Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Quattäcker".

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang des Teilortes Manolzweiler, südlich der Kreisstraße (K 18 65).

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung sind langjährige Bauwünsche der Grundstückseigentümer. Ziel und Zweck ist es Baumöglichkeiten für zwei Gebäude im kleinsten Ortsteil der Gemeinde Winterbach zu schaffen. Insofern kann weiterer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Ein Bedürfnis hierfür ist gegeben, da in den letzten Jahren zu beobachten war, dass einige dort aufgewachsene Personen aufgrund fehlender Baumöglichkeiten aus Manolzweiler weggezogen sind.

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

Die Gemeinde Winterbach (7.873 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. Der Teilort Manolzweiler ist im Regionalplan als Ort mit Eigenentwicklung vorgesehen. Die Schaffung des Baurechts für zwei weitere Gebäude liegt im Rahmen dieser Eigenentwicklung.

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

Der Bebauungsplan ist aus dem am 21.10.2005 vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigten Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach entwickelt. Dieser sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche vor, so dass der B.plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kaiserstraße K 1865 (Flst.Nr. 235) und das Flst. Nr. 235/8 begrenzt. Auf der Ostseite durch das Flst.Nr. 52, auf der Südseite durch eine Teilfläche von Flst.Nr. 51 und Flst. Nr. 50, auf der Westseite durch das Grundstück Kaiserstr. 3 (Flst. Nr. 49) und Nord-Westlich durch eine Teilfläche der Kaiserstr. 1 (Flst. Nr. 50) und Flst.Nr. 235/3.

6. Bauliche Nutzung und örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, da im dortigen Gebiet (Albstraße) angrenzend bereits Allgemeine Wohngebiete vorhanden sind.

Um den bestehenden Nutzungen in Manolzweiler mit mehreren land- und fortwirtschaftlichen Betrieben Rechnung zu tragen, wurden ausdrücklich ein Hinweis in den Textteil mit aufgenommen, in welchem auf die zulässige Nutzung der bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe hingewiesen wurde. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass mit Emissionen von diesen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen ist.

Die Platzierungen der Baugrenzen wurden so gewählt, dass die Flucht der bestehenden Gebäude südlich der Kaiserstraße und in zweiter Reihe als Weiterführung der Gebäude südlich der Albstraße aufgenommen wurde, um die Einheitlichkeit der Reihen der Wohngebäude zu erhalten. Auf der privaten Grünflächen soll ein Teil der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Untere Naturschutzbehörde des Landratssamtes hat mit Schreiben vom 17.10.2005 die notwendige Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung in Aussicht gestellt. Bei einem Ortstermin am 12.05.2006 mit den Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Baurechtsbehörde wurde weiter vereinbart, dass auch für ein zweites Baufenster südlich von Gebäude Kaiserstr. 1 eine Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung in Aussicht gestellt wird.

Die Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung wurde dann vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis mit Verfügung vom 18.10.2006 erteilt.

Der Umweltbericht und die Umweltprüfung des Büros für Landschaftsökologie und Planung, Schorndorf, vom 24. Juli 2006 sind Bestandteil dieser Begründung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die notwendig werdenden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Grundstücken Flst.Nrn. 50 + 51 durchgeführt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wurde mit öffentlich-rechtlichem Vertrag vom 22.09.2006 mit den Grundstückseigentümern vereinbart.

8. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Verkehrserschließung:
Die Baugrundstücke werden über die K 18 65 erschlossen. Die geplante Garage an der Kaiserstraße kann aufgrund des festgesetzten Bereichs, in dem nicht eingefahren werden darf, nur von Osten her angefahren werden. Verkehrsbeeinträchtigungen durch ein- und ausfahrende Kraftfahrzeuge ergeben sich somit nicht.

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 Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken versickert.
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 EGW dimensioniert. Zudem wurde im Jahr 1999 eine P-Elimination hergestellt.
Zusätzliche Einrichtungen wie RÜB bzw. RRB sind wegen der Errichtung von zwei weiteren Gebäuden nicht erforderlich.

Energieversorgung
Die Elektrizitätsversorgung ist durch die EnBW AG sichergestellt. Da in Manolzweiler keine Gasversorgung vorhanden ist, muss die Beheizung der Gebäude mit anderen Energieträgern erfolgen.

Müllabfuhr
Die Müllbeseitigung erfolgt seit 1993 durch den Landkreis.

Infrastruktur:
Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sind im Ortskern von Winterbach vorhanden. Eine Realschule befindet sich in Remshalden-Grunbach, die Möglichkeit zum Besuch eines Gymnasiums besteht in Schorndorf oder in Weinstadt. Kindergartenplätze in ausreichender Zahl befinden sich im Ortsteil Engelberg und in Winterbach. Winterbach verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit P+R Plätzen in unmittelbarer Nähe.

9. Bodenordnung

Die Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind in Privateigentum. Da sie aber bebaubar sind, ist eine Bodenordnung nicht notwendig.

Winterbach, den 17.03.2006 / 25.07.2006 / 30.10.2006

Blessing
Bürgermeisteramt Winterbach