



Rems-Murr-Kreis

Gemeinde Berglen

Ortsteil Oppelsbohm

Bebauungsplan

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung)

„Alter Hau – 2. Erweiterung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Stand 19.07.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Bebauungsplangebiet.....	2
1.1	Lage und Größe	2
1.2	Bestand und Umgebung.....	2
2.	Bestehendes Planungsrecht	2
2.1	Regionalplan	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Bebauungspläne	2
2.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse.....	3
3.	Erfordernis der Planaufstellung	3
4.	Verfahren nach § 13a BauGB	3
5.	Städtebauliche Planung.....	4
6.	Planinhalte, Festsetzungen	5
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen.....	6
6.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
6.7	Festsetzungen zur Grünordnung.....	8
7.	Örtliche Bauvorschriften	8
7.1	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	8
7.2	Zahl der notwendigen Stellplätze	9
8.	Umweltbelange.....	10
8.1	Schutzgut Mensch.....	11
8.2	Schutzgut Boden und Fläche	11
8.3	Schutzgut Klima/ Luft	12
8.4	Schutzgut Wasser	13
8.5	Schutzgut Pflanzen/ Tiere	14
8.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	15
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
9.	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel.....	16
10.	Ver- und Entsorgung.....	16
11.	Sozialverträglichkeit	17
12.	Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung	17
13.	Planungsdaten	17
14.	Anlagen.....	17

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Berglen im Ortsteil Oppelsbohm im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche. Es umfasst eine Fläche von ca. 800 m² und ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

Es wird im Wesentlichen begrenzt:
im Norden durch die Flurstücke mit den Nummern 2109/2 und 2110,
im Osten durch die Hindemithstraße mit der Flurstücksnummer 2103,
im Süden durch die Wohnbebauung auf dem Flurstücksnummer 2106,
im Westen durch die Flurstücke 2108 und 2109/1.

1.2 Bestand und Umgebung

Beim Bebauungsplangebiet handelt sich um eine bereits teilweise mit einem Einfamilienhaus bebaute Fläche sowie eine nördlich davon gelegene Grünfläche. Es schließt unmittelbar an den bestehenden nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oppelsbohm an, der hier eine Wohnbebauung, vorwiegend in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach, aufweist.

Im Norden und Westen erstrecken sich ausgedehnte Grünland- und Ackerflächen. In diesem Bereich verläuft der von Bäumen und Sträuchern gesäumte Buchenbach. Östlich befindet sich ein Waldgebiet.

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 westlichen und nördlichen Rand befindet sich ein Überschwemmungsgebiet sowie das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.19.008 (Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe) in die die Planung jedoch nicht eingreift.

2.2 Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, rechtsverbindlich seit 05.08.2010 stellt im Bereich „Alter Hau – 2. Erweiterung“ eine geplante Wohnbaufläche dar. Die aktuelle Kartierung (Melde-/Verordnungsdaten), zuletzt bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Berglen am 15.03.2007 zeigt, dass die Abgrenzung des Bebauungsplans sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet. Damit steht die geplante Festsetzung des Bebauungsplangebiets als allgemeines Wohngebiet (WA) den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht entgegen.

2.3 Bebauungspläne

Das Bebauungsplangebiet „Alter Hau - 2. Erweiterung“ befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alter Hau – 1. Erweiterung“ der für den südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im nördlichen Bereich private Grünfläche festsetzt.

2.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Landschaftsschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.19.008 (Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe) an. Die Planung greift jedoch nicht in dieses Schutzgebiet ein.

Biotope

Das nächstliegende Biotop befindet sich westlich des Plangebiet entlang des Buchenbachs (Biotop Nr. 171221191665, Buchenbach südlich Rettersburg)

„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 und anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum.

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 ein gefragter Wohnort. Dies gilt insbesondere auch für den Ortsteil Oppelsbohm, den größten Ortsteil (Einwohnerzahl 1.386, Stand Februar 2022) der Gemeinde Berglen.

