



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Marktes Postbauer-Heng

Gremium	Marktgemeinderat	
Sitzungstag	06.11.2023	
Zahl der Gremiumsmitglieder	21	
Anwesend und stimmberechtigt	18	
TOP	2	Öffentlicher Teil
Abstimmungsergebnis	17:1	
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbehof Brunnenricht“ und 27.te Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren		

Sachverhalt:

Für das Plangebiet (Fl. Nr. 417, 418 und 419, Gemarkung Heng) wurde bisher noch kein gültiger Bebauungsplan erstellt. Es liegt im unbeplanten Außenbereich:

Die Hauptfläche wurde seit vielen Jahren gewerblich für die angrenzende Gastronomie (ehemals Trend) als Parkplatz genutzt. Die beiden anderen Teilflächen sind bisher Brachflächen ohne jede Nutzung. Die Grundstücke liegen nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und es gibt dort und auf den anschließenden Flächen bei erster Betrachtung keine schützenswerte Vegetation oder Tierwelt. Bei den Oberflächen handelt es sich vorwiegend um Brache und Schotter.

Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt rund 20.400 m².

- Flurstück Nr. 417 privater Eigentümer 1 17.892 m² 87,8 %
- Flurstück Nr. 418 privater Eigentümer 2 1.087 m² 5,3 %
- Flurstück Nr. 419 Markt Postbauer-Heng 1.405 m² 6,9 %

Der zuerst verfolgte Ansatz zur Schaffung eines Gemeinwohl Projektes in Form einer Pflegeanstalt in Kombination mit einer Pflegeschule und Mitarbeiterwohnungen musste schnell wieder verworfen werden. Durch die mögliche Nutzung des Trends und die daraus resultierenden Lärmemissionen ist keine Wohnbebauung möglich, außer im gewerbliche Sinne (Betriebsleiterwohnung).

Die Planung für den „Gewerbehof Brunnenricht“ ist ein Gemeinschaftsprojekt der Marktgemeinde Postbauer-Heng und den weiteren Eigentümern der Grundstücke mit dem Ziel, die Wirtschaft der Region durch die Neuansiedlung von Unternehmen voranzubringen und aktiv auf die Entwicklung des Arbeitsmarktes in der Region hinzuwirken.

Die Entwicklung der Idee eines Gewerbegebietes in Form eines Gewerbehofs geht darauf zurück, dass sowohl Postbauer-Heng als auch die umliegenden Gemeinden nicht genügend verfügbare Flächenreserven haben, um kleine bis mittlere Betriebsansiedlungen zu befriedigen.

Die Bedeutung von Gewerbeflächen zur Bewältigung des regionalen Strukturwandels im ländlichen Raum ist elementar. Für die Betriebserweiterung ansässiger und die Ansiedlung neuer Unternehmen werden jedoch vielseitig bebaubare Flächen für Produktion, Logistik und Dienstleistungen mit der Möglichkeit einer entsprechend bedarfsgerechten Anpassung der Grundstücksgrößen benötigt.

Anlass der Neuaufstellung ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftig nachfrageorientierte Gestaltung der Grundstücksangebote bereitzustellen.

Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und attraktiven Lage bietet das kommunale Gewerbegebiet ein enormes Entwicklungspotential zur Steigerung der Wirtschaftskraft in der Region und dient der Sicherung bzw. Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Der B-Plan soll Festsetzungen zu folgenden Punkten enthalten:

- Angaben zu den Baufenstern für Hauptgebäude und Nebengebäude
- Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe.
- Sonstige Textliche Festsetzungen, wie in vergleichbaren Bebauungsplänen.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbehof Brunnenricht“ wird der folgende Gebietscharakter nach BauNVO festgesetzt: **G Ee = eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet G Ee sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

Mögliche Ziele bei der Auswahl der Betriebe und deren Nutzungen

1. Es ist ein Planungsziel der Gemeinde, ihre Gewerbegebiete für bestimmte Arten von Nutzungen vorzuhalten und andere Arten von Nutzungen dort auszuschließen. Dies trifft für Nutzungen zu, die z.B. wegen ihres Flächenbedarfs, ihrer Verkehrserzeugung oder aus anderen Gründen als nicht verträglich eingeordnet werden können oder die den allgemeinen Zielen der Gemeinde zur Gewerbeentwicklung oder zur Profilierung eines bestimmten Gewerbegebiets entgegenstehen.
2. Ein weiteres Ziel ist es, das Baugebiet innerhalb von wenigen Jahre mit den geplanten Nutzungen abschließend zu bebauen, um Synergieeffekte zu erzeugen und um ein homogenes, geordnetes Gesamtbild zu erreichen. Ein Grundstückskauf auf Vorrat und die Zurückhaltung sollen so vermieden werden.
3. Darüber hinaus wird im Sinne der angestrebten Gemeinwohlökonomie und dem Ziel der Energieeinsparung ein Zusammenschluss der Gebäude zu einem lokalen Nahwärme- und wenn möglich auch einem „Nahkältenetz“ angestrebt. Dieses wäre besonders wirtschaftlich zu betreiben, wenn sich im Plangebiet Firmen mit einem ganzjährigen Bedarf an Prozesswärme und -kälte ansiedeln würden.

Weiterhin wird der gemeinsame Betrieb einer Schalt- und Speicherzentrale für die Stromversorgung angestrebt. Dabei wird der aus Photovoltaik erzeugte Strom bevorzugt nach dem internen Bedarf der angeschlossenen Firmen verteilt und gepuffert. Die darüber hinaus anfallenden Überschüsse werden ins Stromnetz eingespeist.

Vorgeschlagene Lösungen

zu 1. In einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer soll die Verpflichtung aufgenommen werden, dass die Entscheidung, an wenn ein Gewerbegrundstück verkauft werden darf, beim Marktgemeinderat liegt.

zu 2. und 3. Interessierte Firmen stellen sich und ihr Vorhaben in einem Unternehmens-konzept oder Businessplan dem MGR schriftlich und persönlich vor.

Die Marktgemeinde vereinbart mit dem Käufer eine Bauverpflichtung für den Zeitraum vom Kauf bis der Fertigstellung der Gebäude.

Außerdem werden vertragliche Vereinbarungen über die Grundstücksnutzung abgeschlossen. Gemeint ist dabei eine Verpflichtung, ein Grundstück einer Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzuführen. In dieser Urkunde wird in der Bauauflage auch der Gewerbebezug titulierte.

Beschluss: 17:1

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gewerbehof Brunnenricht“ mit den oben genannten Punkten, sowie die 27. te Änderung der 2. ten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Die Fl.Nr. 417, 418, 419 werden von „Parkflächen P“ in Gewerbegebiet (GEe) geändert.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Postbauer-Heng, den 21.11.2023



Horst Kratzer
Erster Bürgermeister