

Begründung

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sandweg - Änderung“

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Engelberg, nördlich der Ortsdurchgangsstraße (Landesstraße L 11 50) an der Straße Sandweg.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für den Bereich des Sandwegs besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sandweg“ vom 19.05.1988. Dieser Bebauungsplan setzt für den Bereich des ehemaligen Sandbruches (südlich des Sandweges) eine unüberbaubare Grundstücksfläche fest. Ziel der Planung ist es, im dortigen Bereich weitere Baumöglichkeiten im Rahmen der Nachverdichtung zu schaffen. So sind auf der Südseite des Sandweges insgesamt 4 neue Bauplätze für Einzelhäuser geplant.

Winterbach hat einen großen Bedarf an weiteren Baumöglichkeiten. Dieser große Bedarf besteht auch im Ortsteil Engelberg, aus Gründen der Eigenentwicklung sowie auch dadurch, dass wegen der Freien Waldorfschule viele Familien dorthin ziehen wollen. Um diesen Bedarf teilweise zu decken sowie eine Eigenentwicklung im Ortsteil zu ermöglichen, ist geplant nach über 25 Jahren auch im Ortsteil Engelberg wieder Baumöglichkeiten anzubieten.

Ein weiteres Ziel dieser Planung besteht auch darin, dass die Straße Sandweg um bis zu 1,50m verbreitert wird. In der Vergangenheit hat es aufgrund verkehrswidrig parkender Fahrzeuge dort immer wieder Probleme gegeben, dass Rettungs- und Räumfahrzeuge aber auch landwirtschaftliche Fahrzeuge nicht mehr durchfahren konnten. Aus diesem Grund ist die Verbreiterung der Straße notwendig und geboten.

3. Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, § 1 (4) BauGB

Die Gemeinde Winterbach (7.624 EW) gehört zum Rems-Murr-Kreis, Verband Region Stuttgart, Regierungsbezirk Stuttgart. Nach dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde in der Entwicklungsachse Stuttgart/Schorndorf. Sie gehört als unmittelbare Nachbargemeinde der Großen Kreisstadt Schorndorf zum Mittelbereich Schorndorf.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, § 8 (2) BauGB

Der vom Regierungspräsidium Stuttgart am 21.10.2005 genehmigte Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche (M) vor. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein

Dorfgebiet (MD) fest. Der Bebauungsplan ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch das Grundstück Flurstück Nr. 81/1 (künftig Sandweg 18-22), Sandweg 16 (Flst.Nr. 79/7), Sandweg 14 (Flst.Nr. 79/6), Sandweg 12 (Flst.Nr. 79/5), Sandweg 10 (Flst.Nr. 79/4), Sandweg 8 (Flst.Nr. 79/3), Sandweg 6 (Flst.Nr. 79/2), Sandweg 4 (Flst.Nr. 79/8) und dem Feldweg Flst.Nr. 79/1; im Osten durch das Grundstück der Landesstraße Flst.Nr. 47; im Süden durch die Grundstücke Esslinger Str. 48 (Flst.Nr. 114), Esslinger Str. 48/1 (Flst.Nr. 114/1), Esslinger Str. 48/2 (Flst.Nr. 114/3), Esslinger Str. 50 (Flst.Nr. 112/1); im Westen durch den Feldweg Flst.Nr. 110, die Grundstücke Sandweg 19 (Flst.Nr. 113/1) und Sandweg 21 (Flst.Nr. 113/2).

6. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet (=MD) festgesetzt. Dies begründet sich darin, dass der seitherige Bebauungsplan „Sandweg“ dort auch ein Dorfgebiet festsetzt und dieser Bebauungsplan „Sandweg – Änderung“ den ursprünglichen Bebauungsplan nur in Teilen ändert. Da benachbart aber weiterhin ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung besteht, ist es zum Schutz dieses Betriebes unabdingbar, dass auch in diesem Bebauungsplan, der ja der Nachverdichtung dient, ein Dorfgebiet festgesetzt wird. Von diesem landwirtschaftlichen Betrieb gehen Lärmimmissionen und auch erhebliche Geruchsemissionen aus. Auf diese wurde im Textteil unter Hinweise Ziffer 3.5 ausführlich und explizit hingewiesen.

Zudem wurde hierzu auch vom Ing.Büro Lohmeyer GmbH & Co.KG, Karlsruhe, eine Geruchsimmissionsprognose im Nov. 2016 erarbeitet, welche vollinhaltlich Bestandteil dieser Begründung ist. Diese Geruchsimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass bei Festsetzung eines Dorfgebietes die zulässigen Grenzwerte eingehalten sind. Lediglich bei dem vormals geplanten Bauplatz Sandweg 13 waren diese Grenzwerte überschritten, daher wurde dieser Bauplatz ersatzlos gestrichen und um diese Fläche der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert. Dieser vormals geplante Bauplatz Sandweg 13 ist somit nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

In diesem MD sind die Nutzungen nach § 5 Abs.2 Ziffer 7-8 BauNVO ausgenommen, da diese für das dortige Quartier nicht verträglich sind, weil diese nachteilige Auswirkungen für die benachbarte Wohnnutzung mit sich bringen würden. So wurden die Nutzungen wie Tankstelle, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt.

Die Gebäudehöhe der Neubauten sowie die Dachneigung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die möglichen Neubauten im MD werden mit einer Gebäudehöhe (Firsthöhe) von max. 9,00m über der festgesetzten Bezugshöhe festgesetzt.

