

Gemeinde Berglen



ARP

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

„Pfeiferfeld“
Bebauungsplan gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele und Zwecke der Planung

Stand 24.09.2019

Inhaltsverzeichnis Ziele und Zwecke

1. Bebauungsplangebiet.....	3
1.1 Lage und Größe.....	3
1.2 Umgebung	3
1.3 Bestand	3
2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	4
2.1 Regionalplan	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Bebauungspläne.....	4
3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung.....	4
4. Verfahren nach § 13 b BauGB.....	5
5. Städtebauliches Konzept	6
5.1 Allgemeine Ziele.....	6
5.2 Bebauungs- und Freiraumkonzept	6
5.3 Erschließungs- und Mobilitätskonzept.....	7
5.3 Nachhaltigkeit.....	8
6. Umweltbelange	8
7. Planungsdaten	9

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Berglen am östlichen Rand des Ortsteils Steinach, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche. Das Gebiet definiert künftig den östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Steinach und bildet gleichzeitig den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

Es wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke mit den Nummern 533, 534 und 535/4 sowie durch Flurstücke entlang der Luisenstraße mit den Nummern 535/1, 815/1, 814, 537/2 538, 541/1, 541, 545, 548/1, 549/2, 786, 786/12, 786/13, 786/14,
- im Osten durch die Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 470,
- im Süden durch einen Teil der Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 392/1,
- im Westen durch die Tannenstraße mit der Flurstücknummer 557/1, die bebauten Grundstücke mit der Flurstücknummer 478/1, 488, 488/1 sowie durch die Wegeparzellen mit der Nummer 471 und 482/1.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 4,65 ha und ist im Abgrenzungsplan im Maßstab 1:2000 vom 24.09.2019 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 Umgebung

Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Steinach an, der hier eine Wohnbebauung, vorwiegend in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach, aufweist. Im Süden und Osten erstrecken sich ausgedehnte Grünlandflächen mit einzelnen, eingestreuten Obstbaumgruppen. Im Norden, entlang einer bewachsenen Böschungskante, verläuft die Luisenstraße (K 1872).

1.3 Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Nordhang. Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets befindet sich das Gelände auf einem Niveau von ca. 349 m ü.NN. Es fällt relativ gleichmäßig bis zur nördlich verlaufenden bewachsenen Böschungskante um ca. 23 m auf ca. 326 m ü.NN. Bis zur Luisenstraße fällt das Gelände nochmals um ca. 10 m auf 316 m ü.NN ab.

Im Plangebiet finden sich vorwiegend Grünlandflächen mit kleineren Obstbaumgruppen sowie eine Kleingartenfläche mit zugehörigem Nebengebäude.

Eine bewachsene Böschungskante bildet im Norden den Übergang zur Luisenstraße (K 1872) hin. Im Nordwesten befindet sich innerhalb des Plangebietes das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 171221191762 „Quellige Wiesen, Röhrach“. Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,5 ha.

Von West nach Ost verlaufende Wirtschaftswege im zentralen und südlichen Bereich bilden die fußläufige Verbindung zwischen der Tannstraße bzw. dem bestehenden Wohngebiet und dem östlich angrenzenden Landschaftsraum.

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet überwiegend als „sonstige Fläche“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen. Am südwestlichen Rand befindet sich eine Fernwasserleitung, in die die Planung jedoch nicht eingreift.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen stellt im Bereich „Pfeiferfeld“ Flächen für die Landwirtschaft dar. Zudem verläuft entlang des Bebauungsplangebiets die Grenze eines Naturdenkmals FND 81190890007 (Talstück mit Eichen-Hainbuchenwald und Feuchtbiotop), in das die Planung jedoch nicht eingreift. Im Nordwesten befindet sich das gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 171221191762 „Quellige Wiesen, Röhrach“.

Damit steht die geplante Festsetzung des Bebauungsplangebiets „Pfeiferfeld“ als allgemeines Wohngebiet (WA) den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entgegen. Da der Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird (siehe Ziffer 4), ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Bebauungspläne

Die Luisenstraße (K 1872) und die Wirtschaftswege Nr. 510/1 und 471 liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kelteräcker II Steinach – Änderung“, rechtsverbindlich seit 15.06.1979. Der Wirtschaftsweg Nr. 471 verläuft zudem zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Stoffelannenäcker“, rechtsverbindlich seit 08.05.2014.

3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart führt auch in der Gemeinde Berglen zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnbauformen. Die Gemeinde Berglen hat in den letzten Jahren verstärkt auch Flächen im Innenbereich entwickelt. Mittlerweile stehen der Gemeinde jedoch keine nennenswerten Flächenpotenziale in den Innerortslagen mehr zur Verfügung. Alle noch vorhandenen Baulücken sind ausnahmslos in Privatbesitz. Die Eigentümer dieser Flächen halten die Grundstücke für eine spätere Bebauung durch Familienangehörige vor oder nutzen diese als Hausgarten oder Lagerfläche. Eine Umfrage der Gemeinde unter den Grundstückseigentümern hat ergeben, dass eine Bebauung nicht oder nur langfristig beabsichtigt ist.

Seit längerem ist zudem eine verstärkte Rückkehr jüngerer, in der Gemeinde geborener Menschen nach Ausbildung oder Studium festzustellen. Die Gemeinde Berglen ist aufgrund der noch moderaten Grundstückspreise im Vergleich zu den Umlandgemeinden und ihrer guten Lage innerhalb der Metropolregion Stuttgart, unweit der Großen Kreisstädte Winnenden und Schorndorf, für diese Personen ein gefragter Wohnort in der Nähe ihrer Familien und ihres Arbeitsplatzes.

Durch die deutlich vom Hauptort getrennte Lage am südlichen Rand des Gemeindegebiets kann der o.g. spezifische Bedarf nur im Ortsbereich von Steinach bereitgestellt werden. Der räumliche Bezug ins nahe Remstal bietet hierbei günstige Voraussetzungen im Bezug auf Nahversorgungsanschluss und Arbeitsmöglichkeiten.

In dem in jüngster Zeit entwickelten Baugebiet „Hanfäcker“ in Rettersburg zeigte sich eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, sodass die vorhandenen Wohnbaugrundstücke einschließlich der Bauplätze für den Geschosswohnungsbau bereits nach kurzer Zeit vergeben werden konnten. Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Baugebiet „Unterer Hohenrain“ in Hößlinswart übersteigt die Anzahl der verfügbaren Grundstücke um ein vielfaches, sodass auch hier in kurzer Zeit alle Bauplätze veräußert sein werden und damit eine kurzfristige vollständige Aufsiedlung des Gebiets sichergestellt ist. Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnbauland entwickelt werden. Der bestehende Siedlungskörper kann in diesem Zusammenhang in städtebaulicher sinnvollerweise arrondiert werden.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Das Gebiet bietet gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche und in räumlicher Nähe zu bestehenden Hauptverkehrswegen. Die Haupteinschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Luisenstraße (K 1872).

Der den im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens abgestimmten und genehmigten Flächenumfang überschreitende Flächenanteil, wird bei der nächsten FNP-Fortschreibung berücksichtigt.

Auf dem neu entstehenden Wohnbauland können ca. 84 neue Wohneinheiten (WE) entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von ca. 50 Einwohnern (EW) pro Hektar errechnet (bei 2,1 EW/WE). Die lt. Plansatz 2.4.0.8 (Z) für Berglen festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 50 Einwohnern pro Hektar kann somit eingehalten werden.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfeiferfeld“ erforderlich.

4. Verfahren nach § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfeiferfeld“ erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Bei einem geplanten Nettobauland von ca. 2,4 ha wird die Obergrenze des § 13b im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 qm, auch unter Annahme einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 ($2,4 \text{ ha} \times 0,4 = 0,96 \text{ ha}$), nicht erreicht.

Im Weiteren handelt es sich um eine geplante Wohnbaufläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil unmittelbar anschließt. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die zur Überbauung vorgesehene Fläche ist im Eigentum der Gemeinde. Die Fläche ist damit kurzfristig verfügbar.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in angemessener Form in die Abwägung eingestellt.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB sind somit gegeben.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Allgemeine Ziele

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfeiferfeld“ bildet (Büro ARP, Stuttgart 2019).

Es soll ein neues Wohngebiet mit einer kinder- und familiengerechten Bau- und Freiraumstruktur sowie einem einprägsamen und unverwechselbaren Charakter entstehen. Durch eine Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen und durch ein Angebot an barrierefreiem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern, soll darüber hinaus ein Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe entstehen.

Die Topografie des bestehenden Nordhangs soll aufgegriffen und in die Gestaltung des neuen Neubaugebietes eingebunden werden.

5.2 Bauungs- und Freiraumkonzept

Das Neubaugebiet „Pfeiferfeld“ arrondiert den östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Steinach und schafft einen klaren Baurand gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum. Im neuen Wohngebiet entsteht eine nach Süden ausgerichtete, zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern. Diese sind als Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen geplant. Am Gebietseingang im Norden und im zentralen Bereich wird die Möglichkeit für Mehrfamilienhäuser geschaffen. Durch

eine Mischung der Wohnformen kann künftig Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Wünsche, insbesondere auch für Familien und Senioren, angeboten werden.

Durch die bestehende Topographie ergeben sich gut nutzbare Hanggeschosse. Die Geschossigkeit variiert je nach Wohnform und Lage im Gebiet zwischen zwei und drei Vollgeschossen. Die Neubebauung wird vorwiegend parallel zu den Höhenlinien und nach Süden ausgerichtet sein.

Als Dachform ist für die geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser in Anlehnung an den westlich angrenzenden Bestand und auf Grund der Fernwirkung (Hanglage) ein Satteldach vorgesehen. Lediglich die am nördlichen Gebietseingang und im zentralen Bereich gruppierten Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdach geplant.

Für die Flachdächer über den obersten Geschossen ist bei diesen Mehrfamilienhäusern eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese dient der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

5.3 Erschließungs- und Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Neubaugebiets erfolgt ausgehend von dem geplanten Anschluss an die Luisenstraße (K 1872) im Norden. Hiervon ausgehend erfolgt die Zufahrt an zentraler Stelle ins Gebiet. An die Bestandstraßen (Tannenstraße, Pinienstraße, Kiefernstraße) im Westen sind lediglich untergeordnete Anschlüsse vorgesehen, sodass hier mit keiner nennenswerten Verkehrsbelastung durch den Verkehr des Neubaugebietes zu rechnen ist.

Die innere Erschließung erfolgt ohne Sackgassen über eine Ringstraße, die mit einem einseitigen Gehweg versehen ist. Neben einer guten Orientierung ist damit eine problemlose Ver- und Entsorgung gewährleistet.

Die bestehende Anliegerstraße im Norden (Flst. 482/1) wird nicht für die Erschließung des Neubaugebietes herangezogen. Der bestehende Weg im Westen des Plangebietes (Flst. 471) wird bis auf Höhe Pinienstraße 11 künftig nicht mehr benötigt und kann im Zuge der Erschließung des Neubaugebiets zurückgebaut werden.

Die Zugänge/ Zufahrten zu den Baugrundstücken erfolgen überwiegend ausgehend von hangparallelen Straßen mit geringer/ mäßiger Neigung. Lediglich der Anschluss an die K 1872 sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Aufstiegsstraßen weisen steilere Neigungen (8-12 %) auf.

Die geplanten Straßen werden durch Anschlüsse an den Bestand zu einem zusammenhängenden Erschließungsnetz ergänzt, das auch die bestehenden landwirtschaftlichen Wege im Osten und Süden einbezieht.

Öffentliche Besucherstellplätze werden entlang der Erschließungsstraße im zentralen Bereich angeordnet. Der Entwurf bietet hier Möglichkeiten Elektro-

fahrzeuge zu laden und hält entsprechende Flächen vor. Die E-Ladeinfrastruktur kann bei Bedarf ausgebaut werden.

Die private Parkierung ist in Form von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen.

5.3 Nachhaltigkeit

Die geplante Gebäudeausrichtung nach Süden bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude- und Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen. Das städtebauliche Konzept lässt insgesamt eine kompakte Bauweise zu. Die thermische Gebäudehülle soll hierzu ergänzend hoch wärmegeklämt ausgeführt werden. Um die Lüftungswärmeverluste zu minimieren ist ggf. ein Lüftungskonzept mit einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung einzuplanen.

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine Ableitung von Niederschlagswasser in einem getrennten Leitungssystem und die Einleitung in eine Retentionsfläche im Nordwesten des Plangebiets vor. Zusätzlich sind eine Dachbegrünung sowie die Speicherung von Niederschlagswasser in privaten Zisternen mit Retentionsvolumen möglich.

Die direkte Anbindung an die Luisenstraße (K 1872) und an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus), zu den Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, zu den Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen und nicht zuletzt in die hochwertigen wohnungsnahen Erholungsgebiete im östlichen Gebietsanschluss.

6. Umweltbelange

Verfahren nach § 13b BauGB

Der Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in angemessener Form in die Abwägung einzustellen.

„Natura 2000“ – Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der Umgebung kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor.

Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/ Biotope

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks "Schwäbisch-Fränkischer Wald".

Entlang der Luisenstraße (K 1872) im Nordwesten befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 171221191762 „Quellige Wiesen, Röhrach“. Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,5 ha. Ein Eingriff durch die Neuplanung in das Biotop erfolgt gemäß bisheriger Planung im östlichen Bereich. Hierzu wird ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 33 Abs. 3 NatSchG BW bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rems-Murr gestellt. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit der Behörde geplant und umgesetzt. Weitere, eventuell erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, werden im weiteren Verfahren festgelegt und mit der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls abgestimmt.

Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/ Wasser

Das nächstliegende Wasserschutzgebiet (Steinacher-Quellen I-III, Linsensiesenquelle, WSG-Nr-Amt.: 119.167) befindet ca. 100 m südlich des Plangebiet. Im Plangebiet und in der direkten Umgebung befinden sich keine sonstigen festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Überschwemmungsgebiete, Quellschutzgebiete o.ä.) oder sonstigen Schutzobjekte (z.B. Geotope, hochwassergefährdete Bereiche, o.ä.).

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Faunistische Relevanzprüfung, Büro Stauss & Turni, Tübingen, 14.05.2018

Die Faunistische Relevanzprüfung wird noch für den nördlichen Plangebietsbereich ergänzt sowie notwendige weitere Fachgutachten (z.B. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) werden im weiteren Verfahren erstellt.

Die Gutachten sind bei der Gemeinde Berglen dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

7. Planungsdaten

Es entstehen circa 84 Wohneinheiten.

Gesamtfläche Plangebiet		4,65 ha*	
Straßenfläche K 1872/ Retention/ Ausgleich/ Biotopschutz		1,46 ha	
Bruttobauland		3,45 ha	100 %
davon	Nettobauland	2,40 ha	70 %
davon	öffentliche Verkehrsflächen/ Verkehrsgrün	0,70 ha	30 %

* entsprechend dem städtebaulichen Entwurf des Büros ARP vom September 2019

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen
Stuttgart, den 24.09.2019

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky