

Gemeinde	Kiefersfelden Lkr. Rosenheim
Bebauungsplan	Teilaufhebungssatzung „Gewerbegebiet Autobahn – West“
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Berchtold QS: goe
Aktenzeichen	KIE 2-11
Plandatum	20.03.2024

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	2
2.	Plangebiet	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
	3.1 Flächennutzungsplan	4
	3.2 Bebauungsplan	5
4.	Planinhalte	6
5.	Auswirkungen der Aufhebung	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Kiefersfelden hat in der Sitzung vom 24.05.2023 die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Autobahn – West“ beschlossen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Autobahn – West“, rechtsverbindlich seit dem 11.01.2006, sieht entlang der Autobahn ein mit eingeschränkten Immissionen festgesetztes Gewerbegebiet in einer bandartigen Fortsetzung der Rastanlage Inntal-West gen Norden vor. Im nördlichen Geltungsbereich sind die zugelassenen Nutzungen durch eine Spedition umgesetzt.

Für den gegenständlichen Aufhebungsbereich erfolgte keine Umsetzung des Bebauungsplans, die Grundstücke stellen sich derzeit als Fläche ohne Nutzung dar. Der derzeitige Grundstückseigentümer hat die Flächen im Jahr 2006 von der Gemeinde erworben mit der konkret gegenüber der Gemeinde versicherten Umsetzung einer Gewerbeansiedlung. Eine Umsetzung eines gewerblichen Vorhabens auf den Grundstücken erfolgte bislang trotz mehrfacher Aufforderung durch die Gemeinde nicht. Es ist nicht absehbar, dass sich das Gewerbegebiet auf den Grundstücken entwickelt, da der Eigentümer selbst keine unmittelbaren Bauabsichten hegt und auch eine Veräußerung der Grundstücke bislang ablehnt.

Die Gemeinde erkennt in dieser bandartigen Gewerbegebietsentwicklung nördlich der Rastanlage eine städtebauliche Fehlentwicklung. Sie verfolgt mit der Aufhebung des Bebauungsplans das Ziel, hier einer Verfestigung gewerblicher Nutzung entgegenzuwirken und die Aufhebungsfläche wieder planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuführen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird auch dem planerischen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen. Damit werden für die Gemeinde an anderer Stelle im Gemeindegebiet Planungsspielräume für die Ansiedlung gewerblicher Nutzung eröffnet. Zudem sieht die Gemeinde in der bandartigen Gewerbegebietszeile entlang der Autobahn eine städtebauliche Fehlentwicklung, die nunmehr korrigiert werden soll. Die im nördlichen Geltungsbereich zugelassenen Nutzungen sind bestandskräftig genehmigt. Dort ist auf absehbare Zeit nicht mit einer Einstellung der Nutzung zu rechnen. Daher beschränkt sich der Aufhebungsbereich auf die Teilflächen der Grundstücke, für die das Baurecht nicht ausgenutzt wurde. Nur dort lässt sich das Planungsziel der Gemeinde, diese Flächen wieder dem Außenbereich zuzuführen, planungsrechtlich erreichen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße bleibt ebenfalls im

Geltungsbereich, da sie eine Erschließungsfunktion erfüllt. Die Gehölzflächen inkl. Wall unmittelbar westlich des Aufhebungsbereichs mit ihren ökologischen Funktionen sowie der Funktion als Immissionsschutz verbleiben auch im Geltungsbereich.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplans eine Entziehung bestehenden Baurechts einhergeht. Sie hält dies aber für städtebaulich gerechtfertigt und mit dem Abwägungsgrundsatz vereinbar. Die städtebauliche Fehlentwicklung dieser bandartigen Entwicklung an der Autobahn und die fehlende Umsetzung eines seit langem bestehenden Baurechts ohne erkennbare aktuelle Umsetzungsabsichten überwiegt dem privaten Belang der Aufrechterhaltung des bestehenden planungsrechtlichen Zustands. Im Hinblick auf entschädigungsrechtliche Ansprüche geht die Gemeinde vom Ablauf der 7-Jahresfrist und einer entschädigungslosen Möglichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplans aus.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Eine Veränderungssperre sichert das planungsrechtliche Ziel der Gemeinde zur Aufhebung des Bebauungsplans.

