

Nachbarschaftsverband Ulm

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010

20. Änderung

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

20.1: Erbach - Ringingen „Hafenacker 2“ - geplante Wohnbaufläche

20.2: Erbach - Ringingen „Hafenacker 2“ - geplante Fläche für die Landwirtschaft

Ulm, 12.10.2012

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 „Hafenäcker 2“ und in einem zweiten Teilgeltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft.

Anlass der Planung

Die Gemeinde Erbach stellt einen beliebten Wohnstandort dar. Den Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung bildet dabei die Stadt Erbach selbst. Die bisherige Aufsiedelung der Wohngebiete zeigt aber deutlich, dass die Teilorte ebenso beliebt sind.

Aufgrund von Eigentumsverhältnissen ist die weitere Entwicklung des Wohngebiets Hafenäcker im Teilort Ringingen wie im Flächennutzungsplan vorgesehen kurz- und mittelfristig nicht umsetzbar. Der Nachfrage nach Wohnbauplätzen in diesem Teilort kann daher nicht nachgekommen werden.

Die Gemeinde befindet sich im Besitz von 1,3 ha landwirtschaftlicher Fläche, welche im Nordenwesten direkt an das bestehende Wohngebiet "Hafenäcker" anschließt. Hier kann 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, wird im Zuge der Neuentwicklung das Gebiet "Hafenäcker" im Nordosten entsprechend verkleinert.

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 Siedlungsentwicklung im Teilort Ringingen stehen im näheren Umfeld keine Alternativen zur Verfügung. Der neue Standort schließt sinnvollerweise direkt an die jüngste Neubausiedlungsstruktur an.

Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan

Die neu zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Teilbereich 20.1) und als Wohnbaufläche (Teilbereich 20.2) dargestellt.

Planinhalt

Die zwei Änderungsbereiche werden als geplante Wohnbaufläche (20.1) bzw. als Fläche für die Landwirtschaft (20.2) dargestellt. Das neue Entwicklungsgebiet umfasst ca. 1,3 ha. Das bestehende Gewerbegebiet Gassenäcker wird um ca. 1,3 ha verkleinert. Somit handelt es sich um eine Flächenkompensation im Verhältnis 1 : 1.

Bebauungsplan im Parallelverfahren

Parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes betreibt die Gemeinde Erbach die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Aufgrund der Ergebnisse des Umweltberichtes zur Flächennutzungsplanänderung sollte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine

artenschutzrechtliche Prüfung stattfinden, um die Risiken von artenschutzrechtlichen Verboten zu erfassen und die Notwendigkeit und Zulässigkeit von Ausnahmen zu untersuchen und zu beurteilen. Der Feststellungsbeschuß zur Flächennutzungsplanänderung wird gefasst, wenn keine artenschutzrechtlichen Verbote aus dieser Untersuchung der vorgesehenen Planung entgegenstehen.

II Umweltbericht