

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Herrn Bürgermeister Hans Schaberl
Rathaus
83620 Feldkirchen-Westerham



04. Juni 2022

Antrag an den Gemeinderat auf Nachprüfung des Beschlusses des Bauausschusses vom 31.05.2022, TOP 6

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

wir beantragen gemäß §8, Abs. 3 Geschäftsordnung die Nachprüfung durch den Gemeinderat zum Beschluss des Bauausschusses in der Sitzung vom 31.05.2022, TOP 6 (vgl. nachfolgender Auszug).

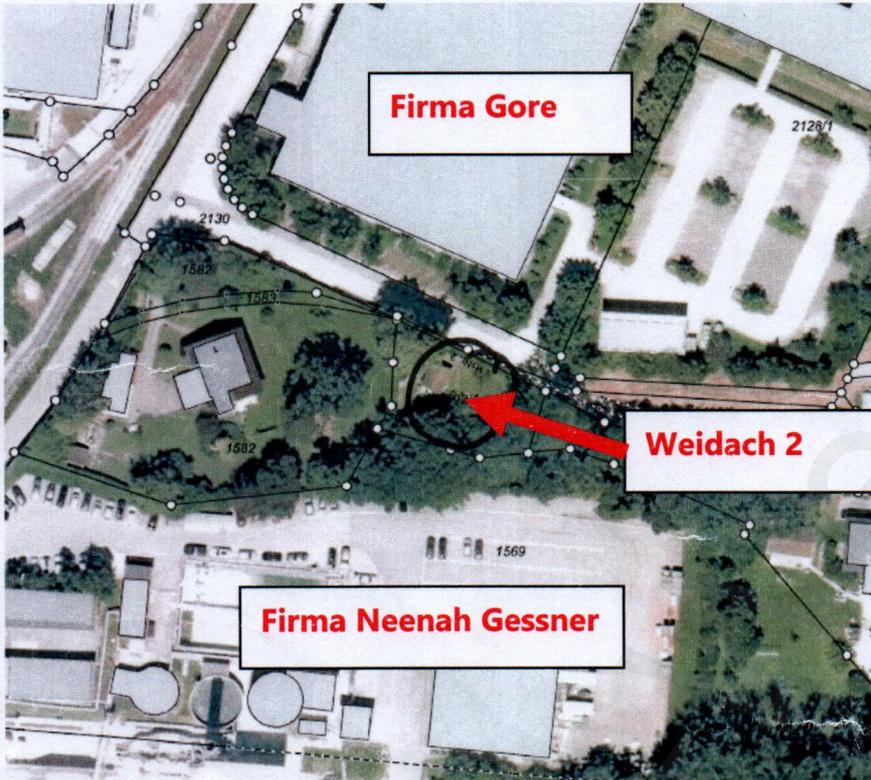
(3) ¹Die Entscheidungen beschließender Ausschüsse stehen unbeschadet Art. 88 GO unter dem Vorbehalt der Nachprüfung durch den Gemeinderat. ²Eine Nachprüfung muss nach Art. 32 Abs. 3 GO erfolgen, wenn der erste Bürgermeister oder sein Stellvertreter im Ausschuss, ein Drittel der stimmberechtigten Ausschussmitglieder oder ein Viertel der Gemeinderatsmitglieder die Nachprüfung durch den Gemeinderat beantragt. ³Der Antrag muss schriftlich, spätestens am siebten Tag nach der Ausschusssitzung beim ersten Bürgermeister oder der ersten Bürgermeisterin eingehen. ⁴Soweit Beschlüsse die Rechte Dritter berühren, werden sie erst nach Ablauf einer Frist von einer Woche wirksam.

Begründung:

Unter dem TOP 6 (Bauausschusssitzung vom 31.05.2022) wurde der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Gewerbegebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Weidach 2 behandelt und diesem beantragten Vorhaben – gegen die ausdrückliche Empfehlung der Bauverwaltung - mit knapper Mehrheit (6:5) zugestimmt. Der entsprechende Auszug aus der Niederschrift der Bauausschusssitzung vom 30.05.2022 zu TOP 6 ist diesem Antrag beigelegt.

Das Grundstück Weidach 2 liegt zwischen dem Firmengelände der Fa. Neenah Gessner und dem Firmengelände der Fa. Gore (siehe Luftbild). Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll auf dem Grundstück Weidach 2 ein Gebäude errichtet werden, das ca. 60% einem stillen Gewerbe (i. W. Beratungsdienstleistungen) und ca. 40% zu Wohnzwecken dienen soll. Aus unserer Sicht fügt sich dieses Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung ein, und entspricht nicht dem Charakter des angrenzenden Industrie- bzw. Gewerbegebiets. Insbesondere steht zu befürchten, dass bei einer Aufgabe des stillen Gewerbes eine vollständige Wohnnutzung – wie sie bereits im Januar 2022 beantragt und vom Bauausschuss abgelehnt wurde - verbleibt, was zu Nutzungskonflikten mit dem Industriebetrieb Neenah Gess-

ner und der Fa. Gore führen kann. Ganz abgesehen davon, dass eine Wohnnutzung im Industrie-/Gewerbegebiet nur ausnahmsweise als Betriebsleiterwohnung zulässig ist.



Zu dem Beschluss zu TOP 6 (Bauausschusssitzung vom 31.05.2022) liegt bereits eine Reaktion der Fa. Neenah Gessner, vertreten durch Herrn Holger Baumgartner, vor, in dem genau diese Befürchtungen aufgegriffen werden (siehe beiliegende E-Mail vom 01.06.2022). Die Fa. Neenah Gessner wird die Entscheidung des Bauausschusses rechtlich überprüfen lassen.

Die Unterzeichner dieses Antrags haben in der Bauausschusssitzung vom 31.5.2022 aus den oben beschriebenen Gründen gegen den Antrag auf Vorbescheid gestimmt und beantragen nun die Nachprüfung durch den Gemeinderat gemäß §8, Abs. 3 Geschäftsordnung.

Antragsteller:

Christiane Noisternig (CSU-Fraktion)

Lisa Steingraber (CSU-Fraktion)

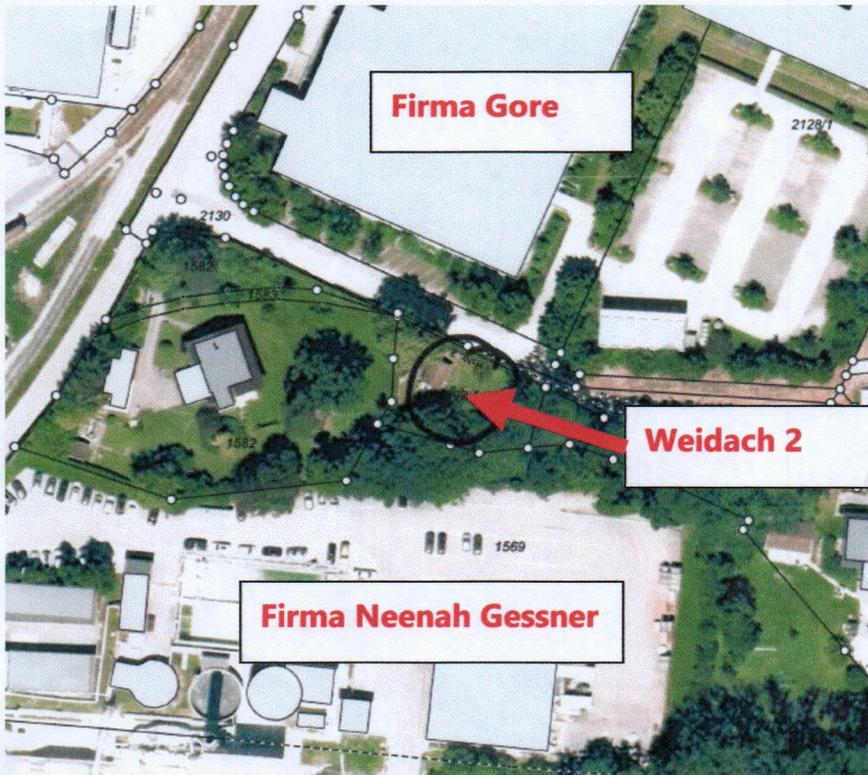
Andreas Hebensteiner (CSU-Fraktion)

Georg Meixner (Ortsliste Vagen)

[Handwritten signature]
.....
[Handwritten signature]
.....
[Handwritten signature]
.....
.....

