

**Landkreis Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Ortsteil Oppelsbohm**



**Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

„Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“

Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: 11.07.2023

ARIP

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplangebiet	3
1.1	Lage und Größe.....	3
1.2	Bestand und Umgebung	3
2	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bebauungspläne.....	5
2.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	5
3	Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung	5
4	Verfahren	7
5	Planungskonzept	7
6	Umweltbelange	8
7	Ver- und Entsorgung	10
8	Planverwirklichung	10
9	Planungsdaten	10
10	Zum Bebauungsplan erstellte Gutachten	10

1 Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ liegt in der Gemeinde Berglen im Ortsteil Oppelsbohm im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche am nördlichen Siedlungsrand Richtung des Ortsteils Rettersburg.

Es wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten: durch die Johann-Sebastian-Bach-Straße
- im Süden: durch das bestehende Wohn-/Mischgebiet Gassenäcker-Mörgele
- im Westen: durch ebenfalls landwirtschaftliche Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ hat eine Größe von ca. 0,77 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 11.07.2023 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 Bestand und Umgebung

Die Fläche wird im zentralen Bereich landwirtschaftlich genutzt. Im Osten befindet sich neben einer geschützten Streuobstwiese noch ein geschütztes Biotop „Straßenbegleithecken, K 1915 Biotop Nr. 171221191662“ in das der Geltungsbereich jedoch nicht eingreift. Die Fläche fällt von Westen nach Osten um ca. 5,00m ab.

Der Geltungsbereich ist im Süden überwiegend von Wohnquartieren mit 2-geschossiger Bauweise umgeben. Östlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße befindet sich ein kleineres Gewerbegebiet. Nördlich und westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet überwiegend als „sonstige Fläche“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen. Westlich und nördlich grenzt ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an. Nördlich des Plangebietes wird der Ortsteil Oppelsbohm von einem regionalen Grünzug begrenzt.

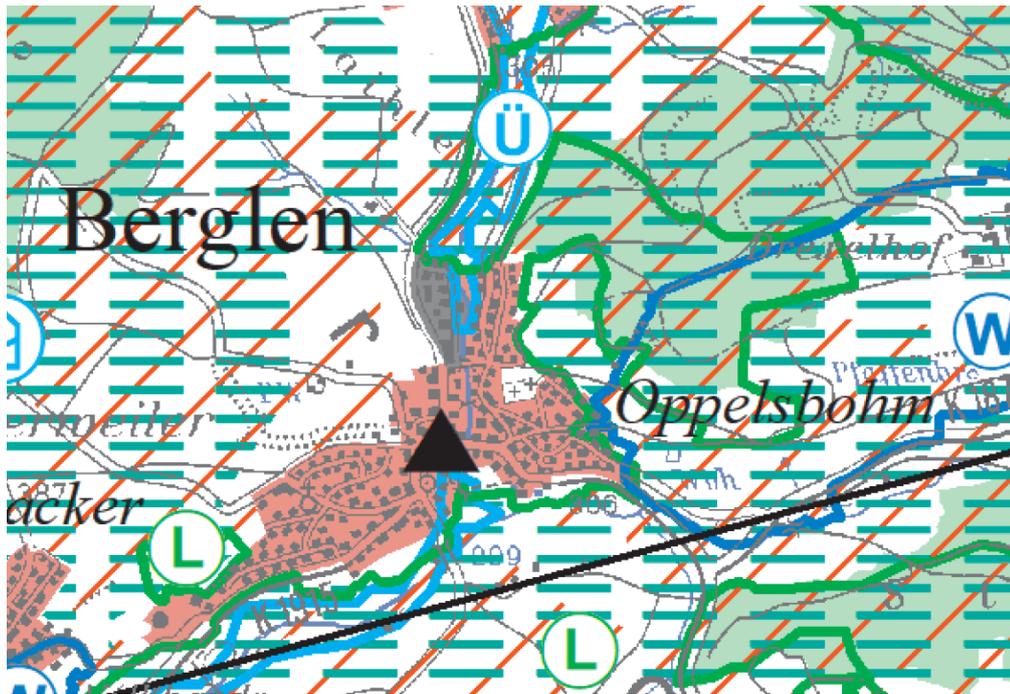


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan - Region Stuttgart 2009

2.2 Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen (genehmigt am 29.05.2006) stellt für den Geltungsbereich Sondergebiet „Bauhof“ (Planung) dar.

