Gemeinde Berglen

REMS-MURR-KREIS

Begründung zum Bebauungsplan

"Gassenäcker-Mörgele"

in

Berglen-Oppelsbohm

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Berglen, den 7.2.2012 / 17.4.2012 / 19.6.2012

Bürgermeisteramt Berglen
Beethovenstraße 14 - 20
73663 Berglen

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

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

1.	**Grundlagen**	
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Aufstellung des Bebauungsplanes und Wahl des Verfahrens	3
1.3	Übergeordnete Planungen	3
	a) Flächennutzungsplan	3
	b) Landesentwicklungsplan und Regionalplan	6
1.4	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
1.5	Größe des Geltungsbereichs	7
1.6	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.7	Schutzgebiete, Naturdenkmale und Biotope	7
1.8	Gegenwärtiger Bestand innerhalb des Plangebietes	8
2.	**Ausgangssituation und Planungsziele**	8
3.	**Planungsgrundgedanken und städtebauliches Leitbild**	9
4.	**Erschließung des Plangebietes**	10
4.1	Verkehr	10
	a) Individualverkehr	10
	b) Öffentlicher Personennahverkehr	11
4.2	Ver- und Entsorgung	11
	a) Wasserversorgung	11
	b) Elektrische Energie	12
	c) Schmutzwasserbeseitigung	12
	d) Oberflächenwasserableitung	13
5.	**Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	14
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Beschränkung der Zahl der Wohnungen	14
5.4	Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege, Stellplatznachweis	15
5.5	Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen	16
5.6	Stellung der baulichen Anlagen	16
5.7	Nebenanlagen	16
5.8	Dachform, Dachneigung und Gebäudegestaltung	17
5.9	Flächen für Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses	17
5.10	Grünordnungsplanerische Festsetzungen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz usw.	17
5.11	Kinderspielplatz	17
6.	**Umweltprüfung und -bericht**	18
7.	**Bodenordnung**	18
8.	**Kosten und Finanzierung**	18

Anlage Umweltbericht

1. Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

Bei der Gemeindeverwaltung häufen sich in den letzten Monaten die Anfragen von Bauwilligen nach geeigneten Bauflächen, insbesondere im Ortsteil Oppelsbohm, der aufgrund seiner guten Infrastruktur eine gewisse Zentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde mit ihren 21 Wohnplätzen übernimmt. Diese Nachfrage kann augenblicklich von der Gemeinde jedoch nicht befriedigt werden, da sie derzeit über keine baureifen Grundstücke verfügt. Auch kurzfristig bebaubare Baulücken innerhalb der Ortslage von Oppelsbohm stehen momentan nicht im notwendigen Umfang zur Verfügung. Damit interessierte Paare und Familien im Ort gehalten werden können, soll durch den Bebauungsplan am nordwestlichen Ortsrand von Oppelsbohm die Realisierung eines neuen Wohngebietes ermöglicht werden.

1.2 Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gassenäcker-Mörgele" in Oppelsbohm erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Berglen vom 7.2.2012. Zusammen mit dem den Bebauungsplan sollen auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) für den Geltungsbereich des Bauleitplanes erlassen werden.

1.3 Übergeordnete Planungen

a) Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen, gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen enthalten. Es handelt sich hierbei um die Bauflächen

- "Gassenäcker", dargestellt im FNP als geplante gemischte Baufläche, und

- "Mörgele-Bruckäcker", dargestellt im FNP als geplante Wohnbaufläche.

