

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



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

**„Sondergebiet
Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

E n t w u r f

Planungsstand: 14.05.2024

ARP

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplangebiet	1
1.1	Lage und Größe	1
1.2	Bestand und Umgebung	1
2	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	2
2.1	Regionalplan	2
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	2
2.3	Bebauungspläne.....	3
2.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	3
3	Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung	4
4	Verfahren	6
5	Alternativenprüfung	6
6	Planungskonzept	7
7	Planinhalte	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise	10
7.4	Offene Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	10
7.5	Verkehrsflächen.....	10
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
7.7	Mit Rechten zu belastende Flächen.....	11
7.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
7.9	Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).....	12
8	Örtliche Bauvorschriften	12
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
8.2	Werbeanlagen	12
8.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	12
9	Artenschutz	13
10	Schalltechnische Untersuchung	13
11	Verkehrsuntersuchung	14
12	Erschließung	16
13	Umweltbelange	16
14	Niederschlagswassermanagement	17
15	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	17
16	Ver- und Entsorgung	19
17	Planverwirklichung	19
18	Planungsdaten	20
19	Zum Bebauungsplan erstellte Gutachten	20

1 **Bebauungsplangebiet**

1.1 **Lage und Größe**

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

Es wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen auf dem Flurstück 413 und 274 sowie durch den bestehenden landwirtschaftlichen Weg auf dem Flurstück 448/1
- im Osten: durch die Johann-Sebastian-Bach-Straße, Flurstück 155/12 sowie den angrenzenden landwirtschaftlichen Weg, Flurstück 448/1,
- im Süden: durch das bestehende Wohn-/Mischgebiet Gassenäcker-Mörgele entlang der Naumannstraße, Flurstück 461 und 461/23
- im Westen: durch landwirtschaftliche Flächen auf dem Flurstück 439

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 0,7 ha und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 14.05.2024 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 **Bestand und Umgebung**

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



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

Südlich des Geltungsbereichs grenzt ein Wohnquartier in überwiegend 2-geschossiger Bauweise an. Östlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße befindet sich ein kleineres Gewerbegebiet. Nördlich und westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet überwiegend als „sonstige Fläche“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen. Westlich und nördlich grenzt ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an. Nördlich und westlich des Plangebietes stellt der Regionalplan, in deutlichem Abstand zum Plangebiet, einen regionalen Grünzug dar.

