

# Gemeinde Berglen

REMS-MURR-KREIS

## Begründung zum Bebauungsplan

### **"Sendlesäcker – 1. Änderung"**

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

in Berglen-Ödernhardt

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Berglen, den 13.11.2007 / 22.1.2008

Bürgermeisteramt Berglen  
Beethovenstraße 14 - 20  
- Bauamt -  
73663 Berglen

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

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	
1.1 Lage	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Fläche	3
<b>2. Allgemeine Planungsvorgaben, planerische Rahmenbedingungen</b>	
2.1 Aufstellung	3
2.2 Anlass	4
2.3 Planungsziel	4
2.4 Flächennutzungsplan	5
2.5 Landesentwicklungsplan und Regionalplan	5
2.6 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
2.7 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotop, Naturdenkmale	5
2.8 Wasserschutzgebiet	6
2.9 Bestand innerhalb des Plangebietes	6
<b>3. Erschließung</b>	
3.1 Verkehr	7
3.2 Ver- und Entsorgung	7
- Wasserversorgung	7
- Elektrische Energie	7
- Abwasserbeseitigung	7
<b>4. Grünordnerische Festsetzungen</b>	7
<b>5. Bebauungsplanverfahren / Umweltbericht</b>	8
<b>6. Finanzierung</b>	8

## **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

### **1.1 Lage**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil des Ortsteils Ödernhardt der Gemeinde Berglen.

### **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf Gemarkung Ödernhardt eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 261/1. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- ⇒ im Südwesten und Nordwesten durch die Karlstraße
- ⇒ im Nordosten durch das bebaute Grundstück Flst.Nr. 261/2 (Karlstraße 35)
- ⇒ im Südosten durch eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz.

### **1.3 Fläche**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup>.

## **2. Allgemeine Planungsvorgaben, planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Aufstellung** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sendlesäcker - 1. Änderung" – Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB – in Ödernhardt erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Berglen vom 13.11.2007.

## **2.2. Anlass**

Mit der Ausweisung und Erschließung des Baugebietes "Sendlesäcker" in Ödernhardt im Jahre 1976 bzw. 1977 wurde im südwestlichen Bereich des neuen Wohngebietes zwischen Karlstraße und Alexanderstraße auf einer 1.148 m<sup>2</sup> großen, öffentlichen Grünfläche ein Kinderspielplatz erstellt. Dieser Spielplatz wird aufgrund rückläufiger Kinderzahlen im Ort seit mehreren Jahren zusehends nur noch in sehr geringem Umfang genutzt. Der Bau- und Umweltausschuss und der Gemeinderat haben die Gemeindeverwaltung vor diesem Hintergrund damit beauftragt, zu prüfen, ob durch eine angemessene Reduzierung des Spielbereichs ein zusätzlicher Bauplatz für ein Einfamilienwohngebäude auf dem Grundstück ausgewiesen werden kann.

## **2.3 Planungsziel**

Nachdem in Ödernhardt aufgrund rückläufiger Kinderzahlen und in Anbetracht der besonderen, räumlichen Lage des Ortsteils kein Bedarf für einen Spielplatz in dieser Größenordnung mehr besteht, soll nun mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung und abschließende Ausformung des Wohngebiets "Sendlesäcker", unter Einbeziehung der bestehenden Erschließungseinrichtungen, geschaffen werden. Das hierzu von der Gemeinde Berglen erarbeitete Planungskonzept sieht vor, das bisher ausschließlich als öffentlicher Spielplatz genutzte Grundstück Flst.Nr. 261/1 in zwei Nutzungsbereiche aufzuteilen. Der südöstliche, an der Alexanderstraße liegende Teilbereich soll danach auf einer Fläche von ca. 548 m<sup>2</sup> weiterhin als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz genutzt werden. Auf dem südwestlich gelegenen Grundstücksteil, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wird hingegen die vorhandene, städtebauliche Struktur mit ihren ortsbildprägenden Einfamilienwohngebäuden durch eine Bebauung mit einem weiteren Einfamilienwohngebäude und einer Doppelgarage fortgeführt und das Wohngebiet abschließend ausgeformt.

## 2.4 Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB)

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen, gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen als öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbindung Spielplatz dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2.5 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.

## 2.6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sendlesäcker" aus dem Jahre 1976.

## 2.7 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotop, Naturdenkmale

Das Plangebiet tangiert keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Besonders geschützte Biotop oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

## 2.8 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Zone II des Wasserschutzgebietes der Hofstattquelle. Das Wasser dieser Quelle dient der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Die Gemeinde Berglen hat daher die Geologen Umwelt Consult Partner aus Schwäbisch Gmünd mit der Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens zur Abschätzung möglicher Auswirkungen auf die Hofstattquelle durch die Teilbebauung des Grundstücks Flst.Nr. 261/1 beauftragt.

Das Geologiebüro hat zu diesem Zweck, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, am 21.6.2007 drei Kleinrammbohrungen im Wasserschutzgebiet niedergebracht. In diesem Zusammenhang wurden in den Bohrlöchern keine Wasserzutritte festgestellt. Eine anschließende Beprobung des Wassers der Hofstattquelle über einen Zeitraum von 10 Wochen ergab zudem keine Auffälligkeiten, welche gegen eine Bebauung des Grundstücks sprechen würden. Die Geologen kommen daher zu dem zusammenfassenden Ergebnis, dass die Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes auf dem Grundstück Nr. 261/1 an der Karlstraße in Ödernhardt keine negativen Auswirkungen auf die Hofstattquelle und somit das Schutzgut Wasser zur Folge haben wird.

Die Forderung der Unteren Wasserbehörde Eingriffe in den Untergrund zum Schutz des Grundwassers nur bis auf die Oberkante der Karlstraße zu begrenzen, wurde durch die Festsetzung der Untergeschossfußbodenhöhe (UFH) inklusive eines Zuschlags von 0,5 m erfüllt. Die Bestimmung der UFH erfolgt durch die Festlegung eines genauen Ausgangsmesspunktes in der Karlstraße, welcher sich auf Höhe der Grundstücksgrenze zwischen dem künftigen Bauplatz und dem Flst.Nr. 261/2 (Karlstraße 35) befindet und im Bebauungsplan dargestellt ist. Dieser ist im Rahmen der Planung des Wohngebäudes durch ein Vermessungsbüro zu ermitteln und zu bestätigen.

## 2.9 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Grundstück Flst.Nr. 261/1 wird als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz genutzt.



### **3. Erschließung**

#### **3.1. Verkehr**

Die verkehrsmäßige Anbindung der zur Bebauung vorgesehenen Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 261/1 erfolgt über die Karlstraße.

#### **3.2 Ver- und Entsorgung**

##### Wasserversorgung

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

##### Elektrische Energie

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

##### Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Abwasserkanal DN 250 in der Karlstraße zur Kläranlage der Gemeinde Berglen auf Gemarkung Bretzenacker. Der Kanal wird bis zum Baugelände weitergeführt.

### **4. Grünordnerische Festsetzungen**

In den Bebauungsplan wurden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzgebote) aufgenommen. Hiermit soll zum einen eine permanente Eingrünung der neuen Baufläche in Anlehnung an den Bestand sichergestellt werden. Zum anderen wird durch das Pflanzgebot pfg 2 eine deutliche Abgrenzung und Abschirmung zwischen dem bebaubaren Bereich an der Karlstraße und dem weiterhin bestehenden Spielplatzgelände an der Alexanderstraße erreicht.

### **5. Bebauungsplanverfahren / Umweltbericht**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und kein Vorhaben Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

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

### **6. Finanzierung**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Berglen, weshalb keine Grunderwerbskosten anfallen werden. Für das Bebauungsplanverfahren und die Verlängerung der Kanalisation sowie Wasserleitung zum Baugelände sind Haushaltsmittel in Höhe von ca. 23.000 € erforderlich. Diese werden im Haushalt 2008 der Gemeinde bereitgestellt.