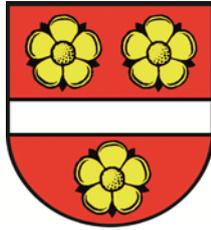


---

**Gemeindeverwaltungsverband Winnenden und Gemeinde Berglen**



---

**12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes  
2000 - 2015**

**BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Rechtsgrundlagen**

- A. Baugesetzbuch (BauGB) *in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung*
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) *in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung*
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) *in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung*





## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans .....	1
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3.	Planungsraum .....	3
4.	Bestehende Planung .....	4
4.1	Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002 .....	4
4.2	Regionalplanung / Regionalplan.....	5
5.	Planung.....	6
5.1	Plandarstellungen .....	7
6.	Umweltbericht .....	7

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1:	Planungsraum des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen .....	4
Abb. 2:	Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart .....	5
Abb. 3:	12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 07.10.2016 .	6





## **1. Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans**

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, soll am nordwestlichen Ortsrand vom Wohnbezirk Leutenbach ein Bebauungsplan mit Ausweisung einer neuen Gemeinbedarfsfläche aufgestellt werden. Dieser ist Voraussetzung für die Verlagerung eines bisher im Ortskern vom Wohnbezirk Leutenbach bestehenden 25 Jahre alten Kindergartens. Kindergartenplätze in der Gemeinde und speziell im Wohnbezirk Leutenbach sind besonders knapp. Wenngleich der Bedarf durch provisorische Umverteilungen im Gemeindegebiet wahrscheinlich mittelfristig noch gedeckt werden könnte, gibt es keinerlei Reserven für zusätzliche Kindergartenplätze, weder für die Unter- noch die Überdreijährigen.

Der bisherige Standort in der Brunnenstraße weist Mängel auf:

- a. Die Lage mitten im Ort ist verkehrsmäßig beengt und befindet sich unmittelbar gegenüber der Feuerwehr.
- b. Der ungenügende Freiraum für PKW- und Fahrrad-Stellplätze – für Personal sowie für Hol- und Bringverkehr – stellt ein hohes Konflikt- und Sicherheitspotential dar.
- c. Die Sanierung und Modernisierung des Bestandsgebäudes einschließlich der Freianlagen kommt an die Kosten eines Kindergarten-Neubaus heran, ohne jedoch ein langfristig tragfähiges und sinnvolles Konzept mit entsprechenden Reserven zu erzielen.
- d. Die Räumlichkeiten und sanitären Anlagen sind nicht mehr zeitgemäß.
- e. Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche genügt den langfristigen Anforderungen an eine zeitgemäße Kiga-Einrichtung nicht.
- f. Für die gesamte Bauzeit würde eine Interimslösung erforderlich, die kostenintensiv und sehr unwirtschaftlich wäre.

Zunächst wurden fünf neue mögliche Standorte in Betracht gezogen und bewertet:

- a. „Am Jugendtreff“
- b. „Ortsausgang gegenüber Rems-Murr-Halle“
- c. „Nicht genutzte Tennisplätze“
- d. „Beim Maulbeerhain“
- e. „Im Grund / Oberes Lehen“

Die Einzelbeurteilung nach Kriterien wie Lage im Gesamort, nötiger Grunderwerb, Interimslösung, ökologischer Ausgleichsproblematik, Erschließungs- und Verkehrssituation, Nachnutzung des bisherigen Standorts für Wohnbebauung sowie Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen hat vier Standorte ausgeschieden und noch zwei in der engeren Wahl belassen:

- a. „Im Grund / Oberes Lehen“
- b. „Brunnenstraße“ (bisheriger Standort)



Am Ende des Abwägungsprozesses fiel die Standortentscheidung – in Kenntnis und Diskussion aller, auch zum Teil problematischer Kriterien – zugunsten des Gebiets „Im Grund / Oberes Lehen“.

Den letzten Ausschlag für diese Entscheidung gaben mehrheitlich die folgenden Überlegungen:

- a. Für eine ausgewogene Entwicklung vom Wohnbezirk Leutenbach ist es wesentlich, dass die einzelnen Kindergärten sich künftig nicht alle in der Ortshälfte nördlich der Hauptstraße konzentrieren, sondern dass - wie bisher mit dem Standort „Brunnenstraße“ - mind. zwei Kindergärten die südliche Gemeindeseite versorgen: im Neubaugebiet Mühlefeld und nun eben auch „Oberes Lehen“.
- b. Nicht unwesentlich ist die Gesamtfinanzierung einer solchen Einrichtung. Mit dem Verkauf des Areals an der Brunnenstraße kann der neue Kindergarten weitestgehend und ohne neue Belastungen finanziert werden.
- c. Es erscheint im Sinne einer weitsichtigen Stadtentwicklung sinnvoll, im gut erschlossenen Ortskern weiteren Wohnungsbau unterzubringen und einen Kindergarten quasi „ins Grüne“ zu verlegen, wo eine höhere Sicherheit und ein geringerer Störgrad für alle gewährleistet werden kann.
- d. Nicht zuletzt fällt auch die Kombination mit dem dort bereits bestehenden Spielplatz ins Gewicht für die Entscheidung zum Standort „Oberes Lehen“.