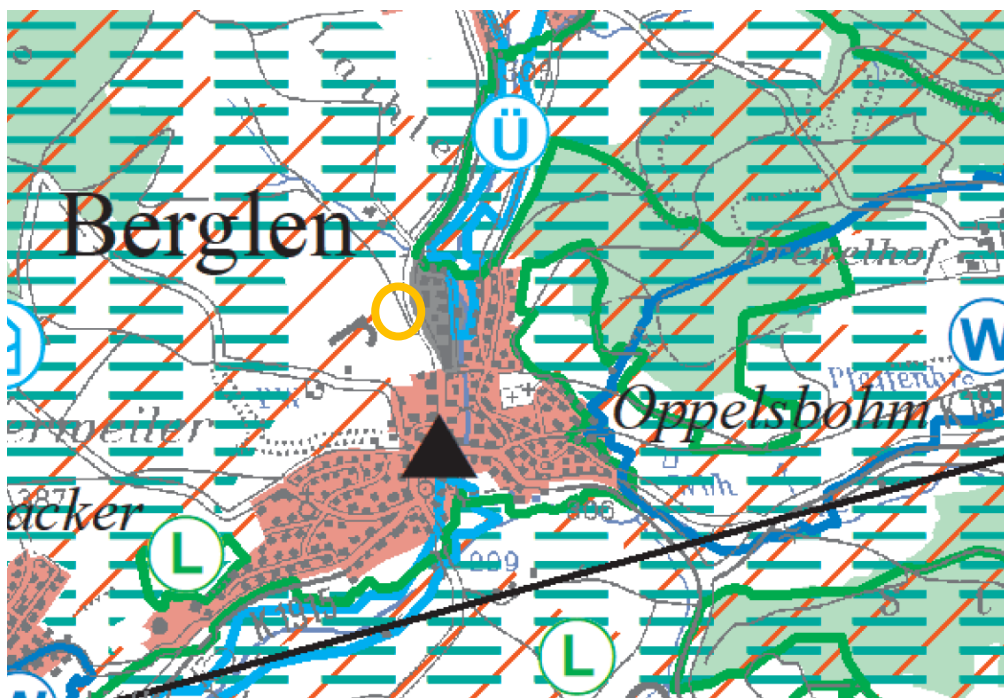


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan - Region Stuttgart 2009

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

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

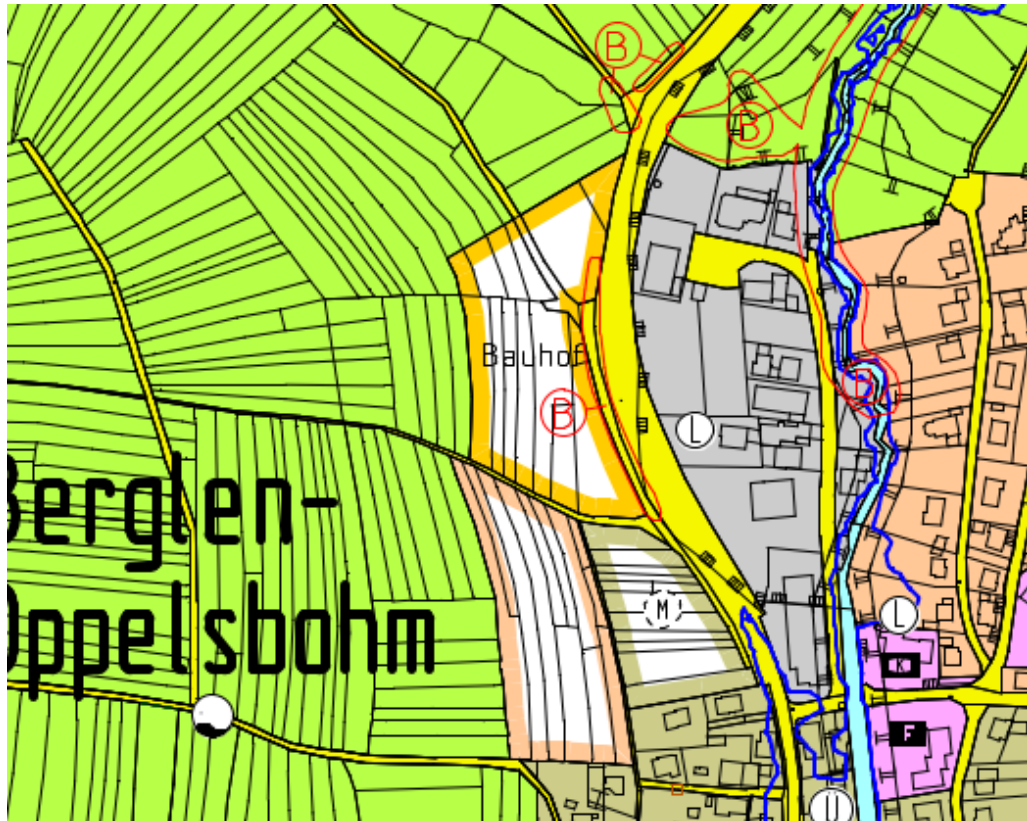


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Winnenden 29.05.2006

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

2.3 **Bebauungspläne**

Es besteht kein rechtgültiger Bebauungsplan.

2.4 **Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

Landschaftsschutzgebiet

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

„Natura 2000“ – Schutzgebiete

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

Biotope

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

3 Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

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

Die Gemeinde Berglen plant in diesem Bereich die Ansiedlung eines modernen und zukunftsorientierten Lebensmittelmarktes und damit die Stärkung des Einkaufsstandorts Berglen. Der Standort soll im unmittelbaren Anschluss an die Kreisstraße (Johann-Sebastian-Bach-Straße) nördlich der Wohnbebauung entlang der Naumannstraße entwickelt werden. Auf dem ca. 0,75 ha großen Baugrundstück soll ein Vollsortimenter mit max. 1.325 qm Verkaufsfläche entstehen. Des Weiteren sollen ca. 80 Stellplätze auf dem Gelände realisiert werden.

Bedarfsbegründung und Standortwahl

Es wurde im Jahre 2023 (aktualisiert April 2024) eine Auswirkungsanalyse durch das Büros Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurden die Grundlagen in Bezug auf den Bedarf und einen optimalen Standort für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung in der Gemeinde Berglen sowie eventuelle Auswirkungen einer Ansiedlung untersucht.

Auf die Auswirkungsanalyse Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenters in Berglen-Oppelsbohm des Büros GMA, Ludwigsburg, vom 26.04.2023, aktualisiert am 23.04.2024 wird verwiesen.

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

Konzentrationsgebot

In der Gemeinden Berglen fließt derzeit rund drei Viertel der Kaufkraft im Lebensmittelbereich ab. Trotz des Angebotes durch einen Lebensmitteldiscounter (Netto) wird keine hinreichende, qualitativ zukunftsfähige Nahversorgung für die rund 6.950 Einwohner sichergestellt. Auch die unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer im Lebensmittelbereich (Verkausflächenausstattung in Berglen liegt mit rd. 164 m² VK je 1.000 EW unter dem Bundesdurchschnitt) lässt noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen. Vor diesem Hintergrund könnte als Ergänzung ein zeitgemäßer Lebensmittelvollsortimenter die Nahversorgung für die Gemeinde langfristig sichern.

Integrationsgebot

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 für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem ÖPNV (Bus) erreichbar.

Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation in der Region, den siedlungsstrukturellen und topographischen Besonderheiten als Flächengemeinde auf die Gemeinde Berglen. Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der ganz überwiegende Teil des Umsatzes (rd. 95 %) mit Kunden aus Berglen erzielt wird. Nur 5 % des Umsatzes fließen von außerhalb der Gemeinde an den Standort zu. Dies unterstreicht die überwiegende örtliche Versorgungsfunktion des geplanten Lebensmittelmarktes.

Beeinträchtungsverbot

Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungseffekte sind in Oppelsbohm selbst mit 13 – 14 % zu erwarten. Eine Schließung des leistungsstarken Netto-Marktes ist trotz der zu erwartenden Umverteilungseffekte aufgrund des in Berglen ausreichend vorhandenen Kaufkraftpotenzials nicht zu befürchten. 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. Zudem stellt der Discounter trotz der Überschneidungen mit dem geplanten Vollsortimenter eine verbraucher- und versorgungsbezogene sinnvolle Kombination dar. In den nahe gelegenen Zentren Winnenden und Schorndorf sowie in den Nachbargemeinden sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

In Ergänzung zu den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ist für den speziellen Fall der Gemeinde Berglen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart für die Bewertung des Beeinträchtungsverbot noch Bezug auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Mai 2023 – 4 CN 10/21 zu nehmen. Aus Sicht des RP Stuttgart ist mit Bezug auf dieses Urteil das Beeinträchtungsverbot nicht tangiert.

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. Aufgrund seiner Lage an der K 1915 ist der Vorhabenstandort insbesondere für den motorisierten Individualverkehr sehr gut zu erreichen, was wegen der dispersen Siedlungsstruktur der Gemeinde von Bedeutung ist. Aufgrund straßenbegleitender Fußwege ist der Standort auch für Fußgänger gut erreichbar. Durch die bestehende Haltestelle „Ortsmitte“ in ca. 350 m Entfernung ist der Standort zudem an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Da es sich um einen Supermarkt/Vollsortimenter handelt, der aktuell in Berglen nicht ansässig ist, trägt der Standort zur Verkehrsvermeidung (i.S. Einkaufsfahrten) zu den umliegenden Standorten in den Nachbarkommunen bei. Die zentrale Lage im Ortsteil Oppelsbohm unterstreicht die Nahversorgungsfunktion, die der Lebensmittelmarkt für alle Ortsteile der Gemeinde Berglen übernehmen wird.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele bzw. um die von der Gemeinde gewollte städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht und somit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ erforderlich.

Zielabweichungsverfahren

Die Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung wurde von Seiten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, im Rahmen einer Auswirkungsanalyse untersucht (s.o.). In der Auswirkungsanalyse wurden die landes- und regionalplanerischen Regelungen des LEP Baden-Württemberg und des Regionalplanes des Verbandes Region Stuttgart bewertet. Demnach erfüllt das Vorhaben das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot. Das Integrationsgebot wird aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart am Standort hingegen nicht erfüllt, sodass zur Umsetzung des Vorhabens ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) Baden-Württemberg notwendig ist.

4 Verfahren

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

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

5 Alternativenprüfung

Potenzielle Grundstücke in Berglen müssen verschiedene Standortrahmenbedingungen erfüllen, damit sie für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes geeignet sind. Als wesentliche Kriterien für die Eignung der Grundstücke zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind folgende Punkte zu nennen:

- Mindestgröße von ca. 6.000 m² für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes
- ausreichende Dimensionierung / günstiger Grundstückszuschnitt / weitgehend ebene Fläche / gute Einsehbarkeit
- städtebauliche Integration
- möglichst geringes Konfliktpotenzial mit vorhandenen (und geplanten) Umfeldnutzungen
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (Nähe zu Hauptverkehrsachsen) und zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebietes
- Eignung als Nahversorgungsstandort
- Lage außerhalb von Schutzgebieten

Berglen verfügt neben dem Hauptort Oppelsbohm (ca. 20 % der Einwohner) noch über eine Vielzahl an Teilorten mit Einwohneranteilen zwischen 14 %

(Steinach), 12 % (Hößlinswart) und < 1 % (u.a. Drexelhof, Kieselhof, Linsenhof und Oberweiler). Zudem ist auf die Ausdehnung der Flächengemeinde hinzuweisen. Die Gemeinde Berglen erstreckt sich über ca. 2.586 ha. Die Einwohnerverteilung, aber auch die flächenhafte Struktur der Gemeinde schränken bereits vorab die Zahl der tatsächlich in Frage kommenden Standorte deutlich ein.

Aufgrund der dichten Bebauung in Kernort Oppelsbohm konnten keine zentral gelegenen ausreichend großen Flächen in der Ortsmitte bzw. in den angrenzenden Bereichen identifiziert werden.

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 bzw. nicht überwindbar eingestuft wurden. Es wird hierzu auf die Ausführungen im Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Büros Blank, Stuttgart vom 14.05.2024 als Teil der Begründung verwiesen.

Bei dem Plangebiet als ausgewählten Standort handelt es sich um einen, in der Flächennutzungsplanung bereits für die Bebauung (Bauhof) berücksichtigten Standort.

6 Planungskonzept

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

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



Abbildung 4: Lageplan, 25.01.2024 vorläufige Gebäudeplanung mit Freianlagen

7 Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet als Sondergebiet (SO) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Schwelle der „Großflächigkeit“ im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO wird bereits mit der Verkaufsfläche (ca. 1.325 m²) des Lebensmittelmarktes erreicht.

Auswirkungsanalyse

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

Es wird auf die Auswirkungsanalyse Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenters in Berglen-Oppelsbohm des Büros GMA, Ludwigsburg, vom 26.04.2023/23.04.2024 hingewiesen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Das Maß der Überbauung wird mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein Sonstiges Sondergebiet für die GRZ und GFZ werden damit eingehalten. Darüber hinaus darf die GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die Überschreitung wird städtebaulichen Gründen zugelassen, um die für die geplante Einzelhandelsnutzung notwendigen Kundenstellplätze, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen, Anlieferflächen und Zufahrten zu ermöglichen. Ohne diese Überschreitungsmöglichkeit wäre die zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert.

Durch die Begrünungsvorschriften (Dachbegrünung, Neupflanzung von Bäumen, Begrünung von Flächen) sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und oberirdische Stellplätze, werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert und es wird ein grünes Wohnumfeld gewährleistet.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird anhand der maximalen Gebäudehöhe (GBH_{max}) über der festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäudehöhe kann durch technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) überschritten werden, wenn sie um mindestens 1,00 m von der Außenkante des Randabschlusses des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt sind dies gilt nicht für Aufzugs- und Aufgangsbauten. Des Weiteren kann die Gebäudehöhe mit Werbeanlagen überschritten werden.

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

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude nur in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung zulässig. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise entsprechen dem zugrundeliegenden Entwurf. Dies ermöglicht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im erforderlichen Umfang.

7.4 Offene Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Oberirdische Garagen sind aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild, Straßenraum) unzulässig.

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich innerhalb den in der Planzeichnung mit ST festgesetzten Flächen zulässig. Durch die Festsetzungen werden Spielräume für die Anordnung der geplanten Pkw- und Fahrradstellplätze für die Kunden sowie auch für sonstige, geplante der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen gesichert.

Nebenanlagen (wie z.B. Gebäude zur Bereitstellung bzw. Sammlung von Einkaufswagen sowie Überdachungen von Müllbehälterstellflächen, Fahrradständern und technischen Anlagen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Um ein attraktives Arbeitsumfeld und die Einbindung in die Landschaft zu sichern, sind Nebenanlagen innerhalb der mit PFG 1 und PFG 2 festgesetzten Bereiche nicht zulässig.

Ausnahmsweise ist eine freistehende Werbeanlage in der PFG2-Fläche zulässig.

Hierdurch soll eine Dominanz von Nebenanlagen mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild, insbesondere im Hinblick auf ihre Wirkung auf den Straßenraum (Ortseinfahrt) und auf das angrenzende Wohngebiet „Gasenäcker Mörgele“, vermieden werden.

7.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung und zur Optimierung der vorhandenen Wegeflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zwischen dem Plangebiet und der Johann-Sebastian-Bach-Straße verläuft ein viel genutzter Weg sowie das bestehende Biotop „Straßenbegleithecken, K 1915 Biotop Nr. 171221191662“. Um hier Eingriffe zu vermeiden wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt.

Zu- und Abfahrtsbereich

Die Festsetzung des Zu- und Abfahrtsbereichs sichert, ergänzend zu den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt, einen sicheren Verkehrsablauf im Bereich der Bestandsstraßen. Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung der Zufahrten an verkehrstechnisch günstigen Stellen.

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

Verwendung versickerungsaktiver Beläge

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

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen

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

7.7 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Fahrrechte für die Landwirtschaft (FR) dient der Sicherung der Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

7.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot Landschaftliche Eingrünung (PFG 1)

Für das geplante Baugrundstück wird im westlichen bzw. nordwestlichen Bereich eine Randeingrünung festgesetzt, mittels der ein Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geschaffen wird.

Pflanzgebot Gärtnerische Eingrünung (PFG 2)

Das geplante Baugrundstück wird im östlichen und südlichen Bereich zur Kreisstraße („Johann-Sebastian-Bach-Straße“) bzw. zum angrenzenden Wohngebiet „Gassenäcker-Mörgele“ hin eingegrünt. Die Bepflanzung dient der Eingrünung des Marktgebäudes und insbesondere auch der geplanten Kundenparkplätze und trägt damit zur Aufwertung des östlichen und südlichen Gebietsrandes und damit des Landschaftsbildes bei.

Pflanzgebot von Einzelbäumen (PFG 3)

Die Neupflanzung von Bäumen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Umfeld, für Bewohner und Kunden gleichermaßen, gesichert.

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (PFG 4)

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert und teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen

positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Pflanzgebot zur Begrünung von Stützmauern (PFG 5)

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

7.9 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe als Höhe des Rohfußbodens (EFH) dient als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen. Eine Abweichung der eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu +/- 0,50m zulässig. Vor dem Hintergrund der vorhandenen bewegten Topografie ist damit eine flexible Planung der Höhenlage des Erdgeschosses möglich.

8 Örtliche Bauvorschriften

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

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform und Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage am Ortsrand Rechnung getragen. Es soll dabei eine harmonische Einbindung in Siedlung und Landschaft erfolgen und eine ruhige Dachlandschaft gesichert werden.

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

8.2 Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebiets, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes am Ortseingang von Oppelsbohm und in Bezug auf die östlich verlaufende Johann-Sebastian-Bach-Straße. Negative Auswirkungen auf die Umgebung werden damit minimiert.

8.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern, insbesondere vor dem Hintergrund der Ortsrandlage.

9 Artenschutz

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

Um ausschließen zu können, dass durch das geplante Vorhaben sowohl streng geschützte als auch besonders geschützte Arten beeinträchtigt werden, wurde zunächst eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Stauss & Turni 07.04.2022). Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit einer vertiefenden Untersuchung zu den Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 15.02.2023 hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Reptilien ergeben. Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Zeitraum für Gehölzrodungen Anfang November bis Ende Februar
- Vogelschutz bei großflächigen Verglasungen/ Fenstern
- Maßnahmen zum Schutz nachtaktiver Tiere (Außenbeleuchtung)
- Vermeidung von Kleintierfallen
- Anbringen künstlicher Nisthilfen für Vögel (Höhlenbrüter)
- Installation künstlicher Fledermaus-Quartiere

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

10 Schalltechnische Untersuchung

Es wird im Ortsteil Oppelsbohm der Gemeinde Berglen die Errichtung eines Lebensmittelmarktes, östlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße geplant. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet. Westlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße grenzt das Untersuchungsgebiet an ein eingeschränktes Gewerbegebiet (nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig).

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

(TA-Lärm) im Bereich der schützenswerten Gebäudenutzungen im Umfeld des Plangebiets untersucht.

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 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 Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) und für ein Mischgebiet (60 dB(A)) werden damit um 1 dB(A) überschritten. 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. Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV und vorliegenden Beurteilungspegeln von $L_r < 70$ dB(A) tags bzw. $L_r < 60$ dB(A) nachts können die Pegelzunahmen im Sinne der hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen 16. BImSchV als zumutbar eingestuft werden.

Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Straßenverkehrslärm) werden innerhalb des gesamten Plangebietes eingehalten.

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

Aus schalltechnischer Sicht sind daher keine Maßnahmen erforderlich. Maßnahmen aufgrund des projektbezogenen zusätzlichen Verkehrs sind ebenfalls nicht erforderlich.

Es wird auf die Schallimmissionsprognose, Büro Kurz und Fischer, Winnenden, vom 27.06.2023/15.04.2024 verwiesen.

11 Verkehrsuntersuchung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt ausgehend von der Johann-Sebastian-Bach-Straße, über ein kurzes Stück 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. Am Donnerstag, 07. Dezember 2023 wurde bei guten Witterungsverhältnissen in Form von Videoanalysen über den Gesamttag (24 Stunden) der Verkehr an nachfolgenden Einmündungsbereich erhoben:

– TZ 1 – K 1915 – Johann-Sebastian-Bach-Straße / Naumannstraße

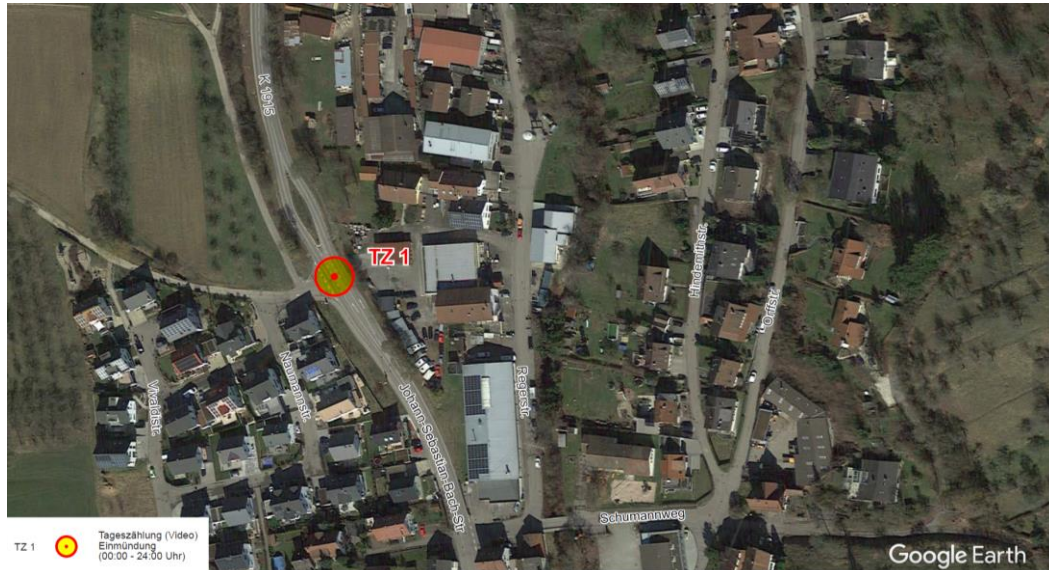


Abbildung 5: Ausschnitt mit Tageszählung, Verkehrsuntersuchung 2023/2024 Bebauungsplan-Aufstellung „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg vom Februar 2024.

An der Einmündung TZ 1 zeigt sich im Ergebnis für den Prognosehorizont 2035 in der Konstellation der 0-Prognose für die Frühspitze MSP die Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" und somit eine sehr gute bzw. die bestmögliche Leistungsstufe im Verkehrsablauf an dieser Einmündung der Naumannstraße in die K 1915 – Johann-Sebastian-Bach-Straße. In der Konstellation der 0-Prognose 2035 ergibt sich für die Abendspitze ASP ebenfalls die Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" und somit eine sehr gute bzw. die bestmögliche Leistungsstufe im Verkehrsablauf an dieser Einmündung der Naumannstraße in die K 1915 – Johann-Sebastian-Bach-Straße.

Die Einmündung TZ 1 weist im Prognose-Planfall "Lebensmittel-Vollsortimenter" 2035 für die Frühspitze MSP die Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" (vgl. Anlage A 3) und ebenfalls für die Abendspitze ASP die Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" (vgl. Anlage A 4) aus und zeigt somit auch künftig eine sehr gute bzw. die bestmögliche Leistungsstufe im Verkehrsablauf an dieser Einmündung der Naumannstraße in die K 1915 – Johann-Sebastian-Bach-Straße auf.

Da es sich bei der Naumannstraße (Tempo 30 – Zone) als innerörtliche Einmündung in die K 1915 – Johann-Sebastian-Bach-Straße (50 km/h) um eine bereits bestehende bauliche Situation handelt, sind die entsprechenden Sichtdreiecke als gegeben anzusehen. Da in der Örtlichkeit eine relativ gerade Streckenführung ohne stark ausgeprägten Vegetationsbesatz zwischen dem westlich gelegenen Wirtschaftsweg (Radroute) und der Kreisstraße K 1915 vorliegt, sind auch die Sichtverhältnisse als günstig einzustufen. Dies trifft auch auf den westlich der K 1915 – Johann-Sebastian-Bach-Straße geführten Wirtschaftsweg (Radroute) in Sichtbezug auf die Naumannstraße (Tempo 30 – Zone) zu.

Es wird auf die Verkehrsuntersuchung 2023/2024 Bebauungsplan-Aufstellung „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“, Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg vom Februar 2024 verwiesen.

12 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt ausgehend von der vorhandenen Linksabbiegespur der Johann-Sebastian-Bach-Straße über ein kurzes Stück entlang der Naumannstraße.

13 Umweltbelange

Umweltbericht

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Es wird auf den Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Büros Blank, Stuttgart vom 14.05.2024 als Teil der Begründung verwiesen.

Grünordnungsplan (GOP) mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

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

Straßenbegleithecken, K 1915 Biotop Nr. 171221191662

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

Ausgleich für Eingriff in Streuobstwiesen

Mit dem § 33a des Naturschutzgesetzes vom 23.07.2020 sind Streuobstbestände ab 1.500 m² zu erhalten und dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Im Plangebiet befindet sich ein Streuobstbestand mit über 1.500 m². Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde ein Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach §33a Abs.3 NatSchG gestellt, welche am 23.04.2024 bewilligt wurde.

Die Erfassung des Baumbestandes im Plangebiet erfolgte mittels Ortsbegehung am 18.05.2023 und Auswertung von vorhandenen Luftbild- und Vermessungsunterlagen. Von den 41 Obstbäumen wurden Art, Stammumfang (>80 cm), Stammhöhe (>140 cm) sowie Vitalität und Baumhöhlen erfasst.

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

Der Ausgleich erfolgt durch Neupflanzungen. Da die alten, etablierte 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 1:1,5 angesetzt. Bei der Berücksichtigung dieses Ausgleichsfaktors von 1,5 bedarf es für einen rechnerischen Ausgleich einer Streuobstfläche von 4.710 m².

Die Neuanlage des Streuobstes soll auf Flurstück 1358 tlw. im Teilort Hößlinswart auf einer Fläche von 5.760 m² erfolgen. Unter der Berücksichtigung der aus naturschutzfachlicher Sicht anzustrebenden Baumdichte von 70 Bäumen je Hektar werden dieser Fläche insgesamt 33 Streuobstbäume gepflanzt. Das Flurstück ist Teil des Maßnahmenkonzeptes zum Erhalt und zur Entwicklung von FFH-Mähwiesen und Streuobst in "Hößlinswart, Gewinn Sonnenberg" mit einer Gesamtfläche von 48.150 m². Im Maßnahmenkonzept ist die Fläche mit "1358-Teilfläche B" bezeichnet.

Bodenschutz

Das Vorhaben wird weitgehend in das bestehende Gelände integriert, eine Unterkellerung bzw. der Bau von Tiefgaragen wird nicht vorgesehen. Der im Zuge des Vorhabens anfallende Erdaushub wird auf dem Gelände wiederverwendet. Unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen stellt das Befahren und Umlagern des vorhandenen Bodenmaterials nur eine geringe Beeinträchtigung dar. Das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Rems-Murr-Kreises ist zu beachten. Gemäß § 2 Abs. 3 Lbod-SchAG (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) wird im Rahmen der Bauausführung ein Bodenschutzkonzept mit Erdmassenausgleich erstellt.

14 Niederschlagswassermanagement

Niederschlagswassermanagement

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in einem modifizierten Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal zur Kläranlage Berglen abgeleitet.

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Buchenbach eingeleitet.

Hochwasser/ Starkregen

Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Bei Starkregen findet der Abfluss des Regenwassers voraussichtlich über die Johann-Sebastian-Bach-Straße in Richtung Osten statt.

15 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes sind gemäß § 13 KSG des Bundes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des Bundes Klimaschutzgesetzes

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

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

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

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ schafft die Grundlagen für die Ansiedlung eines modernen und zukunftsorientierten Lebensmittelmarktes und trägt damit zur Stärkung des Einkaufsstandorts Berglen bei.

Durch den bereits durch Bestandsstraßen erschlossenen Standort nördlich der bestehenden Wohnbebauung, ist keine zusätzliche Erschließung erforderlich.

Alternativ vorstellbar wäre vor dem Hintergrund der Ziele des KSG bzw. des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG-BW) – Verringerung des Treibhausgasausstoßes – auch eine deutlich geringere Überbauung und/ oder Bau-masse oder der vollständige Verzicht auf eine Bebauung und der Erhalt der bestehenden Grünfläche. Die stadtklimatischen Vorteile sind hierbei mit den o.g. städtebaulichen Zielen der Gemeinde Berglen abzuwägen. Die Schaffung von dringend benötigten Einzelhandelsflächen auf bestehenden erschlossenen Flächen wird hierbei Vorrang eingeräumt. Zudem entfallen längere Einkaufsfahrten zu Einzelhandelsstandorten in den umliegenden Gemeinden, was zur aus klimatischen Gründen gewünschten Verringerung der Fahrstrecken beiträgt.

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist für das Plangebiet das Klimatop „Freiland“ dargestellt. Das Klimatop ist gekennzeichnet durch einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte, Windoffenheit sowie eine starke Frisch- und Kaltluftproduktion. Die südlich angrenzende Siedlung ist als Klimatop "Gartenstadt" dargestellt, in dem ein geringer Einfluss auf Temperatur,

Feuchte und Wind vorherrscht. Im Hinblick auf die Klimaaktivität handelt es sich bei dem Plangebiet um "Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität".

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

Begrünungsmaßnahmen

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

Energie

Die Ausrichtung der geplanten Gebäude und eine kompakte Baustruktur bilden die Grundlage für ein nachhaltiges Energiekonzept mit der Möglichkeit für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie in Bezug auf Solarthermie- und die Stromproduktion mittels Photovoltaikanlagen.

16 Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Neubaus in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert. Darüber hinaus steht ein Regenwasserkanal zur Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser zur Verfügung.

Mobilität

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

Eine Bushaltestelle (Oppelsbohm Ortsmitte) befindet sich in ca. 350 m Entfernung in der Ortsmitte von Oppelsbohm, die eine Verbindung in andere Ortsteile von Berglen bietet.

17 Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Grundstücke im Plangebiet wurden von der Gemeinde Berglen erworben. Nach Abschluss des Verfahrens wird das Grundstück an einen Vorhabenträger veräußert.

18 Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	0,77 ha
Gewerbegebiet	0,75 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,02 ha

19 Zum Bebauungsplan erstellte Gutachten

- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes des Büros Stauss & Turni, Tübingen, vom 15.02.2023.
- Relevanzprüfung des Büros Stauss & Turni, Tübingen, vom 07.04.2022.
- Auswirkungsanalyse Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenters in Berglen-Oppelsbohm des Büros GMA, Ludwigsburg, vom 26.04.2023/ 23.04.2024
- Schallimmissionsprognose, Büro Kurz und Fischer, Winnenden, vom 27.06.2023/15.04.2024.
- Verkehrsuntersuchung 2023/2024 Bebauungsplan-Aufstellung „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“, Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg, Februar 2024.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen,
Stuttgart, den 14.05.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)