



Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Ettaler Straße“
3. Änderung



Begründung

13.08.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
3. Ziel und Zweck zur 3. Änderung des Bebauungsplans
4. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
5. Verfahren

Verfasser

Gemeinde Farchant

M. Rauch, Leiter Bauamt

1. Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde Farchant hat in seiner Sitzung am 25.09.2025 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Ettaler Straße“ beschlossen.

Anlass für die Änderung war unter anderem eine am 28.08.2025 im Bauausschuss der Gemeinde Farchant behandelte Bauvoranfrage zur Errichtung einer Gewerbehalle im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans. Das beantragte Vorhaben war aufgrund der im derzeit geltenden Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhe in der vorgesehenen Form nicht genehmigungsfähig, da die geplante Wandhöhe von bis zu 7,20 m die bisherige Festsetzung überschreitet.

Im Rahmen der Prüfung der Bauvoranfrage wurde zugleich deutlich, dass innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets noch Potenziale für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung vorhanden sind. Vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfs an gewerblich nutzbaren Flächen sieht die Gemeinde daher Anlass, die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu überprüfen und an die heutigen städtebaulichen Anforderungen anzupassen.

Die Gemeinde verfolgt hierbei insbesondere das Ziel, vorhandene Gewerbeflächen möglichst effizient zu nutzen und einer weiteren Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen entgegenzuwirken. Die beabsichtigte Anpassung der baulichen Ausnutzbarkeit soll eine angemessene Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets ermöglichen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt zudem im Zusammenhang mit der bereits erfolgten Anpassung der Festsetzungen im südlich angrenzenden Bereich des Gewerbegebiets. Durch eine möglichst einheitliche Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich nachvollziehbare und für die Gewerbeflächen einheitliche Entwicklung ermöglicht werden.

Die Änderung beschränkt sich auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen, soweit sie durch die vorliegende Änderung nicht ausdrücklich geändert werden.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Ettaler Straße“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB und trat am 19.08.1991 als Satzung in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde bereits zweimal geändert.

