

Nachbarschaftsverband Ulm

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010

## 21. Änderung

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

21.1: Staig: geplante Wohnbaufläche

21.2: Staig: geplante Wohnbaufläche

21.3: Staig: geplante Gewerbefläche

21.4: Staig: geplante Fläche für die Landwirtschaft

Ulm, 18.02.2013

## **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 von zwei geplanten Wohnbauflächen, einer geplanten Gewerbefläche und eine Fläche für die Landwirtschaft.

#### Anlass der Planung (21.1 und 21.2: Wohnbauland)

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

Aufgrund von bestehenden Eigentumsverhältnissen ist die weitere Entwicklung des Wohngebiets am südlichen Rand von Staig derzeit nicht umsetzbar. Der Nachfrage nach Wohnbauplätzen kann in diesem Bereich nicht nachgekommen werden.

Die Planungen der Gemeinde Staig sehen in Erweiterung des derzeitigen Wohnungsbauswerpunkts im nördlichen Siedlungsbereich von Staig im Anschluss hieran und als städtebaulich sinnvolle Abrundung weitere Wohnbauflächen vor. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann hier kurz- bis mittelfristig eine weitere Entwicklung stattfinden. Zusätzlich wird das bestehende geplante Wohnbauland im Zentrum des Ortsteils nach Westen hin vergrößert.

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 geplanten Neuentwicklung im nördlichen Gemeindegebiet das Gebiet am südlichen Rand im Verhältnis 1:1 verkleinert (21.4).

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.

#### Anlass der Planung (21.3: Gewerbefläche)

Aufgrund örtlicher Nachfrage (insb. Verlagerungswünsche aus dem Ort heraus) ergeben sich Bestrebungen der Gemeinde, ein Gewerbegebiet im Westen von Staig auszuweisen. Im Flächennutzungsplan sind bislang keine gewerblichen Bauflächen im Gemeindeteil Staig ausgewiesen. Der örtlichen Nachfrage kann daher nicht nachgekommen werden.

#### Standortalternativen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Gemeinde und der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Siedlungsentwicklung in Staig stehen im näheren Umfeld keine Alternativen zur Entwicklung von Wohnbauland und keine Alternativen zur Entwicklung von Gewerbe 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 21.1, 21.2 und 21.3) und als geplante Wohnbaufläche (Teilbereich 21.4) dargestellt.

### Planinhalt

Zwei Änderungsbereiche werden als geplante Wohnbaufläche (21.1 und 21.2), ein weiterer Bereich als geplante Gewerbefläche (21.3) sowie ein Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft (21.4) dargestellt. Die neuen Wohnbaugebiete umfassen ca. 7,0 ha. Das bestehende Wohnbauland wird um ca. 6,8 ha verkleinert. Somit handelt es sich um eine Flächenkompensation im Verhältnis von 1 : 1. Das neue geplante Gewerbegebiet hat eine Fläche von 2,4 ha.

### **II Umweltbericht**