

Begründung

zum Bebauungsplan "Schorndorfer Straße - Änderung Flst. 561/1" - Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

1) Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Bei der Gemeindeverwaltung wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Es wurde die Genehmigung für die Erstellung eines Einfamilienhauses mit Garage im südlichen Bereich des Grundstücks 561/1 beantragt. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 23.05.1995 die Verwaltung beauftragt mit dem Landratsamt abzuklären, ob das Bauvorhaben von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Schorndorfer Straße - Baulinienänderung" (genehmigt 14.07.1961) befreit werden könne, oder ob der Bebauungsplan geändert werden muß. Ebenso sollte die Stellungnahme der Deutschen Bundesbahn AG wegen der Bebauung in der Nähe des Gleises eingeholt werden. Unter der Voraussetzung, daß diese in Ordnung geht, wurde der Bauvoranfrage einstimmig zugestimmt.

Die Deutsche Bundesbahn AG teilte mit Schreiben vom 22.06.1995 der Gemeindeverwaltung mit, daß keine Einwendungen bestehen, wenn bestimmte Bedingungen betreffend der Ausführung des Bauvorhabens (z.B. Einhaltung von Grenzabständen, keine Baulast, Freihalten des Gefahrenraums der Eisenbahn,...) eingehalten werden. Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis teilte mit Schreiben vom 20.06.1995 mit, daß das Bauvorhaben nur nach Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zugelassen werden kann (vereinfachtes Verfahren). Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht möglich, da das Bauvorhaben in zweiter Reihe erstellt werden soll.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht den Bau eines Einzelhauses und fördert somit die Schaffung von Wohnraum. Dies ist der Hauptzweck der Bebauungsplanänderung. Da in Winterbach nach wie vor ein dringender Wohnbedarf besteht (wie im gesamten Ballungsraum mittlerer Neckar), wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i. V.m. § 2 Abs. 7 Maßnahmengesetz zum BauGB geändert.

Aufgrund der Größe des Flurstücks 561/1 ist die Ausweisung eines zweiten Baufensters im südlichen Teil des Grundstücks gerechtfertigt. Es ist besser, im innerörtlichen Bereich Baulücken zu schließen und verdichteter bauen zu lassen, als im Außenbereich ökologisch wertvolle Fläche zu bebauen. Diese Vorgehensweise entspricht eher dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Durch die Ausweisung eines Baufensters auf dem Flst. 561/1 wird in die Natur eingegriffen (Änderung von Wiese in versiegelte Fläche). Der Eingriff läßt sich aufgrund der Wohnungsknappheit weder vermeiden noch verringern. Er muß aber nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeglichen werden. Der Eingriff wird durch das unter Buchstabe A Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgeschriebene Pflanzgebot (teilweise) ausgeglichen.

Bezüglich der Untergrundverhältnisse und der Grundwassersituation wird wie in anderen Baugebieten verfahren. Grundwasseraufschlüsse beim Aushub der Baugrube sind der zuständigen Wasserbehörde zu melden (s. Textteil C Hinweise).

Überschüssiger Erdaushub soll nach Möglichkeit vermieden werden. Die Regelungen zum Schutz des Bodens der Wasserbehörde müssen beachtet werden. Eine Deponierung des Erdaushubs ist nur in Ausnahmefällen zulässig (s. Textteil C Hinweise).

2) Einordnung der Planung in Ziele der Raumordnung und Landesplanung, § 1 (4) BauGB.

Die Gemeinde Winterbach (7500 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.

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

Der Planbereich ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf - Winterbach, genehmigt mit Erlass vom 21.7.1989 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4) Verkehrserschließung

An der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ändert sich nichts. Die erforderliche Erschließungsstraße (Schorndorfer Straße) ist bereits vorhanden.

5) Immissionen

Es sind keine störende Immissionen zu erwarten.

6) Kostenschätzung

Es fallen auf öffentlicher Seite keine Kosten an. Die Grundstücke sind bereits über vorhandene Straßen erschlossen.

Winterbach, den 09.10.1995

Bienecker

- Bienecker -