

## **Gemeinde Allmendingen**

### **Bebauungsplan „Witzensteige“**

#### **Auszug der Sitzungsvorlage zur Sitzung des Gemeinderats am 24.01.2024 mit den Zielen und Zwecken der Planung und zur punktuellen Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren**

##### **Ziele und Zweck der Planung**

Aufgrund eines dringenden Bedarfs an Wohnbauland und einem weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachs in Allmendingen ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Das Bebauungskonzept schafft im Osten Allmendingens einen neuen Ortsrand und eine abgerundete Ortseingangssituation. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Wohngebiet wird es angestrebt, das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets wird eine Nutzung als Mischgebiet (MI) vorgesehen. Diese Nutzung soll einen Übergang zu dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet außerhalb des Plangebiets generieren.

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt von der nördlich verlaufenden Alheimer Straße aus. Zudem wird das Plangebiet über fußläufige Wegeverbindungen mit den umliegenden Bereichen Allmendingens verbunden.

Die Einbindung und Aufwertung der Landschaftselemente ist ein wesentliches Planungsziel. Am Verlauf des Aschenbachs wird eine Gewässerrandgestaltung mit aufwertender Bepflanzung vorgenommen. Zwischen dem Baugebiet und dem südlich liegendem Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet wird eine Pufferzone entwickelt, die einen Übergang in die Landschaft herstellt. Das städtebauliche Konzept ist in der Anlage als Plan beigelegt.

Als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Im Bauleitplanverfahren sind besonders die störungsfreie, differenzierte Nutzung des Geländes und die verkehrliche Neuordnung zu berücksichtigen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

##### **Punktuelle Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen - Altheim stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans in einem kleineren im Westen liegenden Teil (ca. 0,67 ha) eine geplante Gewerbliche Baufläche dar. Der überwiegende Teil des Plangebiets (ca. 3,7 ha) ist im FNP als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zudem ist ein Planeintrag des Aschenbachs vorhanden (ca. 0,07 ha).

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das angestrebte Wohngebiet mit ergänzendem Mischgebiet ist daher die Änderung des FNP notwendig. Dies erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Hierfür ist ein Antrag auf punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans (5. Verfahren zur FNP-Änderung) beim Verwaltungsverband Allmendingen - Altheim zu stellen. Ziel der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung von geplanten Mischbauflächen im kleineren westlichen Abschnitt und von geplanten Wohnbauflächen in

den übrigen Abschnitten des Plangebiets, so dass die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung aufeinander abgestimmt sind.

Es ist zu beachten, dass im wirksamen Flächennutzungsplan für das Plangebiet nur ca. 0,67 ha als geplante Baufläche dargestellt sind. Das weitere Plangebiet liegt mit ca. 3,78 ha planungsrechtlich im Außenbereich. Um die Außenbereichsflächen im FNP als geplante Bauflächen darstellen zu können, müssen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Tauschflächen im Gemeindegebiet gefunden werden. Diese Tauschflächen sollen im Gegenzug als Bauflächen entfallen und bei der punktuellen Änderung des FNP als solche herausgenommen werden. Angestrebt wird hierbei eine Herausnahme im Bereich Allmendingen-Süd östlich der Schmiech (AL3).