↳ siehe Extra - Blatt

ner und der Fa. Gore führen kann. Ganz abgesehen davon, dass eine Wohnnutzung im Industrie-/Gewerbegebiet nur ausnahmsweise als Betriebsleiterwohnung zulässig ist.



Zu dem Beschluss zu TOP 6 (Bauausschusssitzung vom 31.05.2022) liegt bereits eine Reaktion der Fa. Neenah Gessner, vertreten durch Herrn Holger Baumgartner, vor, in dem genau diese Befürchtungen aufgegriffen werden (siehe beiliegende E-Mail vom 01.06.2022). Die Fa. Neenah Gessner wird die Entscheidung des Bauausschusses rechtlich überprüfen lassen.

Die Unterzeichner dieses Antrags haben in der Bauausschusssitzung vom 31.5.2022 aus den oben beschriebenen Gründen gegen den Antrag auf Vorbescheid gestimmt und beantragen nun die Nachprüfung durch den Gemeinderat gemäß §8, Abs. 3 Geschäftsordnung.

Antragsteller:

Christiane Noisternig (CSU-Fraktion)

Lisa Steingraber (CSU-Fraktion)

Andreas Hebensteiner (CSU-Fraktion)

Georg Meixner (Ortsliste Vagen) *Georg Meixner*



Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 31.05.2022

TOP 6.	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Gewerbegebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Weidach 2	BA-20-26-ö-383
---------------	---	-----------------------

Sachverhalt:

Das Grundstück Weidach 2 liegt zwischen dem Gewerbegebiet der Fa. Gore sowie dem Industriegebiet der Fa. Neenah Gessner.

Der Bauausschuss hat sich bereits schon einmal mit der Bebauung dieses Grundstücks mit einem Wohngebäude im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid befasst.

Diesem wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert und auch das Landratsam Rosenheim hat den Antrag auf Vorbescheid kostenpflichtig abgelehnt.

Beschluss Bauausschuss	11.01.2022
Datum Ablehnungsbescheid	03.02.2022

Mit den nun eingereichten Antragsunterlagen soll nun ein Gewerbegebäude mit Wohnung entstehen.

Lt. Email des Antragstellers ist die beantragte Bebauung mit dem LRA Rosenheim vorbesprochen und wird auch in dieser Form mitgetragen.

Die gewerbliche Tätigkeit umfasst die Betreuung von Firmennetzwerken sowie die Beratung und den Vertrieb von PV Modulen. Ferner wird Beratung zu rohstoffsparender Kreislaufwirtschaft angeboten.

Die derzeitige Verteilung der Flächen sieht 60 % Gewerbe (still) und 40 % Wohnen vor.

Geplant ist ein moderner Baukörper, welche sich der Hangkante anpasst und als Dachgeschoss ein Pultdach vorsieht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Unterlagen wurden einreicht um die Einladungsfrist zu wahren. Gleichzeitig wurde aber auch darauf verwiesen, dass zum Antrag selbst eine Stellungnahme des LRA Rosenheim vorgelegt wird.

Diese liegt bis dato nicht vor. Von Seiten der Verwaltung wird abgeraten Entscheidungen zu treffen, solange keine eindeutigen Stellungnahmen vorliegen, zumal es sich um ein sog. stilles Gewerbe handelt.

Sitzungsverlauf:

Eine Bauausschuss-Mitglieder verweisen auf die Beratung und Beschlussfassung in einer zurückliegenden Sitzung. Damals wurde der Antrag sehr begründet abgelehnt (GE und GI in der Umgebung, Biotop etc.)

Der Bürgermeister erinnert daran, dass damals jedoch eine Zustimmung signalisiert wurde, wenn ein Gewerbeanteil enthalten ist und das LRA der Planung zustimmt.

