

Landkreis Rems-Murr

Gemeinde Berglen
Ortsteil Steinach



Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**„Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt,
1. Änderung“**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

E n t w u r f

Planungsstand: 30.01.2024

ARIP

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplangebiet	1
1.1	Lage und Größe	1
1.2	Bestand und Umgebung	1
2	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	2
2.1	Regionalplan	2
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	2
2.3	Bebauungspläne.....	3
3	Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung	4
4	Verfahren nach § 13a BauGB	5
5	Planungskonzept	6
6	Planinhalte	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4	Offene Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	9
6.5	Öffentliche Grünflächen	9
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.7	Mit Rechten zu belastende Flächen.....	9
6.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
6.9	Bezugshöhe	10
7	Örtliche Bauvorschriften	10
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
7.2	Werbeanlagen	11
7.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	11
8	Artenschutz	11
9	Erschließung	12
10	Umweltbelange	13
11	Niederschlagswassermanagement	14
12	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	15
13	Ver- und Entsorgung	16
14	Planverwirklichung	17
15	Planungsdaten	17

1 Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt am Rand des bestehenden Gewerbegebiets Erlenhof II. Bauabschnitt am nordwestlichen Rand des Ortsteil Steinach. Das Gebiet definiert künftig im Zusammenspiel mit dem geplanten Bauhof den nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Steinach und bildet gleichzeitig den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

Es wird im Wesentlichen begrenzt

- im Nordosten: durch die geplante Erschließungsstraße (zum künftigen Bauhof) in Verlängerung der Daimlerstraße (Bebauungsplan „Neubau Bauhof“, rechtskräftig seit 09.06.2022) bzw. die Heinkelstraße (Flst. 740/41).
- im Südosten: durch den Verlauf der Heinkelstraße (Flurstück 740/41).
- im Südwesten: durch das Flurstück 146,
- im Nordwesten: durch den angrenzenden Landschaftsraum bzw. durch Teile des Flurstücks 740/3.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 0,77 ha und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 30.01.2024 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 Bestand und Umgebung

Es handelt sich beim Bebauungsplangebiet um eine brachliegende Fläche am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets Erlenhof - II. Bauabschnitt unmittelbar angrenzend an die ausgebaute Heinkelstraße.



Abbildung 1: Ausschnitt LUBW Daten- und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
Abruf am 23.11.2023

Die Plangebietsfläche weist in Teilbereichen eine ruderale Vegetation auf. Topografisch fällt das Gelände von Süden nach Norden um ca. 12,00 m ab.

Die nähere bauliche Umgebung wird überwiegend geprägt im Südwesten durch Gewerbebauten mit 2 bis 3-Geschossen und flach geneigten Dächern. Nordwestlich und südwestlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesenflächen) an. Nordöstlich des Plangebietes ist der Bauhof der Gemeinde Berglen geplant (Bebauungsplan „Neubau Bauhof“, rechtskräftig seit 09.06.2022).

2 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet als „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ innerhalb des Siedlungskörpers dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten und Südwesten an einen regionalen Grünzug.



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan - Region Stuttgart 2009

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen stellt im Bereich „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt, 1. Änderung“ Gewerbefläche (geplant) dar. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten und Südwesten an Flächen für die Landwirtschaft (Bestand), die Teil eines Landschaftsschutzgebietes sind, an. Größere Teile des Plangebietes sind zudem als Ausgleichsfläche nachrichtlich gekennzeichnet.



Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2000-2015 Gemeindeverwaltungsverband Winnenden und der Gemeinde Berglen

Damit steht die geplante Festsetzung des Bebauungsplangebiets als Gewerbegebiet (GE) den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3 **Bebauungspläne**

Für das Bebauungsplangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt“ vom 08.06.2005, der entlang der Heinkelstraße öffentliche Grünflächen sowie einen Fuß-, Rad- und landwirtschaftlichen Weg im westlichen Bereich festsetzt.

Der südöstliche Teil ist überwiegend als Gewerbegebiet sowie in einem kleinen Abschnitt als private Grünfläche festgesetzt. Beim nordwestlichen Teilbereich handelt es sich überwiegend um öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzungen (Ausgleichsflächen).

