



**Gemeinde Ostelsheim**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“**

**Zusammenfassende Erklärung  
nach § 10a (1) BauGB**

**14.09.2023**



**Netzwerk für Planung  
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt  
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart  
fon (0711) 411 30 38  
e-mail: sippel@sippelbuff.de

## Zusammenfassende Erklärung

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB**

Die zusammenfassende Erklärung dient der Darstellung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

**Anlass und Ziel der Planung**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Bereits seit mehreren Jahren existiert in der Gemeinde Ostelsheim für die Bevölkerung kein ausreichendes Nahversorgungsangebot mehr und die Bevölkerung ist gezwungen, für den täglichen Einkauf in die Nachbargemeinden zu fahren.

Anlass und Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die geplante Etablierung eines Nahversorgers am östlichen Ortseingang der Gemeinde Ostelsheim nördlich der L 183 / Stuttgarter Straße. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Ostelsheim ist dabei die Sicherung der Nahversorgung und die planungsrechtliche Steuerung einer dem Standort angemessenen baulichen Entwicklung.

**Verfahrensablauf**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett wurde im Parallelverfahren geändert (3. punktuelle Änderung) und mit Schreiben des Landratsamtes Calw vom 29.08.2023 genehmigt.

***Aufstellungsbeschluss:***

In der öffentlichen Sitzung am 19.11.2021 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss gefasst, der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 08.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

## Zusammenfassende Erklärung

**Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB:**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand über eine öffentliche Auslegung vom 11.07.2022 bis einschließlich 12.08.2022 im Rathaus der Gemeinde Ostelsheim statt und parallel hierzu über eine Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde (Bekanntmachung am 08.07.2022).

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.07.2022 bis einschließlich 12.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 zur Äußerung zum Bebauungsplanvorentwurf und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Auf die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.11.2022 und die detaillierte Abwägungstabelle wird verwiesen.

Die Anregungen flossen in die Weiterentwicklung der Vorentwurfsfassung zur Entwurfsfassung ein.

**Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Ostelsheim am 25.11.2022 erfolgten die Entwurfs- und Offenlagebeschlüsse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beschlussfassung zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. unten) in der Zeit vom 09.01.2023 bis einschließlich 10.02.2023 im Rathaus der Gemeinde Ostelsheim ausgelegt und parallel hierzu auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht (Bekanntmachung am 23.12.2022).

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. nächste Seite) vom 09.01.2023 bis einschließlich 10.02.2023 den Behörden und Nachbarkommunen zur Stellungnahme übersandt.

In öffentlicher Sitzung am 24.03.2023 wurde von Seiten des Gemeinderates der Gemeinde Ostelsheim die Abwägungsentscheidung zur Entwurfs-offenlage gefällt, auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen und die detaillierte Abwägungstabelle wird verwiesen.

Die Anregungen und Bedenken flossen in die Weiterentwicklung der Entwurfsfassung ein und bedingten eine nochmalige Entwurfs-offenlage.

## Zusammenfassende Erklärung

**Nochmalige förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Ostelsheim am 24.03.2023 erfolgten die nochmaligen Entwurfs- und Offenlagebeschlüsse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beschlussfassung zur nochmaligen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. unten) in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 im Rathaus der Gemeinde Ostelsheim ausgelegt und parallel hierzu auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht (Bekanntmachung am 06.04.2023).

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. nächste Seite) vom 14.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 den Behörden und Nachbarkommunen zur Stellungnahme übersandt.

In öffentlicher Sitzung am 05.06.2023 wurde von Seiten des Gemeinderates der Gemeinde Ostelsheim die Abwägungsentscheidung zur Entwurfs-offenlage gefällt, auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen und die detaillierte Abwägungstabelle wird verwiesen.

