

I. AUSZUG

aus der Niederschrift über die 84. Sitzung des Gemeinderates Heimenkirch

am 20.04.2020

Öffentlicher Teil

Top: Betreff:

4) 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Heimenkirch im Bereich „Meckatzer Löwenbräu“; Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Az.:606.2 Nr. 16)

Ein Plan über den bisherigen Stand des Flächennutzungsplans sowie die Situation nach der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Meckatzer Löwenbräu“ und das Entwurfspapier zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Meckatzer Löwenbräu" wurden der Ladung beigelegt.

Mit diesem Entwurf sind die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der bauleitplanerischen Ordnung dieses Bereiches. Die Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan weichen vom tatsächlichen Bestand ab. Dem Markt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

Mindestens der Teil des Geltungsbereiches, der bereits als Freifläche bzw. Lagerfläche genutzt wird, ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB richtet.

Da der Markt Heimenkirch bestrebt ist, die Ausweisung von neuem Bauland flächenschonend mit geringst möglicher Versiegelung zu unternehmen und bereits vorhandene Potentiale in den Fokus zu rücken, sollen aktuell bereits baulich genutzte Flächen auch möglichst weiter genutzt werden. Für die momentan als Lagerfläche genutzte Fläche heißt das, dass entsprechend der Entwicklungsstrategie des Marktes dort bauliche Anlagen möglich sein sollen, auch wenn der Bereich bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten ist.

Für die Zulässigkeit von Vorhaben kann die Darstellung im Flächennutzungsplan entscheidend sein, wenn die Vorschrift des § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zum Tragen kommt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Lagerfläche als "Landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt, weshalb hier keine baulichen Anlagen zulässig sind. Um die Fläche gewerblich nutzen zu können, ist eine Änderung entweder hin zu "gewerblicher Baufläche (G)" oder "Gewerbegebiet (GE)" notwendig.

Weitere Teile des Geltungsbereiches werden aktuell als "Gewerbegebiet (GE)" dargestellt. In Zukunft könnten hier auch Anlagen geplant sein, die nicht in

einem Gewerbegebiet zulässig sind. Um auch hier die Erschließung von neuem Bauland zu vermeiden und bestehende gewerblich geprägte Gebiete weiter zu nutzen, möchte der Markt diese Anlagen auch im aktuellen Geltungsbereich zulässig machen. Für die Flächen, die aktuell als "Gewerbegebiet (GE)" dargestellt sind, ist daher die Änderung hin zu "gewerblicher Baufläche (G)" geplant.

Bei der Änderung der Freifläche entscheidet sich der Markt daher analog ebenfalls für eine Darstellung als "gewerbliche Baufläche (G)", nicht als "Gewerbegebiet (GE)".

Im Norden des Geltungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Dies soll als "Landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt werden.

Das Biotop Nr. 8325-0083 "Schlucht der Leiblach nördlich Meckatz" soll ebenfalls nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Im Geltungsbereich sind die Konflikte im Bereich des Immissionsschutzes darzustellen und deren Lösung aufzuzeigen. Im Flächennutzungsplan muss daher die gesamte "gewerbliche Baufläche (G)" als "Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" dargestellt werden.

Um die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den Bestand anzupassen, die Zulässigkeit von neuen Vorhaben im Geltungsbereich zu ermöglichen, Rücksicht auf die Bestands-Situation des Biotops zu nehmen und eine Lösung der Immissionsschutz-Konflikte auf untergeordneter Ebene vorzubereiten, muss der Flächennutzungsplan wie gezeigt geändert werden.

Dem Gremium wird empfohlen, den Entwurf zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Meckatzer Löwenbräu" vom 03.04.2020 zu billigen. Die Öffentlichkeit soll nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. Ferner soll die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussantrag mit 15 : 1 Stimmen angenommen.

II. Mit Vorgang

an Dr 30 → Jour fixe

mit der Bitte um

Kenntnisnahme

Vormerkung

Rücksprache

Bearbeitung

III. Wiedervorlage am

→ Öffentlichkeit-/Behördenbeteiligung.

IV. Zum Akt

Li 23.4.20