Gemeinde Berglen
REMS-MURR-KREIS

Berglen

Begründung

zum Bebauungsplan

"Nachbarschaftsschule – 3. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

in

Berglen-Bretzenacker/-Oppelsbohm

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Berglen, den 12.04.2016 / 14.06.2016

Bürgermeisteramt Berglen
Beethovenstraße 14 - 20
73663 Berglen

Telefon: (07195) 975721
Telefax : (07195) 975724
Email: reiner.rabenstein@berglen.de

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**Grundlagen**	
1.1	Erfordernis der Planung	3
1.2	Aufstellung des Bebauungsplanes und Wahl des Verfahrens	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
	a) Flächennutzungsplan	4
	b) Landesentwicklungsplan und Regionalplan	4
1.4	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.5	Größe des Geltungsbereichs	5
1.6	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
1.7	Schutzgebiete, Biotope, Naturdenkmale und geschützte Tierarten	6
1.8	Gegenwärtiger Bestand innerhalb des Plangebietes	6
2.	**Ausgangssituation und Planungsziele**	6
3.	**Erschließung des Plangebietes**	
3.1	Verkehr	8
	a) Individualverkehr	8
	b) Öffentlicher Personennahverkehr	8
3.2	Ver- und Entsorgung	8
	a) Wasserversorgung	8
	b) Elektrische Energie	8
	c) Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung	9
4.	**Grünordnerische Festsetzungen**	9
5.	**Umweltprüfung und -bericht**	9
6.	**Bodenordnung**	9
7.	**Finanzierung**	10

1. Grundlagen

1.1 Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Berglen beabsichtigt auf dem Gelände der Nachbarschaftsschule "In den Berglen" auf Gemarkung Oppelsbohm in dem ehemaligen Hausmeisterwohngebäude eine Kindergartengruppe mit 22 bis 25 Plätzen einzurichten, um den bestehenden Fehlbedarf in der Kinderbetreuung auszugleichen. Zudem sollen nordöstlich des bestehenden Schulgebäudes auf Gemarkung Oppelsbohm und Bretzenacker, im Rahmen des derzeit stattfindenden Sporthallenneubaus, neben neuen Sportanlagen auch ein Spielplatz angelegt werden. Im Rahmen der Freilegung des Baugeländes für die geplante dreiteilige Sporthalle wurden zudem Leitungen der Telekom Deutschland GmbH und der Süwag Energie AG neu verlegt.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den geplanten Gebäudeumbau und die Anlegung der Sport- und Spielplatzanlagen geschaffen werden. Ferner müssen aufgrund der vorgenommenen Leitungsverlegungen neue Leitungsrechte festgesetzt werden.

1.2 Aufstellung des Bebauungsplanes und Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nachbarschaftsschule – 3. Änderung" in Bretzenacker/Oppelsbohm erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Berglen vom 12.04.2016 im beschleunigten Verfahren.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da durch den Bauleitplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegt. Die Bebauungsplanänderung kann

daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Eingriffe, die aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten sind, bedürfen keines entsprechenden Ausgleichs.

1.3 Übergeordnete Planungen

a) Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen, gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen als bestehende Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule, Kindereinrichtung, Sporthalle) dargestellt.

b) Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 gehört die Gemeinde Berglen zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Sie gehört ferner zum Rems-Murr-Kreis und damit zur Region Stuttgart.

Im Regionalplan 2020 für die Region Stuttgart ist die Gemeinde Berglen als Gemeinde im Ländlichen Raum mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Die Gemeinde Berglen ist dem Mittelbereich Waiblingen / Fellbach und dem Nahbereich Winnenden zugeordnet. Das Gemeindegebiet liegt zwischen den Entwicklungsachsen Waiblingen / Fellbach - Winnenden - Backnang - Murrhardt - Schwäbisch Hall sowie Stuttgart - Waiblingen / Fellbach - Schorndorf - Schwäbisch Gmünd.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Oppelsbohm und östlich von Bretzenacker. Die Markungsgrenze von Oppelsbohm und Bretzenacker durchschneidet das Plangebiet etwa mittig. Es handelt sich um eine von Nordwesten nach Südosten abfallende Hanglage. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 1215, 1276 und 1302 auf Gemarkung Oppelsbohm sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 246 auf Gemarkung Bretzenacker.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- ⇨ im Norden durch die landwirtschaftlichen Grundstücke Flst.Nr. 1274/1, 1275, Teilfläche von 1276, 1277, 1279, 1280, 1281, die bebauten Grundstücke Leharstraße 25 und 28 (Flst.Nr. 1221/1 und 1219) sowie die Leharstraße (Flst.Nr. 1216/9) und die Parkplatzflächen Flst.Nr. 1220/1, 1302/1, 1302/2, 1302/3 und 1302/4.
- ⇨ im Osten durch die Teilfläche von Flst.Nr. 1215 (Geh- und Radweg) und die Kreisstraße 1915 (Flst.Nr. 1214 und 1076/4);
- ⇨ im Süden durch die Finkenstraße (Flst.Nr. 243/1) und die landwirtschaftlichen Grundstücke Flst.Nr. 253/1 und 253/2;
- ⇨ im Westen durch die landwirtschaftlichen Flurstücke Nr. 255, 268, 270/1, 270/2, 270/3, 271 und 1272.

1.5 Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21.000 m².

1.6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Nachbarschaftsschule – Änderung" aus dem Jahre 1998 und „Nachbarschaftsschule – 2. Änderung" aus dem Jahre 2012.

1.7 Schutzgebiete, Biotope, Naturdenkmale und geschützte Tierarten

Das Plangebiet tangiert keine Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete.

Besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

Alle Rodungsarbeiten werden außerhalb der Vegetationsperiode ausgeführt, weshalb davon ausgegangen wird, dass keine geschützten Tierarten betroffen sind.

1.8 Gegenwärtiger Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist mit einem Schulgebäude (Stockwiesen 1), einem Kindergarten (Leharstraße 30), einer Turnhalle (Leharstraße 34) und einem ehemaligen Hausmeistergebäude (Leharstraße 35) bebaut. Zwischen Schulgebäude und ehemaliger Hausmeisterwohnung befindet sich die Baustelle des Neubaus der Sporthalle. Ferner sind im Plangebiet noch Stellplätze vorhanden.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

Aufgrund von Neubaugebieten und einer damit einhergehenden wachsenden Anzahl von Kindern bis sechs Jahren herrscht in der Gemeinde Berglen ein Mangel an Kinderbetreuungseinrichtungen. In einem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde der Bedarf für 1- bis 6-jährige Kinder bis zum Jahr 2020 auf ca. 1-2 Gruppen à 25 Kinder beziffert. Um den bestehenden Fehlbedarf auszugleichen möchte die Gemeinde im ehemaligen Hausmeisterwohngebäude bei der Nachbarschaftsschule eine Kinderbetreuungseinrichtung für eine weitere Gruppe

einrichten (Ü3-Gruppe von drei bis sechs Jahren mit 25 Plätzen oder AM-Gruppe für Kinder von zwei bis sechs Jahren mit 22 Plätzen).

Eine Änderung der Nutzung des ehemaligen Hausmeistergebäudes ist aufgrund der aktuellen Festsetzung des Bebauungsplanes "Nachbarschaftsschule – 2. Änderung" nicht möglich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nachbarschaftsschule – 2. Änderung" im Jahre 2012 gab es Überlegungen, im Zuge des Neubaus der dreiteiligen Sporthalle, ein Blockheizkraftwert zu errichten bzw. eine zentrale Wärmeversorgung auf dem Gelände der Nachbarschaftsschule aufzubauen. Als geeigneter Standort für diese Anlage wurde seinerzeit der Standort des Hausmeistergebäudes definiert. Um die planungsrechtliche Grundlage für den späteren Bau zu schaffen, ist im Bebauungsplan eine Fläche zur Erzeugung von Wärme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ausgewiesen worden. Von diesen ursprünglichen Überlegungen zur Neuausrichtung der Wärmegewinnung wurde aber Abstand genommen, da ein anderes Wärmeversorgungskonzept beschlossen und umgesetzt wurde.

Vor diesem Hintergrund ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ein Änderungsverfahren durchzuführen, damit die Grundstücksfläche des Hausmeisterwohngebäudes als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB genutzt werden kann.

Ende 2015 wurde mit der Planung des Umbaus begonnen, da beabsichtigt ist das Bauvorhaben bis zur Sommerpause 2016 zu verwirklichen.

Zudem wurden im Rahmen der Außenanlagenplanung die vorgesehenen Sportflächen zugunsten eines neuen Spielplatzes reduziert. Der geänderte Verlauf der Telekommunikations- und Stromleitungen im Plangebiet wird durch eine Neufestsetzung der Leitungsrechte berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der dreiteiligen Sporthalle, der bestehenden Sporthalle, des Kindergartens "Rappelkiste" und des neuen Kindergartengebäudes sollen zusammengefasst werden, um einen gewissen Spielraum bei künftigen bau-

lichen Veränderungen an den betreffenden Gebäuden zu haben. Die Baugrenzen wurden entsprechend festgesetzt.

3. Erschließung des Plangebietes

3.1. Verkehr

a) Individualverkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt, wie bisher, über die K1915 (G.-F.-Händel-Straße-Straße) und die Gemeindeverbindungsstraße Finkenstraße.

b) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestelle "Bretzenacker – Nachbarschaftsschule" an die Buslinie 336 (Winnenden-Birkmannsweiler-Erlenhof-Oppelsbohm) angebunden.

3.2 Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Entsprechende Versorgungseinrichtungen sind im Plangebiet vorhanden.

b) Elektrische Energie

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist durch die Firma Syna GmbH gesichert. Alle notwendigen Einrichtungen sind im Plangebiet vorhanden.

c) Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden öffentlichen Entsorgungseinrichtungen. Alle Anlagen sind leistungsfähig und müssen aufgrund dieser Planung nicht geändert oder erweitert werden.

Die Beseitigung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgt dezentral gemäß § 45 b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg.

4. Grünordnerische Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzgebote) aufgenommen. Ferner wurden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen. Hier sind Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Umweltprüfung und -bericht

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7. Finanzierung

Der Gemeinde Berglen entstehen durch diese Bauleitplanung lediglich Planungskosten. Der Gebäudeumbau und der Neubau der Sport- und Spielanlagen wurden im Haushalt der Jahre 2015 und 2016 finanziert.

081