**Vorliegende Fachgutachten / Artenschutz**

Folgende **Fachgutachten** liegen vor:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart, Stand September 2019
- Faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Beurteilung, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Filderstadt, Stand Februar 2021
- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 07.11.2022
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Ostelsheim, Stuttgarter Straße, GMA, Ludwigsburg Stand 12.09.2022
- Baugrunduntersuchung BV Lebensmittelmarkt in Ostelsheim, BGU, Deckenpfronn, Stand 23. Juni 2021
- Ergänzung zum Untersuchungsbericht Nr. 210614 vom 23.06.2021, BGU, Deckenpfronn, Stand 17.10.2022
- Ergänzung zum Untersuchungsbericht Nr. 210614 vom 23.06.2021, BGU, Deckenpfronn, Stand 08.03.2023

**Auf die Anlagen des Bebauungsplans wird verwiesen.**

## Zusammenfassende Erklärung

**Berücksichtigung der Umweltbelange**

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Zuge des Umweltberichts nach ausgehender Bestandserhebung folgende Aspekte ermittelt:

Übersicht der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter (Auszug aus Umweltbericht):

<b>Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung</b>	
Schutzgut Arten und Biotope	Intensiv ackerbaulich genutzte Fläche, magere Flachlandmähwiese, einzelne Obstbäume
Schutzgut Boden	Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen
Schutzgut Wasser	Hohe Sensibilität aufgrund des angrenzenden Feuchtbiotops und der wertgebenden Bodenfunktionen
Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Nutzung, Vorrangfläche Stufe I / II

<b>Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>allgemeiner</u> Bedeutung</b>	
Schutzgut Klima / Luft	Funktion zur Kaltluftentstehung, jedoch mit untergeordneter Funktion für angrenzende Siedlungslagen
Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	Offener transparenter Landschaftsraum, Sichtbarkeit im Nah- und Fernbereich
Schutzgut Mensch und Erholung	Keine Bedeutung für die Erholungsnutzung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter vorhanden

**Vorgesehene plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen:**

Innerhalb des Plangebietes werden folgende plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen **im Zuge von Pflanzgeboten** vorgesehen:

- **Pflanzgebot 1**

Das flächige Pflanzgebot 1 zur Randeingrünung hat zum Ziel, eine Einbindung des Lebensmittelmarktes in den angrenzenden Landschaftsraum zu erreichen. Das Pflanzgebot dient insbesondere dem Schutzgut Landschaftsbild, aber auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Klima.

**Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)**

Für die naturschutzrechtliche Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Biotope wurde das Bewertungsverfahren der LUBW herangezogen (Ökokonto-Ausgleichsverordnung vom 19.12.2010). Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurden dabei die im Bestand vorhandenen Wertigkeiten den nach Durchführung der Planung (unter Einbeziehung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen) vorhandenen Wertigkeiten gegenübergestellt (vgl. Tabelle im Anhang des Umweltberichts).

Dabei ergibt sich folgendes Ergebnis:

Bilanzierung Bestandszustand:	59.552 Ökopunkte
Bilanzierung Planungszustand:	11.877 Ökopunkte
<b>Defizit im Vergleich zum Bestand:</b>	<b>- 47.675 Ökopunkte</b>

In der Summe zeigt sich, dass im Zuge der Eingriffsbilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope ein Defizit verbleibt, welches über plangebietsexterne Maßnahmen zu kompensieren ist.

**Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)**

Ergänzend zur naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung vorgenommen, welche auf den Einstufungen zum Schutzgut Boden in Heft 23/24 Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010/2012 und der zugeordneten Arbeits-hilfe basiert.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenkarte (BK50, LGRB 2022) um mäßig tiefes und tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen am westlichen Rand und Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus lehmig-toniger Muschelkalk-Fließerde im Ostteil. Diese Böden weisen eine mittlere bis hohe Wertigkeit auf.

Bei der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung wurde analog zur Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope von einer Vollaussnutzung der festgesetzten GFZ ausgegangen. Für einen Anteil von 90 % dieser Flächen wurde als Kompensationsmaßnahme eine Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit von 10 cm berücksichtigt.