Mit den geplanten Baumöglichkeiten wird der Baubestand planungsrechtlich gesichert und die Bebauung an der Hindemithstraße ergänzt und zur nördlich angrenzenden Landschaft hin abgerundet.

Das Plangebiet bietet in Verbindung mit den in der Nähe liegenden Infrastruktureinrichtungen gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche. Vorteilhaft ist hierbei die bereits bestehende Erschließung des Plangebiets über die Hindemithstraße. Die Fläche ist damit sehr kurzfristig entwickelbar und kann zumindest einen kleinen Teil der Anfragen nach Wohnbauplätzen decken.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen sowie für eine geordnete Erschließung und Bebauung, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Hau – 2. Erweiterung“ erforderlich.

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Hau – 2. Erweiterung“ erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Bei einem geplanten Nettobauland von ca. 0,08 ha wird die Obergrenze des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm, auch unter Annahme einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 nicht erreicht.

Im vorliegenden Fall handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei. Die für eine Neubebauung 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 § 13a BauGB sind somit gegeben.

5. Städtebauliche Planung

Die HAUPTerschließung des Plangebiets erfolgt von Süden über die Hindemithstraße. Entlang der Wendeanlage der Hindemithstraße wird die bestehende Bebauung planungsrechtlich gesichert und mit einem Einzelhaus ergänzt. Als Dachform wird in Anlehnung die Umgebung ein Satteldach gewählt.

Es handelt sich um die Ausformung des Siedlungsrandes auf einer kleinen Teilfläche im Norden Oppelsbohms. Die Gestaltung des Ortsrandes mittels Bepflanzung wird im Bebauungsplan festgesetzt und damit ein angemessener Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

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 Süden) 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 Trauf- und Firsthöhen, 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.

Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für eine allgemeines Wohngebiet wird eingehalten.

In Verbindung mit der festgesetzten Begrüpfungspflicht beim Bau von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die bauliche Versiegelung minimiert.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise, in der ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

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 sichern die geplante kleinteilige Bebauung. Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze bieten zusätzliche gestalterische Spielräume für die Gebäudeentwürfe.

Stellung der baulichen Anlagen

Es werden Firstrichtungen entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung festgesetzt.

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung des Straßenraumes (nördlicher Bauabschluss der Hindemithstraße) 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 Erschließungsstraße vermieden werden.

Nebenanlagen

Um ein attraktives Wohnumfeld (Straßenraum) zu sichern ist mit überdachten Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Hindemithstraße ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Darüber hinaus wird in Bezug auf Gerätehütten, Gewächshäuser und Gartenhäuser eine Größenbeschränkung sowie die Anzahl festgesetzt.

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

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Da sich das Plangebiet am Rand einer bestehenden Wendeanlage befindet und die bereits bestehende Umgebungsbebauung eine entsprechende Anzahl an Wohneinheiten aufweist wird pro Wohngebäude maximal eine Wohnung zugelassen. Eine signifikante Verkehrszunahme und eine Erhöhung des Parkdruckes durch Besucher in der Hindemithstraße wird hierdurch vermieden.

6.6 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.

Artenschutz

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Alter Hau – 2. Erweiterung“ werden innerhalb des Geltungsbereichs) festgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 10.12.2021
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 10.12.2021.

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) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

6.7 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 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Neupflanzung von Bäumen erfolgt 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

Flachdächer von oberirdischen Garagen (GA) und oberirdischen überdachten Stellplätzen (Carports - CP) sind mindestens extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind heimische bzw. klimaangepasste Kräuter- und Sprossmischungen zu verwenden.

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 begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

7. Örtliche Bauvorschriften

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 Lage am Ortsrand Rechnung getragen. Gleichzeitig soll eine harmonischen Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung und der Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft gesichert werden. Ziel ist zudem eine wirtschaftliche Nutzung der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitativem Wohnraum zu ermöglichen.

