

## **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

### **1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Erlenhof der Gemeinde Berglen und umfasst das Grundstück Flst.Nr. 786 an der Luisenstraße auf Gemarkung Ödernhardt.

### **2. Planungsanlass, übergeordnete Planungen, vorbereitende Bauleitplanung, bestehende Bebauungspläne**

Die Firma Bauconcept Projektentwicklung beabsichtigt auf dem ehemals als Sportgelände genutzten Grundstück die Errichtung mehrerer Einzel- und Doppelhäuser. Diese Gebäude sollen den Bedarf an weiterem Wohnraum in Steinach decken. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Kelterwiesen – Änderung und Erweiterung" aus dem Jahre 1988 sieht in diesem Bereich allerdings eine Sport- und Spielanlage vor. Diese Festlegungen stehen dem geplanten Projekt entgegen.

Um die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnanlage der Firma Bauconcept Projektentwicklung GmbH zu schaffen, wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

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.

Das Plangebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes 2000 – 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen als Wohnbaufläche dargestellt.

### 3. Bauliche und sonstige Nutzung

Im Plangebiet sind bauliche Anlagen vorhanden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um das Vereinsheim sowie asphaltierte Parkplätze. Der größte Teil des Areals wird als Rasenspielfeld genutzt. Nach der Beseitigung dieser Anlagen, sind der Neubau von Einzel- und Doppelhäusern nach dem Entwurf der Firma Bauconcept Projektentwicklung GmbH vorgesehen.

Das 0,87 ha große Gebiet soll hauptsächlich dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wurde als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zudem wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes offene Bauweise festgelegt. In einem Teil des nördlich der neuen Erschließungsstraße gelegenen Abschnitts gilt eine abweichende Bauweise, wonach Einzelhäuser auf der östlichen Grenze zu erstellen sind.

### 4. Umweltschützende Belange

#### **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 m<sup>2</sup> liegen, ist weder Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles notwendig.

#### **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 Natur und Landschaft vorliegt und wie dieser ggf. ausgeglichen werden kann, wurde das Planungsbüro freiraum + landschaft aus Schwäbisch Gmünd, beauftragt. Dieses kommt in seiner Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu dem Ergebnis, dass die geplanten Maßnahmen in die bestehenden Strukturen eingreifen und im Sinne des Naturschutzes nicht konfliktfrei umgesetzt werden können.

Innerhalb des Plangebietes besteht allerdings die Möglichkeit diesen Eingriff zu etwa 77,5 % auszugleichen. Erfolgen soll dieser Ausgleich in Form einer umfangreichen Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Vorschlägen des Planungsbüros (siehe Pflanzplan vom 28.5.2004 / 7.12.2004 / 25.1.2004) und durch die Erhaltung bzw. Entwicklung extensiver Wiesenstreifen im nördlichen Hangbereich des Areals. Ferner wird eine extensive Begrünung der Garagen südlich der neuen Erschließungsstraße sowie der Einzelgarage im östlichen Abschnitt vorgesehen. Weiter ist eine Entwässerung des Gebietes im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann somit dem Kottweiler Bächle zugeleitet werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches werden zusätzlich, auf einer ca. 1250 m<sup>2</sup> großen Fläche im Gewann Unterer Eichberg auf Gemarkung Bretzenacker, "Entbuschungsarbeiten" durchgeführt und eine Trockenmauer angelegt. Diese werden planungsrechtlich durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert.

#### Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Zur Eingrünung der Gebäude wurden entsprechende Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen. Näheres kann dem Pflanzplan des Ingenieurbüros für Vermessungswesen G. Haase & T. Brandl, Wildberg, vom 28.5.2004 / 7.12.2004 / 25.1.2005 sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Planungsbüros freiraum + landschaft, Schwäbisch Gmünd, entnommen werden.

Überschüssiger Erdaushub soll auf dem Baugrundstück zur Modellierung des Geländes verwendet werden. Eine Deponierung wird daher nur in wirklichen Ausnahmefällen erforderlich sein. Die Regelungen zum Schutz des Bodens der Unteren Bodenschutzbehörde müssen beachtet werden. Siehe hierzu Abschnitt 2 "Hinweise" Ziffer 1.

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.

den. Soweit erforderlich, sind wasserrechtliche Gestattungen zu beantragen. Auf Abschnitt 2 "Hinweise" Ziffer 10 wird verwiesen.

## 5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Herstellung sämtlicher Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Gas / Wasser / Abwasser / Strom) sowie zur verkehrsmäßigen Erschließung wird vom Vorhabenträger durchgeführt.

### ***Wasserversorgung***

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Entsprechende Versorgungseinrichtungen liegen im Plangebiet bzw. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

### ***Abwasserbeseitigung***

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage der Gemeinde Berglen. Im Plangebiet ist die Herstellung der Flächenkanalisation durchzuführen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend den Bestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser dezentral beseitigt. Nachdem im Plangebiet ein Oberflächen-gewässer verläuft, wird die Einleitung des unverschmutzten Wassers darin erfolgen.

### ***Energieversorgung***

Die Versorgung des Gebietes wird durch die Süwag Energie AG gesichert.

### ***Verkehrerschließung, öffentlicher Personennahverkehr***

Das gesamte Gebiet ist durch die K 1872 – Luisenstraße – erschlossen. Im Plangebiet ist der Neubau einer Straße mit Einbahnregelung geplant.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist, nur wenige Schritte entfernt, an der Luisenstraße gelegen. Von dort aus besteht eine regelmäßige Verbindung zur S-Bahn in Winnenden oder in den Hauptort Oppelsbohm. Dort sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Arztpraxen, Banken, Bäckereien, eine Apotheke, eine Metzgerei sowie ein Lebensmittel- und Getränkemarkt vorhanden. Zudem befindet sich dort die Gemeindeverwaltung und eine Grund-

und Hauptschule. Eine Kindergarteneinrichtung ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ebenfalls vorhanden. Kindergartenplätze stehen dort in ausreichender Zahl zur Verfügung.

#### 6. Finanzierung

Sämtliche Kosten des Bebauungsplanes und der Erschließung trägt die Firma Bauconcept Projektentwicklung GmbH als Vorhabensträgerin.

Gärtringen, den 25.5.2004 / 13.7.2004 / 7.12.2004 / 25.1.2005

Bauconcept Projektentwicklung GmbH, Gärtringen