Die nicht überbauten Teile des Plangebiets wurden entsprechend ihres Ausgangszu-

## Zusammenfassende Erklärung

stands bilanziert (vgl. Tabelle im Anhang des Umweltberichts).

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt - 44.916 Ökopunkten zu konstatieren.

Dieses Kompensationsdefizit ist nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichsbar und ist schutzgutübergreifend über eine plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren.

**Vorgesehene plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen**

Die Kompensation des Kompensationsdefizits von 92.591 Ökopunkten (47.675 Ökopunkte aus Schutzgut Arten und Biotope, 44.916 Ökopunkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch folgende plangebietsexterne Maßnahmen:

Nr. 1 Buntbrache (CEF-Maßnahme, vgl. Kap. 8.1 Artenschutz):

Flurstück 3196, Gemarkung Ostelsheim

Vorgesehene Maßnahme: Anlage einer Buntbrache

Nr. 2 Ausgleich Streuobst:

Flurstücke 730 und 698, Gemarkung Ostelsheim

Vorgesehene Maßnahme: Pflanzung von 5 Obstbäumen

(vgl. Tabelle und Pläne im Anhang des Umweltberichts)

In der Summe kann über die plangebietsexternen Maßnahmen eine Kompensation von 6.800 Ökopunkten erreicht werden.

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von 85.791 Ökopunkten erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Ostelsheim.

Dazu werden dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahmen folgende Ökokonto-Maßnahmen zugeordnet:

- Umnutzung Gärtnereiareal – BA 1 (Nr. OH 2020-01) – 77.025 Ökopunkte
- Oberes Tal II (Nr. OH 2020-02) – 8.766 Ökopunkte

(vgl. Maßnahmenblätter im Anhang des Umweltberichts)

Über die Zuordnung von insgesamt 85.791 Ökopunkten kann das verbleibende Kompensationsdefizit vollumfänglich ausgeglichen werden.

Der Ausgleich des Eingriffs in einen Teil eines nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestand erfolgt durch Pflanzung von 5 Obstbäumen auf den gemeindeeigenen Flurstücken 730 und 698, Gemarkung Ostelsheim (Ausgleichsmaßnahme Nr. 2, vgl. Anlage 8).

Der Ausgleich des Eingriffs in die nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG geschützte magere Flachlandmähwiese mit einer Größe von ca. 1.800 m<sup>2</sup> erfolgt durch Entwicklung von mageren Flachlandmähwiesen auf den Flurstücken 2574 (Teilfläche), 2131 und 1419 (Teilfläche), Gemarkung Ostelsheim.

## **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes stellt für die Gemeinde Ostelsheim einen essentiellen Bestandteil der Sicherung der zukünftigen Infrastruktur für die am Ort wohnende Bürgerschaft dar. Mit dem Vorhaben eines Lebensmittelmarktes verbunden ist die Voraussetzung einer guten Erreichbarkeit und einer gewünschten Präsenz des Marktstandortes im Hinblick auf einen sichtbaren Standort an einer gut frequentierten Straße.

Vor diesem Hintergrund wurden zunächst Flächenpotenziale untersucht, welche im Innenbereich gelegen und der Ortsdurchfahrt zugeordnet sind. Solche Flächenpotenziale sind aktuell jedoch nicht vorhanden, einzig der Ortsparkplatz an der Stuttgarter Straße / Weilderstädter Straße böte ein solches Flächenpotenzial. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Frequentierung des Parkplatzes durch im Kernort Wohnende bzw. dort Arbeitende müsste hier zur Umsetzung des Marktstandortes eine Parkierungsalternative geschaffen werden, für welche jedoch keine Flächenpotenziale zur Verfügung stehen.

Im Weiteren wurden Flächenpotenziale im Außenbereich untersucht, welche im Westen im Bereich des aufgelassenen Gärtnereistandes und im Osten im Bereich des Gewanns Benzenäcker liegen. Im Falle der ehemaligen Gärtnerei handelt es sich um eine von der Siedlungsstruktur abgesetzte Fläche, welche weite Wege aus dem Ort zur Nahversorgung bedingen würde und damit auszuschließen ist.

