

# **Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Dorfen“**

## **Gemeinde Icking**

**- Begründung -**

Gemeinde Icking  
Mittenwalder Straße 6  
82057 Icking



Tel.: 08178/9200-0 Fax 08178/9200-50  
E-Mail: [info@icking.de](mailto:info@icking.de)  
Internet: [www.icking.de](http://www.icking.de)

Fassung vom: 27.01.2025

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel.: 08179/925541 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

**Inhalt**

1. Planungsanlass und Planungsziele .....	2
2. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes.....	3
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan.....	3
4. Städtebauliches Konzept und geplante bauliche Nutzung .....	4
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
5. Grünordnung - Nutzung der solaren Energie .....	5
6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz .....	6
7. Erschließung.....	6
8. Immissionen .....	6

---

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die Gemeinde Icking verfügt bislang nicht über ein Gewerbegebiet. Größere produzierende Gewerbe- bzw. Industriebetriebe sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die meist familiär geführten Handwerksbetriebe sind in der Gemeinde Icking über die im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohngebiete sowie als Dorfgebiete ausgewiesenen Flächen verteilt.

Mit dem Flurstück 89, Gemarkung Dorfen verfügt die Gemeinde über ein gut an den öffentlichen Verkehr (Bundesstraße 11) angebundenes Grundstück, welches im Umfeld nicht wohnbaulich<sup>1</sup> genutzt wird und im Bereich des intensiv genutzten Ackers keine besonderen ökologischen Funktionen aufweist, weshalb hier die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung der Fläche grundsätzlich gegeben sind.

Aus diesem Grund verfolgt die Gemeinde Icking mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem hier vorliegenden Bebauungsplan das Ziel, durch Ausweisung eines Gewerbegebietes die Versorgung der Bevölkerung mit Handwerksleistungen auch weiterhin durch vor Ort ansässige Betriebe sicherzustellen. Entsprechend dient die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der ausschließlichen Ansiedlung von neuen Handwerksbetrieben und Betrieben, die an ihren Standorten im Gemeindegebiet unter Platzmangel leiden bzw. für die es sich aus Gründen des Immissionsschutzes anbietet, mit größerem Abstand zu Wohnbauflächen zu siedeln.

Insofern ist es Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes, die planerischen Voraussetzungen und Festsetzungen für die Ansiedlung von mehreren Handwerksbetrieben zu schaffen. Dabei ist die auf dem Grundstück verlaufende Gasleitung in dem städtebaulichen Konzept ebenso zu berücksichtigen wie die auf dem Grundstück liegende Erschließung des Wochenendanwesens „Münchner Straße 2“. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Icking am 11.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dorfen“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dorfen“ umfasst eine Fläche von gesamt ca. 0,73 ha.

---

<sup>1</sup> Westlich der Bundesstraße 11 ist im Flächennutzungsplan Dorfgebiet (MD) dargestellt.

---

## **2. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes**



*Abbildung linke Seite: Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Abgrenzung des Bebauungsplangebietes*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dorfen“ ist derzeit überwiegend durch die ackerbauliche Nutzung des Flurstückes 89, Gemarkung Dorfen unmittelbar neben der stark befahrenen Bundesstraße 11 geprägt.

Das von der Bundesstraße 11 erschlossene Gebiet ist im Zentrum weitgehend eben bzw. fällt leicht nach Südosten ab, bevor die steileren, zur Loisach abfallenden Hangbereiche angrenzen. Im Umfeld der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Erholungsfläche ausgewiesen, die nördlich benachbart außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Dabei handelt es sich

um eine Grünfläche, die einen fußläufigen Zugang zu einem Aussichtspunkt über das Loisach-Isartal und die Stadt Wolfratshausen bietet. Im Weiteren liegen landwirtschaftliche Nutzflächen nördlich des Planbereiches. Südöstlich schließt der bis zur Loisach hinabreichende Hangwald an. Bei dem innerhalb des Waldes gelegenen Anwesen (Münchner Straße 2) handelt es sich um ein Wochenend-anwesen im planungsrechtlichen Außenbereich, welches wie das kleinere Gebäude der Erdgas Südbayern über das Flurstück 89, Gemarkung Dorfen erschlossen ist. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße 11 grenzt Dorfgebiet (MD) an.

