

|  |                                     |                              |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Vorlage für die Sitzung<br>Gemeinderat | Sitzungsvorlage<br>SV/028/2023      | Az.:<br>621.31               |
| Datum der Sitzung<br>11.07.2023        | Öffentlichkeitsstatus<br>öffentlich | Beschlussart<br>Entscheidung |



**Fortschreibung des genehmigten gemeinsamen  
Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des  
Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde  
Berglen in Teilbereichen**

**• Aufstellungsbeschluss für die 20. Flächennutzungsplanänderung  
im Teilbereich "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere  
Bruckäcker" in Berglen-Oppelsbohm**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 29.05.2006 genehmigt. Er ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 06.07.2006 wirksam geworden. Im Gebiet des Teilverwaltungsraumes Berglen hat sich inzwischen der folgende Änderungsbedarf ergeben, der wie folgt begründet wird:

Die Gemeinde Berglen plant die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für die Nahversorgung im Ortsteil Oppelsbohm. Der geplante Lebensmittelmarkt soll den Einkaufsstandort Berglen insgesamt stärken. Der Standort liegt am nördlichen Ortsrand verkehrsgünstig nahe der Johann-Sebastian-Bach-Straße (K 1915) und wird über die Naumannstraße erschlossen. Auf dem rd. 0,75 ha großen geplanten Baugrundstück soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.315 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen. Die Lager- und Nebenflächen sind mit einer Fläche von rd. 600 m<sup>2</sup> geplant und rd. 80 Stellplätze sollen errichtet werden.

Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Osten an die Johann-Sebastian-Bach-Straße (K 1915), im Süden an die Bebauung an der Naumannstraße und im Westen an landwirtschaftliche Flächen.

Für den Standort des neuen Bauhofs, der bisher innerhalb des genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellten geplanten Sondergebietes "Bauhof" im Bereich Mörgele / Bruckäcker im Ortsteil Oppelsbohm vorgesehen war, wurde ein neuer Standort angrenzend an das Gewerbegebiet "Erlenhof" im Ortsteil Steinach gefunden. Die Fläche des bisherigen Standortes steht damit zur Disposition.

**Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Berglen-**

## **Oppelsbohm**

Der Einzelhandel in Berglen konzentriert sich demnach im Wesentlichen auf den Ortsteil Oppelsbohm, wobei der dort bestehende Netto-Markt der einzige größere Lebensmittelmarkt in der Gemeinde ist. In anderen Ortsteilen sind, so überhaupt vorhanden, nur Hofläden oder temporäre Verkaufsstellen vorhanden. Handelsschwerpunkte im Sinne von zentralen Versorgungsbereichen sind nicht erkennbar.

Entsprechend fließt ein Großteil der vor Ort vorhandenen Kaufkraft ins Umland (insbesondere Winnenden, Schorndorf etc.) ab. Berglen weist im Lebensmittelbereich lediglich eine sehr geringe Zentralität von ca. 25 – 30 % auf. Diese basiert zum überwiegenden Teil auf dem Netto-Markt in Oppelsbohm, der modern und mit rd. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche großzügig gestaltet ist. Folglich kann ein Kaufkraftabfluss von ca. 70 – 75 % bzw. von rd. 15,5 – 16,0 Mio. € festgehalten werden.

Die Verkaufsflächenausstattung beträgt in Berglen aktuell nach der vollzogenen Erweiterung von Netto ca. 164 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner und liegt damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 436 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner.

Bei einer qualitativen Bewertung des bestehenden Angebotes bleibt zu berücksichtigen, dass der Netto-Lebensmittelmarkt dem Betriebstyp Discounter zuzuordnen ist, der im Vergleich zum geplanten Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter nur ein begrenztes Sortiment vorhält. Betrachtet man die kompakte, kleinteilige und durch die Topographie geprägte Bebauung, dann kann in Berglen kein Standort identifiziert werden, der den Standortanforderungen an einen modernen Markt (inkl. Stellplatzanlage) besser genügen würde.

Der Standort trägt zum einen zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Berglen bei. Zum anderen verfügt der Standort über einen direkten Anschluss an Wohngebiete, ist siedlungsstrukturell in einer zentralen Lage im einwohnerstärksten Ortsteil Oppelsbohm und ist durch Fußgänger und Radfahrer sowie über den ÖPNV erreichbar. Außerdem grenzt der Standort direkt an ein Wohngebiet an. Vor dem Hintergrund der speziellen siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen in Berglen kann von einer integrierten Lage gesprochen werden.