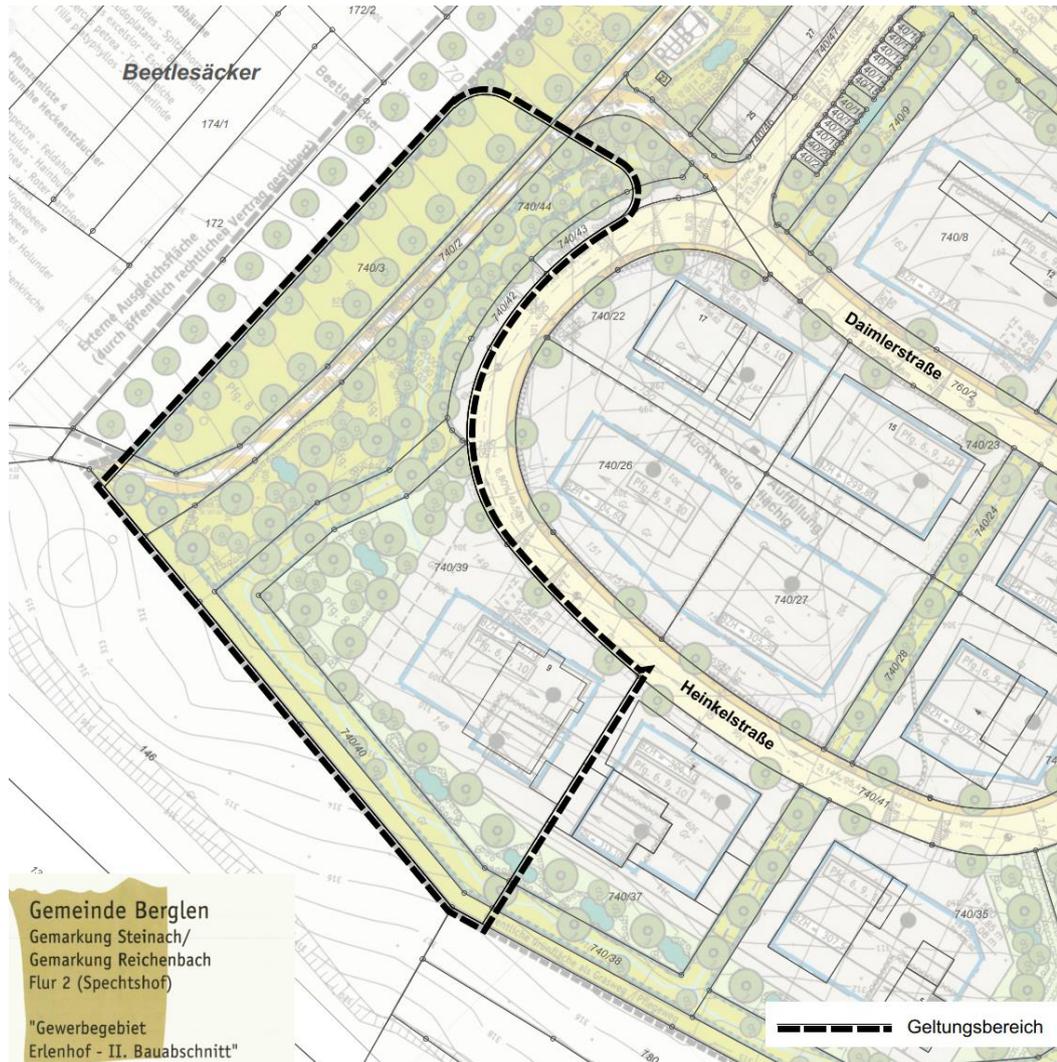


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt“ vom 08.06.2005

3 Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen soll das Plangebiet künftig für eine Gewerbebebauung genutzt werden.

Nach der Planung des Neubaus des Bauhofes im Nordosten des Plangebiets beabsichtigt die Gemeinde Berglen die vorhandene Bebauung entlang der „Heinkelstraße“ mit weiteren Gewerbebauplätzen zu ergänzen und die bestehende Erschließungsstraße damit räumlich zu fassen.

Die Bebauung entspricht dem Ziel der Gemeinde Berglen für eine qualitätsvolle Innentwicklung im Sinne einer Umnutzung und Nachverdichtung im Bereich von bereits erschlossenen Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig werden dringend benötigte Gewerbeflächen geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in der Gemeinde Rechnung getragen.