Zur Korrektur der Zielabweichung soll zunächst der gemeinsame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen angepasst werden.

## **2. Verfahren**

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 14.12.2016 und der Gemeinderat der Gemeinde Berglen hat in öffentlicher Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung der 12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen beschlossen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Leutenbach hat in öffentlicher Sitzung am 09.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens "Katholischer Kindergarten" in Leutenbach beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde für den Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden bei einem öffentlichen Termin am 26.01.2017 um 18:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses Winnenden, Torstraße 10, 71364 Winnenden durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung bestand aus einer öffentlichen Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und einer allgemeinen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung). Für den Bereich der Gemeinde Berglen ist die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erforderlich, weil sich die beabsichtigte neue Darstellung ausschließlich im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden befindet.



Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 15.12.2016 durchgeführt.

Die Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, stellt die mittel- bis langfristig (10 - 15 Jahre) beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen in den Grundzügen dar. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist im Flächennutzungsplan entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Großen Kreisstadt Winnenden und der Gemeinden Berglen, Leutenbach und Schwaikheim nach § 5 Abs. 1 BauGB dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll nach § 5 Abs. 1 BauGB nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und, soweit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen soll die räumliche Entwicklung des Planungsraumes bis zum Jahr 2015 regeln.

Falls sich für einzelne Teilbereiche die Planungsziele ändern, besteht die Möglichkeit den Flächennutzungsplan in Teilbereichen zu ändern, gegebenenfalls parallel mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans.

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 14.12.2016 und der Gemeinderat der Gemeinde Berglen hat in öffentlicher Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung der 12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen beschlossen.

Durch die Aufstellung der 12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen soll im Anschluss an das Wohngebiet „Lehen“ in nordwestlicher Richtung eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten entstehen.

### **4. Planungsraum**

Das Plangebiet der 12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen liegt im Gebiet „Lehen“ auf Gemarkung Leutenbach und umfasst mit einer Fläche von ca. 0,4 ha die Flurstücke Nr. 1302/1, 1302/2, 1303/1, 1303/2, 1304, 1305 und 1306.

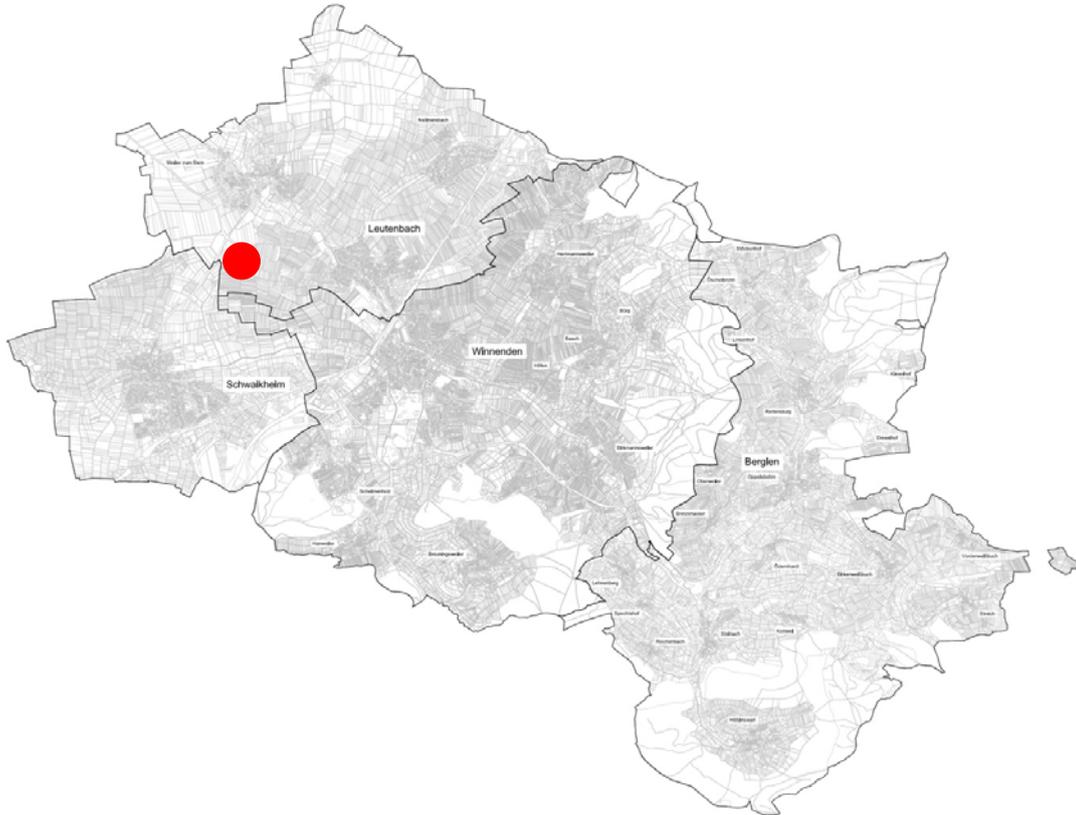


Abb. 1: Planungsraum des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen

## **5. Bestehende Planung**

### **5.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes BW dar. Im Rahmen der bundes- und landesrechtlichen Regelungen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Landesentwicklung sowie für die Abstimmung und Koordination raumbedeutsamer Planungen festgelegt.

Alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen sowie raumbezogene Förderprogramme haben sich am Landesentwicklungsplan zu orientieren. Als übergeordneter Gesamtplan enthält der Landesentwicklungsplan keine parzellenscharfen Festlegungen. Er ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung für verbindlich erklärt. Vorgaben des LEP unterscheiden sich durch Ziele und Grundsätze, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten sind. Dabei gelten die Ziele als rechtsverbindliche Vorgaben, die durch planerische Abwägung oder Er-

messensausübung nicht überwunden werden können. Sie gelten auch für Personen des Privatrechts bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben als verbindlich, wenn an ihnen die öffentliche Hand mehrheitlich beteiligt ist oder wenn die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden. die die Bauleitplanung betreffen, begründen darüber hinaus eine Anpassungspflicht. Grundsätze enthalten allgemeine Aussagen, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

Im „Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg“ ist die Gemeinde Leutenbach der Raumkategorie „Verdichtungsraum Stuttgart“ im Mittelzentrum Waiblingen / Fellbach zu-geordnet und liegt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Backnang ( – Schwäbisch Hall).

## 5.2 Regionalplanung / Regionalplan

Der Flächennutzungsplan basiert des Weiteren auf den Zielen und Vorgaben des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 (Satzungsbeschluss); er ist seit 12.11.2010 rechtsverbindlich.

Im Regionalplan, der sich auf den Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg beruft, ist die Gemeinde Leutenbach der Raumkategorie „Verdichtungsraum Stuttgart“ im Mittelbereich Waiblingen / Fellbach zugeordnet und liegt als Siedlungsbereich an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Backnang ( – Schwäbisch Hall). In der Systematik der Zentralen Orte ist Leutenbach zugehörig dem Unterzentrum Winnenden im Mittelbereich Waiblingen / Fellbach ausgewiesen.

