

Gemeinde Berglen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Pfeiferfeld“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2019 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
1	Polizeipräsidium Aalen Referat Prävention	18.11.19	Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
2	NOW Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg	19.11.19	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorgesehenen Form werden Anlagen des Zweckverbandes Nordostwürttemberg betroffen.</p> <p>Unsere Fernwasserleitung DN 400 GGG sowie das flach verlegte NOW-Fernmeldeerdkabel vom HB Hohenstein zum HB Rotenbühl quert den Bebauungsplan auf einer Gesamtlänge von ca. 135 Meter. Im südlichen Geltungsbereich (Pinienstraße/Straße 8) wurde unser Leitungsschutzstreifen von 10 Meter (je 5 Meter beiderseits der Rohrachse) bereits lagerichtig dargestellt. Weiter bitten wir diesen Leitungsschutzstreifen mit einem dinglichen Leitungsrecht entsprechend § 9 Absatz 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der NOW als Ausübungsberechtigter festzusetzen. Für den nördlichen Geltungsbereich (Bereich Retentionsfläche/Biotopschutz, Fist. Nr. 547) bitten wir ebenfalls um Darstellung unserer Versorgungsanlagen samt Leitungsschutzstreifen von 2 x 3 Meter. Unter Einhaltung folgender Auflagen wird dem Verfahren zugestimmt:</p> <p>1. Im Schutzstreifenbereich unserer Versorgungsanlagen (2 x 5 Meter / 2 x 3 Meter) sind keine Geländeänderungen</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Ein entsprechenden Leitungsrecht wurde im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Restriktionen innerhalb des Schutzstreifenbereichs wurden in den Textteil des Bebauungsplans unter Ziffer C9. aufgenommen.</p>

			<p>(Abgrabungen und Aufschüttungen) zulässig.</p> <p>2. Die Schutzstreifenbereiche sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Auch zeitlich begrenzte Lagerungen von Erd-, Bau- oder sonstigem Material sind nicht erlaubt.</p> <p>3. Bei Kreuzungen mit geplanten Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom usw.) ist die NOW-Leitungsschutzanweisung (siehe Anhang) zu beachten.</p> <p>Um Schäden an unseren Anlagen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten unsere Anlagen zu orten, deren Höhenlage durch Suchschlitze zu ermitteln und geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.</p> <p>Bei Fragen und Vereinbarung von Vorortterminen wenden Sie sich bitte an:</p> <p></p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren!</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p>
3	Syna GmbH	25.11.19	<p>Die Stromversorgung kann durch Erweiterung einer neuen Netzstation im Plangebiet sichergestellt werden. Den von uns vorgesehenen Standort für die Netzstation haben wir in beigefügte Kopie des Bebauungsplans rot eingezeichnet und bitten Sie, diesen in Ihrem Bebauungsplan auszuweisen.</p> <p>Ein Grundstücksbedarf mit einer Breite von 6,0 m und einer Tiefe von 5,0 m = 30 m², mit direktem Zugang zur öffentlichen Straße, ist dafür ausreichend. Sehr zu begrüßen wäre, wenn Sie dafür Sorge tragen könnten, dass die für die Erstellung des Stationsgebäudes erforderliche Versorgungsfläche rechtzeitig und zu einem angemessenen Kaufpreis von uns erworben werden kann.</p> <p>Des Weiteren führen über das Plangebiet, wie im beiliegenden</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung Ein entsprechender Standort ist vorgesehen und wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

			<p>Kabelplan vermerkt, unsere 20 kV-Freileitung. Diese Freileitungen werden durch Erdkabel ersetzt.</p> <p>Die Kosten dieser Maßnahme gehen zu Lasten der Syna GmbH.</p> <p>Eine aktuelle Planauskunft wo sich unsere Anlagen befinden, finden sie unter www.syna.de (> Über Syna >Planauskunft).</p>	Kenntnisnahme
4	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)	27.11.19	<p>Die Bus-Haltestelle „Erlenhof“ befindet sich in ca. 430m bzw., 600m Entfernung (Luftlinie) vom o. g. Bebauungsplanbereich. Das Plangebiet liegt teilweise außerhalb des 500 m - Einzugsbereichs einer Bushaltestelle und ist gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans Rems-Murr-Kreis durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nicht mehr vollständig erschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Durchfahrt für den motorisierten Verkehr zwischen den Bestandsstraßen Pinien- und Tannenstraße und dem Plangebiet ist nicht gewollt. Eine zusätzliche Bushaltestelle im Plangebiet müsste somit separat von der Luisenstraße (K1872) erschlossen werden. Die bisherige Taktung der Buslinien soll beibehalten werden, sodass keine neue Haltestelle im Plangebiet vorgesehen wird. Die Haltestelle „Erlenhof“ ist günstig zu Fuß und Rad vom Plangebiet erreichbar.</p>
5	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	02.12.19	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Be-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

			<p>lange 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.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet im Hanggelände befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten talseits im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel). Hangseits daran schließen die Gesteine der Hassberge-Formation (Kieselsandstein) und der Mainhardt-Formation (Obere Bunte Mergel) an. Die Gesteine der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel) werden im Bereich des Talbodens lokal von holozänen Abschwemmungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist örtlich zu rechnen. Verkarsungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind örtlich 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.</p>	<p>Berücksichtigung Ein Hinweis zur Geotechnik wurde in den Textteil des Bebauungsplans unter Ziffer E 11. aufgenommen.</p>
--	--	--	--	--

		<p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p> <p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Wie im Bebauungsplan bereits erwähnt wird, liegt das nächstliegende Wasserschutzgebiet (Steinacher-Quellen I-III, Linsenwiesenquelle, WSG-Nr.: 119.167) ca. 100 m südlich des Plangebietes. Zementangreifendes Grundwasser wegen sulfathaltigen Gesteins ist zu erwarten.</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><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.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p>	<p>Ein geologisches Gutachten wurde in Auftrag gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---

			<p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme
6	Handwerkskammer Region Stuttgart	02.12.19	<p>Zum jetzigen Verfahrensstand haben wir zu diesem Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p>
7	Unitymedia BW GmbH	04.12.19	<p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	09.12.19	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Siehe Anlage</p> <p>Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikati-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

		<p>onsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.</p> <p>Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.</p> <p>Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der be-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---

			auftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten.	
	Verband Region Stuttgart	11.12.19	<p>Zum derzeitigen Planungsstand kann folgende vorläufige Stellungnahme abgegeben werden:</p> <p>Die Gemeinde Berglen möchte zum Zweck der Wohnbauflächenentwicklung am Rand des Ortsteils Steinach einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellen. Das Plangebiet misst ca. 4,6 ha und liegt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche und in räumlicher Nähe zu bestehenden Hauptverkehrswegen. Entwickelt werden soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) auf 3 ha, sowie eine ca. 1,6 ha große Retentions- und Ausgleichsfläche.</p> <p>Im Flächennutzungsplan sind die betreffenden Flächen als Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Bauplätze werden von der Gemeinde Berglen nur mit Bauzwang (Bezugsfertigkeit spätestens vier Jahre nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags) veräußert.</p> <p>Eine überschlägige Ermittlung der Verwaltung des Verbands Region Stuttgart auf Grundlage der regionalplanerischen Vorgaben würde für die Gemeinde Berglen einen Wohnbauflächenbedarf bis 2035 von ca. 4,7 ha ergeben.</p> <p>Mit den Bebauungsplänen „Hanfäcker“ (2017) und „Unterer Hohenrain“ (2019) wurden bereits 1,3 ha Wohnbauflächen entwickelt, die ggf. im Vorgriff auf die nächste Flächennutzungsplanfortschreibung zu berücksichtigen sind. Für den Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ kann (aufgrund des hohen Flächenumfangs der Retentions- und Ausgleichsfläche) eine anrechenbare Fläche von rund 3,0 ha herangezogen werden. Damit wäre der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Berg-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

		<p>len nahezu vollständig bis 2035 gedeckt.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bedarf es für künftige Wohnbauflächenentwicklungen der eingehenden Auseinandersetzung mit einem gesamtstädtischen Flächenkonzept, unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, bisheriger Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken.</p> <p>Bei der Gemeinde Berglen handelt es sich laut Regionalplan um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung. Der Regionalplan gibt für Berglen mit Plansatz 2.4.0.8. als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 50 Einwohnern pro Hektar vor.</p> <p>Mit der Planung können auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans 97 neue Wohneinheiten entwickelt werden. Bei einer anrechenbaren Größe von ca. 3 ha für das geplante Wohngebiet und einer statistischen Belegungsdichte von 2,1 Einwohner pro Wohneinheit für Berglen ergibt sich daraus eine Bruttowohndichte von 68 Einwohnern pro Hektar. Der im Regionalplan vorgegebene Wert wird somit eingehalten.</p> <p>Das Plangebiet liegt teilweise im Regionalen Grünzug Nr. 21. Regionale Grünzüge dürfen lt. Plansatz 3.1.1 (Z) des Regionalplanes keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung, ausgesetzt werden. Der an das Plangebiet angrenzende Regionale Grünzug ist im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets mit der vorliegenden Planung abschließend ausgeformt.</p> <p>Durch die Planung entsteht ein zusätzliches Wohnbauflächenpotenzial von rund 3 ha, das im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan nicht dargestellt ist. Die neu entstehende Wohnbaufläche ist bei künftigen Wohnbauflächenentwicklungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Im aktuellen städtebaulichen Entwurf wird abzüglich der Retentions- und Grünflächen eine Einwohnerdichte von ca. 72 EW/ha. Die regionalplanerischen Vorgaben sind somit eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	---

			<p>zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren.</p> <p>Vorbehaltlich der Beschlussfassung ergeht folgende vorläufige Stellungnahme:</p> <p>Dem Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</p> <p>Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial ist bei einer künftigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Der durch die Planung tangierte Grünzug ist im südlichen und östlichen Plangebiet abschließend ausgeformt.</p> <p>Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme durch den Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart beschlossen.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren.</p>
	IHK Region Stuttgart	16.12.19	<p>Im konkreten Plangebiet sind nach unserem Kenntnisstand keine Gewerbebetriebe ansässig bzw. lediglich im größeren Umkreis. Es bestehen daher seitens der Bezirkskammer Rems-Murr der IHK Region Stuttgart keine Vorbehalte gegen das Vorhaben. Auch wurden uns bislang keine Anregungen oder Bedenken seitens eventuell betroffener Gewerbebetriebe gegen das Vorhaben zugetragen.</p> <p>Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen sind wir Ihnen dankbar.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs. 2 BauGB besteht nochmals die Möglichkeit zu den ausgearbeiteten Bebauungsplanunterlagen eine Stellungnahme abzugeben.</p>
	Landratsamt Rems-Murr-Kreis	17.12.19	<p>Zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Am Verfahren wurden die Ämter</p> <p>Kommunalamt</p>	

