

# Gemeinde Heist

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0912/2020/HE/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 21.04.2020
Bearbeiter: Melanie Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau- und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist	08.06.2020	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Heist	17.06.2020	öffentlich
Gemeindevertretung Heist	22.06.2020	öffentlich

### **Aufstellung einer 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heist**

#### **Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:**

Grundsätzlich ist die Änderung des Flächennutzungsplans möglich, wenn ein Planungserfordernis gegeben ist. Ein Planungserfordernis besteht grundsätzlich nach Maßgabe der planerischen Konzeption der Gemeinde. Es besteht für die Gemeinde keine Planungspflicht. Die Bauleitplanung dient der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Dabei muss eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung erfolgen (Regionalpläne und seltener an den Landesentwicklungsplänen).

Ein Planungserfordernis liegt dann vor, wenn die Notwendigkeit besteht, ein Gebiet städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen. Einzelne Grundstückseigentümer dürfen dabei nicht begünstigt werden, denn dies führt zur Rechtswidrigkeit. Zugunsten einzelner oder bestimmter Vorhaben ist eine Planung jedoch gerechtfertigt, wenn damit städtebauliche Ziele verfolgt werden.

Die Änderung eines Flächennutzungsplans und damit die Änderung der Darstellungen der Flächen im Flächennutzungsplan sind zu begründen.

Die Gemeinde Heist möchte für folgende Flächen im Gemeindegebiet eine Anpassung des Flächennutzungsplanes vornehmen:

1. Gemarkung Heist, Flur 7, Flurstück 49/2 (Grauer Esel/Rugenbergen)
2. Gemarkung Heist, Flur 6, Flurstücke 1/1 und 2 - jeweils Teilflächen (Lehmweg)
3. Gemarkung Heist, Flur 3, Flurstück 109/39 und Teilfläche Flurstück 109/28 (Heideweg)

Planungsziele und Gründe für die Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan:

1. Die Gemeinde plant die Erschließung eines Baugebietes im Bereich Grauer Esel/Rugenbergen. Die Grundstückseigentümer sind grundsätzlich an einem Verkauf der Fläche an die Gemeinde interessiert. Aktuell ist diese Fläche im Flächennutzungsplan jedoch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, sodass eine Änderung und Anpassung der Darstellung an die Darstellung der angrenzenden Grundstücke, die ebenfalls Teil des neuen Baugebietes werden sollen, vorzunehmen. Demnach wäre diese Fläche auf „Wohnbaufläche“ zu ändern.
2. Auf der Fläche sind ein Gartenbetrieb und ein Wohnhaus vorhanden. Die Fläche ist im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um den Neubau eines Gartenbetriebs mit Verkaufsraum zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Darstellung auf Gemischte Baufläche zu ändern.
3. Das Bauhofgebäude am Standort auf der Sportplatzanlage in der Hamburger Straße ist abgängig, sodass mittelfristig ein neuer Standort gefunden werden muss. Als Standort eignet sich der Bereich im Heideweg 19 auf einem der genannten Flurstücke. Zum einen ist dort ein landwirtschaftlicher Betrieb in der Nähe, zum anderen ist eine Zuwegung zum Parkplatz für den Friedhof vorhanden, der ggfs. umgenutzt werden kann. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan könnten von „Friedhof“ (Teilfläche hiervon) bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ auf „Gemischte Baufläche“ geändert werden.

Die genannten Bereiche sind nicht vom „Regionalen Grünzug“ gemäß Regionalplan betroffen.

Der gemeindliche Flächennutzungsplan muss geändert werden. Erfahrungsgemäß ist für ein derartiges Verfahren ein Zeitraum von ca. 1,5 Jahren einzuplanen. Mit dem Aufstellungsbeschluss beginnt das Bauleitplanungsverfahren.

#### **Finanzierung:**

Haushaltsmittel wurden bislang nicht zur Verfügung gestellt und stehen bei der Haushaltsstelle 4/61000.65000 auch nicht zur Verfügung. Die notwendigen Mittel in Höhe von ca. 15.000,00 Euro müssten im Rahmen des 1. Nachtrages bereitgestellt werden.

#### **Fördermittel durch Dritte:**

entfällt

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Zu dem bestehenden F-Plan der Gemeinde Heist wird die 6. Änderung aufgestellt, die für Gebiete laut beigelegtem Lageplan folgende Änderungen vorsieht:

- Gemarkung Heist, Flur 7, Flurstück 49/2 (Grauer Esel/Rugenbergen):  
Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen
- Gemarkung Heist, Flur 6, Flurstücke 1/1 und 2 - jeweils Teilflächen (Lehmweg)  
Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Gemischte Baufläche
- Gemarkung Heist, Flur 3, Flurstück 109/39 und Teilfläche Flurstück 109/28  
(Heideweg)  
Umwandlung von Friedhof bzw. Fläche für die Landwirtschaft in Gemischte  
Bauflächen

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll ein noch zu wählendes Planungsbüro beauftragt werden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.

5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

---

Neumann

**Anlagen:**

Lageplan mit Geltungsbereich