

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Östlich der Langen Gärten“**

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

Das Plangebiet mit einer Größe von 0,5 ha liegt im Ortsteil Manolzweiler, nördlich der Ortsdurchgangsstraße (Kaiserstraße/ Kreisstraße - K 1865) und östlich der Straße Lange Gärten.

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

Anlass für die Planung ist der große Bedarf an Wohnbauflächen in Winterbach. Die Gemeinde liegt im Verdichtungsraum Stuttgart und ist mit der S-Bahnanbindung sehr gut erreichbar. Gerade im Ballungsgebiet Stuttgart herrscht große Wohnungsknappheit. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hier sehr hoch. Dieser große Bedarf besteht auch im Ortsteil Manolzweiler, ferner aus Gründen der Eigenentwicklung. Täglich erreichen das Bürgermeisteramt Winterbach Anfragen nach Wohnbauplätzen, gerade junge Menschen die in Manolzweiler aufgewachsen sind, bemängeln, dass es keine Baumöglichkeiten gibt.

Winterbach ist in den vergangenen Jahren sehr zurückhaltend mit neuen Baugebieten „auf der grünen Wiese“ gewesen. Die zurückliegenden Baugebiete wurden hauptsächlich im Innenbereich als Nachverdichtung entwickelt. Mit diesem Baugebiet möchte man erstmals den neu geschaffenen Paragraphen 13 b BauGB in Anspruch nehmen und eine Außenbereichsfläche, die an eine Innenbereichsfläche grenzt überplanen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher den großen Bedarf an weiterem Wohnraum teilweise zu decken, um die Wohnungsnot etwas abmildern zu können und die Eigenentwicklung im Ortsteil Manolzweiler zu ermöglichen. Es ist daher geplant nach über 25 Jahren wieder Baumöglichkeiten in Manolzweiler anzubieten.

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

Die Gemeinde Winterbach (7.639 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.

#### **Ziel des Regionalplan Stuttgart 2009 PS 2.4.0.8 (Z)**

Im Ortsteil Manolzweiler soll beim Wohnungsbau eine Bruttowohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) erreicht werden. Die vorgesehene Planung unterschreitet die vorgeschriebene Dichte. Gemäß der Begründung zu o. g. Ziel kann ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit

niedrigerer Verdichtung erfolgen. Entscheidend ist, dass in der Summe die vorgegebene Dichte eingehalten und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann. Ein möglicher Ausgleich kann durch das künftige Wohngebiet im Bereich „Riedwiesen“ an der Ostlandstraße im Hauptort geschaffen werden. Hier ist u. a. Geschosswohnungsbau mit einer höheren, als der vorgeschriebenen Bruttowohndichte möglich und durchführbar.

#### **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 landwirtschaftliche Fläche vor. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB muss ein Bebauungsplan, welcher im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) bis zum 31.12.2019 aufgestellt wird, nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein und ist im Wege der Berichtigung anzupassen, ohne dafür ein eigenes Änderungsverfahren durchlaufen zu müssen.

#### **5. Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch das landwirtschaftliche Grundstück Flurstück Nr. 218 (Gewinn: „Reutäcker“); im Osten durch das landwirtschaftliche Grundstück Flst. Nr. 223 (Gewinn: „Gäßlesäcker“); im Süden durch die Kaiserstraße K1865 (Flst. Nr. 235); im Westen durch die Straße Lange Gärten (Flst. Nr. 18/5) und die Staufestraße (Flst. Nr. 12).

#### **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 „Lange Gärten“, rechtsverbindlich seit 09.12.1965, westlich der Straße Lange Gärten 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 6 Einzelhäuser ermöglicht werden, die mit ihrem Satteldach giebelständig zur Straße Lange Gärten 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 orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die möglichen Neubauten im WA werden mit einer Gebäudehöhe (Firsthöhe) von max. 9,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe festgesetzt. Ein städtebauliches Einfügen in die Umgebungsbebauung ist somit gewährleistet.

Die notwendige Parkierung für die Neubauten erfolgt in Form von Garagen und Carports in dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Stellplätze sind auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. Um das Kleinklima innerhalb des Bebauungsplangebietes aufrechtzuerhalten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten unzulässig.

Auf Grund der dörflichen Prägung des Ortsteils Manolzweiler, in welchem noch viele Bürger Streuobstwiesen bewirtschaften und daher gewisse Gerätschaften vorhalten müssen, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden, als Geräte- oder Gartenhaus sowie Holzlagerungen bis max. 20 cbm und 2,5 m Höhe zulässig.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Zisternen dient dem sparsamen Umgang mit Wasser, da dieses beim Gießen im Garten eingesetzt werden kann. Des Weiteren wird hierdurch bei Starkregen auch die Kanalisation der Gemeinde entlastet.

## **7. Emissionen/ Immissionen**

### **Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb**

In unmittelbarer Nachbarschaft ist ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung ansässig. Im Textteil wurde daher unter Hinweise Ziffer 3.5 ausführlich und explizit auf die von diesem Betrieb ausgehenden teilweise erheblichen Lärm- und Geruchsemissionen hingewiesen.

