

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“

- Öffentliche Bekanntmachung der nochmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB (Entwurfsoffenlage)

Der Gemeinderat der Gemeinde Ostelsheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.03.2023 die im Zuge der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan und den örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“ beraten und ein Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Anregungen gefasst. In gleicher Sitzung wurden der Entwurfsbeschluss sowie der Beschluss zur nochmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB gefasst. Parallel hierzu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Anlass und Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“ ist die geplante Etablierung eines Nahversorgers am östlichen Ortseingang nördlich der L 183 / Stuttgarter Straße. Städtebauliches Ziel ist dabei die Sicherung der Nahversorgung und die planungsrechtliche Steuerung einer dem Standort angemessenen baulichen Entwicklung, welcher auch die vorhandene oberliegende Quellfassung und das dortige Biotop sowie die Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum ausreichend berücksichtigt.

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

Auf den nachfolgend zur Orientierung veröffentlichten unmaßstäblichen Kartenausschnitt des Entwurfs in der Fassung vom 24.03.2023 wird hingewiesen.



Dem Plangebiet sind zum Ausgleich in den Aspekten Naturschutz, Artenschutz und Biotopschutz Maßnahmen auf folgenden Flächen auf Gemarkung Ostelsheim zugeordnet:

Flst. 730 und 698, Gewinn Benzenacker (1)

Flst. 3196, Gewinn Berg (2)

Flst. 2574, Gewinn Steig (3)

Flst. 2131, Gewinn Rinnfeld (4)

Flst. 1419, Gewinn Hub (5)

Flst. 1539, 1540, 1584, 1585, 1595, 1596, 1600, 1601, 1628, Gewinn Oberes Tal (6)

Auf den nachfolgend dargestellten unmaßstäblichen Lageplan der Ausgleichsflächen wird hingewiesen.



Der Öffentlichkeit wird im Zuge der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

vom 17.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023

während der üblichen Dienststunden im Rathaus Ostelsheim, Hauptstr. 8, 75395 Ostelsheim, Bürgerbüro, zur öffentlichen Einsicht aus.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde Ostelsheim eingestellt und stehen unter nachfolgendem Link für die o.g. Dauer des Beteiligungszeitraums zur Verfügung:

<https://www.ostelsheim.de/buerger/bauen-werte/bauleitplaene>

Während der Auslegung können gegenüber der Gemeindeverwaltung Stellungnahmen schriftlich eingereicht oder persönlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Es wird entsprechend § 3 (2) BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Im Hinblick auf den Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Anregungen in öffentlichen Sitzungen unter Wahrung des Datenschutzes beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Anregungen oder der Person des Betroffenen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben.

Es liegen folgende umweltbezogene Unterlagen während der o.g. Frist aus:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart, Stand 24.03.2023
- 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
- Auswirkungenanalyse 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
- Abwägungstabelle der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange, Stand 25.11.2022
- Abwägungstabelle der im Zuge der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit mit Stand 24.03.2023
- Abwägungstabelle der im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange mit Stand 24.03.2023

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind in den Unterlagen enthalten:

- Untersuchungen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten & Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Mensch und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz einschließlich deren Wechselwirkungen sowie Risiken durch Unfälle / Katastrophen sowie Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- artenschutzrechtliche Prüfung möglicher Verbotstatbestände (Brutvogelarten, Zauneidechse, Amphibien, Tagfalter/Widderchen, Magere Flachlandmähwiese) mit entsprechenden Angaben zu Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen
- Prüfung der Immissionsverträglichkeit des geplanten Vorhabens
- Darstellung der Auswirkungen durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs
- Aussagen zum Boden und zum geologischen Untergrund
- Stellungnahme des Landratsamtes Calw vom 16.08.2022 mit Hinweisen zum Naturschutz (Erhaltung des Feuchtbiotops, Schutz der mageren Flachlandmähwiesen, Schutz der Streuobstbestände, Eingrünung des Ortseingangs, externe Kompensation), Umweltschutz (mögliche Immissionskonflikte, Umgang mit Erdaushub, Auswirkungen auf das Grundwasser, Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser) und zur Landwirtschaft (Emissionen aus der Landwirtschaft)
- Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 21.07.2022 mit Hinweisen auf die Belangen der archäologischen Denkmalpflege
- Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 08.08.2022 mit Hinweisen zu Geotechnik und Boden

- Stellungnahme des NABU vom 09.08.2022 mit Hinweisen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Stellungnahme des Landratsamtes Calw vom 17.02.2023 mit Vorgaben zum Erhalt des Feuchtbiotops, zum Eingriff in geschützte Biotope (magere Flachlandmähwiese) und Streuobstbestände, sowie Hinweisen zum Naturschutz (Flächenverbrauch, Schutz von Amphibien und Reptilien, Ausgleichsmaßnahmen) und zur Nutzung solarer Energien
- Stellungnahme des BUND/NABU vom 02.02.2023 mit Hinweisen zur Fortführung der Erschließung, zur Wasserversorgung des Feuchtbiotops, zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Streuobstbäume, magere Flachlandmähwiese, Nistkästen) und zur Erhaltung der Feuersalamanderpopulation

Ostelsheim, den 04.04.2023

Jürgen Fuchs
Bürgermeister