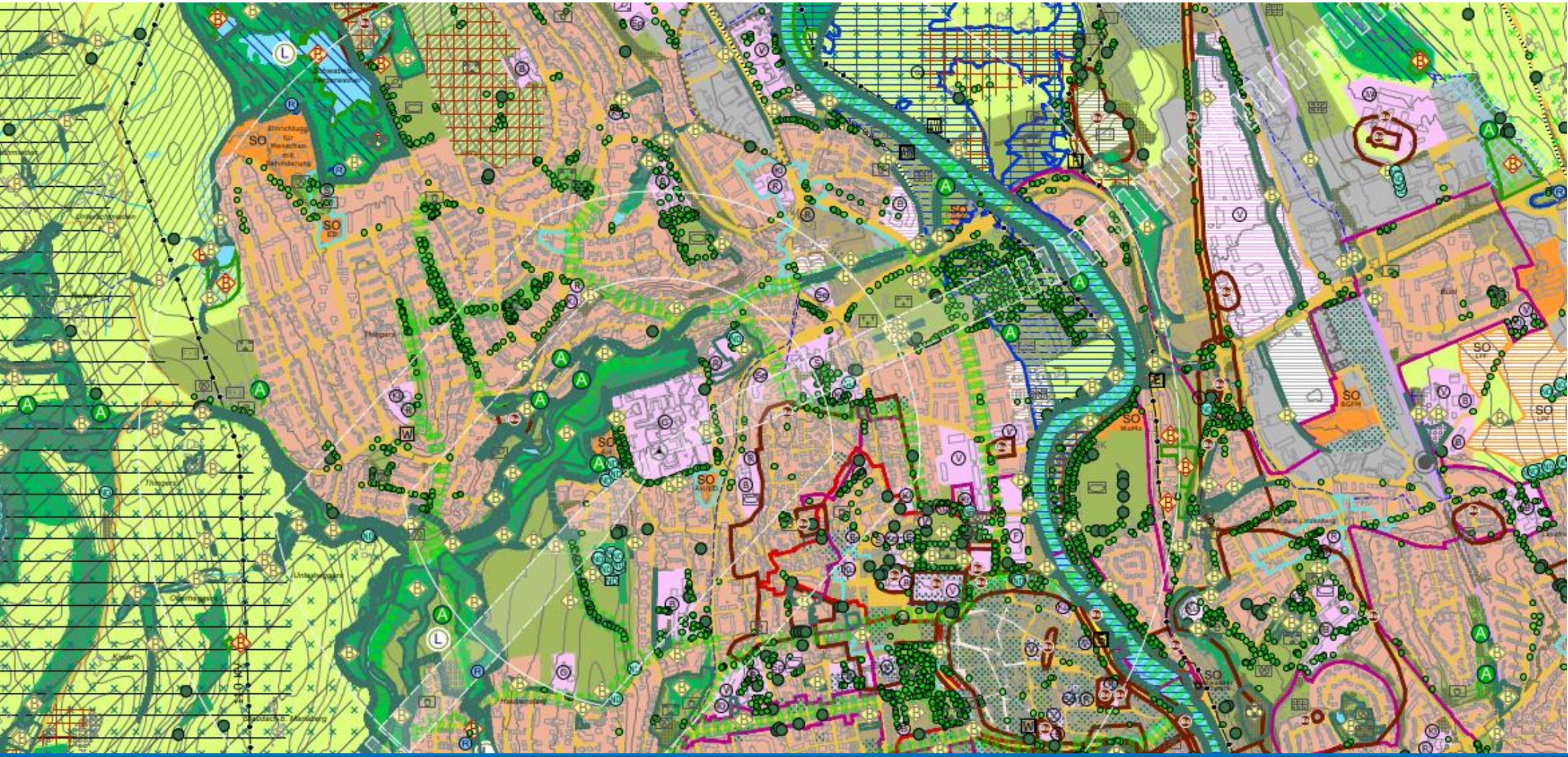
Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Planungs- und Bauausschuss am 20.02.2025

Stadtrat am 27.02.2025



FLÄCHEN NUTZUNGS PLAN 2040

Auslegungszeitraum

- 12.06.2024 bis 26.07.2024

Erhaltene Stellungnahmen

- Aus der Öffentlichkeit: 12 plus 2 Unterschriftenlisten
- Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange: 41

→ **Abwägungsrelevante Stellungnahmen: 15**

Abwägungsrelevante Themen aus der Öffentlichkeit

- Gewerbliche Entwicklung südlich des Heussrings
- Einwendungen zu Aussagen in den Themenkarten bezüglich Potenzialflächen für Aufforstungen und zu Radwegen
- Einwendung gegen Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich Dreifaltigkeitsweg
- Einwendung gegen geplantes Landschaftsschutzgebiet an der Hangkante oberhalb von Reiters/Oberschmieden/Schwarzen
- Stellungnahme zur Ausweisung von Gewerbebauflächen am Heussring (anstatt wie bislang von gemischten Bauflächen)
- Einwendungen im Bereich Weidachsmühle insbesondere zum Waldumbau

Abwägungsrelevante Themen TöB

- Darstellung des derzeitigen Standorts der Landespolizei als Reservefläche für Schulnutzung

- Überwiegende Aufnahme des Grünzuges als Sonderbaufläche westlich der Hochschule

- Forderung von Maßnahmen zum Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe: „Schutzzonen“ für Betriebe

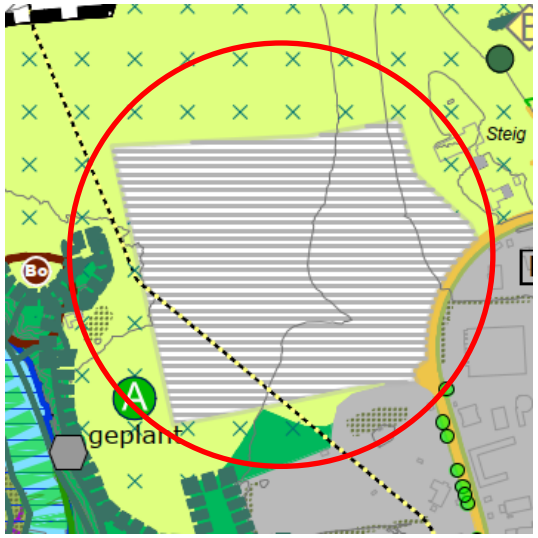
- Kritische Haltung zu neu ausgewiesenen Bauflächen

- Einforderung eines Verkehrsgutachtens im Zusammenhang mit der Oberstdorfer Straße und deren geplanter angrenzender baulichen Entwicklung

Planänderungen: Vorentwurf -> Entwurf

Dieselstraße

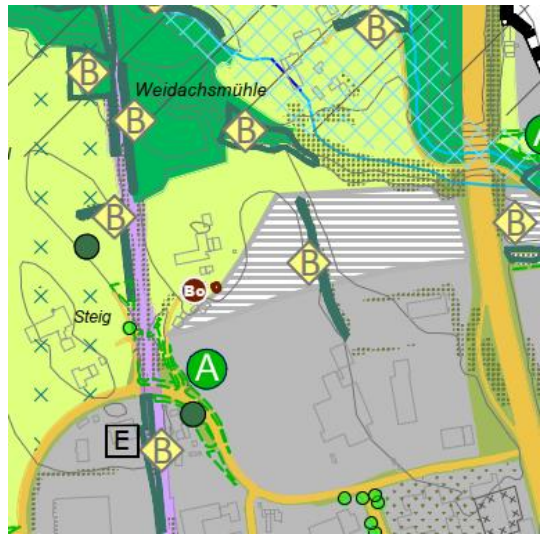
Stand Vorentwurf:
Fläche für die Landwirtschaft



Stand Entwurf:
Gewerbliche Baufläche (11,1 ha)

Zeppelinstraße

Stand Vorentwurf:
Gewerbliche Baufläche (3,3 ha)



Stand Entwurf:
Fläche für die Landwirtschaft

Planänderungen: Vorentwurf -> Entwurf

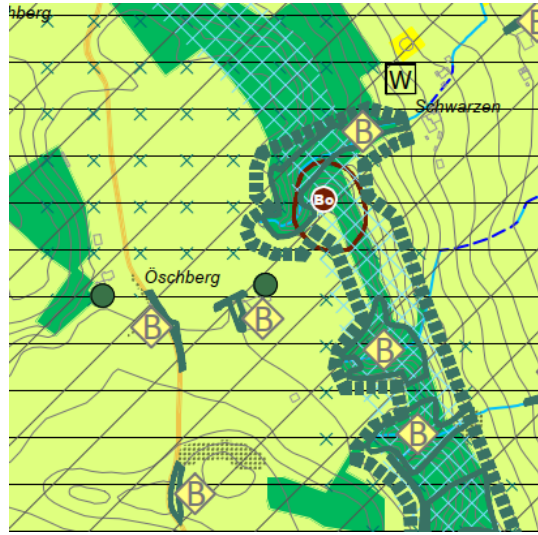
Heisinger Straße

Stand Vorentwurf:
Fläche für die Landwirtschaft

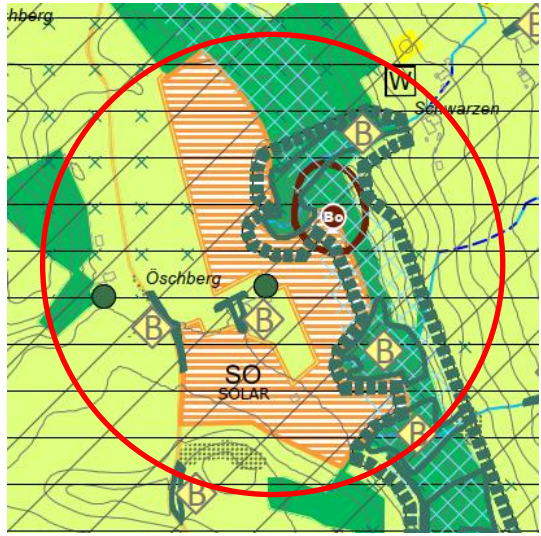
Stand Entwurf:
Gewerbliche Baufläche (0,8 ha)
Sonderbaufläche (3,6 ha)

Solarfläche Öschberg

Stand Vorentwurf:
Fläche für die Landwirtschaft

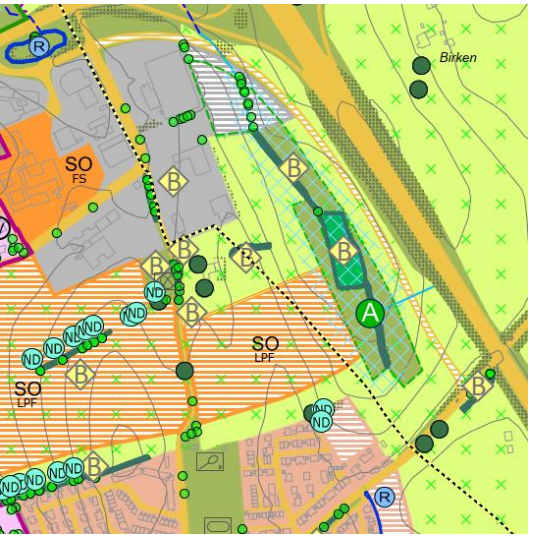


Stand Entwurf:
Sonderbaufläche (8,2 ha)

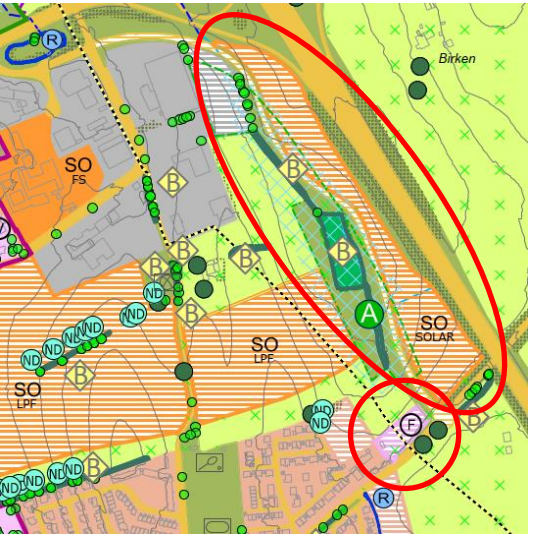


Planänderungen: Vorentwurf -> Entwurf

Solarfläche südlich Autobahnkreuz



Stand Vorentwurf:
Fläche für die Landwirtschaft
Verkehrsfläche geplant
Ausgleichsfläche



Stand Entwurf:
Sonderbaufläche (4,8 ha)
Gemeinbedarfsfläche (0,4 ha)
Verkehrsfläche geplant

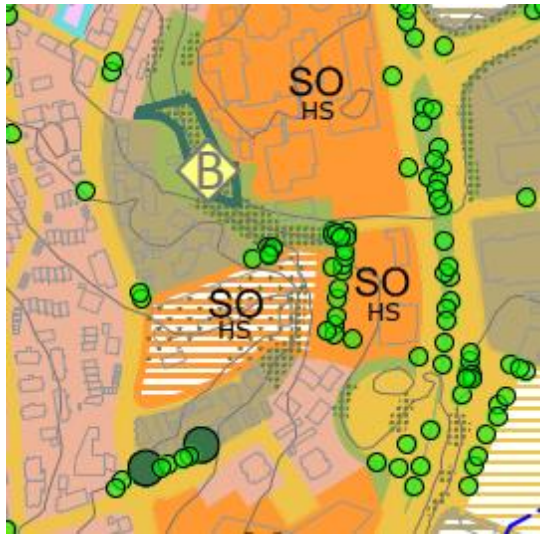
Einzelhandel + Dienstleistung Lindauer Straße

Stand Vorentwurf:
Gemischte Baufläche

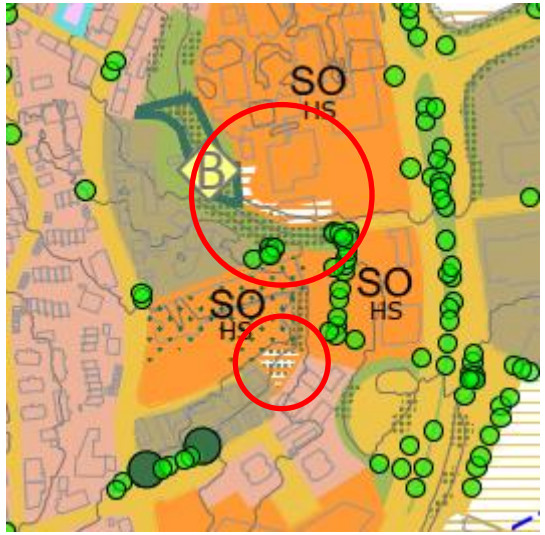
Stand Entwurf:
Sonderbaufläche
(1,3 ha)

Planänderungen: Vorentwurf -> Entwurf

Erweiterung Hochschule



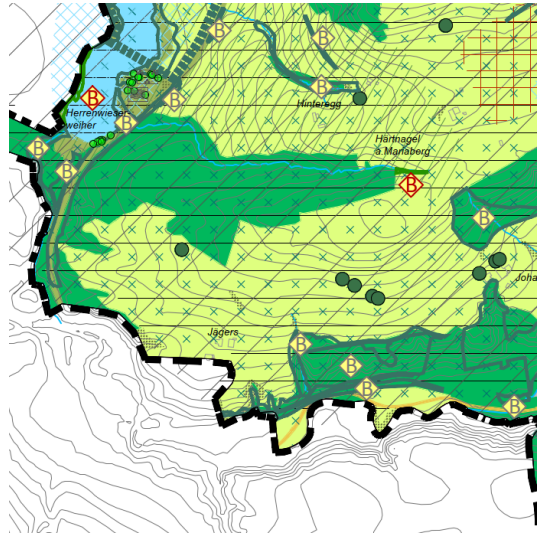
Stand Vorentwurf:
Grünfläche
Gemischte Baufläche



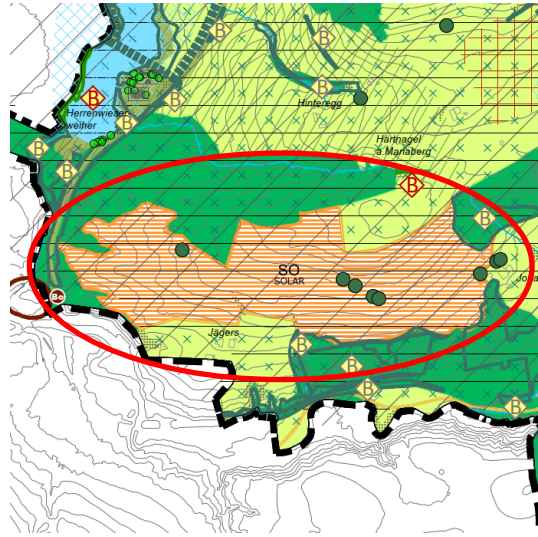
Stand Entwurf:
Sonderbaufläche
(0,2 und 0,1 ha)

