



**Bauherr:** Gemeinde Mötzingen  
**Projekt:** Vorhabensbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet  
 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“  
**Planungsstand:** Satzung

## Begründung

### Plangrundlage / -bezug:

1. *Übersichtskarten und Übersichtspläne, Planungsstand vom 25.11.2024 (nachrichtlich)*
  - 1.1. Übersichtskarte M 1: 15.000 v. 25.11.2024, Format A3 <11\_Karte\_es06140a\_01\_dwg.pdf>
  - 1.2. Übersichtslageplan M 1: 1.000 v. 25.11.2024 Format A4 <12\_UPlan\_es06140a\_02\_dwg.pdf>
  - 1.3. Ü-Plan „Geltungsbereich“ M 1: 1.000 v. 25.11.2024 Format A4 <13\_Geltungsbereich\_es06140a\_03\_dwg.pdf>
2. *Bebauungsplan Baugebiet „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“, Planungsstand vom 25.11.2024, bestehend aus:*
  - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil  
Lageplan M 1: 500 v. 25.11.2024, Format 900 x 420 <21\_Teil-A\_es06140a\_05\_dwg.pdf>
  - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen vom 25.11.2024 <22\_Teil-B\_es06440a\_docx.pdf>
3. *Zugehörige örtliche Bauvorschriften, Planungsstand v. 25.11.2024, bestehend aus:*
  - 3.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil  
Lageplan M 1: 500 v. 25.11.2024, Format 900 x 420 <21\_Teil-A\_es06140a\_05\_dwg.pdf>
  - 3.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit örtlichen Bauvorschriften vom 25.11.2024 <22\_Teil-B\_es06440a\_docx.pdf>
4. *Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planunterlagen und Beschreibungen des Arch.-büro Müller – Huber Planungsstand vom Mai 2023:*
  - 4.1. Übersichtslageplan, M 1: 500 <41\_es06\_Uebersichtslageplan\_VEP\_202305a.pdf>
  - 4.2. Grundriss EG, M 1: 100 <42\_es06\_Grundriss-EG\_VEP\_202305a.pdf>
  - 4.3. Ansichten Nord-Süd-West-Ost, M 1: 100 <43\_es06\_Ansichten\_VEP\_20221129a.pdf>
5. *Begründung / Erläuterung, Planungsstand vom 25.11.2024*
  - 5.1. Begründung / Erläuterung vom 25.11.2024 <51\_Begruendung\_es06240a\_docx.pdf>
  - 5.2. Auswirkanalyse, ecostra vom 01.10.2021 <52\_es06\_Auswirkanalyse\_01.pdf>
  - 5.3. Stellungnahme, ecostra, vom 15.02.2023 zur Stellungnahme von Stadt Nagold vom 20.12.2022 <53\_es06\_Auswirkanalyse\_Stellungnahme\_Nagold\_01.pdf>
  - 5.4. Stellungnahme, ecostra, vom 30.03.2023 zur Stellungnahme von RP Stuttgart vom 27.02.2023 <54\_es06\_Auswirkanalyse\_Stellungnahme\_RPStuttgart\_01.pdf>



- 5.5. Standortalternativenprüfung, ecostra vom 06.12.2021 <55\_es06\_Standortaltpruefug\_01.pdf>
- 5.6. Schalltechnische Immissionsprognose vom 15.06.2022 <56\_es06\_Schallschutz\_01.pdf>
- 5.7. Geotechnischer Bericht, HPC vom 26.03.2019 <57\_es06\_GeotechBericht\_01.pdf>

6. *Umweltrelevante Aspekte*

- 6.1. Umweltbericht, König + Partner vom 08.04.2024 <61\_es06\_Umweltbericht\_01.pdf>
- 6.2. Artenschutzrechtl. Relevanzprüfung, HPC vom 01.06.2023 <62\_es06\_Relevanzprüfung\_01.pdf>
- 6.3. Spezielle artenschutzrechtl. Prüfung, HPC vom 15.11.2023 <63\_es06\_saP\_01.pdf>