Bei der Aufstellung des FNP Ende der 1990er Jahre hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt für ortsansässige Gewerbetreibende, die aufgrund ihres Firmen- bzw. Betriebsspektrums als nicht wesentlich störende Betriebe beurteilt werden, geeignete Bauflächen in einem als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesenen Baugebiet zu schaffen. Die Grundstücke im Gewerbegebiet Erlenhof - II. Bauabschnitt, welches sich seinerzeit bereits in der Planung befand, sollten in erster Linie entsprechenden Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden. Als besonders geeignet erwiesen sich bei der Standortsuche in zweierlei Hinsicht die direkt an die Kreisstraße 1915 angrenzenden Grundstücke Flst.Nrn. 452, 454, 455, 456, 457, 458, 461, 463, 464, 466, 471 und 473 im Gewann Gassenäcker am nordwestlichen Ortsausgang von Oppelsbohm. Diese Flächen sind aufgrund der leichten Hanglage ohne größeren finanziellen Aufwand für die Gewerbetreibenden zu bebauen und zudem unproblematisch zu erschließen. Darüber hinaus sollten mit der Festsetzung einer gemischten Baufläche im FNP Nutzungskonflikte zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet an der Regerstraße im östlichen Bereich einerseits und der westlich geplanten Wohnbaufläche "Mörgele-Bruckäcker" andererseits vermieden werden.

Es hat sich nun jedoch gezeigt, dass der seinerzeit prognostizierte Bedarf an Mischgebietsflächen zu optimistisch angesetzt wurde. Die Nachfrage nach entsprechenden Bauflächen hat in den letzten Jahren, insbesondere während der Finanz- und Wirtschaftskrise, abgenommen. Auch die Größe der Pufferzone zwischen den beiden Nutzungsformen Wohnen und Gewerbe ist aus heutiger Sicht im gewählten Umfang nicht erforderlich.

Ausgehend von der Darstellung im Flächennutzungsplan 2000-2015 als gemischte bestehende Bauflächen, wird das nähere Umfeld durch einen Nutzungsmix bestehend aus Wohngebäuden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geprägt. Bei der Entwicklung des Bebauungsplanes "Gassenäcker-Mörgele" wurde daher zunächst eine aktuelle Bestandserhebung im Umfeld des künftigen Baugebietes im Hinblick auf die heute dort vorhandenen Nutzungsformen durchge-

führt. Dabei zeigte sich, dass die seinerzeit bestehende Durchmischung zwischenzeitlich nicht mehr in vollem Umfang vorhanden ist. So werden die Gebäude im südlichen Abschnitt der J.-S.-Bach-Straße bis zum Grundstück Mozartstraße 1 sowie der Bestand im Bereich zwischen Weberstraße, Webergäßle und Wagnergasse nun vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich im Bereich der Grundstücke J.-S.-Bach-Straße 26 (Küchenstudio Graf), J.-S.-Bach-Straße 20 (Obst- und Gemüseladen Gruber) und J.-S.-Bach-Straße 9 (Versicherungsagentur Hieber) ist die seinerzeit prägende Nutzungsstruktur des Mischgebietes noch zum Teil erkennbar. Im östlichen Bereich grenzt das Gewerbegebiet "Oppelsbohm - Regerstraße" an die, die Bebauung durchschneidende Kreisstraße 1915 an. Dort befinden sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans vorwiegend gewerblich genutzte Gebäude, denen teilweise flächenmäßig unterordnete Wohnräume für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter zugeordnet sind.

Die Gemeinde hat sich vor diesem Hintergrund dazu entschlossen, die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet bezogen auf die Umgebungsnutzungen bestandsorientierter festzusetzen. Daraus folgt, dass nur noch die direkt an die K1915 angrenzende Bauplatzreihe mit einer Tiefe von ca. 20 - 30 m als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen wird. Damit verbleibt, wie bei der FNP-Aufstellung beabsichtigt, ein ausreichend bemessener Puffer zwischen der Wohnnutzung im Plangebiet und der gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet erhalten. Der westliche Abschnitt wird hingegen entsprechend der Nutzung im direkten Umfeld und analog zum Teilabschnitt des Plangebiets "Mörgele-Bruckäcker" als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das im FNP zum Ausdruck kommende planerische Konzept für das Plangebiet selbst und in Bezug auf sein näheres Umfeld bleibt dadurch, auch nach Auffassung der Unteren Baurechtsbehörde, die in die Überlegungen der Gemeinde frühzeitig einbezogen wurde, erhalten. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gilt somit als beachtet.

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. Die höhere Raumordnungsbehörde und der Verband Region Stuttgart empfehlen der Gemeinde ihre künftige Siedlungsentwicklung auf die Ortsteile Oppelsbohm und Steinach zu beschränken. Die Gemeinde berücksichtigt dies mit der Entwicklung des Baugebietes "Gassenäcker-Mörgele" in Oppelsbohm.

1.4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Bebauungsrand des Ortsteils Oppelsbohm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf Gemarkung Oppelsbohm die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke:

Flst.Nrn. 452, 454, 455, 456, 457, 458, 461, 463, 464, 466, 471, 473, 452/2 (teilw.), 448/1 (teilw.), 155/12 (teilw.), 155 (teilw.), 467 (teilw.), 477, 478/1, 478/2, 479/1, 479/2, 480, 481, 482, 483, 484, 486 und 487.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- ⇨ im Norden durch die landwirtschaftlichen Grundstücke Flst.Nrn. 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 446 und 447;
- ⇨ im Westen durch die landwirtschaftlichen Grundstücke Flst.Nrn. 500, 499, 498, 497/2, 497/1, 496, 494 und 488;
- ⇨ im Süden durch die Grundstücke Flst.Nr. 155/1 (J.-S.-Bach-Straße 29), Flst.Nr. 151 (J.-S.-Bach-Straße 27), Flst.Nr. 150/1 (Weberstraße 6), Flst.Nr. 752/5 (Weberstraße 9), Flst.Nr. 749/3, Flst.Nr. 749/1 (Lisztstraße 16) und Flst.Nr. 749/2 sowie den Weg Nr. 723;
- ⇨ im Osten durch die gewerblich genutzten Grundstücke Flst.Nr. 192 (Regerstraße 11), Flst.Nr. 164 (Regerstraße 9) sowie Flst.Nrn. 160 und 157 (Schumannweg 1).

1.5 Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18.000 m².

1.6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind überwiegend unbeplant. Lediglich der östliche Fahrbahnrand der Kreisstraße 1915 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Oppelsbohm – Regerstraße".

1.7 Schutzgebiete, Naturdenkmale und Biotope

Der Bebauungsplan tangiert keine Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Allerdings befindet sich unmittelbar nördlich angrenzend ein Heckenbiotop entsprechend § 32 NatSchG. Obwohl außerhalb des Geltungsbereichs liegend, wurde dieses Biotop im Umweltbericht abgehandelt. Eine Beeinträchtigung dieses Biotops findet nicht statt. Lediglich im angrenzenden Bö-

schungsbereich kann eine temporäre Beeinträchtigung zur Herstellung der Straßenaufweitung während der Bauzeit stattfinden. Der Schutzstatus bleibt erhalten. Die Bauarbeiten in diesem Bereich werden daher im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

1.8 Gegenwärtiger Bestand innerhalb des Plangebietes

Nahezu alle Grundstücke mit Ausnahme der beinhalteten Straßen- und Weggrundstücke Flst.Nrn. 155, 155/12, 448/1 und 452/2 sind unbebaut/unbefestigt und werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

Die Gemeinde Berglen hat in jüngster Zeit nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" verstärkt Flächen innerhalb der Ortslagen entwickelt und die Schließung von Baulücken gefördert, da diese strukturell eingebunden sind und meist auch über hochwertige Infrastruktureinrichtungen verfügen. Mit der Erschließung dieser Flächenreserven konnte in der Vergangenheit ein Teil des örtlichen Siedlungsflächenbedarfs befriedigt werden. Es wurden von der Gemeinde daher auch seit 2006 keine neuen Bauflächen im Außenbereich ausgewiesen.