Solarfläche Johannisried

Stand Vorentwurf:
Fläche für die
Landwirtschaft

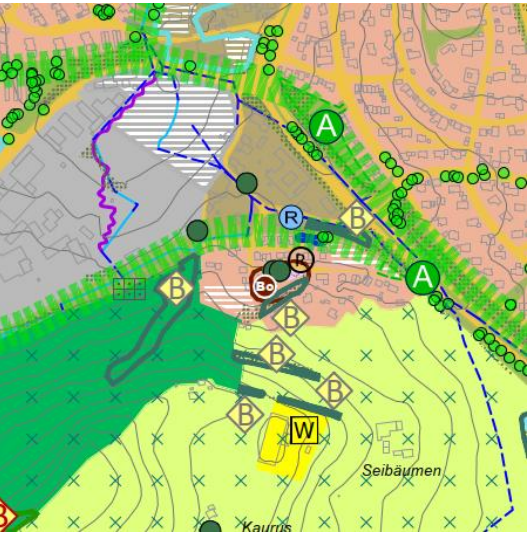


Stand Entwurf:
Sonderbaufläche
(20,3 ha)

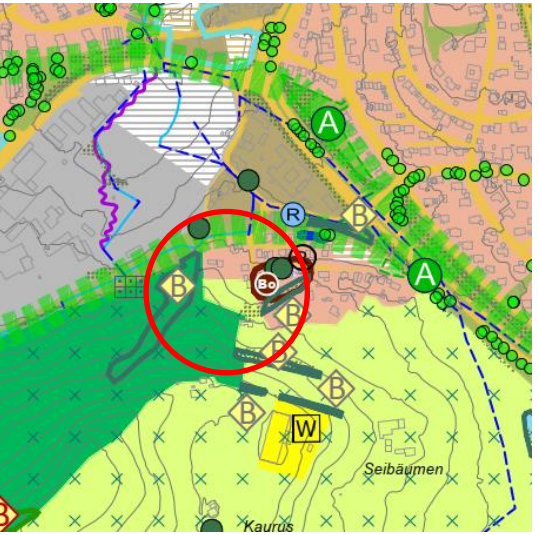


Planänderungen: Vorentwurf -> Entwurf

Dreifaltigkeitsweg



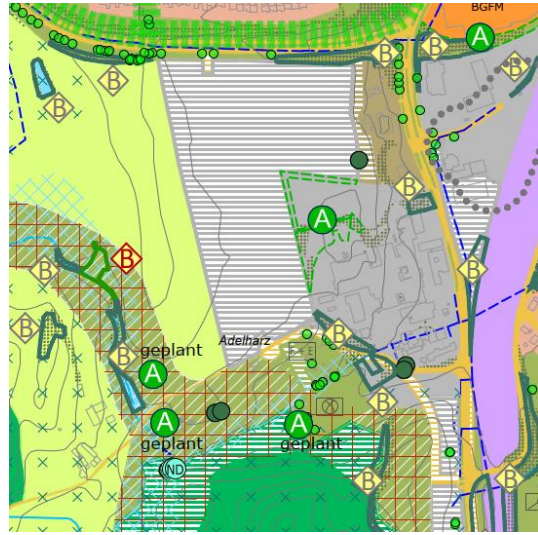
Stand Vorentwurf:
Wohnbaufläche (0,4 ha)



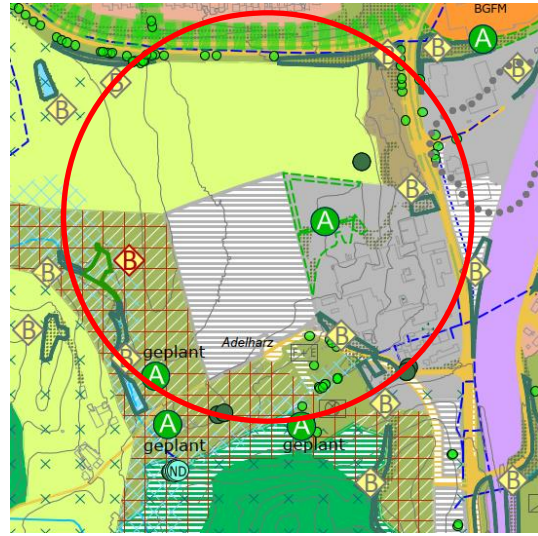
Stand Entwurf:
Flächen für die Landwirtschaft

Südlich Heussring

Stand Vorentwurf:
Gewerbliche Baufläche (12,3 ha)
Gemischte Baufläche (0,6 ha)
Fläche für die Landwirtschaft



Stand Entwurf:
Gewerbliche Baufläche (6,6 ha)
Fläche für die Landwirtschaft
Grünfläche



Flächenbilanz in ha

	Umwidmung bestehender Siedlungsflächen	Neuausweisung im Außenbereich	Kumuliert
Wohnbauflächen	3,3	7,5	10,8
Gewerbeflächen	7,4	24,2	31,6
Gemischte Bauflächen	2,0	0,0	2,0
Sonderbauflächen	9,7	59,3[1)]	69,0
Gemeinbedarfsflächen	19,7	1,9	21,6
Verkehrsflächen	1,2	6,7	7,9
Gesamt:	43,3	99,6	142,9
Davon Sonderbauflächen für Agri-PV am Spitalhof		19,5	
Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen		80,1	

[1)] Davon ca. 37,9 ha Sonderbauflächen für sonstige Freiflächen-PV-Anlagen

Wohnbauflächen: Potenziale und Bedarf

Wohnbauflächen	**Flächengröße in ha**
Im Entwurf neu ausgewiesene Wohnbauflächen	7,5
Umwidmung von (Bau-)Flächen in Wohnbauflächen	3,3
Vorhandene Potenziale im rechtsgültigen FNP (2009), die noch nicht bebaut sind (Stand 2025)	30,6
Summe	**41,4**
Abzüglich ***Wohnbauflächenbedarf lt. Bevölkerungsprognose*** *(Prognoselauf: starkes Wachstum, ca. + 5.600 EW bis 2040)*	38,2
Flächenüberschuss im Entwurf	3,2

Gewerbeflächen: Potenziale und Bedarf

Gewerbeflächen	**Flächengröße in ha**
Im Entwurf neu ausgewiesene gewerbliche Bauflächen	24,2
Umwidmung von Flächen zu gewerblichen Bauflächen	7,4
Summe	**31,6**
*Abzüglich **Gewerbeflächenbedarf lt. Bedarfsprognose** (notwendige Neuausweisung zur vollständigen Bedarfsdeckung)*	49,1
Flächendefizit im Entwurf	- 17,5

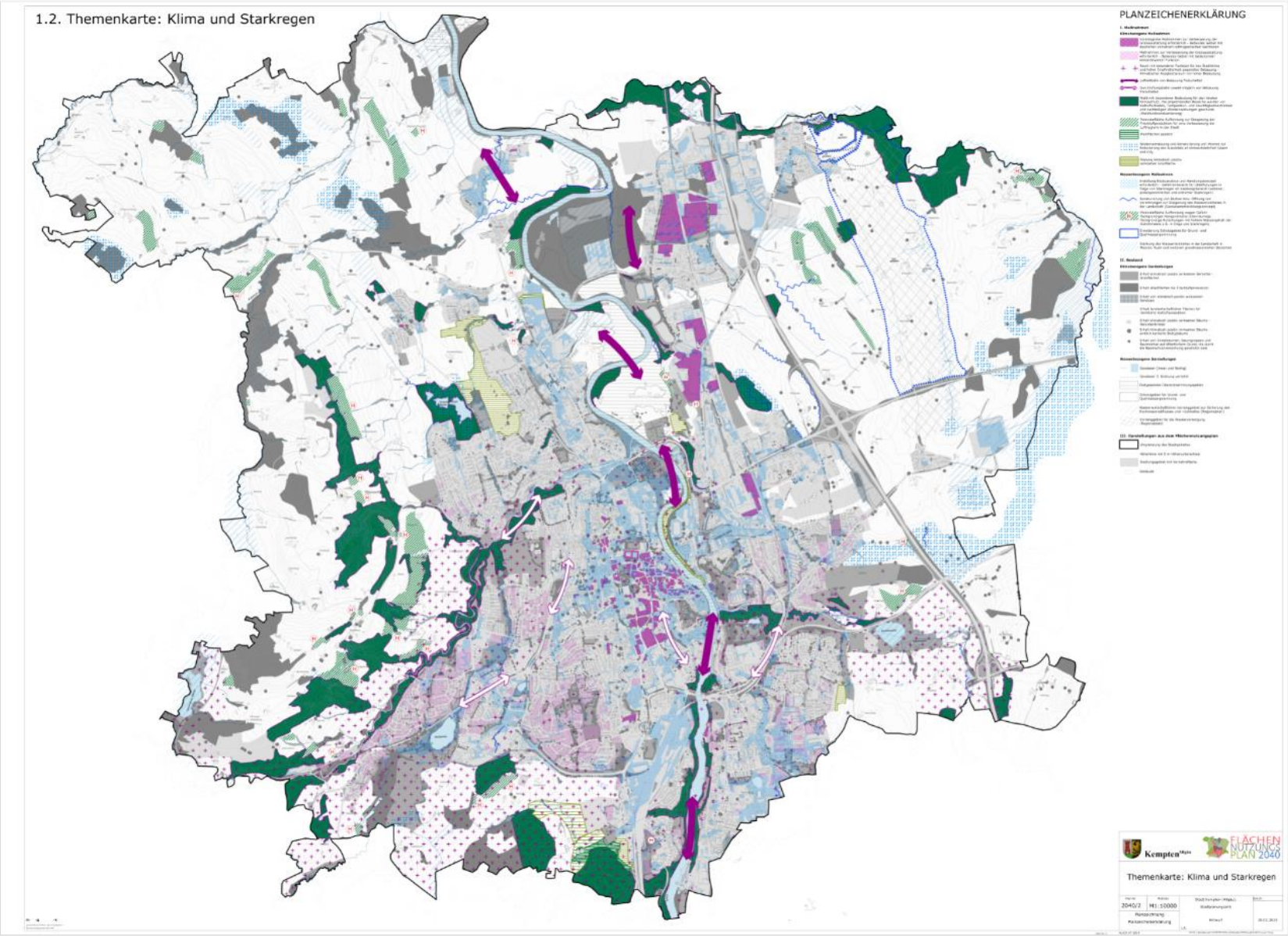
Im Interesse eines schnellen Abschlusses des FNP-Verfahrens wird empfohlen, bis zum Feststellungsbeschluss keine B-Planverfahren i. V. m. FNP-Änderungsverfahren einzuleiten

Jedes neue FNP-Änderungsverfahren muss in das laufende Verfahren der Neuaufstellung des FNP übernommen werden

