die westlich der Kreisstraße M 1 gelegene Gewerbebebauung städteplanerisch weiter-führt. Damit würde für den Gewerbegebietsteil eine Baudichte von 0,5 (GRZ) bzw. 1,0 – 1,2 (GFZ) und eine Wandhöhe von 9 m bis 12,5 m festgesetzt.
- Festsetzung der Erschließung im nördlichen Bereich des Plangebietes

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, da es sich bislang um eine Fläche im Außenbereich handelt.

Zu den notwendigen Unterlagen wie Umweltbericht, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Verkehrsgutachten, Schallschutzgutachten usw. wird parallel eine Machbarkeitsstudie erstellt. Deren Ziel ist es, den geplanten Bauhof/Wertstoffhof optimal in die zur Verfügung stehende Flächen hinein zu planen.

In welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche in eine Sondernutzung des Bauhofs/Wertstoffhofs erforderlich sind, muss im Rahmen des Umweltberichts und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt werden. Dies ist für das im Parallelverfahren laufende Flächennutzungsplanverfahrens ebenfalls erforderlich und wird mitberücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll über den Norden erfolgen. Eine Zufahrt über die Weißenfelder Straße (Kreisstraße M 18) ist nach einer ersten Einschätzung des Staatlichen Bauamts Freising zwar für Rechtsabbieger realisierbar, jedoch für Linksabbieger nicht möglich. Die Kapellenstraße muss daher im Kreuzungsbereich mit der Kreisstraße M 1 aus-gebaut werden. Der Bauhof und der Wertstoffhof sollen über einen Wendehammer anfahrbar sein, so dass beide Bereiche unabhängig voneinander genutzt werden können. Der gewerbliche Bereich würde ebenfalls über die geplante Zufahrt am Kapellenweg erschlossen.

Die Planungskosten für die Bauleitplanverfahren werden von der Gemeinde vollumfänglich übernommen. Die Abrechnung der Erschließungskosten erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage. Die notwendigen Ersatz- bzw. Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Die Grundstückseigentümer tragen lediglich die für ihren Anteil entstehenden Kosten für die Herstellung und die Entwicklungspflege.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ nein ☒ ja: Planungs- und Gutachtenkosten

Veranschlagung:

☒ im Verwaltungshaushalt 2025 ☐ im Vermögenshaushalt

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat Feldkirchen beschließt, für die Grundstücke Fl.Nrn. 597/5 und 598/2 sowie 578/Teilfläche (alle Gemarkung Feldkirchen) einen Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der

Kreisstraße M 1 und nördlich der Kreisstraße M 18 sowie Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof / Wertstoffhof“ aufzustellen.

Folgende Planungsziele sollen mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgt werden:

- Errichtung eines Bauhofs mit Wertstoffhof mit Stell- und Lagerflächen, Büros, Sozialräumen und Parkplätzen
- Ausweisung eines Gewerbegebietes im westlichen Bereich des Plangebietes, dass die westlich der Kreisstraße M 1 gelegene Gewerbebebauung städteplanerisch weiterführt. Baudichte von 0,5 (GRZ) bzw. 1,0 – 1,2 (GFZ) und Wandhöhe von 9 m bis 12,5 m.
- Festsetzung der Erschließung im nördlichen Bereich des Plangebietes

Das Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen