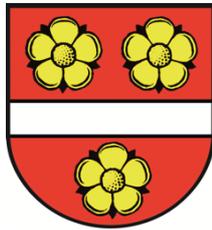


## Gemeindeverwaltungsverband Winnenden und Gemeinde Berglen



## 20. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes 2000 - 2015

### BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsraum .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Bestehende Planung .....</b>	<b>6</b>
5.1	Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002 .....	6
5.2	Regionalplanung / Regionalplan.....	7
<b>6.</b>	<b>Alternativenprüfung.....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Planung.....</b>	<b>9</b>
7.1	Großflächiges Einzelhandelsvorhaben .....	12
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>13</b>



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Planungsraum des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen.....	6
Abb. 2: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart .....	8
Abb. 3: Lageplan mit der Objektplanung Gebäude (Entwurfsplanung) und Freianlagen vom 25.01.2024 .....	10
Abb. 4: 20. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 24.04.2023 / 22.04.2024 .....	11



## **1. Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Gemeinderat der Gemeinde Berglen hat in öffentlicher Sitzung am 11.07.2023 und die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 19.07.2023 die Aufstellung der 20. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen beschlossen.

Aufgrund dieser Änderungsbeschlüsse wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen vom 07.08.2023 bis zum 07.09.2023 durchgeführt. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit erfolgte nicht.

Mit Schreiben vom 25.07.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aus Sicht der Verwaltung stehen die abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einer Weiterführung der 20. Flächennutzungsplanänderung mit Darstellung der Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker" in Berglen-Oppelsbohm sowie der sonstigen überörtlichen und örtlichen Verkehrsfläche nicht entgegen. Die Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren, soweit sie städtebaulich und rechtlich vertretbar sind, berücksichtigt.

Die Gemeinde Berglen plant die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für die Nahversorgung im Ortsteil Oppelsbohm. Der geplante Lebensmittelmarkt soll den Einkaufsstandort Berglen insgesamt stärken. Der Standort liegt am nördlichen Ortsrand verkehrsgünstig nahe der Johann-Sebastian-Bach-Straße (K 1915) und wird über die Naumannstraße erschlossen. Auf dem rd. 0,7 ha großen geplanten Baugrundstück soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.325 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Osten an die Johann-Sebastian-Bach-Straße (K 1915), im Süden an die Bebauung an der Naumannstraße und im Westen an landwirtschaftliche Flächen.

Für den Standort des neuen Bauhofs, der bisher innerhalb des genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellten geplanten Sondergebietes "Bauhof" im Bereich Mörgele / Bruckäcker im Ortsteil Oppelsbohm vorgesehen war, wurde ein neuer Standort angrenzend an das Gewerbegebiet "Erlenhof" im Ortsteil Steinach gefunden. Die Fläche des bisherigen Standortes steht damit zur Disposition.

Der wirksame Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen stellt im Teilbereich "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker" in Berglen-Oppelsbohm eine Sonderbaufläche "Bauhof" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung dar.

Durch die 20. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eine Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr.



3 BauNVO dargestellt. Im Hinblick auf die Darstellung der Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung wird die Sonderbaufläche "Bauhof" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm herausgenommen. Die Restfläche abzüglich der Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm und der sonstigen überörtlichen und örtlichen Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 des Baugesetzbuchs wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## **2. Verfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Berglen hat in öffentlicher Sitzung am 11.07.2023 und die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 19.07.2023 die Aufstellung der 20. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker" in Oppelsbohm wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Berglen in öffentlicher Sitzung am 11.07.2023 beschlossen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Die im Flächennutzungsplanänderungsverfahren frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 07.09.2023 durchgeführt. Diese fand für den Bereich der Gemeinde Berglen in Form einer öffentlichen Auslegung durch eine digitale Einsichtnahme der Planungsunterlagen unter der Internetadresse <https://www.berglen.de/leben-wohnen/bauen-und-umwelt/bauleitplaene-im-beteiligungsverfahren> sowie ergänzend durch eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen beim Bürgermeisteramt der Gemeinde Berglen, 73663 Berglen, Rathaus Oppelsbohm, Eingang Beethovenstraße 20, Zwischengebäude, im Flurbereich des EG, statt. Es ging während dieses Zeitraums keine schriftliche Anregung von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.07.2023 durchgeführt. Die Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

## **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 29.05.2006 genehmigt. Er ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 06.07.2006 wirksam geworden. Im Gebiet des Teilverwaltungsraumes Berglen hat sich inzwischen der o. g. Änderungsbedarf ergeben. Dieser wird wie folgt begründet:



Für die bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen im Teilbereich "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker " in Berglen-Oppelsbohm dargestellte Sonderbaufläche "Bauhof" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm wurde ein neuer Standort angrenzend an das Gewerbegebiet "Erlenhof" auf Gemarkungen Steinach und Reichenbach, Flur Spechtshof, gefunden. Die Fläche steht damit für eine alternative bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Die Gemeinde Berglen plant in diesem Bereich die Ansiedlung eines modernen und zukunftsorientierten Lebensmittelmarktes und damit die Stärkung des Einkaufsstandorts Berglen. Der Standort soll im unmittelbaren Anschluss an die Johann-Sebastian-Bach-Straße (K 1915) nördlich der Wohnbebauung entlang der Naumannstraße entwickelt werden. Auf dem ca. 0,75 ha großen Baugrundstück soll ein Vollsortimenter mit maximal 1.325 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen. Des Weiteren sollen ca. 80 Stellplätze auf dem Gelände realisiert werden.

#### Bedarfsbegründung und Standortwahl

Es wurde im Jahre 2023 (aktualisiert April 2024) eine Auswirkungsanalyse durch das Büro Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Ludwigsburg erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurden die Grundlagen in Bezug auf den Bedarf und einen optimalen Standort für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung in der Gemeinde Berglen sowie eventuelle Auswirkungen einer Ansiedlung untersucht.

Auf die Auswirkungsanalyse Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenters in Berglen-Oppelsbohm des Büros GMA aus Ludwigsburg, vom 26.04.2023 / 23.04.2024, wird verwiesen.

Der Einzelhandel in Berglen konzentriert sich demnach im Wesentlichen auf den Ortsteil Oppelsbohm, wobei der dort bestehende Netto-Markt der einzige größere Lebensmittelmarkt in der Gemeinde ist. In anderen Ortsteilen sind, so überhaupt vorhanden, nur Hofläden oder temporäre Verkaufsstellen vorhanden. Handelsschwerpunkte im Sinne von zentralen Versorgungsbereichen sind nicht erkennbar.

#### Konzentrationsgebot

In der Gemeinden Berglen fließt derzeit rund drei Viertel der Kaufkraft im Lebensmittelbereich ab. Trotz des Angebotes durch einen Lebensmitteldiscounter (Netto) wird keine hinreichende, qualitativ zukunftsfähige Nahversorgung für die rund 6.950 Einwohner sichergestellt. Auch die unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer im Lebensmittelbereich (Verkaufsflächenausstattung in Berglen liegt mit rd. 164 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW unter dem Bundesdurchschnitt) lässt noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen. Vor diesem Hintergrund könnte als Ergänzung ein zeitgemäßer Lebensmittelvollsortimenter die Nahversorgung für die Gemeinde langfristig sichern.

#### Integrationsgebot

Der Standort trägt zum einen zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Berglen bei. Zum anderen verfügt der Standort über einen direkten Anschluss an Wohngebiete, ist siedlungsstrukturell in einer zentralen Lage im einwohnerstärksten Ortsteil



Oppelsbohm und für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem ÖPNV (Bus) erreichbar. Vor dem Hintergrund der speziellen siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen in Berglen kann von einer teilintegrierten Lage gesprochen werden.

#### Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation in der Region, den siedlungsstrukturellen und topographischen Besonderheiten als Flächengemeinde auf die Gemeinde Berglen. Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der ganz überwiegende Teil des Umsatzes (rd. 95 %) mit Kunden aus Berglen erzielt wird. Nur 5 % des Umsatzes fließen von außerhalb der Gemeinde an den Standort zu. Dies unterstreicht die überwiegende örtliche Versorgungsfunktion des geplanten Lebensmittelmarktes.

#### Beeinträchtungsverbot

Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungseffekte sind in Oppelsbohm selbst mit 13 % bis 14 % zu erwarten. Eine Schließung des leistungsstarken Netto-Marktes ist trotz der zu erwartenden Umverteilungseffekte aufgrund des in Berglen ausreichend vorhandenen Kaufkraftpotenzials nicht zu befürchten. Bei einer qualitativen Bewertung des bestehenden Angebotes bleibt zu berücksichtigen, dass der Netto-Lebensmittelmarkt dem Betriebstyp Discounter zuzuordnen ist, der im Vergleich zum geplanten Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter nur ein begrenztes Sortiment vorhält. Zudem stellt der Discounter trotz der Überschneidungen mit dem geplanten Vollsortimenter eine verbraucher- und versorgungsbezogene sinnvolle Kombination dar. In den nahe gelegenen Zentren Winnenden und Schorndorf sowie in den Nachbargemeinden sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

In Ergänzung zu den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ist für den speziellen Fall der Gemeinde Berglen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart für die Bewertung des Beeinträchtungsverbot noch Bezug auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Mai 2023 – 4 CN 10/21 zu nehmen. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart ist mit Bezug auf dieses Urteil das Beeinträchtungsverbot nicht tangiert.

Betrachtet man die kompakte, kleinteilige und durch die Topographie geprägte Bebauung, dann kann in Berglen kein Standort identifiziert werden, der den Standortanforderungen an einen modernen Markt (inkl. Stellplatzanlage) besser genügen würde. Aufgrund seiner Lage an der K 1915 ist der Vorhabenstandort insbesondere für den motorisierten Individualverkehr sehr gut zu erreichen, was wegen der dispersen Siedlungsstruktur der Gemeinde von Bedeutung ist. Aufgrund straßenbegleitender Fußwege ist der Standort auch für Fußgänger gut erreichbar. Durch die bestehende Haltestelle "Ortsmitte" in ca. 350 m Entfernung ist der Standort zudem an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Da es sich um einen Supermarkt / Vollsortimenter handelt, der aktuell in Berglen nicht ansässig ist, trägt der Standort zur Verkehrsvermeidung (i. S. Einkaufsfahrten) zu den umliegenden Standorten in den Nachbarkommunen bei. Die zentrale Lage im Ortsteil Oppelsbohm unterstreicht die Nahversorgungsfunktion, die der Lebensmittelmarkt für alle Ortsteile der Gemeinde Berglen übernehmen wird.



Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele bzw. um die von der Gemeinde gewollte städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht und somit die Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker" in Berglen-Oppelsbohm erforderlich.

Durch die 20. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eine Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung dargestellt. Im Hinblick auf die Darstellung der Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung wird die Sonderbaufläche "Bauhof" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm herausgenommen. Die Restfläche abzüglich der Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker" (Planung) in Berglen-Oppelsbohm und der sonstigen überörtlichen und örtlichen Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 des Baugesetzbuchs werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### **4. Planungsraum**

Das Plangebiet der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen befindet sich im Ortsteil Oppelsbohm der Gemeinde Berglen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche am nördlichen Siedlungsrand.

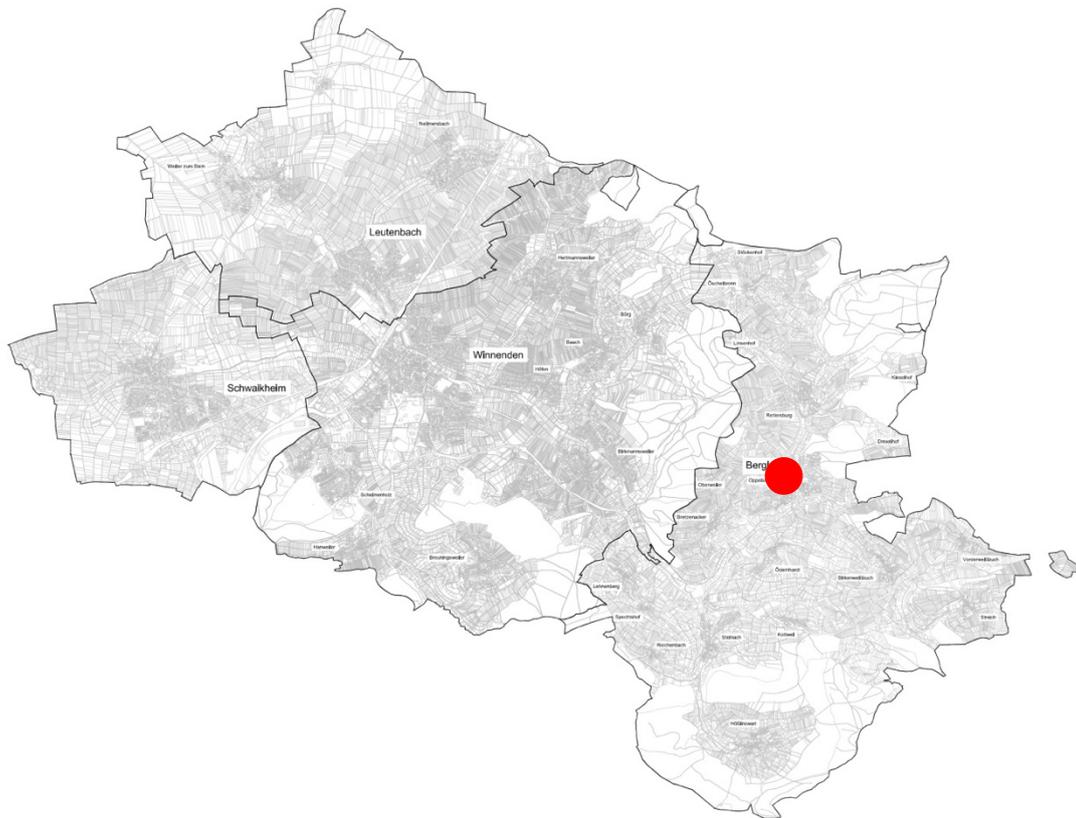


Abb. 1: Planungsraum des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen

## **5. Bestehende Planung**

### **5.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Er ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. An ihm sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen zu orientieren. Er ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung für verbindlich erklärt. Die Aussagen des Landesentwicklungsplans werden für die zwölf Regionen des Landes durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Zuständigkeit hierfür liegt nach dem Landesplanungsgesetz bei den Trägern der Regionalplanung.

Die Vorgaben im Landesentwicklungsplan und in den Regionalplänen unterscheiden zwischen Zielen und Grundsätzen. Beide sind für die kommunale Bauleitplanung und die Fachplanung bindend.

Ziele: Die Ziele der Landes- und Regionalplanung können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Ziele sind auch für Personen des Privatrechts bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben verbindlich,



wenn an ihnen die öffentliche Hand mehrheitlich beteiligt ist oder wenn die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.

Grundsätze: Grundsätze sind allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

Der Landesentwicklungsplan wurde von der Regierung des Landes Baden-Württemberg am 23. Juli 2002 als Verordnung als verbindlich erklärt.

Im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg befindet sich die Gemeinde Berglen in der Raumkategorie Ländlicher Raum im engeren Sinne. Die Gemeinde Berglen ist als Nahbereich der Großen Kreisstadt Winnenden (Unterzentrum) kategorisiert und liegt neben der Landesentwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

## **5.2 Regionalplanung / Regionalplan**

Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 22.07.2009 als Satzung beschlossen und ist durch die Bekanntmachung am 12.11.2010 rechtsverbindlich geworden.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans besteht für das Plangebiet keine Darstellung bzw. es ist nachrichtlich als „sonstige Fläche“ außerhalb des Siedlungszusammenhangs dargestellt.

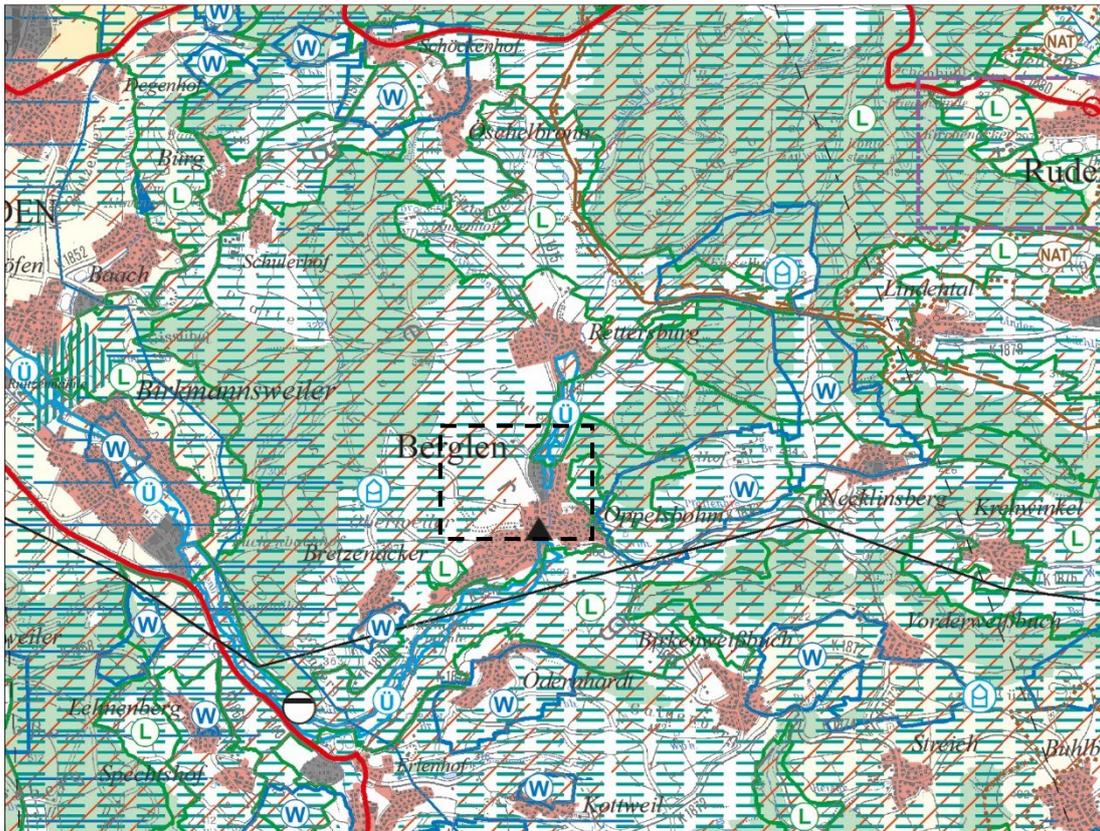


Abb. 2: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbandes Region Stuttgart

### Zielabweichungsverfahren

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Berglen-Oppelsbohm vom 26.04.2023 / 23.04.2024 durch das Büro Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Ludwigsburg wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung untersucht. In der Auswirkungsanalyse wurden die landes- und regionalplanerischen Regelungen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und des Regionalplans des Verbandes Region Stuttgart bewertet. Demnach erfüllt das Vorhaben das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot. Das Integrationsgebot wird aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart am Standort hingegen nicht erfüllt, sodass zur Umsetzung des Vorhabens ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) notwendig ist.

## 6. Alternativenprüfung

Potentielle Grundstücke in Berglen müssen verschiedene Standortrahmenbedingungen erfüllen, damit sie für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes geeignet sind. Als wesentliche Kriterien für die Eignung der Grundstücke zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind folgende Punkte zu nennen:



- Mindestgröße von ca. 6.000 m<sup>2</sup> für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes
- ausreichende Dimensionierung / günstiger Grundstückszuschnitt / weitgehend ebene Fläche / gute Einsehbarkeit
- städtebauliche Integration
- möglichst geringes Konfliktpotenzial mit vorhandenen (und geplanten) Umfeldnutzungen
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (Nähe zu Hauptverkehrsachsen) und zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebietes
- Eignung als Nahversorgungsstandort
- Lage außerhalb von Schutzgebieten

Berglen verfügt neben dem Hauptort Oppelsbohm (ca. 20 % der Einwohner) noch über eine Vielzahl an Teilorten mit Einwohneranteilen zwischen 14 % (Steinach), 12 % (Hößlinswart) und < 1 % (u. a. Drexelhof, Kieselhof, Linsenhof und Oberweiler). Zudem ist auf die Ausdehnung der Flächengemeinde hinzuweisen. Die Gemeinde Berglen erstreckt sich über ca. 2.586 ha. Die Einwohnerverteilung, aber auch die flächenhafte Struktur der Gemeinde schränken bereits vorab die Zahl der tatsächlich in Frage kommenden Standorte deutlich ein.

Aufgrund der dichten Bebauung in Kernort Oppelsbohm konnten keine zentral gelegenen ausreichend großen Flächen in der Ortsmitte bzw. in den angrenzenden Bereichen identifiziert werden.

Folgende sonstigen Standorte wurden näher betrachtet:

- Standort Rettersburg Nord
- Standort Rettersburg Süd
- Standort Oppelsbohm Ost

Alle drei Standorte wurden planerisch nicht weiterverfolgt, da die zu erwartenden Konflikte im Vergleich zum ausgewählten Plangebiet als schwerwiegender bzw. nicht überwindbar eingestuft wurden.

Bei dem Plangebiet als ausgewählten Standort handelt es sich um einen, in der Flächennutzungsplanung bereits für die Bebauung (Bauhof) berücksichtigten Standort.

## **7. Planung**

Der innerhalb des Plangebiets projektierte Einkaufsmarkt bildet künftig den Eingang zum Wohngebiet "Gassenäcker-Mörgele" und markiert gleichzeitig den nördlichen Ortseingang von Oppelsbohm aus Richtung Rettersburg. Das Gebiet ist sowohl vom Wohngebiet als auch vom Ortskern fußläufig gut erreichbar.

Die Planung sieht einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimentsmarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.325 m<sup>2</sup> vor. Die Zufahrt erfolgt im Osten über die Naumann-

straße. Das Gelände wird für die geplante Nutzung (Markt und Kundenparkplatz) weitestgehend eben hergestellt. Es entstehen somit im Norden, Westen und Osten Böschungskanten, die begrünt werden sollen. Die geplanten Stellplätze sind im südlichen Bereich angeordnet. Die Anlieferung ist westlich des geplanten Gebäudes vorgesehen. Baumpflanzung schaffen grüne Gebietsränder und dienen u. a. der Einbindung in Siedlung und Landschaft.



Abb. 3: Lageplan mit der Objektplanung Gebäude (Entwurfsplanung) und Freianlagen vom 25.01.2024

Durch die 20. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkts geschaffen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Berglen hat in öffentlicher Sitzung am 11.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker" in Berglen-Oppelsbohm beschlossen.

Mit der 20. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen werden die folgenden neuen Darstellungen aufgenommen:

- Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Vordere Bruckäcker" in Berglen-Oppelsbohm (0,77 ha)
- Sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsfläche (0,04 ha)

Aus dem am 29.05.2006 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird die Sonderbaufläche "Bauhof" in Berglen-Oppelsbohm herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) (0,36 ha) dargestellt.

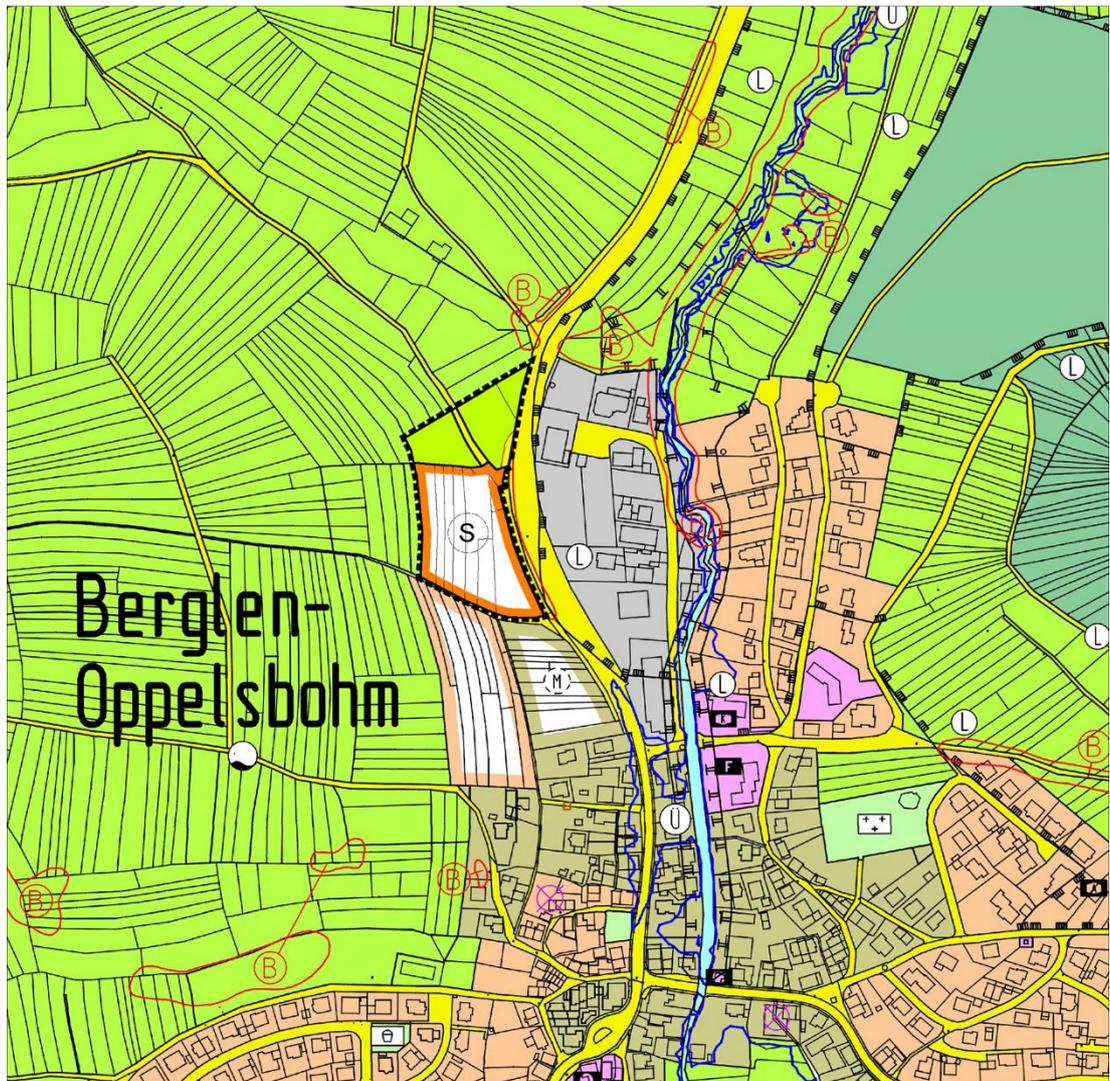


Abb. 4: 20. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 24.04.2023 / 22.04.2024



## **7.1 Großflächiges Einzelhandelsvorhaben**

Die Gemeinde Berglen beauftragte das Büro Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Ludwigsburg mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Berglen-Oppelsbohm. Auf die Auswirkungsanalyse als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker" in Berglen-Oppelsbohm des Büros Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Ludwigsburg vom 26.04.2023 / 23.04.2024 wird verwiesen.

## **8. Umweltbericht**

Der Gemeinderat der Gemeinde Berglen hat in öffentlicher Sitzung am 11.07.2023 und die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 19.07.2023 die Aufstellung der 20. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker" in Oppelsbohm wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Berglen in öffentlicher Sitzung am 11.07.2023 beschlossen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Die Gemeinde Berglen beauftragte das Landschaftsarchitekturbüro Blank mit der Erstellung des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Auf den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung des Büros Blank vom 14.05.2024 (Anlage 1) wird verwiesen.

Gefertigt:

Winnenden, den 22.04.2024

Schlecht  
Stadtentwicklungsamt



## 9. Anlagenverzeichnis

- **Anlage 1:**  
Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker" in Berglen-Oppelsbohm, Büro Blank Planungsgesellschaft mbH aus Stuttgart vom 14.05.2024 (49 Seiten und vier Anlagen)
- **Anlage 1a:**  
Faunistische Relevanzprüfung zum Bauvorhaben Edeka-Markt in Berglen-Oppelsbohm, Strass & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, aus Tübingen vom 07.04.2022 (18 Seiten)
- **Anlage 1b:**  
Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Strass & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, aus Tübingen vom 15.02.2023 (27 Seiten)
- **Anlage 1c:**  
Genehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG zur Umwandlung eines Streuobstbestandes auf den Grundstücken Flst. Nr. 441, 442, 447 und 447/1 Gemarkung Oppelsbohm, Gemeinde Berglen, Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, aus Waiblingen (14 Seiten)
- **Anlage 2:**  
Verkehrsuntersuchung 2023 / 2024 Bebauungsplan-Aufstellung "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker" in Berglen-Oppelsbohm, Büro Planungsgruppe SSW GmbH aus Ludwigsburg vom 24.07.2020 (12 Seiten, Plandarstellungen und Anlagen)
- **Anlage 3:**  
Schallimmissionsprognose, Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet zum geplanten Lebensmittelmarkt in Berglen-Oppelsbohm, Büro Kurz und Fischer aus Winnenden vom 27.06.2023 / 15.04.2024 (20 Seiten und Anlagen)