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

7.1 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

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, insbesondere vor dem Hintergrund der Ortsrandlage.

7.2 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 der Straßenraum der Hindemithstraße, der 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

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Alter Hau – 2. Erweiterung“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Wasserschutzgebiete/ Grundwasserschutz

Der Planungsbereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Landschaftsschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.19.008 (Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe) an. Die Planung greift jedoch nicht in dieses Schutzgebiet ein.

Biotope

Das nächstliegende Biotop befindet sich westlich des Plangebiets entlang des Buchenbachs (Biotop Nr. 171221191665, Buchenbach südlich Rettersburg)

„Natura 2000“ – Schutzgebiete

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

Vor diesem Hintergrund sind weder direkte noch indirekte Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele dieser Gebiete zu erwarten.

Biotopverbund

Das Plangebiet tangiert keine Flächen des Fachplans „Landesweiter Biotopverbund“ (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014).

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 10.12.2021
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 10.12.2021

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

8.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Wohnen

Im Plangebiet selbst findet im Süden eine Wohnnutzung statt. Im Süden grenzen Wohngebiete mit einer Bebauung überwiegend bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser an.

Erholung

Das nördliche Plangebiet wird bisher als private Grünfläche (Wiese mit Gehölz) genutzt und besitzt keine Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung

Ausgehend von der geringen Größe der Neubaufläche und begrenzten Wohnungsanzahl des Wohngebiets ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Belastung der umgebenden Bestandsgebiete durch den aus der Neubebauung resultierenden Verkehr auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Direkte Fußwegeverbindung in die Naherholungsflächen im Norden bleibt bestehen.

Bewertung

In Bezug auf die Wohnnutzung ergeben sich durch die neuen Wohnmöglichkeiten positive Auswirkungen. Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets ist von keinem signifikanten Mehrverkehr auszugehen. Das bestehende Straßennetz kann auf Grund der bestehenden Straßenquerschnitte den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen.

8.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Nach Darstellung der Bodenkarte Maßstab 1:50.000¹ liegen im südlichen Bereich des Plangebiets "Pelosol aus Keuper-Tonfließerde" (Bodentyp L507) und im nördlichen Bereich Pelosol-Braunerde aus lösslehmhaltiger Fließerde über z. T. Skelett führender Tonfließerde (Bodentyp L533) vor. Die Bodenkarte der Bodenschätzung zeigt für die Grünlandböden des Plangebiets als Bodenart Lehm Böden (L#2'a#2). Die Böden sind in Bezug auf die Bodenfunktionen insgesamt als mittel bis hoch (Gesamtbewertung 2,5) bewertet.

Tatsächlich ist der südliche Teil der Böden im Plangebiet durch Baumaßnahmen bereits versiegelt bzw. anthropogen verändert, lediglich der nördliche Teil ist bislang unverändert.

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Vorrangflächen für die Landwirtschaft (Flurbilanz) sind nicht ausgewiesen.

¹ Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg: Kartenviewer, Bodenkarte 1 : 50.000 (BK 50), Online im Internet: <http://maps.lgrb-bw.de>, abgerufen am 30.05.2022

Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen im Umfang von ca. 380 m². In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlung an. Eine zusätzliche Zerschneidung des Landschaftsraumes durch die Erweiterung der Siedlung findet nicht statt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports
- wasserdurchlässige Beläge für Wege, Stellplätze und Zufahrten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.

Bewertung

Durch die geplante Neubebauung (Überbauung und Versiegelung) kommt es im nördlichen Teil des Plangebietes zum dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Auswirkungen können bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen minimiert werden.

8.3 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist der Bereich des Plangebietes als Kaltluftsammlgebiet und Gartenstadt-Klimatop (geringer Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind) kartiert.

Die angrenzenden Siedlungsteile sind durchgrünt und klimatisch nur gering belastet. Nördlich schließt die freie Landschaft mit großzügigen unverbauten Acker- und Wiesenflächen an.

