



Gemeinde Ostelsheim

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

Begründung

Stand 05.06.2023



**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

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung, Verfahrenswahl

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett wird im Parallelverfahren geändert (punktuelle Änderung).

2. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich liegt räumlich am östlichen Ortsausgang der Gemeinde Ostelsheim und wird begrenzt:

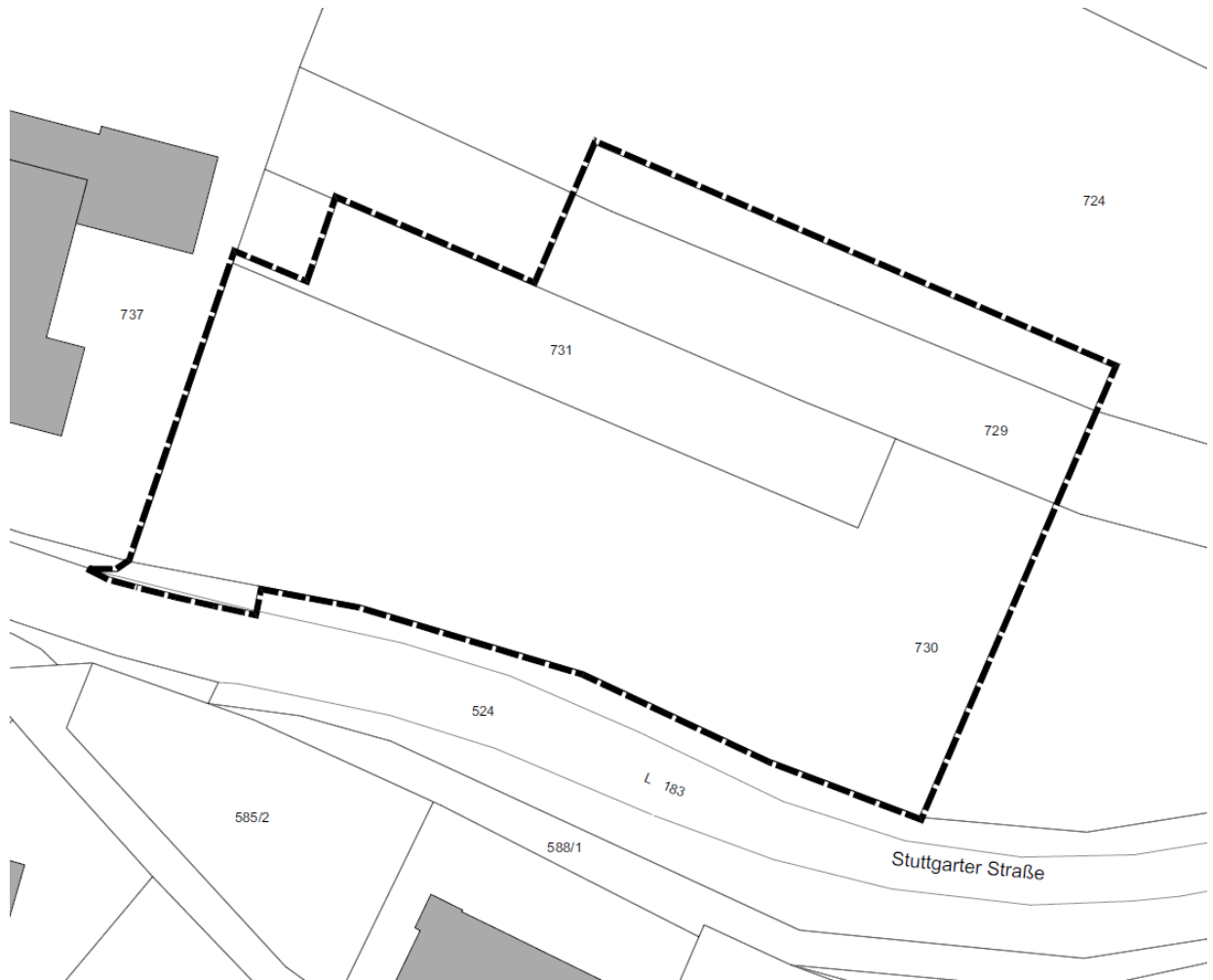
- im Westen durch den bestehenden Getränkemarkt auf Flurstück 737
- im Süden durch den Verlauf der Stuttgarter Straße / L 183
- im Osten durch die landwirtschaftlichen Flächen auf den Flurstücken 724, 729 und 730
- und im Norden durch das vorhandene Feuchtbiotop mit Quellfassung und die landwirtschaftlichen Flächen auf den Flurstücken 724 und 729

Der Plangeltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,61 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Ostelsheim:

724, 729, 730, 731 und 524

Die Lage und der Umfang des Plangebiets sind der nachfolgenden Abbildung sowie der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen:

Abb.: Abgrenzung des Plangebietes



3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

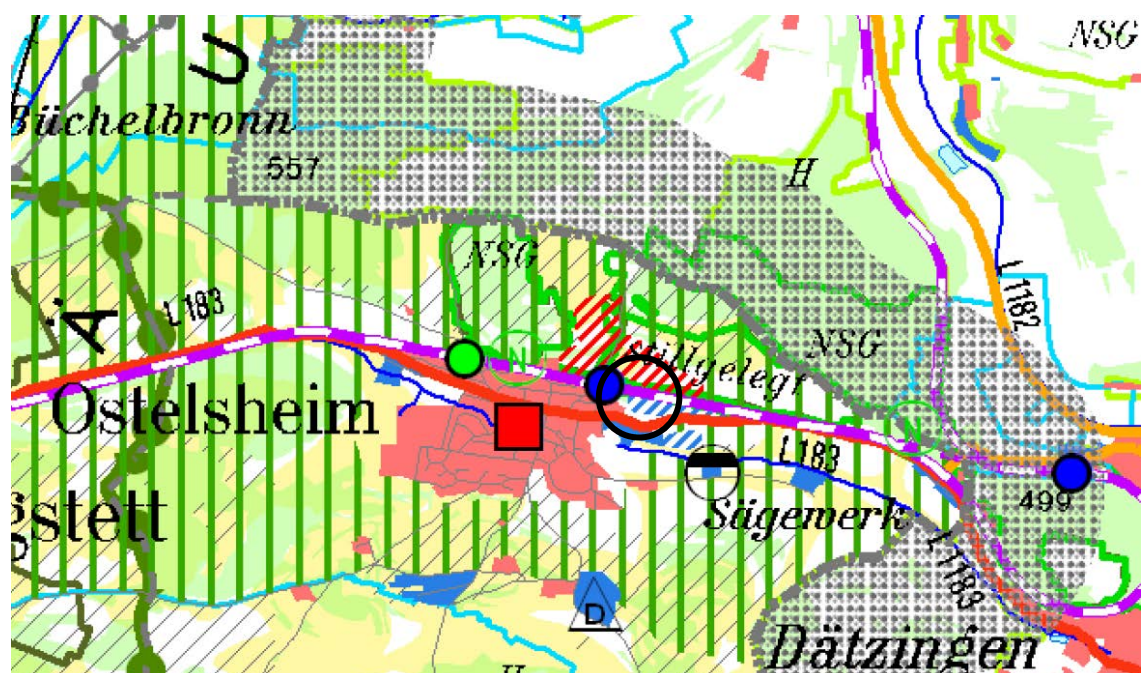
Der Regionalplan 2015 der Region Nordschwarzwald weist Ostelsheim als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion südlich der regionalen Verbindung des Schienenverkehrs (Hermann-Hesse-Bahn zwischen Weil der Stadt und Calw) und entlang der regional bedeutsamen Landesstraße 183 zwischen Althengstett und Grafenau-Dätzingen aus. Funktional ist Ostelsheim im Nahbereich dem Kleinzentrum Althengstett sowie im Mittelbereich dem Mittelzentrum Calw zugeordnet. Ostelsheim befindet sich in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart außerhalb der Region Nordschwarzwald.

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte den Geltungsbereich als geplante gewerbliche Baufläche aus.

Nach Plansatz 2.9.2. des Regionalplans ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig. Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind. Dieser Fall liegt in der Gemeinde Ostelsheim und am Standort der geplanten Nahversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Auf die der Anlage beiliegende Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Ostelsheim, Stuttgarter Straße, GMA, Ludwigsburg Stand 21.02.2022) und die darin enthaltenen raumordnerischen Bewertung hinsichtlich des Konzentrationsgebots /raumordnerische Kernregelung, des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes wird verwiesen.

Abb.: Auszug aus Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald



Flächennutzungsplan

Bislang ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett am Standort Benzenäcker nördlich der L 183 und südlich der Bahntrasse eine geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt am östlichen Ortseingang ist jedoch aufgrund der Größe der vorgesehenen Verkaufsfläche die Ausweisung eines Sondergebietsstandortes erforderlich. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan über die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt im Parallelverfahren geändert.

Nördlich des geplanten Standortes des Lebensmittelmarktes kann zudem im räumlichen Kontext zum angrenzenden und in Aufsiedlung befindlichen Wohngebiet Fuchsloch immissionsschutzrechtlich nur noch ein die Wohnnutzung nicht störendes Gewerbe entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Zuge der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans die zwischen dem geplanten Sondergebiet und der Bahntrasse liegenden Teilflächen als geplante gemischte Bauflächen ausgewiesen werden mit dem städtebaulichen Ziel und der Option, andockend an den Lebensmittelmarkt auch eine wohnbauliche Nutzung entwickeln zu können und den Lebensmittelmarkt damit entsprechend räumlich einzubinden.

Abb.: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

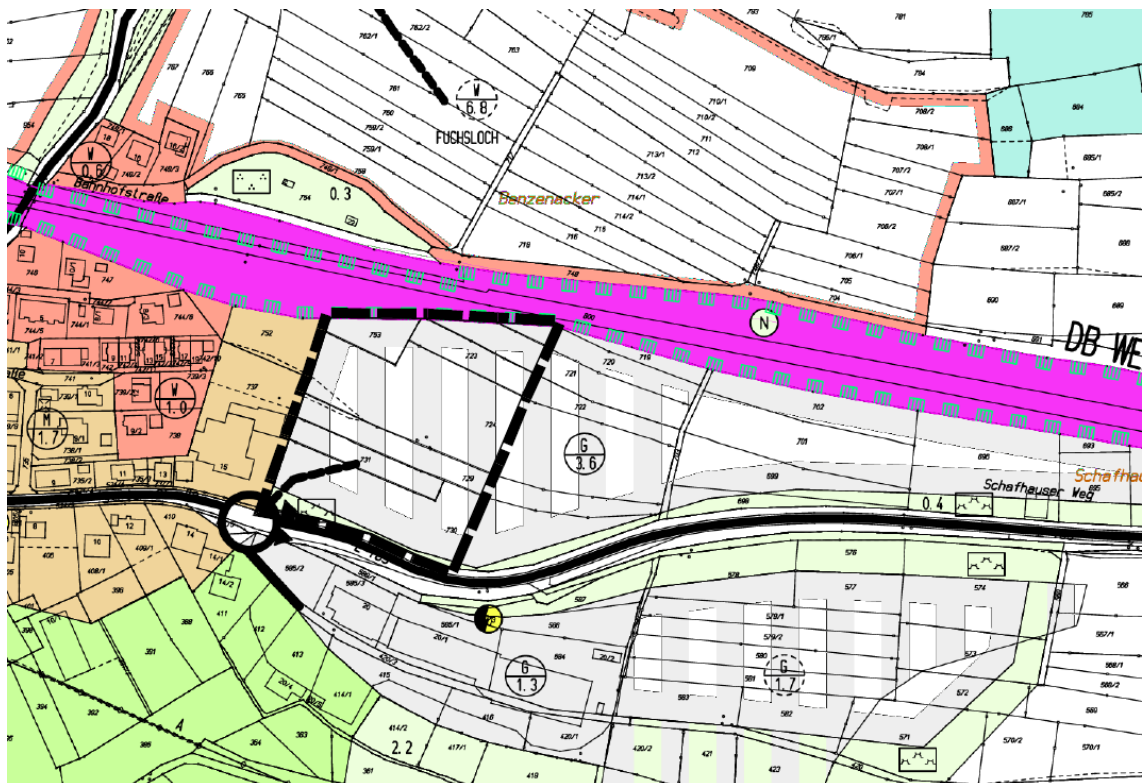
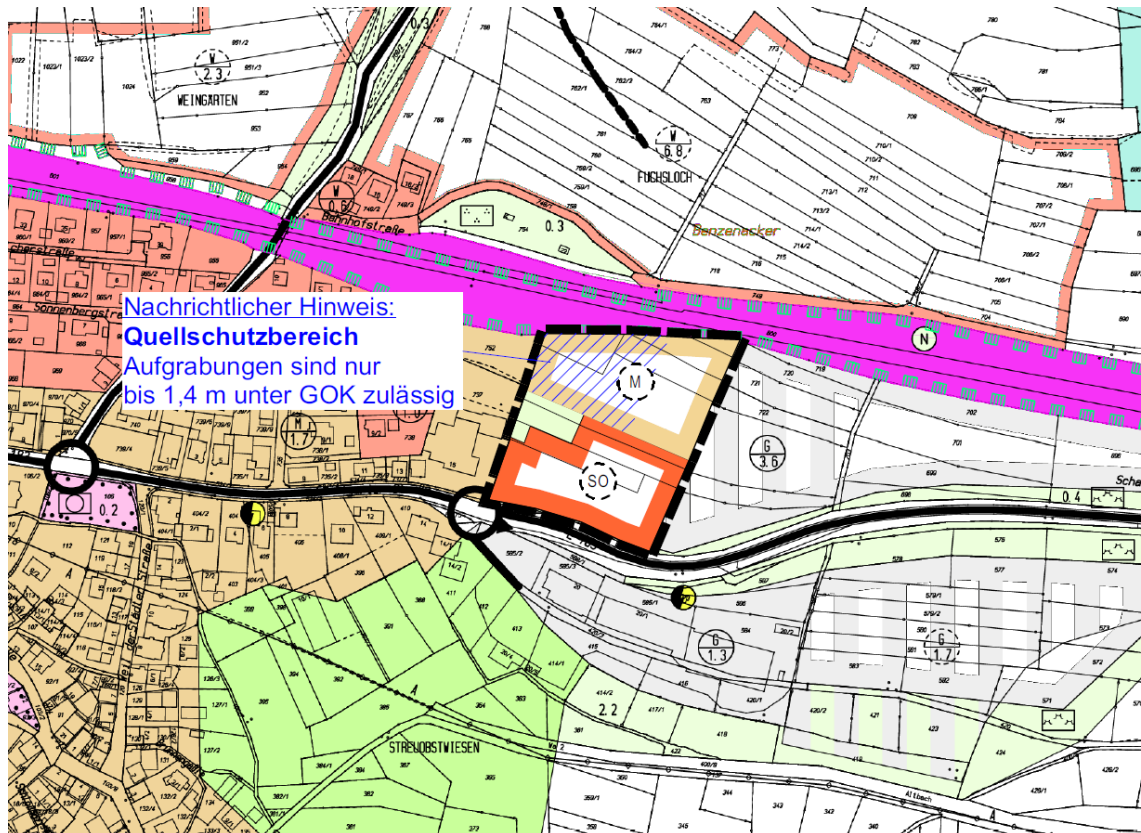


Abb.: Geplante Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren



Schutzgebietskulissen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten der Natura 2000-Kulisse oder Schutzgebieten nach Naturschutzgesetz.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine gesetzlich geschützte magere Flachlandmähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) und ein Teil eines gesetzlich geschützten Streuobstbestands. Der Eingriff erfordert jeweils einen gleichartigen und gleichwertigen Ausgleich (vgl. Umweltbericht). Auf Antrag wurde vom Landratsamt Calw, Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 27.02.2023 die Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG für den Eingriff in die magere Flachlandmähwiese und ebenfalls mit Schreiben vom 27.02.2023 die Genehmigung nach § 33a NatSchG in Verbindung mit § 4 Abs. 7 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) zur Umwandlung eines Teils eines gesetzlich geschützten Streuobstbestandes erteilt.

An das Plangebiet grenzt im Nordwesten ein über die Biotopkartierung nicht näher erläutertes Offenlandbiotop. Es handelt sich hier um ein Feuchtbiotop mit einem Gehölzbestand und sumpfigen Zonen mit einem Rinnsal, welches aus den nördlich angrenzenden Flächen bzw. dem nördlich angrenzenden Bahndamm gespeist wird.

Abb.: Umliegende Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW 2021)



Um Planungssicherheit hinsichtlich der konkreten Abgrenzung des Biotopbereichs zu erhalten, wurde das Biotop in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Calw vermessen.

Abb.: Vermessung Biotopbereich, Stand 28.07.2021



Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein sumpfiger Bereich mit einer nassen Böschung an. Es hat sich hier ein engräumig begrenztes Biotop mit nasseliebenden Pflanzen gebildet. Dieses entwässert nach Westen über einen künstlichen Graben in einen am Westrand des Erschließungsgebiets verlaufenden Kanal.

Auf die der Anlage beiliegende Baugrunduntersuchung (BGU, Deckenpfronn, Stand 23. Juni 2021) mit Ergänzungen vom 17.10.2022 und 08.03.2023 wird verwiesen.

Landwirtschaftliche Belange

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gemäß der Wirtschaftsfunktionenkarte Baden-Württemberg sind die vorhandenen Böden der Vorrangflur 2 zuzuordnen. Gemäß der Flurbilanzkarte sind die vorhandenen Böden im Westteil des Plangebietes der Vorrangfläche Stufe 1 (landbauwürdige Flächen, gute bis sehr gute Böden), im Ostteil der Stufe 2 (landbauwürdige Fläche mittlere Böden) zuzuordnen. In der Summe besitzen die vorhandenen Böden damit durchaus eine hohe Bedeutung für die lokale Landwirtschaft. Die Flächen werden angrenzend an die Landesstraße als Grünland mit Obstbaumbesatz und in der Tiefe des Geltungsbereichs ackerbaulich genutzt.

Mit einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im Plangeltungsbereich von 0,56 ha entspricht die Flächeninanspruchnahme durch die Bauleitplanung In Bezug auf die in der Gemeinde Ostelsheim insgesamt landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (598 ha) einem Anteil von 0,09 %. Vor dem Hintergrund des geringen Flächenanteils und der Tatsache, dass durch den Flächenentzug zwar wertvolle landwirtschaftliche Fläche verloren geht, jedoch kein bewirtschaftender Betrieb existentiell bedroht werden wird, ist in der Abwägung die Sicherung der Nahversorgung gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen abzuwägen.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

4. Städtebauliche Ausgangssituation und derzeitige Gebietsnutzung

Die städtebauliche Ausgangssituation innerhalb des Plangeltungsbereichs ist überwiegend geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Die Flächen werden angrenzend an die Landesstraße als Grünland mit Obstbaumbesatz und in der Tiefe des Geltungsbereichs ackerbaulich genutzt. Das Plangebiet steigt von der Landesstraße aus nach Norden / Nordosten deutlich an.

Im Nordwesten grenzt eine Biotopfläche mit Feuchtgehölzen und sumpfigen Flächenanteilen an, im Norden und Osten zwischen Landesstraße und Bahntrasse weitergehend ackerbaulich genutzte Flächen. Jenseits nördlich der Bahntrasse (derzeit in Reaktivierung befindliche Hermann-Hesse-Bahn) grenzt das in Aufsiedlung befindliche Wohngebiet Fuchsloch (Gebietscharakteristik: Allgemeines Wohngebiet) an.

Westlich befindet sich eine Mischbebauung, hierbei direkt angrenzend ein Grundstück mit überwiegend heterogener ein- bis dreigeschossiger Bebauung mit Sattel- und Flachdächern (aktuell Getränkehandel, ehemals Tankstelle), daran anschließend eine zweigeschossige Wohnbebauung

Im Süden, südlich der Stuttgarter Straße, befinden sich gewerblich genutzte Flächen (Firma Kappler) mit Betriebsgebäuden und vorgelagerter Betriebsparkierung. Südwestlich der Stuttgarter Straße wird der Siedlungsbestand durch eine zweigeschossige Wohnbebauung charakterisiert.

Abb.: Luftbild (Quelle: LUBW 2021)



Abb.: Bestandsituation im Plangebiet



5. Planungskonzept

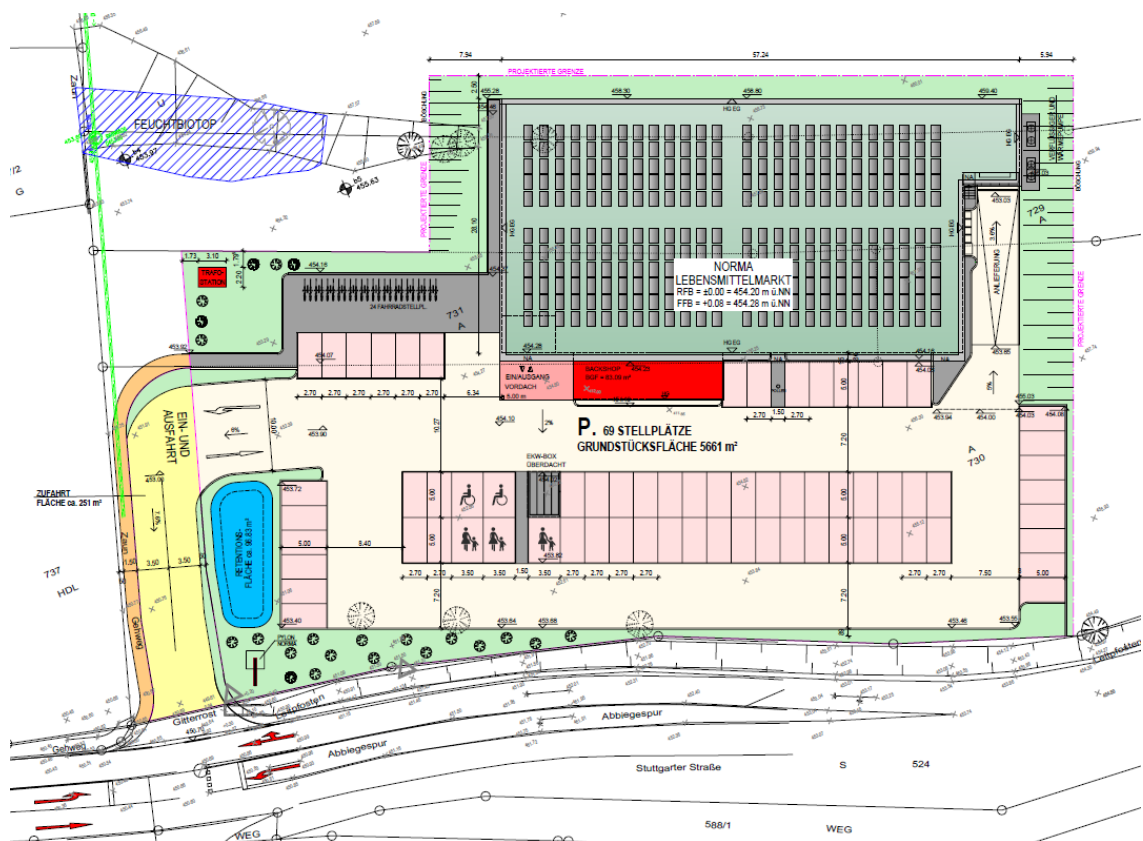
Grundlage des Bebauungsplans ist eine Planung der Firma Norma für einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit Backshop am östlichen Ortseingang von Ostelsheim. Der Markt soll dabei vom bestehenden Kreuzungspunkt der Stuttgarter Straße mit der nach Süden ausgerichteten Zufahrt zur Firma Kappler erschlossen werden. Hierzu wird der Knoten nach Norden ergänzt und ein hangaufwärts führender Erschließungsstich als private Erschließungsfläche zum Plateau des Lebensmittelmarktes und der zugeordneten Parkierung geführt. Westlich angrenzend an die Zufahrt wird der Gehweg, der im Eigentum der Gemeinde verbleibt, als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Von dort aus besteht die Möglichkeit, eine fußläufige Verbindung hangaufwärts in Richtung der zukünftigen Mischbauflächen nördlich des Marktstandortes und südlich der Bahntrasse zu führen und damit diese Flächen fußläufig an den Marktstandort anzubinden. Die Stickerschließung ist dabei nicht für den angrenzenden Getränkemarkt vorgesehen, dieser wird weiterhin von der Stuttgarter Straße aus erschlossen.

Von der Firma Norma ist für den Marktstandort ein eingeschossiger Baukörper mit einem aufgestellten Pultdach und vorgelagerten 69 Stellplätzen geplant. Westlich des Marktes sind Fahrradstellplätze geplant, die betriebliche Andienung soll von Osten abgewandt von den angrenzenden Siedlungsflächen erfolgen.