Das o.g. Planungsziele (siehe auch Ziffer 5. Planungskonzept) können auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht umgesetzt werden.

4 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Umnutzung und Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof - II. Bauabschnitt“ vom 08.06.2005) dient.

Es sind 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“.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind gegeben. 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.

Gewerbegebiet GE 1

Im Gewerbegebiet GE 1 wird darüber hinaus die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, allgemein zugelassen. Der bestehende Betrieb soll damit planungsrechtlich gesichert werden.

Gewerbegebiet GE 2

Im Gewerbegebiet GE 2 sind zudem die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Im Sinne einer Konfliktvermeidung mit Blick auf die vorrangige Zielsetzung der Ansiedlung kleinteiliger Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie im Hinblick auf die räumliche Nähe zum geplanten Bauhof-Areal, mit regelmäßigen nächtlichen Aktivitäten des Räum- und Streudienstes in den Wintermonaten, werden die o.g. Wohnungen hier ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird für alle Bauflächen eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Die Ausnutzungsmöglichkeit wurde gewählt, um einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten sowie eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Sie berücksichtigt die Bildung von Grundstücken unterschiedlicher Größen und gewährleistet die Umsetzung einer zeitgemäßen baulichen Dichte, gemäß des städtebaulichen Konzeptes.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird anhand der maximalen Gebäudehöhe (GBH_{max}) über der Bezugshöhe (BZH) entsprechend Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäudehöhe kann durch technisch bedingte Aufbauten um maximal 2,50 m sowie durch Anlagen zur Energieversorgung Aufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden.

Die Höhenfestsetzungen werden unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der Topografie getroffen. Die Festsetzung als Höchstgrenze über der Bezugshöhe sichert eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und schafft gleichzeitig gestalterische Freiheiten bei der Gestaltung des Gebäudes.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

In der festgesetzten offenen Bauweise (o) sind Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von kleinteiligen Baufenstern festgesetzt. Die Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfs. Dies ermöglicht die Errichtung von kleinteiligen Neubauten im für gewerbliche Nutzungen erforderlichen Umfang. Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze bieten zusätzliche gestalterische Spielräume für die Gebäudeentwürfe.

6.4 Offene Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Durch 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.

Um ein attraktives Arbeitsumfeld zu sichern sind Nebenanlagen innerhalb der mit PFG 1 und PFG 4 sowie in den -LR- festgesetzten Fläche nicht zulässig. Darüber hinaus ist mit überdachten Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Heinkelstraße ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

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

6.5 Öffentliche Grünflächen und private Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (öGR) - Retention

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention im südlichen Bereich des Plangebiets sichert den Standort für Anlagen für die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser. Innerhalb sind Wege zur Pflege und Unterhaltung der Anlagen zulässig.

Private Grünfläche (pGR) – Eingrünung Baugrundstück

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung Baugrundstück“ sichert in Verbindung mit einem entsprechenden Pflanzgebot (siehe Ziffer 6.8) weiterhin die Begrünung des Baugrundstücks entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt“ und ist dort Teil des Ausgleichskonzeptes.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verwendung versickerungsaktiver Beläge/

Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dient, wie auch die Begrünung von Flachdächern sowie die festgesetzte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW Stellplätze, der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig, da sie den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen.

6.7 Mit Rechten zu belastende Flächen

Das unterirdische Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Berglen und der Versorgungsträger dient der Niederschlagswasserableitung des Gebietes/ Entwässerung der Baugrundstücke (Regenwassermanagement).

6.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot für die Randeingrünung zur Landschaft (PFG 1)

Die geplanten Baugrundstücke werden im südlichen und westlichen Bereich eingegrünt und es wird damit ein Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen bzw. zur freien Landschaft geschaffen. Die Bepflanzung trägt zur Aufwertung des westlichen und südlichen Gebietsrandes und damit des Landschaftsbildes bei.

Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den privaten Baugrundstücken (PFG 2)

Die Neupflanzung von Bäumen (an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sowie auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche) erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Arbeitsumfeld gesichert.

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (PFG 3)

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert und teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Pflanzgebot zur Begrünung der privaten Grünfläche (PFG 4) /Pflanzgebot zur Begrünung der öffentlichen Grünfläche (PFG 5)

Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen sondern ist dort Teil des Ausgleichskonzeptes des bestehenden Bebauungsplans „Erlenhof – II. Bauabschnitt“.

Pflanzgebot zur Begrünung von Stützmauern (PFG 6)

Die Begrünung von Stützmauern dient der Durchgrünung und ansprechenden Gestaltung des Baugebiets. Außerdem wirkt sich die Begrünung positiv auf den Wasserhaushalt, die lufthygienische und siedlungsklimatische Situation, die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen und das Siedlungsbild aus.

6.9 Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhe (BZH) dient als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen. Entlang der Heinkelstraße orientiert sich die Bezugshöhe an der Höhenlage der Straße. Die gewählte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann von der Bezugshöhe (BZH) abweichen. Vor dem Hintergrund der vorhandenen bewegten Topografie ist damit eine flexible Planung der Höhenlage des Erdgeschosses möglich.

7 Örtliche Bauvorschriften

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

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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 harmonische Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung und der Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft gesichert werden.

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

7.2 Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebiets, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes am Ortseingang von Steinach und die nördlich verlaufende L 1140. Negative Auswirkungen auf die Umgebung werden damit minimiert.

7.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken von Einfriedungen, Stützmauern und von Abgrabungen getroffen.

Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen sowie für Abgrabungen 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.

8 Artenschutz

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

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten zu ermitteln wurde eine Untersuchung zum Artenschutz (Relevanzprüfung) des Büros Quetz, Stuttgart vom Dezember 2016 im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erstellt.

In Bezug auf die im Plangebiet relevanten Artengruppen Falter und Reptilien wurde eine vertiefende Untersuchung als notwendig erachtet. Für weitere artenschutzrechtlich relevante geschützte Tierarten oder Artengruppen, für die auf dem Areal keine geeigneten oder nur unzureichende Lebensraumbedingungen vorhanden sind, kann ein Vorkommen generell ausgeschlossen werden.

In der vertiefenden Untersuchung der Reptilien und Tagfalter, Büro Stauss & Turni, Tübingen vom 27.02.2018 lagen für ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Falterarten keine Hinweise vor. Mit den vorhabenbedingten Eingriffen gehen weder eine Verletzung oder Tötung von Individuen noch eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einher. Bau- und anlagebedingte Störungen, die geeignet wären, den Erhaltungszustand der lokalen Population zu verschlechtern, sind nicht zu erwarten.

Durch die fortgeschrittene Zeit in der Planung gelten Daten, die älter als 5 Jahre sind als veraltet. Folglich wurde für die aktuelle Abgrenzung des Plangebiets eine Plausibilitätsprüfung erforderlich. Im Rahmen dieser Plausibilitätsprüfung soll ermittelt werden, ob sich der Lebensraum seit dem Jahr 2017 in seiner strukturellen Beschaffenheit so verändert hat, dass ein Vorkommen der Zauneidechse oder streng geschützter Tag- und Nachtfalter aktuell möglich ist. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob sich der Lebensraum seit 2016 so verändert hat, dass er inzwischen auch als Lebensstätte für seltene Vögel, Fledermäuse oder Holzkäfer genutzt werden könnte.

Die Plausibilitätsprüfung, Büro Stauss&Turni, Tübingen, 14.10.2022, aktualisiert am 28.11.2023 kommt zu dem Resultat, dass ausreichend Habitatpotenzial für die streng geschützten Arten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*) im Plangebiet vorhanden sind. Ein Vorkommen beider Arten ist denkbar, obwohl beide Arten im Jahr 2017 nicht nachgewiesen werden konnten, weil sich die Lebensraumausstattung für beide Arten seither eher verbessert hat und ein Einwandern von Individuen nicht ausgeschlossen werden kann. Folglich wurde gutachterlich empfohlen, das Vorkommen der beiden Arten im Rahmen einer erneuten Kartierung zu überprüfen.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen hat das Plangebiet als Lebensraum weiterhin keine Relevanz.

In der erneuten Kartierung, Büro Stauss & Turini, Tübingen, 16.10.2023 liegen keine Hinweise für ein Vorkommen des Großen Feuerfalters und der Zauneidechse im Plangebiet vor. Mit den vorhabenbedingten Eingriffen gehen folglich weder eine Verletzung oder Tötung von Individuen noch eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einher. Bau- und anlagebedingte Störungen, die geeignet wären, den Erhaltungszustand der lokalen Population zu verschlechtern, sind nicht zu erwarten.

9 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt ausgehend von der Landesstraße L1140. Über eine schleifenförmige bestehende Erschließungsstraße werden die Gewerbebaugrundstücke des Plangebiets unmittelbar erschlossen.

10 Umweltbelange

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt, 1. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Nachverdichtung/ Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich) 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.

Es wird auf die Darstellung der Umweltbelange, Büro Blank vom 30.01.2024 verwiesen.

„Natura 2000“ – Schutzgebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete, FFH-Mähwiese) in nächster Entfernung.

Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/ Biotop

Sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 Abs. 2 BnatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BnatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Bereich des Plangebiets nicht vor. Das nächstliegende Biotop Nr. 171221191700. „Buchenbach von der Neumühle bis Oppelsbohm“ befindet sich in ca. 100m nördlicher Entfernung.

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen des Biotopverbunds.

Landschaftsschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet grenzt an seinem Westrand an das Landschaftsschutzgebiet 1.19.008 – Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe – an.

Ein Eingriff ist das o.g. Landschaftsschutzgebiet durch die Planung findet nicht statt.

Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/ Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine sonstigen festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellschutzgebiete o.ä.).

Vorhandene Ausgleichsflächen Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt

Auf einer Teilfläche des Flst. 740/3 befindet sich eine Maßnahmenfläche für das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt“. Die in diesem Zusammenhang im Jahre 2009 gepflanzten Bäume haben sich aufgrund der schlechten Untergrundverhältnisse nicht entsprechend den seinerzeitigen Planungen entwickelt und sind teilweise im Laufe der Zeit abgegangen. Darüber hin-

aus wurden die Gehölze durch die Beweidung der Fläche mit Rindern in Mitleidenschaft gezogen. Mit der unteren Naturschutzbehörde wurde im Zuge eines Wegebaus der vorzeitige Baubeginn sowie die in diesem Zusammenhang notwendige Beseitigung von Bäumen im Baufeld abgesprochen.

Aktuell befinden sich aus den genannten Gründen keine Obstbäume mehr auf der betreffenden Fläche. Mit der unteren Naturschutzbehörde wurde im Vorfeld für alle in diesem Abschnitt geplanten Bauvorhaben ein Ausgleichsfaktor von 1,5 für den Biotopwert vereinbart.

Quantitative Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in bestehende Maßnahmenflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt verbunden. Daher muss für das Vorhaben eine quantitative Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erstellt werden. Die Bilanzierung erfolgt für den gesamten Planbereich, da die unterschiedlichen Maßnahmen in Bestand und Planung sich nicht räumlich eingrenzen lassen. Unveränderte Bereiche werden in Bestand und Planung identisch bewertet

Durch das Vorhaben entsteht ein Gesamtdefizit von 79.897 Ökopunkte. Dieses wird über das Ökokonto der Gemeinde Berglen ausgeglichen. Hierzu wird die Maßnahme zum Erhalt und zur Entwicklung von FFH-Mähwiesen und Streuobst in Höblinswart, Gewann Sonnenberg auf den Flurstücken 1357, 1358-Teil A sowie 1362 herangezogen.

Es wird auf die Darstellung der Umweltbelange, Büro Blank vom 30.01.2024 verwiesen.

11 Niederschlagswassermanagement

Niederschlagswassermanagement

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 Regenwasserkanal in den Buchenbach eingeleitet.

Die Rückhaltung kann z.B. über Dachbegrünung und Retentionszisternen erfolgen.

Hochwasser/ Starkregen

Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Bei Starkregen findet der Abfluss des Regenwassers voraussichtlich über die Heinkelstraße in Richtung Norden zur Landesstraße und zum nördlich gelegenen Buchenbach statt.

Das anfallende Außenbereichswasser kann durch die südlich gelegene öffentliche Grünfläche abgepuffert werden.

12 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes sind gemäß § 13 KSG des Bundes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des Bundes Klimaschutzgesetzes gemäß § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten und mit anderen Belangen abzuwägen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz bezogen auf die in den §§1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele (Minderung der Treibhausgasemissionen) sind zu ermitteln und Ergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen.

Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetzes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu noch nicht vor.

Die Belange des Klimaschutzes sind mit anderen bedeutsamen Belangen abzuwägen. Der Treibhausgasausstoß des Landes soll im Vergleich zu den Gesamtemissionen des Jahres 1990 bis 2030 um mindestens 65 Prozent und bis 2040 soll über eine schrittweise Minderung Netto-Treibhausgasneutralität („Klimaneutralität“) erreicht sein.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 ist zu beachten.

Welche CO₂-relevanten Auswirkungen hat das Vorhaben?
Welche Folgen ergeben sich hieraus für die Klimaziele des Bundes Klimaschutzgesetzes bzw. des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW).

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt, 1. Änderung“ entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung im Innenbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden. Innerhalb des Plangebietes, das einen bisher untergenutzten, bereits durch Bestandsstraßen erschlossenen Standort in einem bestehen Gewerbegebiet von Berglen darstellt, soll eine entsprechende Nachverdichtung erfolgen.

Alternativ vorstellbar wäre vor dem Hintergrund der Ziele des KSG bzw. des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG-BW) – Verringerung des Treibhausgasausstoßes – auch eine deutlich geringere Überbauung und/ oder Bau-masse oder der vollständige Verzicht auf eine Bebauung und die Anlage einer Grünfläche bzw. der Erhalt der bestehenden Grünfläche. Die stadtklimatischen Vorteile sind hierbei mit den o.g. städtebaulichen Zielen der Gemeinde Berglen abzuwägen. Die Schaffung von dringend benötigten Gewerbeflächen auf bestehenden erschlossenen Brachflächen im Innenbereich wird hierbei Vorrang eingeräumt.

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist für das Plangebiet das Klimatop „Freiland“ dargestellt. Das östlich gelegene Gewerbegebiet (ohne Erweiterung) ist als Klimatop „Gewerbe“, die nördlich angrenzende L1140 ist als „Straße mit Verkehrsbelastung, Luft- und Lärmbelastung“ dargestellt. Im Hinblick auf die Klimaaktivität handelt es sich bei dem Plangebiet um Freiflächen mit geringer Klimaaktivität: Geringer Einfluss auf besiedelte Wirkungsräume oder Freiflächen innerhalb eines ausgedehnten Klimapotenzials. Relativ unempfindlich gegenüber begrenzten nutzungsändernden Eingriffen.

Die zusätzliche Versiegelung von Flächen sowie der Verlust von Gehölzen und die damit verbundenen kleinklimatische Beeinträchtigungen werden vermindert durch umfassende Begrünung der geplanten Flachdächer und der unterbauten Flächen sowie die Pflanzung neuer Einzelbäume. Neben standortheimischen Arten werden bei der Pflanzenauswahl insbesondere auch insektenfreundliche und klimaverträgliche Arten berücksichtigt. Eine Möglichkeit der Kombination von Photovoltaikanlagen über der Dachbegrünung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Begrünungsmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen im Gebiet und die Begrünung von Flachdächern erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch auf Grund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

Energie

Die Ausrichtung 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.

13 Ver- und Entsorgung

Allgemein

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 Regenwasserkanal in den Buchenbach eingeleitet.

Mobilität

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz (Heinkelstraße, Daimlerstraße, Landesstraße L 1140) gut erschlossen.

Es befinden sich zwei Bushaltestellen der Linie 330/336 (Winnenden Bf – Opelsbohm Ortsmitte) in nordwestlicher und östlicher Nähe (ca. 600 m) des Plangebiets entlang der Landesstraße L1140 (Haltestelle Erlenhof) im Nordwesten

sowie am Knotenpunkt Luisenstraße/ Marienstraße (Haltestelle Lehenb. Krzg.).

Der Bahnhof von Winnenden mit Anschluss an regionale Züge sowie an die S-Bahn ist in ca. 30 Minuten erreichbar.

14 Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Das Baugrundstück ist im Eigentum der Gemeinde Berglen.

Ein Zeitrahmen für die Umsetzung wird im weiteren Verfahren festgelegt.

15 Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	0,77 ha
Gewerbegebiet	0,64 ha
Öffentliche Grünflächen	0,13 ha

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen,
Stuttgart, den 30.01.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)