



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

5. Änderung des Flächennutzungsplans 2015
der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar
für den Bereich

Römerweg

Stadtteil Hochdorf

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 28.03.2023





1 Erfordernis der Planaufstellung

Der bestehende landwirtschaftliche Hof im Außenbereich, angrenzend an den Stadtteil Hochdorf, wurde in seiner Nutzung aufgegeben. Die Eigentümer beabsichtigen den Hof als solches beizubehalten und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO umzunutzen und baulich zu verändern. Um dieses Vorhaben auch genehmigen zu können muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang wurden auch die angrenzenden Flächen entlang des Römerweges städtebaulich untersucht. Auf den Grundstücken besteht Potential für Neubebauungen.

Im Zuge einer nachhaltigen Innenentwicklung soll dieses Innenentwicklungspotential genutzt werden, um die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zu verhindern. Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen sollen geschaffen werden, um eine sinnvolle Nachverdichtung der unbebauten Grundstücke zu erwirken.

Für den nordwestlichen Teilbereich existiert der Baulinienplan „Bittenfelder Straße 26“, genehmigt am 26.03.1910. Dieser Bereich wird bisher als Wohngebiet genutzt, der südlich angrenzende Außenbereich wurde mit einem Aussiedlerhof genutzt.

In einem qualifizierten Bebauungsplan sollen die beiden Bereiche in Ihrer Nutzung teilweise geändert bzw. angepasst werden: im nordwestlichen Bereich soll eine WA-Fläche (WA = allgemeines Wohngebiet), im südöstlichen Bereich, im bisherigen Außenbereich, eine MI-Fläche (MI = Mischgebiet) ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des vom Vorhabenträger angestrebten Bauvorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufzustellen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 2015 der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar (Stand 09.11.2005) ist der Planbereich „Römerweg“ als Mischfläche sowie landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Römerweg“ wurde bereits am 13.12.2022 beschlossen.

Die Stadt Remseck am Neckar hat daher am beschlossen, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Römerweg“ einzuleiten, die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 0,78 ha.

2 Lage und Konzept der Planung

2.1 Lage im Siedlungsraum

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar liegt 10 km nördlich von Stuttgart im Landkreis Ludwigsburg und grenzt direkt an die Landeshauptstadt Stuttgart. Umrahmt wird Remseck am Neckar zudem von den Städten Waiblingen, Fellbach, Kornwestheim und Ludwigsburg. Im Stadtgebiet leben rund 26 600 Einwohner.

Das Plangebiet liegt am Rande des Stadtteils Hochdorf, im überwiegenden Teil umschlossen von Wohnbebauung, lediglich im Südosten grenzt an den Aussiedlerhof landwirtschaftliche Fläche an.

Der Anschluss an das Straßennetz erfolgt über die Römerweg an die Bittenfelder Straße.

Bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Stadtteils Hochdorf, im überwiegenden Teil umschlossen von Wohnbebauung. Im Südosten grenzt an den Aussiedlerhof landwirtschaftliche Fläche an. Das Plangebiet selbst ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut, auf dem nördlichen Grundstück besteht ein landwirtschaftlicher Hof, sowie der Aussiedlerhof im südlichen Planbereich.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle: Auszug aus dem GIS der Stadt Remseck am Neckar.

©Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-be.de

Städtebauliche Zielsetzung

Das städtebauliche Konzept vom 25.10.2022 sieht neben der zu erhaltenden Bestandsbebauung eine Nachverdichtung mit Reihenhäusern sowie einem Einfamilienhaus vor. Der ehemalige Aussiedlerhof soll beibehalten werden und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO umzunutzen und baulich zu verändern. Im Bereich der geplanten Reihenhäuser sind

auch ein Doppelhaus oder die Errichtung eines Einfamilienhauses denkbar. Die Grünstrukturen sollen beibehalten werden.

Erschließung / Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende Bittenfelder Straße bzw. den Römerweg.

3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, der bisherigen gemeindlichen Planung sowie der sonstigen Fachplanungen

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Regionalplan

Die Stadt Remseck am Neckar liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim – Vaihingen an der Enz (– Mühlacker) und Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn). Die Stadt gehört zum Siedlungsbereich der Entwicklungsachse, verfügt jedoch über keine zentralörtliche Funktion.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist das Gebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

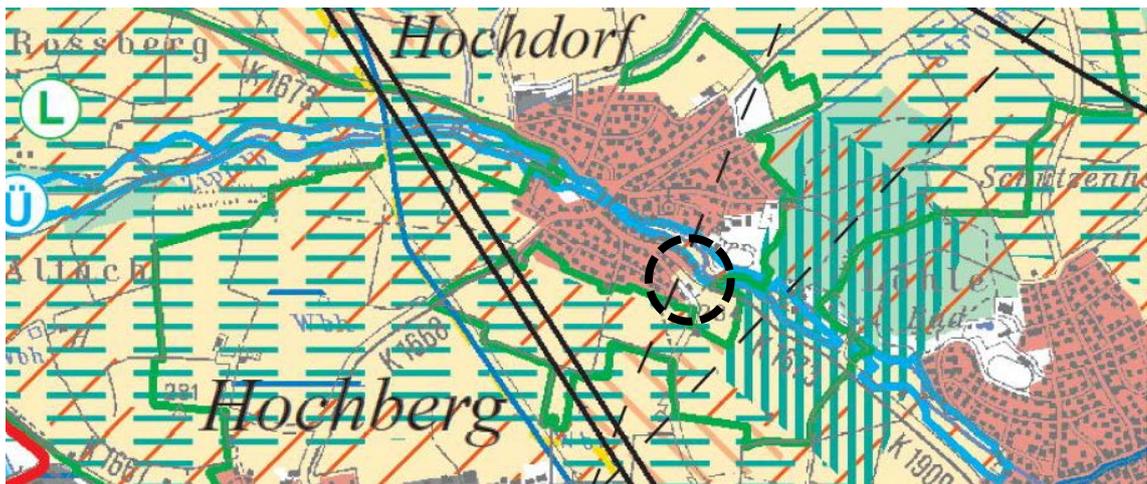


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan, Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Plangebiet in schwarz

Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete (wie z.B. Biotop-, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete) sowie Flächen des Biotopverbunds, jedoch befindet sich südlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Apfelbach-Lembach- und Strombachtal, einschließlich Stöckenberg, Mühlacker und Gaffert“.



