



ARP

Architekten

Partnerschaft

Gemeinde Berglen

- Gemarkung Steinach und
Reichenbach, Flur Spechtshof

Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Neubau Bauhof“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. Bebauungsplangebiet

- 1.1 Lage und Größe
- 1.2 Bestand/Umgebung

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

- 2.1 Regionalplan
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Bebauungspläne
- 2.4 Landschaftsschutzgebiet

3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

4. Planerische Konzeption

5. Planinhalte, Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.5 Verkehrsflächen und Ein- und Ausfahrtsbereich
 - 5.5.1 Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung
 - 5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.6 Festsetzungen zur Grünordnung
 - 5.6.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen
 - 5.6.2 Pflanzgebot von Einzelbäumen
 - 5.6.3 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern
 - 5.6.4 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

6. Örtliche Bauvorschriften

7. Umweltbelange

8. Ver- und Entsorgung

9. Planungsdaten

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Gewerbegebiet Erlenhof II. Bauabschnitt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Steinach in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche.

Das Gebiet definiert künftig den westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Steinach und bildet gleichzeitig den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

Im Lageplan ist das Plangebiet mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt (siehe Anlage 1). Die Größe beträgt ca. 5.350 qm, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan (Anlage 1).

1.2 Bestand/Umgebung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nördlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L1140 von der aus das bestehende Gewerbegebiet Erlenhof angefahren wird. Die unmittelbare Erschließung des Plangebiets erfolgt am Einmündungsbereich Daimlerstraße/ Heinkelstraße.

Das Plangebiet liegt an einem Nordhang und steigt ausgehend von der L 1140 nach Süden um ca. 7 m an.

Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück Flst. Nr. 740/48 und die Teilflächen der Grundstücke Flst. 172, 174/1, 740/2, 740/3, 740/43, 740/44 und 760/2 (Daimlerstraße).

Östlich und südlich des Plangebiets schließen bebaute bzw. unbebaute Gewerbeflächen an. Im Nordwesten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet teilweise als „Fläche für die Landwirtschaft“ innerhalb eines regionalen Grünzuges sowie als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet. Außerdem wird im nördlichen Bereich des Plangebiets ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Mit dem Verband Region Stuttgart sind zur Bestimmung der genauen Ausformung bzw. Abgrenzung des in der Raumnutzungskarte mit der zeichnerischen Darstellung der verbindlich festgelegten Ziele festgelegten Regionalen Grünzuges Gespräche geführt worden. Durch die geringe Flächengröße des Eingriffs ist ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich. Die Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen stellt im Bereich des geplanten Bauhofgeländes teilweise Gewerbefläche (geplant) dar. Die außerhalb des Siedlungszusammenhangs liegende Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft (Be-

stand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a BauGB dargestellt. Nachrichtlich ist hier zudem ein Landschaftsschutzgebiet vermerkt.

Durch die geplanten Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan ergeben sich daher Abweichungen zu den Darstellungen im derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau Bauhof“ ist daher gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Berglen hat daher in öffentlicher Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung der 15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen beschlossen.

Durch die 15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eine gewerbliche Baufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat am 28.07.2021 und der Gemeinderat der Gemeinde Berglen am 15.06.2021 den Entwurf für die 15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 festgestellt.

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt mit seinem östlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof II. Bauabschnitt“ vom 08.06.2005. Ein kleinerer Teil im Westen liegt im Außenbereich und es besteht hier kein Planungsrecht.

Der neue Bauhof erfordert daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans / Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

2.4 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauhofgelände“ greift an seinem Nordwestrand in das Landschaftsschutzgebiet 1.19.008 - Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe - ein. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr kann aufgrund der geringen Flächengröße des Eingriffes und des besonderen öffentlichen Interesses an der Schaffung einer wichtigen gemeindlichen Einrichtung eine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Die Feststellung der Befreiungslage gemäß 67 Abs. 1 BNatSchG ist mit Entscheidung des Landratsamt Rems-Murr-Kreis vom 9.9.2020 erfolgt.

2.5 Bundesfernstraßengesetz

Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen bauliche Anlagen an Landesstraßen (hier L1140) innerhalb eines Abstands von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ausnahmen sind im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium Stuttgart) abzustimmen. Hierzu fand bereits ein reger Austausch mit dem Regierungspräsidium Stuttgart statt, in welchem man sich auf einen reduzierten Abstand von 15 m mit dem geplanten

Gebäude zum Fahrbahnrand der Landesstraße L1140 verständigt hat. Hinsichtlich der parallel der Landesstraße mit geringerem Abstand verlaufenden geplanten Stützmauern wird rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg geschlossen.

3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Berglen beabsichtigt im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets Erlenhof II. Bauabschnitt einen neuen gemeindeeigenen Bauhof zu realisieren und u.a. den bestehenden Hauptstandort Orffstraße 8 im Wohngebiet „Alter Hau“ im Ortsteil Oppelsbohm aufzugeben.

Durch die Aufgabe bzw. Verlagerung des bestehenden Bauhofs Orffstraße 8 in Oppelsbohm wird angestrebt, eine innerörtliche Fläche für die Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung freizumachen und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Als Vorstufe bzw. Grundlage für das Bebauungsplanverfahren „Neubau Bauhof“ wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren dient. Hierbei wurde der neue Standort im Gewerbegebiet Erlenhof II. Bauabschnitt hinsichtlich seiner Bebaubarkeit überprüft und ein Bebauungskonzept erarbeitet.

Am 24.09.2019 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Berglen auf Grundlage der vorgestellten Machbarkeitsstudie beschlossen mit der weiteren Planung fortzufahren, den erforderlichen Grunderwerb zu tätigen und die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung (FNP-Änderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes) einzuleiten.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele bzw. um die von der Gemeinde gewollte städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht und somit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Bauhof“ erforderlich.

4. Planerische Konzeption

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines zukunftsfähigen Bauhofs für die Gemeinde Berglen. Für Planung und Bau des Projektes wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die als Grundlage für das Bebauungsplanentwurf dient.

Bebauung und Freiraum

Vorgesehen sind im Plangebiet ein Hauptgebäude mit Fahrzeughalle mit daran angegliederten Werkstatt-, Personal- und Verwaltungsbereichen. Weiter gehört ein Betriebshof sowie eine Streusalzlagerung in einem Silo zur Gesamtanlage.

Der bestehende Böschungsbereich entlang der Landesstraße L1140 sowie der Randbereich zur Landschaft nach Norden sollen gestaltet und durch eine geplante Eingrünung des Plangebiets mit dem Ziel einer guten Einbindung in die Landschaft ergänzt bzw. fortgesetzt werden. Um ein ebenes Baugelände zu schaffen, ist parallel zur L1140 eine Stützmauer vorgesehen.

Erschließung

Die künftige Zu- und Abfahrt erfolgt über die Daimlerstraße in nördlicher Richtung zur Landesstraße L1140. Aufgrund des sehr geringen Zu- und Abfahrtsverkehrs ist eine separate Abbiegespur nicht erforderlich.

Am südlichen Rand des Plangebiets wird zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen der bestehende Wirtschaftsweg verlegt und ergänzt.

Bestehender Standort Orffstraße 8 in Oppelsbohm

Das bestehende Bauhofgelände liegt innerhalb des Wohngebiets „Alter Hau“. Unmittelbar angrenzend befinden sich Wohnhäuser. Durch an- und abfahrende Fahrzeuge sowie Arbeiten mit Maschinen und Geräten bestehen gegenüber der Wohnbebauung Lärmbelastungen.

Der bestehende Bauhof Orffstraße 8 in Oppelsbohm ist aufgrund des Alters (Baujahr 1973 und Erweiterung 1979) sanierungsbedürftig. Es bestehen bautechnische (z. B. Korrosion im Dachgeschoss), funktionale (z. B. keine ordnungsgemäßen Arbeitsstätten, Sanitäranlagen und Sozialräume gemäß Arbeitsstättenverordnung) und betriebliche Mängel (z. B. geringe Lagerkapazität für u.a. Material, Baustoffe sowie wenig Abstellmöglichkeiten für Betriebsfahrzeuge, fehlender Waschplatz für Fahrzeuge usw.).

Darüber hinaus ist die Zufahrt zum Bauhof durch den engen Straßenraum im Schumannweg nicht optimal. Es bestehen für größere LKW keine Rangierflächen, sodass bei Materialanlieferungen der öffentliche Verkehrsraum vor dem Bauhofgelände in Anspruch genommen werden muss und damit für vorbeifahrende Fahrzeuge blockiert wird.

Insgesamt ist eine Erweiterung bzw. Weiterentwicklung des bestehenden Bauhofs auf Grund der o.g. Argumente sowie der beengten Verhältnisse nicht realisierbar.

5. Planinhalte, Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Das Gebiet soll insbesondere der Schaffung eines Bauhofs in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet Erlenhof II dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbegebiets im Süden und Osten als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

werden ebenfalls nicht zugelassen.

Begründung:

Die Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt im Plangebiet. Sie würden dem geplanten Anspruch an einem geplanten Bauhof zuwiderlaufen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet sollen zudem Beeinträchtigungen des Ortsbilds sowie negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld vermieden werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Gebäudehöhe (GBHmax) über Normal Null (ü.NN) festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze über Normal Null (ü.NN) festgesetzt.

Begründung:

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o.g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude, sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung bzw. umgebende Landschaft sicherzustellen.

Im Gewerbegebiet ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

Überschreitungen der festgesetzten GBHmax werden nur für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und für technisch bedingte Aufbauten in begrenztem Maß zugelassen, um die erforderliche Haustechnik sowie eine mögliche Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.

Durch diese Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,9 wird die Unterbringung der für die den Betrieb des Bauhofs notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen, notwendigen Stellplätze sowie erforderlichen Erschließungsflächen ermöglicht.

In Verbindung mit einer Begrüpfungspflicht beim Bau von Flachdächern und geneigte Dächer bis 10° sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form eines Baufensters festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Terrassenüberdachungen in begrenztem Rahmen zulässig.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

Begründung

Durch die Festsetzung eines einzelnen Baufensters in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Grundzüge des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Bebauungskonzeptes (siehe Ziffer 4.) und eine Flexibilität im Hinblick auf die Umsetzung der Gebäudeplanung planerisch gesichert werden.

Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze sichern zusätzliche gestalterische Spielräume.

Die im Plangebiet festgesetzte abweichende Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung) wird festgesetzt, um die notwendige Gebäudelänge für die vorgesehene Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (ST) zulässig.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in Form von Stützmauern, Einfriedungen, Schrankenbauwerke, Rammschutzanlagen sowie solchen für Fahrräder zulässig.

Begründung:

Um die Überbauung des Plangebiets mit Nebenanlagen zu vermeiden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Stützmauern, Einfriedungen, Schrankenbauwerke, Rammschutzanlagen sowie solche für Fahrräder zulässig. Hierdurch soll eine Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

5.5 Verkehrsflächen und Ein- und Ausfahrtsbereich

5.5.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung werden als Gesamtfläche festgesetzt.

Begründung:

Hierdurch soll eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen gesichert werden.

5.5.2 Ein- und Ausfahrtsbereich

Der Bereich von Ein- und Ausfahrten wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass keine Zu- und Abfahrt von der L 1140 erfolgt.

5.6 Festsetzungen zur Grünordnung

5.6.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen

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

Begründung

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.

5.6.2 Pflanzgebot von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung

Die Neupflanzung von Laubbäumen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird eine Randeingrünung zur offenen Landschaft sowie zur Landesstraße L1140 gesichert.

5.6.3 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 10° von Gebäuden sind mindestens 50 % extensiv zu begrünen (Gras - Kräuter – Sedum). Eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen.

Begründung

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern 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 begrüneten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

5.6.4 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Verwendung von versickerungsaktiven Belägen dient in Verbindung mit der Begrünung von Flachdächern unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen

auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen im Wesentlichen der verträglichen Einfügung der Neubebauung in die unbebaute Umgebung sowie der Umsetzung der Gestaltungsabsichten des Bebauungsplans.

Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung (zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10°) soll eine gestalterische Einbindung in die Umgebung und ein harmonisches Gesamtbild der künftigen Bebauung gewährleisten.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Nutzung der Solarenergie sowohl in passiver Form als auch in aktiver Form.

7. Umweltbelange

Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wurde zum Bebauungsplan „Neubau Bauhof“ ein Umweltbericht erstellt. Auf den zum Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung erarbeiteten Umweltbericht, Bearbeitung Büro Blank, Stuttgart vom 08.02.2022 wird verwiesen.

Grünordnungsplan (GOP) mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan „Neubau Bauhof“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Eingriffsregelung und die Eingriffsbewertung wurde nach der Arbeitshilfe "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" und den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der LUBW vorgenommen. Parallel zur verbal-argumentativen Abhandlung der Schutzgüter erfolgte eine rein rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Abschätzung des Flächenbedarfs bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese Bewertung erfolgte nach der Ökokontoverordnung.

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen vor diesem Hintergrund auch der Vermeidung und Minimierung und dem Ausgleich dieses Eingriffes.

Es ergibt sich ein Defizit von 120.265 Ökopunkten, welches durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (M1) sowie außerhalb (A1 und A2) ausgeglichen wird.

Artenschutz

Von dem Gutachterbüro Quetz wurde im Jahr 2016 eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse für das Vorhaben durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse fand im Jahr 2017 eine vertiefende Untersuchung der Reptilien und Tagfalter durch das Büro Stauss & Turni statt. Bei der vertiefenden Untersuchung wurden 15 Tagfalterarten nachgewiesen, jedoch keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Falterarten. Ebenso wurde kein Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen.

Um erhebliche Beeinträchtigungen, im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, ist die Rodung der Gehölzbestände im Zeitraum 01.10. bis Ende Februar vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der Rodungsbeschränkung werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Der ausführliche Ergebnisbericht ist in der Anlage des Umweltberichts beigefügt.

Erdmassenausgleich

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist eine möglichst ausgeglichene Erdmassenbilanz anzustreben und die Zufuhr von Fremdmaterial zu minimieren. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Neubau Bauhof“ ist nicht mit einem größeren Erdmassenanfall zu rechnen.

Der im Zuge des Bauhofneubaus anfallende Erdaushub wird auf dem Gelände wiederverwendet und nicht entsorgt.

Die Gebäude und Hofflächen des Bauhofs liegen gegenüber dem bisherigen Gelände erhöht. Dafür ist eine Auffüllung von rund 3000 m³ Boden notwendig, um ein ebenes Baugelände zu schaffen.

Im laufenden Bebauungsplanverfahren „Pfeiferfeld“ vom 16.11.2021 ist die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets am östlichen Ortsrand des Ortsteils Steinaach vorgesehen. Im Zuge der Erschließung fallen rund 10 000 m³ überschüssiger Boden an, so dass damit die gesamte Auffüllung am Bauhofgelände hergestellt werden kann.

Das zukünftige Baugebiet „Pfeiferfeld“ befindet sich in unmittelbarer Nähe (Transportweg unter 1 km). Für temporäre Zwischenlager von Bodenmaterial können in den Baufeldern beider Maßnahmen Mieten angelegt werden.

Im Falle einer nicht-ausreichenden Standfestigkeit wird eine Bodenverbesserung (Zement-Kalk-Gemisch) durchgeführt.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz verwiesen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist für das Plangebiet gesichert.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in einem modifizierten Trennsystem.

Das Schmutzwasser aus den Gebäuden sowie das Niederschlagswasser der Hof- und Lagerflächen wird über den vorhandenen Mischwasserkanal zur Kläranlage Berglen abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird über den vorhandenen Entlastungskanal des RÜB 8210 in den Buchenbach eingeleitet.

Das Abwasser des Waschplatzes wird über einen vorgeschalteten Leichtflüssigkeitsabscheider mit Schlammfang dem Mischwasserkanal zugeführt.

9. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	5.352 m²	100,0%

davon		
Gewerbegebiet	4.783 m ²	89,0%
öffentliche Verkehrsfläche	569 m ²	11,0%

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen,
Stuttgart, den 08.02.2022

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP), C. Miracapillo