7. *Beteiligung Träger öffentlicher Belange*

Unterlagen zum Ergebnis der Abwägung der im Zuge der Verfahrensbeteiligungen nach § 4 (2) und § 3 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen vom 10.12.2024

<70\_E\_Abwaeg\_E\_es06340a\_20241210\_all.pdf>

Vorhabenträger: Edeka Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
Datum / Bearbeiter: 27.11.2024 / KH, AG

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungserfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
2.1	<i>Räumliche Abgrenzung und Größe</i>	4
2.2	<i>Vorhandene Nutzung</i>	4
2.3	<i>Topographie und Geologie</i>	4
2.4	<i>Bekannte Beeinträchtigungen der Flächen</i>	4
<b>3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
3.1	<i>Verfahrensschritte</i>	5
<b>4</b>	<b>Bezug zum Flächennutzungsplan / Regionalplan</b>	<b>5</b>
4.1	<i>Flächennutzungsplan</i>	5
4.2	<i>Regionalplan</i>	6
4.3	<i>Schutzgebietsausweisungen</i>	7
<b>5</b>	<b>Plankonzeption</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzung des Bebauungsplans</b>	<b>7</b>
6.1	<i>Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet für Lebensmittelmarkt</i>	7
6.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	8
6.2.1	<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	8
6.2.2	<i>Höhe baulicher Anlagen</i>	8
6.3	<i>Bauweise</i>	9
6.4	<i>Überbaubare Grundstücksfläche</i>	9
6.5	<i>Stellplätze</i>	9
6.6	<i>Erschließung</i>	9
6.7	<i>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i>	10
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Realisierung und Kosten</b>	<b>10</b>

## 1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Mötzingen liegt im Landkreis Böblingen. Mötzingen hat z. Zt. ca. 3.700 Einwohner mit steigender Tendenz.

Der Bebauungsplan soll dem Vorhabenträger, der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH ermöglichen, einen Lebensmittelmarkt neu zu bauen.

Zur langfristigen Sicherung der Lebensmittel-Vollversorgung, der Kundennähe und der Verbraucherakzeptanz im Verflechtungsbereich der Gemeinde Mötzingen ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> notwendig.

Diese dargelegten Planungsabsichten begründen das städtebauliche Erfordernis, den vorgenannten Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ aufzustellen.

Der Gemeinderat hat am 22.11.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ nach den Vorgaben des BauGB aufzustellen.

Das Verfahren ist als Regelverfahren zweistufig mit einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §3(1) und §4(1) BauGB sowie der Entwurfsoffenlage nach §3(2) und §4(2) BauGB vorgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend §2 (1) BauGB am 22.11.2022 vom Gemeinderat gefasst und am 08.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

*(weiterer Verfahrensgang und Termine siehe Präambel der textlichen Festsetzungen).*

## 2 Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes

### 2.1 Räumliche Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Mötzingen und befindet sich im Nordwesten des Gemeindegebietes. Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzung
- Im Süden durch die Nagolder Straße
- Im Westen durch den bestehenden Netto Markt

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 1,09 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches ist (nur) der eigentliche (großflächige) Lebensmittelmarkt und die dazugehörigen Stellplätze geplant.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 1842, 1843/1, 1843/2 1844, 1844/1, 1845, 1846, 1848.

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers oder der Gemeinde.

### 2.2 Vorhandene Nutzung

Der überplante Bereich wurde von einer Baufirma als Lagerplatz und Betriebshof genutzt. Die baulichen Einrichtungen der vormaligen Nutzung sind noch vorhanden und sollen i.Z.d. Nutzungsänderung für einen Lebensmittelmarkt rückgebaut werden.

### 2.3 Topographie und Geologie

Das Gelände liegt bei ca. 542,5 m+NN.