2. Plangebiet

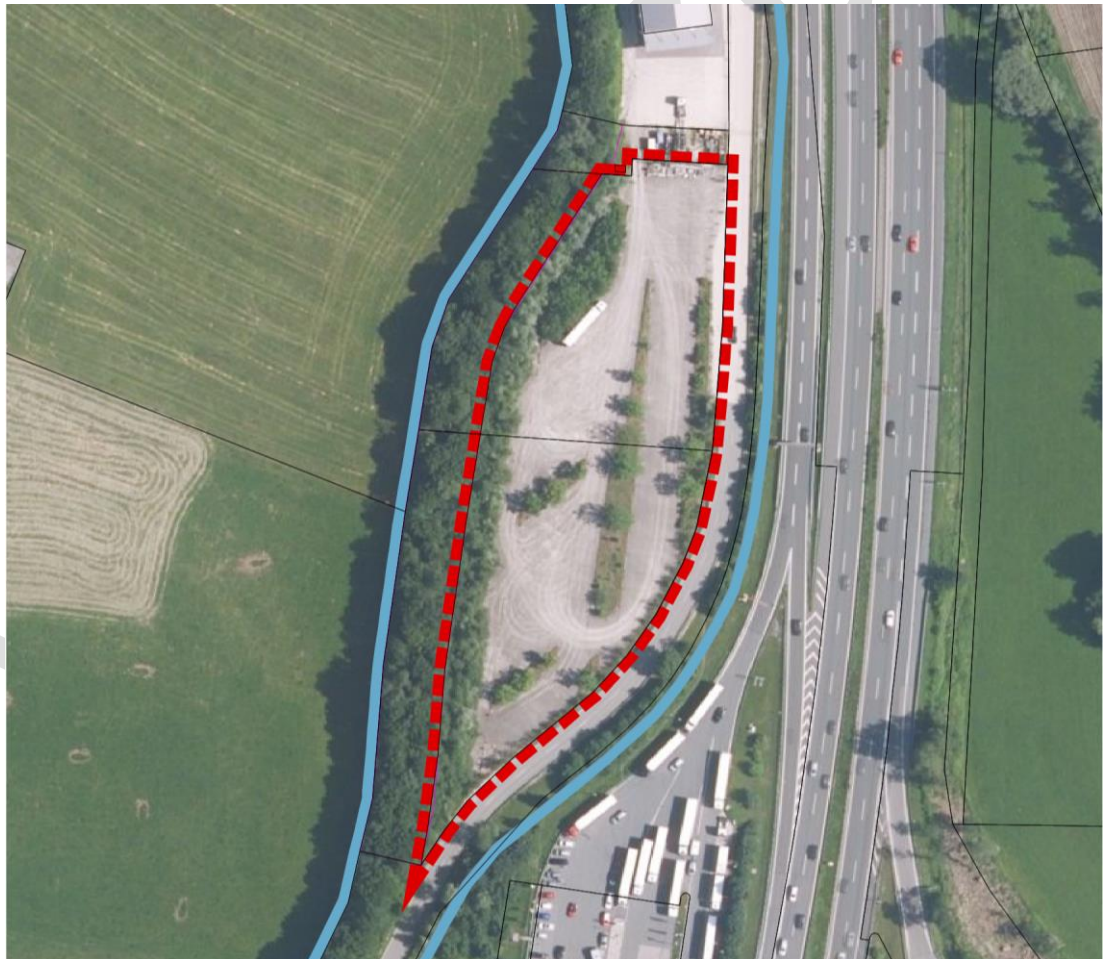


Abb. 1 Plangebiet mit Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Autobahn – West“ (blaue Umrandung) und dem Umgriff der Teilaufhebung (rote Umrandung), ohne Maßstab, Hintergrundkarte © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10/2023

Das Plangebiet liegt östlich von Kiefersfelden zwischen dem Autobahnanschluss Kiefersfelden im Norden sowie der Raststätte Inntal West im Süden. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Kranzhornstraße und im Westen durch Gehölzstrukturen inkl. Wall angrenzend zu den dortigen landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Die Gehölzstrukturen sind nicht mehr Teil des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung. Nördlich befinden sich gewerbliche Nutzungen. Südlich befindet sich die Raststätte Inntal West.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 10.002 m² beschränkt sich auf die Flurnummer 370/23 TF und 370/24 TF, beide Gemarkung Kiefersfelden.

