

Begründung

10. Punktuelle Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans

2015

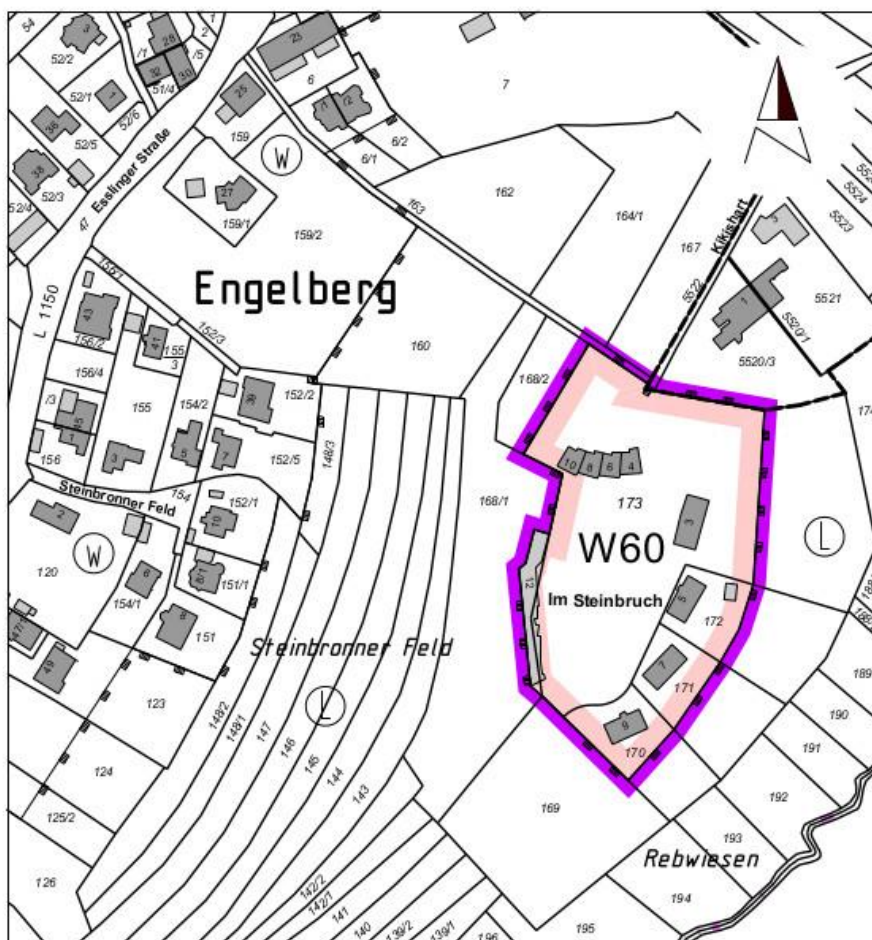
Schorndorf-Winterbach

Rems-Murr-Kreis



Wohnbaufläche W60 Engelberg

Gemarkung Winterbach



Inhalt

1 Allgemeines

- 1.1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planänderung
- 1.2 Wohnbauflächenbedarf
- 1.3 Lage des Plangebiets

2 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

3 Planungsvorgaben / Übergeordnete Planungen

- 3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan
- 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung
- 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

4 Verkehrstechnische Erschließung

5 Umweltbericht

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planänderung

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

Mit der 10. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach beabsichtigt die Gemeinde Winterbach die im Südosten des Ortsteils Engelberg vorhandene Lehrersiedlung „Im Steinbruch“ als Wohnbaufläche auszuweisen, um damit die Grundlage für eine verbindliche Bauleitplanung in diesem Bereich zu schaffen.

Die Waldorfschule im Ortsteil Engelberg der Gemeinde Winterbach wurde im Jahre 1945 gegründet. Bereits 1955 wurden für die beschäftigten Lehrer die ersten Lehrerwohnhäuser „Im Steinbruch“ gebaut. Zwischen 1955 und 1967 entstanden weitere Wohnhäuser in diesem Bereich.

Heutzutage sind die Unterkünfte für die Lehrer der Waldorfschule in einem veralteten und maroden Zustand. Die gesamte Bausubstanz der Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Standards. Eine Kernsanierung der Gebäude wäre aus wirtschaftlicher Sicht zu aufwändig und zu kostspielig. Daher ist angedacht, in naher Zukunft die alten Gebäude abzureißen und durch neue Gebäude zu ersetzen. Der Gemeinde Winterbach liegt eine dementsprechende Anfrage vor.

Der Bereich der Lehrersiedlung „Im Steinbruch“ ist bisher im rechtswirksamen Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nachdem das Landratsamt Rems-Murr-Kreis den Bereich aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung herausgenommen hat, soll diese Fläche nun als Wohnbaufläche dargestellt werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die Grundlage für eine verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden mit dem Bestreben in naher Zukunft einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine Neubebauung planungsrechtlich festlegt. Damit soll erreicht werden, dass die Siedlung auch nachhaltig weiterentwickelt und gestaltet wird.

1.2 Wohnbauflächenbedarf

Der vorhandene Wohnbauflächenbedarf ist mit den „Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 15.02.2017 nachzuweisen. Dabei ist es möglich den Wohnbauflächenbedarf mit „örtlich und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf führen“ zu begründen.

Diese örtlich bedingten Besonderheiten sind im Bereich des Plangebietes W60 gegeben: Die Lehrersiedlung der Waldorfschule Engelberg wurde in den 50er und 60er Jahren des vorherigen Jahrhunderts errichtet. Seit dieser Zeit wird der Bereich im Ortsteil Engelberg als Wohnbaufläche genutzt. Im Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach ist das Gebiet dennoch seit dessen Wirksamkeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher soll mit der 10. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans eine Korrektur in Form einer Bestandsanpassung vollzogen werden. Somit erfolgt keine reelle Neuausweisung einer Wohnbaufläche, es soll lediglich das vor Ort bestehende Wohngebiet in die Bauleitpläne der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach übertragen werden. Die Gemeinde Winterbach beabsichtigt parallel zu diesem Verfahren ein Bebauungsplanverfahren nach § 8 (3) durchzuführen.

