

Gemeinde Berglen

Bebauungsplan mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung fand in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 07.09.2023 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind insgesamt vier Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligte/r	Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag und Ausführungen der Verwaltung
Beteiligte/r Nr. 1	17.08.23	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Als Flächengemeinde, mit noch recht zahlreichen Streuobstwiesen, sonstigen landwirtschaftlichen Flächen und Wald, ist Berglen ganz bewusst dem ländlichen Raum zugeordnet. Wer hier wohnt oder wohnen will, der muss sich darüber bewusst sein, dass nur eine eingeschränkte Infrastruktur (z.B. ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten) zur Verfügung steht sowie manche Einrichtungen (z.B. Schwimmbad, weiterführende Schulen) überhaupt nicht vorhanden sind. <p>Ich bin überzeugt, dass sehr viele Bürger gerade den (noch) ländlichen Charakter schätzen, zumal alles was man braucht, in wenigen Kilometern Entfernung erreichbar ist.</p> <p>Das Bevölkerungswachstum von Berglen durch die zahlreichen – teils noch in der Umsetzung befindlichen – Baugebiete (welche zudem teils auf einer europarechtswidrigen Gesetzeslage basieren) nun als Begründung für eine weitere Vernichtung von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen heranzuziehen, mutet ziemlich grotesk an. Anstatt städtebauliche Ziele zu verfolgen, sollte sich die Gemeinde lieber auf den Erhalt der ländlichen Kultur, den Schutz der Natur und die Reduzierung klimaschädlicher Entwicklungen konzentrieren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ziel der Gemeinde Berglen ist es einerseits den ländlichen Charakter der Gesamtgemeinde zu erhalten und andererseits gleichzeitig die für eine Grundversorgung erforderlichen Einrichtungen – insbesondere auch in Bezug auf die Grund- und Nahversorgung mit Lebensmitteln – an mehreren Standorten vorzuhalten. Lange Fahrten mit dem Kfz zur Deckung des täglichen Bedarfs und die damit verbundenen Auswirkungen, wie z. B. Energieverbrauch sowie Verkehrs- und Lärmbelastung, können so zumindest reduziert werden.</p> <p>Von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Ludwigsburg wurde im April 2023/April 2024 eine "Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments in Berglen-Oppelsbohm" erstellt. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.325 m² ist der Markt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. In diesem Zusammenhang müssen die wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse dargestellt</p>

		<p>2. Durch den geplanten Edeka-Markt wird keinerlei zusätzlicher Umsatz generiert, sondern es erfolgt lediglich eine Umverteilung, vor allem vom vorhandenen Netto-Markt hin zum Edeka. Von umliegenden Städten und Gemeinden ist, mit Ausnahme aus Necklinsberg, mit keinem Zustrom zum Edeka in Oppelsbohm zu rechnen. So ist fraglich, ob beide dann in Oppelsbohm ansässigen Märkte, welche zum selben Konzern gehören, rentabel geführt werden können. Die Gemeinde könnte sich zukünftig einem Zwang ausgesetzt sehen, weitere Siedlungsgebiete auszuweisen (um zusätzliche Kundschaft zu generieren), damit eine akzeptable Nahversorgung gewährleistet bleibt.</p> <p>3. Das Argument, der geplante Markt sei mit dem ÖPNV gut erreichbar, ist relativ:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist eher 450 m als die erwähnten 350 m entfernt. Hinzu kommen die Fußwege zur Starthaltestelle des ÖPNV. b. Die ÖPNV-Frequenz ist ungeeignet um einen Einkauf darauf abzustimmen (z.B. alle 30 bzw. 60 Minuten von/nach Steinach). 	<p>und bewertet werden. Teil des Gutachtens ist auch eine Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in der Gemeinde Berglen und im Umland.</p> <p>Der Bedarf und somit das öffentliche Interesse an der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Berglen ist gegeben und wird in der Auswirkungsanalyse ausführlich dargelegt.</p> <p>Kenntnisnahme In Berglen fließen derzeit gemäß o.g. Auswirkungsanalyse rd. 70 – 75 % der Kaufkraft im Lebensmittelbereich ins Umland ab. Trotz des Angebotes durch den Lebensmitteldiscounter Netto am südlichen Ortsausgang von Oppelsbohm und den kleinteiligen Ladenbesatz im Ortskern wird keine hinreichende, qualitativ zukunfts-fähige und quantitativ ausreichende Nahversorgung für die über 6.950 Einwohner (Stand 2023) sichergestellt. Die Verkaufsflächenausstattung in Berglen liegt mit rd. 164 m² VK je 1.000 EW deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 436 m² VK je 1.000 EW</p> <p>Um auch in Zukunft die Attraktivität als Wohnstandort zu erhalten, wird eine Stärkung der Nahversorgung für erforderlich gehalten.</p> <p>Kenntnisnahme Die Erreichbarkeit durch den ÖPNV ist grundsätzlich gegeben. Darüber hinaus ist es Ziel der Gemeinde Berglen einerseits den ländlichen Charakter der Gesamtgemeinde zu erhalten und andererseits gleichzeitig die für eine Grundversorgung erforderlichen Einrichtungen – insbesondere auch in Bezug auf die Grund- und Nahversorgung mit Lebensmitteln – an</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

c. Bei einem Vollsortimenter werden üblicherweise größere Einkäufe getätigt, welche nicht hunderte Meter weit getragen werden.