Insgesamt liegt eine mittlere Empfindlichkeit gegen eine Bebauung vor.

Auswirkungen der Planung

Die geplante Neubebauung greift nicht in relevante klimaaktive Flächen ein.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Pflanzgebote für Bäume entlang des Ortsrandes und auf den Baugrundstücken.
- Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports.

Bewertung

Insgesamt ist durch die Neubebauung zwar keine Verbesserung der siedlungsklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und seinem Umfeld zu erwarten. Ausgehend von der geringen Größe des Plangebietes sowie der Nähe bedeutsamer klimaaktiver Flächen und unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen werden die aus der Neubebauung resultierenden Auswirkungen so weit minimiert, dass sich beim Umweltaspekt Klima keine erheblichen negativen Auswirkungen ergeben.

8.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Nächstgelegenes Oberflächengewässer ist der in ca. 150 m (Luftlinie) westlich verlaufende Buchenbach.

Wasserschutzgebiete:

Der Planungsbereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet

Grundwasser:

In der Hydrogeologischen Karte Maßstab 1:50.000² ist für den nördlichen Bereich des Plangebiets Grabfeld-Formation (Gipskeuper) dargestellt. Es handelt sich um Tonstein, z. T. dolomitisch und gipshaltig, im ausgelaugten Zustand z. T. aufgelockert. Gips (z. T. Anhydrit). Im oberen Bereich oft linsig und knollig, besonders im unteren Bereich teilweise mit dünnen Tonstein- und Dolomitsteinlagen. An der Basis mächtiges Gipslager (Grundgipsschichten). Dolomitstein, mikritisch, teilweise tonig. Die Durchlässigkeit wird als mittel bis mäßig eingestuft.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird die Hydrogeologische Einheit "Altwasserablagerungen" (qAa) dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit.

Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ_{ext-rem.} (Kartenstand 04.02.2022).

Die Bestimmungen für Überschwemmungsgebiete sind zu beachten (vgl. §§ 78 bis 78 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg).

Auswirkungen der Planung

Die Überbauung der seither nicht versiegelten Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie einer geringeren Versickerung von Niederschlagswasser und damit zu einer Minderung der örtlichen Grundwasserneubildung.

Objektbezogene Baugrunderkundungen werden empfohlen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Getrennte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers und Einleitung in die westlich, außerhalb des Plangebietes verlaufende Vorflut
- Extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports
- wasserdurchlässige Beläge für Wege, Stellplätze und Zufahrten
- Hinweis zum Hochwasser/ Überschwemmungsgebiet.

² Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg: Kartenviewer, Hydrogeologische Karte 1 : 50.000 (HK50), Online im Internet: <http://maps.lgrb-bw.de>, abgerufen 30.05.2022

Bewertung

Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des vorhandenen Bodens und des damit verbundenen geringen Beitrags zur Grundwasserneubildung sowie auf Grund der geringen Größe des Plangebiets und bei Umsetzung der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltaspekt Wasser. Mit erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffeinträge ins Grundwasser ist aufgrund der geplanten Nutzungen ebenfalls nicht zu rechnen.

8.5 Schutzgut Pflanzen/ TiereBestand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine teilweise bereits überbaute Fläche sowie eine nördlich daran anschließendes private Grünfläche, die als Wiese genutzt wird und teilweise mit Sträuchern bestanden ist.

Auswirkungen der Planung

Bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich im südlichen, bereits bebauten Teil um versiegelte Flächen (Gebäude, Zufahrten, Wege, Terrasse) sowie um einen Hausgarten und damit um Flächen von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die als bisher private Grünfläche genutzte Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes (Wiese und Stäucher) hat eine mittlere Bedeutung für Pflanzen und Tiere und soll künftig teilweise überbaut werden. Neue Biotopstrukturen im Plangebiet entstehen im Bereich der Wohnbebauung durch Pflanzgebote für Bäume die Anlage von Gartenflächen und Dachbegrünungen.