Zudem wurde vom Landwirtschaftsamt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, eine Geruchsprognose erarbeitet. Diese Geruchsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Grenzwerte zwar eingehalten sind, es aber trotzdem zu von Einzelnen als subjektiv empfundenen starken Belästigungen kommen kann.

### **Kreisstraße K1865**

Die Kreisstraße süd- östlich des neuen Baugebiets ist vor allem im Sommer durch Motorradfahrer sehr stark frequentiert. Im Textteil wurde daher unter Ziffer 1.9 festgesetzt, dass die Anhaltswerte für Innenschallpegel in Wohn- und Schlafräumen nicht überschritten werden dürfen und hierfür geeignete bauliche Maßnahmen zu ergreifen sind.

Das neue Baugebiet liegt derzeit teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD). Gemäß § 22 Straßengesetz müssen Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraßen einen Abstand von 15 m zur Fahrbahn einhalten.

Die Gemeindeverwaltung wird bei der Straßenverkehrsbehörde die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach außen beantragen, sodass das Baugebiet innerhalb der OD liegt und die Hochbauten keinen Abstand von 15 m mehr einhalten müssen. Im Bebauungsplan wurde daher bereits das Baufenster des südlichsten Baugrundstücks ohne diesen Abstand festgesetzt.

### **Windpark Winterbach**

Im Jahre 2017 wurde ein Windpark mit 3 Windkraftanlagen auf Gemarkung Winterbach am Goldboden errichtet. Da von diesen Windkraftanlagen

Lärmemissionen ausgehen können, wurde damals im Genehmigungsverfahren eine Schallausbreitungsberechnung erstellt, welche Bestandteil der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung war. Im Zuge dieser Berechnung wurden die Immissionswerte am Grundstück Kaiserstraße 1/1 in Manolzweiler gemessen und überprüft. Dieses liegt auf gleicher Höhe wie die Häuser des neuen Baugebiets. Hier werden die zulässigen Immissionswerte eingehalten und sogar um 7 dB(A) unterschritten, sodass sichergestellt ist, dass auch bei diesem Baugebiet die Werte eingehalten bzw. unterschritten werden.

## **8. Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffe in die Natur und Landschaft, Artenschutz**

Der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a i. V. m. § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war ehemals im Landschaftsschutzgebiet gelegen. Ende 2012 hat die Verwaltung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geschlossen, dass das Plangebiet aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSchVO) herausgenommen wird und die Verwaltung im Gegenzug Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen vornimmt. So wurde im November 2013 eine Streuobstwiese mit Hochstämmen aufgepflanzt. Die für dieses Baugebiet vereinbarten Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen wurden daher bereits umgesetzt und das Plangebiet zwischenzeitlich aus der LSchVO herausgenommen.

### **Artenschutz:**

In der Zeit von August 2017 – September 2017 wurde vom Dipl. Biol. Peter Endl, Filderstadt, eine faunistische Übersichtsbegehung durchgeführt. Das Ergebnis wurde in einem Gutachten „Artenschutz und Habitatspotentialanalyse“ vom 26.09.2017 zusammengefasst. Dieses ist Bestandteil dieser Begründung. Auf Grund Fehlens geeigneter Habitatstrukturen ist eine weitere Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht erforderlich. Es ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

## **9. Prüfung der Hochwassergefahrenkarten**

Das Plangebiet liegt **nicht** im Überschwemmungsgebiet.

## **10. Erschließung, Versorgung und Entsorgung**

### **Verkehrerschließung:**

Die künftigen Baugrundstücke werden über die Straße Lange Gärten erschlossen.

Die Straße Lange Gärten soll um 2,00 m, auf 5,50 m verbreitert werden. Somit ist gewährleistet, dass wenn auch künftig auf der Straße geparkt wird, ein Durchkommen für Rettungs- und Streufahrzeuge möglich ist.

Der Ortsteil Manolzweiler ist sehr schlecht an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Buslinie 217 a fährt an Schultagen einmal am Tag zur Haltestelle Engelberg. Der Hauptort und die S-Bahn-Haltestelle sind fußläufig zu erreichen. Der

Fußweg von der Straße Lange Gärten zur S-Bahnhaltestelle beträgt 3,3 km und kann in ca. 55 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 Lange Gärten 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 Einwohnergleichwerte (EGW) dimensioniert. Zudem wurde im Jahr 1999 eine P-Elimination hergestellt. Im Jahr 2017/2018 wurde das Vorklärbecken vollständig erneuert. 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:

Die Gemeinde Winterbach verfügt über ausreichend Kindergartenplätze und Kleinkindbetreuungsplätze im Ortskern von Winterbach. Zudem können Kinder aus Manolzweiler auch die Waldorfschule und den Waldorfkindergarten im Ortsteil Engelberg besuchen. Die Lehenbachschule ist als Gemeinschaftsschule ebenfalls im Ortskern vorhanden. 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.

**11. Bodenordnung**

Es ist keine Bodenordnung erforderlich. Die Durchführung einer gesetzlichen Umlegung ist nicht vorgesehen.

Winterbach, den 10.05.2019/ 31.07.2019

  
Blessing  
Bürgermeisteramt Winterbach

  
Junge  
Bürgermeisteramt Winterbach