4. Mitunter auf Grund der unter Punkt 3 angeführten Gründe, wird auch die Erreichbarkeit insbesondere für den motorisierten Individualverkehr in den Zielen und Zwecken hervorgehoben. Deshalb wird durch den geplanten Markt der motorisierte Individualverkehr durch Oppelsbohm erheblich zunehmen. Insbesondere für direkte Anwohner des Edeka-Marktes dürfte daher das Gutachten zur Schallimmission anzuzweifeln sein. Aber auch die Anwohner der Hauptstraße in Oppelsbohm werden unter dem zusätzlichen Verkehr leiden.

mehreren Standorten vorzuhalten. Lange Fahrten mit dem Kfz zur Deckung des täglichen Bedarfs und die damit verbundenen Auswirkungen, wie Energieverbrauch sowie Verkehrs- und Lärmbelastung, können so zumindest reduziert werden.

Kenntnisnahme

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes wird über die Kreisstraße mit Abfahrt über die Naumannstraße gewährleistet. Als Kreisstraße und de facto Hauptstraße des Ortsteils besitzt diese eine Haupteerschließungsfunktion für Berglen-Oppelsbohm. Der nächste ÖPNV-Haltestelle (Oppelsbohm, Ortsmitte) befindet sich in ca. 350 m Entfernung.

Eine Anbindung an Wohnbebauung ist unmittelbar südlich angrenzend und dann Richtung Ortsmitte vorhanden. Ergänzend kann festgehalten werden, dass innerhalb einer 1.000 m Fußwegedistanz nahezu die gesamte Wohnbevölkerung des Ortsteils den Standort zu Fuß erreichen kann.

Hinsichtlich des entstehenden zusätzlichen Verkehrs des Plangebiets ist mit einer Erhöhung der täglichen Durchschnittlichen Verkehrsmenge (DTV – Jahresmittelwert) von maximal 1.350 Kfz/24h auszugehen. Da die Betriebstätigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes nur vereinzelte Fahrbewegungen im Nachtzeitraum beinhaltet, sind keine Erhöhungen der Straßenverkehrslärmimmissionen nachts durch die Planungen zu erwarten.

Die Zunahmen der durch das Plangebiet verursachten Straßenverkehrslärmimmissionen am Tag betragen nach an der benachbarten Bebauung bis zu 4,9 dB. Die Beurteilungspegel des Planfalls

liegen dabei an den Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bei bis zu 56 dB(A). An den Gebäuden innerhalb des Mischgebietes (entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße) treten Beurteilungspegel bis zu 61 dB(A) auf. Innerhalb des Gewerbegebietes werden Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A) erreicht.

Die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) (Kern-, Dorf, Mischgebiete) und von 59 dB(A) (Reine und Allgemeine Wohngebiete) für den Tagzeitraum der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV werden an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten unterschritten.

Daher sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Kenntnisnahme

Dieser Umstand widerspricht nicht dem Ziel der Gemeinde eine Nahversorgung mit Lebensmitteln für die Bewohner von Berglen zu sichern.

Zum einen beteiligen sich die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde direkt über die Eintrittspreise bei der Inanspruchnahme von öffentlichen Einrichtungen in den umliegenden Kommunen. Zum anderen beteiligen sich die Bürgerinnen und Bürgern indirekt durch ihre Abgaben zum Beispiel über den Schullastenausgleich, welchen die Gemeinde Berglen bspw. an die Stadt Winnenden aufgrund des Besuchs von Berglener Schülerinnen und Schülern der weiterführenden Schulen bezahlt.

Kenntnisnahme

Da es sich um einen Supermarkt/Vollsortimenter handelt, der aktuell in Berglen nicht ansässig ist, trägt der Standort zur Verkehrsver-

5. Berglen ist nicht nur ländlicher Bereich, sondern bekanntermaßen auch Pendlergemeinde. Berglen profitiert aber von der Einkommensteuer, welche anderenorts erwirtschaftet wird.

Da die Gemeinde Berglen aber Einrichtungen, wie z.B. weiterführende Schulen, Schwimmbäder etc. nicht zur Verfügung stellt, werden diese in umliegenden Städten und Gemeinden, inklusive der verkehrlichen Infrastruktur, auch von den Bürgern Berglens in Anspruch genommen. Deshalb ist der Abfluss von Kaufkraft aus Berglen und somit auch die daraus resultierende, in umliegenden Städten und Gemeinden anfallende Gewerbesteuer nicht nur vertretbar, sondern auch gerechtfertigt.

6. Die Erfordernis eines Vollsortimenters in Berglen ist anzuzweifeln, verkürzt sich die Fahrstrecke zum nächstgelegenen Vollsortimenter doch nur zwischen ca. 1,6 km (Stöckenhof) und 3,9 km (Birkenweißbuch). Oppelsbohm

und Rettersburg sind in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt, aber auch von diesen Ortsteilen sind Vollsortimenter in etwa 7,2 km bzw. 8 km erreichbar. Für die Bürger von Hößlinswart würde der neue Edeka sogar etwas weiter entfernt sein, als der in Winterbach ansässige Vollsortimenter.

