Beilage

Betreff:
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
21. Änderung: Bereich Buch Süd
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Am 24.05.2017 wurde vom Stadtrat das FNP Änderungsverfahren für den Bereich Buch Süd eingeleitet.
Grundlage für die Bauleitplanung waren die zur Koordination von verschiedenen Flächenansprüchen an das Knoblauchsland erarbeiteten Leitlinien der räumlichen Entwicklung. Neben dem übergeordneten Ziel das Knoblauchsland als landwirtschaftliches Anbaugebiet mit überlagernder Erholungsgebietsfunktion zu sichern, sollte auf Grund des hohen Wohnraumbedarfs an integrierten Standorten die Ausweisung neuer Siedlungsflächen ermöglicht werden. Der Bereich Buch Süd wurde als eine derartige Potenzialfläche identifiziert.

Nachdem innerhalb des Änderungsbereichs der Betrieb der Hefewerke aufgegeben wurde, erschlossen sich konkrete Entwicklungsmöglichkeiten für den gesamten Bereich. Deshalb wurde 2021 das Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals inklusive der Sicherung des Gewerbestandorts auf den nördlichen Flächen, einer Etablierung von Mischnutzung auf den südlichen Flächen sowie der Sicherung eines Grundschulstandortes als Gemeinbedarfsfläche im Nordwesten und des vorhandenen "Wäldchens" als Teil einer zentralen Grünfläche eingeleitet. Eine übergeordnete Freiraumverbindung sowie eine Ortsrandgestaltung Richtung Westen zur freien Landschaft hin sollen die Integration der baulichen Entwicklung in die Umgebung sicherstellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im neu zu entwickelnden Bereich Flächen für die Landwirtschaft, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen mit Schwerpunkt Freiflächennutzung Garten- und Landschaftsbau dar. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Nutzungen ist damit die Änderung des FNP erforderlich.
Der Änderungsbereich wird zur Durchführung eines Parallelverfahrens auf den für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Umgriff angepasst.

Kosten
Mit einem Investor wurde eine Abwendungsvereinbarung nach § 27 BauGB abgeschlossen, in der Regelungen zur Übernahme von anfallenden Planungskosten durch den Investor getroffen wurden.

Fazit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als nächster formaler Verfahrensschritt sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sollen auf Grundlage des Plans FNP21-V-01 vom 06.06.2024 mit geändertem Umgriff und des Vorentwurfs der Begründung mit integriertem Umweltbericht (UB) vom 06.06.2024 durchgeführt werden.