Seit dem Jahr 2010 konnte jedoch eine schlagartige Zunahme an Bauplatzanfragen verzeichnet werden, denen seitens der Gemeinde Berglen mittlerweile kein Angebot gegenüber steht. Um bauwillige Paare und Familien im Ort zu halten, hat der Gemeinderat am 21.12.2010 / 29.11.2011 die Verwaltung mit dem Grunderwerb und der Entwicklung des Baugebietes "Gassenäcker-Mörgele" beauftragt. Das vorliegende städtebauliche Konzept des Architektur- und Stadtplanungsbüros Wolfgang Leissle aus Rudersberg wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung als Grundlage der weiteren Planung ausgewählt.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen reichen aus heutiger Sicht aus, den zu erwartenden Mehrbedarf aus Baugebiet zu decken. Ferner trägt die zu erwartende

Bevölkerung dazu bei, die Auslastung der Einrichtungen durch die Stabilisierung der Einwohnerzahl langfristig zu sichern.

Mit dem Plankonzept wird den Belangen, der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer, in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Die Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Nachbarschützende Belange werden ebenfalls nicht verletzt.

3. Planungsgrundgedanken und städtebauliches Leitbild

Topographisch ist das Plangebiet ein leicht bis mittel geneigter, nach Westen ansteigender Hang, der über einen ausgebauten Wirtschaftsweg an die Straße nach Rettersburg (K1915) angebunden ist. Über diesen Anschlusspunkt an der Kreisstraße erfolgt auch die Fahrerschließung des neuen Baugebietes. Mittels eines modifizierten Ringsystems mit kurzen Stichstraßen können auf einfache und wirtschaftliche Art und Weise gut bebaubare Grundstücke gebildet werden. Das Erschließungssystem soll eine spätere Erweiterung nach Norden mit der Anbindung eines kleinen Sonder- bzw. Gewerbegebietes problemlos ermöglichen.

Wesentlich für die Erschließungsplanung ist auch die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Fußwege. Ein neuer Fußweg schafft als Verlängerung eines bestehenden Wiesenweges eine kurze Verbindung zur Ortsmitte.

Die einfache und geradlinige Erschließung ermöglicht eine unkomplizierte Bebauung. Die Bauformen und Gebäudegrößen orientieren sich an den in Oppelsbohm vorhandenen Gebäudestrukturen. Danach überwiegt das traditionelle freistehende Einzelhaus mit Satteldach und einer mäßigen Höhenentwicklung.

Die Zielsetzungen über bevorzugte Zielgruppen (junge Familien), für die ein Hausbau ermöglicht werden soll und die damit verbundenen Absicht, aus Kostengründen kleinere Bauplatzflächen (ca. 350 - 450 m²) auszuweisen wurden ebenso wie die Darstellung möglicher Hausformen (Einzel- und Doppelhäuser) in Abstimmung mit

dem Gemeinderat entwickelt. Dabei wurde angestrebt, dass für die individuelle Gebäudegestaltung innerhalb von geregelten Rahmenbedingungen ein zeitgemäßer gestalterischer Spielraum ermöglicht wird.

4. Erschließung des Plangebietes

4.1 Verkehr

a) Individualverkehr

Die Hauptanbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt trichterförmig auf Höhe des heutigen Wirtschaftswegs Nr. 452/2 und mittels einer Linksabbiegespur, die durch eine Erweiterung der Kreisstraße 1915 (J.-S.-Bach-Straße) von der Gemeinde Berglen im Zuge der inneren Erschließung hergestellt wird. Lediglich zwei Grundstücke erhalten in Abstimmung mit Geschäftsbereich Straßen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis einen direkten Anschluss an die J.-S.-Bach-Straße. Die Aufstellfläche der Abbiegespur ist entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen mit einer Länge von 12 m konzipiert. Die Fahrbahnbreite beträgt 3,25 m. Die Gesamtfahrbahnbreite der Kreisstraße vergrößert sich hierdurch auf 6,50 m. Die Anlegung der Abbiegespur bedingt allerdings eine geringfügige Verschiebung des entlang der K1915 verlaufenden Gehwegs in südwestlicher Richtung, welcher in diesem Zuge bis in das Plangebiet weitergeführt wird. Als geschwindigkeitsdämpfende und gestalterische Maßnahme soll aus Fahrtrichtung Rettersburg, vor der Einmündung in das Baugebiet, eine bepflanzte Mittelinsel gemäß den Richtlinien der RSTO 2006 zur Ausführung kommen.