Artenschutz

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 10.12.2021
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 10.12.2021

Als Ergebnis der Relevanzprüfung zum Artenschutz wurde die Artengruppe der Vögel vertieft untersucht. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten wurde nachgewiesen. Unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt:

- Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln sind Gehölzrodungen im Zeitraum Anfang Oktober (1.10) bis Ende Februar (28.2/29.2) durchzuführen.
- Schutz vor Vogelschlag: Verglasungen von Gebäuden müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

Bewertung

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere.

8.6 Schutzgut Orts- und LandschaftsbildBestand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine teilweise mit einem Einfamilienhaus überbaute Fläche und eine nördlich daran anschließende private Grünfläche, die als Wiese genutzt wird und teilweise mit Sträuchern bestanden ist.

Im Westen verläuft der mit Bäumen und Sträuchern eingewachsene Buchenbach. Im Osten und Süden schließen Wohnhäuser mit größeren Hausgärten an. Nördlich gelegen erstreckt sich die freie Landschaft mit Wiesen und Wäldern.

Auswirkungen der Planung

Durch die Neuplanung kommt es zu einer dauerhaften Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds. Die Bebauung arrondiert in diesem Bereich den Siedlungskörper und schließt unmittelbar an die Bestandsbebauung an.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Pflanzgebote für Bäume entlang des Ortsrandes und auf den Baugrundstücken.
- Kleinteilige, niedergeschossige Bauformen schaffen den Übergang zum Baubestand im Osten und Süden und zur freien Landschaft im Nordwesten.

Bewertung

Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets und maßstäblichen Einfügung in den Siedlungskörper sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

8.7 Schutzgut Kultur- und SachgüterBestand

Es gibt keine Hinweise auf vorliegende Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes.

Auswirkungen der Planung

Durch die Neubebauung sind keine Eingriffe in Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- allgemeiner Hinweis zum Umgang mit eventuellen archäologischen Funden.

Bewertung

Bei Beachtung der allgemeinen Hinweise ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Zusammenfassende Beurteilung

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung und Umsetzung aller Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

9. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das geplante Regenwassermanagement sieht eine getrennte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers und die Einleitung in die westlich, außerhalb des Plangebietes, liegende Vorflut (Buchenbach) vor. Die festgesetzte Begrünung der Flachdächer von Carports und Garagen tragen darüber hinaus zur Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers bei.

Energie

Die überwiegende Südausrichtung der geplanten Gebäude und eine kompakte Baustruktur bilden die Grundlage für ein nachhaltiges Energiekonzept mit der Möglichkeit für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie in Bezug auf Solarthermie- und die Stromproduktion mittels Photovoltaikanlagen.

Mobilität

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

Begrünungsmaßnahmen

Neupflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken und am Übergang zur freien Landschaft sowie die Begrünung der Flachdächer von Carports und Garagen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

10. Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen sind über bestehende Leitungen gesichert. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung in der angrenzenden Straße ist ausreichend dimensioniert bzw. wird wo notwendig angepasst.

Niederschlagsbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers und die Einleitung in die nordwestlich, außerhalb des Plangebietes, verlaufende Vorflut (Buchenbach) vor.

Die Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports und die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze tragen zusätzlich zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

11. Sozialverträglichkeit

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen von Oppelsbohm sowie den ausgedehnten Naherholungsflächen im Norden des Plangebietes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine wirtschaftliche Bebauung.

Der Bedarf an Kinderbetreuung und Schulplätzen kann durch bestehende Einrichtungen gedeckt werden.

12. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Das Gebiet ist bereits erschlossen.

13. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	0,08 ha	100%

davon		
Nettobauland	0,08 ha	100 %

14. Anlagen

- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 10.12.2021
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Büro Stauss & Turni, Tübingen, vom 10.12.2021

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen
Stuttgart, den 19.07.2022

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)