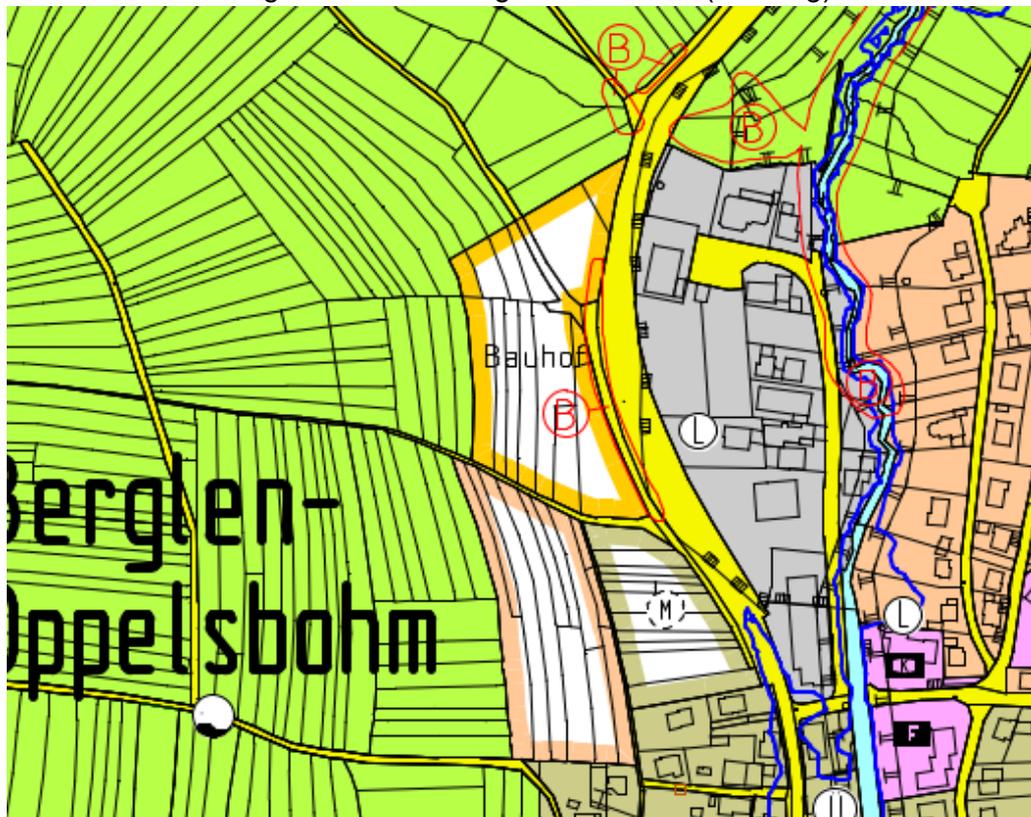


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Winnenden 29.05.2006

Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entgegen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch geändert.

2.3 Bebauungspläne

Es besteht kein rechtgültiger Bebauungsplan.

2.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ greift nicht in ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet ein.

„Natura 2000“ – Schutzgebiete

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

Biotop

Das nächstliegende Biotop befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es grenzt östlich an das Plangebiet entlang der Johann-Sebastian-Bachstraße (Straßenbegleithecken, K 1915 Biotop Nr. 171221191662) an.

3 Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Für die bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellte Fläche für das geplante Sondergebiet „Bauhof“ im Bereich Mörgele/Bruckäcker im Ortsteil Oppelsbohm wurde ein neuer Standort angrenzend im Gewerbegebiet „Erlenhof“ auf Gemarkungen Steinach und Reichenbach, Flur Spechtshof gefunden. Die Fläche steht damit zur Disposition.

Die Gemeinde Berglen plant in diesem Bereich die Ansiedlung eines modernen und zukunftsorientierten Lebensmittelmarktes und damit die Stärkung des Einkaufsstandorts Berglen. Der Standort soll im unmittelbaren Anschluss an die Kreisstraße (Johann-Sebastian-Bach-Straße) nördlich der Wohnbebauung entlang der Naumannstraße entwickelt werden. Auf dem ca. 0,75 ha großen Baugrundstück soll ein Vollsortimenter mit ca. 1.325 qm Verkaufsfläche entstehen. Des Weiteren sollen ca. 81 Stellplätze auf dem Gelände realisiert werden.

Bedarfsbegründung und Standortwahl

Es wurde im Jahre 2023 eine Auswirkungsanalyse durch das Büro Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurden die Grundlagen in Bezug auf den Bedarf und einen optimalen Standort für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung in der Gemeinde Berglen sowie eventuelle Auswirkungen untersucht.

