



Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage

Beratungsgremium:

Gemeinderat

Sitzung am

23.10.2012

Vorlagen Nr.

80 /2012

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Mahdweg“, Ortsteil Weidach, Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes beim Nachbarschaftsverband

Beschlussantrag:

Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Weidach mit Ausweisung einer Wohnbaufläche für den Bereich Mahdweg, Gemarkung Herrlingen / Weidach

Vorberatungen

OR Herrlingen

Empfehlung der Vorberatung:


Thomas Kayser
Bürgermeister

Sachvortrag:

**Ortsentwicklung Weidach, Gemeinde Blaustein
Antrag des Ortschaftsrates Herrlingen auf Ausweisung eines Baugebietes
„Mahdweg“**

- Änderung Fortschreibung Flächennutzungsplan
- Einleitung Bebauungsplanverfahren

Im Ortsteil Weidach wurde zuletzt im Jahre 1995 ein Baugebiet „Südwestlicher Ortsrand“ erschlossen und bebaut (13 Bauplätze).

Im Jahre 2002/2003 wurde der umfangreiche Bebauungsplan „Historischer Ortskern Weidach“ aufgestellt und verabschiedet

Die Planung schuf die Voraussetzungen für den Fortbestand der ländlich geprägten Bebauungsstruktur, die die einzelnen Bereiche des historischen Ortskerns von Weidach charakterisieren.

Der Bebauungsplan umfasst überwiegend den alten Ortskernbereich östlich der Kreisstraße.

Der Bebauungsplan „Historischer Ortskern“ beinhaltet ca. 10 innerörtliche Baulücken / -plätze, welche im privaten Eigentum stehen und nicht unmittelbar zur Bebauung anstehen.

Auf der Grundlage der gemeindlichen Entwicklungsplanung wurde der Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 erstellt. Dieser Plan ist gültig bis einschließlich 2010 und darüber hinaus. Im Rahmen dieser Entwicklungsplanung wurde auf die Belange des Teilortes eingegangen und entsprechende Flächen (Arrondierungen) ausgewiesen.

Auf der Grundlage dieser kontinuierlichen Planung konnte in der Vergangenheit in allen Ortsteilen insbesondere für örtliche Bewerber Bauland ausgewiesen werden.

Alle Wohnbauflächen im Ortsteil Weidach, die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan enthalten sind, wurden einer Bebauung zugeführt mit Ausnahme der privaten Baulücken im alten Ortskern.

Die Gemeinde hat durch eine sog. Einbeziehungssatzung im Jahre 2004 zuletzt die Flächen am Mahdweg aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und zur Bebauung freigegeben (3 Bauplätze). Insofern stehen derzeit keine weiteren Bauplätze für Weidacher Bürger zur Verfügung.

Es gibt mehrere städtebauliche Vorschläge für die Weiterentwicklung des Gebiets am Mahdweg, wobei hier Abstandsflächen zum Wald und zur nördlichen Kreisstraße zu beachten sind. Ferner wurden mit den Grundstückseigentümern bereits Vorgespräche geführt.

Favorisiert wurde im Jahre 2004 das städtebauliche Konzept mit Datum vom 20.02.2004 des Stadtplaners Zint, Ulm, mit Ausweisung von weiteren 13 Bauplätzen (s. Anlage).

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung der Gemeinde Blaustein und der Nachfrage nach Baugrundstücken müssen künftige Wohngebiete mit besonderer Sorgfalt entwickelt werden. Die Gemeinde kann aus Kostengründen keine Baugrundstücke auf Vorrat erschließen.

Schwerpunkt für die Baulandentwicklung ist zur Zeit das Gebiet „Pfaffenhau V“ im Ortsteil Ehrenstein.

Die Ausweisung von weiteren Bauflächen am östlichen und südlichen Ortsrand von Weidach ist erschließungstechnisch problematisch aufgrund der Entwässerungssituation (Hebeanlage), unabhängig von der Grunderwerbssituation.

Es bietet sich an, die Planung auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes vom 20.02.2004 jetzt weiter zu betreiben.

Voraussetzung ist zunächst die Ausweisung im Flächennutzungsplan bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Eine Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes vom 22.11.2011 liegt hierzu vor, (s. Anlage) wonach bei Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen ein konkreter Bedarfsnachweis zu führen ist mit vorgelagerter Ortsentwicklungsplanung.

Durch den Bebauungsplan „Historischer Ortskern Weidach“ liegt unseres Erachtens bereits eine Ortsentwicklungsplanung vor.

Baulücken lassen sich jedoch nur vereinzelt schließen. Ein Bedarfsnachweis ist von der Liegenschaftsverwaltung zu erstellen, z.B. eine Flächenkompensation bietet sich durch Reduzierung von ausgewiesenen Bauflächen in den weiteren Ortsteilen an

Mit Beschluss des Ortschaftsrates Herrlingen vom Juli 2012 wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Ausweisung eines Bebauungsplans „Mahdweg“ beantragt.

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet oder einem sonstigen Schutzgebiet.

Hierzu soll ein entsprechender Antrag beim Nachbarschaftsverband Ulm gestellt werden.

Parallel hierzu kann die Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet werden.



Franz Schmutz
Fachbereich 3.1
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen: 3

Krämer Markus

Von: Willmann, Ulrich (Stadt Ulm) [U.Willmann@ulm.de]

Gesendet: Dienstag, 22. November 2011 11:55

An: Krämer Markus

Betreff: Ortsentwicklung Weidach *Mahdweg*

Sehr geehrter Herr Krämer,

wie besprochen, habe ich die von Ihnen angesprochene Entwicklung von Weidach mit dem RPT beredet.

Es bestehen folgende Möglichkeiten:

1. Eine Flächenkompensation, wie geschildert, z.B. im Gebiet „Eselsberg-Steige“
2. Ein konkreter Bedarfsnachweis.

Der Bedarfsnachweis erfordert im Grunde eine vorgelagerte Ortsentwicklungsplanung mit folgenden Bausteinen: Baulückenkataster/ Innenentwicklung, Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren, Rückgang der Belegungsdichte. Die Vorgabe des Landes zur Entwicklung der Baulücken ist wie folgt: Im Prognosezeitraum 10 bis 15 Jahre, ist zu unterstellen, dass 25 % der Baulücken zu realisieren sind. D.H., diese sind wiederum vom Außenbedarf abzuziehen.

Zusammengefasst: Variante 1 ist schnell realisierbar, Variante 2 ist ungleich aufwändiger. Die Voruntersuchungen müssten nach meiner Einschätzung von einem externen Büro vorgenommen werden. Wer für die Planungskosten aufkommt, wäre dann noch zu klären.

Zur weiteren Vorgehensweise sehe ich jetzt 2 Möglichkeiten: Entweder, Sie schreiben den Nachbarschaftsverband an, oder Herr BM Kaiser spricht die Thematik in einer der nächsten Verwaltungsratssitzungen an (die nächste ist jetzt am Freitag, 25.11.).

Freundliche Grüße
Ulrich Willmann

Abteilungsleiter / Strategische Planung

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Geschäftsstelle Nachbarschaftsverband Ulm

Münchner Straße 2, 89073 Ulm
Tel: 0731/161-6110 | Fax: 0731/161-1630
E-Mail: u.willmann@ulm.de

www.nachbarschaftsverband-ulm.de



Gemeinde Blaustein

Bebauungsvorschlag "Westlich des Mahdweges" Ortsteil Weidach

Städtebauliches Konzept
Bebauungsvorschlag



Stand: 20.02.2004 M = 1 : 1000

Bearbeitung: Büro für Stadtplanung
BfS, Erwin Zint

