



Sitzungsvorlage

4. Bauleitplanung: FNP 2030 – 24. Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Knorracker“

- a) Aufstellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 zum Bebauungsplan „Knorracker“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB
 - b) Billigung des Vorentwurfs und Freigabe für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
-

Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplans:

Nachdem die letzten drei erschlossenen Bauplätze im Stadtteil Reinhardsachsen bebaut wurden, beabsichtigt die Stadt Walldürn die Erschließung eines kleinen Wohngebiets im Stadtteil Reinhardsachen.

Für die betreffende Fläche besteht bereits der Bebauungsplan „Knorracker“. Der Bebauungsplan sieht neun weitere Bauplätze in einem Mischgebiet vor, welche noch nicht erschlossen sind. Aufgrund der städtebaulichen Ziels Wohnbaugrundstücke zu schaffen, soll ein allgemeines Wohngebiet mit einer effizienteren Bauplatzeinteilung geschaffen werden. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

Da die städtebauliche Zielsetzung eines Wohngebietes nicht mit dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans (Mischbaufläche) übereinstimmt, muss dieser geändert werden. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs.

Plangebiet:

Das Plangebiet befindet sich rund 300 m südöstlich des Ortskerns von Reinhardsachsen. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 2036/1, 2036/10, 2036/11, 2036/12 und 2036/13. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,47 ha.

für den Geltungsbereich ist der nachfolgende unmaßstäbliche Lageplan:



Verfahren:

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Beschlussempfehlung

- Die Verbandsversammlung fasst den Aufstellungsbeschluss zur „24. Änderung des Flächennutzungsplans 2030“ entsprechend dem Lageplan vom 23.10.2025.
- Die Verbandsversammlung billigt den Vorentwurf zur „Änderung des Flächennutzungsplans 2030“ mit der Begründung mit Datum vom 23.10.2025 und gibt diesen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB frei.