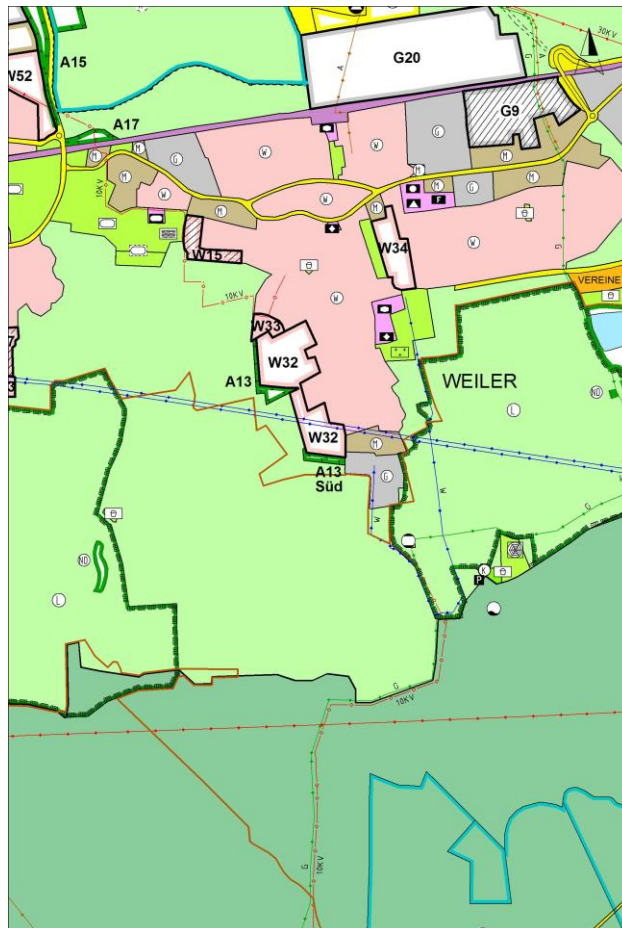


**1. Punktuelle Änderung
des Gemeinsamen Flächennutzungsplans 2015
der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach**



**Änderung der Wohnbaufläche W 32 und der Ausgleichsfläche A 13
Gemarkung Weiler**

Begründung vom 17.11.2011 mit Umweltbericht vom 17.11.2011



**Stadt
Schorndorf**



**Gemeinde
Winterbach
Verwaltungsgemeinschaft**

BEGRÜNDUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG (im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Weiler-Ortskern“ und „Bronnbach“ - Baugebiet „Schöllerräcker“ – Planbereiche 48/26 und 56/06)

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand Schorndorfs auf Gemarkung Weiler. Es umfasst die im rechtswirksamen Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf- Winterbach ausgewiesene Ausgleichsfläche A 13 und die Wohnbaufläche W 32 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 2447, die als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.

2. Planungserfordernis

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart am 21.10.2005 genehmigt und hat sich seit dem als Grundlage für die Entwicklung der Stadt Schorndorf und der Gemeinde Winterbach sehr gut bewährt.

Im Zusammenhang mit der Planung und des Bebauungsplanverfahrens „Weiler-Ortskern“ und „Bronnbach“ - Baugebiet „Schöllerräcker“ - des ersten Bauabschnitts der im aktuellen Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach ausgewiesenen Wohnbaufläche W 32 auf Gemarkung Weiler ergaben sich auf Grund der Bestandssituation, der im Jahre 2010 endgültig abgegrenzten Vogelschutzgebiete und der energetisch günstigeren Südausrichtung großer Teile der neuen Bauflächen Abweichungen von den Darstellungen der Wohnbaufläche W 32 im genehmigten Flächennutzungsplan. So wurde die im Flächennutzungsplan unmittelbar westlich angrenzende Ausgleichsfläche A 13 verkleinert, mit dem Ziel, dafür die eigentlich eher im Süden gelegenen empfindlichen Schutzflächen im Rahmen des zweiten Bauabschnitts entsprechend aufzuwerten und auszuweiten. Im Zusammenhang mit der sogenannten Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde diese Abweichung aus Sicht der Fachplanung als möglich erachtet.