Nördlich der Bittenfelder Straße verläuft der Zipfelbach. Für das Plangebiet bestehen jedoch keine Überflutungsflächen gem. Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg sowie keine Überschwemmungsgebiete.

4 Bauflächenbedarfsnachweis / Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

4.1 Bauflächenbedarfsnachweis

Bei Flächenausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB soll der geplante Bedarf an Bauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut, auf dem nördlichen Grundstück besteht ein landwirtschaftlicher Hof, sowie ein Aussiedlerhof im südlichen Planbereich, dazwischen befinden sich bestehende Wohngebäude.

Durch die Planung wird die Nachverdichtung mit einem Wohngebäude im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung ermöglicht.

Da ein Teilbereich des Plangebietes ohnehin bereits im Flächennutzungsplan als Mischfläche enthalten ist und im restlichen Planbereich lediglich Potential für ein Wohngebäude vorgesehen werden soll, wird aufgrund der Geringfügigkeit auf ein Bauflächenbedarfsnachweis verzichtet.

4.2 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Da der süd-östliche Planbereich landwirtschaftliche Flächen umfasst, ist der Bedarf darzulegen.

Die in Anspruch genommene landwirtschaftliche Fläche (Aussiedlerhof) wurde in Ihrer Nutzung bereits aufgegeben. Die Eigentümer beabsichtigen den Hof als solches beizubehalten und lediglich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO umzunutzen und baulich zu verändern. Diese Nutzungsänderung möchte die Stadt Remseck am Neckar, dem ehemaligen Landwirt ermöglichen, um seinen Erwerb zu stärken.

Da es sich bei diesem Planbereich um eine Fläche handelt, die zu einer Ortsarrondierung beiträgt, bietet es sich hier an diese Fläche in den Siedlungsbereich des Stadtteils zu integrieren und das Innenentwicklungspotential im Zuge einer nachhaltigen und maßvollen Innenentwicklung zu nutzen.



Durch den Bebauungsplan kommt es zu einem Flächenverlust für die Landwirtschaft. Die Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist jedoch gering, da die Fläche mit einem Aussiedlerhof bereits bebaut war und es dort lediglich zu einer Nutzungsänderung kommt. Eine Neuversiegelung der Flächen wird lediglich gering ausfallen.

Die Schutzgüter werden entsprechend in den Umweltbericht bzw. die Eingriff-/Ausgleichsbilanz eingestellt.

Die Erfassung insbesondere der landwirtschaftlichen Belange und ihre Darlegung ist Grundlage für die Abwägung mit ordnungsgemäßer Berücksichtigung des öffentlichen Belangs der Landwirtschaft. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen mit ihren Auswirkungen wird im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zum Bebauungsplan „Römerweg“ dargestellt. Es wird dabei geprüft, welche Auswirkungen u.a. auf die landwirtschaftlichen Belange bestehen.

5 Gutachten / Untersuchungen

Für den das gleiche Plangebiet umfassende, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Römerweg“ wurden bereits Untersuchungen bzw. Gutachten erstellt (s.u.). Diese werden dem Flächennutzungsplan ebenfalls als Anlage beigelegt.

- *Schalltechnische Untersuchung Brennholzservice Kauffmann GbR in Remseck-Hochdorf, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, vom 09.06.2022*
- *Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum BP „Römerweg“, Landschaftsplanung Langenholt vom (folgt)*
- *Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan folgt*

6 Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise erwartet werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Um Doppelprüfungen zu vermeiden hat der Gesetzgeber vorgesehen, die Prüferfordernisse auf den unterschiedlichen Planungsebenen „abzuschichten“. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere



erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für manche Fragen und Prüferfordernisse aufgrund der maßstabsbezogenen Ansprache der zukünftigen Nutzung oder auch der notwendigen Detailkartierungen ungeeignet ist, so dass in diesen Fällen eine „Abschichtung“ der Prüfung auf die verbindliche Bauleitplanung zu empfehlen ist.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „**Römerweg**“ wird ein Umweltbericht erstellt, dieser soll ebenfalls Anlage zur Änderung des Flächennutzungsplans 2005 werden. Auf die Anlagen zum Flächennutzungsplan wird verwiesen. **folgt**

- *Umweltbericht - folgt*
- *Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung - folgt*

7 Verwirklichung

Die Erschließung ist über das bestehende Straßennetz und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Der Bauleitplanung dient der Sicherstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des vom Vorhabenträger angestrebten Bauvorhabens.

Darüber hinaus werden durch die Bauleitplanung die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine sinnvolle Nachverdichtung der unbebauten Grundstücke zu erwirken. Damit soll das Innenentwicklungspotential genutzt werden, um im Zuge einer nachhaltigen Innenentwicklung die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zu verhindern.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplanänderung eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Remseck am Neckar, den

.....

Birgit Priebe, Bürgermeisterin