7. Die Grundversorgung ist mit dem Netto-Markt, den Hofläden und landwirtschaftlichen Direktvermarktern sowie mit den Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung gewährleistet. Der zusätzliche Vollsortimenter auf Gemeindegebiet wäre für einige Mitbürger – vor allem von Oppelsbohm und von Rettersburg – sicher komfortabel, bleibt aber dennoch ein „nice to have“, das den Fortgang im Umgang mit unseren endlichen Ressourcen nicht rechtfertigt. Dem können auch ein paar Nistkästen und auch eine 1,7-fach große Streuobstwiese nicht entgegenwirken, denn die für die zukünftige Streuobstwiese vorgesehene Fläche wird sicher eine bestehende landwirtschaftliche Fläche sein, welche nur umgenutzt und damit im besten Fall ökologisch geringfügig aufgewertet wird.

meidung (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.

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.

Der Einzelhandel in Berglen konzentriert sich 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 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 kompakten, kleinteiligen 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.

Kenntnisnahme

Mittlerweile stehen der Gemeinde Berglen keine nennenswerten Flächenpotentiale in den bebauten Ortslagen (Innenentwicklung) mehr zur Verfügung. Bei dem Plangebiet als ausgewählten Standort handelt es sich um einen, in der Flächennutzungsplanung bereits für die Bebauung berücksichtigten Standort.

Aufgrund von Schutzgebietsausweisungen sind bauliche

8. Der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche (Flächenverbrauch) in Deutschland war mit täglich rund 55 ha (gleitender Vierjahresdurchschnitt 2021) in den letzten Jahren sogar steigend (2019: 52 ha). Baden-Württemberg trägt dabei mit etwa 6,2 ha (2018: 4,5 ha) einen ganz erheblichen Anteil. Etwa 45% dieser Flächen werden versiegelt, lassen damit kein oder deutlich weniger Wasser ins Erdreich versickern, was bekannte Folgen, wie fallende Grundwasserspiegel und zunehmende Überschwemmungsgefahr zur Folge hat. Bebaute und versiegelte

		<p>Flächen können Wärme weniger absorbieren, bzw. weniger durch Verdunstung entgegenwirken. Wärme wird direkt wieder abgestrahlt. Jeder Quadratmeter versiegelter Fläche trägt somit zur Erderwärmung bei, mit bekannten Folgen.</p> <p>Gemäß Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung sollte der Flächenverbrauch im Einklang mit der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie bis 2020 auf 30 Hektar pro Tag reduziert und danach weiter gesenkt werden. Mit noch immer fast dem doppelten Flächenverbrauch wurde dieses Ziel meilenweit verfehlt. Mittlerweile wurde das 30 Hektar-Ziel auf 2030 verschoben, doch mit einem „Weiter so“ der Kommunen wird auch dieses Ziel nicht erreichbar sein.</p>	<p>Entwicklungsflächen rund um Oppelsbohm sehr begrenzt Die Gemeinde hat im Vorfeld trotzdem weitere Standorte im Gemeindegebiet untersucht.</p> <p>Wesentliche Kriterien für die Auswahl der Standorte waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsgünstige und zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebietes - Lage außerhalb von Schutzgebieten <p>Folgende sonstigen Standorte wurden näher betrachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort Rettersburg Nord - Standort Rettersburg Süd - Standort Oppelsbohm Ost <p>Alle drei Standorte wurden planerisch nicht weiterverfolgt, da die zu erwartenden Konflikte im Vergleich zum ausgewählten Plangebiet als schwerwiegender eingestuft wurden bzw. unüberwindbar sind.</p> <p>Ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan mit der Bestands- und Eingriffsbewertung wurde erstellt.</p> <p>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 Kombination der gesetzlich vorgegebenen Photovoltaikanlagen über der Dachbegrünung ist im Bauungsplan festgesetzt. Die Photovoltaikpflicht wird berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme Neben der Bereitstellung von Wohnbauplätzen für Einzel-</p>
		<p>9. Vor allem im Hinblick auf die unter Punkt 8 aufgeführten Argumente sind</p>	