Einige Gremiumsmitglieder merken an, dass es hier um ein „Hinbiegen“ einer Planung handelt, damit es als GE zulässig ist und der Anteil Wohnen/Gewerbe nicht deutlich untergeordnet ist.

Von Seiten der Verwaltung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe Rücksicht zu nehmen ist und der § 34 BauGB das sog. Rücksichtnahmegebot beinhaltet und dies im vorliegenden Fall nach Ansicht der Verwaltung nicht in ausreichender Form gewürdigt worden ist. Hierauf sollte das Landratsamt Rosenheim im Rahmen der Prüfung erhöhtes Augenmerk legen.

Entgegen der Empfehlung der Verwaltung fasst der Bauausschuss folgenden Beschluss:

Beschluss:

Der Bauausschuss lehnt die Errichtung eines Gewerbe- und Wohngebäudes aus ortsplanerischen Gründen (fehlende Einfügung) auf dem Grundstück Weidach 2 ab.

Abstimmungsergebnis:

5 Ja-Stimmen, 6 Gegenstimmen, 0 persönlich beteiligt
Der Beschluss wurde abgelehnt.

Beschluss 2:

Der Bauausschuss stimmt der Errichtung eines Gewerbe- und Wohngebäudes aus ortsplanerischen Gründen zu und beauftragt die Verwaltung, die Unterlagen befürwortend an das Landratsamt Rosenheim weiterzuleiten.

Abstimmung:

6 Ja-Stimmen, 5 Gegenstimmen, 0 Persönlich beteiligt
Dem Beschluss wurde zugestimmt.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Feldkirchen-Westerham, den 01.06.2022

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister



Holger Baumgartner <H.Baumgartner@rosenheim.de>

Mittwoch, 7. Juni 2022 14:26

Schäfer Hans, Weber Hermann

Christoph Hirschel, Dagfinn Schwaner, Rainer Tschirner

Reaktion auf die Zustimmung eines Geländes mit Best.

Holger Baumgartner er. v.l.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrter Herr Bauamtsleiter
sehr geehrte Mitglieder des Bauausschusses,

wir haben heute Früh erfahren, dass der Bauausschuss entgegen der Empfehlung der Bauabteilung und mit ausdrücklicher Befürwortung des Bürgermeisters, dem Bauantrag, eine Gewerbehaus mit Betriebsleiterwohnung in direkt angeschlossener Lage zum Industriegebiet, zugestimmt hat. Das nachdem der gleiche Bauwerber schon mit einem Antrag vor kurzem für ein reines Wohngebäude durchgefallen ist. Die Nennung der gewerblichen Nutzung ist auch sehr vage gefasst und scheint uns eher weit hergeholt.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass bei einem Verkauf des Hauses, nachdem z.B. ein Gewerbe gescheitert ist, durchaus die Gefahr besteht, dass ein neuer Besitzer es dann zum Wohnbau umwandelt und wir gezwungen werden an dem Industriezonenrand Wohnbebauungswerte einhalten zu müssen. Das könnte im Härtefall bedeuten, dass wir eine Betriebsschließung und einen Verlust von ca. 500 Arbeitsplätzen nicht ausschließen können. Mindestens würde es zu Investitionen führen, die unverhältnismäßig sind, da wir ja alle Auflagen eines Industriebetriebes erfüllen, der mit einer als sicher gewidmeten Gewerbezone als Pufferbereich (vom Gesetz auch so vorgesehen), alle anderen anschließenden Anforderungen seit 1963 einhält. Selbstverständlich sind sämtliche zukünftige Investitionen in den Betrieb als internationales Unternehmen zu hinterfragen. Warum sollten wir, mit so schwacher Unterstützung von gemeindlicher Seite, weitere Risiken eingehen?

Selbstverständlich werden wir nun alle rechtlichen Möglichkeiten prüfen lassen. Wir oder unser Rechtsbeistand wird Sie und das LRA Rosenheim, Bauamt dazu kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen,

Holger Baumgartner