

Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim

5. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 (in Kraft getreten am 02.11.2001) mit Teilfortschreibung 2021 (in Kraft getreten am 19.03.2021)

5. Änderung Wohnbaufläche Allmendingen „Witzensteige“

Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses, 16.01.2025

Vorlage / Beschlussvorschlag zu

- 1. Einleitungsbeschluss zur Änderung der landwirtschaftlichen Fläche auf den Flurstücken 505/4; 505/5 (Weg); 507 (Weg); 511; 513/1; 513/2 und 513/3, sowie Teilen von 503 und 512 zur geplanten Wohnbaufläche, geplanten Mischbaufläche und Grünfläche**

Erläuterung

Zur Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen hat die Gemeinde Allmendingen nach Prüfung unterschiedlicher Flächen im Gewann Witzensteige Potenzialflächen erfasst. Der Planbereich schafft im Osten Allmendingens einen neuen Ortsrand und eine abgerundete Orteingangssituation. Für das Plangebiet liegt eine Bebauungs- und Erschließungsstudie vor, die Grundlage eines aufzustellenden Bebauungsplans bildet.

Da dieser Bebauungsplan nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Änderung des FNPs für den Planbereich erforderlich. Hierzu soll eine punktuelle Änderung des FNPs im Parallelverfahren zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchgeführt werden.

Ziel der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung von geplanten Mischbauflächen in einem geringen Umfang am Gebietswestrand als Übergang zu den angrenzenden Gewerbebauflächen des FNP. Der überwiegende Planbereich östlich soll als geplante Wohnbaufläche dargestellt werden. Nach Süden ist zur Einbindung in das Landschaftsbild und als Übergang zum Naturschutzgebiet eine Pufferzone vorgesehen. Der Aschenbach wird in seinem aktuellen Zustand erhalten und auf Ebene des Bebauungsplans integriert.

Um weitere Außenbereichsflächen als geplante Bauflächen im Flächennutzungsplan darstellen zu können, müssen gemäß raumordnerischer Vorgabe voraussichtlich entsprechende Bauflächen an anderer Stelle zurückgenommen werden und in der FNP-Darstellung entfallen. Hierüber erfolgt im FNP-Änderungsverfahren eine vertiefende Prüfung und Flächenauswahl; aus derzeitiger Sicht, wird eine Herausnahme im Bereich Allmendingen-Süd östlich der Schmiech vorgeschlagen. Eine Umsetzung dieser Fläche erscheint aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund der Immissionssituation zum Gewerbe und der Hochwassersituation, mittelfristig als schwierig.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim beschließt, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans 2015 (in Kraft getreten am 02.11.2001) mit Teilfortschreibung 2021 (in Kraft getreten am 19.03.2021) als 5. Änderung Wohnbaufläche Allmendingen „Witzensteige“ gemäß § 2 BauGB einzuleiten. Der Beschluss über das Änderungsverfahren wird nach § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt für das 5. Änderungsverfahren mit den Planunterlagen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlagen

- Übersichtsplan zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 08.01.2025
- Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung-Planzeichnung, Stand 08.01.2025
- Ziele und Zwecke der Planung, Stand 08.01.2025