		<p>eingeschossige, großflächige Gebäude mit riesigen Parkflächen nicht mehr zeitgemäß. Wenn es schon zu einer Vernichtung der im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Flächen kommen sollte, dann schließt ein noch akzeptables Verantwortungs- bewusstsein eine derartige Bebauung aus. Der, für die in den letzten Jahren in unserer Gemeinde beschlossenen Bebauungspläne, bemühte Wohnraum- mangel kann nicht abrupt beendet sein. Die Schaffung zusätzlichen und vor allem auch bezahlbaren Wohnraums muss daher, unter Berücksichtigung vor allem der Innenentwicklung und des ansonsten sparsamen Flächenverbrauchs, weiterhin ein Ziel sein. Dass der Lebensmitteleinzelhandel durchaus auch mit Wohnen in einem Gebäude kombiniert werden kann, zeigen immer mehr Beispiele. Als Lektüre hierzu kann der Leit- faden des hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen empfohlen werden:</p> <p>https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2021-12/nahversorgung-im-quartier_supermarkt-gipfel_hmweww.pdf</p>	<p>und Mehrfamilienwohnhäuser im Baugebiet Pfeiferfeld unterstützt die Gemeinde private und gewerbliche Investoren bei der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich. Dadurch wurde erreicht, dass Baulücken gemäß § 34 BauGB einer entsprechenden Nutzung zugeführt und Nachverdichtungsmaßnahmen umgesetzt wurden. Eine weitere Ausnutzung des Grundstücks, beispielsweise mit zusätzlichen Wohnungen mehrgeschossig auf dem Markt wird auf Grund der damit verbundenen Höhenentwicklung am Ortsrand nicht weiterverfolgt. Eine mehrgeschossige Bebauung würde das Landschaftsbild an dieser präsenten Stelle erheblich stören. Darüber hinaus müssten bei einer Ausweitung der Nutzung zusätzliche, baurechtlich notwendige Stellplätze bereitgestellt werden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund der topografischen Bedingungen und des begrenzten Flächenangebots nicht.</p>
Beteiligte/r Nr. 2	19.08.23	<p>Präambel zum Hintergrund der Stellungnahme</p> <p>Verlust der Artenvielfalt, Klimawandel und der ökologische Fußabdruck unseres derzeitigen Lebenswandels (Anfang August waren wieder mal die Ressourcen für 2023 weltweit erschöpft, für Deutschland bereits im Mai!) sind eine Herausforderung für unsere persönlichen, aber besonders auch die politischen Entscheidungen, nicht nur weit weg in Berlin, sondern auch hier vor Ort. Wir müssen jetzt handeln, um für unsere Nachfolge-Generationen eine lebenswerte Welt zu erhalten. Das ewige „Weiter so!“ führt in eine Sackgasse oder sogar in den Abgrund, wie es viele Wissenschaftler erforscht haben und wie wir bereits in Form von vermehrten Extremwetter-Ereignissen bedauern müssen.</p> <p>Als Gemeindeverwaltung und Gemeinderat ist es ein wertvolles Ziel und eine wichtige Aufgabe, sich um das Wohlergehen der Bürger zu kümmern. Dabei müssen aber die derzeitigen globalen Probleme, die eine Langzeitwirkung haben, berücksichtigt und gegengesteuert werden, alles andere ist zutiefst egoistisch, nur darauf</p>	Kenntnisnahme

		<p>gerichtet, dass wir jetzt-Lebenden unsere Komfortzone nicht verlassen müssen. Nicht nur kurzfristige betriebswirtschaftliche Überlegungen nach dem Motto „Wenn der Versuchsballon Netto nicht abstürzt, kann dort auch der Edeka-Ballon steigen!“ dürfen für politische Entscheidungen nicht ausschlaggebend sein, auch ist „Mehr Auswahl“ kein Kriterium, um weitere Flächen zu versiegeln, denn sonst bräuchten wir genau so dringend einen Baumarkt (bisher 100% Kaufkraft-Abfluss), Biomarkt (mind. 60% Kaufkraft-Abfluss), Drogeriemarkt, vielleicht auch ein Gartencenter in Berglen. Das hat aber mit Daseins-Vorsorge nichts zu tun, auch darf man den Zugewinn an Lebensqualität für die Bergler Bürger bezweifeln – das ist Konsum-Verwöhntheit auf höchstem Niveau! Wenn wir in Berglen etwas für die Daseins-Verbesserung im Bereich „Einkaufen“ tun wollten, dann dürfte das kein zweiter Markt im gleichen Teilort sein, sondern müssten es Nahversorger in den Teilorten sein im Stile der Dorfläden, Tante-M-Stellen oder rollender Märkte. Betriebswirtschaftlich ist das eher wenig Gewinnbringend, aber es wäre eine Aufwertung unserer Dörfer und würde die Lebensqualität Mobilitäts-eingeschränkter Personen deutlich verbessern – Daseins-Vorsorge ohne primär wirtschaftlicher Wachstums-Ideologie!</p>	
		<p>Stellungnahme zum konkreten Bebauungsplanverfahren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Nachweis des Baubedarfs für einen zweiten großflächigen Lebensmittelmarkt im Teilort Oppelsbohm mit seinen etwa 1300 Einwohnern ist nicht plausibel, weil... <ol style="list-style-type: none"> a. ...bereits ein erst kürzlich neu errichteter Supermarkt im Teilort mit Bäckerei-Filiale vorhanden ist b. ...keine neuen fußläufigen und Fahrrad-fördernde Einkaufs-Beziehungen durch diesen neuen Markt erreicht werden. Die Ortsdurchfahrt in Oppelsbohm ist außerdem ausgesprochen Fahrrad-unfreundlich. c. ...der bisherige Markt deutlich besser an den ÖPNV angeschlossen ist d. ...genügend Vollsortimenter in weniger als 10km Entfernung zu den Bergles-Teilorten vorhanden sind 	<p>Keine Berücksichtigung Ziel der Gemeinde Berglen ist es einerseits den ländlichen Charakter der Gesamtgemeinde zu erhalten und andererseits gleichzeitig die für eine Grundversorgung erforderlichen Einrichtungen – insbesondere auch in Bezug auf die Grund- und Nahversorgung mit Lebensmitteln – an mehreren Standorten vorzuhalten. Lange Fahrten mit dem Kfz zur Deckung des täglichen Bedarfs und die damit verbundenen Auswirkungen wie Energieverbrauch sowie Verkehrs- und Lärmbelastung können so zumindest reduziert werden. Es wurde im April 2023/April 2024 eine Auswirkungsanalyse durch das Büro Gesellschaft für Markt- und Absatz-</p>

		<p>(Schorndorf, Winterbach, Winnenden, Rudersberg)</p> <p>e. ...das Argument des Kaufkraftabflusses kein Argument der Daseins-Vorsorge darstellt und damit kein Eingriff in die freie Landschaft rechtfertigt</p>	<p>forschung 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>begrenzt Sortiment vorhält.</p> <p>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.</p> <p>Der Standort trägt 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.</p> <p>Aufgrund seiner Lage an der K 1915 ist der Vorhabensstandort 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.</p> <p>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.</p>
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Die Alternativ-Standorte in anderen Teilorten sind nicht mit gleicher Vordringlichkeit untersucht worden, sondern schnell mit Umwelt(!)-taktischen Begründungen abgelehnt worden. Ein Alternativ-Standort impliziert die Notwendigkeit eines zusätzlichen Marktes, was aber angezweifelt werden darf. Er könnte die Versorgungsgerechtigkeit aber erhöhen. (Besser zwei Märkte in verschiedenen Teilorten als zwei im gleichen!)

Kenntnisnahme

Mittlerweile stehen der Gemeinde Berglen keine nennenswerten Flächenpotentiale in den bebauten Ortslagen mehr zur Verfügung. Bei dem Plangebiet als ausgewählten Standort handelt es sich um einen, in der Flächennutzungsplanung bereits für die Bebauung berücksichtigten Standort.

Aufgrund von Schutzgebietsausweisungen sind bauliche Entwicklungsflächen rund um Oppelsbohm sehr begrenzt. Die Gemeinde hat im Vorfeld trotzdem weitere Standorte im Gemeindegebiet untersucht.

Wesentliche Kriterien für die Auswahl der Standorte waren:

- Verkehrsgünstige und zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebietes

- Lage außerhalb von Schutzgebieten

Folgende sonstigen Standorte wurden näher betrachtet:

- Standort Rettersburg Nord

- Standort Rettersburg Süd

- Standort Oppelsbohm Ost

Alle drei Standorte wurden planerisch nicht weiterverfolgt, da die zu erwartenden Konflikte im Vergleich zum ausgewählten Plangebiet als schwerwiegender eingestuft wurden bzw. unüberwindbar sind.

3. Eine angestammte Streuobstwiese mit gut 40 Bäumen müsste für die Bebauung weichen. Neuanlagen können dies Jahrzehnte-lang nicht ausgleichen. Der geplante Ausgleich ist weit vom zu vernichtenden Bestand entfernt. Ein dauerhafter Erhalt des Ausgleichs ist nicht gesichert, da nicht definiert ist, wer diese Neuanlage in Hößlinswart anfangs aufwändig hochpeppelt und dann dauerhaft pflegt. Der BUND Berglen besorgt seit vielen Jahren neue Hochstamm-Bäume, aber es wird durch die Kli-

Kenntnisnahme

Durch das Vorhaben müssen 3.140 m² Streuobstwiese umgewandelt werden. Hierfür werden 41 Obstbäume gerodet.

Der Ausgleich erfolgt durch Neupflanzungen. Da die alten, etablierten Streuobstbestände einen höheren Wert für den Naturhaushalt besitzen, als neu gepflanzte Bestände, wird für den zeitlichen Verzug, bis die Wertigkeit von Nachpflanzungen wieder den Ausgangszustand erreicht (sog. „Time-

<p>Beteiligte/r Nr. 3</p>	<p>20.08.23</p>	<p>maveränderungen immer aufwändiger, die neuen Bäume durch zu bringen.</p> <p>Auch ist eine Straßenbegleitende Hecke (Biotop-Nr.171221191662) betroffen.</p> <p>Aufgrund dieser Befunde lehnt der BUND Berglen diese Planung als unausgewogen, Natur- und Umweltschädlich und nicht bedarfsgerecht ab.</p> <p>Ich habe mich gefreut, als ich gelesen habe, dass Berglen einen zweiten Supermarkt erhalten soll, schließlich belebt Konkurrenz das Geschäft. Umso größer war jedoch meine Enttäuschung als ich erfuhr, dass dieser Edeka-Markt am Ende von Oppelsbohm geplant ist.</p> <p>Hier stellt sich unmittelbar die Frage, weshalb nochmals ein Supermarkt in Oppelsbohm angesiedelt werden soll, wo doch noch sehr viel Bedarf in anderen Teilgemeinden wäre, die nicht extra nach Oppelsbohm fahren wollen zum Einkaufen sondern sich über einen zentralen Standort am Erlenhof freuen würden.</p> <p>In meinem Beispiel möchte ich es mal so erläutern:</p> <p>Wenn ich von der Arbeit heimfahre, plane ich bereits meine Einkäufe. Da ich in Beutelsbach arbeite lege ich sämtliche Einkäufe auf die Supermärkte, die ich beim Heimweg passiere.</p> <p>Da ich in Steinach wohne fahre ich relativ selten weiter nach Oppelsbohm um dort einzukaufen. Wobei ich erwähnen muss das der Netto regelmäßig von mir besucht wird, da er optimal am Ortsanfang liegt.</p>	<p>lag“), ein Ausgleichfaktor von 1:1,7 angesetzt. Demnach müssen mindestens 5.338 m² Streuobstwiese neu angelegt werden.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde Berglen ausgeführt. Der Erfolg der Maßnahme wird mit einem Bericht nach 2, 5 und 10 Jahren dokumentiert.</p> <p>Keine Berücksichtigung Die Planung greift nicht in das bestehende Biotop Nr. 171221191662 „Straßenbegleithecken, K 1915“ ein.</p> <p>Keine Berücksichtigung Die Gemeinde Berglen beabsichtigt aus vorgenannten Gründen das Bebauungsverfahren weiterzuführen.</p> <p>Kenntnisnahme 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 Spechthof gefunden.</p> <p>In der "Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Berglen-Oppelsbohm" wird ein Potenzial von mind. 1.400 m² Verkaufsfläche ermittelt. Derzeit ist für den geplanten Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von 1.325 m² geplant. Das Plangebiet beinhaltet neben dem Hauptgebäude zudem Anlieferungsbereiche und 81 Stellplätze sowie eine Eingrünung auf einer Fläche von insgesamt ca. 7.700 m²</p>
-------------------------------	-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dieses Einkaufsverhalten machen bestimmt noch sehr viele andere Berufstätige, die auf dem Heimweg sind. (Das wurde auch bereits in einem Leserbrief in der Winnender Zeitung so beschrieben).

Ein Supermarkt welcher für uns „Vorortler“ erreichbar ist, ohne noch lange nach Oppelsbohm zu fahren wäre wirklich sehr interessant und bürgernah.

Wenn man sich mal vorstellt, wie viele Autos durch Oppelsbohm durchfahren würden, um am Ortsende einzukaufen und dann wieder zurück nach Kottweil, Ödernhardt, Lehnenberg, Spechtshof, Erlenhof, Steinach, Birkenweißbuch oder Hößlinswart zu fahren, möchte ich mir gar nicht ausmalen, wie lange so ein Einkauf dauert, bzw. wie verstopft die Straße dann endgültig ist, wenn man mal die allgemeine Verkehrslage in Oppelsbohm betrachtet. Anfangs wird schon die Hälfte der Straße durch Parkplätze verstopft, dann kommt die Zone 30 und dann wieder Parkplätze auf der Hälfte der Straße.

Wie Sie sicherlich aus meinem Schreiben herauslesen können, bin ich der Meinung, dass die Versorgung für die Teilorte nach Oppelsbohm optimal gesichert ist und nicht doppelt gesichert werden sollte sondern ein Standort zentral vor Oppelsbohm unbedingt angedacht werden muss. Warum ändert man die Pläne nicht entsprechend um und nimmt die geplante Fläche für den Bauhof am Erlenhof für diesen Supermarkt und da der Bauhof bereits vorher in Oppelsbohm angesiedelt war könnte man doch die für den Supermarkt erdachte Fläche für den Bauhof hernehmen.

Ich weiß, ich bin bautechnisch nicht erfahren und es sagt sich leicht, einfach die Flächen zu tauschen aber andererseits wird uns Bürgern die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben, was ich hiermit nutze (und viele andere hoffentlich auch) und hoffe, dass sich dieser Ausschuss noch einmal sehr genau überlegt und plant, was den Bürgern insgesamt Gutes getan werden kann.

Ich habe etliche Stimmen von Nachbarn und Bekannten dazu gehört, die derselben Meinung sind und ich weiß, dass diese Bürger sich nicht die Mühe machen eine Stellungnahme dazu abzugeben, da sie eh davon überzeugt sind, was bereits geplant ist, wird eh so gemacht, da können wir argumentieren wie wir wollen.

Die angesprochene Fläche im Ortsteil Steinach weißt nur eine Fläche von rund 4.773 m² auf und die Planung wäre hier nicht realisierbar.

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.

Betrachtet man die kompakte, kleinteilige und durch die Topographie geprägte Bebauung, dann kann gemäß o.g. Auswirkungsanalyse 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.

<p>Beteiligte/r Nr. 4</p>	<p>25.08.23</p>	<p>Ich möchte die Chance nutzen und hoffe, dass noch viele weitere Bürger dagegen-sprechen, den Supermarkt in Oppelsbohm anzusiedeln.</p> <p>Als Vorsitzende des Grünen Ortsver-bands, zuständig für die Gemeinden Leu-tenbach, Schwaikheim, Winnenden und Berglen, haben wir gemeinsam mit unse-ren Mitgliedern intensiv über den genann-ten Bebauungsplan diskutiert. Grundsätz-lich verstehen wir den Wunsch nach ei-nem Vollsortiment-Angebot, insbesondere aufgrund des Frischwarenangebots, für die Berglen. Die Ansiedlung eines weite-ren Supermarkts betrachten unsere Mit-glieder dennoch gespalten. Positiv bewer-ten wir das Konzept der Aufnahme regio-naler Produkte ins Sortiment seitens des interessierten Betreibers Edeka.</p> <p>Wir erkennen das knappe demokratische Votum des Gemeinderats in Berglen an, stellen aber die Planungen in folgenden Punkten in Frage.</p> <p>Innenentwicklung Oppelsbohm hat erst im vergangenen Jahr eine Metzgerei- und Bäckerfiliale im Ortskern verloren. Für eine bessere KFZ-Erschließung wurde nahe dieser Stelle be-reits der Brunnenplatz teuer umgestaltet. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters wird das Dorfzentrum perspektivisch schwächen und Berglen weiter seines ländlichen Charakters berauben. Wurden ausreichend Maßnahmen durch die Ge-meinde ergriffen das fehlende Frischwa-renangebot durch Gewinnung einer Metz-gerei oder einer Metzgereifiliale im Orts-kern zu ergänzen statt eines Vollsortimen-ters im Außenbereich? Sind andere Kon-zepte wie eine dezentrale Versorgung durch automatische Systeme in Kombina-tion mit bestehenden Hofläden ausrei-chend geprüft und bewertet worden?</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Der neue Brunnenplatz mit seinen 16 Stellplätzen dient u.a. der Verbesserung der Parksituation in der Orts-mitte, da sich hier zahlreiche Anlaufpunkte für die Bürge-rinnen und Bürger, wie z. B. die Gemeindeverwaltung, Ärzte, Apotheke, Bankfilialen, Friseurgeschäft, Physio-therapeut, Versicherungs-agentur, Obst und Gemüse-laden, etc., befinden. Eine Schwächung des Dorfzent-rums ist vor diesem Hinter-grund nicht zu erwarten. Es ist vielmehr davon auszuge-hen, dass die bestehende Infrastruktur durch eine hö-here Kundenfrequenz in Folge der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes gesi-chert wird. Die Gemeinde hat keine di-recte Einflussmöglichkeit auf betriebswirtschaftliche Ent-scheidung, die eine Betriebs-aufgabe oder eine Betriebs-neugründung in der Orts-mitte zur Folge haben. Die beschriebenen anderen Konzepte (z.B. automatische Systeme) sind eine gute Er-gänzung des Angebots. Sie</p>
-------------------------------	-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bauweise

Flächenverbrauch ist nach vielen großen Baugebieten in den vergangenen Jahren die größte Gefahr für die Berglen ihr einzigartiges Landschaftsbild zu verlieren. Eine einstöckige, unifunktionale Bauweise lehnen wir daher ab und möchten sowohl für die Parkflächen als auch für das Gebäude an die bestehende Photovoltaikpflicht erinnern.

Verkehr

Die Ansiedlung von zwei Supermärkten in entgegengesetzten Richtungen wird im Innenbereich für eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens sorgen. Sowohl regulärer als auch empfohlener Schulradweg passieren in Oppelsbohm eine Engstelle im Mischverkehr, die nicht umfahren werden kann. Ohne eine sichere Wegführung für den Radverkehr ist hier eine erhöhte Gefährdungslage vorhanden. Dies

sichern jedoch die Grund- und Nahversorgung aufgrund ihres begrenzten Angebots nicht annähernd.

Keine Berücksichtigung.

Eine weitere Ausnutzung des Grundstücks, beispielsweise mit zusätzlichen Wohnungen mehrgeschossig auf dem Markt wird auf Grund der damit verbundenen Höhenentwicklung am Ortsrand nicht weiterverfolgt. Eine mehrgeschossige Bebauung würde das Landschaftsbild an dieser präsenten Stelle erheblich stören. Darüber hinaus müssten bei einer Ausweitung der Nutzung zusätzliche, baurechtlich notwendige Stellplätze bereitgestellt werden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund der topografischen Bedingungen und des begrenzten Flächenangebots nicht.

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

Kenntnisnahme

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt ausgehend von der Johann-Sebastian-Bach-Straße, über ein kurzes Stück entlang der Naumannstraße.

muss berücksichtigt werden, damit die gewünschte Zahl derer, die zu Fuß oder mit dem Rad kommen, auch eintrifft. Zudem muss der Fußweg ebenfalls sicherer und attraktiver werden. Wurden hierzu entsprechende Planungen gemacht?

Plausibilität

Die vorliegende Plausibilitätsprüfung ist eine Marktanalyse mit Potentialen und reinen Wirtschaftsdaten. Unter einer Plausibilitätsprüfung verstehen wir eine gesamtgesellschaftliche Betrachtung, die andere Aspekte mit einbezieht. Ist eine Gegenüberstellung der eingesparten gefahrenen Kilometer in Folge der Ansiedlung eines Vollsortimenters gegenüber den beim Bau entstehenden Emissionen erfolgt? Passt ein weiterer Supermarkt zum ländlichen Charakter Berglens? Hat der Supermarkt im Außenbereich negative oder positive Aspekte für das soziale Zusammenleben? Eine Plausibilitätsprüfung sollte mehr sein als die Frage ob es sich rechnet.

Eine entsprechende Verkehrsuntersuchung zur Überprüfung der künftigen Leistungsfähigkeit und Dimensionierung der geplanten Plangebieterschließung über die Einmündung Naumannstraße in die K 1915 – Johann-Sebastian-Bach-Straße wurde durchgeführt.

Aus der Verkehrsuntersuchung ergibt sich eine sehr gute Leistungsfähigkeit.

Aus der Sicht der Stabstelle Radwege (LRA Rems-Murr Kreis) sollten die Sichtfelder der einzelnen Verkehrsströme inkl. Fuß- und Radverkehr im Kreuzungsbereich überprüft werden.

Die Sichtfelder auf die Kreisstraße sowie im Bereich des angrenzenden Knotenpunktes auf Gemeindestraße (Naumannstraße, Zu- und Abfahrt Lebensmittemarkt) und im Bereich westlich der K 1915 – Johann-Sebastian-Bach-Straße geführten Wirtschaftsweg (Radroute) werden eingehalten.

Die Sichtfelder wurden in der Planzeichnung als unverbindliche Darstellungen dargestellt.

Kenntnisnahme

Bei einer Auswirkungsanalyse sind die wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse darzustellen und zu bewerten. Dabei sind insbesondere die landesplanerischen Bewertungskriterien gemäß LEP sowie die Vorgaben des Regionalplans Region Stuttgart zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- Darstellung des Rechtsrahmens

		<p>Naturschutz In Baden-Württemberg gilt NatSchG §33a. Eine Rodung von Streuobstwiesen ist verboten. Eine Ausnahmegenehmigung kann seitens der UNB erteilt werden, wenn sie dies gründlich und aufmerksam prüft. Doch wann ist eine Ausnahme gerechtfertigt? Für dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum? Für ein neues Industriegebiet? Für eine Umgehungsstraße? Oder eben für einen Supermarkt? Eine Ausnahmegenehmigung darf nicht zur Regel werden. Wir bitten die Untere Naturschutzbehörde um eine gründliche und gewissenhafte Prüfung und verlangen eine proaktive Einbindung des ehrenamtlichen Naturschutzes in die Entscheidungsüberlegungen und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Für Berglen steht zudem ein wichtiger rechtlicher Prozess zur Einstufung der Flächen im Außenbereich bevor, der voraussichtlich im November abgeschlossen sein wird. Die Ergebnisse der Offenlandbiotopkartierung für das Baugebiet als auch die geplante Ausgleichsfläche müssen vor Erteilung der Baugenehmigung vorliegen. Ist dies berücksichtigt?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Berglen sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Naumannstraße“ • Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Lebensmittelmarkt und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale • Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in der Gemeinde Berglen und im Umland (= Wettbewerbsanalyse) • Umsatzprognosen und Umsatzherkunft • Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum • raumordnerische Bewertung auf Basis der Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot). <p>Kenntnisnahme Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde ein Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach § 33a Abs. 2 NatSchG für geschützte Streuobstwiesen gestellt, bei welchem die aktuellen Anforderungen und Gegebenheiten z.B. Außenbereichskartierung beachtet werden.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Lärm Das Schallgutachten betrachtet nur die nähere Umgebung des Supermarkts. Eine Gesamtanalyse für die Durchfahrtsstraße ist nicht erfolgt. Wurden hier entsprechende Prognosen erstellt wie sich dies auf den Durchfahrtsverkehr auswirkt und somit Auswirkungen auf die angrenzenden Anwohner*innen hat?</p>	<p>Berücksichtigung Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes wird über die Kreisstraße mit Abfahrt über die Naumannstraße gewährleistet. Als Kreisstraße und de facto Hauptstraße des Ortsteils besitzt diese eine Haupteerschließungsfunktion für Berglen-Oppelsbohm. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt (Oppelsbohm, Ortsmitte) befindet sich in ca. 350 m Entfernung.</p> <p>Eine Anbindung an Wohnbebauung ist unmittelbar südlich angrenzend und dann Richtung Ortsmitte vorhanden. Ergänzend kann festgehalten werden, dass innerhalb einer 1.000 m Fußwegedistanz nahezu die gesamte Wohnbevölkerung des Ortsteils den Standort zu Fuß erreichen kann.</p> <p>Hinsichtlich des entstehenden zusätzlichen Verkehrs des Plangebiets ist mit einer Erhöhung der täglichen Durchschnittlichen Verkehrsmenge (DTV – Jahresmittelwert) von maximal 1.350 Kfz/24h auszugehen. Da die Betriebstätigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes nur vereinzelte Fahrbewegungen im Nachtzeitraum beinhaltet, sind keine Erhöhungen der Straßenverkehrslärmimmissionen nachts durch die Planungen zu erwarten.</p> <p>Die Zunahmen der durch das Plangebiet verursachten Straßenverkehrslärmimmissionen am Tag betragen nach an der benachbarten Bebauung bis zu 4,9 dB. Die Beurteilungspegel des Planfalls liegen dabei an den Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bei bis zu 56 dB(A). An den Gebäuden innerhalb des Mischgebietes (entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße) treten Beurteilungspegel bis zu 61 dB(A) auf.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>Innerhalb des Gewerbegebietes werden Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A) erreicht.</p> <p>Die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) (Kern-, Dorf, Mischgebiete) und von 59 dB(A) (Reine und Allgemeine Wohngebiete) für den Tagzeitraum der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV werden an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten unterschritten.</p> <p>Daher sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p>
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen,

Stuttgart, den 14.05.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart - ARP