

Gemeindeverwaltungsverband Althengstett

**3. Änderung des Flächennutzungsplans
am Standort Benzenäcker in der Gemeinde Ostelsheim**

**Zusammenfassende Erklärung
nach § 6a (1) BauGB**

25.07.2023



**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 gem. § 6a (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

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 Bauleitplanung ist die geplante Etablierung eines Lebensmittelmarktes am östlichen Ortseingang der Gemeinde Ostelsheim nördlich der L 183 / Stuttgarter Straße, welcher langfristig die Nahversorgungssituation der Gemeinde sichern soll. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen wurde hierfür von Seiten der Gemeinde Ostelsheim am Standort Benzenäcker ein Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett ist 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 Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt erforderlich. Dies bedingte eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.

Des Weiteren kann nördlich des geplanten Standortes des Lebensmittelmarktes 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 wird die zwischen dem geplanten Sondergebiet und der Bahntrasse liegenden Teilflächen als geplante gemischte Bauflächen ausgewiesen mit dem städtebaulichen Ziel und der Option, angrenzend an den Lebensmittelmarkt auch eine wohnbauliche Nutzung entwickeln zu können und den Lebensmittelmarkt damit entsprechend räumlich einzubinden.

Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensablauf

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB entsprechend der im Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“ der Gemeinde Ostelsheim vorgesehenen baulichen Entwicklung.

Aufstellungsbeschluss:

In der öffentlichen Sitzung am 11.05.2022 hat die Verbandsversammlung den Aufstellungsbeschluss gefasst, der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 06.07.2022 in Gechingen und am 08.07.2022 in Althengstett, Ostelsheim und Simmozheim ortsüblich bekannt gemacht.

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 in den Rathäusern der Gemeinden Althengstett, Ostelsheim, Gechingen und Simmozheim statt und parallel hierzu über eine Veröffentlichung auf den Homepages aller vier Gemeinden (Bekanntmachung am 06.07.2022 bzw. 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 Vorentwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Auf die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung am 14.12.2022 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 Gemeindeverwaltungsverbandes am 14.12.2022 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 Flächennutzungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. unten) in der Zeit vom 09.01.2023 bis einschließlich 10.02.2023 in den Rathäusern der Gemeinden Althengstett, Ostelsheim, Gechingen und Simmozheim ausgelegt und parallel hierzu auf den Homepages aller vier Gemeinden veröffentlicht (Bekanntmachung am 21.12.2022 in Gechingen und am 23.12.2022 in Althengstett, Ostelsheim und Simmozheim).

Zusammenfassende Erklärung

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung 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 29.03.2023 wurde von Seiten der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett 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.

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

In der öffentlichen Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett am 29.03.2023 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 Entwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Fachgutachten vgl. unten) in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 in den Rathäusern der Gemeinden Althengstett, Ostelsheim, Gechingen und Simmozheim ausgelegt und parallel hierzu auf den Homepages aller vier Gemeinden veröffentlicht (Bekanntmachung am 04.04.2023 in Gechingen und am 06.04.2023 in Althengstett, Ostelsheim und Simmozheim).

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung 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 19.06.2023 wurde von Seiten der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett die Abwägungsentscheidung zur nochmaligen 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), Stand September 2019
- Faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Beurteilung, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Filderstadt, Stand Februar 2021
- Geräuschemissionsprognose 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 der Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

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):

Bereiche und Elemente mit Funktionen von besonderer Bedeutung	
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

Bereiche und Elemente mit Funktionen von allgemeiner Bedeutung	
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

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die naturschutzrechtlichen Bilanzierungen im Schutzgut Arten und Biotope und im Schutzgut Boden erfolgten auf Ebene des Bebauungsplans „Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“.

Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen wurden auf Ebene des Bebauungsplans „Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“ festgesetzt.

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 (vgl. auch beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans).

Vor diesem Hintergrund stellt sich der Standort Benzenäcker als im standörtlichen Vergleich geeignetste und umsetzbare 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.

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*

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*

Landratsamt Calw

- Vorgabe zur Erhaltung des Feuchtbiotop mit Quellbereich
 - o *Aufnahme eines Hinweises auf den Quellschutzbereich in die Planzeichnung. Aufgrabungen sind dort nur bis 1,4 m unter GOK zulässig, um den Quellzufluss nicht zu beeinträchtigen.*
- Hinweis auf das angrenzende Naturschutzgebiet „Hacksberg und Steckental“ und das FFH-Gebiet „Gäulandschaft an der Würm“
 - o *Ergänzung des Umweltberichts um Aussagen zu den Auswirkungen auf die Schutzgebiete*
- Hinweise zur Löschwasserbereitstellung
 - o *Verweis auf zu erbringenden Nachweis eines Löschwasserbehälters im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens*

Zusammenfassende Erklärung

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- Empfehlung zur Beschreibung der lokalen Bodenverhältnisse im Baugrundgutachten
 - o *Dem Baugrundgutachten wurde eine Ergänzung beigelegt, in der die lokalen Bodenverhältnisse beschrieben sind.*

Netze BW

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

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*

Gemeinde Aidlingen

- Hinweis auf Planungen zur Vergrößerung eines REWE-Marktes und zum Neubau eines Drogeriemarktes
 - o *Verweis auf die Lage und Entfernung der Gemeinde Aidlingen, die keine Wechselwirkungen zwischen den Standorten zu erwarten lässt*

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

Auf die ausführliche Abwägungstabelle mit Stand 14.12.2022 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 gingen keine Stellungnahmen ein.

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:

Zusammenfassende Erklärung

Landratsamt Calw

- Hinweise zur Ausrichtung der Planung auf die Nutzung regenerativer Energien
 - o *Verweis auf die vorgesehene Ausrichtung nach Süden*
- Hinweise zum Feuchtbiotop mit Quellbereich
 - o *Berücksichtigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung*
- Hinweise zur Löschwasserbereitstellung
 - o *Verweis auf zu erbringenden Nachweis eines Löschwasserbehälters im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens*

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 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 Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen ein, die wie folgt behandelt wurden:

Landratsamt Calw

- 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.

Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung

Der Feststellungsbeschluss der 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett am 19.06.2023.

Gefertigt: Althengstett, 25.07.2023