Alle Verkehrsanlagen, die die Haupterschließung betreffen, wurden in enger Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Straßen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis konzipiert.

Die Anschlussstraße an die K 1915 innerhalb des Baugebietes wird mit einer Breite von 6 m ausgeführt. Über eine Ringstraße sowie über zwei in südlicher und nördlicher Richtung verlaufende kurze Stichstraßen, die jeweils am Ende mit einer Wendeanlage abgeschlossen sind, können die einzelnen Bauflächen an die Verkehrsanlagen angebunden werden. Die Fahrbahnbreite dieser Wohnstraßen ist mit 5,5 m (mit beidseitigem Randstein 5,8 m) vorgesehen. Der überwiegende Teil der Verkehrsflächen wurde als gemischt genutzte Verkehrsflächen ohne Gehwege konzipiert. Der zur Verfügung stehende Verkehrsraum dient somit Fußgängern und Kraftfahrzeuglenkern gleichermaßen. Durch die Anordnung einer Tempo-30-Zone oder eines verkehrsberuhigten Bereichs (Spielstraße, Zeichen 325.1) wird die Geschwindigkeit der Kraftfahrtzeuge nach Abschluss der Erschließung an die Straßenkonzeption angepasst.

b) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestelle in der Ortsmitte von Oppelsbohm an die Buslinien 244 (Oppelsbohm-Schornbach-Schorndorf), 336 (Winnenden-Birkmannsweiler-Erlenhof-Oppelsbohm) und 337 (Oppelsbohm-Bürg-Winnenden) angebunden. Die mittlere Entfernung aus dem Plangebiet zur Haltestelle beträgt ca. 300 m.

4.2 Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung, eine Versorgung des Plangebietes ist daher problemlos möglich. Die Wasserversorgung erfolgt vom vorhandenen Versorgungsnetz aus. Damit eine optimale Versorgungssicherheit gegeben ist und aus wasserhygienischen Gründen, wird eine Ringleitung mit Anschlüssen in der J.-S.-Bach-Straße und in der Weberstraße vorgesehen. Die Verlegung der Leitungen erfolgt im Bereich öffentlicher Flächen (Straßen, Fußwege). Die äußere Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist

über die bestehenden Einrichtungen gesichert. In den geplanten Straßen wird je eine Wasserleitung verlegt.

b) Elektrische Energie

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

c) Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des im Baugebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Freispiegelgefälle über neue Kanäle mit einer Querschnitt DN 200. Der Anschluss der einzelnen Bauplätze an die öffentliche Kanalisation wird über Kontrollschächte DN 1200 vorgenommen, die im Rahmen der Erschließung von der Gemeinde Berglen hergestellt werden. Die neue Schmutzwasserkanalisation wird im Bereich der Einmündung J.-S.-Bach-Straße/Schumannweg an das bestehende Entwässerungsnetz angeschlossen. Von dort aus gelangt das Abwasser über die vorhandenen und ausreichend dimensionierten Zuleitungskanäle zur zentralen Sammelkläranlage der Gemeinde Berglen auf Gemarkung Bretzenacker.

Aus wirtschaftlichen Erwägungen und um den Anschluss von privaten Sicherheitsdrainagen an die Schmutzwasserkanalisation und die damit verbundene dauerhafte Einleitung von Grundwasser/Schichtwasser zu unterbinden, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, alle neuen Schmutzwasserkanäle im Baugebiet lediglich mit einer Tiefe von ca. 2,20 m (ab Oberkante Straße) zu verlegen. Dies bedingt jedoch, dass tiefer liegende Anfallstellen mit Hebeanlagen auszustatten sind. Ferner müssen die Untergeschosse der Gebäude gegen eindringendes Grund-/Schichtwasser geschützt und als dichte Wanne, so genannte "weiße Wanne", hergestellt werden. Damit die fach- und funktionsgerechte Ausführung der Anschlüsse der Baugrundstücke an das öffentliche Kanalnetz gewährleistet ist, werden die Hauskontrollschächte auf den privaten Grundstücksflächen im Rahmen der Erschließungsarbeiten ausgeführt.

Die wasserrechtliche Gestattung für die Herstellung des Entwässerungsnetzes wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

d) Oberflächenwasserableitung

Die ursprünglich angedachte Planungsabsicht, Oberflächenwasser im Rahmen einer Regenwasserbewirtschaftung über Versickerungsanlagen zu beseitigen, konnte wegen der vorhandenen hydrogeologischen Verhältnisse nicht realisiert werden (siehe Gutachten "BG Gassenäcker / Bruckäcker in Berglen-Oppelsbohm" vom 29.6.2011, Verfasser: A. Ruch - Büro für Baugeologie, Hessestr. 8, 73663 Berglen).

Aufgrund der ungenügenden Versickerungsrate und dem geringen Abstand des Grundwassers zur Oberfläche wird in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis auf eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet verzichtet. Es soll deshalb ein Trennsystem zur Ausführung kommen. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine neu herzustellende Kanalisation dem Mischwasserkanal in der J.-S.-Bach-Straße zugeleitet. Sämtliches Dach-, Hof- und Straßenflächenwasser soll hingegen separat in einer parallel zum Schmutzwasserkanal verlaufenden Leitung abgeleitet werden. Diese Leitung mündet im Bereich des Schumannwegs in das Gewässer II. Ordnung Buchenbach. Eine Regenwasserbehandlung ist nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde vor der Einleitung in den Buchenbach nicht erforderlich. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis beantragt.

Die Herstellung von Retentionszisternen auf den einzelnen Baugrundstücken wurde im Rahmen der Planung des Entwässerungsnetzes ebenfalls vom beauftragten Ingenieurbüro näher untersucht. Es hat sich dabei jedoch sehr schnell gezeigt, dass diese kostenintensiven Anlagen, wenn überhaupt, nur im Ausnahmefall zu einer echten Hochwasserentlastung führen werden. Die Gemeinde Berglen hat sich aufgrund des geringen Wirkungsgrads im Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde und den Fachplanern dazu entschieden vom Einbau der Re-

tentionszisternen abzusehen. Da aber eine Nutzung von Regenwasser, z. B. für die Gartenbewässerung oder zur Verwendung als Grauwasser im Haus zur Vermeidung oder zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches, sinnvoll ist, wird unter den Hinweisen im Bebauungsplan eine Empfehlung zur Nutzung von Regenwasser gegeben.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die unterschiedlichen Nutzungszulässigkeiten sollen ein störungs- und konfliktfreies Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbe- bzw. Mischgebietsnutzung gewährleisten. Die Einzelfestsetzungen bei WA und MI orientieren sich an bewährten Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde Berglen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt, die Höhen- und Baumassenentwicklung wird ausreichend über Höhenfestlegungen geregelt, deshalb ist die Festlegung von Geschoßflächenzahlen nicht erforderlich. Die jeweiligen Grundflächenzahlen sollen eine angemessene Verdichtung ermöglichen.

Die ausschließliche Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern bei WA und MI sichert eine an die vorhandene Dorf- und Baustrukturen angepasste Entwicklung.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend großflächig und Grundstücksgrenzen überschreitend festgelegt, damit der angestrebte individuelle Spielraum für die Gebäudeplanung besteht. In Verbindung mit den Festsetzungen Einzelhaus / Doppelhaus und der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude ist trotzdem gesichert, dass nur Gebäudemassen entstehen, die dem städtebaulichen Leitbild entsprechen.

Neben der Zielsetzung der Vermeidung von unverträglichen Baumassen dient die Festsetzung "Beschränkung der Zahl der Wohnungen" auch dazu, die angestrebte Dichte zwar zu ermöglichen, aber andererseits auch keine zu großen Verdichtungswerte mit Folgen auf die Leistungsfähigkeit der Erschließung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs entstehen zu lassen.

5.4 Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege, Stellplatznachweis

Bei den vorgesehenen Ausbaustandards der Erschließungsstraßen im Plangebiet ist eine Funktionsfähigkeit der Verkehrsanlagen nur gewährleistet, wenn der ruhende Verkehr überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen Platz finden kann. Damit hier keine Beeinträchtigungen auftreten (Winterdienst, Versorgungsfahrzeuge u. Ä.), werden für den Abstand der Garagen von den Verkehrsflächen Mindestmaße vorgeschrieben. Dadurch kann bei den vorgesehenen Straßenbreiten eine funktionssichere und störungsfreie Zu- und Abfahrt erfolgen. Außerdem entsteht als Nebeneffekt ein weiterer, baurechtlich allerdings nicht anrechenbarer Stellplatz. Für überdachte Stellplätze (so genannte Carports), gelten diese Abstandsvorschriften ebenfalls, da selbst reduzierte Bauformen mit Stützen und einem Dach als Gebäude wahrgenommen werden. Darüber hinaus ist erfahrungsgemäß nicht auszuschließen, dass aus einem offenen später ein geschlossener Stellplatz werden kann. Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne besondere Abstandsvorschriften möglich.

Entsprechend der Erfahrung in anderen Baugebieten werden für den Stellplatznachweis die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen übernommen. Damit ist gewährleistet, dass der in ländlichen Bereichen vorhandene höhere Stellplatzbedarf (bedingt auch durch die Erfordernis eines Zweitwagens) berücksichtigt und dass der öffentliche Straßenraum nicht als privater Parkraum benutzt wird.

Zur Reduzierung von Flächenversiegelungen und damit zur Minimierung der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft werden für Stellplätze, Garagenvorplätze, Zugangswege und Zufahrten nur wasserdurchlässige Befestigungen oder Beläge zugelassen.

5.5 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Festsetzungen für die Höhenlage und die Gebäudehöhen werden zusammengefasst, da für die städtebauliche Wirksamkeit von Gebäuden die Baukörperbegrenzungen (Trauf- und Firsthöhen) bestimmender sind als die alleinige Höhenlage des Erdgeschosses. Auch wird die Einordnung unterschiedlicher Geschoßhöhen, z. B. bei versetzt angeordneten Stockwerken, erleichtert. Zum Nachweis bautechnischer Erfordernisse (z. B. Kanalanschlussmöglichkeit, Straßenanschluss) und als Bezugshöhe für die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) angegeben. Sie hat jedoch keinen zwingenden Charakter und kann, sofern die auf die ursprüngliche EFH-Bezugshöhe bezogenen Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden, verändert werden. Die festgesetzte Firsthöhe stellt eine absolute Obergrenze dar. Traufhöhen können, wenn sie über ein festgelegtes Maß bezogen auf die Gebäudelänge eingehalten werden, auch überschritten werden, z.B. bei Gebäuderücksprüngen.

5.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudestellung wird durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung fixiert. Die überwiegende Ausrichtung der Dachflächen in südliche Richtungen soll die Nutzung solarer Anlagen erleichtern. Infolge dieser solaren Ausrichtung stehen die Gebäude mit ihrem First quer zum Hang. Durch die definierten Abweichungen kann trotzdem ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild der Gebäude innerhalb eines vorgegebenen Ordnungsrahmens entstehen.

5.7 Nebenanlagen

Um dem weit verbreiteten Bedürfnis nach einer Unterbringungsmöglichkeit für Gartenbaugeräte und anderen wichtigen Nebensächlichkeiten nachzukommen, werden bauliche Nebenanlagen zugelassen. Volumen, Lage und Gestaltung sind so reglementiert, dass eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist.

5.8 Dachform, Dachneigung und Gebäudegestaltung

Durch die Festlegung der Dachformen in Verbindung mit der Fixierung eines Dachneigungsspielraumes sollen die Dachlandschaft der näheren baulichen Umgebung und die im städtebaulichen Leitbild formulierten Dach- und Gebäudestrukturen im gesamten Plangebiet entwickelt werden. Die Beschränkung der Dachfarben und Materialien orientiert sich am regionaltypischen Spektrum und soll zu einer ruhigen und verträglichen Ausprägung der Dächer beitragen.

5.9 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Da es sich beim Plangebiet um den unteren Teil eines flachen Wiesen- und Ackerhanges mit einem großen Einzugsgebiet bezüglich des Regenwassers handelt, wird zur Sicherung vor Überschwemmungen bzw. Überflutungen über den gesamten westlichen, hangseitigen Plangebietsrand eine Fläche so modelliert, dass evtl. überschießendes Wasser gefahrlos abgeleitet werden kann. Zur Sicherung der dauerhaften Funktionsfähigkeit werden entsprechende Festsetzungen und Zulässigkeiten geregelt.

5.10 Grünordnungsplanerische Festsetzungen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz usw.

Um die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe auszugleichen, werden die im Umweltbericht mit Grünordnungsplan genannten Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen, durch die Formulierung entsprechender Festsetzungen wird die Realisierung dieser Forderungen gewährleistet.

5.11 Kinderspielplatz

Entsprechend der Größe des Plangebietes und um dem Umstand gerecht zu werden, dass in der näheren Umgebung keine öffentlichen Spielflächen vorhanden sind, wird

Die Finanzierung des Grunderwerbs für den Abschnitt "Gassenäcker" ist bereits im Haushalt 2011 der Gemeinde Berglen erfolgt. Der Erwerb der Flächen im Bauabschnitt "Mörgele" wird im Haushalt 2012 erfolgen. Die Finanzierung der Erschließungsarbeiten soll auf die Haushaltsjahre 2012 und 2013 verteilt werden, da im laufenden Jahr zunächst nur die Bauarbeiten im Bereich der K1915 zur Ausführung kommen.

im Bebauungsplan ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Für die Lage waren dabei maßgebend:

- gute Erreichbarkeit aus dem Plangebiet heraus;
- gute Anbindung an das Fußwegnetz;
- konfliktreduzierende Randlage.

6. Umweltprüfung und -bericht

Im Grünordnungsplan wird eine differenzierte Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung.

Die zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft sollen durch Festsetzungen und Maßnahmen soweit als möglich minimiert werden. Dazu gehören auch Maßnahmen, die dem Baugebiet als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet sind. Sie sind aus dem Grünordnungsplan (mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) übernommen worden und in dem als Anlage zur Begründung beiliegenden Umweltbericht erläutert. Nach der Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen sind die durch diese Bauleitplanung verursachten Eingriffe ausgeglichen.

7. Bodenordnung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur nicht ohne eine Neuordnung der Grundstücke realisiert werden. Nahezu alle Grundstücke mit Ausnahme der Flächen der Kreisstraße 1915, die im Eigentum des Rems-Murr-Kreises stehen, befinden sich im Gemeindebesitz.

8. Kosten und Finanzierung

Die vorläufigen Gesamtkosten wurden im Rahmen einer Kostenschätzung ermittelt und betragen rd. 2,1 Mio. €.