## **3. Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Icking vom 16.08.1994 stellt den Planbereich (Flurstück 89, Gemarkung Dorfen) größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nur der südliche Teilbereich des Flurstückes, der steil zur Bundesstraße 11 abfällt, ist Teil des großflächigen Hangwaldes zur Loisach und dementsprechend als Fläche für Wald dargestellt. Eine Hauptversorgungsleitung der Erdgas Südbayern GmbH verläuft im Bereich des Flurstückes 89. Im Weiteren liegt eine Teilfläche des Flurstückes 337/1, Gemarkung Dorfen, welches die Bundesstraße 11 umfasst, im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. Hier sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan öffentliche Verkehrsfläche und Einzelbäume dargestellt. In Natura handelt es sich um eine begrünte, zur Bundesstraße 11 abfallende Böschung. Der Planbereich liegt damit im derzeit nicht überplanten Außenbereich. Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind im Planbereich nicht vorhanden. Die amtliche Biotopkartierung des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen stellt die Wälder im Planbereich als Biotopflächen dar.

Derzeit ändert die Gemeinde Icking den Flächennutzungsplan in dem Bereich (= 8. FNP-Änderung), um die planerischen Voraussetzungen für den hier vorliegenden Bebauungsplan zu schaffen.

#### **4. Städtebauliches Konzept und geplante bauliche Nutzung**

Die Planung sieht vor, an der bestehenden Zufahrt im Norden des Grundstückes, die aktuell das Gasversorgergebäude und das Wochenendanwesen „Münchner Straße 2“ erschließt, grundsätzlich festzuhalten. Zudem dürfen die vorhandenen Hauptgasleitungen, die hier verlaufen, nicht mit Gebäuden überbaut werden. Aus diesem Grund ist die verkehrliche Erschließung des im Süden geplanten Gewerbegebietes bereits vorgezeichnet, indem sie den vorhandenen Erschließungsweg nutzt und weitgehend über der vorhandenen Hauptversorgungsgasleitung verläuft. Die nördlich gelegene Wendeschleife ist so konzipiert, dass notfalls auch ein Sattelzug wenden kann, der im Süden gelegene Wendehammer ist ausreichend für das Müllfahrzeug, welches in dem Gebiet rangieren muss. Die für die gewerblichen Hauptgebäude zur Verfügung stehende Fläche (-> Baufenster) ergibt sich aus der Anbauverbotszone an der Bundesstraße 11 sowie der Notwendigkeit, den ökologisch wertvollen Wald zu erhalten und die Gasleitung nicht zu überbauen.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgten Zielsetzung ist als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich möchte die Gemeinde Icking als Flächenbesitzerin in dem Gewerbegebiet Handwerksbetriebe ansiedeln. Vor dem Hintergrund, dass auch an anderen Orten vermehrt z. B. Arzthäuser, Physiotherapiepraxen oder Gebäude für Vereinsaktivitäten in Gewerbegebieten errichtet werden, sollen zukünftig gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise auch kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen im Gewerbegebiet zugelassen werden. Damit wird das Spektrum der möglichen Nutzungen erweitert, ohne dass dadurch das Gewerbegebiet generell in Frage gestellt wird. Demgegenüber sollen Vergnügungstätten, wie beispielsweise Spielhallen, Wettbüros oder Diskotheken weiterhin aufgrund der damit in Verbindung stehenden Nachteile (z. B. hohe Verkehrsbelastung, Trading-Down-Effekte) generell ausgeschlossen werden. Gleichfalls sieht die Gemeinde keine Eignung der Flächen für kirchliche Zwecke. Die unzulässigen Nutzungen werden um den Ausschluss von Hotel- und Beherbergungstätten ergänzt. Der Ausschluss von Hotel- und Beherbergungstätten, der auch Boardinghäuser umfasst, erfolgt mit dem Ziel, die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes dauerhaft zu erhalten und zu verhindern, dass von entsprechenden Nutzungen Abwehransprüche entstehen, die benachbarte gewerbliche Nutzungen einschränken. Insofern ist es konsequent, notwendige Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zuzulassen. Auf diese Weise sichert sich die Gemeinde das Recht, bei entsprechenden Anträgen zu prüfen, ob die Wohnungen in funktionalem Zusammenhang und gestalterischer Einheit mit dem Betrieb stehen und diesem nach Größe untergeordnet sind. Damit möchte die Gemeinde sicherstellen, dass das Gewerbegebiet insbesondere der Ansiedlung von die Gewerbestruktur der Gemeinde stärkenden Handwerks-

betrieben vorbehalten bleibt und nur in begründeten Ausnahmefällen Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl geregelt: Indem die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden dürfen, wird die Planung der gemeindlichen Zielsetzung gerecht, die zur Verfügung stehenden Baugrundstücke bestmöglich nutzbar zu machen. Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung werden eine maximal zulässige Wandhöhe von 10 Metern und die Zulässigkeit von maximal 3 Geschossen festgesetzt.