Gegenwärtig ist das Grundstück unbebaut. Die Flächen sind jedoch mit Ausnahme der Gehölzstrukturen im westlichen Teilbereich aufgrund der ehemaligen Zollstation an der Autobahn weitgehend versiegelt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Mit Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 20.06.2018 wird das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die Flächen liegen teilweise innerhalb der Anbauverbotszone der A93. Die Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung sind entsprechend dargestellt (inkl. überlagerter Darstellung von vorhandenen / erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen).

Eine Änderung des Flächennutzungsplans soll zu einem späteren Zeitpunkt mit weiteren Änderungsgebieten erfolgen.

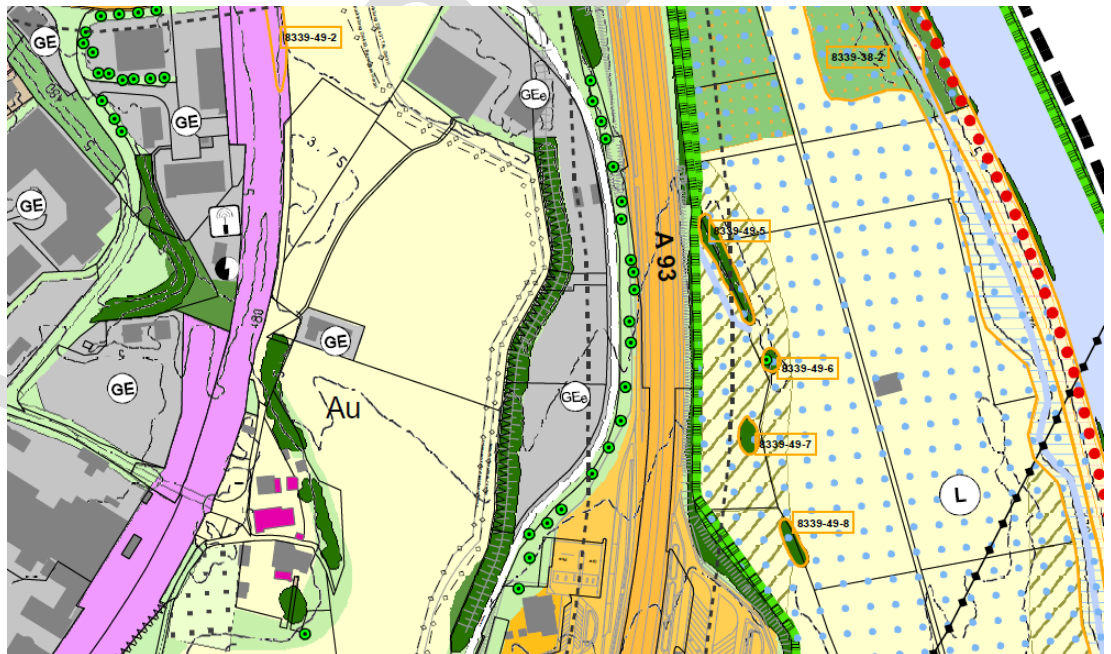


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

4. Planinhalte

Bei den aus dem Bebauungsplan herausgenommenen Flächen handelt es sich um brachliegende und weitgehend versiegelte Flächen, welche fortan den planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind. Deshalb gelten zukünftig die Regelungen des § 35 BauGB für bauliche Anlagen.

5. Auswirkungen der Aufhebung

Nach Abschluss des Verfahrens wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereich der Aufhebungssatzung aufgehoben. Dadurch richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Gebiet künftig nach § 35 BauGB.