Aufgrund seiner Lage an der Kreisstraße (K 1915) ist der Vorhabenstandort insbesondere für den motorisierten Individualverkehr sehr gut zu erreichen, was wegen der dispersen Siedlungsstruktur der Gemeinde von Bedeutung ist. Aufgrund straßenbegleitender Fußwege ist der Standort auch für Fußgänger gut erreichbar. Durch die bestehende Haltestelle „Ortsmitte“ in rd. 350 m Entfernung ist der Standort zudem an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Da es sich um einen Supermarkt / Vollsortimenter handelt, der aktuell in Berglen nicht ansässig ist, trägt der Standort zur Verkehrsvermeidung (i. S. Einkaufsfahrten) zu den umliegenden Standorten in den Nachbarkommunen bei. Die zentrale Lage im Ortsteil Oppelsbohm unterstreicht die Nahversorgungsfunktion, die der Lebensmittelmarkt für alle

Ortsteile der Gemeinde Berglen übernehmen wird.

### **Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker" in Berglen-Oppelsbohm**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung als Sonderbaufläche "Bauhof" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm dargestellt.

Mit der 20. Flächennutzungsplanänderung soll gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung eine Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 des Baugesetzbuchs und § 5 Abs. 4 des Baugesetzbuchs und eine sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsfläche dargestellt werden.

### **Herausnahme der Sonderbaufläche "Bauhof" in Berglen-Oppelsbohm**

Mit der 20. Flächennutzungsplanänderung soll im Hinblick auf die Darstellung der Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung die Sonderbaufläche "Bauhof" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm herausgenommen werden und die Restfläche abzüglich der Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm und der sonstigen überörtlichen und örtlichen Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 des Baugesetzbuchs als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die 20. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wird auf Bebauungsplanebene im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplans in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) vorgenommen. Hierauf wird verwiesen.

### **Artenschutz**

Um ausschließen zu können, ob durch das geplante Vorhaben sowohl streng geschützte als auch besonders geschützte Arten beeinträchtigt werden, wurde zunächst eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Stauss & Turni 2022). Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit einer vertiefenden Untersuchung zu den Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Reptilien ergeben. Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Es wird auf die faunistische Relevanzprüfung des Büros Stauss & Turni, Tübingen, vom 07.04.2022 sowie Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes des Büros Stauss & Turni, Tübingen, vom 15.02.2023 hingewiesen.

### **Straßenbegleithecken, K 1915, Biotop Nr. 171221191662**

Im unmittelbaren, östlichen Bereich, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich ein Biotopstandort mit insgesamt vier Feldhecken an den Straßenböschungen entlang der K 1915. Teilweise haben die Feldhecken einen Anteil von 10 – 15 % an Fremdgehölzen. Die Hecken selbst sind dicht gewachsen, die Kraut-schicht ist jedoch nur wenig ausgebildet. Die Planung greift nicht in das Biotop Straßenbegleithecken, K 1915, Biotop Nr. 171221191662 ein.

### **Ausgleich für Eingriff in Streuobstwiesen**

Mit dem Inkrafttreten des Biodiversitätsstärkungsgesetzes (§ 33a NatSchG) am 31.07.2020 sind nach dem § 33a des Naturschutzgesetzes für Baden-Württemberg Streuobstbestände ab 1.500 m<sup>2</sup> zu erhalten und dürfen nur mit Genehmigung des Amts für Umweltschutz des Landratsamts Rems-Murr-Kreis in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Im Plangebiet befindet sich ein Streuobstbestand mit über 1.500 m<sup>2</sup>. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren soll nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Berglen ein Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach § 33a Abs. 3 NatSchG gestellt werden.

### **Lärmimmissionen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird ein Gutachten bezüglich der Lärmimmissionen erstellt.

Aus den vorstehend genannten Gründen wird gebeten, die Einleitung des Verfahrens für die 20. Flächennutzungsplanänderung zu beschließen.

## **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 1. Das Verfahren zur 20. Änderung des am 29.05.2006 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eingeleitet.**
- 2. In den am 29.05.2006 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen werden die folgenden neuen Darstellungen aufgenommen:**
  - Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker" in Berglen-Oppelsbohm (0,75 ha)**
  - Sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsfläche (0,06 ha)****Aus dem am 29.05.2006 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird die Sonderbaufläche "Bauhof" in Berglen-Oppelsbohm herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) (0,36 ha) dargestellt.**
- 3. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, gefertigt vom Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden vom 24.04.2023 im Maßstab 1 : 5.000 (Anlage 1).**

### Verteiler:

1 x Bauamt  
1 x GVV Winnenden  
1 x ARP