Im Falle des Gewanns Benzenäcker liegt dieser Standort zwar ebenfalls am Rand der Siedlungsstruktur, ist aber fußläufig deutlich besser erreichbar und steht zudem in einem räumlichen Kontext zu den jüngst aufgesiedelten Wohnbauflächen oberhalb des Haltepunktes der Hermann-Hesse-Bahn und zudem auch im Kontext mit einer beabsichtigten weitergehenden Entwicklungsoption für weitere Mischbauflächen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich der Standort Benzenäcker im standörtlichen Vergleich als geeignetster und umsetzbarer Standort für die Entwicklung eines Nahversorgungsmarktes dar.

Am Standort selbst bestehen faktisch kaum alternative Planungsmöglichkeiten, da der Marktstandort an den Knotenpunkt an der Stuttgarter Straße angebunden werden muss, entsprechende Abstände mit Gebäuden zur Landesstraße eingehalten werden müssen und das nördlich liegende Feuchtbiotop ebenfalls eine klare räumliche Restriktion darstellt. Diese Rahmenbedingungen machen die gewählte Planungsvariante einer Sticher-schließung vom Knotenpunkt und einer Entwicklung des Marktstandortes mit vorgelagerter Parkierung zur Landesstraße letztlich alternativlos.

Die Planung dient der dringend erforderlichen Sicherung der Nahversorgung und wurde nach jahrelangen Verhandlungen mit möglichen Investoren in der nun dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Form definiert. Über die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss hinaus ist dabei durch den Investor keine weitergehende Nutzung in möglichen Obergeschossen und auch keine Realisierung einer Tiefgarage gewünscht, was aus diesem Grund auch nicht umgesetzt wird.



## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (1) BauGB) gingen Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen ein, die wie folgt behandelt wurden bzw. in die Bearbeitung eingeflossen sind:

#### **Regierungspräsidium Karlsruhe**

- Hinweis auf Berücksichtigung der im Regionalplan Nordschwarzwald (Plansatz 2.9.3.) enthaltenen Agglomerationsregelung, statt der des Regionalplans Stuttgarts
  - o *Anpassung der Auswirkungsanalyse durch Korrektur der falschen Zitierung*
- Bedenken bezüglich der bestehenden Bäckerei und des geplanten Backshops
  - o *Halbierung der Verkaufsfläche des Backshops zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den bestehenden Betrieb*
- Anregung zur Festsetzung der Geschossigkeit
  - o *Verweis auf Begrenzung der Geschossigkeit durch die festgesetzte GFZ*

#### **Regionalverband Nordschwarzwald**

- Hinweis auf Berücksichtigung der im Regionalplan Nordschwarzwald (Plansatz 2.9.3.) enthaltenen Agglomerationsregelung, statt der des Regionalplans Stuttgarts
  - o *Anpassung der Auswirkungsanalyse durch Korrektur der falschen Zitierung*
- Empfehlung auf den Backshop zu verzichten
  - o *Halbierung der Verkaufsfläche des Backshops zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den bestehenden Betrieb*

#### **Landratsamt Calw**

- Vorgabe zur Erhaltung des Feuchtbiotops mit Quellbereich
  - o *Aufnahme eines Hinweises in den Textteil*
  - o *Berücksichtigung auf Ebene der FNP-Änderung, da das Feuchtbiotop außerhalb des Geltungsbereichs liegt*

