

# Gemeinde Berglen

REMS-MURR-KREIS

## Begründung zum Bebauungsplan

### ***"Werrenwiesen III"***

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

**in**

**Berglen-Steinach/Ödernhardt**

**gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**



Berglen, den 25.10.2011 / 10.1.2012

Bürgermeisteramt Berglen  
Beethovenstraße 14 - 20  
73663 Berglen

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

## **Seite**

<b>1. Grundlagen</b>	
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	5
1.7 Schutzgebiete, Biotope und Naturdenkmale	5
1.8 Gegenwärtiger Bestand innerhalb des Plangebietes	6
<b>2. Ausgangssituation, Planungsziele und Projektbeschreibung</b>	6
<b>3. Erschließung des Plangebietes</b>	
3.1 Verkehr	7
a) Individualverkehr	7
b) Öffentlicher Personennahverkehr	7
3.2 Ver- und Entsorgung	8
a) Wasserversorgung	8
b) Elektrische Energie	8
c) Abwasserbeseitigung	8
<b>4. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften</b>	
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen	9
4.5 Dachform, Dachneigung und Gebäudegestaltung	10
<b>5. Grünordnerische Festsetzungen</b>	10
<b>6. Umweltprüfung und -bericht</b>	10
<b>7. Bodenordnung</b>	10
<b>8. Finanzierung</b>	10

## **1. Grundlagen**

### **1.1 Erfordernis der Planung**

Das frühere Gemeindegebäude Silberpappelstraße 26 auf dem Flst.Nr. 634 in Steinach wurde bis Anfang Dezember 2010 als Kindergarten genutzt. Seit 10.1.2011 befinden sich die beiden Kindergartengruppen im neu errichteten Kinderhaus in der Silberpappelstraße 6 in der Ortsmitte von Steinach. Nachdem innerhalb der Gemeindeverwaltung kein zusätzlicher Raumbedarf bestand und darüber hinaus der Zustand des Gebäudes auch keine anderweitige Verwendung mehr zuließ, wurde es im Juni 2011 abgebrochen. Auch das Grundstück Flst.Nr. 634 selbst ist für die Erfüllung kommunaler Aufgaben oder für andere öffentliche Zwecke nicht mehr von Bedeutung, weshalb es einer neuen Verwendung zugeführt werden soll. Einer Umnutzung stehen derzeit allerdings die Festsetzungen des Bebauungsplans "Werrenwiesen II" aus dem Jahre 1976 entgegen. Dieser sieht auf dem ehemaligen Kindergarten Gelände eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vor. Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung sollen daher die rechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung geschaffen werden.

### **1.2 Aufstellung des Bebauungsplanes und Wahl des Verfahrens**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Werrenwiesen III" in Steinach/Ödernhardt erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Berglen vom 25.10.2011 im beschleunigten Verfahren.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13 a 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 § 13 a BauGB durchgeführt werden.

### **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 (Kindergarten) und als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der betroffene Teil der Erlenstraße (L1140) ist als Verkehrsfläche eingezeichnet.

#### **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 befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Steinach, zwischen der Silberpappel- und Erlenstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf Gemarkung Steinach die Grundstücke Flst.Nr. 634 und 634/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 634/2 und 585. Auf Gemarkung Ödernhardt umfasst der Bebauungsplan eine Teilfläche des Flst.Nr. 765/2.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- ⇒ im Norden durch das bebaute Grundstück Erlenstraße 45 (Flst.Nr. 637) und eine Parkplatzfläche auf Flst.Nr. 636/3
- ⇒ im Osten durch die Marien- und Erlenstraße
- ⇒ im Süden durch die Silberpappelstraße, das bebaute Grundstück Silberpappelstraße 24 und das Flst.Nr. 593
- ⇒ im Westen durch das bebaute Grundstück Silberpappelstraße 27 (Flst.Nr. 634/1)

#### **1.5 Größe des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1700 m<sup>2</sup>.

#### **1.6 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungspläne "Werrenwiesen" aus dem Jahre 1966 und "Werrenwiesen II" aus dem Jahre 1976. Eine Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> an der Erlenstraße gehört dem nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB an.

#### **1.7 Schutzgebiete, Biotope und Naturdenkmale**

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

Besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

## **1.8 Gegenwärtiger Bestand innerhalb des Plangebietes**

Das Grundstück Flst.Nr. 634 ist unbebaut. Im Plangebiet verläuft der öffentliche Fußweg Flst.Nr. 634/2.

