

Sitzungsvorlage

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

Am 16. Dezember 2025

TOP 4.2

Öffentlich

Geschäftsbereich 1
Stadtplanung

AZ: 610 - ug/ug

04.12.2025

Ulrike Gallo

Anlagen: - Anlage 1_Umgriff und Vorentwurf der 5. FNP-Änderung
(nur digital verfügbar)

**5. Flächennutzungsplanänderung (im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 131
"Wohnen auf der Haiden" gem. § 8 Abs. 3 BauGB)**

hier: Einleitungsentscheidung, Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Vorgang

Im vorliegenden Bereich "Wohnen auf der Haiden" soll ein Bebauungsplan für die Entwicklung einer Wohnbebauung aufgestellt werden.

Anlass

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Wohnen auf der Haiden“, Ortsteil Aufheim geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da gemäß § 8 BauGB Abs. 2 Bebauungspläne aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden sollen.

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplans ist die geplante Wohnbauentwicklung nicht möglich, da die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "Wohnen auf der Haiden" (Allgemeines Wohngebiet) nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entsprechen. Folglich ist der FNP zu ändern.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Aufheim und schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbauflächen entlang der Straße Oberdorf an. Die Planung umfasst die Flst. Nr. 205, 206, 207 (Teilfläche), Gemarkung Aufheim. Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung betrifft nur einen Teilbereich des Planungsumgriffs für den Bebauungsplan Nr. 131 „Wohnen auf der Haiden“.

Rechtliche Situation und Aufstellungsverfahren

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche dar.

Der betreffende Bereich soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.



Planungsziele

Der FNP-Änderung werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren aufgrund der beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Wohnen auf der Haiden“
- Ziel dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbauflächen
- Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines neuen Baugebiets für Wohnzwecke („Wohnen auf den Haiden“).
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur bzw. Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- die Planänderung dient der Anpassung an sich geänderte Planungsziele für den Geltungsbereich und der städtebaulich geordneten Entwicklung im Gemeindegebiet. Sie hat keine Auswirkungen auf die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans insgesamt

Weiteres Vorgehen

Das Verfahren zur 5. Flächennutzungsplanänderung wird parallel und in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 "Wohnen auf den Haiden" durchgeführt. Die Verfahrensschritte (frühzeitige und öffentliche Auslegung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Umweltprüfung) werde dabei aufeinander abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Planungsleistung (Änderungsentwurf, Umweltprüfung, Gutachten) sind durch den aktuellen Haushalt Hhst. 6100.6551 gedeckt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt gem. §2 Abs. 1 BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan 2034 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 „Wohnen auf der Haiden“, Ortsteil Aufheim. Das Plangebiet ist im beiliegenden Lageplan dargestellt, der Bestandteil des Beschlusses ist.
2. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss billigt den Vorentwurf der 5. FNP-Änderung „Wohnen auf der Haiden“.
3. Der Einleitungsbeschluss zur 5.Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Claudia Schäfer-Rudolf
Erste Bürgermeisterin