## Zusammenfassende Erklärung

- Hinweis, dass überdachte Stellplätze nur außerhalb der Abstandsflächen zur Landesstraße möglich sind
  - o *Ergänzung des Textteils*
- Hinweis, dass der Werbepylon nur der Eigenwerbung des Marktes dienen darf und Fahnenmasten nur außerhalb der Abstandsflächen zur Landesstraße möglich sind
  - o *Ergänzung der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften*
- Verweis auf den Biotopschutz magerer Flachlandmähwiesen und den erforderlichen Ausnahmeantrag bei Überplanung
  - o *Hinweis auf geplante Kompensationsmaßnahme und Einreichen des Ausnahmeantrags*
- Verweis auf Erhaltung von Streuobstbeständen und erforderliche Genehmigung bei Umwandlung
  - o *Hinweis auf geplante Kompensationsmaßnahme und Einreichen des Umwandlungsantrags vor Satzungsbeschluss*
- Anregung eine mehrgeschossige Bebauung zu realisieren
  - o *Hinweis auf Abstimmung mit dem Investor*
- Bitte um Prüfung der Erforderlichkeit der Überschreitung der Gebäudehöhe für technisch bedingte Aufbauten
  - o *Begrenzung auf 5 % der Dachfläche*
- Frage nach Erforderlichkeit der Definition der Fertigfußbodenhöhe
  - o *Verzicht auf den Bezug zur Fertigfußbodenhöhe*
- Hinweis auf Konkretisierung, dass nur ein Werbepylon zulässig ist
  - o *Konkretisierung der Formulierungen in den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften*
- Frage nach Verbeiterung des Pflanzgebots PFG1 zur Randeingrünung
  - o *Verweis auf geplante weitere Flächenentwicklung*
- Empfehlung zur Ergänzung des Schallgutachtens um zukünftige Immissionskonflikte
  - o *Ergänzung des Schallgutachtens um potentielle neue Immissionsorte*
  - o *Anordnung der Haustechnik an der Ostseite zur Vermeidung von Immissionskonflikten*
- Hinweis zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser
  - o *Ergänzung der Hinweise im Textteil*
- Hinweis zur Minimierung von Aushubmassen
  - o *Verweis auf Vermeidung von Abgrabung, soweit möglich, und teilweiser Wiederverwendung der Aushubmassen vor Ort*
- Vorgabe zur Sicherung des Zustands des Quell-Biotops im Norden
  - o *Ergänzung des Umweltbericht bezüglich der Sicherung des Quellbiotops und Durchführung eines Monitorings*
- Hinweis auf Beachtung der gutachterlichen Empfehlungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
  - o *Ergänzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Textteil*
- Anregungen und Hinweise zu externen Kompensationsmaßnahmen
  - o *Verweis auf Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen zum Entwurf*

## Zusammenfassende Erklärung

- Hinweis auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung
  - o *Aufnahme des Hinweises in den Textteil*
- Hinweis auf Einhaltung eines Schutzstreifens zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln
  - o *Verweis auf Anlage einer Blühwiese östlich des Plangebiets, weshalb ein Schutzstreifen dort nicht erforderlich ist*
- Hinweise zur Linksabbiegespur und zur Zufahrt in die Landesstraße
  - o *Berücksichtigung bei der weiteren Planung*
- Hinweise zur Löschwasserversorgung
  - o *Aufnahme der Hinweise in den Textteil*
  - o *Verweis auf Nachweis eines Löschwasserbehälters im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens*
- Hinweis auf Erforderlichkeit eines Bodenschutzkonzepts und eines Abfallverwertungskonzepts
  - o *Verweis auf Beauftragung durch den Vorhabenträger*
- Hinweis auf Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Eingriffen ins Grundwasser und für die Ableitung des Oberflächenwassers
  - o *Ergänzung der Hinweise im Textteil*

**Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

- Empfehlung zur Übernahme von geotechnischen Hinweisen
  - o *Übernahme der geotechnischen Hinweise in den Textteil*

**Netze BW**

- Hinweis auf 20-kV-, 0,4-kV-Leitungen und Umspannstationen im Bereich des Plangebiets
  - o *Kenntnisnahme*

**NABU**

- Hinweis auf erforderliche Definition der Ausgleichsmaßnahmen
  - o *Verweis auf Festlegung zum Entwurf des Bebauungsplans*
- Hinweis, dass faunistische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen noch nicht in den Textteil integriert sind
  - o *Ergänzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Textteil*

## Zusammenfassende Erklärung

**Stadt Weil der Stadt**

- Hinweis auf laufendes Bebauungsplanverfahren „Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße“ auf Gemarkung Schafhausen
  - o *Verweis auf vorliegende Auswirkungsanalyse und geringe Überschneidungen der Planungen in Ostelsheim und Schafhausen*

Von weiteren TÖB / Behörden / Nachbarkommunen wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht.