Ein städtebauliches Einfügen in die Umgebungsbebauung ist somit gewährleistet.

Die notwendige Parkierung für die Neubauten wird auf Stellplätzen an der Nordseite der Gebäude erfolgen.

7. Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffe in die Natur und Landschaft, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Artenschutz

Dieser Bebauungsplan dient dazu eine innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegende Frei- und Brachfläche der Bebauung zuzuführen.

Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan das Ziel in flächensparender Bauweise zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Insbesondere das Instrumentarium der Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten führt dazu den „Flächenfraß“ in den Außenbereich hinein zu minimieren und somit unsere Ressourcen zu schonen.

Die Gemeinde Winterbach folgt daher mit diesem Bebauungsplan dem Grundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Auch eine verdichtete Bauweise trägt diesem Ziel Rechnung.

Artenschutz:

In der Zeit von März 2014 – November 2014 wurden vom Dipl.Biol. Peter Endl, Filderstadt, artenschutzrechtliche Erhebungen zu den planungsrelevanten Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) durchgeführt. Das Ergebnis wurde im Gutachten vom 18.11.2014 zusammengefasst. Dieses ist Bestandteil dieser Begründung. Als geschützte Art wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes drei Exemplare der Zauneidechse festgestellt.

Aus diesem Grund wurde vom Büro Landschaftsökologie + Planung, Schorndorf, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 09.03.2016 erstellt, welcher am 28.09.2017 ergänzt wurde. Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist vollinhaltlich auch Bestandteil dieser Begründung. In diesem Fachbeitrag wird vorgeschlagen, der Zauneidechse einen neuen Lebensraum in der Nachbarschaft als CEF-Maßnahme zu schaffen und die Zauneidechsen von den Bauflächen dorthin umzusiedeln.

Am 09.02.2018 wurde mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung getroffen, wonach die notwendigen CEF-Maßnahmen von der Gemeinde Winterbach umgesetzt werden und ein Monitoring durchgeführt wird. Bezüglich der Zauneidechse wurde auf dem 2.071 m² großen Grundstück Flst.Nr. 148/2, Gemarkung Winterbach-Engelberg, ein Ersatzhabitat (Ersatzlebensraum) bis Ende Februar 2018 angelegt. Die Zauneidechsen können daher südlich des Sandwegs Anfang April 2018 eingefangen und zum neuen Ersatzlebensraum umgesiedelt werden. Die hierfür notwendige artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlass vom 28.02.2018 erteilt.

8. Prüfung der Hochwassergefahrenkarten

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

Die Hochwassergefahrenkarten für Winterbach zeigen für den Teilort Engelberg keine Überschwemmung bei einem 100jährigen Hochwasser (HQ100) auf.

9. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Verkehrerschließung:

Die künftigen Baugrundstücke Sandweg 15 und 17 werden über den Sandweg erschlossen. Die künftigen Baugrundstücke Esslinger Str. 52 und 54 werden über die Esslinger Straße und den Weg Flst.Nr. 110 erschlossen. Die Straße Sandweg wird um 1,50m auf dann 6,50m verbreitert werden. Somit ist gewährleistet, dass wenn auch künftig auf der Straße geparkt wird, dass dann ein Durchkommen für Rettungs- und Streufahrzeuge möglich ist.

Der Ortsteil Engelberg ist mit den Buslinien 106 und 245 an den Hauptort und die S-Bahn-Haltestelle angeschlossen. Die Fahrtzeit beträgt 4 Minuten. Der Fußweg vom Sandweg zur S-Bahnhaltestelle beträgt 2 km und kann in 25 Minuten zurückgelegt werden.

Wasserversorgung:

Für das Plangebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Landeswasserversorgung mit einem Bezugsrecht von 16 l/sec.. Des weiteren besitzt die Gemeinde eigene Quellen zur Frischwasserversorgung.

Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser wird der in der Straße Sandweg vorhandenen Kanalisation zugeführt und dann in der Sammelkläranlage Winterbach mit mechanischer, biologischer und chemischer Klärstufe gereinigt. Die im Jahr 1996 fertiggestellte Kläranlage ist auf dem aktuellen Stand der Abwassertechnik und für 19.000 EGW dimensioniert. Zudem wurde im Jahr 1999 eine P-Elimination hergestellt. Zusätzliche Einrichtungen wie RÜB bzw. RRB sind wegen der Errichtung der weiteren Gebäude nicht erforderlich.

Energieversorgung:

Die Elektrizitätsversorgung ist seit 01.01.2017 durch das Remstalwerk sichergestellt.

Müllabfuhr:

Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

Infrastruktur:

Im Ortsteil Engelberg ist die Freie Waldorfschule ansässig. Ein Waldorfkindergarten ist vorhanden. Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sind im Ortskern von Winterbach vorhanden. Nach Genehmigung durch das Land Baden-Württemberg werden diese seit dem Schuljahr 2014/2015 als Gemeinschaftsschule betrieben.

Eine Realschule befindet sich zudem in Remshalden, die Möglichkeit zum Besuch eines Gymnasiums besteht in Schorndorf oder in Weinstadt. Winterbach verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit P+R Plätzen.

10. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist notwendig, es wurde bereits ein freiwilliger Umlegungsvertrag von allen beteiligten Grundstückseigentümern unterzeichnet. Die Durchführung einer gesetzlichen Umlegung ist vorgesehen.

Winterbach, den 09.03.2016 / 09.10.2017 / 05.03.2018


Blessing
Bürgermeisteramt Winterbach