Auf die Auswirkungsanalyse Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenters in Berglen-Oppelsbohm des Büros GMA, Ludwigsburg, vom 26.04.2023 wird verwiesen.

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. Handlungsschwerpunkte 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 m² VK 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 m² VK / 1.000 EW und liegt damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 436 m² VK / 1.000 EW.

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. Vor dem Hintergrund der speziellen siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen in Berglen kann von einer integrierten Lage gesprochen werden.

Aufgrund seiner Lage an der 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 ca. 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.

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 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ erforderlich.

4 Verfahren

Gemäß der Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVP, Punkt 18.8 in Verbindung mit 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ wird im Regelverfahren aufgestellt.

5 Planungskonzept

Der innerhalb des Plangebietes projektierte Einkaufsmarkt bildet künftig den Eingang zum Wohngebiet „Gassenäcker-Mörgele“ und markiert gleichzeitig den nördlichen Ortseingang von Oppelsbohm aus Richtung Rettersburg. Das Gebiet ist sowohl vom Wohngebiet als auch vom Ortskern fußläufig gut erreichbar.

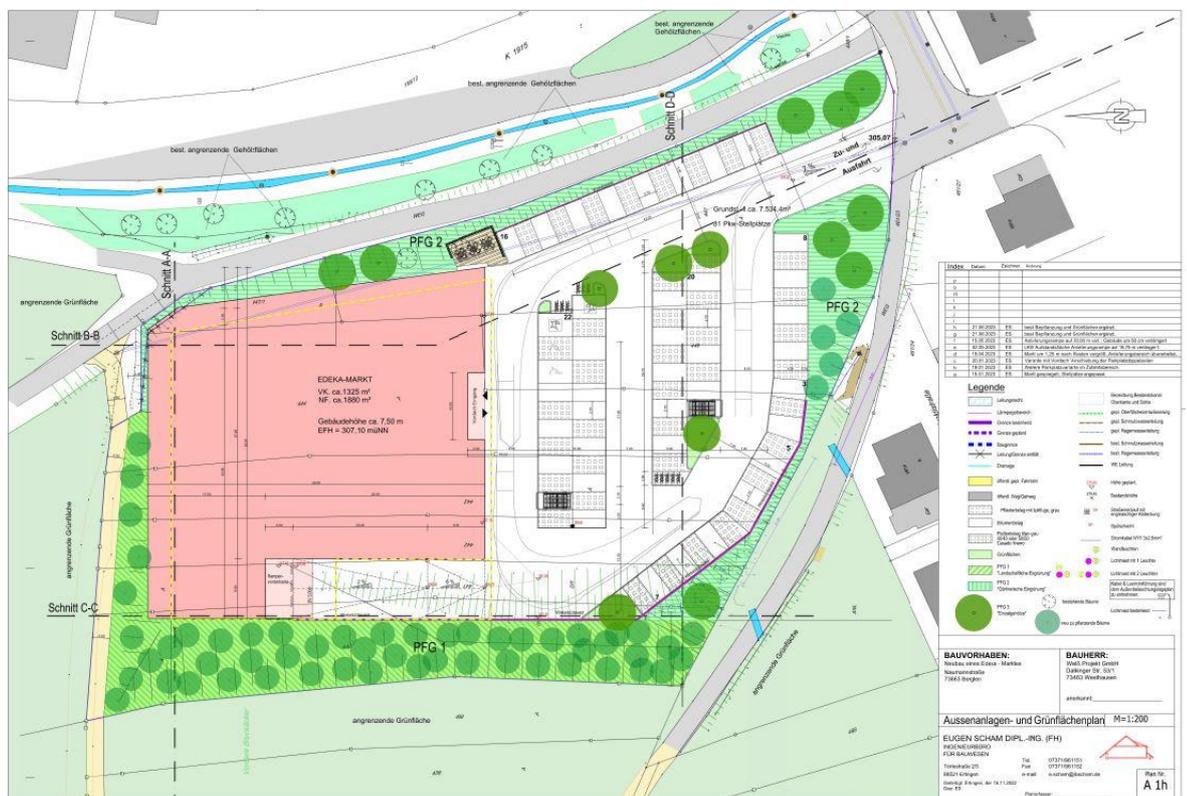


Abbildung 3: Lageplan, 21.06.2023 vorläufige Gebäudeplanung mit Freianlagen

Die Planung sieht einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimentsmarkt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.325 m² vor. Die Zufahrt erfolgt im Osten über die Naumannstraße. Das Gelände wird für die geplante Nutzung (Markt und Kundenparkplatz) weitestgehend eben hergestellt. Es entstehen somit im Norden, Westen und Osten Böschungskanten, die begrünt werden sollen. Die geplanten Stellplätze sind im südlichen Bereich angeordnet. Die Anlieferung ist westlich des geplanten Gebäudes vorgesehen. Baumpflanzungen schaffen grüne Gebietsränder und dienen u.a. der Einbindung in Siedlung und Landschaft.