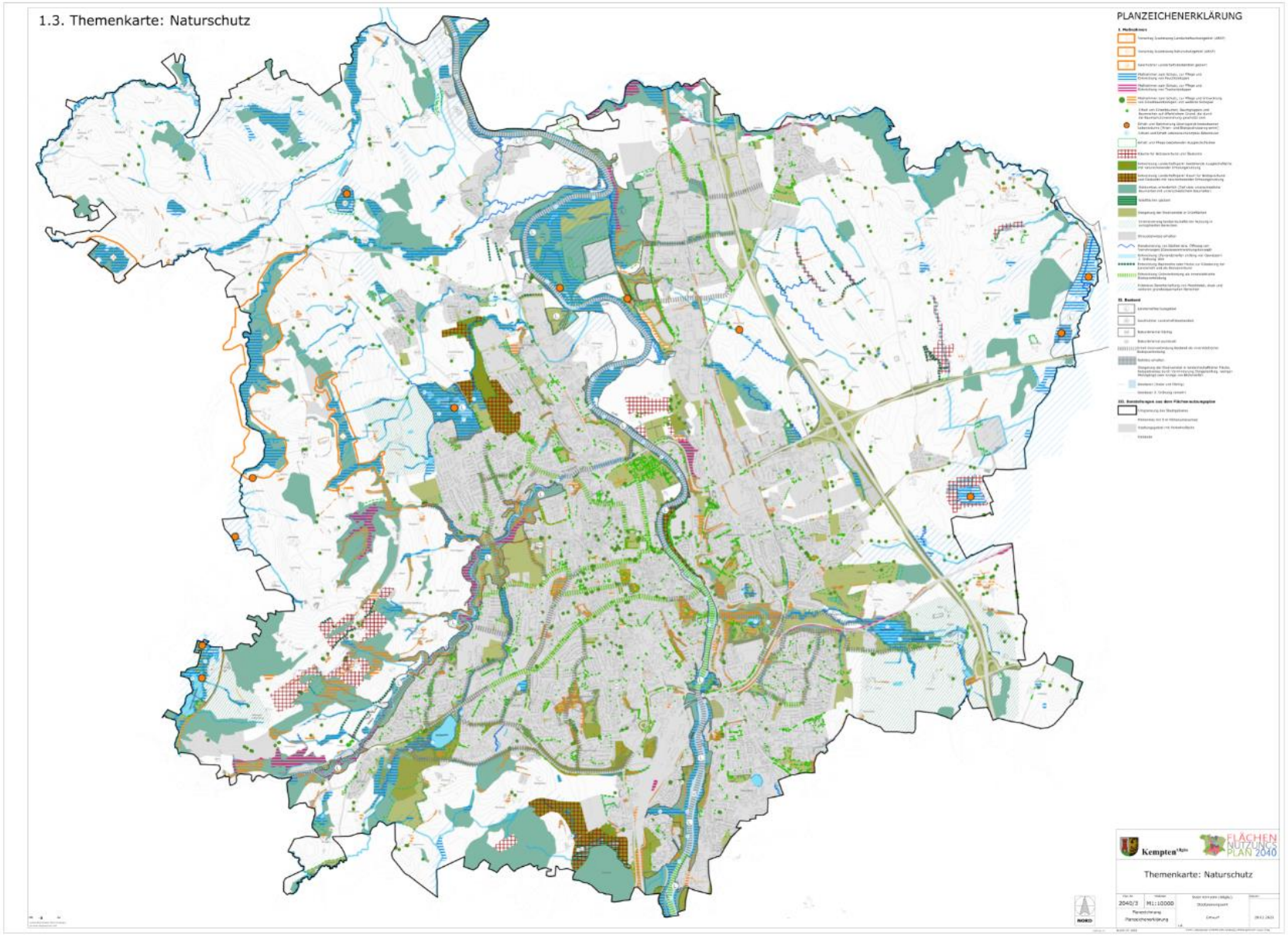
Hat eine erneute Auslegung als zusätzlichen Verfahrensschritt zur Folge

Schiebt den Abschluss des Verfahrens weiter nach hinten (Zeitverlust!)