Mit Bezug zur festgesetzten Wandhöhe werden auch die zulässigen Geländeänderungen definiert (vgl. F3.4). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das natürliche Gelände auch unter Einbindung etwaiger Neubauten erhalten wird und in dem Gewerbegebiet zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt gegeben sind.

### **5. Grünordnung – Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Dorfen“ zielt darauf ab, das östlich der Bundesstraße 11 gelegene Gewerbegebiet landschaftsgerecht in die Umgebung einzubinden und ökologisch wertvolle Bereiche dauerhaft zu erhalten. Entsprechend wurde der in den Planbereich hineinragende Wald, der das Gebiet im Süden und im Osten umschließt als „Fläche für Wald“ festgesetzt. Die Böschung zur Bundesstraße 11 ist als begrünte Verkehrsfläche festgesetzt, was ihrer Ausprägung in Natura entspricht. Der Fläche kommt im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung eine Funktion zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes zu.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, die eine qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen Gehölzen ohne genaue Ortsvorgabe für die Pflanzungen sicherstellen.

Um den Klimaschutz bei der Planung ausreichend zu berücksichtigen, wird die Nutzung der solaren Strahlungsenergie verpflichtend festgesetzt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers muss auf dem Grundstück erfolgen. Stellplätze sind,

sofern keine sachlichen Gründe (z. B. behindertengerechte Stellplätze) dagegen sprechen, wasser-durchlässig auszubilden.

## **6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz**

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes zunächst dadurch gewürdigt, dass die Bauleitplanung ökologisch wertvolle Waldflächen von jeglicher Bebauung ausspart. Entsprechend löst die Planung insbesondere Eingriffe durch Bebauung der bislang intensiv genutzten Ackerfläche aus. Der im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelte erforderliche Ausgleichsumfang von 5.350 Wertpunkten, wird im vorliegenden Fall auf mehreren Flurstücken in der Gemarkung Dorfen durch Pflanzung von Obstbäume im Umfang von gesamt 1.073 m<sup>2</sup> Fläche realisiert. Die auf 9 Flurstücke verteilte Pflanzung von Obstbäumen sind Teil einer weitreichenderen Planung in der Gemeinde Icking, die neben ökologischen Aspekten auch auf die Erholungsnutzung entlang von landwirtschaftlichen Wegen abzielt.

Im Planbereich sind keine Strukturen betroffen, die eine besondere Bedeutung für den Artenschutz aufweisen: Im Umfeld der stark befahrenen Bundesstraße 11 werden insbesondere intensiv genutzte Ackerflächen von der Planung beansprucht. Um den Artenschutz auch zukünftig adäquat zu berücksichtigen, wurde der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Gehölze nur im Winterhalbjahr entfernt werden dürfen. Als Fazit lässt sich somit festhalten, dass unter Berücksichtigung des genannten Fällzeitraumes für Gehölze für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbots-tatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

## **7. Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Bundesstraße 11 erschlossen. Die fixierten Baugrenzen liegen außerhalb der 15 m breiten Anbauverbotszone, die jedoch im Bereich des Baugrundstückes noch als Fahr-, Stellplatz- oder Lagerfläche Verwendung finden können. Außerhalb der Bundesstraße 11 sind die auf dem Flurstück 89, Gemarkung Dorfen gelegenen privaten Verkehrsflächen mit Geh-, Fahrt- und/oder Leitungsrechten belegt.

## **8. Immissionen**

Die geplante Nutzung hat mögliche Schutzansprüche der Umgebungsbebauung zu berücksichtigen. Ggf. wird nach der erstmaligen Beteiligung der Fachbehörden ein Immissionsgutachten zu erstellen ein.

---

Icking, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Verena Reithmann  
1. Bürgermeisterin

(Siegel)