

(einschließlich Getränke) sowie Drogerieartikel umfasst. Sicherzustellen ist, dass andere, über die Grundversorgung hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden.

Im Hinblick auf die weiteren Vorgaben zu Abstimmung auf die Versorgung der Einwohner und Auswirkungen des Vorhabens (Kongruenzgebot bzw. Beeinträchtungsverbot) kommt das vorliegende Einzelhandelsgutachten zusammenfassend zu der Aussage, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden können.

In Bezug auf das Kongruenzgebot kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass rd. 95 % des voraussichtlichen Umsatzes aus Kaufkraft aus der Gemeinde Berglen erzielt werden kann. Der Schwellenwert des Kongruenzgebotes von 70 % wird entsprechend eingehalten.

Auch in Bezug auf das Beeinträchtungsverbot kommt das Gutachten zu diesem Ergebnis, allerdings werden innerhalb von Opelsbohm Umsatzverlagerungen von bis zu 14 % prognostiziert, der relevante Schwellenwert von 10 % entsprechend deutlich verletzt. Diese Umverteilung betrifft in erster Linie den am südlichen Ortsrand ansässigen, ebenfalls großflächigen Lebensmittel-discounter. Damit ist eine vergleichbare städtebauliche (Rand-) Lage betroffen und das Beeinträchtungsverbot insofern formal nicht berührt. Mögliche Auswirkung wären damit als wettbewerbliche Wirkungen einzustufen.

Aufgrund der aktuell in Bezug auf die Grundversorgung nur geringen Verkaufsflächenausstattung von rd. 164 qm/1.000 Einwohner der Gemeinde Berglen weist das Gutachten zudem darauf hin, dass das Kaufkraftpotenzial selbst durch beide Märkte nur zu 45-50 % ausgeschöpft würde. Eine Tragfähigkeit ist damit für beide Märkte gewährleistet. Der bestehende Discounter ist im Übrigen erst in jüngerer Vergangenheit erweitert und modernisiert worden und ist damit als leistungsfähig zu bewerten. Trotz voraussichtlich spürbarer Umsatzverluste wird daher laut Gutachten nicht mit einer Aufgabe des Marktes gerechnet.

Durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Umsatzverlagerungen aus benachbarten Kommunen werden höchstens bis zu 5 % erwartet. Der Schwellenwert des Beeinträchtungsverbots von 10 % wird damit eingehalten.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

			<p>Die regionalplanerischen Vorgaben für die Zulässigkeit für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung können damit eingehalten werden.</p> <p>In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist der im Rahmen der Auswirkungsanalyse als verträglich bewertete Verkaufsflächenumfang sowie die Begrenzung auf die o. g. Sortimente der Grundversorgung konkret festzusetzen. Darüber hinaus gehende Sortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.</p> <p>Der Standort grenzt zwar an ein bestehendes Wohngebiet an, stellt aber eine Ortsrandlage dar. Insofern ist das Integrationsangebot des Landesentwicklungsplans berührt. Inwieweit vor diesem Hintergrund eine Verletzung des Integrationsgebots vorliegt und ggfs. ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist, ist seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart zu entscheiden.</p> <p>Sobald ein weiter ausgearbeiteter und konkretisierter Bebauungsplanentwurf vorliegt, werden wir die Unterlagen entsprechend prüfen und dem Planungsausschuss der Regionalversammlung zur Beschlussfassung einer Stellungnahme vorlegen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bieten Ihnen zudem an, den konkretisierten Bebauungsplanentwurf vor Eintritt in weitere formale Verfahrensschritte vorab in Hinblick auf die Vorgaben des Regionalplans zu prüfen und mit Ihnen abzustimmen.</p>	<p>Berücksichtigung Der Textteil des Bebauungsplans wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme Nach Prüfung des Regierungspräsidiums Stuttgart verstößt die für den Edeka geplante Fläche auf Grund ihrer Lage gegen das Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 S. 2 (Z) Landesentwicklungsplan.</p> <p>Zur Überwindung des Zielkonfliktes ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens wird ergebnisoffen geprüft, ob die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung des Landesentwicklungsplans nicht berührt werden. Verfahrensführende Behörde ist dabei das Regierungspräsidium Stuttgart.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	--	--

3	Syna GmbH	28.07.23	<p>Zur Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie muss im Plangebiet jedoch eine neue Netzstation erstellt, sowie Erdkabel verlegt werden. Den von uns vorgesehenen Standort haben wir in beigefügter Kopie des Planungskonzeptes rot eingezeichnet und bitte Sie, diesen in Ihrem Bebauungsplan auszuweisen.</p> <p>Ein Grundstücksbedarf mit einer Breite von 7,0 m und einer Tiefe von 5,0 m = 35 m², mit direktem Zugang zur öffentlichen Straße, ist dafür ausreichend.</p> <p>Sehr zu begrüßen wäre, wenn Sie dafür Sorge tragen könnten, dass die für die Erstellung des Stationsgebäudes erforderliche Versorgungsfläche rechtzeitig und zu einem angemessenen Kaufpreis von uns erworben werden kann.</p>	<p>Berücksichtigung Es wurde ein Standort in Abstimmung mit der Syna GmbH festgelegt und im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren.</p>
4	Polizeipräsidium Aalen, Führungs- und Einsatzstab,	31.07.23	<p>Das Polizeipräsidium Aalen, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, kann dem Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ der Gemeinde Berglen in der Fassung vom 11.07.2023 aus verkehrspolizeilicher Sicht zustimmen. Es sollten jedoch die Sichtfelder der einzelnen Verkehrsströme, inklusive der Fuß- und Radverkehr, im Kreuzungsbereich der Naumannstraße / Johann-Sebastian-Bach-Straße beachtet werden. Es ist damit zu rechnen, dass der Lebensmittelmarkt auch den Fuß- und Radverkehr verstärkt. In diesem Zusammenhang ist bei den Sichtfeldern auch eine mögliche Position der Außenwerbung für den Supermarkt zu hinterfragen.</p>	<p>Berücksichtigung Die Sichtfelder auf die Kreisstraße sowie im Bereich des angrenzenden Knotenpunktes auf Gemeindestraße (Naumannstraße, Zu- und Abfahrt Lebensmittelmarkt) und im Bereich westlich der K 1915 – Johann-Sebastian-Bach-Straße geführten Wirtschaftsweg (Radroute) werden eingehalten.</p> <p>Die Sichtfelder wurden in der Planzeichnung als unverbindliche Darstellungen dargestellt.</p>
5	Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW), Crailsheim	07.08.23	<p>Im betreffenden Plangebiet in Berglen befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW.</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
6	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)	08.08.23	<p>Wir haben keine Einwände gegen die Planungen, erlauben uns jedoch den Hinweis, dass die „ÖPNV-Haltestelle“ in der Karte 3 der „Auswirkungsanalyse Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter in Berglen-Oppelsbohm“ nicht korrekt positioniert ist. Die Haltestelle „Oppelsbohm Ortsmitte“, die dort dargestellt werden sollte, befindet sich in</p>	<p>Kenntnisnahme Die Auswirkungsanalyse wird entsprechend berichtigt.</p>

			der Beethovenstraße direkt dem Rathaus gegenüber.	
7	Deutsche Telekom Technik GmbH, Heilbronn	16.08.23	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes aus heutiger Sicht nicht erforderlich.</p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf der Längstrasse ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer: 08003301903 in Verbindung setzen.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt.</p>
8	Handwerkskammer Region Stuttgart	22.08.23	Zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme
9	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	24.08.23	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen darauf</p>	Kenntnisnahme

		<p>erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bereich vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Es handelt um ein großflächig Anthropogen verändertes Gelände.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw.</p>	<p>Berücksichtigung Der Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
--	--	--	--

DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Mineralische Rohstoffe

Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen darauf erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altberg-

Kenntnisnahme

Berücksichtigung
Es wird ein Bodenschutzkonzept im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 19639 erstellt.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

			<p>bau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme
10	IHK Region Stuttgart	30.08.23	<p>Wir sehen in der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters mit 1.325 qm Verkaufsflächen im Ortsteil Oppelsbohm eine gute Möglichkeit zur Sicherung der Lebensmittelversorgung.</p> <p>Die Gemeinde Berglen verfügt über keinen zentralörtlichen Status und somit ist nach den geltenden Vorgaben der Landesplanung die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht zulässig. Ausnahmen sind vorgesehen, wenn der Betrieb der Sicherung der Grundversorgung dient. Die in der Auswirkungsanalyse aufgeführte Argumentation (S. 11 bis 15) zur Anwendung des Ausnahmetatbestandes des Konzentrationsgebotes ist aus unserer Sicht im Grundsatz nachvollziehbar. Die Auswirkungen auf die bereits existierenden Betriebe vor Ort dürfen jedoch nicht unterschätzt werden.</p> <p>Auch wenn sich das Vorhaben am Siedlungsrand befindet, sehen wir hier eine Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot. Dafür sprechen die Lage im einwohnerstärksten und zentral gelegenen Ortsteil Oppelsbohm sowie die Nähe zu Wohngebieten. In weniger als 300 m Entfernung befindet sich weiterhin die Oppelsbohmer Ortsmitte. Hier befinden sich beispielsweise öffentliche Gebäude, Banken und Apotheken, sodass wir hier eine effektive Bündelung der Infrastruktur sehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach Prüfung des Regierungspräsidiums Stuttgart verstößt die für den Lebensmittelmarkt geplante Fläche auf Grund seiner Lage gegen das Integrationsgebot nach Plan-satz 3.3.7.2 S. 2 (Z) Landesentwicklungsplan.</p> <p>Zur Überwindung des Zielkonfliktes ist die</p>

Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens wird ergebnisoffen geprüft, ob die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Verfahrensführende Behörde ist dabei das Regierungspräsidium Stuttgart.

Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte ist nicht gegeben. In weniger als 9 bis 14 Minuten PKW-Fahrzeit befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe, die sich in ihrem betrieblichen Konzept mit dem Vorhaben überschneiden. Darunter befinden sich viele Anbieter, die gut an die B14 und B29 angebunden sind und teils auch Agglomerationen bilden.

Agglomerationen an Hauptverkehrsachsen wirken auf Kunden höchst attraktiv, sodass es unrealistisch erscheint, dass eine ernsthafte Gefahr für bereits bestehende Vorhaben in Nachbargemeinden droht. Weiterhin sind gemäß Auswirkungsanalyse Umsatzumverteilungen in anderen Gemeinden von unter 5% zu erwarten (S. 26), sodass eine Ansiedlung des Vollsortimenters in Bezug auf diesen Punkt städtebaulich vertretbar ist.

Allerdings sind in der Gemeinde Berglen selbst Umsatzumverteilungen von bis zu 14% zu erwarten. Betroffen sind der Netto am südlichen Ortsrand und die kleineren Händler im Ort. Letztere führen zwar Nischenprodukte, allerdings schaffen sie ein Angebot, welches sich von den bekannten Filialbetrieben unterscheidet und die Attraktivität Berglens steigert. Negativ betroffen sind vor allem Händler mit verwandtem Sortiment wie Bäcker und die Inhaber der Spirituosen-, Lebensmittel-, Obst- und Gemüsegeschäfte.

Wir möchten an dieser Stelle die Gemeinde darauf hinweisen, diese Umstände in der Abwägung zu berücksichtigen und ggf. die Verkaufsfläche des geplanten

Kenntnisnahme

			<p>Vorhabens zu reduzieren.</p> <p>Grundsätzlich sehen wir in der Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters die Chance die Versorgung der Gemeinde Berglen zu sichern. Wir begrüßen insbesondere die zentrumsnahe Lage im einwohnerstärksten Ortsteil und sehen hier Möglichkeiten, die Gemeinde als Wohnstandort attraktiv zu halten. Wir möchten aber auf die Auswirkungen auf die inhabergeführten Lebensmittelhändler vor Ort hinweisen und empfehlen in Bezug auf die Sortimente und Verkaufsflächen eine enge Abstimmung mit den lokalen Einzelhändlern.</p>	Kenntnisnahme
11	Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Waiblingen	05.09.23	<p>Am Verfahren wurden die Ämter</p> <p>Amt für Umweltschutz Landwirtschaftsamt Baurechtsamt Amt für Vermessung und Flurneuerung Straßenbauamt Kommunalamt</p> <p>beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:</p> <p>1. <u>Amt für Umweltschutz</u></p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>1. <u>Schutzgebiete und Biotope</u></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Im Planbereich liegt teilweise das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop Nr. 171221191662 „Straßenbegleithecken, K 1915“. Jede Handlung, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder Zerstörung des Biotops führt, ist verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).</p> <p>Von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen qualitativ und quantitativ ausgeglichen werden können. Die Ausnahme ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu beantragen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in die Planung in verbindlicher Form festzuschreiben (§ 30 BNatSchG). Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der UNB zwecks Neuerfassung des Biotops zu melden.</p>	<p>Berücksichtigung Die Planung greift nicht in das bestehende Biotop Nr. 171221191662 „Straßenbegleithecken, K 1915“ ein.</p>

			<p><u>Gesetzlich geschützte Streuobstbestände</u> Innerhalb des Plangebiets liegen nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG und § 33a NatSchG gesetzlich geschützte Streuobstbestände mit einer Flächengröße von ca. 3500 qm. Die Regelung nach § 33a NatSchG sieht vor, dass Streuobstbestände zu erhalten sind. Nur unter bestimmten Voraussetzungen dürfen Streuobstbestände anderweitig genutzt und somit umgewandelt werden. Zur Umwandlung von Streuobstbeständen ist nach § 33a Abs. 2 NatSchG eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.</p> <p>Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft die UNB die öffentlichen Interessen an der konkreten Umwandlung und stellt diese dem öffentlichen Interesse am Erhalt der ökologischen des Streuobstbestandes gegenüber. Zur Beurteilung und Abwägung sind detaillierte Antragsunterlagen einzureichen (vgl. Merkblatt „Erhalt von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG“).</p> <p>Unter Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit ist der Streuobstbestand ggf. mit einem Zeitlag mit Faktor 1,5 auszugleichen.</p> <p>2. <u>Artenschutz</u></p> <p>In der faunistischen Relevanzprüfung vom 07.04.2022 wurde Habitatpotenziale für die Artengruppe Vögel, Fledermäuse und für die Zauneidechse festgestellt. In der faunistischen Untersuchung vom 15.02.2023 werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG durch das geplante Bauvorhaben und unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF) ausgeschlossen.</p>	<p>Berücksichtigung Bei dem Plangebiet handelt es sich im Bestand teilweise um nach § 33a NatSchG geschützte Streuobstbestände, welche durch das Vorhaben nicht erhalten werden können.</p> <p>Ein Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach § 33a Abs. 2 NatSchG für geschützte Streuobstwiesen wurde eingereicht.</p> <p>Berücksichtigung 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-lag“), ein Ausgleichfaktor von 1:1,7 angesetzt. Demnach müssen mindestens 5.338 m² Streuobstwiese neu angelegt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---	---

Die faunistischen Untersuchungen sind ausreichend und die Ergebnisse und Schlussfolgerungen sind schlüssig. Die Vermeidungsmaßnahmen und CEF Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben und umzusetzen. Die Standorte der künstlichen Nisthilfen und Fledermausquartiere sind in einer Karte zu dokumentieren und bei der uNB einzureichen. Auf ein Monitoring und einer Erfolgskontrolle der CEF-Maßnahmen kann verzichtet werden.

3. Bestands- und Eingriffsbewertung

Der Umweltbericht und der Grünordnungsplan mit der Bestands- und Eingriffsbewertung sind im weiteren Verfahrensablauf nachzureichen.

Bearbeiter:
[REDACTED]

Immissionsschutz

Die schalltechnischen Auswirkungen durch den geplanten Lebensmittelmarkt auf die umliegende Bebauung, insbesondere das südlich gelegene Wohngebiet wurden von der Kurz und Fischer GmbH (Gutachten 15054-01) ermittelt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Das vorgelegte Gutachten kann zum derzeitigen Planungsstand jedoch keine konkreten, verbindlichen Aussagen über das zukünftig zu realisierende Projekt treffen.

Bearbeiter:
[REDACTED]

Grundwasserschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden. Aus Sicht des Bodenschutzes wird die großflächige (ca. 8.000 m²) Überbauung/Versiegelung und damit dauerhafte Zerstörung der Böden kritisch gesehen. Es wird daher dringend angeregt, zu prüfen, ob als Standort für den Lebensmittelmarkt nicht auch bereits beeinträchtigte Flächen im Gebiet zur Verfügung stehen, um die Inanspruchnahme sowie die massiven und großflächigen Eingriffe in bislang unbeeinträchtigte Böden unterlassen zu können (Alternativenprüfung).

Berücksichtigung

Die Vermeidungs- und CEF Maßnahmen wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Berücksichtigung

Ein Umweltbericht und Grünordnungsplan mit der Bestands- und Eingriffsbewertung wurde erstellt.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

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.

Sofern am Standort und der Planung festgehalten wird, sind im weiteren Verfahren, wie in jedem Bebauungsplanverfahren üblich, die mit der Planung verbundenen Eingriffe u. a. auch in das Schutzgut Boden im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Teil des Umweltberichtes, darzustellen und geeignete Minimierungs-/Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplanverfahren durch den Planungsträger ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG vom 17.12.2020) anzustreben ist. Dies bedeutet, dass z. B. durch die entsprechende Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus sichergestellt werden soll, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist die

Ein Umweltbericht und Grünordnungsplan mit der Bestands- und Eingriffsbewertung wurde erstellt.

Kenntnisnahme

Ein Erdmassenausgleich wird im weiteren Verfahren geprüft. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist die ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt.

ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen. Ist kein Erdmassenausgleich möglich, ist dies zu begründen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Abwägungsausfall (durch Nichtberücksichtigung der Thematik Erdmassenausgleichs) zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führt.

Bereits jetzt wird zudem darauf hingewiesen, dass bei diesem Vorhaben ein Bodenschutzkonzept (BSK) gem. § 2 Abs. 3 LBodSchAG durch einen bodenkundlichen Sachverständigen zu erstellen ist und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen ist. Es wird empfohlen die Einhaltung der Vorgaben des BSK durch einen Bodenkundliche Baubegleitung überwachen zu lassen.

Bearbeiter:

██

Altlasten und Schadensfälle

Es bestehen keine Bedenken.

Kommunale Abwasserbeseitigung

Das Sondergebiet ist bereits in der rechnerischen Prognose des genehmigten AKP von 2019 enthalten. Es ist daher eine Genehmigung für die Abwasseranlagen (Flächenkanalisation, evtl. benötigte RRB) erforderlich. Ein entsprechender Antrag in 2-facher Ausfertigung ist beim Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis einzureichen.

Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Bearbeiter:

██

Gewässerbewirtschaftung

Es bestehen keine Bedenken.

Hochwasserschutz und Wasserbau

Es bestehen keine Bedenken.

2. Landwirtschaftsamt

Die Gemeinde Berglen plant die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes (neben dem bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Oppelsbohm) zur nachhaltigen Grundversorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet überwiegend als „sonstige Fläche“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen. Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde

Berücksichtigung

Es wird ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 im Baugenehmigungsverfahren erstellt.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

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

Berglen stellt das Plangebiet den Geltungsbereich „Sondergebiet Bauhof“ dar. Durch die überregionale Planung steht die Planungsfläche damit zur Disposition. Laut den Planunterlagen wurden die Grundstücke des Plangebiets von der Gemeinde erworben.

Das Plangebiet mit einer Fläche von 0,77 ha wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung genutzt und ist nach der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I eingestuft. Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Durch den geplanten Flächenverbrauch entsteht ein weiterer Flächendruck für die landwirtschaftlichen Betriebe. Dieser Flächendruck verstärkt sich zusätzlich bei schlechten Witterungsverhältnissen (Trockenheit der letzten Jahre) z.B. durch Futtermangel.

Nach § 16 Abs. 1 Landwirtschafts- und Landeskultugesetz (LLG) stellen landwirtschaftliche Flächen für die Landwirtschaft die zentrale Produktionsressource dar. Ein Ziel des Landes ist es, landwirtschaftliche Flächen zu schützen und zur Landschaftsentwicklung beizutragen. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sollen nach Möglichkeit geschont werden.

Es ist zu bedenken, dass diese hochwertigen Bodenflächen dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Produktion ausscheiden und nicht mehr für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermittel bzw. zur Erzeugung von nachwachsenden Rohstoffen zur Verfügung stehen. Für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichende Freiräume zu sichern. Die Land- und Forstwirtschaft ist als leistungsfähiger Wirtschaftszweig zu erhalten und in ihrer Wettbewerbsfähigkeit zu stärken. Insbesondere ertragreiche Böden sind zu sichern.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wird im Rahmen eines Grünordnungsplans in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz vorgenommen. Diese Bilanzierung liegt den Planunterlagen nicht bei.

Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Gegen zusätzliche Flächeninanspruchnahme bestehen Bedenken. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang

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.

Ein Umweltbericht und Grünordnungsplan mit der Bestands- und Eingriffsbewertung wurde erstellt.

Kenntnisnahme

in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden (§ 15 Abs. 3 BNatSchG). Hierbei wäre das Landwirtschaftsamt erneut zu beteiligen.

Durch den Flächenverbrauch gehen wertvolle Äcker und Wiesen verloren. Boden ist die Existenzgrundlage für unsere landwirtschaftlichen Familienbetriebe und sichert die regionale Lebensmittelproduktion für die Bevölkerung. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

3. Baurechtsamt

Keine Bedenken.

4. Amt für Vermessung und Flurneuerung

Es besteht eine Diskrepanz zwischen Änderung Flächennutzungsplan und Abgrenzung Bebauungsplan. Im Plan zur Abgrenzung des Bebauungsplangebiets ist ein Teil des Wegflurstücks Flst. Nr. 448/1 beinhaltet (s. Anlage). Dieser ist aber nicht Teil der Änderung zum Flächennutzungsplan und auch nicht im Lageplan des Lebensmittelmarktes. Soll diese Fläche Flst. Nr. 448/1 in das Bebauungsplangebiet tatsächlich mit einbezogen werden, ist dies mit der unteren Flurbereinigungsbehörde abzustimmen, denn dieser Teil liegt im Flurbereinigungsverfahren Berglen-Rettersburg/Öschelbronn.

5. Straßenbauamt

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Kreisstraße K 1915 auf freier Strecke. Folge dessen greifen hier entsprechende Anbaubeschränkungen. Somit dürfen gemäß § 22 StrG Hochbauten jeder Art bzw. bauliche Anlagen längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Gemäß § 8 Abs. 1 StrG ist eine Ortsdurchfahrt der Teil einer Kreisstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke (Erschließungsbereich) oder

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Das Flurstück 448/1 soll in die Planung mit einfließen und die vorhandene Wegeführung geringfügig angepasst werden.

Eine Abstimmung mit der Flurbereinigungsbehörde wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

Berücksichtigung

Die Planung der Hochbauten greift nicht in die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG ein.

Kenntnisnahme

der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes (Verknüpfungsbereich) dient.

Aufgrund des Vorhabens haben wir die Ortsdurchfahrtsgrenzen geprüft. Bei der Prüfung ist aufgefallen, dass durch das bereits hergestellte Neubaugebiet eine Ortsdurchfahrtsgrenze zum Verknüpfungsbereich hätte festgelegt werden müssen. Weshalb die Festlegung ausgeblieben ist, können wir nach aktueller Aktenlage nicht feststellen. Wir bitten daher die Gemeinde Berglen um entsprechenden Antrag auf Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze zum Verknüpfungsbereich. Ansprechpartner beim Straßenbauamt ist [REDACTED]

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts ins besonders der vorhandenen Linksabbiegespur, Querungen, Schleppkurven etc. wäre mittels Verkehrsgutachten durch die Gemeinde Berglen prüfen zu lassen (Kostentragung: Gemeinde Berglen). Sollte aufgrund der Anbindung des Lebensmittelmarktes Veränderungen an der Straße notwendig sein, sind die Kosten zu 100% von der Gemeinde Berglen zu tragen (Verursacherprinzip) – es bedarf dann einer Vereinbarung hierfür, Ansprechpartner beim Straßenbauamt ist auch [REDACTED]

Aus Sicht der Verkehrsbehörde wäre auf die entsprechenden Sichtfelder auf die Kreisstraße (3 mal 70 Meter) sowie im Bereich des angrenzenden Knotenpunktes auf Gemeindestraße (Naumannstraße, Zu- und Abfahrt Lebensmittelmarkt) hinzuweisen.

Aus der Sicht der Stabstelle Radwege sollten die Sichtfelder der einzelnen Verkehrsströme inkl. Fuß- und Radverkehr im Kreuzungsbereich überprüft werden. Sind diese nicht ausreichend vorhanden, so sind die Sichtfelder ausreichend zu gewährleisten.

Berücksichtigung

Der Antrag zur Festlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze wird außerhalb des Bebauungsplanverfahren von der Gemeinde Berglen gestellt.

Berücksichtigung

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

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

Aus der Verkehrsuntersuchung ergibt sich eine sehr gute Leistungsfähigkeit.

Berücksichtigung

Die Sichtfelder auf die Kreisstraße sowie im Bereich des angrenzenden Knotenpunktes auf Gemeindestraße (Naumannstraße, Zu- und Abfahrt Lebensmittelmarkt) und im Bereich westlich der K 1915 – Johann-Sebastian-Bach-Straße

			<p>Im Zusammenhang mit den Sichtfeldern sind auch eine mögliche zukünftige Position der Außenwerbung für den Supermarkt zu hinterfragen.</p> <p>6. <u>Kommunalamt</u></p> <p>Im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange nach dem BauGB weist das Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt darauf hin, dass die Kommune mögliche beitragsrechtlichen Auswirkungen zu prüfen und ggf. entsprechend den gesetzlichen Vorgaben festzusetzen hat.</p>	<p>geführten Wirtschaftsweg (Radroute) werden eingehalten.</p> <p>Die Sichtfelder wurden in der Planzeichnung als unverbindliche Darstellungen dargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
11	Vodafone West GmbH	06.09.23	<p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	Kenntnisnahme
12	Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Wirtschaft u. Infrastruktur	07.09.23	<p>Raumordnung Mit der vorgelegten Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Edeka-Lebensmittelmarktes in Berglen mit einer Verkaufsfläche von 1325 m² geschaffen werden.</p> <p>Bei dem vorgesehenen Neubau des Edeka-Marktes handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Daher sind die hierzu bestehenden Regelungen des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) und des Regionalplans für die Region Stuttgart zu beachten (Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Beeinträchtungsverbot).</p> <p>Die Auswirkungen des im Plangebiet zulässigen Einzelhandels wurden im April 2023 im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) ermittelt.</p>	Kenntnisnahme

Konzentrationsgebot

Großflächiger Einzelhandel in der Gemeinde Berglen ist nur für die Grundversorgung möglich. Nach Plansatz 3.3.7 (Z) LEP sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Abweichend von der sonst geltenden Bindung an Zentralitätsstufen können nach der Ausnahme des Plansatz 3.3.7 (Z) LEP auch in Kleinzentren und in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Bei der geplanten Einzelhandelsnutzung des Lebensmittelmarktes handelt es sich grundsätzlich um einen Einzelhandelsbetrieb der Grundversorgung, da das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst. Sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Kongruenzgebot

Das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.

Vorliegend ist davon auszugehen, dass nur ca. 5 % des Umsatzes von außerhalb der Gemeinde Berglen stammen werden. Ein überörtliches Einzugsgebiet wird vor allem wegen der topographischen Situation und der Ausstattung an Lebensmittelmärkten der Umlandkommunen nicht erschlossen. Das Kongruenzgebot wird damit in jedem Fall eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen. Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortkommune oder die Funktionsfähig-

Kenntnisnahme

Berücksichtigung
Der Textteil des Bebauungsplans wurde entsprechend ergänzt.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme
Eine Schließung des Netto-Marktes ist aufgrund der Leistungsfähigkeit des Marktes (wurde erst in jüngerer Vergangenheit modernisiert) und der Zugehörigkeit der Vertriebs-schiene Netto zur

keit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 %. Aus der Auswirkungsanalyse ergibt sich, dass die Umsatzverteilungsquote für das geplante Vorhaben in der Gemeinde Berglen bei max. 13 - 14 % und gegenüber den Wettbewerbern in Winnenden, Schorndorf, Winterbach und Rudersberg bei max. 1-5 % liegt.

Es lässt sich somit festhalten, dass die Umsatzverteilungen durch den Neubau des Edeka-Marktes in der Gemeinde Berglen über dem Schwellenwert von 10 % liegen, die den Netto-Markt in integrierter Randlage betreffen.

Es wird erläutert, dass nicht mit einem Marktaustritt des Netto-Marktes zu rechnen ist. Dies kann bei einer Umverteilung von 13-14% aber nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt wird gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen. Es sollte daher über eine Reduktion der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes nachgedacht werden, um dies einzuhalten.

Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

Integrationsgebot

Nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP) sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Allerdings verstößt die für den Edeka geplante Fläche auf Grund seiner Lage gegen das Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 S. 2 (Z) Landesentwicklungsplan.

Nach der Rechtsprechung ist unter einem städtebaulich integrierten Standort im Wesentlichen ein Standort zu verstehen, der in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr

Edeka-Gruppe auch bei Umverteilungseffekten von 13 - 14 % mit Sicherheit auszuschließen.

Kenntnisnahme

In Abstimmung mit dem RP Stuttgart wird unter Bezugnahme auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Mai 2023 – 4 CN 10/21 das Beeinträchtigungsverbot nicht tangiert. Eine Reduzierung der Verkaufsfläche muss dementsprechend nicht vorgenommen werden

Kenntnisnahme

liegt. Mit dem Integrationsgebot wird insofern an bestimmte siedlungsstrukturelle Gegebenheiten angeknüpft (VGH BW, Urteil vom 22.11.2013 – 3 S 3356/11, juris Rn. 54).

Beim Integrationsgebot ist zu beachten, dass es nicht um irgendeine Anbindung an überhaupt bebaute Bereiche geht, sondern im Kern um die Integration in bewohnte Bereiche, damit die Versorgung möglichst gut und zum Nutzen aller Bewohner einer Gemeinde erbracht werden kann.

Der geplante Standort erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Der geplante Edeka schließt nur an der südlichen Seite an die Wohnbebauung an. Auf der östlichen Seite getrennt durch die Johann-Sebastian-Bach-Straße schließt sich ein Gewerbegebiet an. An nördlicher und westlicher Seite grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft.

Zur Überwindung des Zielkonfliktes ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens wird ergebnisoffen geprüft, ob die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Verfahrensführende Behörde ist dabei das Regierungspräsidium Stuttgart.

Für eine Beurteilung des o.g. Zielkonfliktes ist eine fundierte Standortalternativenprüfung für den vorgesehenen Standort erforderlich.

Kenntnisnahme

Berücksichtigung

Der Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens wird seitens der Gemeinde Berglen gestellt.

Die darin enthaltene Standortalternativenprüfung, die ergebnisoffen durchgeführt wurde, hat gezeigt, dass in Berglen keine andere geeignete und besser integrierte Fläche vorhanden ist. Im speziellen Fall von Berglen ist die Abweichung vom Integrationsgebot raumordnerisch vertretbar. Als Gründe hierfür sind folgende Faktoren anzuführen:

- eklatante Versorgungslücke im Lebensmittelbereich (kein Vollsortimenter vorhanden, Kaufkraftabfluss > 70 %)
- wichtige Bedeutung im Hinblick auf die Sicherstellung der Grundversorgung in der Gemeinde Berglen
- Lage im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde (Ortsteil Op-pelsbohm)

			<p><u>Textliche Festsetzungen</u> Es sind bisher noch keine textlichen Festsetzungen in den Unterlagen enthalten. Diese müssen im weiteren Verfahren noch nachgereicht werden.</p> <p>Des Weiteren weisen wir noch auf den Bundesraumordnungsplan für Hochwasser und dessen erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden.</p>	<p>•kein städtebaulich integrierter Alternativstandort vorhanden, der gleichzeitig auch den Aspekten von Umwelt- und Naturschutz Rechnung trägt.</p> <p>In Berglen liegt durch die bestehenden topografischen Gegebenheiten sowie die disperse Siedlungsstruktur eine Sondersituation vor. Die Bebauung der Alternativstandorte ist aufgrund der Lage in natur- und wasser-schutzbezogenen Gebieten bzw. aufgrund von topografischen und siedlungsstrukturellen Einschränkungen ausgeschlossen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht berührt werden.</p> <p>Berücksichtigung Ein Textteil wurde erstellt.</p> <p>Kenntnisnahme Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.</p> <p>Bei Starkregen findet der Abfluss des Regenwassers voraussichtlich über die Johann-Sebastian-Bach-Straße in Richtung Osten statt.</p> <p>Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren.</p>
--	--	--	---	--

			<p>Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Hinweis: Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p>	
13	Polizeipräsidium Aalen Referat Prävention	27.09.23	<p>aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung eines Gewerbestandortes in diesem Plangebiet gesehen. Jedoch sind nachfolgend ein paar Dinge anzumerken und zu beachten.</p> <p>1. Lage Der Standort des geplanten Edeka-Marktes befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Oppelsbohm zwischen Naumannstraße und K 1915 / Johann-Sebastian-Bach-Straße. Das Grundstück ist aktuell unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das direkte Standortumfeld wird im Süden durch Wohnnutzungen überwiegend mit Einfamilienhäusern (Neubaugebiet) geprägt.</p> <p>2. Pkw-Stellplätze Ebenerdige Stellplätze sollten ausreichend beleuchtet, übersichtlich, gut einsehbar und nicht zu abgelegen sein. Dies ist auch besonders in Bezug auf die flankierende Bepflanzung zu beachten.</p> <p>2.1. Mitarbeiter-Parkplätze Mitarbeiter-Parkplätze sollen so geplant werden, dass dieser Bereich einer sozialen Kontrolle unterliegt und für die Öffentlichkeit einsehbar ist. Die polizeiliche Kriminalstatistik weist sie als Tatorte aus, wo Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen von Verkaufsstellen als Opfer von tätlichen Angriffen aus unterschiedlichen Motiven ausgesetzt sind. Ohne diese Berücksichtigung besteht hier die Gefahr der Entstehung eines typischen „Angstraumes“. Das Augenmerk muss auch hier auf die Beleuchtung und eine gut einsehbare, breite Erschließung gelegt werden. Enge, unübersichtliche Wege, Treppen und uneinsehbare Nischen sollten vermieden werden.</p> <p>3. Infrastrukturelle Anbindung Die Anbindung an die Infrastruktur der Gemeinde mit seinen 21 Teilorten ist wichtig. Haltestellen des ÖPNV sollten mit transparenten Warte- und Unterstellmöglichkeiten ausgestattet und die Wege dorthin nachts gut ausgeleuchtet sein.</p> <p>4. Beleuchtung Es wird empfohlen, auch die Beleuchtung der Wege zum Gebäude und um das Gebäude so zu konzipieren, dass es keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

		<p>dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge als auch die Parkplätze bei Dunkelheit vollständig ausgeleuchtet sind. Die Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für Fußgängerverkehr gemäß DIN-Normen sind zu beachten.</p> <p>5. Freiflächen Auch die richtige Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen ist aus Sicht der Kriminalprävention relevant. Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung ist zu achten.</p> <p>6. Technische Sicherung Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Ein Einbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Einbruch entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Aalen, Standort Fellbach, ist gerne bereit, die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	--

Von folgenden Stellen gingen keine Schreiben ein:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange
-	-

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen
Stuttgart, den 14.05.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart - ARP