Gesonderte Baugrunduntersuchungen bzw. geologische Untersuchungen liegen bereits vor und sind als Teil der Begründung den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.

### 2.4 Bekannte Beeinträchtigungen der Flächen

Auf Grund der Vornutzung sind über das vorliegende Baugrundgutachten Empfehlungen formuliert worden, die bei der Bauausführung zu beachten sind. Dies betrifft vornehmlich die Entsorgung bzw. Aufbereitung von Bodenaushub und die Gründungsempfehlungen.

Darüberhinausgehende Auffälligkeiten (Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Weiterhin wurde i.V.m. dem Baugrundgutachten durch die Fa. UXOPRO eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Ein Kampfmittelverdacht im Erkundungsgebiet wurde darin nicht bestätigt. Nach den Empfehlungen des Gutachters sind keine weitergehenden Massnahmen notwendig.

### 3 Verfahren

#### 3.1 Verfahrensschritte

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachgetragen und ergänzt.

Beispiel:

*In der Sitzung vom ..... hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dann am ..... veröffentlicht. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ beschlossen.*

*Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom .....bis .....statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum .....ihre Stellungnahme abzugeben.*

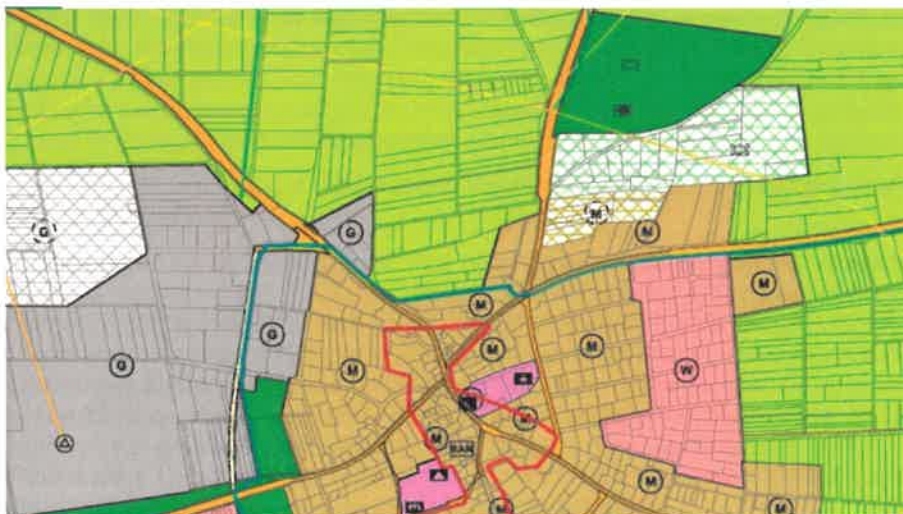
*Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom .....durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen.*

Der Verfahrensgang ist in den textlichen Festsetzungen, letzte Seite, als Präambel aufgenommen.

### 4 Bezug zum Flächennutzungsplan / Regionalplan

#### 4.1 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt größtenteils innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als Gewerbegebiet (G) dargestellt.



Der Bebauungsplan entwickelt sich hinsichtlich der Arrondierung größtenteils aus dem Flächennutzungsplan.

Das nördlich gelegene Flurstück 1848 sowie das Flurstück 1846 tlw. (rote Umrandung) entwickeln sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die Fläche, welche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, beläuft sich auf ca. 3.041,52m<sup>2</sup>.

Auf Grund dieser Überschneidungen zum FNP wird das Verfahren trotz der vormals vorhandenen Bebauung nicht als Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB („beschleunigtes Verfahren“) durchgeführt.

Die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am 26.06.2023 in der Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Gäu.



## 4.2 Regionalplan

Bei großflächigen Einzelhandelsvorgaben sind die Ziele der Regional- und Landesplanung (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigerungsverbot, Integrationsgebot) zu beachten.

