

**Gemeinde Berglen
- Ortsteil Oppelsbohm**

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

**Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2020 und der Frist von einem Monat gemäß § 4 Abs. 2 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
Syna GmbH	06.07.20	Weitere Anregungen und Bedenken haben wir, wie schon in unserem Schreiben vom 09.01.2020 zum Ausdruck gebracht, nicht vorzutragen.	Kenntnisnahme.
Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW)	06.07.20	Im Schreiben vom 02.07.2020 wurde der Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) erneut gebeten, zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße, 1. Änd.“ Gemeinde Berglen, Stellung zu nehmen. Im betreffenden Plangebiet in Berglen-Oppelsbohm befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. Unsere Stellungnahme vom 14.01.2020 hat weiterhin Gültigkeit.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	07.07.20	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-12290 vom 03.02.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur	09.07.20	Im genannten Bebauungsplanverfahren verweisen wir vollumfänglich auf die Stellungnahme vom 21.01.2020. <u>Schreiben vom 21.01.2020</u> <u>Raumordnung</u> <i>1. Der bestehende großflächige Lebensmitteldiscounter (Netto) soll baulich er-</i>	Kenntnisnahme.

weitert bzw. durch einen Neubau ersetzt werden. Dabei soll die bestehende Verkaufsfläche von 820 m² auf 1.100 m² vergrößert werden. Im Plangebiet ist dafür die Festsetzung eines Sondergebiets vorgesehen.

II. Die vorliegenden Planunterlagen enthalten nicht die textlichen Festsetzungen. Diese sollen im weiteren Verfahren nachgereicht werden. Eine abschließende Stellungnahme ist daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Im Hinblick darauf, dass das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung dient weisen wir auf folgendes hin:

Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst. Sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden, PS 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 Satz 3 Regionalplan Stuttgart 2009. Diese Festlegungen sind in geeigneter Weise in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

III. Da es sich vorliegend um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, müssen die Einzelhandelsplansätze 2.4.3.2 ff. Regionalplan Stuttgart 2009 und PS 3.3.7 (Z) LEP 2002 eingehalten werden, welche als Ziele der Raumordnung fungieren. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Die Auswirkungen des im Plangebiet zulässigen Einzelhandels wurden im Juni 2017 im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) ermittelt. Die GMA kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben insgesamt mit den Zielen der Raumordnung – Konzentrations-, Integrations-, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot - vereinbar ist. Näher betrachtet werden sollte allerdings das Integrationsgebot, da der Lebensmittelmarkt außerhalb des Ortskerns liegt. Das Vorhaben befindet sich in räumlicher Nähe zur Ortsmitte und schließt in nördlicher und östlicher Richtung an Wohnbauungen an. Der Lebensmittelmarkt knüpft damit im Ergebnis an die vorhan-

Berücksichtigung.

Die vollständigen Bebauungsplanunterlagen (Entwurf, textliche Festsetzungen, Begründung) wurden dem Regierungspräsidium Stuttgart im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zugesendet.

Entsprechende Festsetzungen wurden entsprechend der Anregungen im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

dene städtebauliche Struktur und an den Bebauungszusammenhang an. Auch befindet sich das Vorhaben nicht in einer klassischen Ortsrandlage, da sich der Ortsteil Oppelsbohm in westliche Richtung weiter ausdehnt. Zudem handelt es sich um eine etablierte Nahversorgungslage. Auch ist die Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

Der Standort ist im Hinblick auf das Integrationsgebot als vertretbar anzusehen.

Die Planung kann daher aus raumordnerischer Sicht mitgetragen werden.

Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege hat denkmalfachlich keine erheblichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise gebeten.

Der Bereich des südlichen Planrands liegt im Bereich Ehemaliger Mühlkanal und Wehranlage der Volkhardtsmühle (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 2M). Für die Abgrenzung maßgeblich ist die nachstehende Kartierung.

Die weiter westlich bereits auf Gemarkung Bretzenacker liegende Volkhardtsmühle befand sich bereits mittelalterlich im Besitz von Kloster Lorch. Für den zugehörigen Mühlkanal mit Streichwehranlage besteht der begründete Verdacht bereits in die Frühzeit der Mühle zurückzuweichen. Archäologisch relevante Quellen heimatgeschichtlicher Bedeutung, sowie der lokalen Wirtschaftsgeschichte und Sachkultur sind gegebenenfalls hier zu erwarten.

Wir bitten daher um eine nachrichtliche Übernahme des Kulturguts in den Textteil der Planung, sowie um entsprechende Kennzeichnung im zeichnerischen Planteil. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Maßnahmen innerhalb der ausgewiesenen archäologisch relevanten Bereiche ohne denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht zulässig sind.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Berücksichtigung

Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Handwerkskammer Stuttgart	15.07.20	Zu diesem Bebauungsplan haben wir nach wie vor keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
Deutsche Telekom Technik GmbH	17.07.20	Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21 PB2 Dietmar Lober vom 25.01.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme.
Vodafone BW GmbH	23.07.20	Zum Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 22.01.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme.
Polizeipräsidium Aalen, Führungs- und Einsatzstab. Sachbereich	06.08.20	Das Polizeipräsidium Aalen kann aus verkehrspolizeilicher Sicht der Änderung im Bebauungsplan zustimmen.	Kenntnisnahme.
Landratsamt Rems-Murr-Kreis	12.08.20	<p><u>1. Amt für Umweltschutz</u></p> <p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Es bestehen keine Bedenken. Die Anregungen aus der ersten Stellungnahme wurden berücksichtigt. Ein Antrag auf Feststellung einer Befreiungslage von den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist nicht erforderlich. Die Gemeinde erhielt hierzu ein gesondertes Schreiben.</p> <p><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.</p> <p>Für die lauteste Nachtstunde (hier zwischen 22:00 und 23:00 Uhr) werden 5 Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz angenommen, die sich aus wegfahrendem 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 Lärm-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

immissionsrichtwerte (z.B. am IO 10) nicht auszuschließen.

Um sicherzustellen, dass nicht mehr als 5 Fahrzeugbewegungen zwischen 22:00 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 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.

Grundwasserschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll für den bereits am Standort bestehenden Lebensmittelmarkt die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche von 820 m² auf 1.100 m² geschaffen werden (Erweiterung/Verlängerung der bestehenden Bebauung nach Westen). Die Änderung umfasst die Vergrößerung der Baufläche und des Parkplatzes und die Änderung der Zufahrt.

Da durch die o. g. Änderungen in eine festgesetzte Ausgleichsfläche eingegriffen wird, muss, obwohl es sich um einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB handelt,

Berücksichtigung.

Die Öffnungszeiten der bestehenden Bäckerei entgegen sind der Aussage in der Schallimmissionsprognose (W&W Bauphysik, Bericht-Nr.: 2019-040, 13.02.2020) von 06:30 bis 21:00 Uhr. Daher werden die erwähnten 5 Fahrzeugbewegungen zwischen 22:00 und 23:00 Uhr nicht erreicht. Darüber hinaus erfolgt zwischen 06:00 und 07:00 Uhr seitens des Einkaufsmarktes lediglich die Warenanlieferung mit maximal 1 LKW. Die Öffnungszeiten für den Einkaufsmarkt können damit weiterhin von 7:00 bis 22:00 Uhr erfolgen.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für diesen Teilbereich durchgeführt werden.

Die beigefügte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, erstellt von BLANK mit Datum vom 16.06.2020, ist für das Schutzgut Boden plausibel. Demnach ergibt sich aufgrund der Bebauungsplanänderung ein Defizit von 7.460 ÖP für das Schutzgut Boden (Gesamtdefizit: 26.303 ÖP).

Als Minimierungsmaßnahme für die Eingriffe in den Boden wird eine Dachbegrünung festgesetzt, für welche hier bei 12 cm Substratmächtigkeit korrekterweise ein Gewinn von 24 ÖP/m², also insgesamt von rund 3.000 ÖP für das Schutzgut Boden, veranschlagt wurde. Das restliche Defizit soll über das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen werden, hiergegen bestehen keine Bedenken.

Es wird darum gebeten die Inhalte des beigefügten Merkblattes "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" in den Textteil zu übernehmen oder dieses den Unterlagen beizulegen.

Altlasten und Schadensfälle

Es bestehen keine Bedenken.

Kommunale Abwasserbeseitigung

Die bisherige Stellungnahme vom 10.02.2020 ist weiterhin gültig. Der erforderliche Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung wurde vom Vorhabensträger eingereicht und ist derzeit in Bearbeitung.

Gewässerbewirtschaftung

Es bestehen keine Bedenken.

Hochwasserschutz und Wasserbau

Es bestehen keine Bedenken.

Berücksichtigung

Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen

Kenntnisnahme.

Berücksichtigung.

Im Textteil des Bebauungsplanes wurde in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Dachendeckmaterial Festsetzungen getroffen. Ein hydraulischer Nachweis sowie die Maßnahmen der Niederschlagswasserbeseitigung werden im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis geliefert.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

		<p>2. Baurechtsamt Es Planung bestehen keine Bedenken. Hinweis: Bitte senden Sie den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Anlagen digital unter gis@rems-murr-kreis.de an das GIS-Zentrum im Landratsamt Rems-Murr-Kreis.</p> <p>3. Straßenbauamt Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 10.02.2020 (siehe Anlage), da diese teilweise weiterhin Bestand hat. Aufgrund der baulichen Veränderungen (z. B. Linksabbiegespur, Verschwenkung, Zufahrt) der K 1915 bedarf es einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Berglen und dem Straßenbauamt. Entgegen der Stellungnahme vom 21.01.2020 des Straßenbauamtes wird vorerst auf ein Verkehrsgutachten/ Audit verzichtet. Sollte dies im späteren Verlauf doch notwendig sein, ist dieses zu erbringen. Der Fußgängerüberweg (FGÜ) kann in seinem jetzigen Zustand beibehalten werden. Sollte dieser allerdings in Richtung der Bushaltestelle abrücken und in diese hineinragen, müsste er aus Gründen der Verkehrssicherheit entfallen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
Verband Region Stuttgart	01.10.20	<p>Der Planungsausschuss der Regionalversammlung hat sich im Rahmen seiner Sitzung am 30.09.2020 mit dem o.g. Bebauungsplan befasst und hierzu die folgende Stellungnahme beschlossen; „Dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet G.-F.-Händel-Straße, 1. Änderung“ stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen.“ Diesem Beschluss liegt die folgende regionalplanerische Wertung zugrunde: „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 Ge-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

		<p>nussmittel (einschließlich Getränke) sowie Drogerieartikel umfasst. Sicherzustellen ist, dass andere, über die Grundversorgung hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Dies ist über entsprechend konkrete textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet.</p> <p>Im Hinblick auf die weiteren Vorgaben zu Abstimmung auf die örtliche Versorgung und Auswirkungen des Vorhabens (Kongruenzgebot bzw. Beeinträchtigungsverbot) kommt das vorliegende Einzelhandelsgutachten zum Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können.</p> <p>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 insgesamt eingehalten werden. Im Hinblick auf das Integrationsgebot stellt der Standort in Bezug auf den Ortsteil Oppelsbohm zwar eine Ortsrandlage dar. Er grenzt jedoch unmittelbar an Wohngebiete an und stellt im Übrigen eine etablierte Nahversorgungslage dar. Der Standort weist darüber hinaus in Bezug auf das Gemeindegebiet der Flächengemeinde Berglen mit insgesamt 21 Teilorten, Weilern und Höfen eine zentrale Lage auf und ist dem von der Einwohnerzahl größten Ortsteil zugeordnet. Vor diesem Hintergrund bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes an diesem Standort. Der Standort weist im Hinblick auf das landesplanerische Integrationsgebot zwar eine Randlage auf. Er liegt allerdings unmittelbar benachbart zu Wohngebieten und ist als Nahversorgungsstandort bereits etabliert. Damit ergibt sich standortbezogen jedenfalls</p>	
--	--	---	--

		keine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung in der Gemeinde. Der Standort ist insofern im Hinblick auf das Integrationsgebot aus regionalplanerischer Sicht als vertretbar anzusehen. Gemäß Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich der Planbereich auf einer Kaltluftproduktionsfläche in einem Kaltluftsammlgebiet und in einem Freiland- sowie Gartenstadtklimatop.“ Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen dieses Verfahrens und die gewährte Fristverlängerung. Für Rückfrage stehen wir gerne zur Verfügung.	
--	--	---	--

Von folgenden Stellen gingen keine Schreiben ein:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange
1	IHK – Bezirkskammer Rems-Murr
2	Polizeipräsidium Aalen - Haus der Prävention
3	VVS Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH
4	Planungsverband Unteres Remstal
5	Gemeindeverwaltung Remshalden
6	Gemeindeverwaltungsverband Winnenden

Aufgestellt; Stuttgart, 27.10.2020
ARP