

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sandweg - Erweiterung“**

### **1. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Engelberg, nördlich der Straße Sandweg und westlich der dortigen Gaststätte Sandwegklaus, Sandweg 16. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,23 ha.

### **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Anlass für die Planung ist der große Bedarf an weiteren Baumöglichkeiten für Wohnbebauung in Winterbach sowie auch im Ortsteil Engelberg. Winterbach ist in den zurückliegenden Jahren sehr zurückhaltend mit neuen Baugebieten „auf der grünen Wiese“ gewesen. Das letzte Wohngebiet war das Baugebiet „Sterrenberg II“, für welches der Bebauungsplan am 01.12.2005 rechtsverbindlich wurde. Seither hat die Gemeinde Winterbach kein Wohnbaugebiet mehr umgesetzt, trotz dass der Flächennutzungsplan mehrere Darstellungen mit Wohnbauflächen beinhaltet. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist aktuell sehr hoch. Täglich erreichen das Bürgermeisteramt Winterbach Anfragen nach Wohnbauplätzen.

Dieser große Bedarf besteht auch im Ortsteil Engelberg, da wegen der Freien Waldorfschule viele Familien dorthin ziehen wollen. Zudem besteht ein Bedarf für die Eigenentwicklung. Um diesen Bedarf teilweise zu decken ist geplant nach über 25 Jahren auch im Ortsteil Engelberg wieder Baumöglichkeiten anzubieten. Aus diesem Grund ist vorgesehen, dass westlich der Gaststätte Sandwegklaus noch 3 Bauplätze für Einzelhäuser entstehen.

### **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 Wohnbaufläche (W49) vor. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung

ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Bebauungsplan ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

## **5. Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch das Grundstück Flurstück Nr. 80; im Westen durch das Grundstück Sandweg 16 (Flst.Nr. 79/7); im Süden durch die Straße Sandweg (Flst.Nr. 82/1) und den landwirtschaftlichen Weg Flst.Nr. 83/1.

## **6. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (=WA) festgesetzt. Dies begründet sich darin, dass der angrenzende Bebauungsplan „Sandweg“, rechtsverbindlich seit 13.06.1990, nördlich der Straße Sandweg auch ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese nachteilige Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung haben würden. Daher wurden diese Nutzungen wie z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, dass dort 3 Einzelhäuser ermöglicht werden, die mit ihrem Satteldach traufständig zur Straße Sandweg stehen. Dies gewährleistet ein gutes Einfügen in die Umgebungsbebauung. Auch die Nutzung von Solarenergie ist hierdurch gut möglich.

Die Gebäudehöhe der Neubauten sowie die Dachneigung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die möglichen Neubauten im WA 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 auf der Südseite der Gebäude erfolgen.

Da benachbart in ca. 50m Entfernung ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung besteht, wurde im Textteil unter Hinweise Ziffer 3.5 ausführlich und explizit auf die von diesem Betrieb ausgehenden teilweise erheblichen Lärm- und Geruchsimmissionen 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 die zulässigen Grenzwerte zwar eingehalten sind, es aber trotzdem zu von Einzelnen als subjektiv empfundenen starken Belästigungen kommen kann.

Im Textteil Ziffer 1.6 wurde aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass bei Garagen und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume die Wandfläche abweichend von § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO bis zu 30m<sup>2</sup> betragen darf. Diese Festsetzung ist städtebaulich

notwendig, da bei voller Ausnutzung der Garagenbaufenster damit zu rechnen ist, dass Wandflächen an diesen Gebäuden mit über 25m<sup>2</sup> entstehen werden, da die Baugrundstücke leicht abfallen. Es ist aber ausdrücklich erwünscht, dass diese Garagen mit dieser Kubatur erstellt werden können, um die für die Familien notwendigen Fahrräder, Geräte etc. auch mit aufnehmen zu können. Es ist denkbar, dass dort pro Wohngebäude zwei Wohnungen entstehen. In diesem Fall würde eine Familie die Garage erhalten und in diesem Garagengebäude auch noch die Fahrräder unterbringen müssen. Die zweite Familie hätte dann die Möglichkeit ein Gerätehaus mit max. 20cbm in der unüberbaubaren Grundstücksfläche zu bauen. Damit wären die nach Landesrecht vorgeschriebenen Fahrradabstellplätze auch für 2 Wohnungen je Grundstück möglich. Um diesen Abstellraum in den Garagengebäuden in ausreichender Größe erstellen zu können, war diese Festsetzung städtebaulich geboten.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war ehemals im Landschaftsschutzgebiet gelegen. Das Landratsamt hat aber im Jahr 2013 die Landschaftsschutzgebietsverordnung so geändert, dass diese Baufläche nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Für diesen Bebauungsplan wurde vom Büro für Landschaftsökologie + Planung, Schorndorf, ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 28.09.2017 erstellt und am 18.01.2018 ergänzt. Dieser Umweltbericht beinhaltet auch den Artenschutzbeitrag und ist vollinhaltlich Bestandteil dieser Begründung.

### **Artenschutz:**

In der Zeit von März 2014 – November 2014 wurden vom Dipl.Biol. Peter Endl, Filderstadt, artenschutzrechtliche Erhebungen zu planungsrelevanten Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) durchgeführt. Das Ergebnis wurde im Gutachten vom 18.11.2014 (ergänzt 26.01.2017) zusammengefasst. Dieses ist Bestandteil des Umweltberichtes und dieser Begründung.

## **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 Baugrundstücke werden über den Sandweg erschlossen. 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. Die Gemeinde Winterbach wird im Mai 2016 beginnen ein neues Vorklärbecken zu erstellen. 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 auch 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 23.02.2016 / 09.10.2017 / 05.03.2018

  
Blessing  
Bürgermeisteramt Winterbach

