

Nachbarschaftsverband Ulm

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010

## 27. Änderung

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

- 27.1: Blaustein/ Bermaringen: geplante Wohnbaufläche
- 27.2: Blaustein/ Bermaringen: 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 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.

Aufgrund von Eigentumsverhältnissen ist die weitere Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohngebiete am südlichen und nördlichen Rand von Bermaringen derzeit nicht umsetzbar. Der Nachfrage nach Wohnbauplätzen kann nicht nachgekommen werden.

Die Planungen der Gemeinde sieht eine Erweiterung der Wohnbaufläche "Südliche Wiesenstraße" nach Westen vor (27.1). 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, werden im Zuge der geplanten Neuentwicklung das nördliche und das südliche geplante Wohngebiet verkleinert (27.2), um eine Flächenkompensation im Verhältnis von 1 : 1 zu erreichen.

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 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 27.1) und als geplante Wohnbaufläche (Teilbereiche 27.2) dargestellt.

#### **Planinhalt**

Ein Änderungsbereich wird als geplante Wohnbaufläche (27.1) sowie zwei Änderungsbereiche als Fläche für die Landwirtschaft (27.2) dargestellt. Das neue Wohnbaugebiet umfasst ca. 1,45 ha. Die bestehenden Wohnbauflächen werden um ca. 0,85 ha und 0,6 ha verkleinert. Somit handelt es sich um eine Flächenkompensation im Verhältnis von 1 : 1.