Auswirkungsanalyse

Mit einer Verkaufsfläche von 1.325 m² ist der Markt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. In diesem Zusammenhang sind die wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse darzustellen und zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die raumordnerische Bewertung auf Basis der Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) das o.g. Einzelhandelsvorhaben erfüllt.

Es wird auf die Auswirkungsanalyse Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenters in Berglen-Oppelsbohm des Büros GMA, Ludwigsburg, vom 26.04.2023 hingewiesen.

6 Umweltbelange

Umweltbericht

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

Grünordnungsplan (GOP) mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wird im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplans in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz vorgenommen. Die im GOP vorgeschlagenen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen vor diesem Hintergrund auch der Vermeidung und Minimierung und dem Ausgleich dieses Eingriffes.

Artenschutz

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

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 07.04.2022). 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 vom 15.02.2023 hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Reptilien ergeben. Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Es wird auf die 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 Krautschicht 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 §33a des Naturschutzgesetzes vom 23.07.2020 sind Streuobstbestände ab 1.500 m² zu erhalten und dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Im Plangebiet befindet sich ein Streuobstbestand mit über 1.500 m². Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird ein Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach §33a Abs.3 NatSchG gestellt

Lärmschutz

Es wird im Ortsteil Oppelsbohm der Gemeinde Berglen die Errichtung eines Lebensmittelmarktes westlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße geplant. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet. Östlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße grenzt das Untersuchungsgebiet an ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

In einer im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Schallimmissionsprognose des Büros Kurz und Fischer werden die Lärmeinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet durch den Straßenverkehr (DIN 18005) sowie Geräuscheinwirkungen durch den Anlagenlärm (TA Lärm) vorhandener Gewerbebetriebe untersucht. Gleichzeitig werden die Auswirkungen der Planung durch Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen (DIN 18005) aufgrund des zusätzlichen Verkehrs sowie die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung (TA Lärm) im Bereich der schützenswerten Gebäudenutzungen im Umfeld des Plangebietes untersucht.

Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Straßenverkehrslärm) werden innerhalb des gesamten Plangebietes eingehalten. Aus schalltechnischer Sicht sind daher keine Maßnahmen erforderlich.

Unter Berücksichtigung eines beispielhaften, mit dem Betreiber abgestimmten Betriebsszenarios für den geplanten Lebensmittelmarkt sowie der vorhandenen Vorbelastung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (gewerbliche Nutzung) im Tag- und Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionspunkten eingehalten.

Maßnahmen aufgrund des projektbezogenen zusätzlichen Verkehrs sind ebenfalls nicht erforderlich.

Es wird auf die Schallimmissionsprognose, Büro Kurz und Fischer, Winnenden, vom 27.06.2023 verwiesen.

7 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 Neubaus in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert.

Mobilität

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz (Johann-Sebastian-Bach-Straße) gut erschlossen.

Eine Bushaltestelle (Oppelsbohm Ortsmitte) befindet sich in ca. 350 m Entfernung in der Ortsmitte von Oppelsbohm. Der Bahnhof von Winnenden mit Anschluss an regionale Züge sowie an die S-Bahn ist ca. 9 km und in ca. 30 Minuten erreichbar.

8 Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Grundstücke im Plangebiet wurden von der Gemeinde Berglen erworben.

9 Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	0,77 ha
Sondergebiet	0,77 ha

10 Zum Bebauungsplan erstellte Gutachten

- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes des Büros Stauss & Turni, Tübingen, vom 15.02.2023
- Relevanzprüfung des Büros Stauss & Turni, Tübingen, vom 07.04.2022
- Auswirkungsanalyse Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenters in Berglen-Oppelsbohm des Büros GMA, Ludwigsburg, vom 26.04.2023
- Schallimmissionsprognose, Büro Kurz und Fischer, Winnenden, vom 27.06.2023

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen,
Stuttgart, den 11.07.2023

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)