Das **Konzentrationsgebot** besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind. Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind. In Ausnahmefällen kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs muss für die gesamte Bevölkerung in allen Teilen der Region gewährleistet sein. Demnach sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig.

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die für diese Versorgungsfunktion besonders wertvollen Lebensmittelsupermärkte (so genannte Vollversorger).

Das Konzentrationsgebot ist im vorliegenden Fall nicht gewährleistet, denn der Gemeinde Mötzingen ist laut Landesentwicklungsplan (LEP 2002) und Regionalplan Stuttgart 2009 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, weshalb sie landesplanerisch zunächst nicht als Standort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen ist. Zwar lässt der Regionalplan der Region Stuttgart Vorhaben, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädliche Wirkungen erwarten lassen, auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zu, doch der Markt übernimmt nachweislich nicht nur eine entsprechende Grundversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung in Mötzingen, sondern teilweise auch für Ortsteile der benachbarten Gemeinden. Damit steht die Planung in Konflikt mit dem Konzentrationsgebot, wobei aber der Ausnahmetatbestand der örtlichen Grundversorgung zu beachten ist.

Nach dem **Kongruenzgebot** sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und so bemessen sein, dass der Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet bzw. sich in diesen einfügt. Gemäß der Auswirkungenanalyse von escotra (siehe gesonderte Anhang zur Begründung) wird der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb der Gemeinde Mötzingen mit ca. 27 % unterhalb einem Schwellenwert von 30



% liegen. Somit hat das Planobjekt keine überörtliche und dem Verflechtungsbereich überschreitende Versorgungsfunktion. Dem Kongruenzgebot wird Folge geleistet.

Die Größe der Verkaufsfläche ist auch so festgelegt worden, dass das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird. Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg darf ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nach dem **Beeinträchtigungsverbot** das städtebauliche Gefüge und die Funktionalität des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns wird vermutet, wenn aufgrund des großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. des mit seinem Betrieb verbundenen Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Dies wird wiederum vermutet, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10%, bei anderen Sortimenten von 20% zu erwarten ist.

Das **Integrationsgebot** ist ebenfalls eingehalten. Der geplante Standort des EDEKA-Supermarktes in Mötzingen kann trotz seiner Ortsrandlänge als städtebaulich integriert bewertet werden, da er fußläufig gut aus den angrenzenden Wohngebieten erreichbar und an das ÖPNV-Netz angebunden ist. Der Einzelhandelsstandort wird durch den westlich angrenzenden Netto LM-Discounter ergänzt, sodass keine neue Versorgungslage im Raum geschaffen wird, sondern ein bereits bestehende Versorgungslage entsprechend ergänzt wird, wobei Synergieeffekte zwischen den beiden Lebensmittelmärkten zu erwarten sind.

#### 4.3 Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet tangiert gemäß dem Kartendienst der LUBW keine Hochwasserschutzgebiete und / oder Überflutungsflächen.

Das Plangebiet liegt nach den Ausführungen im Baugrundgutachten in der Zone III/IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes WSG-Nr. 416.105, „Bronbachquelle“ (LRA Tübingen vom 22.01.1992).

### 5 Plankonzeption

Vorhabenträger der Maßnahme ist die Fa. EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Der nördliche und östliche Bereich des räumlichen Geltungsbereiches grenzen gemäß den Ausführungen Ziffer 2.1 an eine landwirtschaftliche Nutzung an. Der Südliche Bereich grenzt an die Nagolder Straße und der westliche Bereich an den bestehenden Netto-Markt.

Die Zufahrt zum Baugrundstück bzw. zum räumlichen Geltungsbereich ist über die im Süden liegende Nagolder Straße vorgesehen.

Ziel der Bebauung ist die Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde mit einem Lebensmittelmarkt für die Güter des täglichen Bedarfs. Die vorgesehene Verkaufsfläche beträgt ca. 1.300 m<sup>2</sup>.

Für die Nutzung wird entsprechend den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für Lebensmittelmarkt festgelegt. Andere Nutzungen als Einzelhandelsnutzungen, die in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden, sind nicht zulässig. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Gebietes ausgeschlossen werden.

### 6 Begründung der Festsetzung des Bebauungsplans

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet für Lebensmittelmarkt

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für Lebensmittelmarkt festgesetzt. Der Zweck des Sondergebietes besteht darin, dass es der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zur Sicherung der Grundversorgung dient.

Zulässig ist im Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> (einschließlich Backshop), eine Cafeteria und andere ergänzende gastronomischen Nutzungen, sowie die betriebsnotwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut, Sozialräume, Verwaltungsräume, Technikräume, Mitarbeiter und Kundentoiletten, Einkaufswagensammelstellen und die zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen einschließlich Fahrradständer, Anlieferungsrampen usw..

Weiterhin sind zulässig:

- Werbeanlagen an der Gebäudefassade
- Eine freistehende Werbeanlage (Pylon)
- Ein werbendes Zufahrtsschild.

Um sicherzustellen, dass das Warensortiment in erster Linie Waren des täglichen Bedarfs umfasst, wird der Anteil an Non-Food-Sortimenten an der Verkaufsfläche auf maximal 10 % begrenzt.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird hier nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl kann hier auch deshalb verzichtet werden, da die Obergrenze der GFZ für ein Sondergebiet von 2,4 hier sehr deutlich unterschritten wird.

### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert unterschreitet die in einem Sondergebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Obergrenze der GRZ von 0,8 deutlich.

Die zulässige Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO §19 (4) durch die Grundflächen von

- Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

zunächst um bis 50% überschritten werden. Die BauNVO schränkt diese Überschreitung darüber hinaus auf eine Gesamt-GRZ von 0,80 ein, erlaubt aber eine Abweichung bzw. weitere Überschreitung im Einzelfall, wenn

- a) mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen ist
- b) wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Darüber hinaus können auch im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen wird auf max. 0,90 beschränkt.

Diese Festsetzung rechtfertigt sich daraus, dass die notwendigen Stellätze auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück untergebracht werden müssen. Ohne Erhöhung des Wertes wäre die Grundstücksnutzung nicht mehr zu dem bisherigen Zwecke möglich. Da gegenüber dem heutigen Zustand das zu beanspruchende Baufeld bereits heute verbaut bzw. versiegelt ist, entsteht durch diese Festsetzung i.w. keine zusätzliche Versiegelung bzw. Bodeneingriff.

In den Seiten- und Böschungsbereichen stehen Grünflächen zur Verfügung, die anzupflanzen und als Grünfläche auszubilden sind. Auf die detaillierte Festsetzung von großkronigen Bäumen u.ä. wird angesichts der Zwangspunkte der verkehrlichen Einsichtnahmen verzichtet.

Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind unter Beachtung des heutigen Zustandes nicht zu erwarten. Zudem wurde die GRZ mit 0,6 bewusst niedrig angesetzt, um die Flächenanteile der nicht vollständig zu versiegelnden Nebenanlagen gegenüber der Vollversiegelung hochzuhalten.

### 6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die max. Trauf- bzw. Wandhöhe wird festgelegt auf max. 7,0 m. Eine solche Gebäudehöhe entspricht der auf Grund der vorgenannten Rahmenbedingungen (Höhenlage der Straße) geplanten Höhe eines



Lebensmittelmarkts. Im Plangebiet dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) die festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten.

Als Dachformen werden Pultdächer, Flachdächer, Satteldächer und Sonderdachformen mit geneigten Dachflächen, deren Dachneigungen zwischen 1 – 30 ° liegen, zulässig. Die Firsthöhe wird auf 9,0 m beschränkt.

#### *Höhe von Werbeanlagen*

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale Firsthöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände. Dadurch ist sichergestellt, dass auch ein Werbepylon eine ortsgemessene Höhe nicht überschreiten darf.

