

Gemeinde Ötigheim

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt, 8. Änderung

Begründung -Entwurf-

**Flächennutzungsplan der
Verwaltungsgemeinschaft
Rastatt
8. Änderung
Gemarkung Ötigheim**

„Bereich Morgenstraße“

Begründung
vom 19.10.2011

Offenlage

A. VERFAHREN

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Morgenstraße“ in der Gemeinde Ötigheim.

B. PLANUNGSGEGENSTAND

Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Größe von ca. 0,56 ha. Das Gebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Ötigheim in Ortsrandlage. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die bestehende Wohnbebauung „Am Bietigheimer Weg“ im Westen, die freie Feldlage und dem Gestadebruch im Norden. Im Osten wird das Plangebiet durch den bestehen Spielplatz, im Süden durch die Morgenstraße begrenzt.

Die geplanten Wohnbauflächen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan "Steinacker II" als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen. Im Bestand wurde diese Fläche bisher landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzt und ist teilweise mit Zierkoniferen und Obstbäumen bepflanzt.

Im rechtskräftigen „Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Rastatt 3.Änderung“ vom 27.04.2006 ist das Plangebiet als „Grünfläche/Sport- und Spielanlagen“ ausgewiesen.

Das Gebiet ist im derzeit rechtsverbindlichen Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 vom 13.03.2002 nicht als schutzwürdiger Bereich dargestellt. Schutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

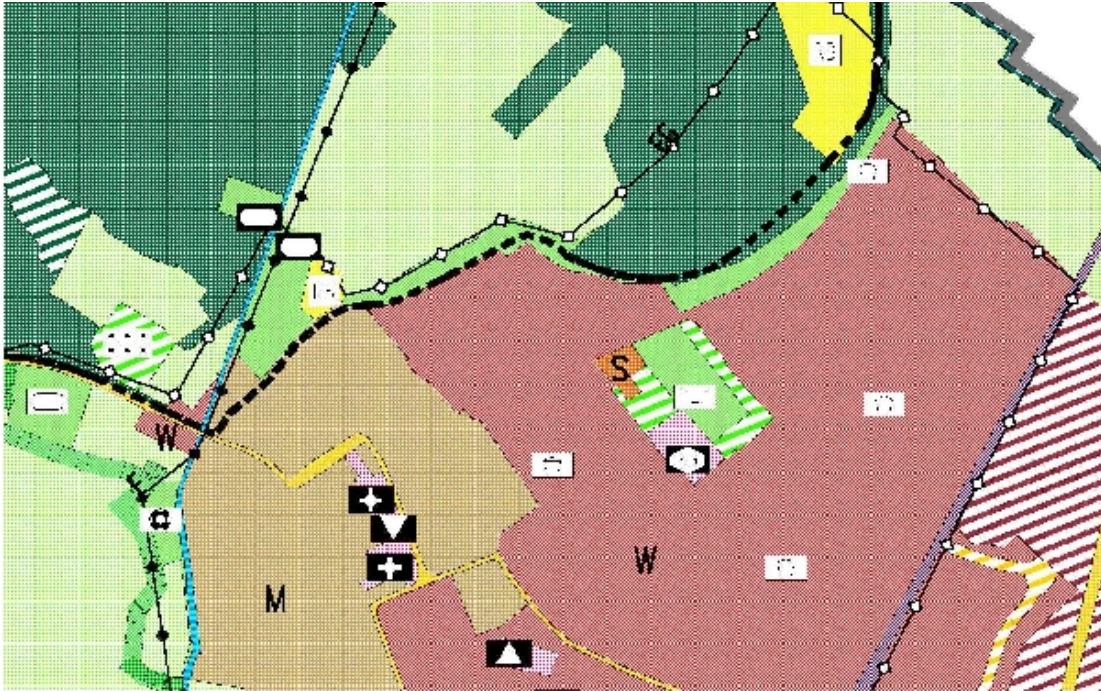
Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von zukünftigen Wohnbauflächen zuschaffen. An Stelle der „Grünfläche/Sport- und Spielanlagen“ soll künftig eine Wohnbaufläche (§ 5 (2) 1 BauGB) im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

Derzeit besteht in der Gemeinde Ötigheim eine allgemeine Knappheit an Bauland. Bedingt dadurch sieht sich die Gemeinde Ötigheim veranlasst, für die Eigenentwicklung des Ortes weitere Bauflächen zu erschließen. Die Planung und Realisierung von Wohnbauflächen in diesem Bereich dient in erster Linie zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs.

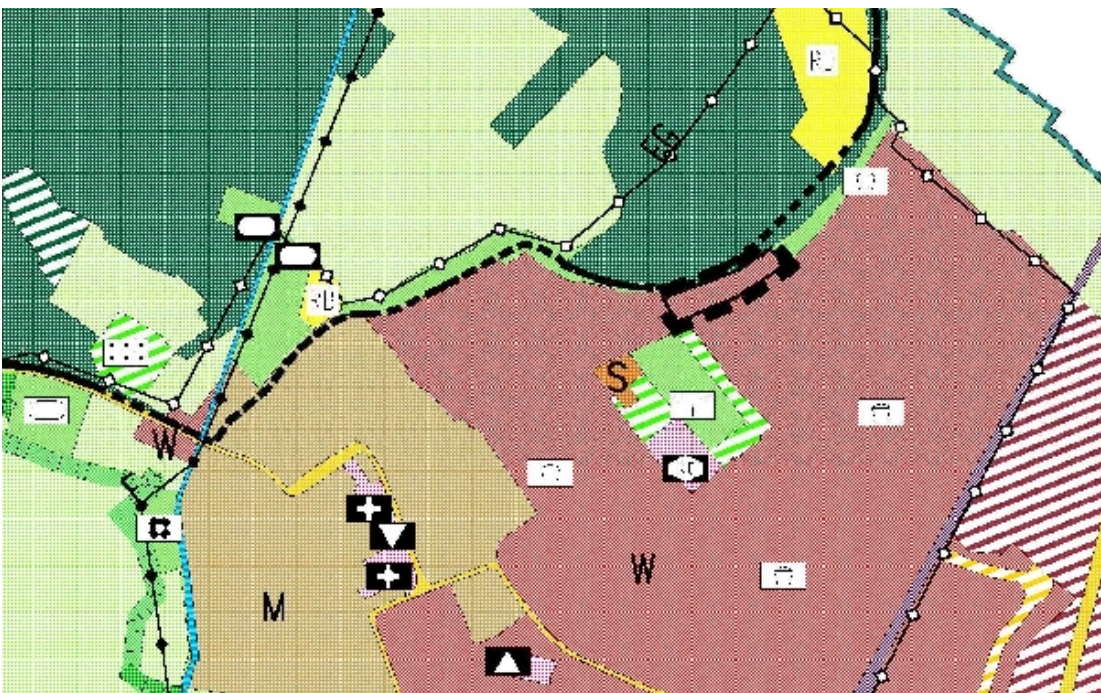
Zudem soll durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, in diesem Bereich, die Entwicklung von Wohnbauflächen im Innenbereich bevorzugt verfolgt und zielorientiert umgesetzt werden. So kann dem Leitsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen und der Baudruck auf den Außenbereich verringert werden.

C. PLANUNGSINHALT

Die Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan wird von „Grünfläche/Sport- und Spielanlagen“ in eine „Wohnbaufläche“ geändert.



Auszug aus dem FNP, 3. Änderung - rechtskräftig seit 06. Juli 2006 -



Auszug aus dem FNP-Entwurf, 8. Änderung - Stand: 18. März 2011 -

D. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im direkten Umfeld des Planvorhabens sind keine verordneten Schutzgebietsausweisungen vorhanden. Nach § 30 BNatSchuG geschützte Biotope befinden sich lediglich im Tiefgestade und somit nicht in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben. Geschützte Biotope werden weder direkt noch indirekt tangiert. Derzeit erfolgt eine landwirtschaftliche / gärtnerische Nutzung der Grünlandflächen. Gehölzbestände wie Obstbäume und Zierkoniferen prägen das Gebiet.

Durch die Siedlungserweiterung erfolgt eine Arrondierung des Ortsrandes von Ötigheim welche durch den angrenzenden Gestadebruch mit geschützten Waldflächen abgeschlossen wird.

Die geplante Siedlungsarrondierung greift nur sehr geringfügig in den vorhandenen Biotopverbund ein. Der Eingriffsschwerpunkt liegt im Bereich der Schutzgüter Arten und Biotope. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine detaillierte Bestandserfassung. Entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind vorgesehen und werden im Weiteren Bebauungsplanverfahren noch konkretisiert

Der vollständige Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Begründung als **Anlage** bei.

E. STANDORTGUNST UND STANDORT ALTERNATIVEN

Anstelle der „Grünfläche/Sport- und Spielanlagen“ soll an dieser Stelle künftig eine Wohnbaufläche (§ 5 (2) 1 BauGB) ausgewiesen werden. Es soll ein Quartier mit hoher Wohnqualität und flexibel nutzbaren Bauplätzen geschaffen werden. Die Ansprüche der Wohnbevölkerung an eine ruhige und identitätsstiftende Wohnlage sowie ein ansprechendes und sicheres Wohnumfeld sollen erfüllt werden. Der Standort ist städtebaulich gut integriert und liegt nahe zum Ortszentrum. Wohnfolgeeinrichtungen sind vorhanden. Die Erschließung kann auf einfache Weise über die vorhandene Morgenstraße erfolgen, so dass der Misstand der einseitig angebauten Straße in diesem Zuge beseitigt werden kann.

Das Gebiet ist topografisch eben. Baulich nutzbar wird diese Fläche durch die von der Forstverwaltung in Aussicht gestellte Unterschreitung des Regelwaldabstandes von 30m. Der Wind weht zwar im Allgemeinen aus Waldrichtung, die Bäume dort werden jedoch voraussichtlich keine 30 m hoch, und der Standort der Bäume liegt durch die Böschung am Gestadebruch niedriger als die künftigen Wohngebäude. Dadurch kann der erforderliche Waldabstand auf 15 m reduziert werden.

Insgesamt stellt die Ausweisung der Wohnbaufläche eine geeignete Arrondierung des Ortsbildes dar, wodurch flächenhafte Erschließungen im Außenbereich reduziert werden können.

Bedingt durch die äußerst günstigen äußeren Rahmenbedingungen in Bezug auf die Lage, vorhandene Erschließungssituation wurde von einer weitergehenden Untersuchung von alternativen Standorten abgesehen. Im Weiteren wird dieser Standort dadurch begünstigt, dass für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und somit lediglich eine Umnutzung von Flächen erforderlich wird.

Anlagen

- Planzeichenlegende zum Flächennutzungsplan
- Umweltbericht, 19.10.2011

aufgestellt: Weilheim a. d. Teck, den 19.10.2011

Ingenieurgesellschaft Lamparter
Bahnhofstraße 4
73235 Weilheim a. d. Teck