

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/248/2025**

Referat:	Baureferat	Datum:	28.10.2025
Ansprechpartner:	Johann Pichlmaier	AZ:	IV/6100, 6102
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	06.11.2025	öffentlich

### Bauleitplanung Skateranlage In der Gibitzen

#### Sachverhalt:

#### **3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Wendelstein – Änderungsbeschluss sowie Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Marktgemeinderat (MGR) Wendelstein hat in seiner Sitzung vom 28.11.2024 die vom Büro POPULÄR Handcrafted Skateparks e.K. präsentierte Vorplanung der Skateranlage beschlossen und die Verwaltung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes beauftragt. Hinsichtlich der übrigen Historie zur Skateranlage wird auf die MGR Sitzung vom 25.05.2022, Sitzungsvorlagen II/272/2022 und auf die MGR Sitzung vom 28.09.2023, Sitzungsvorlage II/303/2023 verwiesen.

Die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche sollen zukünftig als Sondergebiet „Skateranlage“ dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans für die Skateranlage durchgeführt (§ 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch – BauGB).

Darüber hinaus soll in unmittelbarer Nähe zur Skateranlage eine Fläche für eine zentrale Nahwärmeversorgung vorgesehen werden, die der Wärmeversorgung Wendelsteins dient. Die bauplanungsrechtliche Vorbereitung der Versorgungsfläche für eine mögliche Heizzentrale erfolgt lediglich auf Ebene des Flächennutzungsplans. Eine verbindliche Planung wird aktuell nicht angestrebt, insbesondere da sich 2025 nicht die notwendige Mindestanschlussquote für das Wärmenetz Wendelstein Süd realisieren ließ.

Das Gebiet schließt südlich an die bestehenden Sport- und Freizeitflächen des FV Wendelstein an. Die Erschließung kann über die vorhandene Straße im Osten „In der Gibitzen“ sichergestellt werden. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans erhält die Bezeichnung „3. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan“ und umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 114 und 116 der Gemarkung Raubersried.

Der Vorentwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde erstellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann durchgeführt werden. Für die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan sowie für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden zum Vorentwurf ist der Vorentwurf zu billigen und die frühzeitige Auslegung zu beschließen.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wird ortsüblich bekannt gemacht.

## **Aufstellung des Bebauungsplans (BP) W 37 „Skateranlage In der Gibitzen“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung des Bebauungsplans W 37 „Skateranlage In der Gibitzen“ erforderlich. Der Vorentwurf des B-Plan sieht ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Skateranlage“ mit einer intensiven Eingrünung im Westen und Süden vor. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist durch einen Aufstellungsbeschluss zu beginnen.

Der Vorentwurf für den Bebauungsplan wurde erstellt und kann der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden übermittelt werden. Hierfür ist der Vorentwurf zu billigen und die Verwaltung mit der Durchführung der entsprechenden Beteiligung zu beauftragen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit den Fl. Nrn. 114, Gemarkung Raubersried.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ortsüblich bekannt gemacht.

### **Beschlussvorschläge:**

Der Bau-, Umwelt-, und Nachhaltigkeitsausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassungen:

#### **Hinsichtlich der 3. Änderung des FNP aus dem Jahr 2020**

- a) Der Marktgemeinderat beschließt zur geordneten städtebaulichen Entwicklung das Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans einzuleiten. Ziel der Änderung ist die Darstellung von bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Bereichen als „Sonderbauflächen“ und als „Versorgungsfläche“ mit den jeweiligen Zweckbestimmungen darzustellen.
- b) Der Marktgemeinderat billigt den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Wendelstein in der vorliegenden, dieser Sitzungsvorlage angehängten, Fassung und beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger der sonstigen öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

#### **Hinsichtlich der Aufstellung des BP W 37**

- c) Der Marktgemeinderat beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung den Bebauungsplan „Skateranlage In der Gibitzen“ mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.
- d) Der Marktgemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans W 37 „Skateranlage In der Gibitzen“ in der vorliegenden, dieser Sitzungsvorlage angehängten, Fassung und beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

- 1\_FNP\_Planblatt
- 2\_FNP\_Begründung
- 3\_BP\_Planblatt
- 4\_BP\_Satzung
- 5\_BP\_Begründung
- 6\_BP\_saP
- 7\_BP\_Schallschutzgutachten

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister