

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 15.04.2025

Bauleitplanung – Änderung des Flächennutzungsplans östlich der Kreisstraße M 1 und nördlich der Kreisstraße M 18 in ein Gewerbegebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof/Wertstoffhof,“- Aufstellungsbeschluss

I. Vortrag

Bezug: 4807/2024, 4812/2024

Der bestehende Bauhof der Gemeinde Feldkirchen entspricht in seiner jetzigen Form nicht mehr den heutigen Anforderungen. Teile der Gebäude bedürfen größerer Sanierungsmaßnahmen und Abläufe sowohl im Bereich des Bauhofs, als auch des Wertstoffhofs, können aufgrund der aktuellen Situation nicht optimal dargestellt werden.

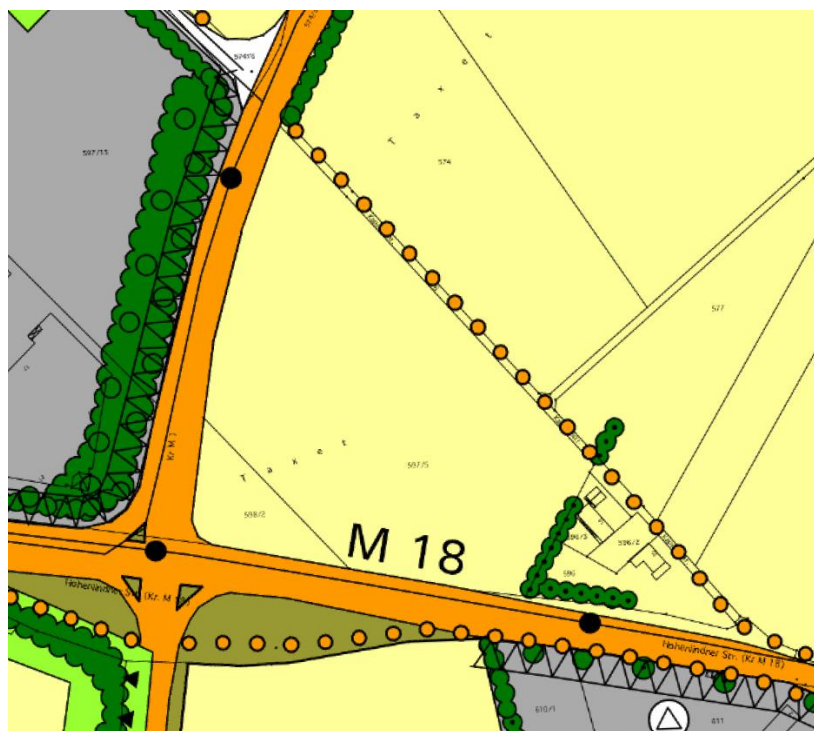
Zur Verlagerung des Bauhofs / Wertstoffhofs wurde von Seiten der Gemeinde Feldkirchen Gespräche mit Eigentümern potentieller Flächen geführt. Inzwischen ist es gelungen eine Fläche von 11.000 m² am östlichen Ortsrand, östlich der M 1 und nördlich der M 18 zu erwerben.

Planungsrechtlich stellt sich die Situation wie folgt dar:

Um den geplanten Neubau des Bauhofs und Wertstoffhofs der Gemeinde Feldkirchen ermöglichen zu können, ist ein Bauleitplanverfahren sowie eine Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich, da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen sieht für die Flächen eine landwirtschaftliche Nutzung vor.

Da der für den Neubau des Bauhofs/Wertstoffhofs sowie für das geplante Gewerbegebiet erforderliche Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Auf Grundlage dieser Darstellung kann eine anderweitige Nutzung (Gemeinbedarfsfläche Bauhof/Wertstoffhof und Gewerbegebiet) nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes bewirkt werden. (Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt mit gesondertem Beschluss.)

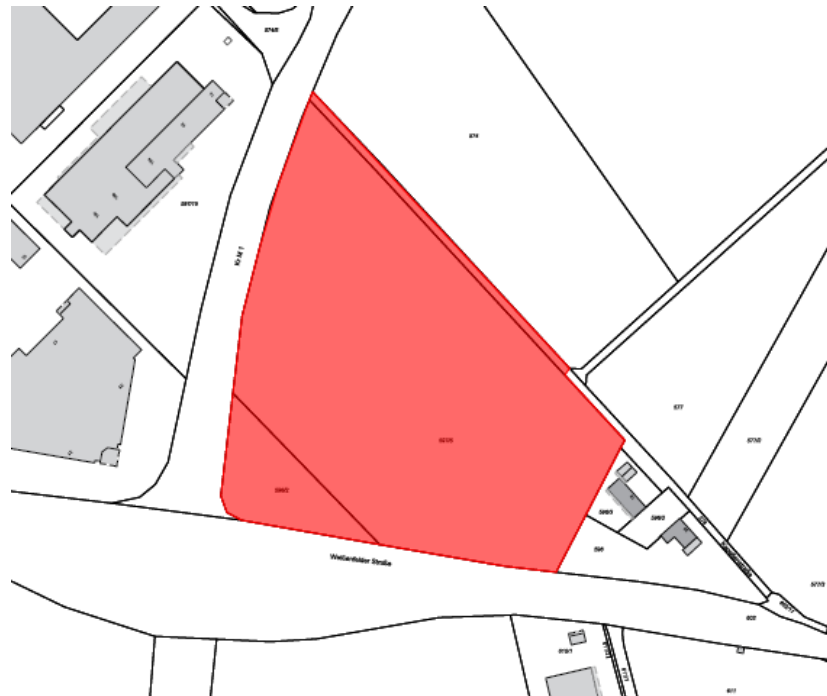


Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand zwischen der Kapellenstraße im Norden, der Kreisstraße M1 im Westen und der Weißenfelder Straße im Süden. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 597/5 und 598/2 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 578 (alle Gemarkung Feldkirchen). Im Osten schließen an das Gebiet die Fl.Nrn. 596/3, und 596 an, die von der Änderung des Flächennutzungsplanes allerdings nicht mehr erfasst werden.

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes:

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des gemeindlichen Bauhofes mit Wertstoffhof im östlichen Bereich der Flächen zu schaffen. Die westliche Fläche soll als Gewerbegebiet, angrenzend zur Kreisstraße M 1 und dem bereits bestehenden Gewerbegebiet nördlich der Hohenlindner Straße dargestellt werden. Wesentlicher Inhalt der Flächennutzungsplanänderung soll die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bauhof/Wertstoffhof sowie der Darstellung eines Gewerbegebiets und der dafür notwendigen Erschließung des Bereichs sein.



Umgriff der Änderung des Flächennutzungsplanes

In welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erforderlich sind, muss im Rahmen des Umweltberichts sowie der Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ermittelt werden. Dies wird für das im Parallelverfahren erstellte Bebauungsplanverfahrens ebenfalls erforderlich sein und in dessen Zuge abgearbeitet.

Die Planungskosten für die Bauleitplanverfahren werden von der Gemeinde übernommen. Die Abrechnung anfallender Erschließungskosten erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage. Die notwendigen Ersatz- bzw. Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Die Grundstückseigentümer tragen lediglich die für ihren Anteil entstehenden Kosten für die Herstellung und die Entwicklungspflege.

Beabsichtigt ist, das Planungsbüro CLmap aus München mit der Erstellung der Flächennutzungsplan-Änderung zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ nein ☒ ja: Planungs- und Gutachtenkosten

Veranschlagung:

☒ im Verwaltungshaushalt **2025** ☐ im Vermögenshaushalt

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt den Flächennutzungsplan für die Fl.Nrn 598/2, 597/5 und 578/Teilfläche der Gemarkung Feldkirchen zu ändern. Ziel ist die Darstellung von Gewerbeflächen sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof/Wertstoffhof“. Die Gesamtfläche der Flächennutzungsplan-Änderung beträgt ca. 2,8 ha.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen