



REMS-MURR-KREIS

Landratsamt Rems-Murr-Kreis | Amt 32 | Postfach 1413 | 71328 Waiblingen

Gegen Empfangsbekanntnis

Gemeinde Berglen
Beethovenstraße 14-20
73663 Berglen

Amt für Umweltschutz
Naturschutz und
Landschaftspflege

Dienstgebäude
Stuttgarter Straße 110
71332 Waiblingen

Auskunft erteilt
Ina Riecker
Telefon 07151 501-- 2571
Telefax 07151 501-- 2789
i.riecker@rems-murr-kreis.de

Zimmer 431

Unser Zeichen
Bitte bei Antworten immer angeben
315001-364.4/320540 JSc

9. September 2020

Ihre Nachricht vom/Zeichen
Antrag vom 27.07.2020; Wolfgang Blank,
Landschaftsarchitekt BDLA, Stuttgart

Feststellung einer Befreiungslage gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG von der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe“ für den Bebauungsplan „Bauhof Berglen“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Friedrich,
sehr geehrte Damen und Herren,

zum mit E-Mail vom 27.07.2020 durch das Büro Wolfgang Blank Landschaftsarchitekt BDLA im Namen der Gemeinde Berglen eingereichten Antrag auf Feststellung einer Befreiungslage für das Bebauungsplanverfahren „Bauhof Berglen“ können wir Ihnen mitteilen, dass der Bebauungsplan aus naturschutzrechtlicher- und fachlicher Sicht aufgestellt werden kann. Die naturschutzrechtliche Befreiung wird der Gemeinde Berglen im weiteren Baugenehmigungsverfahren erteilt.

Die Gemeinde Berglen plant den Neubau des Bauhofes und der Betriebsstelle des Wasserwerks am Rand des bestehenden Gewerbegebiets in Berglen-Steinach (Gemarkung Steinach und Reichenbach). Hierfür soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der westliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe“, welches durch die Verordnung des Landratsamts Waiblingen zum Schutze von Landschaftsteilen im Kreis Waiblingen vom 04.11.1968 (Amtsblatt für den Landkreis Waiblingen vom 17. Dezember 1968), geändert durch Verordnung des Landratsamtes des Rems-Murr-Kreises vom 11.03.1981 (Waiblinger Zeitung vom 23.09.1981) ausgewiesen wurde.

Telefon (Zentrale)
07151 501-0

Allgemeine Sprechzeiten
Mo. – Fr. 08:30 – 12:00 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr

Bankverbindung
Kreissparkasse Waiblingen
IBAN DE29 6025 0010 0000 2000 37
BIC SOLADES1WBN

VVS Anschluss
Bahnhof

REMS-MURR-KREIS.DE



Das gesamte Plangebiet umfasst 4.800 m², davon liegen insgesamt 2.400 m² innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Laut Antrag des Büros Wolfgang Blank Landschaftsarchitekt BDLA ergab eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse sowie eine Kartierung von Zauneidechsen oder Schmetterlingen keine Hinweise auf naturschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet.

Ein Bebauungsplan darf einer gültigen Landschaftsschutzverordnung nicht widersprechen. Ob ein Bebauungsplan einer Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) widerspricht, hängt davon ab, welche tatsächlichen Veränderungen auf seiner Grundlage im Schutzgebiet zu erwarten sind. Eine Landschaftsschutzverordnung will einen bestimmten tatsächlichen Zustand bewahren oder wiederherstellen. Mit diesem Schutzzweck, der in der Verordnung im Allgemeinen durch ein Veränderungsverbot gesichert wird, können die durch den Bebauungsplan ermöglichten Veränderungen des Gebiets kollidieren.

Im geschützten Gebiet ist es gemäß der Landschaftsschutzgebietsverordnung verboten, Veränderungen vorzunehmen, die die Landschaft verunstalten oder die Natur schädigen oder den Naturgenuss beeinträchtigen.

Südöstlich der die Bebauung vorgesehenen Flächen schließt direkt das Gewerbegebiet Erlenhof an. Der Bauhof soll in das Landschaftsbild eingebunden werden. Weiter werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt. So sollen die für den Höhenausgleich erforderliche Mauer aus Muschelkalk-Findlingen ober- und unterhalb der Mauer mit einheimischen Sträuchern eingegrünt werden. Zur Einbindung des Gebäudes sollen höhere heimische Bäume auf der West- und Nordseite des Geländes gepflanzt werden. Das Satteldach der Halle soll auf der Nordseite begrünt werden, der eingeschossige Verwaltungsbau soll ein begrüntes Flachdach erhalten. Die Halle soll mit einer Holzfassade ausgeführt werden.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bezogen auf die einzelnen Schutzgüter soll im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan erfolgen. Hierbei werden Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Der geplante Bauhof kollidiert trotz dieser Maßnahmen zunächst mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung da durch die Errichtung des Bauhofes die Landschaft nachteilig und nachhaltig in einer Weise verändert wird, die ihrer natürlichen Eigenart und ihrem natürlichen Charakter widerspricht. Dies führt zu einer Verunstaltung der Landschaft. Durch die erforderliche Flächenversiegelung wird zudem die Natur geschädigt und der Naturgenuss beeinträchtigt.

§ 3 der LSG-VO konkretisiert Handlungen, die die Landschaft verunstalten, die Natur schädigen oder den Naturgenuss beeinträchtigen. Diese bedürfen der schriftlichen Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde.

Der Erlaubnis bedarf gemäß § 3 Abs. 2 LSG-VO insbesondere, wer im geschützten Gebiet:

1. bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg errichtet oder ändert, auch soweit hierfür eine Baugenehmigung oder Bauanzeige nicht erforderlich ist,
2. Einfriedigungen errichtet, vornimmt oder ändert, auch soweit diese keine baulichen Anlagen sind,
5. Wege, Parkplätze, Zeltplätze oder Badeplätze anlegt,
9. die bisherigen Bodengestaltungen sonst in irgendeiner Weise ändert.

Die Erlaubnispflicht nach § 3 LSG-VO gilt für Handlungen, die abstrakt geeignet sind, Wirkungen im Sinne des Verbotstatbestandes (§ 2 LSG-VO) zu erzeugen. Die Erlaubnis wird erteilt, wenn die beabsichtigte Maßnahme nicht gegen das Verbot des § 2 verstößt. Sie ist mit entsprechenden Auflagen und Bedingungen zu erteilen, wenn durch diese ein Verstoß der Maßnahme gegen das Verbot des § 2 abgewendet werden kann (§ 4 LSG-VO).

Dagegen ist Gegenstand einer Befreiung eine Handlung, die nicht erlaubt werden kann, weil sie Wirkungen der in § 2 LSG-VO verbotenen Art tatsächlich zur Folge hat.

Da die geplante Bebauung die Landschaft verunstaltet, die Natur schädigt und den Naturgenuss beeinträchtigt, wird damit eine Wirkung der verbotenen Art erzeugt. Aus diesem Grund ist eine Befreiung erforderlich, da es sich auch nicht um eine zulässige Handlung im Sinne des § 2 LSG-VO handelt.

Nach § 7 LSG-VO i. V. m. § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG kann das Landratsamt mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Ausnahmen von § 2 der LSG-VO zulassen, wenn die Änderung im öffentlichen Interesse liegt oder private Interessen gegenüber dem öffentlichen Interesse am Schutz der Landschaftsteile erheblich überwiegen.

Die gesetzliche Befreiungsvorschrift und somit auch die entsprechende Regelung der LSG-VO gilt aber nicht für den Erlass von Rechtsvorschriften, sondern nur für "Tathandlungen" wie die in § 3 der LSG-VO im Einzelnen aufgeführten Handlungen, bei denen die Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck in einem Erlaubnisverfahren geprüft wird.

Es stellt sich damit die Frage, ob eine „Planung in eine Befreiungslage hinein“ gem. § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG in Betracht kommt.

Im Wege der Befreiung dürfen keine großflächigen Bereiche des Landschaftsschutzgebiets den Festsetzungen der LSG-VO entzogen werden. Zum Begriff der Großflächigkeit macht die Rechtsprechung keine präzisen Angaben. Ob eine Befreiung in Betracht kommt, ist deshalb im Einzelfall, insbesondere unter Berücksichtigung der Größe des Schutzgebiets, zu ermitteln. Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich über ca. 1.006,7634 ha auf dem Gebiet der Gemeinde Berglen, Winnenden, Leutenbach, Rudersberg und Waiblingen. Die mit dem LSG überlagerte Fläche im Plangebiet umfasst 0,24 ha, was einem Flächenanteil von 0,02 % des LSG entspricht. Es wird somit kein großflächiger Bereich des Landschaftsschutzgebiets den Festsetzungen der LSG-VO entzogen. Nach einschlägiger Rechtsprechung setzt die Befreiung einen nicht vorausgesehenen und deshalb atypischen, singulären Fall voraus.

Der bestehende Bauhof der Gemeinde und die Betriebsstelle des Wasserwerks sind aktuell auf vier Standorte im Gemeindegebiet verteilt. Damit der Bauhof auch in Zukunft seine Aufgaben wahrnehmen kann, sollen alle Betriebsteile an einem Standort zusammengefasst werden.

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Alternativstandorte geprüft. In vielen Fällen wäre ein anderer Standort aus landschaftsästhetischer Sicht ein größerer Eingriff, auch wenn dieser nicht im LSG liegt.

Der Bauhof soll zudem an einem verkehrsgünstigen und lärmkonfliktarmen Standort angesiedelt werden. Die bisherigen Standorte sollen teilweise als innerörtliche Wohnstandorte zur Nachverdichtung entwickelt werden, da der Gemeinde aktuell innerörtlich keine Flächen mehr für diesen Zweck zur Verfügung stehen.

Da es sich zudem um eine Randlage des Schutzgebiets handelt und durch das angrenzende Gewerbegebiet, die Landesstraße L1140 sowie durch eine das Plangebiet querende Stromfreileitung bereits eine anthropogene Vorbelastung besteht, liegt ein atypischer Sonderfall vor.

Ist diesen Erfordernissen genügt, bedarf es zusätzlich einer Abwägungsentscheidung im Einzelfall, bei der Gründe des öffentlichen Interesses, die für das Vorhaben sprechen, die mit der LSG-VO verfolgten Belange überwiegen müssen.

Die momentane Lage des Bauhofs innerhalb der Wohnbebauung und verteilt auf mehrere Standorte führt zu Konflikten mit den Anwohnern und erschwert die Arbeit in der

Flächengemeinde Berglen. Um die Infrastruktur des Ortes aufrecht zu erhalten ist die Gemeinde daher auf einen technisch und logistisch gut aufgestellten Bauhof angewiesen.

Die innerörtlich freiwerdenden Flächen sollen für Wohnzwecke im Sinne einer Nachverdichtung genutzt werden. So wird Baufläche innerhalb der Ortslage frei, die teilweise auch für sozialen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau herangezogen werden können.

Eine frei werdende Scheune in Reichenbach soll zudem Nebenerwerbslandwirten zur Verfügung gestellt werden, um dort ihre Maschinen zur Pflege von Streuobstwiesen unterbringen zu können. Hierdurch soll langfristig die Pflege der Streuobstwiesen vereinfacht und damit langfristig gesichert werden.

Durch die räumliche Konzentration an einem Ort erhofft sich die Gemeinde zudem Synergieeffekte und dadurch Einsparmöglichkeiten.

Die Verunstaltung der Landschaft im Randbereich des Schutzgebiets kann durch Auflagen und Nebenbestimmungen zur landschaftsgerechten Einbindung im Baugenehmigungsverfahren weitestgehend minimiert werden. Die Schädigung der Natur ist im Rahmen des erforderlichen Ausgleichs für die Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren. Die Beeinträchtigung des Naturgenusses ist auf Grund der Lage unmittelbar am Gewerbegebiet und der Landesstraße hier von untergeordneter Bedeutung.

Aus den oben angeführten Gründen handelt es sich vorliegend um ein überwiegendes öffentliches Interesse. Die geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzgebiets in einem Randbereich verstoßen nicht gegen den Kernbereich der Norm. Eine Befreiung führt hier nicht dazu, dass die LSG-VO durch die vorgesehenen Veränderungen des Schutzgebiets (teilweise) „funktionslos“ wird (vgl. VGH München, Urteil vom 14.01.2003). Durch die Befreiung wird lediglich ein begründeter Einzelfall zugelassen, der den Bestand der LSG-VO aber nicht berührt.

Die tatbestandlichen Voraussetzungen liegen vor. Die überwiegenden Gemeinwohlbelange erfordern die Befreiung, da es zur Wahrnehmung des öffentlichen Interesses vernünftigerweise geboten ist, mit Hilfe der Befreiung das Vorhaben an der vorgesehenen Stelle zu verwirklichen.

Aus den vorgenannten Gründen liegt eine Befreiungslage vor. Der Bebauungsplan kann aufgestellt werden. Die Befreiung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt.

Bei Fragen können Sie sich gerne an uns wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Schaaf

i. V. Schaaf

