



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/027/2023	
Sitzung am 22.05.2023	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 6 Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanes „Auf der Steige Südost,, 1. Zustimmung zum Planentwurf 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Stadt Aulendorf beabsichtigt südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich des „Steinenbacher Wegs“ ein Baugebiet auszuweisen, in dem im Norden ein Ärztehaus und in den südlichen zwei Dritteln Geschosswohnungsbau sowie kleinteiligere Wohnbebauung vorgesehen ist.</p> <p>Die überplanten Gebiete werden derzeit als Acker genutzt; entlang der nördlichen Grenze befinden sich – am Straßenrand – 8 größere Bäume. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Um die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzungen vorzubereiten, beabsichtigt die Stadt den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Steige Südost“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu.</p> <p>Lage des Plangebiets Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Aulendorf, südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich der Kreisstraße 7958, zwischen bestehender im Norden und Westen Wohnbebauung und einem Gewächshaus im Süden. Etwas weiter östlich des Änderungsbereichs besteht außerdem das Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet „Sandäcker“.</p> <p>Nördlich und westlich des Änderungsbereichs grenzt Wohnbebauung an, weiter östlich befindet sich gewerbliche Bebauung; dazwischen liegen Ackerflächen sowie ein kleiner Streuobstbestand. Im Süden schließt die freie Landschaft mit Wiesen- und Ackerfläche an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,00 ha.</p> <p>Einordnung in die Bauleitplanung Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sieht u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Stadtentwicklung und den Städtebau auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Schwerpunkte des Wohnungsbaus, Gewerbe und Dienstleistungen zu konzentrieren. • Die städtebauliche Entwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. <p>Die vorgesehene Planung greift die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes auf, da sich der Änderungsbereich in ein Gebiet mit bestehender Bebauung einfügt. Westlich und nördlich des Änderungsbereichs besteht Wohnbebauung, weiter östlich gewerbliche Bebauung.</p> <p>Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee Oberschwaben wird aktuell fortgeschrieben. Der Regionalplan weist Aulendorf als Unterzentrum aus.</p> <p>Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Umweltbericht Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten</p>			

und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung öffentlich auszulegen.

Weiterhin sind gem. § 1 a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung handelt es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung. Durch die Änderung wird kein Baurecht geschaffen; zudem werden keine verbindlichen Festsetzungen getroffen, auf deren Grundlage eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz durchgeführt werden kann. Die voraussichtliche Eingriffsstärke sowie geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden daher schutzgutbezogen verbal beschrieben. Eine genaue rechnerische Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Auf Kapitel 6.6 des Umweltberichts wird verwiesen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden am südlichen Stadtrand von Aulendorf eine Sonderbaufläche, eine Mischbaufläche sowie eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellung als Sonderbaufläche dient dazu, den dringenden Bedarf nach einem Ärztehaus abzudecken und weitere Einrichtungen, die sozialen und gesundheitlichen Zwecke dienen, zu ermöglichen.

Im Anschluss hieran sollen auch weitere gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig gemacht werden.

Das südlich anschließende geplante Wohngebiet soll zum Teil dem betreuten Wohnen dienen, was sich aufgrund der Nähe zu dem geplanten Ärztehaus besonders anbietet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Steige Südost“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Auf die Ausführungen in der beiliegenden Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Auf der Steige Südost“ wird verwiesen.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Planentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Auf der Steige Südost“ in der Fassung vom 03.05.2023 zu.
2. Mit diesem Entwurf werden die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anlagen:

- Textteil zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Auf der Steige Südost“ in der Fassung vom 03.05.2023
- Begründung Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Auf der Steige Südost“ in der Fassung vom 03.05.2023

Beschlussauszüge für

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 12.05.2023