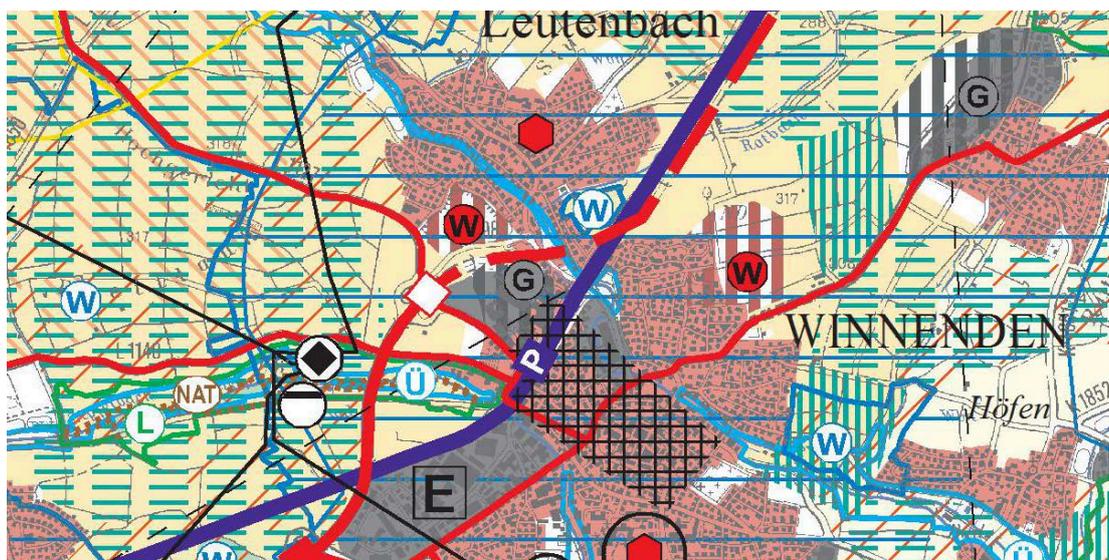


Abb. 2: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

## 6. Planung

Durch die 12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorbereitet, die entsprechend der städtebaulichen Entwicklungskonzeption eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausweisen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2000 – 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

Die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ soll am nordwestlichen Ortsrand im Wohnbezirk Leutenbach, unmittelbar neben einem bestehenden Kinderspielplatz ausgewiesen werden.

Mit der 12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen werden die folgenden neuen Darstellungen aufgenommen:

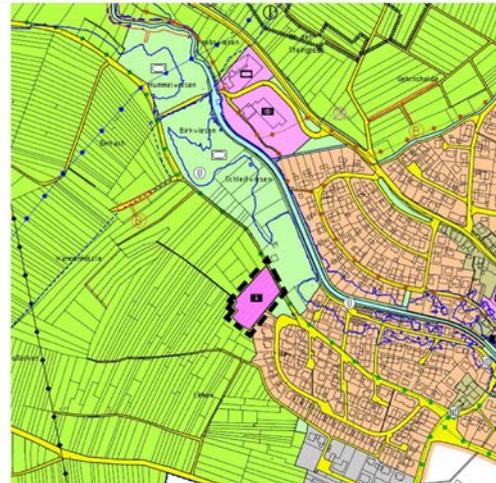
- Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) im Wohnbezirk Leutenbach (ca. 0,4 ha)

Derzeitige Darstellung



Fläche für die Landwirtschaft

Geplante Darstellung



- Gemeinbedarfsfläche katholischer Kindergarten (0,5 ha)



Abb. 3: 12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 07.10.2016



## **6.1 Plandarstellungen**

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB. Flächen dar, die der Ausstattung des Gemeindegebiets dienen mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen.

Durch die 12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird die Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt.

Damit wird die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ im Bebauungsplanverfahren vorbereitet.

## **7. Umweltbericht**

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 14.12.2016 und der Gemeinderat der Gemeinde Berglen hat in öffentlicher Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung der 12. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen beschlossen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Leutenbach hat in öffentlicher Sitzung am 09.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens "Katholischer Kindergarten" in Leutenbach beschlossen.

Die Gemeinde Leutenbach beauftragte im Februar 2017 das Planungsbüro AGOS mit der Erstellung des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und § 13ff BNatSchG zum Bebauungsplan "Katholischer Kindergarten" in Leutenbach. Das Ergebnis steht noch aus.

Als Bestandteil der Verfahrensunterlagen beinhaltet der Umweltbericht eine zusammenfassende, vorab vorgenommene Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter einschl. deren Wechselwirkungen (Mensch, Kultur- und Sachgüter, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild) des UVPG und zeigt auf, welche Maßnahmen ergriffen werden, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu vermeiden, zu minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Im Mittelpunkt stehen demnach

- die Beschreibung und Bewertung des Bestandes, insbesondere die Bedeutung einzelner Funktionen für die verschiedenen Schutzgüter
- die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter einschl. deren Wechselwirkungen sowie



- die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen.

Im Rahmen einer bereits erfolgten Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung (Habitatpotentialanalyse) wurden im Wirkungsbereich des geplanten Kindergartens die vorhandenen Lebensraumstrukturen untersucht, die Betroffenheit der relevanten Arten und deren Lebensräume dargestellt, die Verbotstatbestände nach § 44 bewertet und Empfehlungen für das weitere Vorgehen gemacht.

Der Empfehlung wird gefolgt, noch während der Vegetationsperiode 2017 für den Planbereich die Artengruppen der Fledermäuse, Vögel und Reptilien sowie holzwohnende Käfer zu untersuchen, um bei einem tatsächlichen Vorkommen der Arten entsprechende Schutzvorkehrungen und Maßnahmen umzusetzen.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) dargestellt, die im Falle einer Umsetzung der Planung im Bereich der Streuobstwiesen zum Tragen kommen und in den Bebauungsplan Eingang finden müssen.

Gefertigt:

Winnenden, den 28.04.2017

Schlecht  
Stadtentwicklungsamt