

Nachbarschaftsverband Ulm

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010

29. Änderung

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

- 29.1: Blaustein, Markbronn/ Dietingen: geplante Gewerbefläche
- 29.2: Blaustein, Markbronn/ Dietingen: geplante Wohnbaufläche
- 29.3: Blaustein, Markbronn/ Dietingen: Fläche für die Landwirtschaft

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 Gewerbefläche, einer geplanten Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft.

Anlass der Planung

Aufgrund örtlicher Nachfrage (Erweiterung eines bestehenden Betriebes) plant die Gemeinde Blaustein, ein Gewerbegebiet in Markbronn/ Dietingen zu erweitern (29.1). Das hier ansässige Unternehmen beschäftigt ca. 60 Mitarbeiter und benötigt dringend Erweiterungsflächen. Die Gemeinde ist bestrebt, diesen Betrieb wie auch die Arbeitsplätze am Ort zu halten. Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren gewerblichen Bauflächen im Gemeindeteil Markbronn/ Dietingen ausgewiesen. Daher kann dieser örtlichen Nachfrage nicht nachgekommen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Gemeinde ist bestrebt, im Umfeld des zukünftigen Gewerbegebietes eine angemessene Gliederung und ausreichende Abstandsflächen zu schaffen. Aus diesem Grund wird die direkt an das zukünftige Gewerbegebiet angrenzende geplante Wohnbaufläche um 70m zurückgenommen (29.3). Eine Entwicklung von Wohnungsbau ist auf dieser angrenzenden Fläche auch aufgrund von Eigentumsverhältnissen derzeit nicht möglich. Um eine weitere Beeinträchtigung der umliegenden besiedelten Bereiche durch den Gewerbebetrieb zu vermeiden, werden im Bebauungsplanverfahren Auflagen im Bereich Immissionsschutz festgelegt.

Die weiteren Planungen der Gemeinde sehen eine Wohnbauentwicklung im Norden des Ortsteiles Markbronn vor (29.2). Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann hier kurz- bis mittelfristig eine weitere Entwicklung stattfinden. Die Erschließung des Gebietes soll über eine der Kreisstraßen erfolgen. Gegebenenfalls ist der Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt neu festzusetzen.

Da die Mitglieder des Nachbarschaftsverbands nicht über die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen hinaus wachsen möchten, wird die Fläche der Neuentwicklung (29.2) im Verhältnis 1:1 mit der bestehenden geplanten Wohnbaufläche (29.3) getauscht.

Standortalternativen Gewerbe

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens von 2001 ergab eine Standortanalyse zur Weiterentwicklung des Gewerbes keine Alternative zu einer Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden. Im Westen grenzt die bestehende Gemeindehalle an, im Norden die Kreisstraße und im Osten ist die Erweiterung aufgrund eines Landschaftsschutzgebietes nicht realisierbar.

Standortalternativen Wohnbau

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Gemeinde und der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauentwicklung im Ortsteil Markbronn stehen im näheren Umfeld keine Alternativen zur Verfügung.

Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan

Die neu zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (29.1 und 29.2) sowie als geplante Wohnbaufläche (29.3) dargestellt.

Planinhalt

Die Änderungsbereiche werden als geplante Gewerbefläche (29.1) mit einer Größe von 2,8 ha, als geplante Wohnbaufläche (29.2) und als Fläche für die Landwirtschaft (29.3) mit je 1,2 ha dargestellt.