

Gemeinde Berglen

REMS-MURR-KREIS

Begründung zum Bebauungsplan

"Obere Gartenäcker" in Berglen-Lehenberg

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch



Berglen, den 28.2.2005 / 10.5.2005

Bürgermeisteramt Berglen
Beethovenstraße 14 - 20
- Bauamt -

73663 Berglen

Telefon: (07195) 975721
Telefax : (07195) 975742
Email: Gemeinde@Berglen.de

1. Allgemeine Planungsvorgaben, planerische Rahmenbedingungen

1.1 Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Gartenäcker" im Ortsteil Lehenberg erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Berglen vom 8.6.2004.

1.2. Anlass und Planungsziel

Die Ausweisung des Baugebiets "Obere Gartenäcker" dient einerseits einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Ortsteils und trägt andererseits dem Wunsch ortsansässiger Bürger nach Bauland Rechnung.

1.3 Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen für den Zeitraum 2000 – 2015 wird derzeit durchgeführt. Das Plangebiet ist darin enthalten, sodass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden kann.

1.4 Landesentwicklungsplan und Regionalplan (§ 1 Abs. 4 BauGB)

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 1998 ist die Gemeinde Berglen als selbständiger Verwaltungsraum und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. 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.

Im Regionalplan sind im östlichen Bereich von Lehenberg schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für Erholung ausgewiesen. Diese Darstellungen sind jedoch nicht parzellenscharf. Das von der Gemeinde beauftragte Büro Ökologie • Planung • Forschung aus Ludwigsburg hat zur Vorabstimmung der Planung frühzeitig mit dem Verband Region Stuttgart Kontakt aufgenommen. Im Rahmen dieser Gespräche wurde zur Vermeidung von regionalplanerischen Konflikten die Konzeption angepasst und die Anzahl der geplanten Gebäude gemäß dem Wunsch der Region von fünf auf vier reduziert (⇒ 5.2 "Ökologische Bilanz").

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

1.6 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Da das Plangebiet bisher nicht bebaut ist, gibt es keine Baudenkmäler. Über Bodendenkmäler ist der Gemeinde nichts bekannt (⇒ Hinweise Ziffer 1).

1.7 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope, Naturdenkmale

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Natur- und Landschaftsschutzgebietes.

Besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

1.8 Bestehende bauliche Anlagen

Im Plangebiet sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

2. Abgrenzung und Lage des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das Grundstück Flst.Nr. 150 und Teilflächen der Flurstücke Nrn. 102, 149, 151, 152 und 154 auf Gemarkung Reichenbach, Flur 1 Lehenberg. Es grenzt unmittelbar an die östlich gelegene Wohnbebauung im Lönsweg an.

2.2. Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.000 m² (0,3 ha).

3. Planung und bauliche Nutzung

3.1 Planungskonzept

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Ortslage an und ist geprägt durch die nach Südwesten ansteigende Hangsituation, die hangaufwärts außerhalb des Plangebietes kuppenförmig ausläuft. Die Begrenzung nach Norden (talseitig) bildet der vorhandene Feldweg mit der im östlichen Bereich vorhandenen, vom Lönsweg her erschlossenen Wohnbebauung.

Die städtebauliche Konzeption der Gemeinde sieht die Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes, unter Einbeziehung landschaftlicher Besonderheiten, durch eine Bebauung des ansteigenden Geländes mit vier freistehenden Einzelgebäuden vor. Die Charakteristik des benachbarten Wohngebietes soll dabei gewahrt bleiben. Aufgrund der topographischen Lage und zur Vermeidung von Störungen des Kleinklimas durch eine Querriegelbildung wurde jedoch abweichend zu der angrenzenden, traufständigen Bebauung im Lönsweg eine giebelständige Firstrichtung in westlicher bzw. südwestlicher Richtung festgelegt. Zur Untermauerung dieses Plankonzepts sind Garagen, sofern nicht eine Nutzung als Terrasse möglich ist, nur in erdüberdeckter Ausführung bzw. integriert in die Gebäude zulässig.

Bei der Aufstellung des städtebaulichen Leitbildes war ferner neben der umweltverträglichen Einbindung der einzelnen Baukörper in den Hangbereich die Schaffung eines vernünftigen, landschaftsgerechten und maßvollen Abschlusses des Ortsteils Lehenberg in westlicher Richtung zum Außenbereich hin von besonderer Bedeutung.

Zudem wurde besonderen Wert auf eine einfache und sparsame Fahrerschließung gelegt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Wohngebiet wird entsprechend der angestrebten Wohnqualität und in Anlehnung an die umgebende Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund der besonderen örtlichen Lage des Baugebietes und im Hinblick der Festsetzungen des Bebauungsplans "Obere Gärten", welcher für das angrenzende Gebiet als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO vorsieht, werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO) ausgeschlossen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Zugelassen wird ausschließlich eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise. Die bauliche Dichte der Gebäude orientiert sich im Wesentlichen an der östlich angrenzenden Bebauung im Lönsweg. Da eine lockere und durchgrünte Bebauung angestrebt wird, werden nur Einzelhäuser mit einer Beschränkung der Zahl der Wohnungen zugelassen. Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus (⇒ Textteil A Ziffer 8).

Für das im Planbereich festgesetzte "Allgemeine Wohngebiet" ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgelegt worden, um sicherzustellen, dass sich die neue Bebauung an den Bestand anlehnt, in die Umgebung einfügt und den geprägten Wohnsiedlungscharakter nicht beeinträchtigt.

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur, die sich vornehmlich aus Einfamilienwohnhäusern zusammensetzt und aufgrund der besonderen Hangsituation, wurde eine maximal zulässige Traufhöhe von 4 m und eine maximale Firsthöhe von 7,50 festgesetzt. Bedingt durch die Hanglage ist die Erdgeschosebene wesentlich vom individuellen Gebäudeentwurf abhängig, deshalb wird hier keine zwingende Höhe vorgeschrieben sondern nur eine Bezugshöhe festgelegt, auf die sich die für die Höhenentwicklung und die Gebäudegröße bestimmenden First- und Traufhöhen beziehen. Dadurch wird die Gebäudeplanung erleichtert und trotzdem gewährleistet, dass die einzelnen Gebäude sich in das vorgesehene Höhenkonzept einfügen.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als Einzelbaufenster festgelegt. Sie wurden so gegliedert, dass zwischen den einzelnen Gebäuden genügend große Freiflächen verbleiben und durch die Bebauung keine Riegelbildung entsteht (Durchgrünung, Aussicht für die unterliegende bestehende Bebauung, Kleinklima). Ferner soll zugleich eine aufgelockerte Abrundung des Ortsteils entstehen.

Die Größenfestlegung der Baufenster sollen entsprechend der besonderen Wohnlage einen individuellen Spielraum bei der Gebäudeplanung ermöglichen (Hangsituation, Freiflächenzuordnung). Dieser Zielsetzung dient auch die Zulassung geringfügiger Überschreitungen der Baugrenzen durch die definierten untergeordneten Bauteile.

Ebenso wurden für Garagen überbaubare Flächen ausgewiesen.

3.5 Dachform und -neigung

Aufgrund der exponierten Lage und der umgebenden Bebauung wird als Dachform das für die Berglen traditionelle Satteldach mit mäßiger Dachneigung vorgeschrieben. Zur Einbindung der Neubebauung in die Dachlandschaftsstruktur der vorhandenen Gebäude von Lehenberg (der gesamte Teilort ist in eine Hangsituation eingebettet und ist von weit her einsehbar) wird die Farbgebung der Dachdeckungsmaterialien eingegrenzt. Die zugelassenen Farben orientieren sich an dem bestehenden und landschaftsverträglichen Farbenspektrum. Farben und Materialien, die in anderen Regionen und Bautraditionen beheimatet sind, werden wegen ihrer Fremdartigkeit im Landschaftsbild ausdrücklich nicht zugelassen (⇒ Planeintrag).

3.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die vorgeschriebene giebelständige Stellung zur Straße und zur Hangneigung ist erforderlich, damit die Offenheit der Bebauung mit der zwischen den Gebäuden vorgesehenen Freiflächenausbildung gesichert ist (Vermeidung von Gebäuderiegeln durch Anordnung der Schmalseiten - Giebelseiten - quer zum Hang).

3.7 Garagen und Stellplätze

Die Hang- und Erschließungssituation erfordert für die Garagenplanung große Sorgfalt, weshalb diesbezüglich besondere Festlegungen getroffen werden.

Für freistehende Garagen werden nur begrünte Flachdächer zugelassen (erdüberdeckte Hanggaragen). Damit soll gesichert werden, dass die Freiflächen zwischen den Wohngebäuden nicht durch eigenständige Gebäude gestört werden und die Dachflächen als Grünflächen ökologische Funktionen erfüllen können. Garagen, die unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut werden, können auch mit Pultdächern ausgebildet werden oder in die gebäudliche Freiflächendisposition (z. B. als Terrasse - wenn die Garage nicht im Grenzbereich angeordnet ist) einbezogen werden. Die Zulassung dieser Möglichkeit dient dem Ziel, Baumassen zusammenzufassen, um größere, zusammenhängende Freiflächen zu erhalten.

Es wird ein Mindestabstand zur Erschließungsstraße festgelegt, damit die Zu- und Ausfahrt trotz minimiertem Straßenausbau funktionssicher erfolgen kann und gleichzeitig eine kurzzeitig nutzbare Reservestellplatzfläche, z. B. für Besucher, Handwerker usw., entsteht (⇒ Ziffer 4.2 "Ruhender Verkehr").

Zur Reduzierung von Flächenversiegelungen werden für Stellplätze, Zufahrten und Garagenvorplätze nur wasserdurchlässige Befestigungen und Beläge zugelassen (⇒ Ziffer 4.7 "Regenwasserbewirtschaftung").

Aufgrund vielfältiger Erfahrungen mit dem ruhenden Verkehr im gesamten Gemeindegebiet (ländlicher Bereich mit dem Vorhandensein von Zweit- und Drittautos) hat die Gemeinde Berglen am 22.10.1996 eine eigene Stellplatzsatzung gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 8.8.1995 erlassen. Die Satzungsbestimmungen über die notwendigen Stellplätze werden für diesen Bebauungsplan übernommen.

3.8 Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen werden im Hinblick auf einen bestehenden bzw. zu erwartenden Bedarf (z. B. Holzlager, Gartengeräte, Fahrräder usw.) zugelassen. Zur Sicherung einer baulichen Ordnung werden aber bezüglich Größe, Anzahl und Lage auf dem Grundstück Regelungen festgesetzt.

3.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die grünordnungsmäßigen Festsetzungen sind erforderlich, um die im Grünordnungsplan (Verfasser: Büro Ökologie • Planung • Forschung, Ludwigsburg) dargestellten Ziele zu sichern (⇒ Ziffer 5.3 "Grünordnung").

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Innerhalb des Plangebietes ist vorgesehen, den bestehenden Feldweg Flst.Nrn. 154 und 102 teilweise als Anliegerstraße mit einer Breite von 4,80 m auszubauen. Am nordwestlichen Ende der Straße wird eine Wendeanlage erstellt. Aufgrund der Plangebietsgröße und dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen sowie der vorgesehenen maximal zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h wird auf die Herstellung eines Gehwegs verzichtet.

Die neue Straße mit der Bezeichnung "Lindgrenweg" wird über den Lönsweg, die Lämmlestraße und die Lessingstraße ausreichend an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

4.2 Ruhender Verkehr

Der allgemein hohe Motorisierungsgrad und der unzureichende Nachweis an Stellflächen auf privaten Grundstücken im Plangebiet sowie der Parkdruck auf kostenlose Parkplätze in Straßenräumen der Wohngebiete erfordern Maßnahmen, um zusätzlichen Parkraum zu schaffen. So soll durch die Festsetzung, dass Garagen in einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, die Möglichkeit eines zusätzlichen Abstellplatzes vor den Garagen gesichert werden.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Ortsteil Lehenberg wird vom ÖPNV bedient. Es besteht eine regelmäßige Busverbindung (Linie 331 / 336) zur S-Bahn in Winnenden.

4.4 Wasserversorgung

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Entsprechende Versorgungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und werden zum Plangebiet weitergeführt.

4.5 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie wird durch die Firma Süwag Energie AG gesichert.

4.6. Abwasserbeseitigung

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird ein neuer Abwasserkanal gebaut. Dieser wird im Bereich des geplanten Wendehammers an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Von hier aus gelangt das Schmutzwasser über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage der Gemeinde. Der Neubau einer Regenwasserbehandlungsanlage bzw. die Erweiterung einer vorhandenen Anlage ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Der Kanalneubau erfolgt unter der Leitung der Technischen Verwaltung der Gemeinde.

4.7 Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Oberflächenwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeleitet. Die Möglichkeit der Versickerung oder Einleitung in ein ortsnahes Oberflächengewässer besteht nicht.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser der Dächer sind zur Entlastung des öffentlichen Entwässerungsnetzes auf jedem Baugrundstück private Regenrückhalteanlagen zu bauen und dauernd funktionsfähig zu erhalten. Diese Anlagen müssen in der Lage sein, bei Starkregen das Niederschlagswasser zeitverzögert in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Behältergröße muss mindestens 1 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche betragen (⇒ Textteil B Ziffer 9).

Alle Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, oberirdische Stellplätze und Wege) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert $\geq 0,5$) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z. B. Rasensteine, Spurplatten, Rasenpflaster, Pflasterbeläge mit breiten Fugen (\Rightarrow Textteil B Ziffer 5).

5. Umweltschützende Belange

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu prüfen, sofern nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung zur Durchführung dieser Prüfung besteht. Nachdem die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanentwurfes unterhalb des in Anlage 1 des UVPG angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m² liegen, ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen.

5.2 Ökologische Bilanz

Nach § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 BauGB ist es Ziel der Bauleitplanung, dazu beizutragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens sind zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und der Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Zur Beurteilung, ob ein Eingriff in die Schutzgüter vorliegt und wie dieser ggf. ausgeglichen bzw. kompensiert werden kann, wurde das Büro Ökologie • Planung • Forschung aus Ludwigsburg beauftragt. Dieses kommt in seinen Grünordnungsplan zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauung des Gebietes erhebliche Eingriffe in die

Schutzgüter Boden, Tiere und Landschaftsbild entstehen. Es führt in diesem Zusammenhang in seinem Grünordnungsplan vom 23.2.2005 folgendes aus:

In Bezug auf das Schutzgut Boden entsteht durch die geplante Bebauung eine Neuversiegelung auf einer Fläche von 1.263 m². Durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs lässt sich der Eingriff minimieren (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Zufahrten sowie Begrünung der Garagendächer). Um den entstehenden Eingriff vollständig auszugleichen sind jedoch zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig (⇒ Maßnahme A5: Oberbodenauftrag im Gewinn Streitäcker in Berglen-Oppelsbohm, Maßnahme A4 Erstpflegemaßnahme am Unteren Eichberg in Berglen Bretzenacker).

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen gehen durch die Bebauung Streuobstwiesen hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Wertstufe IV, Biotopwert: 17) auf einer Fläche von 2.632 m² verloren (Bilanzwert: 44.744). Durch den Erhalt einzelner Obstbäume auf den Baugrundstücken kann der Eingriff minimiert werden (⇒ Maßnahme M4). Der verbleibende Ausgleichsbedarf kann durch die Begrünung der privaten Freiflächen mit Gehölzen (⇒ Maßnahme A1) und die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücksflächen (⇒ Maßnahme A2) verringert werden. Ein Vollaussgleich kann jedoch nur durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erreicht werden (Maßnahme A3: Pflanzgebot von Einzelbäumen auf Flurstück 153, Gemarkung Reichenbach, Flur 1 Lehenberg, Gemeinde Berglen; Maßnahme A4: Erstpflegemaßnahme am Unteren Eichberg, Gemarkung Bretzenacker, Gemeinde Berglen).

Für die Tiergruppe Vögel (wertgebende Arten: Halsbandschnäpper und Wendehals) entstehen durch die Baumaßnahmen Eingriffe durch den Verlust des Halboffenlandhabitats der Streuobstwiesen. Der Eingriff lässt sich innerhalb des Geltungsbereichs nicht minimieren und der Ausgleichsbedarf nicht verringern. Ein Vollaussgleich kann nur durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erreicht werden. Durch die Ergänzung des Baumbestandes der bestehenden Streuobstwiese auf Flurstück 153 (⇒ Maßnahme A3) kann ein Beitrag zur Kompensation geleistet werden. Auf den aktuell verbuschten und verbrachten Streuobstwiesenbeständen am Unteren Eichberg kann durch eine Erstpflegemaßnahme Halboffenland neu geschaf-

fen werden (⇒ Maßnahme A4) und die Eingriffe in das Schutzgut Tiere ausgeglichen werden.

Durch den Verlust der Streuobstwiesenbestände entstehen erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung dauerhaft überprägt. Durch den Erhalt von Einzelbäumen auf den Grundstücken sowie die Begrünung der Garagendächer wird das Baugebiet durchgrünt und der Eingriff minimiert. Der verbleibende Ausgleichsbedarf kann durch Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebiets verringert werden (⇒ Maßnahme A1: Begrünung privater Freiflächen durch Strauch- und Heisterpflanzungen, Maßnahme A2: Pflanzgebot für Einzelbäume). Dennoch bleibt ein Ausgleichsbedarf bestehen. Dieser kann durch Maßnahme A4 (⇒ Erstpflégemaßnahme am Unteren Eichberg) kompensiert werden.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft können als unerheblich bezeichnet werden.

Die außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichs bzw. Kompensationsmaßnahmen werden planungsrechtlich durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert.

Das Baugebiet "Obere Gartenäcker" tritt in Konflikt mit Zielsetzungen des Regionalplans (Verband Region Stuttgart; Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs 2.3 sowie innerhalb des Sicherungsbereichs von Naturschutzfunktionen und extensiver Erholung). Nach Absprache mit Herrn Schön vom Verband Region Stuttgart ist die Durchführung der Baumaßnahme unter folgenden Bedingungen möglich:

- Eine weitere Ausdehnung des Siedlungsrandes über den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets "Obere Gartenäcker" hinaus in Richtung Norden und Westen ist zu unterbinden.
- Es soll eine landschaftsgerechte Einbindung der neuen Ortsrandlage erfolgen (z.B. Ergänzung des Obstbaumbestandes auf Flurstück Nr. 153).
- Das Baugebiet darf lediglich 4 – 5 Einheiten umfassen.

5.3 Grünordnung

Zur Eingrünung der Gebäude wurden entsprechende Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen. Näheres kann dem Grünordnungsplan des Büros Ökologie • Planung • Forschung, Ludwigsburg, vom 23.2.2005 entnommen werden.

5.4 Bodenschutz

Überschüssiger Erdaushub soll auf dem Baugrundstück zur Modellierung des Geländes verwendet werden. Eine Deponierung wird daher nur in Ausnahmefällen erforderlich sein (⇒ Hinweise Ziffer 3.1).

5.5 Grundwasserschutz

Sollte beim Aushub der Baugruben unerwartet Grundwasser angetroffen werden, muss dies der Unteren Wasserbehörde zwingend angezeigt werden. Dadurch soll einer Beeinträchtigung des Grundwassers gerade während der Bauphase der Gebäude entgegengewirkt werden. Soweit erforderlich, sind wasserrechtliche Gestattungen zu beantragen. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (⇒ Hinweise Ziffer 2.3).

6. Bodenordnung

Die Gemeinde Berglen ist im Besitz sämtlicher Grundstücke. Einer Neueinteilung der Flächen steht somit nichts entgegen.

7. Finanzierung

Die Finanzierung der gesamten Erschließungsmaßnahme in Höhe von 125.000 € ist gesichert und im Haushalt 2005 der Gemeinde enthalten.

Die Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Berglen. Ein zusätzlicher Grunderwerb ist nicht erforderlich.

8. Sonstiges

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.8.1997 durchgeführt.

020