

Nachbarschaftsverband Ulm

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010

26. Änderung

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 22.02.2002 für die Teilbereiche:

- 26.1: Blaustein/ Weidach: geplante Wohnbaufläche
- 26.2: Blaustein/ Arnegg: Grünfläche
- 26.3: Blaustein/ Klingenstein: Grün- und Waldfläche

Begründung

I Städtebaulicher Teil

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 für das Gebiet des Nachbarschaftsverbands Ulm ist seit Februar 2002 wirksam. Auf Grund neuer planerischer Voraussetzungen ist eine Teiländerung notwendig. Vorgesehen ist die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche.

Anlass der Planung

Die Gemeinde Blaustein mit ihren Teilorten stellt einen attraktiven Wohnstandort dar. Aus diesem Grund geht die Bestrebung der Gemeinde dahin, dem bestehenden und künftigen Wohnbaulandbedarf aus der Bevölkerung heraus nachzukommen.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen geplanten Wohngebiete im Teilort Weidach sind bereits voll aufgesiedelt. Der Nachfrage nach Wohnbauplätzen kann daher nicht nachgekommen werden.

Die Planungen der Gemeinde sieht eine Erweiterung der Wohnbaufläche "Mahdauweg" nach Nordwesten vor (26.1). Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann hier kurz- bis mittelfristig eine weitere Entwicklung stattfinden.

Da die Mitglieder des Nachbarschaftsverbands auch im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft und die Begrenzung der Siedlungstätigkeit in die Fläche nicht über die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen hinaus wachsen möchten, findet im Zuge der geplanten Neuentwicklung eine Flächenkompensation im Gesamtverhältnis von 1:1 statt. Dazu wird je eine geplante Wohnbaufläche in den Teilorten Arnegg (26.2) in eine Grünfläche und in Klingenstein (26.3) in eine Grün- und Waldfläche umgewandelt.

Hierdurch werden auch die Vorgaben der obersten Landesplanungsbehörde beachtet. Vgl. hierzu im Einzelnen die „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ vom 01.12.2008.

Standortalternativen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Gemeinde und der im Flächennutzungsplan vorgesehenen aber bereits abgeschlossenen Siedlungsentwicklung in Bermaringen stehen im näheren Umfeld keine Alternativen zur Entwicklung von Wohnbauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung.

Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan

Die neu zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Teilbereich 26.1) und als geplante Wohnbaufläche (Teilbereiche 26.2 und 26.3) dargestellt. Im Bereich 26.1 liegt zum Teil eine Fläche "Obstwiese".

Planinhalt

Ein Änderungsbereich wird als geplante Wohnbaufläche (26.1) sowie zwei Änderungsbereiche als Grünfläche (26.2) und als Grün- und Waldfläche (26.3) dargestellt. Das neue Wohnbaugebiet umfasst ca. 1,0 ha. Die bestehenden Wohnbauflächen, welche zur Flächenkompensation herangezogen werden, haben je eine Größe von ca. 0,5 ha. Somit handelt es sich um eine Flächenkompensation im Verhältnis von 1 : 1. Aufgrund nur noch rudimentär vorhandener Obstbäume entfällt die zum Teil im Geltungsbereich 26.1 liegende Fläche "Obstwiese".