## **2. Ausgangssituation, Planungsziele und Projektbeschreibung**

Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ möchte die Gemeinde Berglen in den kommenden Jahren verstärkt auch Flächen innerhalb der Ortslagen entwickeln, da diese strukturell eingebunden sind und meist über hochwertige Infrastruktureinrichtungen verfügen. Mit der Erschließung dieser Flächenreserven kann aus heutiger Sicht ein Teil des örtlichen Bedarfs an neuen Siedlungsflächen befriedigt werden. Erreicht werden soll dieses Ziel in erster Linie durch eine maßvolle und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung im Bestand. Darüber hinaus wird auch eine vollständige Neuentwicklung von bereits bebauten Grundstücken in den Ortslagen künftig mehr an Bedeutung gewinnen, da viele Altgebäude keine zeitgemäße Wohnnutzung mehr zulassen, erhebliche Unterhaltungsrückstände aufweisen oder aufgrund größerer energetischer Schwächen als nicht mehr sanierungs- und erhaltungswürdig eingestuft werden.

Mit der Inbetriebnahme des Kinderhauses Steinach und dem Abbruch des alten Kindergartengebäudes ist die bisherige öffentliche Nutzung des Grundstücks Flst.Nr. 634 entfallen. Es steht daher nun auch für andere Nutzungsmöglichkeiten, die keinen Gemeinbedarfscharakter haben, zur Verfügung. Die Erwerberin der Fläche oder Familienmitglieder möchten das Gelände zu einem späteren Zeitpunkt in erster Linie wohnwirtschaftlich nutzen. Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Kindergartengeländes geschaffen und die bevorzugte Nutzung als Wohnbaufläche ermöglicht werden. Die Planaufstellung erfolgt ferner mit der Zielsetzung die Bebauung des Grundstücks so zu lenken, dass sich die neuen Baukörper in die gewachsene Umgebung einfügen werden und damit am nördlichen Ortsrand von Steinach ein guter städtebaulicher Abschluss des Wohngebiets entsteht.



Die in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Baustrukturen (⇒ freistehende Einzelhäuser mit Satteldächern und moderater Baudichte) werden übernommen und bilden das städtebauliche Leitbild.

Die Planung sieht, unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Baufläche und dem angrenzenden Bestand an der Silberpappelstraße, eine offene Bebauung mit einem größeren Einzelgebäude oder einem Doppelhaus vor. Ferner wurden Flächen für Garagen vorgesehen. Die Höhenbegrenzung der Gebäude und der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich u. a. an dem umgebenden Gebäudebestand. Zudem sind zeitgemäße Bauweisen, insbesondere neue energetische Baustandards, berücksichtigt worden. Eine städtebaulich verträgliche Einfügung der Baukörper in die Umgebungsbebauung wird somit gewährleistet.

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. Erschließung des Plangebietes**

#### **3.1. Verkehr**

##### **a) Individualverkehr**

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt, wie bisher, über die Silberpappelstraße und Erlenstraße.

##### **b) Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Haltestelle in der Ortsmitte von Steinach und die Haltestelle in der Luisenstraße in Erlenhof an die Buslinie 336 (Winnenden-Birkmannsweiler-Erlenhof-Oppelsbohm) angebunden. Die mittlere Entfernung aus

dem Plangebiet zu den Haltestellen beträgt ca. 300 m (Ortsmitte Steinach) bzw. 100 m (Luisenstraße).

### **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 Süwag Energie AG gesichert. Alle notwendigen Einrichtungen sind im Plangebiet vorhanden.

#### **c) Abwasserbeseitigung**

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 dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers wird angestrebt. Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens für die beabsichtigte Wohnbebauung wird geprüft, ob eine entsprechende Entsorgung auf dem Baugrundstück möglich ist.

## **4. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan "Werrenwiesen II" sieht als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Diese Festsetzung soll auch für das Plangebiet übernommen werden.



## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Die Höhen- und Baumassenentwicklung wird ausreichend über Höhenfestlegungen geregelt, deshalb ist die Festlegung einer Geschoßflächenzahl nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl soll eine am Bestand orientierte Verdichtung ermöglichen.

Damit keine unverträglichen Baustrukturen entstehen, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

## **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sind bestandsorientiert so festgelegt, dass noch ein individueller Spielraum für die Gebäudeplanung besteht. In Verbindung mit den Festsetzungen Einzelhaus / Doppelhaus ist trotzdem gesichert, dass nur Gebäudemassen entstehen, die dem städtebaulichen Leitbild entsprechen.

## **4.4 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.

#### **4.5 Dachform, Dachneigung und Gebäudegestaltung**

Durch die Festlegung der Dachformen in Verbindung mit der Fixierung eines Dachneigungsspielraumes soll erreicht werden, dass sich die neuen Baukörper gut in die Bestandsbebauung integrieren. Die Beschränkung der Dachfarben und Materialien orientiert sich am regionaltypischen Spektrum und soll zu einer ruhigen und verträglichen Ausprägung der Dächer beitragen.

#### **5. Grünordnerische Festsetzungen**

In den Bebauungsplan wurden Flächen zur Anpflanzung von einheimischen Obst- und Laubbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzgebote) aufgenommen.

#### **6. 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.

#### **7. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

#### **8. Finanzierung**

Der Gemeinde Berglen entstehen lediglich Planungskosten. Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.