

# **Gemeindeverwaltungsverband Plüderhausen-Urbach**

## **Öffentliche Bekanntmachung**

## **Änderung des Flächennutzungsplanes**

für den Bereich  
„Wagneräcker, 2. Änderung“

## **– Aufstellungsbeschluss – – Frühzeitige Unterrichtung –**

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverband Plüderhausen-Urbach hat am 08.05.2025 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Bereich „Wagneräcker, 2. Änderung“ der Gemeinde Plüderhausen zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Wagneräcker, 2. Änderung“ der Gemeinde Plüderhausen wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich ergibt sich skizzenhaft aus nachfolgendem Abgrenzungsplan.



In seiner Sitzung am 08.05.2025 hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wagneräcker, 2. Änderung“ gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wagneräcker, 2. Änderung“ der Gemeinde Plüderhausen mit Begründung in der Fassung vom 24.03.2025 wird in der Zeit vom

**Gemeindeverwaltungsverband  
Plüderhausen-Urbach**

**Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich**

# **Wagneräcker – 2. Änderung**

**der Gemeinde Plüderhausen**

**Vorentwurf vom 24.03.2025**

# **Begründung**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis und Anlass der Flächennutzungsplanänderung
- 2 Rechtsgrundlage
- 3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung
- 4 Beschreibung des Plangebietes
- 5 Wohnbauflächenbedarf
- 6 Umweltbericht
- 7 Zusammenfassende Erklärung



**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

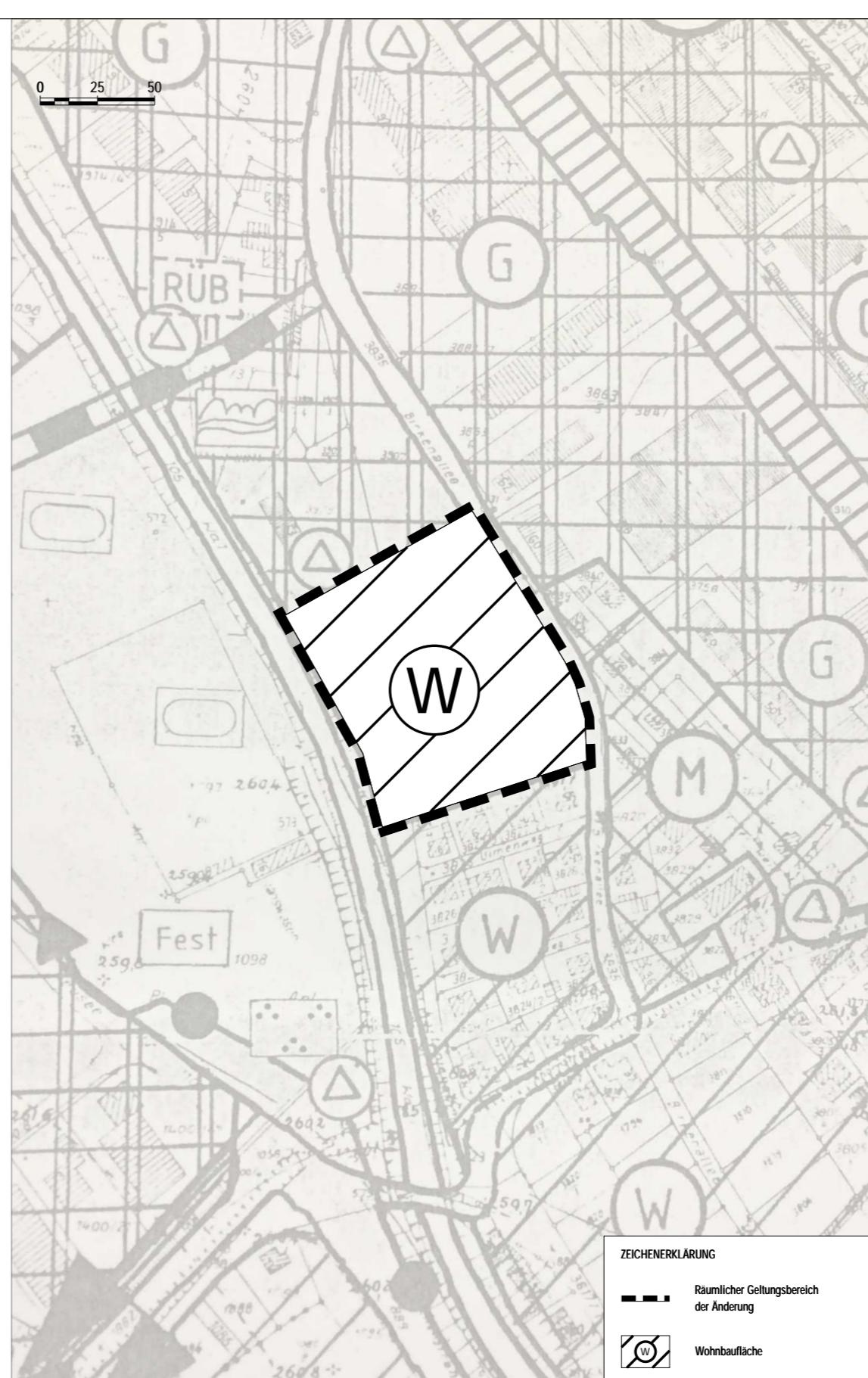
Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
[info@baldaufarchitekten.de](mailto:info@baldaufarchitekten.de)

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271



Auszug aus dem  
wirksamen Flächennutzungsplan des  
Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen-Urbach,  
Stand der Plandarstellung: 13.10.1993



Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Bereich  
"Wagneräcker, 2. Änderung"

Gesetzliche Grundlagen:	
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.	
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.	
PlanV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
Fläche:	ca. 1,1 ha
Aufstellungsbeschluss:	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss:	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	.....
Auslegungsbeschluss:	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	.....
Öffentlichen Auslegung des Planentwurfs:	.....
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	.....
Feststellungsbeschluss:	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Feststellungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Austeilung).	.....
Verwaltungsverband Plüderhausen-Urbach	.....
Genehmigungserlass:	.....
Öffentliche Bekanntmachung:	.....
Inkrafttreten:	.....

Maßstab 1:2.500



## Gemeindeverwaltungsverband Plüderhausen-Urbach

### Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Wagneräcker, 2. Änderung

Vorentwurf vom 24.03.2025

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

**Dienstag, den 10.06.2025 bis einschließlich  
Freitag, den 11.07.2025**

im Internet auf der Seite der Gemeinde Plüderhausen sowie der Gemeinde Urbach unter nachfolgenden Adressen veröffentlicht:

- Link Urbach: <https://www.urbach.de/rathaus--service/oeffentliche+bekanntmachungen>
- Link Plüderhausen: <https://tinyurl.com/3m75kxu3>

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die genannten Unterlagen während der üblichen Öffnungszeiten im jeweiligen Rathaus der Gemeinde

- Urbach, Am Rathaus 1, im Flur des Ortsbauamts (Montag 14.00 - 18.00 Uhr, Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr, Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr und Freitag 8.00 - 12 Uhr)
  - Plüderhausen, Am Marktplatz 11, im Rathausfoyer (Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 08:30-12:00 Uhr sowie Montag 15:00-18:00 Uhr)
- öffentlich ausgelegt.

Zur Betreuung des Verfahrens wurde gemäß § 4b BauGB das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart beauftragt. Während der Veröffentlichung sollten Stellungnahmen elektronisch unter der Adresse [j.amiguet@baldaufarchitekten.de](mailto:j.amiguet@baldaufarchitekten.de) abgegeben werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg (unter anderem schriftlich oder zur Niederschrift bei den Gemeinden) abgegeben werden.

Die Öffentlichkeit wird hiermit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung der Gemeinde in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. In diesem Rahmen wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit.

Gemeindeverwaltungsverband Plüderhausen-Urbach, 05.06.2025  
gez. Benjamin Treiber  
Vorsitzender des Gemeindeverwaltungsverbandes

# 1

## Erfordernis und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Das Areal der Firma Erhardt Bischoff, einem ehemals bedeutenden Zulieferer der Automobilbranche, liegt seit dessen Geschäftsaufgabe in den 1990er Jahren brach. Das Gelände in Plüderhausen wird seit 1997 nicht mehr gewerblich genutzt (mit Ausnahme von Abstellmöglichkeiten auf einer kleineren Teilfläche für ein paar wenige Baugeräte und Gegenstände). Das Quartier zwischen Birkenallee und Rems schließt im Süden direkt an bestehende Wohnbebauung an und stellt den Übergangsbereich zwischen den innerörtlichen Wohnquartieren und den gewerblichen Bauflächen im Nordwesten von Plüderhausen dar. Aufgrund der Lage des Quartiers und der guten Erreichbarkeit, sowohl verkehrlich als auch infrastrukturell, sollen die ehemals gewerblichen Flächen zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Als Grundlage für das Gebiet wurde zunächst ein tragfähiges städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte Gebiet entwickelt, welches die planerischen Rahmenbedingungen aus der Lage zwischen gewerblichen Flächen im Norden und einer kleinteiligen Wohnbebauung im Süden bewältigt. Gleichzeitig nutzt es die städtebaulichen Potentiale durch die Lage an der Rems und die gute Anbindung.

Parallel zum vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren werden die verbindlichen planungsrechtlichen Grundlagen in einem Bebauungsplan vorgegeben. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren.

Ziel ist es, ein innerörtliches Wohnquartier in einer für Plüderhausen angemessenen Dichte zu schaffen und dem Bedarf nach Wohnraum durch ein vielfältiges Wohnangebot gerecht zu werden. Es soll erschwinglicher Wohnraum geschaffen werden und eine lebendige und vitale Nachbarschaft gefördert werden. Dem Wohnumfeld im Quartier wird durch eine nahezu autofreie Erschließungskonzeption eine besondere Bedeutung bemessen. Die Lage an der Rems sowie die Blickbeziehungen zur Hangkante des Schurwaldes stellen ein hohes Freiraumpotential dar, welches in der Planung berücksichtigt wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist die Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Aus der Darstellung einer Gewerblichen Baufläche ist ein Bebauungsplan mit Wohnbebauung nicht entwickelbar und verstößt damit gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist demnach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Einleitungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wagneräcker - 2. Änderung“ wurde am ..... gefasst. Die Flächengröße des Änderungsbereiches umfasst ca. 1,1 ha.

# 2

## Rechtsgrundlage

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

(BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) durchgeführt.

Aufgabe eines Flächennutzungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Zu berücksichtigen sind dabei die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Unter anderem sind auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Zuge der Abwägung nach Möglichkeit zu mindern und auszugleichen.

Das BauGB sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet nach § 2a S. 3 BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung. Der Umweltbericht wird zum Verfahrensstand Entwurf erarbeitet und der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigefügt.

### 3

## Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich auf kommunaler Ebene die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen. Die Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen.

Diese Raumordnungspläne sind der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) 2002 und der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009.

### 3.1

#### Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Gemeinde Plüderhausen liegt im Regierungsbezirk Stuttgart und gehört zum Rems-Murr-Kreis. Plüderhausen liegt im Bereich der landesplanerischen Entwicklungsachse „Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Schorndorf (– Schwäbisch Gmünd)“.

### 3.2

#### Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 (verbindlich seit 12.11.2010) ist Plüderhausen als „Kleinzentrum (Hauptort)“ dargestellt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Schorndorf. Die Gemeinde liegt an der

Landesentwicklungsachse „Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Schorndorf (– Schwäbisch Gmünd)“ und ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen (VRG, PS 2.4.1.4 (Z)).

Das Plangebiet liegt im Randbereich der Abgrenzung der „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe mit dem Schwerpunkt in Bestandsgebieten“ (PS 2.4.3.1.1 (Z)), des markungsübergreifenden Gewerbeschwerpunktes des GVV Plüderhausen-Urbach.

Bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt im Verfahren, wurde mit dem Verband Region Stuttgart Kontakt aufgenommen, um diese Thematik für den Geltungsbereich abzustimmen. Als erste regionalplanerische Einschätzung lässt sich festhalten, dass sich der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rand- bzw. Ausformungsbereich eines bestehenden Gewerbeschwerpunktes befindet. Östlich des Plangebietes setzt sich der bestehende regionale Gewerbeschwerpunkt fort. Durch die vorgesehene Neubebauung unter Berücksichtigung der maßgeblichen Immissionen ist die bestehende bzw. künftige gewerbliche Nutzung sowie Entwicklung in diesem Bereich nicht beeinträchtigt. Somit bleibt die Funktion des regionalen Gewerbeschwerpunktes in diesem Bereich weiterhin gewährleistet. Eine wohnbauliche Entwicklung als Übergang zur bestehenden Wohnbebauung ist in diesem Bereich regionalplanerisch vertretbar.



Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte des Regionalverbands Region Stuttgart vom 22.07.2009

### 3.3

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist das Gebiet vorwiegend als Gewerbliche Baufläche dargestellt, eine Ausnahme bildet eine Fläche im Süd-Westen (Wohnbaufläche).

Eine Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist demnach nicht gegeben und erfordert das vorliegende

Teiländerungsverfahren. Die Fläche wird zukünftig entsprechend der Planung als Wohnbaufläche dargestellt.

Nördlich und Nord-Östlich sind ebenfalls Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Osten ist eine Gemischte Fläche dargestellt, im Süden Wohnbaufläche. Im Westen, westlich der Rems ist eine Fläche für Parkanlagen, Sportflächen und für Feste dargestellt.



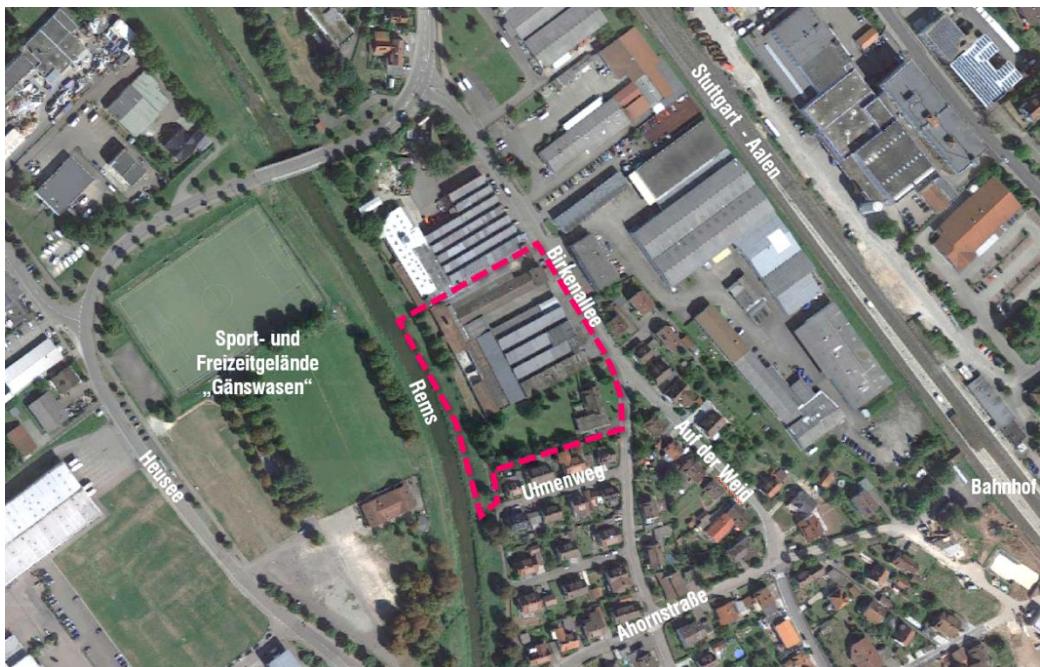
**Abbildung 2:** Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach, Plangebiet in Rot

## 4 Beschreibung des Plangebietes

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Plüderhausen liegt im Südosten des Rems-Murr-Kreises in der Mitte des Remstals. Die Gemeinde ist durch die 4-spurig ausgebauten B 29 Stuttgart – Aalen, die Remsbahn und den Regionalexpress sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich beiderseits der Rems. Das Plangebiet selbst liegt direkt nordöstlich der Rems, im Bereich des westlichen Ortseingangs. Die Ortsmitte ist ca. 1 km vom Plangebiet entfernt in südöstlicher Richtung. Der Bahnhof Plüderhausen liegt östlich vom Plangebiet in rund 300 m Entfernung.

**4.2****Bestehende Nutzung****Abbildung 3:** Lage des Plangebietes**Bestehende Nutzungen außerhalb des Plangebietes**

Im Norden grenzen Fabrik-, Lager-, Betriebs- und Bürogebäude an das Plangebiet. Im Süden grenzt bestehende Wohnbebauung zwischen Birkenallee, Ulmenweg und Buchenweg an. Die wohnbaulich genutzten Bereiche sind durch einen offene Einzelhausbebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen und Satteldach geprägt.

Die südwestliche Grenze des Plangebietes stellt die Rems dar. Auf der gegenüberliegenden Uferseite befindet sich das Sport- und Freizeitgelände „Gänswasen“ mit Festplatz, einer Gaststätte sowie einem Fußball-Kunstrasenplatz und einem Rasenplatz. Die Birkenallee begrenzt das Plangebiet im Osten. Darauffolgend besteht eine kleinteilige Bebauung aus Wohngebäuden sowie großformatigen Fabrik-, Büro- und Lagergebäuden. Die Bahnlinie verläuft in rund 150 m Entfernung parallel zur Birkenallee.

**Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes**

Innerhalb des Plangebietes liegt im Norden das brachliegende Industriegebäude. Im Osten an der Birkenallee befindet sich ein Wohnhaus mit Garage und Badegebäude. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist von einer Wiesenfläche mit Baumbestand geprägt.

**5****Wohnbauflächenbedarf**

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach dem Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 erfolgen. Entsprechend des Hinweispapiers können Träger der Bauleitplanung im

Flächennutzungsplan Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht.

Der Wohnbauflächenbedarfsnachweis wird im vorliegenden Fall zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung beigefügt.

## 6 Umweltbericht

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 werden 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 im Bebauungsplan bzw. den Darstellungen im Flächennutzungsplan betroffen werden können.

Im Rahmen des parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu gegebener Zeit erarbeitet. Dieser stellt sicher, dass durch die Planung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung entstehen.

## 7 Zusammenfassende Erklärung

Folgt nach Beendigung des Verfahrens.

Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach