

**Gemeinde Berglen
- Ortsteil Oppelsbohm**

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße, 1. Änderung“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2019 und der Frist von einem Monat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)	08.01.20	Gegen den o. g. Bebauungsplan erheben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme.
Syna GmbH	09.01.20	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken. Auf Kabelverlegungen, die durch das Bauvorhaben bzw. durch eine Leistungserhöhung kurzfristig ausgelöst werden, die uns zum jetzigen Zeitpunkt nicht angekündigt sind und deshalb in unseren Planungen noch nicht berücksichtigt sein können, möchten wir hinweisen. Innerhalb des Plangebietes sind Energiekabel der Syna GmbH verlegt. Die derzeitige Lage der Kabelstrecken finden sie unter www.syna.de (→ Über Syna → Planauskunft).	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.
Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW)	14.01.20	Im betreffenden Plangebiet befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Unsere Stellungnahme sowie einen Übersichtslageplan erhalten Sie in der Anlage. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren!	Kenntnisnahme.
Verband Region Stuttgart	15.01.20	Nachdem für eine abschließende regionalplanerische Prüfung eine Konkretisierung des Bebauungsplans erforderlich ist,	Kenntnisnahme.

nehmen wir zum vorgelegten Entwurf zunächst aus Sicht der Geschäftsstelle Stellung. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt im weiteren Verfahren und auf der Grundlage einer Beschlussfassung im Planungsausschuss der Regionalversammlung.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Hierzu ist die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes vorgesehen. Die Verkaufsfläche soll von derzeit rd. 820 m² auf zukünftig rd. 1.100 m² vergrößert werden.

Bei dem erweiterten Lebensmittelmarkt handelt es sich damit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der in der Gemeinde Berglen nach den Vorgaben des Regionalplans zulässig ist, wenn er ausschließlich der örtlichen Grundversorgung dient und keine schädlichen Auswirkungen insbesondere auf die wohnortnahe Versorgung auch in benachbarten Gemeinden zu erwarten sind (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4).

Bei einem Lebensmittelmarkt handelt es sich zunächst prinzipiell um ein Vorhaben der Grundversorgung, die im Wesentlichen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke) sowie Drogerieartikel umfasst. Sicherzustellen ist, dass andere, über die Grundversorgung hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden.

Im Hinblick auf die weiteren Vorgaben zu Abstimmung auf die örtliche Versorgung und Auswirkungen des Vorhabens (Kongruenzgebot bzw. Beeinträchtungsverbot) kommt das vorliegende Einzelhandelsgutachten zum Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden können.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass rd. 96 % des voraussichtlichen Umsatzes aus Kaufkraft aus der Gemeinde Berglen erzielt werden kann. Der Schwellenwert des Kongruenzgebotes von 70 % wird entsprechend eingehalten. Durch

		das geplante Vorhaben hervorgerufene Umsatzverlagerungen werden nur in sehr geringem Umfang von unter 1 % erwartet. Der Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots von 10 % wird damit ebenfalls eingehalten. Die regionalplanerischen Vorgaben für die Zulässigkeit für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung können damit eingehalten werden. In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist der im Rahmen der Wirkungsanalyse als verträglich bewertete Verkaufsflächenumfang sowie die Begrenzung auf die o.g. Sortimente der Grundversorgung konkret festzusetzen. Darüber hinaus gehende Sortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Sobald ein weiter ausgearbeiteter und konkretisierter Bebauungsplanentwurf vorliegt, werden wir die Unterlagen entsprechend prüfen und dem Planungsausschuss der Regionalversammlung zur Beschlussfassung einer Stellungnahme vorlegen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bieten Ihnen zudem an, den konkretisierten Bebauungsplanentwurf vor Eintritt in weitere formale Verfahrensschritte vorab im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalplans zu prüfen und mit Ihnen abzustimmen.	Berücksichtigung. Im Textteil des Bebauungsplans wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.
HWK Stuttgart	22.01.20	Keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
Unitymedia BW GmbH	22.01.20	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme.
Deutsche Telekom Technik GmbH	25.01.20	In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Diese Telekommunikationslinien können nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Für die Verlegung der Telekommunikationslinie benötigen wir nach Fertigstellung der neuen Trasse sechs Monate. Wir bitten Sie daher, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

		anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Auch während der Baumaßnahme müssen der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien, gewährleistet bleiben. Neue Maßnahmen welche für die Baumaßnahme bedeutsam sein könnten, sind von der Telekom in dem Ausbaubereich zurzeit nicht beabsichtigt oder eingeleitet. Wir bitten daher beim Verkauf der Erweiterungsfläche um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu bewirken: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzwegekästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	03.02.20	<u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechni-	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

		schen Hinweise in den Bebauungsplan: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung: Gipskeuper), die von holozänem Auenlehm unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. <u>Grundwasser</u> Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vor-	Kenntnisnahme.
--	--	--	------------------------------

		zubringen. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. <u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
IHK Bezirkskammer Ems-Murr	05.02.20	Keine Bedenken oder Einwände. Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen sind wir Ihnen dankbar.	Kenntnisnahme.
Landratsamt Rems-Murr-Kreis	10.02.20	<u>1. Amt für Umweltschutz</u> <u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Eine abschließende Stellungnahme ist zum jetzigen Planungsstand nicht möglich. Ein Umweltbericht ist aufgrund des Verfahrens zwar nicht zu erstellen, eine landschaftsgerechte Eingrünung vor allem hinsichtlich des Übergangs zum Landschaftsschutzgebiet ist dennoch zwingend erforderlich. Die vorgelegte Planung ist in dieser Hinsicht ungenügend. Teile der Planung betreffen das Landschaftsschutzgebiet "Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbach-	Berücksichtigung. Im Bebauungsplan sind Strauchpflanzungen festgesetzt. Diese erfolgen nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Gleichzeitig dient es dem Ziel im Westen des Plangebiets eine Randeingrünung des Gesamtgebiets bzw. bestehenden Landschaftsschutzgebiet zu schaffen. Zudem kann die Begrünung auch als Lebensraum für die Tierwelt dienen. Berücksichtigung. Ein Antrag wurde vor dem Auslegungsbe-

	tal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe". Ein Antrag auf Feststellung einer Befreiungslage von den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist zu stellen. Auf dem Flst. 1317 liegen Ausgleichsmaßnahmen des bisher gültigen Bebauungsplanes. Da diese baulich in Anspruch genommen werden muss der Ausgleich an anderer Stelle erbracht werden. Zum Ausgleich des Zeitverlustes ist der Faktor 1,5 anzuwenden. Die in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung genannte Minimierungsmaßnahme (Rodung der Gehölze nur von Oktober bis Februar) ist verbindlich umzusetzen. <u>Immissionsschutz</u> Unter Nummer 4 "Umweltbelange" wird aufgeführt, dass die zu erwartenden Lärmemissionen gutachterlich zu untersuchen sind. Da sich nördlich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet befindet, wird dieses Vorgehen ausdrücklich begrüßt. Eine abschließende Stellungnahme kann erst mit vorliegender Schallimmissionsprognose abgegeben werden. <u>Grundwasserschutz</u> Es bestehen keine Bedenken.	schluss gestellt. Berücksichtigung. Durch den Bebauungsplan entsteht ein Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden, und Wasser. Das Gesamtdefizit beträgt 26.000 Ökopunkte. Hieraus können 8.000 Ökopunkte über die Festsetzung der Dachbegrünung im Bebauungsplan ausgeglichen werden. Das restliche Defizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Berglen ausgeglichen und im Bebauungsplan festgesetzt. Berücksichtigung. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Auf die Bauzeitenbeschränkungen gemäß der faunistischen Relevanzprüfung (Stauss & Turni vom 22.10.2019) wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
--	---	--

Bodenschutz

Die Bewertung der Bodenfunktionen sind im Planungsgebiet wie folgt:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch
- Filter- und Pufferfunktion: mittel bis hoch
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch
- Gesamtbewertung: hoch

Durch die mit dem Vorhaben verbundene Versiegelung ist eine nachhaltige Zerstörung der Bodenfunktionen verbunden.

Es steht im Ermessen des Bauleitplanungsträgers, die Bodenfunktionen und die Eingriffe in das Schutzgut Boden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu beschreiben, zu bewerten und auszugleichen.

Kenntnisnahme.

Berücksichtigung.

Der überwiegende Teil der Böden im Plangebiet sind durch bauliche Anlagen (Lebensmittelmarkt, Kundenstellplätze, Fahrbahnen) und die Anlage von Grün- und Retentionsflächen bereits versiegelt oder verändert. Lediglich im Bereich der "Maßnahmenfläche Streuobstwiese" sind die Böden noch unverändert. Vorrangfluren für die Landwirtschaft gemäß Flurbilanz 2007 liegen nicht vor. Altlasten sind nicht bekannt. Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von unveränderten Flächen im Umfang von 580 qm. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen sowie durch fachgerechten Umgang und Wiederverwendung von Bodenmaterial können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vermindert werden. Auf die Darstellung der Umweltbelange und quantitative Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Büro

			Blank Landschaftsarchitekten vom 17.12.2019) als Bestandteil der Begründung wird verwiesen.
		<u>Altlasten und Schadensfälle</u> Es bestehen keine Bedenken. <u>Kommunale Abwasserbeseitigung</u> Für die Regenwasserableitung in die bestehenden Mulden ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit zu erbringen. Hinweis: Das Dacheindeckmaterial darf nicht aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen bestehen. Für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Nach unserem Kenntnisstand liegt für die bestehende Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers bisher noch keine Erlaubnis vor. Wir gehen davon aus, dass dies spätestens mit Erweiterung des Netto-Marktes nachgeholt wird. Wir bitten das weitere Vorgehen frühzeitig mit uns abzustimmen. <u>Gewässerbewirtschaftung</u> Es bestehen keine Bedenken. <u>Hochwasserschutz und Wasserbau</u> Es bestehen keine Bedenken. 2. <u>Baurechtsamt</u> Nach dem aktuellen Stand der Planung, bestehen keine Bedenken. 3. <u>Straßenbauamt</u> Das geplante Bauvorhaben befindet sich teilweise im Bereich der K 1915 auf freier Strecke. Es greifen hier entsprechende Anbaubeschränkungen. Somit dürfen gemäß § 22 StrG Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn	Kenntnisnahme. Berücksichtigung. Im Textteil des Bebauungsplanes wurde in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung sowie eine Festsetzung zum Dacheindeckmaterial aufgenommen. Ein hydraulischer Nachweis sowie die Maßnahmen der Niederschlagswasserbeseitigung werden im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis geliefert. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Berücksichtigung. Das Straßenbauamt wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Die Straßenplanung wird direkt mit dem Straßenbauamt des

		nicht errichtet werden. Wie dem Straßenbauamt bereits bekannt, soll die Zufahrt aufgrund der Vergrößerung des Markts Richtung Ortsausgang verlegt werden. Hinzu sollen auf der K 1915 bauliche Maßnahmen wie eine Verschwenkung eingebaut werden. Außerdem ist über die Dimensionierung der Linksabbiegespur nachzudenken bzw. diese mittels eines Verkehrsgutachten nachzuweisen. Des Weiteren ist die Verlegung des bestehenden Fußgängerüberwegs angedacht. Insofern ist im Rahmen der weiteren Planung das Straßenbauamt unbedingt frühzeitig zu beteiligen und ein Baubeginn erst mit genehmigter Ausführungsplanung durch das Straßenbauamt möglich. <u>4. Kommunalamt</u> Es bestehen keine Bedenken. <u>5. Amt für Vermessung und Flurneueordnung</u> Es bestehen keine Bedenken. <u>6. Landwirtschaftsamt</u> Es bestehen keine Bedenken.	Landkreises abgestimmt. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
Landratsamt Rems-Murr-Kreis	14.02.20	<u>Immissionsschutz</u> Für den Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (W&W Bauphysik, Bericht-Nr.: 2019-040, 13.02.2020). Mit den getroffenen Annahmen werden die Lärmimmissionsrichtwerte an der benachbarten Wohnbebauung knapp eingehalten. Für die lauteste Nachtstunde (hier zwischen 22:00 Uhr und 23:00 Uhr) werden 5 Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz angenommen, die sich aus weggehendem Personal des Einkaufsmarktes und der Bäckerei sowie "späten Kunden" ergeben. Bei einer Öffnungszeit des Einkaufsmarktes und der Bäckerei bis 22:00 Uhr ist es möglich, dass das Angebot auch durch Kunden wahrgenommen wird, sodass mit mehr als 5 Fahrzeugbewegungen nach 22:00 Uhr zu rechnen ist. Damit sind Überschreitungen der Lärmimmissionsrichtwerte (z. B. am IO 10) nicht auszuschließen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

		Um sicherzustellen, dass nicht mehr als 5 Fahrzeugbewegungen zwischen 22:00 Uhr und 23:00 Uhr erfolgen, wird empfohlen, die Öffnungszeit des Einkaufsmarktes und der Bäckerei auf z. B. 21:30 Uhr zu beschränken. Damit kann sichergestellt werden, dass potentielle Kunden vor 22:00 Uhr den Parkplatz verlassen, sodass die maximal 5 Fahrzeugbewegungen nach 22:00 Uhr nur durch Personal, das noch mit Aufräumarbeiten beschäftigt wird, erfolgen. Analog dazu sollte auch die Öffnung ab morgens 06:00 Uhr überdacht und beispielsweise auf 06:30 Uhr gelegt werden. Dadurch ergäbe sich auch am IO 6 ein niedrigerer Immissionswert. Nach der aktuellen Planung ist dort mit einem Gesamtbeurteilungspegel von 55,4 dB(A) zu rechnen, was die absolute Obergrenze darstellt. Eine Reduktion sollte dringend angestrebt werden. Sollte an den Öffnungszeiten 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr festgehalten werden, kann eine Besserung der Situation auch durch eine Lärmschutzwand erreicht werden. Die Wirksamkeit muss durch ein Gutachten nachgewiesen werden. Aktuell sind die Ergebnisse der Prognose, trotz Worst-Case-Annahmen, so knapp, dass Überschreitungen der Lärmimmissionsrichtwerte nicht ausgeschlossen werden können.	Berücksichtigung. Die Öffnungszeiten des bestehenden Einkaufsmarktes und der Bäckerei sind von 07:00 bis 21:00 Uhr. Daher werden die erwähnten 5 Fahrzeugbewegungen zwischen 22:00 und 23:00 Uhr nicht erreicht. Zwischen 06:00 und 07:00 Uhr erfolgt seitens des Einkaufsmarktes lediglich die Warenanlieferung (max. 1 LKW).
--	--	--	--

Von folgenden Stellen gingen keine Schreiben ein:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Polizeipräsidium Aalen - Führungs- und Einsatzstab
2	Polizeipräsidium Aalen - Haus der Prävention
3	Regierungspräsidium Stuttgart
4	Planungsverband Unteres Remstal
5	Gemeindeverwaltung Remshalden
6	Gemeindeverwaltungsverband Winnenden

Aufgestellt; Stuttgart, 23.06.2020
ARP