



TUA
am 28.01.2016
öffentlich
Datum: 30.12.2015

Anlage: Planunterlagen

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan
"Sondergebiet Gartenbau/Pflanzen" Gemarkung Hilzingen
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen hat am 01.12.15 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Flächennutzungsplan (FNP) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Gartenbau/Pflanzen“ fortzuschreiben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Form einer Informationsveranstaltung am 11. 01.16 durchgeführt.

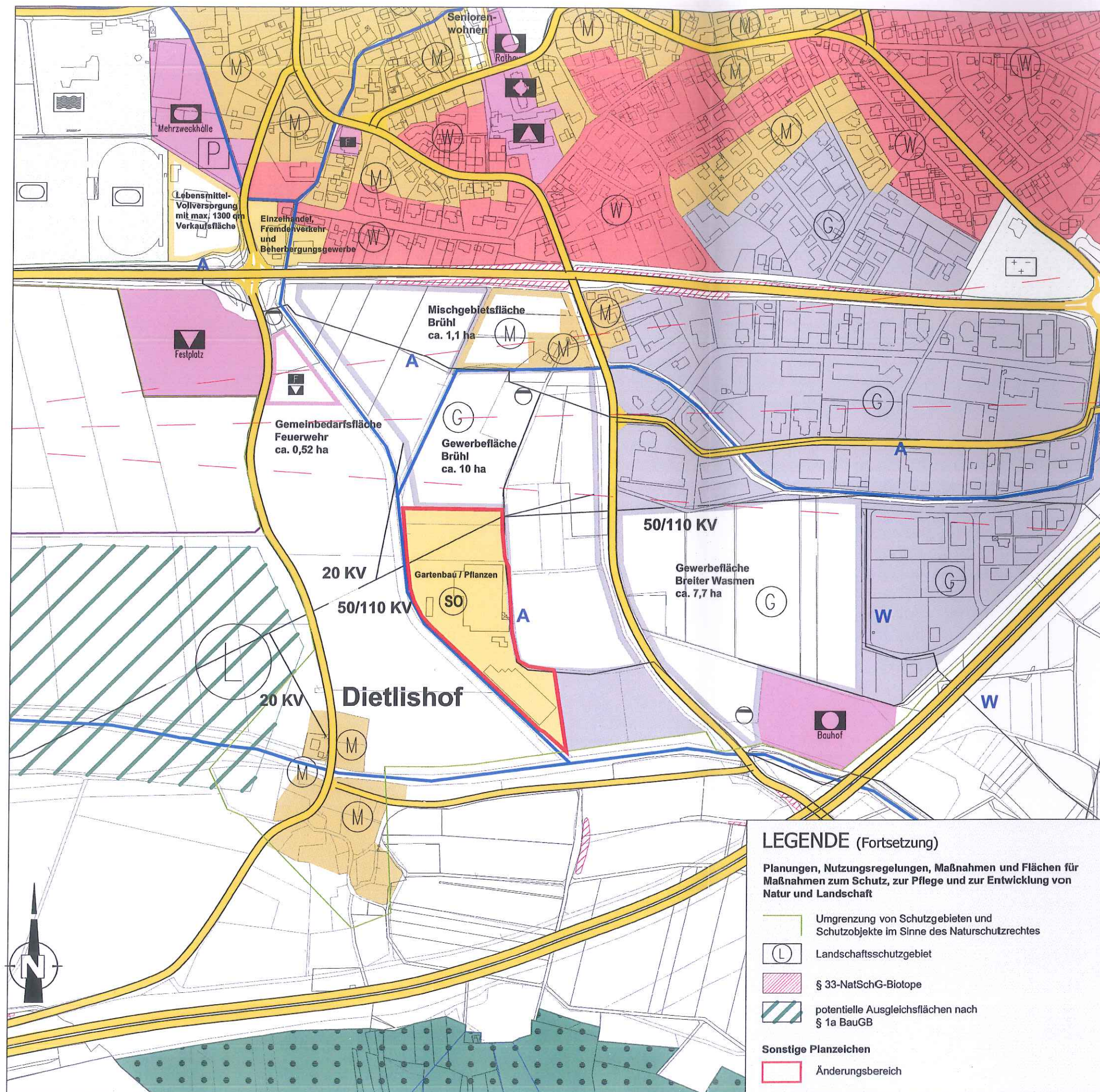
Der Bebauungsplan wurde am 23.07.13 aufgestellt, die frühzeitige Beteiligung wurde im November 2015 durchgeführt. In öffentlicher Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 26.11.15 wurde über den Bebauungsplan berichtet. Da es sich um eine Bestandssicherung des vorhandenen Gartenbaubetriebes ohne Erweiterung der Verkaufsflächen handelt, hatte die Stadt Engen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Gartenbau/Pflanzen“ keine Anregungen.

Nun wurde die Stadt Engen mit Schreiben vom 14.12.15 benachrichtigt und als angrenzende Gemeinde um Stellungnahme zur 5.Änderung des FNP gebeten.

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns von Hilzingen, westlich der Gottmadinger Straße (L 190) und soll letztendlich eine Fläche von 3,1 ha umfassen. Im rechtsverbindlichen FNP der Gemeinde Hilzingen ist die Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Da die Verkaufsfläche der Gärtnerei mittlerweile 800 m² (tatsächliche Verkaufsfläche im Bestand 2.280 m²) überschreitet, ist diese gem. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (2005) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Solche Betriebe sind jedoch nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Daher besteht für die Gärtnerei in der aktuellen Größe keine planungsrechtliche Grundlage mehr. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gartenbau/Pflanzen“ sieht in diesem Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet vor und weicht damit von der Darstellung des FNP ab. Der FNP muss im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan „Gartenbau/Pflanzen“ in einem zeitlichen Zusammenhang geändert und angepasst werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für Hilzingen als Kleinzentrum solche Einzelhandelsgroßprojekte normalerweise nicht vorgesehen sind. Im vorliegenden Fall ist jedoch die Bestandssicherung des Gartenbaubetriebes in Form einer Festsetzung als Sondergebiet ausnahmsweise nicht ausgeschlossen.

Dr.Nr. 5. Änderung
Flächennutzungsplan im Bereich
"Gartenbau/Pflanzen" Hilzingen

Gegen den Bebauungsplan „Gartenbau/Pflanzen“ hatte die Stadt Engen keine Anregungen. Somit werden gegen die im Parallelverfahren befindliche 5.Änderung des FNP auch keine Bedenken ausgesprochen. Die Belange der Stadt Engen und der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen werden nicht berührt.



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

Bestand	Planung	
		Wohnbauflächen
		gemischte Bauflächen
		gewerbliche Bauflächen
		Sonderbauflächen siehe Planeintrag

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

		Flächen für den Gemeinbedarf
		öffentliche Verwaltung
		Schule
		Kirche, kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
		kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Feuerwehr

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

		Autobahn
		Hauptverkehrsstraßen
		ruhender Verkehr
		Einflugschneise (hier: Segelfluggelände)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

		Wasser
		Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

		Abwasser
		20 KV Elektrizität

Grünflächen

		öffentliche Grünflächen
		Parkanlagen
		Freibad
		Sportplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

		Fließgewässer
--	--	---------------

Flächen für Landwirtschaft und Wald

		Flächen für Wald
		Flächen für die Landwirtschaft

LEGENDE (Fortsetzung)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes
		Landschaftsschutzgebiet
		§ 33-NatSchG-Biotope
		potentielle Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB

Sonstige Planzeichen

		Änderungsbereich
--	--	------------------

Projekt

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FNP 2006 5. ÄNDERUNG

Gemeinde: Gemeinde Hilzingen
Hauptstraße 36
78247 Hilzingen



Plan Lageplan - zeichnerischer Teil zum FNP

Datum 23.11.2015	Maßstab M 1 : 5.000	Plan-Nr. 1148/3
Bearbeiter Irmischer	Blattgröße A 3	Änderungen

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Telefon 07551 / 94 95 58-0
Telefax 07551 / 94 95 58-9
Info@365grad.com
www.365grad.com