		<p>Baurechtamt Amt für Umweltschutz Landwirtschaftsamt Straßenbauamt Amt für Vermessung und Flurneuordnung</p> <p>beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:</p> <p>Kommunalamt</p> <p>Zu o.g. BPlan „Pfeiferfeld“ der Gemeinde Berglen wird angemerkt, dass in den Planungsunterlagen keine Aussagen zur Anbindung des neuen Baugebiets an die Wasser- und Abwasserleitungen getroffen werden.</p> <p>War die vom beabsichtigten Rückbau betroffene Wegstrecke (Flurstück 471, vgl. S. 7 „Ziele und Zwecke der Planung) bereits endgültig hergestellt und zur Nutzung gewidmet worden?</p> <p>Baurechtsamt</p> <p>Zum derzeitigen Planungsstand (Städtebaulicher Vorentwurf ohne Textteil) bestehen keine Bedenken.</p> <p>Amt für Umweltschutz</p> <p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u></p> <p>Von der Planung ist das nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotop Nr. 171221191762 "Quellige Wiesen, Röhrach" betroffen.</p> <p>Bei der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung des geplanten Wohngebietes durch das besonders geschützte Biotop handelt es sich mangels Alternativenprüfung um einen vermeidbaren Eingriff.</p> <p>Eine Ausnahme nach § 30 (3) kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Zuge der Fortschreibung der Planungsunterlagen, wird die Wegestrecke auf dem Flurstück 471 nicht für die Erschließung des Baugebietes herangezogen, liegt außerhalb des Plangebietes und wird nicht verändert.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Es wird auf den beiliegenden Antrag auf Ausnahme nach § 30 BNatSchG für das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 171221191762 „Quellige Wiesen, Röhrach“ in Berglen - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Pfeiferfeld, Büro Blank Landschaftsarchitekten, vom 18.09.2020 hingewiesen. Die Ausnahme wurde mit Entscheidung des Landratsamtes vom 22.02.2021 erteilt. Im Antrag wurden drei Varianten überprüft und abgewogen:</p> <p>Variante 0:</p>
--	--	--	---

			<p>Insbesondere fehlen belastbare Aussagen zu einer Verschiebung der Auffahrt alternativ nach Osten und über die Nutzung der Zufahrten über die Tannen- und Pinienstraße. Lediglich bei nachweisbarer Alternativlosigkeit kann ein Antrag auf Befreiung nach § 67 (1) 1. BNatSchG von den Vorschriften des § 30 BNatSchG gestellt werden.</p> <p>Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der vorhandenen Biotopstrukturen raten wir anhand des 3-Stufen-Modells das Thema Artenschutz abzuhandeln.</p> <p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: </p>	<p>Anbindung des Neubaugebiets über 2 schmale bestehende Anschlüsse an die Kiefern- und Tannenstraße und das bestehende Wohngebiet. Die notwendigen Regenrückhalteeinrichtungen würden im Bereich an der K 1872 angelegt.</p> <p><u>Variante 1:</u> Anbindung für den KFZ – Verkehr an die K 1872 über eine parallel zum Hang verlaufende neue Straße. Der Fuß- und Radverkehr wird getrennt über die Kiefern- und Tannenstraße geführt. Das Regenrückhaltebecken liegt unmittelbar an der neuen Straße an der K 1872.</p> <p><u>Variante 2:</u> Anbindung für den KFZ – Verkehr an die K 1872 über eine in 2 Spitzkehren ansteigende und tief in den Hang eingeschnittene Straße. Der Fuß- und Radverkehr wird getrennt über die Kiefern- und Tannenstraße geführt. Die Regenrückhalteeinrichtungen müssten aufgrund der Topographie weiter westlich liegen.</p> <p><u>Abwägung Variante 0</u> Eine Beeinträchtigung der Feuchtwiesen an der K 1872 würde nur durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erfolgen, das jedoch auch im Bereich des geschützten Biotopes liegen muss, da andere Standorte aus geologischen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich sind. Die direkte Flächeninanspruchnahme inkl. Böschungen und Zufahrtsbereichen würde bei ca. 1.000 m² liegen. Bauzeitliche Inanspruchnahme von Biotopflächen würden durch die Verlegung der Regenwasserleitungen entstehen. Indirekt wären für den östlich angrenzenden Teil der Feuchtwiesen Beeinträchtigungen durch die Drainage der Böschungen des Beckens zu erwarten.</p> <p>Die Eingriffe in das geschützte Biotop müssten an anderer Stelle ausgeglichen werden. Die Gemeinde hat vorsorglich in Abstimmung mit dem Amt für Flurneuordnung und der Unteren Naturschutzbehörde Flächen aufgekauft, die zur Sicherung und</p>
--	--	--	---	---

				<p>Entwicklung von Feuchtwiesen geeignet sind. Umfang und Art der Ausgleichsmaßnahmen sind in einem eigenen Kapitel beschrieben.</p> <p>Dem reduzierten Eingriff in das Biotop bei der Umsetzung von Variante 0 steht die Tatsache gegenüber, dass eine Wohnbebauung im geplanten Umfang mit Mehrfamilienhäusern und dichteren Wohnformen über die vorhandenen Anschlüsse nicht regelgerecht und verkehrssicher hergestellt werden kann, da der hierfür notwendige Grunderwerb nicht realisiert werden kann. Darüber hinaus würde durch den zusätzlichen Verkehr und Lärm das bestehende Wohngebiet belastet. Die Akzeptanz des neuen Wohngebietes in der Bevölkerung wäre gefährdet.</p> <p>Die Gemeinde wird diese Variante deshalb nicht weiterverfolgen.</p> <p><u>Abwägung Variante 1</u> Die Umsetzung der Variante 1 hat zur Folge, dass der östliche Teil (ca. 3.800 m²) des geschützten Feuchtbiotops zerstört wird. Durch die Anlage von Böschungen und den Einbau von Drainagen werden auch die Umgebungsbereich der Straße und des Rückhaltebeckens trockener. Somit wird sich die Artenzusammensetzung auch auf den nördlich der neuen Erschließung gelegenen Flächen verändern, da dort keine feuchten Standortverhältnisse mehr herrschen werden. Das anfallende Drainagewasser könnte allerdings in Richtung Osten in die nicht vom Bau der Erschließung betroffenen Wiesenbereiche abgeleitet werden und dort die Entwicklung der seggenreichen Nasswiesen fördern. Die weiteren zum Ausgleich notwendigen Maßnahmen könnten an anderer Stelle realisiert werden und wären umfangreicher als bei der Umsetzung von Variante 0. Da in Variante 1 die Ziele der Regionalplanung und der Gemeinde in Verbindung mit einer sicheren Erschließung zu noch vertretbaren Kosten umgesetzt werden könnten und die Eingriffe in das geschützte Biotop auf den östlichen Teilbereich</p>
--	--	--	--	--

				<p>beschränkt werden, favorisiert die Gemeinde diese Lösung. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und die dauerhafte Sicherung und Pflege können durch die Gemeinde umgesetzt werden. Die Gemeinde wird diese Variante als Vorzugsvariante im Bebauungsplanverfahren weiterverfolgen.</p> <p><u>Abwägung Variante 2</u> Bei Variante 2 wird eine Trassenführung für die Anbindung des Neubaugebiets zwischen den geschützten Feuchtbiotopen im Westen und dem Naturdenkmal im Osten versucht. Zwar würden dann keine geschützten Biotopflächen direkt in Anspruch genommen, jedoch wären aufgrund der Topographie erheblich umfangreichere Eingriffe in den Boden durch Böschungen und Stützmauern erforderlich als bei Variante 1. Von der Baumaßnahme direkt betroffen wären Streuobstwiesen, die zwar wertvolle Biotope sind, jedoch formal nicht unter Schutz stehen. Indirekte Auswirkungen auf die westlich angrenzenden Feuchtbiotope durch die notwendigen Drainagemaßnahmen können nicht ausgeschlossen werden. Die notwendige Anlage von Rückhalteflächen im Bereich westlich der Erschließungsstraße notwendig machen und wiederum Biotopflächen in Anspruch nehmen. Die Beeinträchtigung von geschützten Biotopen kann also bei Variante 2 nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dazu kommen umfangreichere Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt (Drainagen / Böschungen / Stützmauern) und Eingriffe in Streuobstwiesen. Da Variante 2 auch erhebliche Mehrkosten bei der Erschließung und eine Reduzierung von Bauflächen bedeuten würde, wird die Gemeinde diese Variante nicht weiterverfolgen.</p> <p><u>Ausgleich/Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen</u> Nach § 30 BNatSchG sind die betroffenen Biotope geschützt als Seggen- und binsenreiche Nasswiesen und als Quellbereiche.</p>
--	--	--	--	---

				<p>Nach § 30 (2) sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann die zuständige Behörde auf Antrag eine Ausnahme von diesem Verbot gewähren, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann.</p> <p>Als Ausgleich für den Entfall des Biotops werden auf gemeindeeigenem Flächen folgende Maßnahmen umgesetzt:</p> <p>Vermeidungsmaßnahme „Quellige Wiesen Röhrach westlicher Teil Die Lage der Straße und des Regenrückhaltebeckens wird so festgelegt, dass der westliche Teil des Biotops im Zusammenhang erhalten bleibt. Über eine flache Wiesenmulde wird Drainagewasser und anfallendes Wasser aus den Straßenböschungen den westlich liegenden Wiesen zugeführt, so dass eine dauerhafte Vernässung der Wiesen weiterhin gesichert ist und im westlichen Bereich verstärkt wird. Dadurch können auch die Bereiche zwischen den kartierten Biotopflächen als Feuchtwiesen weiterentwickelt werden. Es werden so Teilflächen von 795 m² bzw. 445 m² (gesamt 1.240 m²) zusätzlich als Feuchtwiesen entwickelt.</p> <p>Ausgleich Biototyp „Quelle“ Für die Baumaßnahme muss das austretende Hangwasser im Bereich des Biotops gefasst und dauerhaft abgeleitet werden. Dadurch wird die natürliche Quelle zerstört. Als Ausgleich wird die nicht mehr zur Trinkwassernutzung gefasste Quelle „Erlenhaquelle 2“ wieder freigelegt.</p> <p>Ausgleich Biototyp „Feuchtwiesen Rettersburg / Linsenhof“ Als Ausgleich für die zerstörte Feuchtwiese (Bestand aus Mädelsüß) werden Feuchtwiesen zwischen Rettersburg und Linsenhof gesichert und es werden größere Bereiche stärker vernässt. Dazu wird eine bestehende Verrohrung, die Drainagewasser aus östlich gelegenen Flurstücken in</p>
--	--	--	--	--

			<p>den Auwiesenbach ableitet, am Austritt in den Bach verschlossen. Die Wiesen sind hier bereits vernässt und werden in Teilbereichen nicht mehr gemäht.</p> <p>Durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen wird der überwiegende Teil des geschützten Biotopes erhalten. Durch die beiden Ausgleichsmaßnahmen wird die Zerstörung einer Teilfläche des geschützten Biotops (ca. 3.800 m²) gleichartig ausgeglichen. Dadurch ist ein vollständiger Ausgleich der beeinträchtigten Biotoptypen erreicht. Die Voraussetzungen, eine Ausnahme von den Verboten des § 30 NatSchG zuzulassen, sind somit gegeben.</p>
		<p><u>Immissionsschutz</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen im Planungsgebiet ist gering – mittel (natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Filter und Puffer für Schadstoffe: gering, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel).</p> <p>Allerdings ist auf dem Flurstück 478 die Bodenfunktion Sonderstandort für naturnahe Vegetation hoch, siehe angefügter Lageplan. Wir empfehlen, dies in der Abwägung zu berücksichtigen, z. B. durch ein Freihalten des Flurstücks von Bebauung.</p> <p>Zudem bietet sich an, die Höhen der Erschließungsstraßen so festzulegen, dass im gesamten Planungsgebiet ein Erdmassenausgleich stattfinden kann. Also ein Ausgleich der Bodenabgrabungen bei Kellern und entsprechenden Bodenaufschüttungen in Bereichen ohne Bebauung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Berücksichtigung Ein Erhalt des Flurstücks 478 ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept nicht vorgesehen. Durch Festsetzungen zur Grünordnung kann der Eingriff minimiert werden.</p> <p>Berücksichtigung Die geplante Höhenlage der Erschließungsstraßen berücksichtigen eine möglichst geringe Abgrabung des bestehenden Geländes. Durch Schaffung von teilversiegelten Bereichen, durch Dachbegrünung sowie durch fachgerechten Umgang und Wiederverwendung</p>

			<p>Zudem sollte auf einen sorgsamem Umgang mit Boden geachtet werden. Insbesondere sollte der humose Oberboden vor Baubeginn abgeschoben, in Mieten zwischengelagert und möglichst im Baugebiet wiederverwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass Bodenumlagerungen nur bei trockener Witterung und mit bodenverdichtungsarmen Fahrzeugen erfolgt.</p> <p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: </p> <p><u>Altlasten und Schadensfälle</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Kommunale Abwasserbeseitigung</u> Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal</p>	<p>von Bodenmaterial können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vermindert werden. Durchgrünung mit Gehölzstrukturen sowie weitgehenden Erhalt der begrüneten Hangkante tragen zur Verminderung bei.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine Ableitung von Niederschlagswasser in einem getrennten Leitungssystem und die Einleitung in eine Retentionsfläche südlich der Kreisstraße K1872 vor. Diese Leitung mündet im Bereich des Feuerwehrhauses Süd in das Kottweiler Bächle.</p> <p>Zusätzlich wurde im Textteil des Bebauungsplans eine Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt.</p>
--	--	--	--	---

		<p>eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als er natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m² abgeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche umzusetzen. Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.</p> <p>Für die Flächenkanalisation des Baugebietes ist nach § 48 Absatz 1 Nr. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich. Ein entsprechender Antrag in zweifacher Ausfertigung ist beim Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis einzureichen.</p> <p>Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit dem Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis abzustimmen.</p> <p>Für Rückfragen stehen zur Verfügung: </p> <p><u>Gewässerbewirtschaftung</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Hochwasserschutz und Wasserbau</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Landwirtschaftsamt</p> <p>Die Gemeinde Berglen überplant eine Fläche im Umfang von ca. 4,6 ha. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftliche genutzt, überwiegend als Grünland, teilweise auch als Ackerland.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind</p>	<p>Berücksichtigung Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde beantragt.</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Berücksichtigung</p>
--	--	--	--

			<p>bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Um dies sicher zu stellen sind die Belange der Landwirtschaft in den Planunterlagen darzustellen. Dies erfolgt üblicherweise anhand der Flurbilanz (www.flurbilanz.de). Wir bitten dies zu Ergänzen. Gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im geplanten Umfang bestehen grundsätzliche Bedenken.</p> <p>Weiter ist die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erschließungserfordernisse für den landwirtschaftlichen Verkehr aufgrund der zulässigen Abmessungen von den Vorgaben für den PKW</p>	<p>Auf die Ausführungen im Rahmen der Behandlung der Umweltbeilage in der Bebauungsplanbeurteilung wird verwiesen. 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.</p> <p>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 überstieg die Anzahl der verfügbaren Grundstücke um ein Vielfaches, sodass auch hier in kurzer Zeit alle Bauplätze veräußert wurden 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.</p> <p>Der Schaffung von Flächen für den dringend benötigten Wohnraum wird hierbei gegenüber den Belangen der Landwirtschaft Vorrang eingeräumt.</p> <p>Berücksichtigung Eine Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist auch nach der Baulanderschließung weiterhin gewährleistet.</p>
--	--	--	--	--

		<p>Verkehr abweichen. Dies ist z. B. dann zu berücksichtigen, wenn die Erschließung teilweise über die überplanten Gebiete erfolgt. Hier können z. B. bei schmalen Straßen Einschränkungen für das Parken erforderlich werden damit landwirtschaftlicher Verkehr mit einer Breite bis zu 3 m passieren kann.</p> <p>Bei der Planung von Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen verweisen wir auf § 15 Abs. 3 BNatSchG: Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p> <p>Straßenbauamt Das o. g. Bauvorhaben befindet sich im Bereich der K 1872 auf freier Strecke. Daher greifen hier entsprechende Anbaubeschränkungen. Gemäß § 22 Straßengesetz dürfen Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung des o. g. Bauvorhabens fand bereits ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde, dem Ingenieurbüro und dem Straßenbauamt statt. Dies ist allerdings noch nicht abgeschlossen.</p>	<p>Berücksichtigung Bei der Ausweisung der Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen wurde auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen.</p> <p>Berücksichtigung Die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Straßengesetz werden eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	--

			<p>Wir weisen darauf hin, dass bei dem geplanten Bauvorhaben das Straßenbauamt frühzeitig und bei jedem Planungsschritt bzgl. der Erschließung des Baugebietes als Straßenbaulastträger der K 1872 sowie als zuständige untere Straßenverkehrsbehörde zu beteiligen ist.</p> <p>Amt für Vermessung und Flurneuordnung</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	Regierungspräsidium Stuttgart	18.12.19	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p><u>Raumordnung</u> Ziel der Planung ist die Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Berglen. Errichtet werden sollen Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser. Das Plangebiet hat einen Umfang von rund 4,6 ha. Dabei entfallen ungefähr 3,45 ha auf die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und ca. 1,21 ha auf die bestehende Straßenfläche sowie auf Retentions- und Ausgleichsflächen. Die Bauplätze werden von der Gemeinde Berglen nur mit Bauzwang veräußert.</p> <p>Die Gemeinde Berglen ist nach PS 2.4.2 (Z) Regionalplan Stuttgart 2009 beschränkt auf Eigenentwicklung. Nach PS 2.4.0.5 (Z) sind in diesen Gemeinden Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig. Der Ortsteil Steinach wird als Ortslage für die Siedlungsentwicklung empfohlen.</p> <p>Die vorgelegte Begründung zum notwendigen Bedarf an neuen Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 3 BauGB sollte im weiteren Verfahren vertieft und beispielsweise anhand konkreter Anfragen für das Plangebiet</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

		<p>nachvollziehbarer gemacht werden. Im Rahmen der Bedarfsbegründung ist die Beschränkung Berglens auf Eigenentwicklung zu beachten. Nach derzeitigem Stand geht das Regierungspräsidium davon aus, dass die Planung den Wohnbauflächenbedarf bis 2035 abdeckt. Dies ist im Hinblick auf künftige Flächenentwicklungen in diesem Zeitraum von besonderer Bedeutung.</p> <p>Die Prüfung, ob weitere Mehrfamilienhäuser im Plangebiet realisiert werden können und die Entstehung von sozial gefördertem Wohnraum wird angesichts des hohen Wohnraumbedarfs ausdrücklich angeregt und begrüßt.</p> <p>Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB, der nur Wohnnutzung zulässt, weisen wir darauf hin, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen sind. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein.</p> <p>Weiter weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet in südlicher und östlicher Richtung geringfügig in den Randbereich des Regionalen Grünzugs „G 21“ nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Stuttgart 2009 hineinragt. Als endgültige randliche Ausformung des Regionalen Grünzugs kann die Planung mitgetragen werden.</p> <p>Der Vollständigkeit halber weisen wir auch darauf hin, dass die Flächenangabe zur „Straßenfläche K 1872/ Retention/Ausgleich/Biotopschutz“ in der Begründung unter Ziffer 7 mit der Flächenangabe im Lageplan vom 24.09.2019 divergiert. Dies sollte korrigiert werden.</p> <p>Die Planung kann aus raumordnerischer Sicht im Ergebnis</p>	<p>Berücksichtigung Eine Überprüfung hat einen weiteren Standort für den Mehrfamilienhausbau ergeben.</p> <p>Berücksichtigung Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ nicht zulässig.</p> <p>Berücksichtigung Die aufgeführten Belange wurden in der Begründung zum Bebauungsplan thematisiert.</p> <p>Berücksichtigung Die Flächenangabe wurde berichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---