### **6.3 Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von >50 m. Diese Festsetzung beruht darauf, dass die Länge eines Lebensmittelmarkts häufig mit einer Gebäudelänge von >50 m aufweist.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch im Plan festgesetzte Baugrenzen festgelegt. Das Baufenster für den geplanten Lebensmittelmarkt ist so dimensioniert, dass für die konkrete Lage des Marktes ein gewisser Spielraum verbleibt.

Auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Außerdem sind auf diesen Flächen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig. Ferner sind auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtfeldern keine baulichen Anlagen zulässig, damit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

### **6.5 Stellplätze**

Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit eine möglichst hohe Flexibilität gewährleistet werden kann.

### **6.6 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt verkehrlich über die Nagolder Straße.

Die Zufahrt mit PKW und Anliefer-LKW erfolgt direkt über die Nagolder Straße. Der Einmündungsbereich der Zufahrt ist so aufgeweitet, dass ein LKW ausfahren kann, ohne die Gegenfahrbahn in Anspruch nehmen zu müssen (Nachweis über Schleppkurven).

Auf der Nordseite der Nagolder Straße – also dort wo der Markt vorgesehen ist, ist kein Gehweg vorhanden. Die Fußgänger nutzen daher den auf der Südseite der Nagolder Straße liegenden Gehweg. Die fußläufige Kreuzung der Nagolder Straße ist i.V.m. der von der Gemeinde geplanten Bushaltestellen mit Überquerungshilfen vorgesehen. Ab der nördlichen Bushaltestelle wird ein gesonderter Fussweg auf das Gelände des Marktes geführt.

Mit dieser Konzeption werden die Verkehrsströme von Fußgängern und Besucherfahrzeugen entzerrt.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Ein Anschluss an die bestehenden Hausanschlüsse für Entwässerung und Wasserversorgung ist ohne weiteres möglich. Bei Bedarf können auch für Wasserversorgung und Abwasserableitung zusätzliche Anschlüsse angedient werden.

Auch Anschlussmöglichkeiten an das Strom- und Telekommunikationsnetz sind gegeben.

## 6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Vorhabensträger hat bereits im Vorfeld zur Beurteilung der umweltrelevanten Aspekte folgende Gutachten beauftragt:

- a) Büro König und Partner - Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- b) Büro HPC - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund der innerhalb des Geltungsbereiches bereits vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Topografie und Grünflächen ist nach heutigem Kenntnisstand zu erwarten, dass die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können. Im Bereich des Artenschutzes wird auf eine externe Maßnahme zurückgegriffen.

Die Ergebnisse der Gutachten sind in den Unterlagen zum Bebauungsplan berücksichtigt und als Teil der Begründung den Unterlagen beigelegt.

## 7 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	1,09 ha	100,0%
<i>darin enthalten:</i>		
Sondergebietsfläche	1,09 ha	100,0%
• darin ausgewiesenes Baufenster	0,34 ha	31,7 %
• darin Parkplätze, Fahrwege	0,36 ha	32,9 %
• darin Grünflächen und sonstiges	0,38 ha	35,4 %

## 8 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Der Vorhabenträger hat den Erwerb der für das Sondergebiet in Anspruch zu nehmenden Grundstücke vertraglich mit dem (Vor-)Eigentümer geregelt.

## 9 Realisierung und Kosten

Die erforderlichen Planungen und Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Gemeinde Mötzingen ausgeführt. Für die Übernahme der Planungs-, Gutachter- und Verfahrenskosten durch den Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Durch die parallellaufenden Planungen zur Umsetzung soll mit den Arbeiten zur Realisierung unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. vorliegender Baugenehmigung begonnen werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll bis Herbst 2023 abgeschlossen werden. Die Maßnahmen sollen dann i.w. in 2024 umgesetzt werden.

*Mötzingen, im November 2024*