Das Regierungspräsidium wurde jeweils in den einzelnen Planungsschritten beteiligt und hatte zum geplanten Baugebiet im Rahmen des Bebauungsplans „Weiler Ortskern“ und „Bronnbach“ – Baugebiet „Schöllerräcker“ (Planbereiche 48/26 u. 56/06) - keinerlei Anregungen vorgebracht. Erst nach der zweiten öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplans wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart vorgetragen, dass die dargestellte Planänderung im Rahmen des Bebauungsplans nicht mehr als unwesentliche Abweichung vom Flächennutzungsplan angesehen werden könne und deshalb zumindest die Einleitung eines Änderungsverfahrens erforderlich sei.

3. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die geänderten städtebaulichen Überlegungen - begründet durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Weiler Ortskern“ und Bronnbach“ (Baugebiet „Schöllerräcker“), die Bestandssituation, den im Jahr 2010 endgültig abgegrenzten Vogelschutzgebieten und der energetisch günstigeren Südausrichtung großer Teile der neuen Baugebietsflächen - planungsrechtlich abzusichern. Dafür soll die im rechtswirksamen Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf- Winterbach dargestellte Wohnbaufläche W 32 sowie die ausgewiesene Ausgleichsfläche A 13 und eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 2447, die als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, geändert werden. Durch die Verkleinerung der Wohnbaufläche W 32 nach Süden wird es ermöglicht, im diesem Bereich die Ausgleichsfläche A 13 Süd sowie eine landwirtschaftliche Fläche in den Flächennutzungsplanentwurf aufzunehmen.

Nach eingehender Prüfung des Sachverhalts wurde nach Vorberatung im Gemeinderat der Stadt Schorndorf und im Gemeinderat der Gemeinde Winterbach dem Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach vorgeschlagen, das Baugebiet W 32 im Flächennutzungsplan dementsprechend anzupassen, einschließlich der Änderung, dass der geplante Grünstreifen zum westlichen Außenbereich von 5m auf 10m erweitert wird. Darüber hinaus wird der südlich gelegene zweite Bauabschnitt verkleinert und auf der Südseite um die neue Ausgleichsfläche A 13 Süd erweitert.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.07.2011 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen, den Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach dementsprechend zu ändern.

4. Änderungen

Die Wohnbaufläche W 32 wird in der Flächenausweisung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans von bisher ca. 5,0 ha auf ca. 4,7 ha reduziert. Die bisher auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 2447 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche wird nun Wohnbaufläche W 32.

Die (bisherige) Ausgleichsfläche A 13 wird verkleinert.

Die im südwestlichen Bereich der Ausgleichsfläche A 13 (auf dem Flst. Nr. 2458) schon lange vorhandene und mit einem landwirtschaftlich genutzten Gebäude überbaute Fläche wird nun auch als solche dargestellt. Sie hat keine Ausgleichsfunktion im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Diesem Umstand wurde bereits bei der Anpassung der Maßnahmenflächen und der Abgrenzung der Ausgleichsflächen Rechnung getragen.

Es wird eine zusätzliche Ausgleichsfläche A 13 Süd ausgewiesen. Die südlich daran angrenzende Fläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W 32 dargestellt ist, wird nun landwirtschaftliche Fläche.

Die geänderte Ausgleichsfläche A 13 bleibt zusammen mit dem Gebiet A 13 Süd der Wohnbaufläche W 32 zugeordnet. Die Ausgleichsfläche A 13 Süd ist insbesondere für den geplanten zweiten Bauabschnitt vorgesehen.

5. Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen, in der die voraussichtlichen

erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das von der Stadt Schorndorf beauftragte Ingenieurbüro Blaser hat den Umweltbericht erstellt. In dem darin enthaltenen Gebietssteckbrief der Entwicklungsfläche (Konfliktanalyse, Maßnahmen und Ausgleichsbedarf) wird auch eine zusammenfassende Bewertung des Gebiets nach der voraussichtlichen Schwere des Eingriffs vorgenommen. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung. Die weitergehende Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanverfahren (verbindliche Bauleitplanung) in dem jeweils dazu erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

Aufgestellt:

Schorndorf, den 17.11.2011

Manfred Beier

Stadtplaner