



## **Gemeinde Ostelsheim**

**Entwicklungssatzung nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB  
verbunden mit  
Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB**

## **Lagerhalle Kappler**

## **Begründung**

**Stand 10.12.2021**



### **Netzwerk für Planung und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 487 469  
e-mail: sippel@sippelbuff.de

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Erfordernis der Satzungen ist eine geplante bauliche Weiterentwicklung eines gewerblichen Bestandsbetriebes am östlichen Ortseingang der Gemeinde Ostelsheim südöstlich der L 183 / Stuttgarter Straße. Da bisher kein Planungsrecht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung an diesem Betriebsstandort besteht, soll für die geplante Betriebserweiterung über die Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB verbunden mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB eine planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets als Innenbereich nach § 34 BauGB erlangt werden. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Ostelsheim ist dabei die Sicherung bestehender gewerblicher Arbeitsplätze, die Eröffnung einer dem Bedarf angemessen baulichen Entwicklung für einen Bestandsbetrieb und die planungsrechtliche Steuerung einer dem Standort angemessenen baulichen Entwicklung.

## 2. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebiets ist die Planzeichnung als Anlage zur Satzung in der Fassung vom 10.12.2021.

Der Geltungsbereich bezieht sich ganz oder teilweise auf die Flurstücke 414/1, 414/2, 415, 416, 417/1 und 418 auf Gemarkung Ostelsheim und umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha.

Abb.: Abgrenzung des Plangeltungsbereichs Stand 10.12.2021

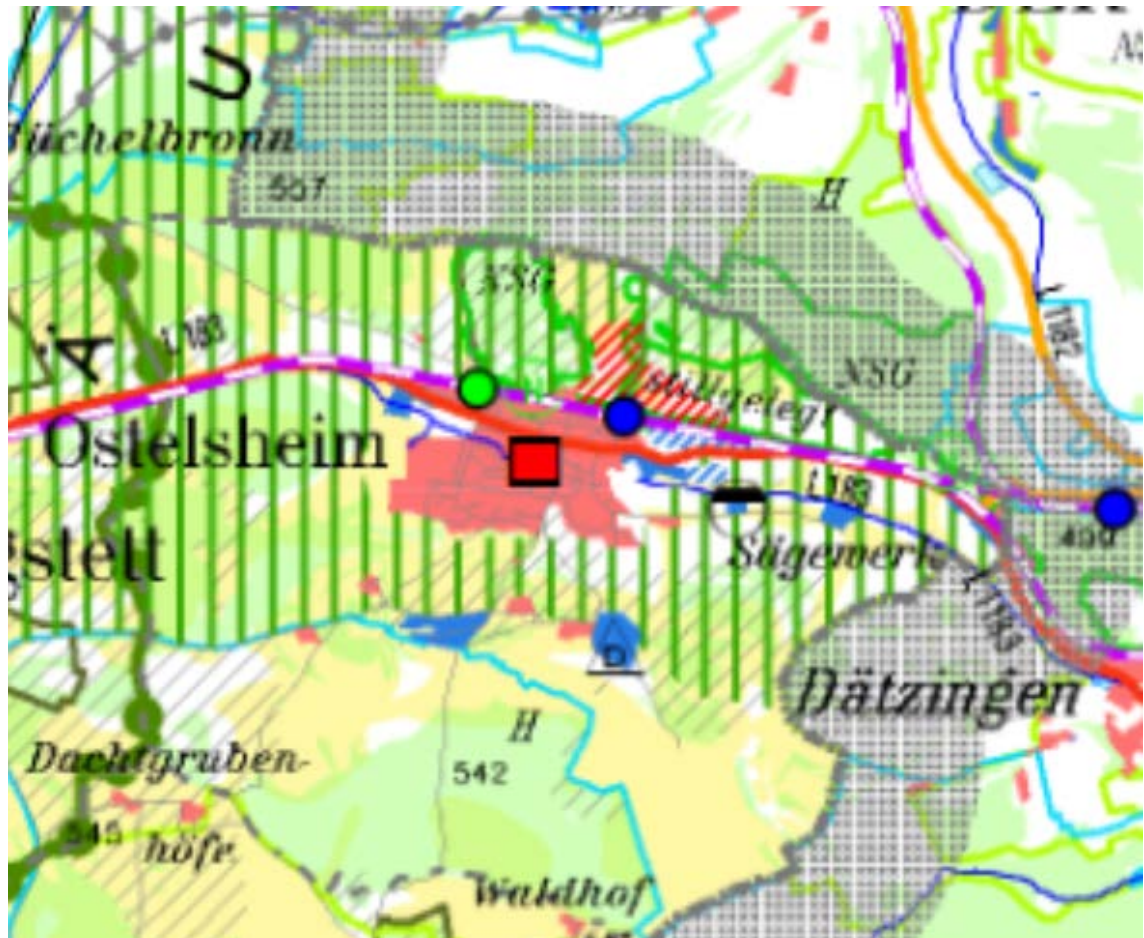


### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

#### Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte den Geltungsbereich der Satzungen teilweise als Gewerbe / Industrie (Bestand) aus.

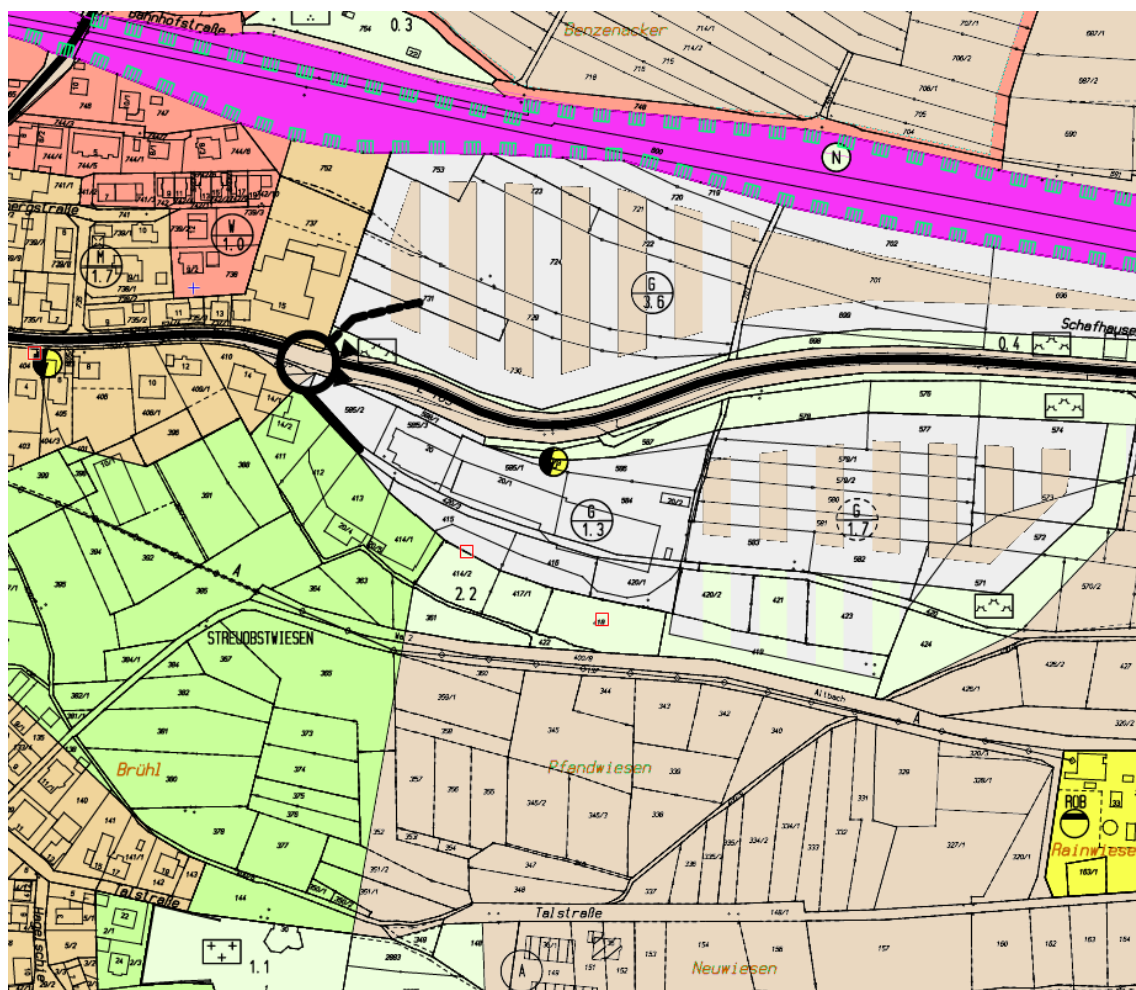
Abb.: Auszug aus Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald



#### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett weist den Geltungsbereich der Satzungen im Norden als gewerbliche Baufläche und im Süden teils als Streuobstwiese und teils als Grünfläche aus.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



### Schutzgebiete

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz.

Etwa 40 Meter südlich des Plangebiets befindet sich ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschütztes Biotop (Gehölzstreifen am Altbach O Ostelsheim).

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

### Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **Denkmalschutzrechtliche Aspekte**

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

### **Städtebauliche Ausgangssituation für Satzungsverfahren nach § 34 (4)**

Die Voraussetzungen für ein Satzungsverfahren nach § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB sind gegeben:

- Die Fläche der Entwicklungssatzung ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.
- Die Fläche der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche bzw. Streuobstwiese dargestellt, sie ist allerdings durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen geprägt, Streuobstgehölze existieren im gesamten Plangeltungsbereich nicht.
- Die vorgesehene bauliche Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (städtebauliche Vorprägung des östlichen Ortseingangs durch den Bestandsbetrieb Kappler, weitergehende gewerbliche Entwicklungen sind am östlichen Ortseingang im Flächennutzungsplan vorgesehen).
- Es werden mit der geplanten Nutzung keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete).

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sind bei verbundenen Satzungsverfahren für beide Satzungsteile jeweils die Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Aufstellung der verbundenen Satzungen (Entwicklungs- und Ergänzungssatzung) der Öffentlichkeit im Zuge einer Auslegung nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben und eine Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB durchgeführt wird.

#### 4. Begründung der Abgrenzung der verbundenen Satzungen

Die Abgrenzung der beiden Satzungen wurde auf folgender Basis vorgenommen:

- **Gebietsteil der Entwicklungssatzung:** Die Flurstücke 415 und 416 innerhalb des Geltungsbereichs sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Aufstellung einer Entwicklungssatzung wird dieser Bereich als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt, wodurch eine Beurteilung als Innenbereich gemäß § 34 BauGB ermöglicht wird.
- **Gebietsteil der Ergänzungssatzung:** Die Flurstücke 414/1, 414/2, 417/1 und 418 innerhalb des Geltungsbereichs sind im Flächennutzungsplan als Streuobstwiese / Grünfläche dargestellt und als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Sie werden aber gleichzeitig durch die umliegende Bebauung geprägt. Vor diesem Hintergrund wird hier eine Ergänzungssatzung aufgestellt, im Rahmen derer die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird. In der Folge sind Vorhaben auch in diesem Gebietsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### 5. Begründung der Festsetzungen

Entsprechend § 34 (5) BauGB können in den Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen werden.

In diesem Zuge werden folgende Festsetzungen getroffen:

##### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

*„Maximale Firsthöhe (FH<sub>max</sub>): 7,80 m“*

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe erfolgt im Hinblick auf eine städtebaulich angemessene Einbindung der neuen Baukörper in Bezug auf die Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude und die vorhandene städtebauliche Dichte.

##### **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)**

*„Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf 446,0 m ü.NN festgesetzt.“*

Die festgesetzte Höhenlage orientiert sich am vorhandenen Gelände und dient dazu eine Angleichung an die vorhandenen Gebäude und Freiflächen zu erreichen, sowie unnötigen Bodenaushub zu vermeiden.

##### **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

*„Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung“*

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen dient dazu, die Größe des neuen Baukörpers aufgrund der Lage am zukünftigen Ortsrand zu beschränken.

### **Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt durch Pflanzung einer freiwachsenden Hecke auf einer Fläche von mind. 679 qm im Bereich der Flurstücke 414/1, 414/2, 417/1 und 418 (vgl. S. 10 Plangebietsexterne Kompensation).

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist darüber hinaus nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für den Gebietsteil der Ergänzungssatzung muss nach § 34 (5) BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet werden, da hier neues Baurecht geschaffen wird.

### **Darstellung der Ausgangssituation:**

Das Plangebiet befindet sich im rückwärtigen Bereich des gewerblichen Betriebs Kappler an der L 183 / Stuttgarter Straße.

Der Bereich der Ergänzungssatzung (Teilflächen der Flurstücke 414/1, 414/2, 417/1 und 418) ist bislang noch unbebaut und grenzt an die Erschließungs- und Freiflächen des Gewerbebetriebs an. Die Fläche selbst ist bisher durch eine intensiv genutzte Grünlandfläche geprägt. Im westlichen Teil befindet sich die Zufahrt zu den südlich angrenzenden Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen mit begleitender Bepflanzung.

Folgende Einschätzung zu Wertigkeit und Eingriffswirkungen kann schutzgutbezogen abgegeben werden (Hinweis: Die Bewertung bezieht sich ausschließlich auf den Teilbereich der Ergänzungssatzung):

| <b>Schutzgut</b> | <b>Wirkung</b>  | <b>Intensität</b>       |
|------------------|---|-------------------------|
| Boden            | - Inanspruchnahme und Totalverlust hochwertiger, unbelasteter Bodenstrukturen im Zuge der Bebauung und Erschließung   | Erhebliche Auswirkungen |
| Wasser           | - nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf den Verlust der Bodenfunktionen als Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen im Zuge der Bebauung und Erschließung<br>- Keine Inanspruchnahme von Fließgewässern | Erhebliche Auswirkungen |

|                                |   |                                |
|--------------------------------|---|--------------------------------|
| Klima                          | - Bauliche Inanspruchnahme eines kleinräumigen Offenlandklimatops mit Kaltluftentstehungspotenzial, aufgrund Dimension und baulichen Vornutzung im unmittelbaren Umfeld jedoch nur mit nachrangiger Bedeutung für die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsstrukturen | Geringfügige Auswirkungen      |
| Arten und Biotope              | - Intensiv genutztes Grünland<br>- Teilweise versiegelte Fläche<br>- Gehölzbestand (zwei Einzelbäume) vorhanden<br>- Keine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten  | Durchschnittliche Auswirkungen |
| Siedlungs- und Landschaftsbild | - Auswirkungen auf das Siedlungsbild, jedoch bauliche Vorprägung im Umfeld vorhanden<br>- Fernwirkung nach Süden  | Durchschnittliche Auswirkungen |
| Mensch / Erholung              | - keine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung, keine Fuß- oder Radwege im Plangebiet und im direkten Umfeld vorhanden  | Geringfügige Auswirkungen      |
| Landwirtschaft                 | - Flurbilanz: Vorrangfläche Stufe II<br>- Bisher teilweise als Grünland genutzt, aufgrund der Flächengröße jedoch nur untergeordnete Bedeutung für die Landwirtschaft   | Durchschnittliche Auswirkungen |
| Kultur- und Sachgüter          | - Nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.   | Geringfügige Auswirkungen      |

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

Neben der qualitativen, verbal argumentativen Beurteilung der absehbaren Eingriffswirkungen und der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ein näherungsweise Vergleich zwischen den quantitativen Wertigkeiten des Bestands und dem Zustand nach Umsetzung der Planung hergestellt.

Für die Bilanzierung des Eingriffs wurde das Bewertungsverfahren der LUBW herangezogen (Ökokonto-Ausgleichsverordnung vom 19.12.2010). Die Biotopbewertung wurde hierbei anhand des Datenschlüssels (Biotoptypen-Differenzierung) vorgenommen.



Erläuterungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der **Bestandsbilanzierung:**

- Der Großteil der Fläche der Ergänzungssatzung (vgl. Abgrenzung im Planteil) wird als Intensivgrünland (Code 33.60) mit 6 Wertpunkten bilanziert.  
Flächenansatz: 301 qm x 6 Wertpunkte = 1.806 Wertpunkte
- Die Zufahrt wird als versiegelte Straße (Code 60.21) bilanziert.  
Flächenansatz: 77 qm x 1 Wertpunkt = 77 Wertpunkte
- Die Fläche westlich der Zufahrt wird als Grünfläche (Code 60.50) eingestuft.  
Flächenansatz: 16 qm x 4 Wertpunkte = 64 Wertpunkte
- Die in diesem Bereich vorhandenen Bäume werden zusätzlich als Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp (45.30a auf 60.50) mit 8 Wertpunkten bilanziert.  
Punktwerte:  
2 Bäume x 60 cm StU x 8 Wertpunkte = 960 Wertpunkte

Erläuterungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der **Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung:**

Hinweis: Da im Zuge des Satzungsverfahrens im Gegensatz zu Bebauungsplanverfahren keine zulässige Grundfläche festgesetzt wird, wird analog zur umgebenden Bebauung von einer GRZ von 0,8 im Bereich der Ergänzungssatzung ausgegangen.

- Die von Bauwerken bestandenen Flächen (Code 60.10) werden mit 1 Wertpunkt bilanziert.  
Flächenansatz: 315 qm x 1 Wertpunkt = 315 Wertpunkte
- Die innerhalb der Ergänzungssatzung entstehenden Freiflächen werden als Grünflächen (Code 60.50) mit dem Grundwert 4 in die Bilanzierung eingestellt.  
Flächenansatz: 79 qm x 4 Wertpunkte = 316 Wertpunkte

**Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung**

Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurden die im Bestand vorhandenen Wertigkeiten den nach Durchführung der Planung vorhandenen Wertigkeiten gegenübergestellt.

Im Ergebnis lässt sich folgende Darstellung treffen:

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Bilanzierung Bestandszustand: | 2.907 Wertpunkte |
| Bilanzierung Planungszustand: | 631 Wertpunkte   |

**Defizit im Vergleich zum Bestand: 2.276 Wertpunkte**

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

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

Ergänzend zu der naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung vorgenommen, welche auf den Einstufungen zum Schutzgut Boden in Heft 23 Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010 und der zugeordneten Arbeitshilfe basiert.

Nach der Bodenkarte (BK50, LGRB 2021) handelt es sich bei der Ausgangssituation im Plangebiet um den Bodentyp mitteltiefes bis tiefes Kolluvium und Kolluvium über Pelosol mit einer mittleren bis hohen Wertigkeit der Bodenfunktionen.

Bei der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung wurde analog zur Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope von einer GRZ von 0,8 ausgegangen: Die nicht überbauten Teile des Plangebiets wurden entsprechend ihres Ausgangszustands bilanziert.

#### **Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang der Begründung bei.**

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt **3.150 Ökopunkten** zu konstatieren.

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

### **Plangebietsexterne Kompensation**

Das verbleibenden Kompensationsdefizits von **5.426 Ökopunkten** (2.276 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 3.150 Punkte aus Schutzgut Boden) soll durch Pflanzung einer freiwachsenden Hecke auf einer Fläche von mind. 679 qm im Bereich der Flst. Nrn. 414/1, 414/2, 417/1 und 418 südlich des Geltungsbereichs der Satzung ausgeglichen werden (vgl. Planzeichnung).

Ziel der Festsetzung:

Entwicklung einer Eingrünung der gewerblichen Bebauung zum südlich angrenzenden Landschaftsraum.

Vorgesehene Maßnahmen:

- Pflanzung standortgerechter gebietsheimischer Gehölze, mind. 5 verschiedenen Arten der Artenliste in der Anlage der Satzung (Pflanzgröße mind. 2x verschult, 60 - 100 cm)
- mind. 3-reihig, im Pflanzverband 1,5 x 1 Meter, blockweise Pflanzung

Pflege:

- die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind nachzupflanzen
- Unterhaltungspflege:  
Durchführung alle 15 – 20 Jahre  
Abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ (jeweils ein 1/3 der Hecke),  
Erhaltung einzelner Bäume als „Überhälter“ (max. 2 pro Abschnitt)

Bilanzierung:

- Bestand: Intensivgrünland (Code 33.60)  
Flächenansatz: 679 qm x 6 Wertpunkte = 4.074 Wertpunkte
- Planung: Feldhecke mittlerer Standorte (Code 41.22)  
Flächenansatz: 679 qm x 14 Wertpunkte = 9.506 Wertpunkte
- Bilanz: **5.432 Wertpunkte**

Durch die Ausgleichsmaßnahme kann das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen dem Vorhabensträger und dem Landratsamt vor Satzungsbeschluss.

## 7. Hinweise

Für das Plangebiet liegt eine Artenschutzfachliche Beurteilung (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Filderstadt, Stand Juni 2021) vor. Auf die gutachterliche Einschätzung, die der Satzung als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass zur Vermeidung von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz keine Maßnahmen erforderlich sind.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf angrenzende Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs der Satzungen ggfs. gutachterliche Aussagen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Geruch, Lärm) einzuholen sind und ggfs. auch Nutzungseinschränkungen bestehen.

Netzwerk für Planung und Kommunikation,  
Sippel, 10.12.2021