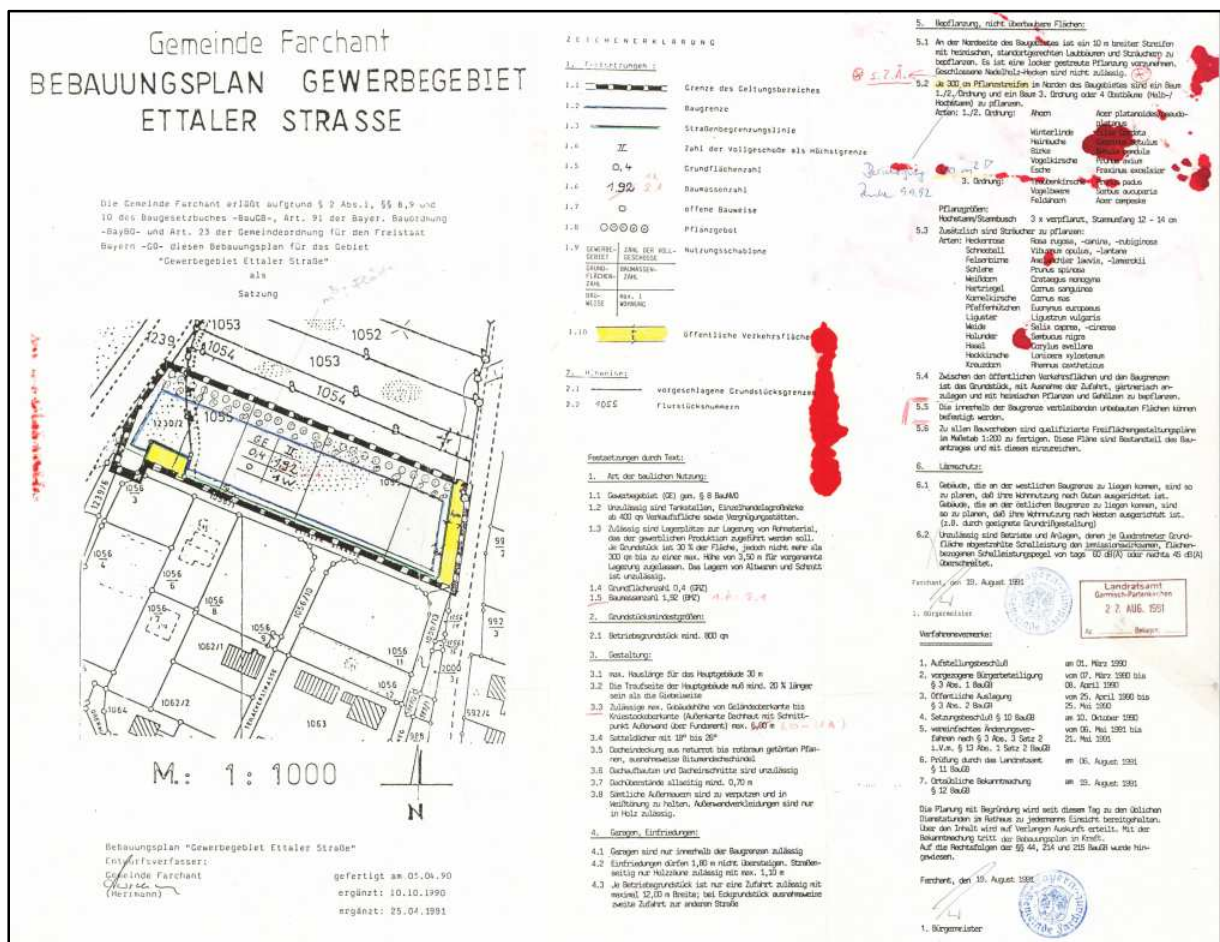
1. Änderung vom 22.01.1996

Im Rahmen der 1. Änderung wurden unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst. Dabei wurden insbesondere eine Baumassenzahl (BMZ) von 2,1 sowie eine Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt.

2. Änderung vom 13.10.1997

Mit der 2. Änderung wurde die Festsetzung Ziffer 5.1 „Ortsrandeingrünung“ ergänzt. Hierbei wurde eine Ausnahme für die Errichtung von Stellplätzen aufgenommen.

Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan



3. Ziel und Zweck zur 3. Änderung des Bebauungsplans

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Ettaler Straße“ verfolgt die Gemeinde Farchant das Ziel, die vorhandenen gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs besser auszunutzen und eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Gemeinde berücksichtigt hierbei den Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Durch die bessere Ausnutzung bereits erschlossener und planungsrechtlich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehener Flächen soll insbesondere vermieden werden, dass zusätzlicher Flächenbedarf vorrangig durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen außerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs gedeckt werden muss.

Das Gewerbegebiet „Ettaler Straße“ stellt einen bestehenden Gewerbestandort der Gemeinde Farchant dar. Aufgrund des bestehenden Bedarfs an gewerblich nutzbaren Flächen soll die bauliche Entwicklung innerhalb des vorhandenen Gewerbegebiets angemessen weiterentwickelt werden.

Hierzu soll das Maß der baulichen Nutzung neu gefasst werden. Vorgesehen sind insbesondere folgende Festsetzungen:

- **Grundflächenzahl (GRZ): 0,45**
- **maximale Wandhöhe: 7,20 m**
- **maximale Firsthöhe: 10,50 m**

Mit der Anhebung der zulässigen Wandhöhe von bisher 6,50 m auf 7,20 m soll insbesondere die Errichtung zeitgemäßer Gewerbebauten ermöglicht werden. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m stellt zugleich sicher, dass die bauliche Entwicklung hinsichtlich ihrer Gesamthöhe begrenzt und städtebaulich gesteuert wird.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,45 ermöglicht eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke und trägt dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung Rechnung. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung eine Obergrenze für die zulässige bauliche Grundstücksausnutzung bestimmt.

Die geplanten Änderungen sollen insgesamt eine angemessene Balance zwischen einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung der Gewerbegrundstücke und den städtebaulichen Anforderungen an die Einfügung und Maßstäblichkeit der Bebauung gewährleisten.

Die Änderung dient nicht der grundlegenden Neuordnung des Gewerbegebiets. Vielmehr werden die bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die bereits vorgesehene gewerbliche Nutzung in einzelnen Punkten angepasst und an die heutigen Anforderungen an gewerbliche Gebäude angepasst.

Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, die von der vorliegenden Änderung nicht erfasst werden, bleiben unverändert bestehen.

4. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Darüber hinaus wird der Öffentlichkeit entsprechend den gesetzlichen Vorgaben Gelegenheit zur Äußerung und Stellungnahme gegeben.

Die eingehenden Stellungnahmen werden durch die Gemeinde geprüft und, soweit sie für die Abwägung von Bedeutung sind, in die weitere Planung und die Abwägungsentscheidung einbezogen.

Das Abwägungsmaterial ist von der Gemeinde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu ermitteln und zu bewerten.

Soweit sich aus den Stellungnahmen Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergeben, werden diese im weiteren Verfahren berücksichtigt und gegebenenfalls in den Planunterlagen und der Begründung ergänzt.

5. Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Ettaler Straße“ soll im **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** durchgeführt werden.

Die vorliegende Änderung beschränkt sich auf die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets. Die Art der baulichen Nutzung sowie die wesentlichen Grundzüge der bisherigen städtebaulichen Ordnung werden nicht verändert.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Beteiligung.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Ettaler Straße“ erfolgt nach Durchführung des gesetzlich erforderlichen Beteiligungs- und Abwägungsverfahrens durch den Gemeinderat der Gemeinde Farchant.

GEMEINDE FARCHANT

Farchant, den

Christian Hornsteiner
Erster Bürgermeister

(Siegel)