**Auf die ausführliche Abwägungstabelle mit Stand 25.11.2022 wird verwiesen.**

**Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ging eine Stellungnahme ein, welche sich mit den folgenden Aspekten auseinandersetzte:

- Hinweis auf Verfahrens- und Formfehler bei der Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Abwägungstabelle mit umweltbezogenen Informationen aus den Stellungnahmen des Landratsamtes Calw, des Landratsamtes für Denkmalpflege, des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sowie des NABU konnten nicht auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden.
  - o *Nochmalige Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit*

**Auf die ausführliche Abwägungstabelle mit Stand 24.03.2023 wird verwiesen.**

Von Seiten der der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gingen während der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen ein, die wie folgt behandelt wurden:

**Landratsamt Calw**

- Vorgaben zur Erhaltung des Feuchtbiotops mit Quellbereich
  - o *Verweis auf Lage des Feuchtbiotops außerhalb des Plangeltungsbereichs*
  - o *Festsetzung ergänzender Maßnahmen zur Umsetzung bei baulichen Maßnahmen*
- Hinweis auf den Biotopschutz magerer Flachlandmähwiesen und den erforderlichen Ausnahmeantrag bei Überplanung
  - o *Verweis auf vorliegende Ausnahmegenehmigung*
  - o *Ergänzung von Begründung und Umweltbericht*

## Zusammenfassende Erklärung

- Vorgabe zur Erhaltung von Streuobstbeständen und erforderliche Genehmigung bei Umwandlung
  - o *Verweis auf vorliegende Umwandelungsgenehmigung*
  - o *Ergänzung von Begründung und Umweltbericht*
- Berücksichtigung der Nutzung solarer Energien bei der Planung
  - o *Hinweis, dass die Gebäudestellungen und die Dachformen eine Nutzung der Solarenergie erlauben*
- Anregung eine mehrgeschossige Bebauung zu realisieren
  - o *Hinweis auf Abstimmung mit dem Investor*
- Hinweis auf Mitteilung der Ergebnisse des Monitorings
  - o *Ergänzung des Umweltberichts*
- Hinweis auf Durchführung von Schutzmaßnahmen während des Baus und von Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Amphibien
  - o *Ergänzung der Festsetzungen und Hinweise im Textteil*
- Hinweis auf Erforderlichkeit von ergänzenden Ausgleichsmaßnahmen für die magere Flachlandmähwiese
  - o *Ergänzung der Angaben zum Ausgleich in Begründung und Umweltbericht*
- Hinweise zur Löschwasserversorgung und zur Zufahrt für die Feuerwehr
  - o *Ergänzung der Hinweise im Textteil*
  - o *Verweis auf Nachweis eines Löschwasserbehälters im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens*
- Hinweis auf Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Eingriffen ins Grundwasser
  - o *Verweis auf im Textteil bereits enthaltene Hinweise*
- Hinweis auf Einhaltung einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Landesstraße bei der geplanten Pflanzung von Obstbäumen
  - o *Verweis auf Einhaltung des Mindestabstands*

**Handwerkskammer Karlsruhe**

- Bitte um Integration der Gewerke der Lebensmittelbranchen in den angrenzenden Einzugsgebieten (Stellplatzangebote), sowie der handwerklichen Betriebe (Aufnahme von Warensortimenten)
  - o *Kenntnisnahme*

**Telekom**

- Widerspruch gegen die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien
  - o *Entfernen der Regelung aus dem Bebauungsplan*

## Zusammenfassende Erklärung

**NABU**

- Frage nach der Erschließung der Mischbaufläche
  - o *Aufgrund des Feuchtbiotops ist Erschließung nur von Osten möglich*
  - o *Verweis auf konkrete Planung im Rahmen eines zukünftig aufzustellenden Bebauungsplans*
- Forderung von Aussagen zu den Auswirkungen auf das Feuchtbiotop, Verhinderung einer langfristigen Entwässerung
  - o *Verweis auf nachrichtlichen Hinweis zum Quellschutzbereich*
  - o *Festsetzung konkreter Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung*
- Hinweise zur Prüfung und Fällung der Streuobstbäume, sowie zur Verwendung des Totholzes
  - o *Verweis auf Genehmigung des Landratsamtes, sowie erfolgte Begutachtung vor Fällung*
- Verweis auf Schutzstatus einer vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme
  - o *Zuordnung zusätzlicher Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und den Ausgleich des Eingriffs in eine magere Flachlandmähwiese*
- Hinweise zur Anbringung von Nistkästen
  - o *Verweis auf entsprechend erfolgte Anbringung*
- Forderung zur Anlage eines Wanderkorridors zur Erhaltung der Feuersalamanderpopulation
  - o *Aufnahme eines Hinweises auf Berücksichtigung der Feuersalamanderpopulation*

Von weiteren TÖB / Behörden wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht oder aber auf Stellungnahmen verwiesen, welche bereits in vorhergehenden Verfahrensschritten abgewogen wurden (vgl. oben).

**Auf die ausführliche Abwägungstabelle mit Stand 24.03.2023 wird verwiesen.**

**Nochmalige förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Im Rahmen der nochmaligen öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Von Seiten der der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gingen während der nochmaligen Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen ein, die wie folgt behandelt wurden:

## Zusammenfassende Erklärung

**Landratsamt Calw**

- Berücksichtigung der Nutzung solarer Energien bei der Planung
  - o *Hinweis, dass die Gebäudestellungen und die Dachformen eine Nutzung der Solarenergie erlauben*
- Hinweis, dass der Ausschluss von Anlagen zur Fremdwerbung über die örtlichen Bauvorschriften nicht möglich ist
  - o *Streichen der Regelung unter Verweis auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, nach denen nur Einrichtungen und Anlagen mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt zulässig sind*
- Hinweise zur Löschwasserversorgung
  - o *Ergänzung der Hinweise im Textteil*
- Bitte um Mitteilung der noch fehlenden Ersatzfläche für die Magere Flachlandmähwiese
  - o *Formale Mitteilung der ergänzend zugeordneten Flächen*
- Hinweis zur Anordnung der planexternen Maßnahme „Buntbrache“
  - o *Hinweis, dass der Pachtvertrag keine Vorgaben enthält und die Entscheidung damit dem Bewirtschafter überlassen wird.*
- Bitte um Prüfung der für die Ausnahmegenehmigung bezüglich des Eingriffs in eine geschützte magere Flachlandmähwiese erforderlichen Ausgleichsflächen
  - o *Hinweis, dass das genannte Flurstück für den vollständigen Ausgleich nicht ausreicht und deshalb zwei weitere Flurstücke ergänzend zugeordnet werden müssen*
- Hinweis auf Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Einleitung von unverschmutztem Regenwasser
  - o *Einreichen einer wasserrechtliche Erlaubnis spätestens zum Bauantrag*
- Hinweise auf überarbeitete Flurbilanz
  - o *Keine Anpassung des Umweltberichts, da die Daten zum Entwurfsstand noch nicht verfügbar waren*

Von weiteren TÖB / Behörden wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht oder aber auf Stellungnahmen verwiesen, welche bereits in vorhergehenden Verfahrensschritten abgewogen wurden (vgl. oben).

**Auf die ausführliche Abwägungstabelle mit Stand 05.06.2023 wird verwiesen.**

**Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW und der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW**

Die Satzungsbeschlüsse zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erfolgten in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Ostelsheim am 05.06.2023.