



Architekten  
Partnerschaft GbR  
Stuttgart

**ARP**

E. Bermayer

S. Früh

N. Goerlich

T. Hamm

R. Horn

M. Igel

F. Maier

S. Neubert

A. Schröder

S. Seiffert

M. Wenderoth

## **Gemeinde Berglen**

Ortsteil Steinach  
Rems-Murr-Kreis

## **Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)**

### **„Pfeiferfeld“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB

**Begründung** nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 30.03.2021/ 16.11.2021

Rotebühlstraße 169/1  
70197 Stuttgart  
Tel. 0711/64869-200  
Fax 0711/64869-299  
[www.arp-stuttgart.de](http://www.arp-stuttgart.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Bebauungsplangebiet.....</b>	<b>2</b>
1.1	Lage und Größe .....	2
1.2	Bestand.....	2
1.3	Umgebung .....	2
<b>2.</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht .....</b>	<b>2</b>
2.1	Regionalplan .....	2
2.2	Flächennutzungsplan .....	3
2.3	Bebauungspläne .....	3
2.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse.....	3
<b>3.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung.....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahren nach § 13b BauGB .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>5</b>
5.1	Allgemeine Ziele.....	5
5.2	Bebauungs- und Freiraumkonzept .....	6
5.3	Erschließungs- und Mobilitätskonzept .....	6
<b>6.</b>	<b>Planinhalte, Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen .....	9
6.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	10
6.6	Verkehrsflächen .....	10
6.7	Öffentliche Grünflächen.....	10
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
6.9	Mit Rechten zu belastende Flächen .....	11
6.10	Festsetzungen zur Grünordnung .....	12
6.11	Biotop Nr. 171221191762 „Quellige Wiesen, Röhrach“ .....	12
<b>7.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>13</b>
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
7.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	14
7.3	Wandhöhen und Wandflächen von Grenzgaragen .....	14
7.4	Zahl der notwendigen Stellplätze .....	15
<b>8.</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel.....</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Sozialverträglichkeit .....</b>	<b>16</b>
<b>12.</b>	<b>Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung .....</b>	<b>16</b>
<b>13.</b>	<b>Planungsdaten .....</b>	<b>16</b>
<b>14.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>17</b>

## 1. Bebauungsplangebiet

### 1.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Berglen im Ortsteil 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, 480/2, 488, 488/1 sowie durch die Wegeparzellen mit der Nummer 471 und 482/1.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,76 ha und ist im Bebauungsplan im Maßstab 1:500 vom 30.03.2021/ 16.11.2021 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

### 1.2 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.

Die bewachsene Böschungskante bildet im Norden den Übergang zur Luisenstraße (K 1872). 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 Tannenstraße bzw. dem bestehenden Wohngebiet und dem östlich angrenzenden Landschaftsraum.

### 1.3 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).

## 2. Bestehendes Planungsrecht

### 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 und nordwestlichen Rand des Plangebietes 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 grenzt im Nordosten das Naturdenkmal mit der Bezeichnung FND 81190890007 (Talstück mit Eichen-Hainbuchenwald und Feuchtbiotop) an, in das die Planung jedoch nicht eingreift. Im Nordwesten befindet sich das gesetzlich geschützte 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.

## 2.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

### Biotop Nr. 171221191762 „Quellige Wiesen, Röhrach“

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 im östlichen Bereich des Biotops. Hierzu wurde ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 33 Abs. 3 NatSchG BW bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rems-Murr gestellt, der am 22.02.21 genehmigt wurde. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit der Behörde geplant. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Ziffer 6.11), wurden ebenfalls mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### Schutzgebiete

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

### „Natura 2000“ – Schutzgebiete

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

## 3. 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. Dieser Nachfrage steht jedoch kein nennenswertes Angebot gegenüber und führt dadurch zu einer drastischen Steigerung der Mietpreise in der Gemeinde.

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.

Aus o.g. Gründen besteht auch eine vermehrte Nachfrage für Wohnbauplätze im Ortsteil Steinach, dem zweitgrößten Ortsteil (Einwohnerzahl 905, Stand Februar 2021) der Gemeinde Berglen. In der Gemeindeverwaltung gehen in der Woche rund eine bis zwei Bauplatzanfragen ein. Aufgrund der Anzahl an Anfragen können diese nicht mit den bisherigen Entwicklungsflächen abgedeckt werden.

Durch die deutlich vom Hauptort getrennte Lage des Ortsteils im Gemeindegebiet kann der o.g. spezifische Bedarf nur im Ortsbereich von Steinach bereitgestellt werden. Der räumliche Bezug, insbesondere ins nahe Remstal, bietet hierbei günstige Voraussetzungen in Bezug auf Nahversorgungsanschluss und Arbeitsmöglichkeiten. Steinach eignet sich zudem auf Grund der Nähe zum Gewerbegebiet „Erlenhof“ sowie der guten Erreichbarkeit nach Winnenden und den damit Anschluss an den regionalen Straßen- und Schienenverkehr sehr gut für eine Wohnbauentwicklung.

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 Höllinswart übersteigt 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. Zusätzlich wird im Kaufvertrag in der Regel eine Bauverpflichtung auf 4 Jahre festgelegt. Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnbauland entwickelt werden. Der bestehende Siedlungskörper kann in diesem Zusammenhang in städtebaulich sinnvoller Weise 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. 100 neue Wohneinheiten (WE) entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von ca. 72 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. Im Bebauungsplan-gebiet soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen, u.a. auch Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurden verschiedene Varianten geprüft. Einer der Gründe warum sich die Gemeinde für diese Erschließungsvariante (siehe 5.3) entschieden hat, war unter anderem die Vermeidung von zusätzlichem Verkehr im Bestandsgebiet, wodurch eine höhere Akzeptanz für das neue Baugebiet seitens der Bewohnerinnen und Bewohner erreicht werden soll. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die zur Überbauung vorgesehene Fläche wurde von der Gemeinde erworben. 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 2021).

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 geschaffen werden.

Die Topografie des bestehenden Nordhangs soll aufgegriffen und in der Gestaltung des neuen Neubaugebietes Berücksichtigung finden.

## 5.2 **Bebauungs- 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 im überwiegenden Teil eine Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern. Diese sind als Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen geplant. Am Gebietszugang 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.

Als Dachform ist für die geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser in Anlehnung an den westlich angrenzenden Bestand und aufgrund der Fernwirkung (Hanglage) ein Satteldach vorgesehen. Lediglich die am nördlichen Gebietszugang 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.

Das Baugebiet bietet aufgrund der Lage sehr gute Anschlüsse an die Naherholungsgebiete in der Umgebung.

## 5.3 **Erschließungs- und Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung des Neubaugebiets erfolgt über einen neu geplanten Anschluss an die nördlich des Plangebietes verlaufende Luisenstraße (K 1872). Hier von ausgehend führt die Zufahrt an zentraler Stelle ins Gebiet. An die Bestandstraßen (Tannenstraße und Pinienstraße) im Westen sind lediglich untergeordnete Anschlüsse, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr, vorgesehen, sodass hier mit keiner nennenswerten Zunahme der Verkehrsbelastung für die benachbarte Bestandsbebauung durch den Verkehr des Neubaugebietes zu rechnen ist. Einer der Gründe, warum sich die Gemeinde für diese Erschließungsvariante entschieden hat, war unter anderem die Vermeidung von zusätzlichem Verkehr im Bestandsgebiet, wodurch eine höhere Akzeptanz für das neue Baugebiet seitens der Bewohnerinnen und Bewohner erreicht werden soll.

Die innere Erschließung erfolgt im zentralen Bereich über eine Ringstraße, die mit einem einseitigen Gehweg versehen ist. Neben einer guten Orientierung ist damit eine problemlose Ver- und Entsorgung gewährleistet. Der südliche Bereich wird aufgrund der topografischen Situation über eine Stichstraße mit Wendehammer (Wendemöglichkeit für dreiachsiges Müllfahrzeug) erschlossen.

Die bestehende Anliegerstraße im Nordwesten (Flst. 482/1) wird nicht für die Erschließung des Neubaugebietes herangezogen.

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 und Wege bilden in Verbindung mit dem Bestand ein zusammenhängendes Erschließungsnetz, 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 für die Schaffung einer zukunftsfähigen E-Ladeinfrastruktur.

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

#### 5.4 Schallimmissionen

Die Gemeinde Berglen plant die Erschließung des Baugebietes „Pfeiferfeld“ mit einem separaten Anschluss an die Luisenstraße nördlich der bereits bestehenden Wohnbebauung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde hierfür eine Schallimmissionsprognose erstellt, die die schalltechnischen Auswirkungen durch den planbedingten Mehrverkehr an den bestehenden Gebäuden für die Situationen vor und nach Realisierung des Plangebiets sowie die schalltechnischen Auswirkungen der Straßenneubaumaßnahme untersucht.

##### Grundlagen

Für die Schallimmissionsprognose ist auf den betrachtenden Straßenabschnitten sowohl die Verkehrsmenge des Nullfalls (vor Realisierung des Plangebiets) als auch des Planfalls (nach Realisierung des Plangebiets) relevant.

Derzeit ist nach dem Ortsschild die Geschwindigkeit auf der Luisenstraße freigegeben. Nach Realisierung der Abbiegespur zum Anschluss der neuen Zufahrtsstraße soll ab dem Ortsschild bis nach der Anschlussstelle eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h gelten. Östlich der neuen Anschlussstelle wird die Geschwindigkeit wieder auf 100 bzw. 80 km/h freigegeben.

##### Schalltechnische Auswirkung des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum

Durch die Straßenbaumaßnahmen in Verbindung mit der Geschwindigkeitsreduzierung auf der Luisenstraße (K 1872) im Bereich der neuen Abbiegespur kommt es an allen Immissionsorten im Tagzeitraum und Immissionsorten I1 bis I3 (Tannenstraße 13, 15 und 17) im Nachtzeitraum zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel und somit zu einer Verbesserung der Geräuschsituation. Am Immissionsort I4 (Tannenbergsstraße 19) bleibt der Beurteilungspegel nachts durch die Straßenverkehrs-lärmimmissionen unverändert. Am Immissionsort I5 (Tannenstraße 21) ist eine geringe Zunahme von 0,3 dB im Nachtzeitraum zu erwarten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV kann dort eingehalten werden.

##### Schalltechnische Auswirkungen durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen

Die Untersuchung der Straßenbaumaßnahmen hat ergeben, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts durch alle relevanten Straßenabschnitte eingehalten werden. Somit sind keine Schallschutzmaßnahmen aufgrund der geplanten Straßenbaumaßnahmen erforderlich.

Es wird auf die Schallimmissionsprognose, Büro Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure, Winnenden vom 25.05.2021 verwiesen.

## 6. Planinhalte, Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Das Gebiet soll der Schaffung von Wohnbauflächen, also vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben Wohngebäuden werden auch weitere, die für ein lebendiges, zeitgemäßes Wohnen förderlichen und der Wohnnutzung dienende Nutzungen zugelassen.

Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung im Norden und Westen) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ausgenommenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt für das Wohnen. Sie würden dem geplanten Anspruch an ein Wohnen am grünen Ortsrand zuwiderlaufen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung werden aufgrund des bei Zulassung dieser Nutzung zu erwartenden Besucher- und Andienungsverkehrs und der damit verbundenen Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehenden Erschließungssystems ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können ggf. an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe (GBH) bei Flachdächern und der Trauf- und Firsthöhen bei Satteldächern, jeweils als Höchstgrenze, festgesetzt.

### Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten max. Gebäudehöhen ist für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine Bezugshöhe (BZH) über Normal Null (ü.NN) festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann hiervon abweichen.

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude, ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen. Die Festlegung einer Bezugshöhe und die damit verbundene mögliche Abweichung der EFH, sichert eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und schafft gleichzeitig Freiheiten bei der Gestaltung des Gebäudes und der Einfügung in der Topografie.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone. In den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 ist eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im Gebiet WA 3.1 und WA 3.2 von 0,8 zulässig.

Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,6 bzw. 0,8 in den entsprechend bezeichneten Gebieten, trägt dem Flächenbedarf für notwendige oberirdische Anlagen für Stellplätze (Pkw/ Fahrräder), Müllbehälter, Wege und Terrassen Rechnung und ermöglicht im Gebiet WA 3.1 und WA 3.2 darüber hinaus die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Es ist städtebaulich wünschenswert,

den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und Stellplätze insbesondere in den Gebietsteilen mit geplantem Geschosswohnungsbau, unter die Erde zu verlegen.

In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Begrünungspflicht beim Bau von Flachdächern, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

#### Bauweise

Die Bauweise wird in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 als abweichende Bauweise (Begrenzung der Gebäudetypologie/ Gebäudelänge) und im Gebiet WA 3.1 und WA 3.2 als offene Bauweise festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Balkonen, Treppenhäusern, Eingangsüberdachungen Gesimsen und Dachvorsprüngen in begrenztem Rahmen zulässig.

Die Festsetzungen lassen die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu und sichern unterschiedliche Gebäudelängen, entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sowie unter Berücksichtigung des Baubestandes. Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze bieten zusätzliche gestalterische Spielräume für die Gebäudeentwürfe.

#### Stellung der baulichen Anlagen

Für die in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 festgesetzten Satteldächer werden Firstrichtungen entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung festgesetzt.

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung der Straßenräume entsprechend dem städtebaulichen Konzept.

### **6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

#### Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA/CP) zulässig.

Durch die Verortung und das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und überdachter Stellplätze (Carports) vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche soll insbesondere eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden.

#### Nebenanlagen

Um ein attraktives Wohnumfeld (Straßenraum) zu sichern und die Überbauung des Plangebiets mit Nebenanlagen zu vermeiden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solche für Fahrräder zulässig. Darüber hinaus wird in Bezug auf Gerätehütten eine Größenbeschränkung sowie ihre Anzahl festgesetzt.

Hierdurch soll eine Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

**6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In den durch Eintrag in die Nutzungsschablonen gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die Gemeinde Berglen verfolgt mit dem Gebiet „Pfeiferfeld“ das Ziel u.a. auch ein kinder- und familienfreundliches Wohngebiet zu schaffen.

Neben den hierfür geeigneten Wohnformen soll das Ziel auch durch die Planung von attraktiven, multifunktional nutzbaren öffentlichen Räumen erreicht werden. Dies sind vor allem die öffentlichen Straßenflächen, die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr auch Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner werden sollen. Die mit der unkontrollierten Errichtung von verdichteten Wohnformen (Mehrfamilienhäuser auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken) einhergehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundene erhöhte Parkdruck in den geplanten und bestehenden Wohnstraßen, würde diesem Ziel widersprechen.

**6.6 Verkehrsflächen**Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung werden jeweils in der Planzeichnung festgesetzt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Entlang der steileren Haupterschließungsstraße im Westen sowie den angrenzenden Feldwegen am Rand des Plangebiets soll die Erschließung der Baugrundstücke ausgeschlossen werden.

**6.7 Öffentliche und private Grünflächen**

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grüner Ortsrand“ sowie private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartengrundstück“ im nördlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüner Ortsrand“ im nördlichen Bereich dient neben der Ortsrandeingrünung auch als Standort für Anlagen für die Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswassers aus dem Plangebiet und dem Biotop- und Artenschutz. Innerhalb der Grünfläche befindet sich das Biotop Nr. 171221191762 „Quellige Wiesen, Röhrach“.

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartengrundstück“ dient der Sicherung des vorhandenen Gartengrundstücks.

**6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Hiervon ausgenommen sind Rampen von Tiefgaragen.

Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

In der Planzeichnung werden Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser abgegrenzt.

Die Festsetzungen von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dient, wie auch die Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen sowie die festgesetzte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, der Rück-

haltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

#### Artenschutz

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Pfeiferfeld“ werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB) festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets -WA- innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

- Faunistische Relevanzprüfung Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 14.05.2018
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 04.04.2019
- Faunistische Relevanzprüfung erweitertes Plangebiet, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 09.04.2020
- Faunistische Untersuchung erweitertes Plangebiet, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 29.09.2020.

Die Untersuchungen können zu den üblichen Öffnungszeiten dort eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (siehe dazu auch Darstellung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Pfeiferfeld“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 30.03.2021/ 16.11.2021).

#### Ausgleich für Eingriff in Streuobstwiesen

Mit dem neu geschaffenen §33a des Naturschutzgesetzes vom 23.07.2020 sind Streuobstbestände ab 1.500 m<sup>2</sup> zu erhalten und dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Im Plangebiet liegen 3 Streuobstbestände, davon zwei mit über 1.500 m<sup>2</sup>. Insgesamt umfassen die Streuobstbestände im Plangebiet ca. 4.350 m<sup>2</sup>. Es wurde ein Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach §33a Abs.3 NatSchG gestellt

Insgesamt ca. 3.850 m<sup>2</sup> Streuobstwiesen werden durch das Vorhaben beansprucht. Als Ausgleich werden ca. 6.000 m<sup>2</sup> Streuobstwiese an der Nachbarschaftsschule im Ortsteil Oppelsbohm durch Entbuschung und Beweidung wiederhergestellt.

### **6.9 Mit Rechten zu belastende Flächen**

Die nachfolgend aufgeführten, in der Planzeichnung eingetragenen Flächen sind wie folgt zu belasten:

LR1: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Berglen und des NOW (Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg). Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

Das Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Gemeinde Berglen und des NOW (Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg) dient der Sicherung der Fernwasserleitung DN 400 GGG sowie des NOW-Fernmeldeerdkabels vom Hochbehälter (HB) Hohenstein zum HB Rotenbühl. Die Schutzstreifenbereiche sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Auch zeitlich begrenzte Lagerungen von Erd-, Bau- oder sonstigem Material sind nicht erlaubt.

LR2: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Berglen und der Versorgungsträger. Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

Das Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Berglen und der Versorgungsträger dient der Versorgung des Gebietes (Regenwassermanagement).

## 6.10 Festsetzungen zur Grünordnung

### Pflanzgebot von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Pflanzbindung von Streuobstwiesen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich sind die bestehenden Streuobstbäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Pflanzgebot für eine freiwachsende Hecke

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind mit Sträuchern zu bepflanzen und bei Abgang zu ersetzen

Die Neupflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern erfolgen nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert. Weiter dienen diese Festsetzungen dem Natur- und Artenschutz. Eingriffe, die aus der Neubebauung resultieren, können hierdurch minimiert werden.

### Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen

Im Gebiet WA 3.1 und WA 3.2 sind Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptbaukörper auf mindestens 70 % der Dachfläche zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel-, Vorplatz- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern und Begrünung von Tiefgaragen dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

## 6.11 Biotop Nr. 171221191762 „Quellige Wiesen, Röhrach“

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. Die geplante Erschließung und das Rückhaltebecken liegen im östlichen Bereich der geschützten Biotopflächen (Hochstaudenflur mit Mädesüß und Minze). Der westliche Teil der Biotopfläche (seggenreiche Nasswiesen) kann größtenteils gesichert werden.

Nach § 30 BNatSchG sind die betroffenen Biotope geschützt als Seggen- und bin-senreiche Nasswiesen und als Quellbereiche. Nach § 30 Abs. 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. Die Ausnahme wurde am 22.02.2021 vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis erteilt.

Als Ausgleich für den Entfall des Biotops werden auf gemeindeeigenen Flächen folgende Maßnahmen umgesetzt:

#### 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 m<sup>2</sup> bzw. 445 m<sup>2</sup> (gesamt 1.240 m<sup>2</sup>) zusätzlich als Feuchtwiesen entwickelt.

#### Ausgleich Biotoptyp „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 zur Trinkwassernutzung nicht mehr gefasste Quelle „Erlenhauquelle 2“ wieder freigelegt.

#### Ausgleich Biotoptyp „Feuchtwiesen Rettersburg / Linsenhof“

Als Ausgleich für die zerstörte Feuchtwiese (Bestand aus Mädesüß) werden Feuchtwiesen zwischen Rettersburg und Linsenhof gesichert. Es werden größere Bereiche stärker vernässt. Dazu wird eine bestehende Verrohrung, die Drainagewasser aus östlich gelegenen Flurstücken zum Auwiesenbach ableitet, am Austritt in den Bach verschlossen. Die Wiesen sind hier bereits vernässt und werden in Teilbereichen nicht mehr gemäht.

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 m<sup>2</sup>) gleichartig ausgeglichen indem

- der Biotoptyp „Quelle“ an anderer Stelle durch Rückbau einer Quelfassung wiederhergestellt und
- der Biotoptyp „Feuchtwiese“ im Bereich um die zu erhaltenden Teilflächen erweitert wird (ca. 1.720 m<sup>2</sup>) und an anderer Stelle entwickelt und dauerhaft gesichert wird (ca. 2.100 m<sup>2</sup>).

Dadurch ist ein vollständiger Ausgleich der beeinträchtigten Biototypen erreicht. Die Voraussetzungen, eine Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG zuzulassen, sind somit gegeben.

Hierzu liegt eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis vom 22.02.2021 vor.

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

### **7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Es werden Festsetzungen zur Dachform und Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft, insbesondere vor dem Hintergrund der Hanglage Rechnung getragen. Neben einer harmonischen Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung im Westen und der Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft soll gleichzeitig mit der Festsetzung von begrünten Flachdächern der eigenständige Charakter des geplanten Wohngebietes betont werden. Ziel ist zudem eine wirtschaftliche Nutzung der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitativem Wohnraum zu ermöglichen.

Eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer wird festgesetzt um neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung zu tragen.

## 7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

### Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Steinschüttungen auf den privaten Freiflächen sind nicht als „gärtnerisch gestaltet“ anzusehen und somit nicht zulässig

### Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der aus der Erde ragenden Tiefgaragen getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der aus der Erde ragenden Tiefgaragen soll eine harmonische Einbindung in die vorhandene Topografie geschaffen und eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum vermieden werden. In Verbindung mit einer Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

### Stützmauern/ Einfriedigungen/ Restmüll- und Wertstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedigungen, Stützmauern und von Standplätzen für Restmüll- und Wertstoffbehälter getroffen.

Regelungen zu Einfriedigungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

Die Festsetzungen bezüglich der Höhe und Tiefe von Sichtschutzwänden zur Abschirmung von Freibereichen/ Terrassen dient der Wahrung der Privatsphäre bei dichteren Wohnformen. Die Festsetzungen zu Restmüll und Wertstoffbehältern dienen ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

## 7.3 Wandhöhen und Wandflächen von Grenzgaragen

Entsprechend § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO sind vor Außenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nur Garagen oder Nebenräume enthalten, soweit die Wandhöhe nicht mehr als 3 m beträgt und die Wandfläche nicht größer als 25 m<sup>2</sup> ist, keine Abstandsflächen erforderlich.

Abweichend hiervon wird für die talseitige Bebauung festgesetzt, dass dieser Sonderfall der LBO bis zu einer Größe der Wandfläche von 35 m<sup>2</sup> Anwendung findet. Ohne diese abweichende Festsetzung würde auf der Talseite eine wesentliche Erschwerung der Nutzung vorliegen, da infolge des hängigen Geländes bei Garagen die Einhaltung einer Wandflächengröße von 25 m<sup>2</sup> nicht möglich wäre. Dies hätte zur Folge, dass die Errichtung von Garagen in den Abstandsflächen bzw. eine Grenzbebauung mit Garagen nicht zulässig wäre.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse auf den Nachbargrundstücken findet hierdurch nicht statt.

#### 7.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen vom 22.10.1996. Die Gemeinde Berglen verfolgt mit dem Bebauungsplan langfristig das Ziel, ein attraktives Wohngebiet zu entwickeln. Neben den unterschiedlichen Wohnformen soll das Ziel auch durch attraktive, multifunktional nutzbare öffentliche und private Freiflächen erreicht werden. Im Planungsgebiet sind dies vor allem auch die Straßenräume, die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr teilweise auch Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner sein sollen. Erfahrungen in den bebauten Gebieten zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen in Familienhaushalten, die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. In der Folge erhöht sich der Parkdruck im öffentlichen Raum, was den o.g. Zielen widerspricht.

### 8. Umweltbelange

Auf die Darstellung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ des Büros „Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart vom 30.03.2021/ 16.11.2021 als Bestandteil der Begründung wird verwiesen.

### 9. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

#### Energie

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.

#### Begrünungsmaßnahmen

Die umfangreiche Neupflanzung von Bäumen auf öffentlichen und privaten Flächen und entlang von Straßen und Wegen, die Begrünung von Flachdächern sowie die Begrünung der Baugrundstücke und der Erhalt vorhandener Gehölze erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Begrünungen und der Gehölze.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine Ableitung von Niederschlagswasser in einem getrennten Leitungssystem vor. Die Einleitung erfolgt über eine Retentionsfläche, welche südlich der K1872 geplant ist, in das Kottweiler Bächle in der Nähe des Feuerwehrhauses Süd. Zusätzlich ist eine Dachbegrünung der geplanten Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports vorgesehen.

#### Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus) zu den Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortskerns und nicht zuletzt in die wohnungsnahen Erholungsgebiete im südlichen und östlichen Gebietsanschluss.

Im zentralen Bereich innerhalb des Plangebiets sollen zu einem späteren Zeitpunkt Möglichkeiten für die E-Ladeinfrastruktur geschaffen werden.

## 10. Ver- und Entsorgung

### Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Neubaugebietes in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert bzw. wird ggfs. angepasst.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine Ableitung von Niederschlagswasser in einem getrennten Leitungssystem vor. Die Einleitung erfolgt über eine Retentionsfläche, welche südlich der K1872 geplant ist, in das Kottweiler Bächle in der Nähe des Feuerwehrhauses Süd. Zusätzlich ist eine Dachbegrünung der geplanten Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports vorgesehen.

## 11. Sozialverträglichkeit

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortskerns sowie den ausgedehnten Naherholungsflächen im Süden und Osten zwischen Steinach und Kottweil.

Es bietet die Möglichkeit für unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen und somit günstige Voraussetzungen für eine soziale Mischung der Einwohnerschaft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine wirtschaftliche Bebauung und schaffen somit die Grundlage für einen kostengünstigen Wohnungsbau.

Ein bestehender Waldspielplatz zwischen dem Plangebiet und dem Ortsteil Kottweil befindet sich in kurzer fußläufiger Entfernung und deckt den Bedarf an Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Darüber hinaus kann der geplante große Spielplatz am Feuerwehrgerätehaus Süd, westlich des Plangebiets weitere Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen bieten. Der Bedarf an Schulplätzen kann durch bestehende Einrichtungen gedeckt werden.

## 12. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Erschließung des Gebietes ist ab dem Jahren 2022 geplant. Die Planungs- und Verfahrenskosten trägt die Gemeinde Berglen.

## 13. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	4,76 ha	100%
-----		
Davon		
Nettobauland	2,36 ha	49,6 %
öffentliche Flächen*	2,40 ha	50,4 %

\* Straßenflächen/Öffentliche Grünflächen/ Anschluss K 1872

## 14. Anlagen

- Darstellung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Pfeiferfeld“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 30.03.2021/ 16.11.2021
- 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, Stuttgart, vom 18.09.2020, einschließlich Entscheidung des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 22.02.2021
- Faunistische Relevanzprüfung Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 14.05.2018
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 04.04.2019
- Faunistische Relevanzprüfung erweitertes Plangebiet, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 09.04.2020
- Faunistische Untersuchung erweitertes Plangebiet, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 29.09.2020.
- Schallimmissionsprognose, Büro Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure, Winnenden, vom 25.05.2021

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen  
Stuttgart, den 30.03.2021/ 16.11.2021

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider/ A. Janecky