Für die Entwässerung ist zwischen Zufahrt und Stellplätzen ein Retentionsbecken zur Pufferung des anfallenden Regenwassers vorgesehen, die Ableitung erfolgt über eine bestehende Kanaltrasse in Richtung Vorfluter.

Grünordnerisch werden die nördlich und östlichen liegenden Böschungflächen dicht bepflanzt, gleiches gilt für die verbleibenden Freiflächen zur Stuttgarter Straße.

Abb.: Planung Firma Norma (ARTEK Baumanagement GmbH, Filderstadt, Stand 14.11.2022)



6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt. Zulässig sind großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsmärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften, Tiernahrung) zuzüglich branchenüblicher Randsortimente (maximaler Anteil 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche) mit den dazugehörigen Verkaufs-, Lager-, Büro- und Stellplatzflächen und zugeordnetem Backshop. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt maximal 1.100 qm zzgl. zugeordnetem Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 36 qm.

Mit den Festsetzungen und den damit verbundenen Reglementierungen wird einerseits ein wirtschaftlich an diesem Standort tragfähiger Lebensmittelmarkt ermöglicht, andererseits aber auch im Kontext mit den fachgutachterlichen Ergebnissen der Auswirkungsanalyse (vgl. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Ostelsheim, Stuttgarter Straße, GMA, Ludwigsburg Stand 21.02.2022) dafür Sorge getragen, dass die Größe der Verkaufsfläche dergestalt reglementiert wird, dass existenzbedrohende Auswirkungen auf bestehende Marktstandorte im räumlichen Umfeld vermeiden werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wie auch die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) erlauben innerhalb des Sondergebietes zunächst eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks zur Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit zugeordnetem Backshop. Die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der GRZ und GFZ ist dabei das gesamte Baugrundstück inklusive der im Plan festgesetzten Sondergebietsflächen, Versorgungsflächen und privaten Grünflächen, also die Gesamtheit der an die Firma Norma zu veräußernden Grundstücksflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans.

Darüber hinaus erlaubt die Festsetzung der Grundflächenzahl eine Realisierung der zugeordneten Stellplätze und Erschließungsflächen bis zu einer GRZ von 0,9, was dem Planungskonzept der vorgelagerten Stellplatz- und Erschließungsflächen entspricht.

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) und Firsthöhe (TH_{max}) werden vor dem Ziel festgesetzt, entsprechend der vorliegenden Planung für den Nahversorgungsmarkt einen eingeschossigen Baukörper mit Flach- oder Pultdach zu realisieren, welcher sich in seiner Höhenentwicklung in die zur Bahntrasse hin ansteigende Hanglage einpasst.

Zur Definition der Höhenentwicklung wird eine Bezugshöhe festgesetzt, welche der geplanten Oberkante Fertigfußboden entspricht und zur Absicherung einer Flexibilität in einem städtebaulich angemessenen Maß um bis zu 30 cm über- oder unterschritten werden darf.

Die Regelungen zu Ausnahmen dienen der Absicherung der Umsetzbarkeit von technisch bedingten Aufbauten sowie der Nutzung von Solarenergie. Dabei wird festgesetzt, dass Überschreitungen der maximalen Höhe für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sind, für sonstige technisch bedingte Aufbauten nur auf max. 5% der betreffenden Gebäudegrundfläche.

6.3 Bauweise

Entsprechend der Planungen für den geplanten Lebensmittelmarkt gilt eine abweichende Bauweise, im Rahmen derer eine offene Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig ist.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und liegen im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks, um die Baukörper möglichst gut in die ansteigende Hanglage einzubinden und im Vorfeld zur Landesstraße hin eine vorgelagerte Parkierung zu realisieren. Die Baugrenzen liegen außerhalb des Anbauverbotes der L 183.

6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind mit Ausnahme eines Werbepylons im räumlichen Kontext der Zufahrt ausschließlich innerhalb des festgesetzten Sondergebietes zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die zur Eingrünung vorgesehenen Flächen im Randbereich des Plangebietes von visuell wirksamen Nebenanlagen freigehalten werden und ihre Funktion einer grünordnerischen Einbindung erfüllen können.

6.6 Verkehrsflächen

Die Zufahrtssituation hinter den Verkehrsflächen der L 183, welche als Stickerschließung vom Knotenpunkt herauf zum Vorfeld des zukünftigen Marktstandortes geführt wird, befindet sich innerhalb des festgesetzten Sondergebietes. In Öffentlichem Eigentum verbleibt lediglich der begleitende Fußweg, welcher einerseits die Anbindung des Marktstandortes fußläufig absichert, andererseits aber auch langfristig zur fußläufigen Erschließung der oberliegenden Siedlungsflächen dienen kann.

6.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen / Sichtfenster

Aufgrund der Lage zur Landesstraße sind die geltenden Regelungen zum Anbauverbot zu beachten: Eine von Bebauung freizuhaltender Anbauverbotsstreifen zur Kreisstraße L 183 / Stuttgarter Straße mit einer Abstandstiefe zur Fahrbahnaußenkante von 20,0 m ist in der Plandarstellung des Bebauungsplans ausgewiesen.

Innerhalb des Anbauverbotsstreifens sind nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bis zu einem Abstand von 5,0 m zur Fahrbahnaußenkante der L 183 folgende bauliche Einrichtungen zulässig:

- Erschließungsflächen und offene Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen
- 1 beidseitiger Werbepylon entsprechend der Vorschriften der Örtlichen Bauvorschriften

Entsprechend der gültigen Richtlinien und Geschwindigkeitsniveaus auf der L 183 ist zudem zur Wahrung der Verkehrssicherheit an der Zufahrt zur L 183 ein Sichtdreieck festgesetzt.

Ortsauswärts wird dabei aufgrund der Tempobegrenzung auf 60 km/h eine Anfahrtsicht von 85,0 m und ortseinwärts aufgrund Tempo 50 km/h eine Anfahrtsicht von 70,0 m angesetzt.

Innerhalb des Sichtdreieckes sind in beide Richtungen sichtbehindernde bauliche Anlagen und Bepflanzungen ab einer Höhe von 80 cm über dem Fahrbahnrand unzulässig, um entsprechende Sichtbeziehungen auf den Verkehrsfluss auf der Landesstraße beim Ausfahren aus dem Plangebiet sicherzustellen.

6.8 Stellplätze, Carports und Garagen

Vorgesehen ist eine dem Baukörper des Lebensmittelmarktes vorgelagerte Parkierungsnutzung in Form offener Stellplätze. Vor diesem Hintergrund sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes offene Stellplätze allgemein zulässig.

Vor dem Ziel der Nutzung regenerativer Energien wird zudem festgesetzt, dass überdachte Stellplätze nur dann zulässig sind, wenn sie neben der Überdachung von Fahrzeugen zusätzlich der Nutzung von erneuerbarer Energie dienen.

Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, um einerseits visuell wirksame Baukörper in Form von Garagen im Vorfeld des Lebensmittelmarktes zu vermeiden und andererseits nicht noch größere Eingriffe in das Schutzgut Boden durch eine Unterbauung der dem Baukörper vorgelagerten Flächen zu ermöglichen.

6.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Im Plangebiet verläuft am Westrand eine Kanaltrasse (Abwasserleitung), welche in der Plandarstellung des Bebauungsplans dargestellt wird.

Entsprechend der Planung des Lebensmittelmarktes ist am Tiefpunkt zwischen der Zufahrtssituation von der Landesstraße und der dem Lebensmittelmarkt vorgelagerten Parkierung ein Retentionsbecken zur Pufferung von anfallendem Regenwasser vor der Ableitung in den Vorfluter vorgesehen. Dementsprechend wird an diesem Standort eine Entsorgungsfläche mit Zweckbestimmung Retentionsbecken ausgewiesen.

Zudem ist im Nordwesten eine Trafostation für den Lebensmittelmarkt geplant. Dieser Standort wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

6.10 Öffentliche und private Grünflächen

Im Bereich der Gebietseinfahrt werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Diese separieren die Zufahrt des Lebensmittelmarktes und gliedern das Vorfeld des Kreuzungspunktes mit der Landesstraße.

Des Weiteren werden am Südrand, Ostrand und Nordrand des Plangebietes private Grünflächen festgesetzt. Diese definieren am Ost- und Nordrand die grünordnerischen Einbindung und stellen am Südrand den Übergang zwischen der dem Lebensmittelmarkt vorgelagerten Parkierung und der Landesstraße dar.

6.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Begrünung der Freiflächen innerhalb des Plangebiets sowie zur Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten und Biotope werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung getroffen. Die nicht überbauten Flächen müssen dabei mit Ausnahme der Erschließungsflächen und Parkierungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind vegetativ gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Schotterflächen sind in diesem Rahmen unzulässig.

Im Minimierungsaspekt im Schutzgut Wasser und insbesondere zur Pufferung des Regenwasserabflusses werden Regelungen zu wasserdurchlässigen Belägen von offenen PKW-Stellplätzen getroffen. Darüber hinaus werden zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Vorfluter Regelungen zum Waschen und Warten von Fahrzeugen und zu erdverlegten Leitungen getroffen sowie unbeschichtete Metaldächer ausgeschlossen.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf flachen und flach geneigten Dächern erfolgt im Hinblick auf die Wirkung auf das Siedlungsbild und dient dabei auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Wasser und Klima (Rückhaltung, Pufferung, Verdunstung).

Die Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher und abstrahlungsarmer Leuchtmittel bei der Beleuchtung von Freiflächen und Gebäudekörpern sowie die Festsetzungen zur vogelfreundlichen Gestaltung von großflächigen Glasflächen erfolgen zur Minimierung von Störwirkungen im Schutzgut Arten und Biotope (Vermeidung Störwirkung nachtaktiver Insekten sowie Vermeidung von Vogelschlag).

Die Festsetzungen zur Errichtung eines Bauzauns, eines Reptilienschutzzauns sowie zu Rodungszeiträumen erfolgen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Die Festsetzungen zu erforderlichen Maßnahmen bei Einschnitte unterhalb 455,0 m ü.NN und zur Ausführung von Stützmauern dienen dem Schutz des nördlich angrenzenden Feuchtbiotops. Diese sind bei baulichen Eingriffen im Plangebiet zwingend einzuhalten. Bei temporären und dauerhaften Eingriffe in das Grundwasser ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Für detaillierte Angaben zu den Maßnahmen wird auf die der Anlage beiliegende Baugrunduntersuchung (BGU, Deckenpfronn, Stand 23. Juni 2021) mit Ergänzungen vom 17.10.2022 und 08.03.2023 verwiesen.

6.12 Pflanzgebote

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima und Landschaftsbild.

Die Festsetzungen zum flächigen Pflanzgebot dienen der grünordnerischen Einbindung über den Aufbau eines flächigen Gehölzstreifens in den Böschungsbereichen des entstehenden Plateaus des Lebensmittelmarktes und der vorgelagerten Parkierung in der ansteigenden Hanglage.

6.13 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsmaßnahmen

Da im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung keine Vollkompensation innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, werden plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Die Kompensation des Kompensationsdefizits von insgesamt 92.591 Ökopunkten (47.675 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 44.916 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch folgende plangebietsexterne Maßnahmen auf Grundstücken im Eigentum der Gemeinde Ostelsheim:

Flurstück 3196, Gemarkung Ostelsheim

Vorgesehene Maßnahme: Anlage einer Buntbrache

Flurstücke 730 und 698, Gemarkung Ostelsheim

Vorgesehene Maßnahme: Pflanzung von 5 Obstbäumen

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) – 69.147 Ökopunkte
- Oberes Tal II (Nr. OH 2020-02) – 16.644 Ökopunkte

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

- Farbe und Material Dacheindeckung

Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden für Dacheindeckungen glänzende, lichtreflektierende, spiegelnde und polierte Materialien ausgeschlossen. Um im Sinne des Klimaschutzes für die Erzeugung regenerativer Energien gewünschte Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie zu ermöglichen, werden diese zugelassen.

- Dachform / Dachneigung

Die Festsetzungen zu Dachformen und –neigungen verfolgen grundsätzlich das Ziel, ein möglichst gutes Einbindens der neuen Dachflächen in die umgebende Dachlandschaft zu erreichen. Im Sondergebiet werden dabei flache Dachformen (Flachdach, Pultdach bis 10°) zugelassen, um die Gebäudevolumina nicht durch steilere Dachformen visuell zu erhöhen. Damit wird grundsätzlich auch den Bedürfnissen der Einzelhandelsbetriebe entsprochen. Vor dem Hintergrund der ansteigenden Hangneigung und in Verbindung mit der in A 11 festgesetzten extensiven Dachbegrünung wird in der Summe eine möglichst gute Einbindung der entstehenden Volumina in die ansteigende Hanglage ermöglicht.

7.2 Äußere Gestaltung

Zum Erreichen eines zum angrenzenden Siedlungsbestand und Landschaftsraum möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes in der Wirkung der Gebäude, werden glänzende, Licht reflektierende, spiegelnde oder polierte Materialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen.

7.3 Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen dazu, die visuellen Wirkungen auf den umliegenden Landschaftsraum, aber auch auf die Ortseingangssituation von Ostelsheim in einem vertretbaren Rahmen zu halten und Auswirkungen auf die angrenzenden Verkehrsflächen der L 183 zu vermeiden.

Dabei soll für den Markt jedoch trotzdem eine werbliche Möglichkeit zur Profilierung des Betriebsstandortes eröffnet werden.

7.4 Einfriedigungen

Zur Vermeidung eines räumlich harten Abschlusses zum anschließenden offenen Landschaftsraum im Kontext zu den festgesetzten Pflanzgeboten und im Kontext zum angrenzenden Straßenraum der L 183 ist eine Einfriedigung des Plangebietes mit toten Materialien unzulässig.

7.5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen

Um im ansteigenden Relief einen guten Grundstücksübergang zu angrenzenden Grundstücken sicherzustellen. Aufgrund der steil ansteigenden Hanglage werden Stützmauern erforderlich, eine Höhenreglementierung wird hierbei jedoch nicht getroffen, da entsprechend dimensionierte Stützmauern zwangsläufig erforderlich werden, um das entstehende Plateau des Marktes und der vorgelagerten Parkierung zu definieren.

7.6 Freileitungen

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbilds und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen wird die Vorschrift erlassen, Niederspannungsleitungen zur elektrotechnischen Versorgung nicht als Freileitung innerhalb des Plangebietes zu führen, sondern unterirdisch zu verlegen.

8. Fachgutachten

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), 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

9. Flächenbilanz

Gesamtplangebietsfläche	ca. 0,61 ha
davon...	
Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca. 0,50 ha (ca. 82 %)
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,01 ha
Private Grünfläche	ca. 0,09 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,004 ha
Ver- und Entsorgungsanlagen	ca. 0,01 ha

10. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11. Beschluss über Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ostelsheim in der Sitzung am 05.06.2023 gebilligt.