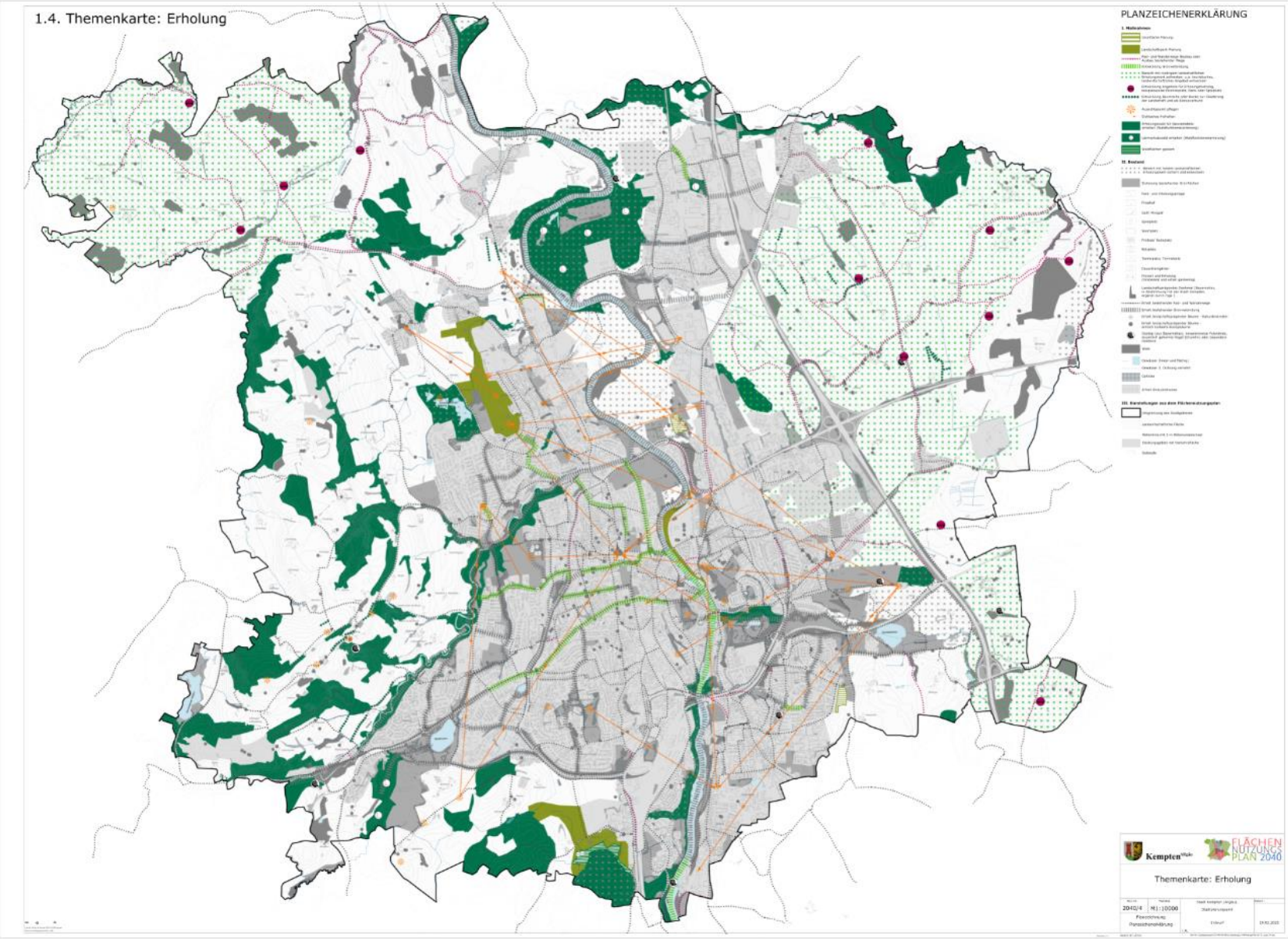
Themenkarte Klima und Starkregen



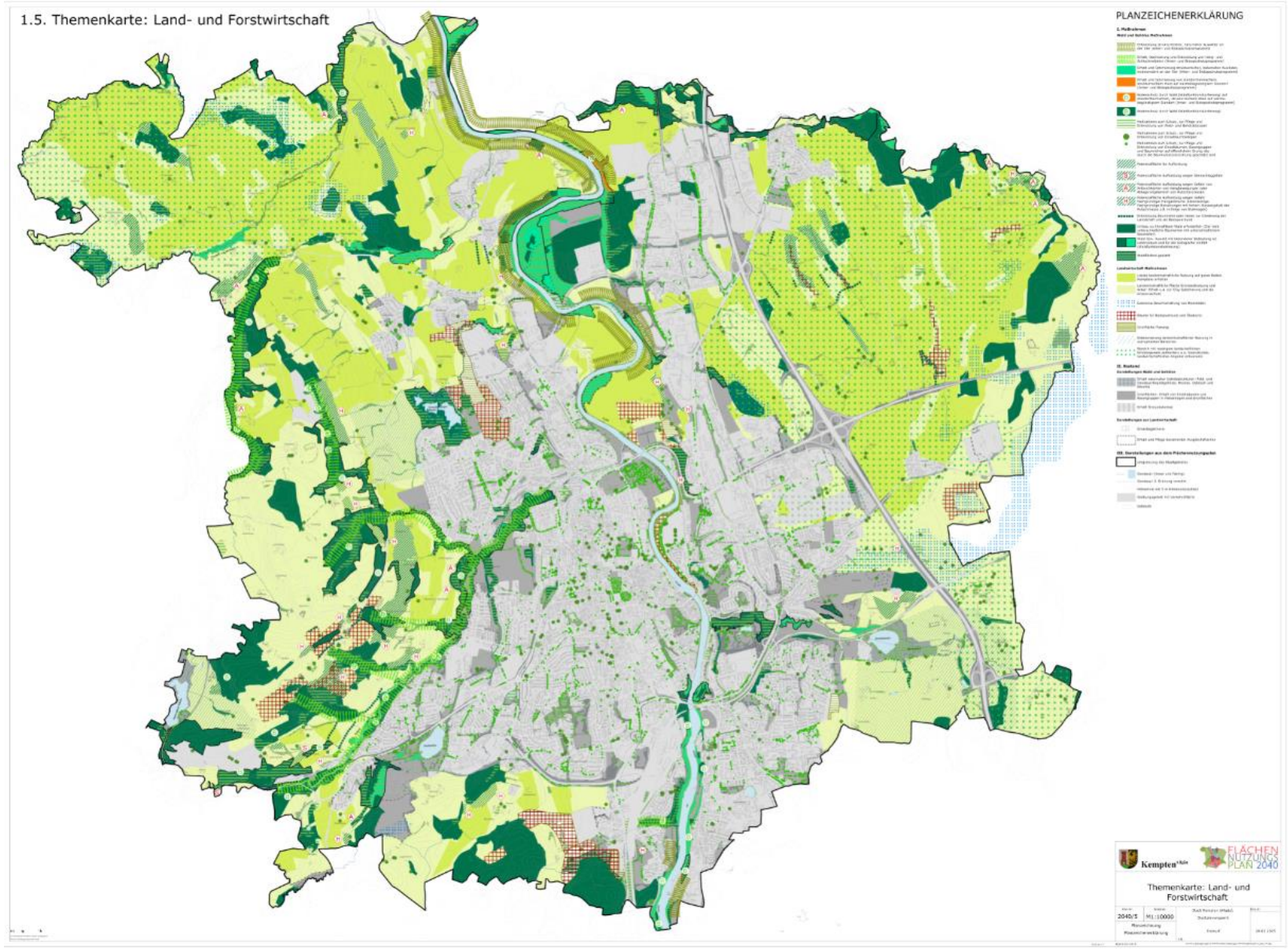
Themenkarte Naturschutz



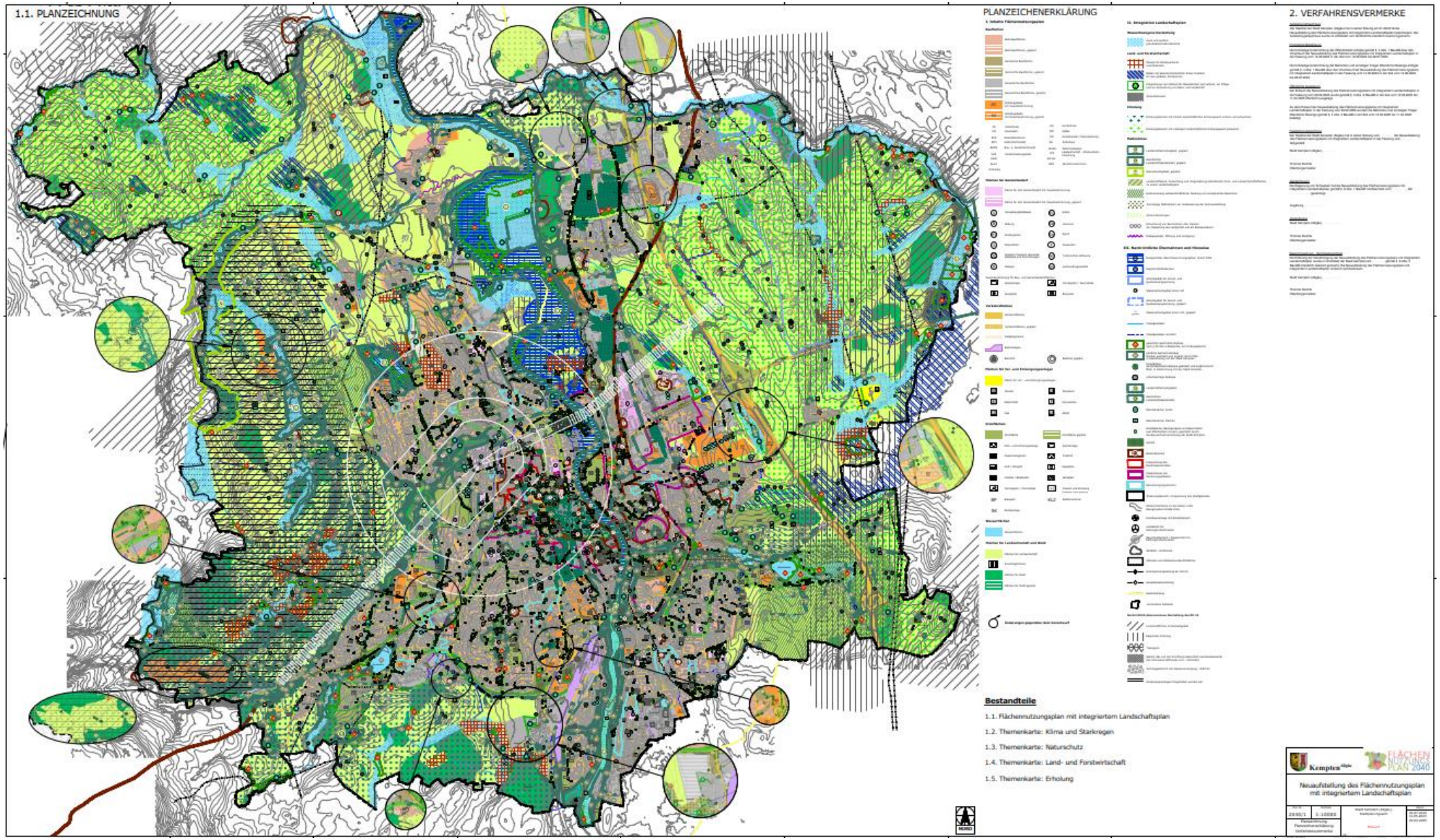
Themenkarte Erholung



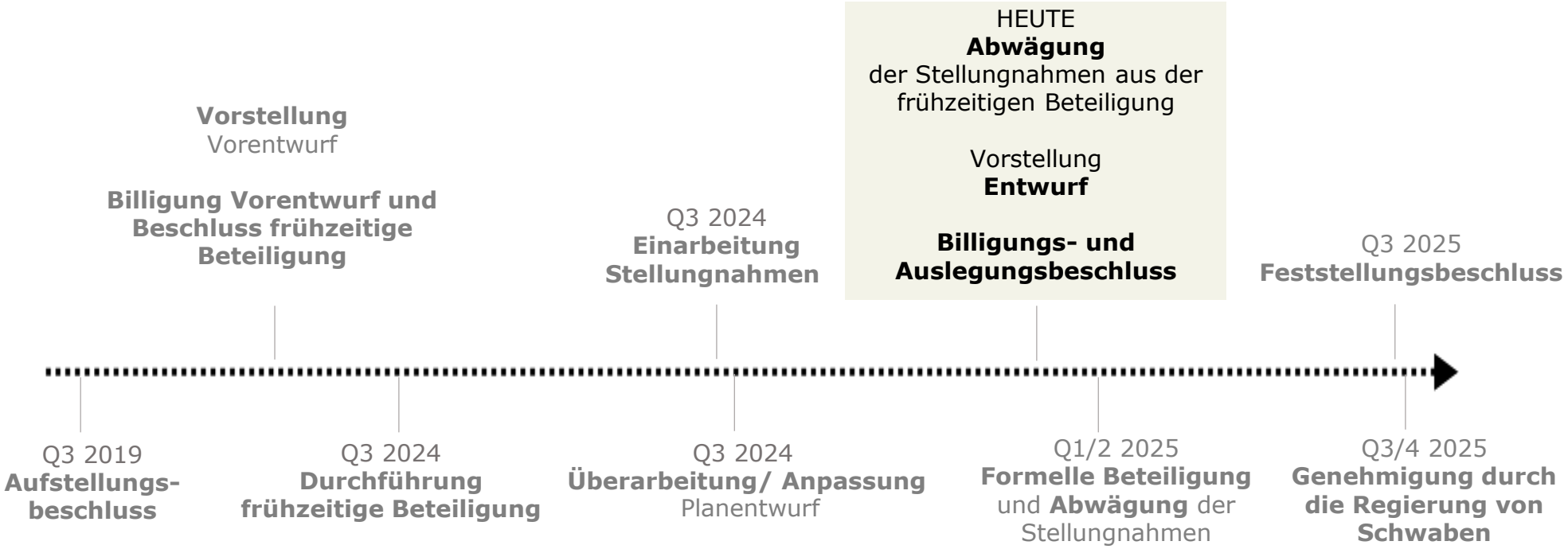
Themenkarte Land- und Forstwirtschaft



FNP + integrierter Landschaftsplan



Verfahrensstand



Beschlussvorschlag

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände gemäß Abwägungstabelle (siehe Anlage) wird zugestimmt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und den Themenkarten vom 20.02.25 wird gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Begründung sowie der Umweltbericht und die Anlagen werden den Planunterlagen beigefügt. Die wesentlichen umweltbezogenen Informationen werden öffentlich ausgelegt.