1.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortsteils Engelberg der Gemeinde Winterbach. Es ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, die im Landschaftsschutzgebiet liegen. Der Planbereich ist im rechtswirksamen Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Wohnbaufläche beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 168/1, 170 - 173. Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 1,17 ha.

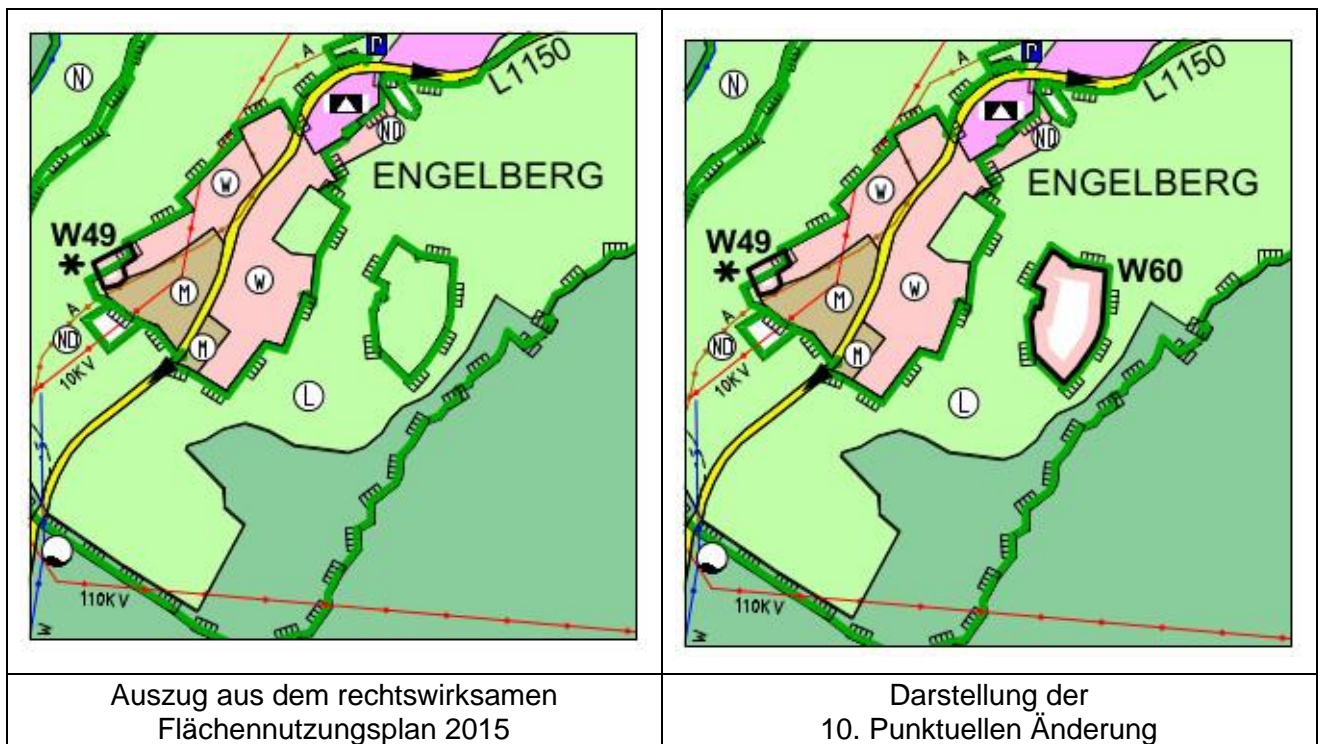


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs der 10. Punktuellen Änderung des FNP (rote Umrandung), ohne Maßstab

2 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet, das bisher im rechtswirksamen Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, soll nun als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,17 ha.



3 Planungsvorgaben / Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese sind mitunter im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg (verbindlich durch Verordnung der Landesregierung von Baden-Württemberg vom 23.07.2002) und im Regionalplan der Region Stuttgart, der seit 12.11.2010 rechtsverbindlich ist, beschrieben. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Städte / Gemeinden die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Für den Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach ist der die Ziele des Landesentwicklungsplanes konkretisierende Regionalplan der Region Stuttgart maßgebend. Er legt die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung der Region als Ziele und Grundsätze der Raumordnung textlich und zeichnerisch (Raumnutzungskarte und Strukturkarte) fest.

Die Raumnutzungskarte stellt das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) im Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen dar. Nördlich des Planbereiches sind Landwirtschaftliche Flächen (Flurbilanz Stufe II) im Landschaftsschutzgebiet und im Gebiet

zur Sicherung von Wasservorkommen vorhanden. Die sonstigen Bereiche um das Plangebiet sind als Landwirtschaftliche Flächen (Flurbilanz Stufe II) im Landschaftsschutzgebiet, im Regionalen Grünzug und im Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen dargestellt.



Abb. 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelber Pfeil)

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf – Winterbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Rechtskräftige Bebauungspläne existieren im Plangebiet nicht.

4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Anbindung der Plangebiete an das überörtliche Verkehrsnetz ist sehr günstig. Über die Landesstraße L1150 sind die Anschlussstellen zur Bundesstraße B29 schnell erreichbar. Über die Bundesstraße B29 gelangt man in kurzer Zeit zur Landeshauptstadt Stuttgart.

5 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 Gemeinde Winterbach 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 01.02.2016 / 30.09.2017

Manfred Beier

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Baurecht