Gemeinde Berglen

REMS-MURR-KREIS

Begründung zum Bebauungsplan

Sportgelände Hößlinswart "Roter Stich" in Berglen-Hößlinswart

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Berglen, den 25.1.2005 / 10.5.2005

Bürgermeisteramt Berglen
- Bauamt -
Beethovenstraße 14 - 20

73663 Berglen

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

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**Allgemeine Planungsvorgaben, planerische Rahmenbedingungen**	
1.1	Aufstellung	3
1.2	Anlass und Planungsziel	3
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	4
1.5	Bestehende Bebauungspläne	4
1.6	Denkmalschutz	4
1.7	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope, Naturdenkmale	5
1.8	Wasserschutzgebiete	5
1.9	Bestehende bauliche Anlagen	5
2.	**Abgrenzung und Lage des Plangebietes**	
2.1	Geltungsbereich	6
2.2	Fläche	6
3.	**Planung und bauliche Nutzung**	
3.1	Planungskonzept	6
3.2	Art der baulichen Nutzung	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung	7
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.	**Erschließung**	
4.1	Verkehrserschließung	8
4.2	Ruhender Verkehr	8
4.3	Wasserversorgung	8
4.4	Energieversorgung	9
4.5	Abwasserbeseitigung	9
4.6	Regenwasserbewirtschaftung	9
5.	**Umweltschützende Belange**	
5.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	9
5.2	Ökologische Bilanz	10
5.3	Grünordnung	12
5.4	Bodenschutz	12
5.5	Grundwasserschutz	12
5.6	Waldumwandlung	13
6.	**Finanzierung**	14
7.	**Sonstiges**	14

Anlage Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1. Allgemeine Planungsvorgaben, planerische Rahmenbedingungen

1.1. **Aufstellung** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Sportgelände Hößlinswart "Roter Stich" im Ortsteil Hößlinswart erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Berglen vom 19.9.2000.

1.2. Anlass und Planungsziel

Die Fläche des Rasen-Kleinspielfeldes ist für die Zwecke des Vereins zu klein. Ferner kann das bestehende turniertaugliche Rasenspielfeld bei Nässe nicht genutzt werden. Der Verein benötigt daher dringend, insbesondere auch aufgrund steigender Mitgliederzahlen, zwei turniertaugliche Rasenspielfelder, wovon eines auch nach größeren Niederschlägen bespielbar sein muss. Das bisherige Sportgelände des KTSV Hößlinswart e.V. lässt jedoch keine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit zu.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher der planungsrechtlichen Sicherung der Sportplatzerweiterung und des bestehenden Sportgeländes des KTSV Hößlinswart e. V..

1.3 **Flächennutzungsplan** (§ 8 BauGB)

Das Grundstück Flst.Nr. 1328/1 ist in dem seit 30.4.1992 wirksamen Flächennutzungsplan 1990-2000 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen als Grünfläche dargestellt. Die westlich des genannten Wegs gelegenen Tennisplätze, die bestehenden Pkw-Stellplätze und das neue Rasenspielfeld auf dem Grundstück Flst.Nr. 1328/12 wurden bei der derzeit anhängigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Zeitraum 2000-2015 berück-

sichtigt. Das Bebauungsplanverfahren kann daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach der Raumnutzungskarte (Ostteil) zum Regionalplan vom 22.7.1998 in einem regionalen Grünzug. Ferner liegt das Gelände in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Die Darstellungen im Plan sind nicht parzellenscharf.

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

1.6 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Es existieren keine Baudenkmäler. Über Bodendenkmäler ist nichts bekannt. Auf den Textteil zum Bebauungsplan wird hingewiesen (⇨ siehe 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 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich teilweise in Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Quellfassungen "Kirschbrunnenquelle" und "Lindenbrunnenquelle" der Gemeinde Berglen (⇨ Rechtsverordnung des Landratsamtes Waiblingen vom 1.2.1967).

Das ehemalige geologische Landesamt Baden-Württemberg hat mit Gutachten vom 6.7.1994 einen Abgrenzungsvorschlag für die Überarbeitung und Ausdehnung der Schutzzonen vorgelegt. Dieser bildete die Grundlage für die fachtechnische Abgrenzung des Gebietes durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis. Danach werden Teilflächen des Sportgeländes zukünftig in Zone II des Wasserschutzgebietes "Buocher Höhe" liegen. Das geplante Rasenspielfeld hingegen wird zum größten Teil in Zone III dies Schutzgebietes angelegt.

1.9 Bestehende bauliche Anlagen

Im Plangebiet sind bauliche Anlagen vorhanden. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um folgende Anlagen und Gebäude:

<u>Flst.Nr. 1328/1</u>

⇨ 2 Tennisplätze mit Fangzaun
⇨ Rasenspielfeld
⇨ Schützenhaus mit Schießanlage

⇨ Vereinsheim
⇨ 40 Pkw-Stellplätze
⇨ Abwasserkanal
⇨ Wasserleitungen
⇨ Stromleitungen

Flst.Nr. 1328/12

⇨ 2 Tennisplätze mit Fangzaun
⇨ Rasenspielfeld
⇨ 50 Pkw-Stellplätze

2. Abgrenzung und Lage des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das Grundstück Flst.Nr. 1328/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 1328/2 und 1328/12 auf Gemarkung Hößlinswart der Gemeinde Berglen. Es befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Berglen unmittelbar an der Markungsgrenze zu der Gemeinde Remshalden.

2.2. Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 35.000 m².

3. Planung und bauliche Nutzung

3.1 Planungskonzept

Das Planungskonzept der Gemeinde sieht vor, die für die Bestandssicherung und Entwicklung des Vereins zwingend erforderliche Erweiterung des Sportgeländes in

westlicher Richtung aufgrund seiner besonderen Lage so schonend wie möglich für die Umwelt, insbesondere für die Schutzgüter Wasser, Arten und Biotope, zu erreichen. Von besonderer Bedeutung war daher, eine weitere Flächenversiegelung zu unterbinden. Ferner dürfen Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Form angelegt werden. Besonderer Augenmerk wurde auch auf die Schaffung eines landschaftsverträglichen Übergangs von der neuen Spielanlage zum angrenzenden Wald gelegt. Die Gemeinde hat aus diesem Grund ihren ursprünglichen Planansatz für das Rasenspielfeld verworfen und das geplante Spielfeld um etwa 90° nach Südwesten gedreht. Diese Ausführungsvariante ermöglicht eine deutliche Reduzierung der Böschungshöhe am Rand des Rasenspielfeldes und gestattet damit eine wesentlich bessere, landschaftsverträglichere Einbindung in die Umgebung.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich ausschließlich Sport- und Vereinsanlagen des KTSV Hößlinswart e.V.. Der flächenmäßig größte Anteil sind hierbei die verschiedenen Spielfelder. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als "Sonstiges Sondergebiet" gemäß § 11 BauNVO. Die Art der Nutzungen im "Sonstigen Sondergebiet" sind Sport- und Spielanlagen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Gemeinde hat sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans jedoch dazu entschlossen, lediglich eine GRZ von 0,2 festzusetzen. Auf die Festlegung einer GFZ soll verzichtet werden. Diese ist nicht erforderlich, da die Gebäudehöhe durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Bezugshöhe und die maximal zulässige Traufhöhe von 5 m geregelt wird. Die Höhenlage der EFH wurde entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Die Traufhöhe von 5 m ist beim Vereinsheim erforderlich, da dort im Dachgeschoss die Geschäftsstelle des Vereins sowie verschiedene Jugend- und Schulungsräume untergebracht sind. Das Dachgeschoss nimmt hierbei, gemessen an der Grundfläche des gesamten Gebäudekomplexes von 1.500 m², allerdings eine nur untergeordnete Fläche von 160 m² ein.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ebenso wurden für Pkw-Stellplätze überbaubare Flächen ausgewiesen.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Das Sportgelände ist über die Wege Flst.Nrn. 884, 634/4 und 635/2 an die Landesstraße L 1140 und somit ausreichend an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

4.2 Ruhender Verkehr

Die Festlegung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze erfolgte gemäß einer Stellplatzberechnung des Architekturbüros Ettle, Aspach. Grundlage für diese Berechnung bildete hierbei die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftministeriums Baden-Württemberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).

4.3 Wasserversorgung

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

4.4 Energieversorgung

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

4.5 Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen parallel zum Feldweg Flst.Nr. 1328/2 verlaufenden Abwasserkanal. Dieser ist an das Kanalisationsnetz von Hößlinswart angeschlossen. Von dort aus wird das Schmutzwasser über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage der Gemeinde geleitet und dort gereinigt. Der Neubau einer Regenwasserbehandlungsanlage bzw. die Erweiterung einer vorhandenen Anlage ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

4.6 Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Oberflächenwasser versickert im Plangebiet.

Sämtliche Stellplätze und ihre Fahrgassen dürfen zudem nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert $\geq$ 0,5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen (⇨ siehe örtliche Bauvorschriften Ziffer 3).

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 un-

terhalb des in Anlage 1 zum 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.

Die Bewertung durch die Gemeinde Berglen erfolgte gemäß dem Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" vom Oktober 2004.

Nahezu alle Flächen innerhalb des Plangebietes werden bereits heute durch Gebäude, Stellplätze, Wege und Spielfelder intensiv genutzt. Bei der Bewertung des Bestandes und des durch die Bauleitplanung hervorgerufenen Eingriffs bleiben diese Teile daher außer Betracht. Bei der Bilanzierung wurde deshalb der Hauptaugenmerk auf eine etwa 4.700 m² mit Fichten bewaldete Fläche gelegt, welche im Zuge der Verwirklichung des Rasenspielfeldes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1328/12 ausgestockt werden muss.

Die ökologische Bilanzierung hat ergeben, dass der Eingriff im Wesentlichen beim Schutzgut Arten und Biotope erfolgt. Für die Bemessung der Ersatzflächen werden die Biotoptypen als Indikatoren herangezogen, da diese im vorliegenden Fall am stärksten beeinträchtigt werden und in der Lage sind, die biotischen und abioti-

schen Einzelfunktionen summarisch abzubilden. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Landschaftsbild können als untergeordnet bezeichnet werden und werden aus diesem Grund einzeln nicht weiter bewertet.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung kann der Anlage entnommen werden.

Der Ausgleich bzw. die Kompensation des Eingriffs soll teilweise durch die Anlegung eines Waldsaumes aus heimischen Sträuchern und Gehölzen im Bereich der Böschungen des neuen Rasenspielfeldes erreicht werden. Zudem sind umfangreiche Erstpflegemaßnahmen auf Hanggrundstücken im Gewann "Unterer Eichberg" auf Gemarkung Bretzenacker vorgesehen.

Das verbleibende Defizit wird über ein Geldwertequivalent ausgeglichen. Die Gemeinde plant ebenfalls im Hangbereich des Gewanns "Unterer Eichberg" die Neuanlage und Sanierung von Trockenmauern. Vorgesehen ist eine Ansichtsfläche von ca. 50 m².

Sollte die Gemeinde weitere Grundstücke im Gewann "Unterer Eichberg" erwerben können, wird anstelle der Trockenmauern auf diesen Flächen ebenfalls eine Erstpflege vorgenommen. Eine detaillierte Festlegung erfolgt vor Satzungsbeschluss im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrags.

Ferner wird die Gemeinde eine Walderhaltungsabgabe an das Land Baden-Württemberg leisten. Dieses verwendet das Aufkommen der Abgabe zur Finanzierung von Aufforstungen und für diverse Maßnahmen der Waldpflege und -erhaltung.

Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen führt zu einer vollständigen Kompensation des durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffs.

Die außerhalb des Plangebiets durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden planungsrechtlich durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis abgesichert.

5.3 Grünordnung

Zur Eingrünung des neuen Rasenspielfeldes wurden entsprechende Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen.

5.4 Bodenschutz

Durch die Änderung der Lage des Rasenplatzes (⇨ siehe 3.1 Planungskonzept) werden Eingriffe in den Boden fast vollständig unnötig. Überschüssiger Erdaushub, sofern dieser noch in kleinen Mengen anfallen wird, soll auf dem Baugrundstück zur Modellierung des Geländes verwendet werden. Eine Deponierung wird daher nur in Ausnahmefällen erforderlich sein.

5.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in Zone III des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen "Kirschbrunnenquelle" und "Lindenbrunnenquelle" der Gemeinde Berglen (⇨ siehe 1.8 Wasserschutzgebiete). Nach In-Kraft-Treten der Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet "Buocher Höhe", welches bisher nur in Form einer fachtechnischen Abgrenzung vorliegt, werden sich Teilflächen des Sportgeländes zukünftig in Zone II befinden. Für diesen Teilbereich des Geltungsbereiches bestünde ein generelles Bauverbot.

Im Rahmen verschiedener Gespräche mit Vertretern des Geschäftsbereichs Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis konnte dennoch eine Zustimmung zu der für den Verein existentiell notwendigen Erweiterung des Sportgeländes erreicht werden. Allerdings mussten bei der Aufstellung des Planungsleitbildes besondere Vorkehrungen, welche aus wasserwirtschaftlicher Sicht für den Schutz

des Grundwasservorkommens unerlässlich sind, berücksichtigt werden. Die Planung sieht nun keine größeren Eingriffe in den Boden mehr vor. Ferner wurde durch die Änderung der Lage des Spielfeldes die Notwendigkeit von Auffüllungen deutlich reduziert. Der Textteil des Bebauungsplanes enthält zudem nun Regelungen zum Schutz des Grundwassers.

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 entgegengewirkt werden. Soweit erforderlich, sind wasserrechtliche Gestattungen zu beantragen. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen (⇨ siehe Hinweise Ziffer 2.3).

Beim Betrieb der Sportanlagen, insbesondere bei der Düngung der Rasenspielfelder, wird ebenfalls auf den Schutz des Grundwassers besonders geachtet.

5.6 Waldumwandlung

Vor einer Realisierung des notwendigen Rasenspielfeldes ist auf einer Fläche von etwa 4.700 m² eine dauerhafte Waldausstockung erforderlich. Als Ausgleich für diesen Waldverlust müsste an anderer Stelle eine Fläche in gleicher Größe aufgeforstet werden. Die Gemeinde hat sich intensiv bemüht entsprechende Grundstücke hierfür ausfindig zumachen. Dies blieb bisher jedoch erfolglos, da für Aufforstungsmaßnahmen in Frage kommende Flächen aufgrund rechtlicher und sonstiger Hindernisse (z. B. Landschaftsschutzgebiete, Bebauungsnähe) hierfür nicht genutzt werden können.

Aufgrund des Waldreichtums der Gemeinde Berglen und im Hinblick auf die nicht zur Verfügung stehenden Aufforstungsflächen für einen funktionalen Ausgleich, soll dieser nun durch die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe erreicht werden.

Die Gemeinde wird eine Umwandlungserklärung gemäß § 10 Abs. 1 Landeswaldgesetz beantragen. Ebenso wird zu gegebener Zeit eine Genehmigung zur Waldumwandlung gemäß § 9 Landeswaldgesetz beantragt.

6. Finanzierung

Die Aufwendungen für das Bebauungsplanverfahren werden von der Gemeinde Berglen getragen und sind im Haushalt 2005 finanziert. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Berglen, sodass ein zusätzlicher Grunderwerb nicht erforderlich wird.

Die Kosten für die Verwirklichung des Rasenspielfeldes belaufen sich auf ca. 200.000,-- € und werden vom KTSV Hößlinswart e. V. finanziert.

7. Sonstiges

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