Gemeinde Walzbachtal

Flächennutzungsplan Walzbachtal
2. Fortschreibung, 3. Änderung

Vorentwurf

01.10.2019

Begründung

Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07WAZ19008
Gemeinde Walzbachtal
Flächennutzungsplan Walzbachtal, 2. Fortschreibung, 3. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Vorbemerkungen 2
1 Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes 3
2 Lage und Größe der Neuausweisung 4
3 Derzeitige Flächendarstellung 4
4 Regionalplanung 4
Umweltbericht 6
5 Schutzvorschriften und Restriktionen 6
6 Beschreibung der Umweltauswirkungen 6
6.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung 6
6.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen 8
7 Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen 8
8 Planungsvarianten 8
8.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante) 8
8.2 Prognose für weitere Alternativen 8

Vorbemerkungen

Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- Begründung und Umweltbericht zu den Änderungsbereichen
- Zeichnerische Darstellung der Änderungsbereiche
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Flächennutzungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Feststellungsbeschluss
- Genehmigung
- Bekanntmachung/Wirksamkeit

Für Flächennutzungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

1 Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes

Über mehrere Jahre stellte ein am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wössingen gelegener, südlich an die Wössinger Straße angrenzender Lebensmittelmarkt einen wichtigen Bestandteil der örtlichen Nahversorgung dar. Dieser Markt wurde 2016 aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Warenpräsentation und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten geschlossen. Im Gegenzug entstand auf der nördlichen Seite der Wössinger Straße ein neuer Lebensmittelmarkt. Dieser Markt hat sich mit seiner modernen Gestaltung und des umfassenden Warenangebotes zu einer wichtigen Stütze der Nahversorgung - nicht nur für Wössingen, sondern auch von Jöhlingen entwickelt.

An geeigneten Standorten ist es inzwischen verbreitete Praxis, einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einem Lebensmittel-Discounter zu kombinieren. Zwar stehen solche Märkte weiterhin in Konkurrenz, gleichzeitig können jedoch Synergieeffekte erzielt werden, da die Märkte unterschiedliche Käuferschichten, aber auch Kundenwünsche ansprechen.

Moderne Lebensmittel-Vollsortimenter offerieren ca. 10.000 Artikel. Das auf bestimmte Kundengruppen zugeschnittene Angebot (z. B. Allergiker-Produkte, vegane Produkte, o. ä.) wird dabei stetig erweitert. Die Gestaltung der Märkte stellt zunehmend das „Einkaufs-Erlebnis“ in den Mittelpunkt. Ein Lebensmittel-Discounter verfügt dagegen über eine deutlich geringere Artikelauswahl und bedient im Allgemeinen ein niedrigeres Preissegment. Zudem wird in einem größeren Umfang Aktionsware auch aus dem Non-Food-Bereich angeboten.

Aufgrund der günstigen Lage des Standortes, der eine fußläufige Anbindung aus Wössingen, aber auch eine gute Anbindung über die B 293 bietet, besitzt der Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Wössinger Straße eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittel-Discounters. Dementsprechend liegen der Gemeinde verschiedene Anfragen zur Errichtung eines solchen Marktes vor.

Seitens der Gemeinde wird die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmitteldiscounters als sinnvolle Ergänzung der Nahversorgung eingestuft. Zudem wäre die örtliche Versorgung durch Ausbau des Standortes langfristig gesichert. Aus diesem Grund sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines solchen Marktes geschaffen werden. Der Gemeinderat hat daher am 24.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan gefasst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der vorgesehene Standort derzeit als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der FNP steht damit dem Bebauungsplan bzw. der Realisierung des Marktes entgegen. Durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, welche ebenfalls am 24.07.2019 durch den Gemeinderat beschlossen wurde, soll für den Bereich des geplanten Marktes ein Sondergebiet für Nahversorgung ausgewiesen werden.

2 Lage und Größe der Neuausweisung

Die Flächenausweisung befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wössingen zwischen B 293 im Norden und Wössinger Straße im Süden. Die Größe der Flächenausweisung beträgt ca. 1,0 ha.

3 Derzeitige Flächendarstellung

Im derzeitig rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal ist der Bereich als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

4 Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist die Flächenausweisung überwiegend als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterungen dargestellt. Plansatz 2.4.2 des Regionalplanes lautet hierzu:

„Die Ausweisung von Wohn- und Gewerbebauflächen außerhalb des Siedlungsbestandes soll innerhalb der in der Raumnutzungskarte dargestellten, regionalplanerisch abgestimmten Bereiche für Siedlungserweiterungen erfolgen."

Der Vorgabe des Regionalplanes wird mit der Flächenausweisung entsprochen.

Direkt angrenzend bzw. geringfügig überschneidend befindet sich eine regionale Grünzäsur. Plansatz 3.2.3 des Regionalplanes lautet hierzu:

„Freiräume, die insbesondere zur Verhinderung bandartiger Siedlungsentwicklungen beitragen, sind als Grünzäsuren zu erhalten. […] Die weitere Ausformung der Grünzäsuren hinsichtlich ihrer Funktionen, Nutzungen und Abgrenzungen erfolgt im Rahmen konkretisierender Planungen."

Bezüglich des Eingriffs in die Grünzäsur erfolgte bereits eine Abstimmung mit dem Regionalverband. Dieser trägt die Flächenausweisung grundsätzlich mit, wenn sich diese auf das absolut erforderliche Flächenausmaß beschränkt.

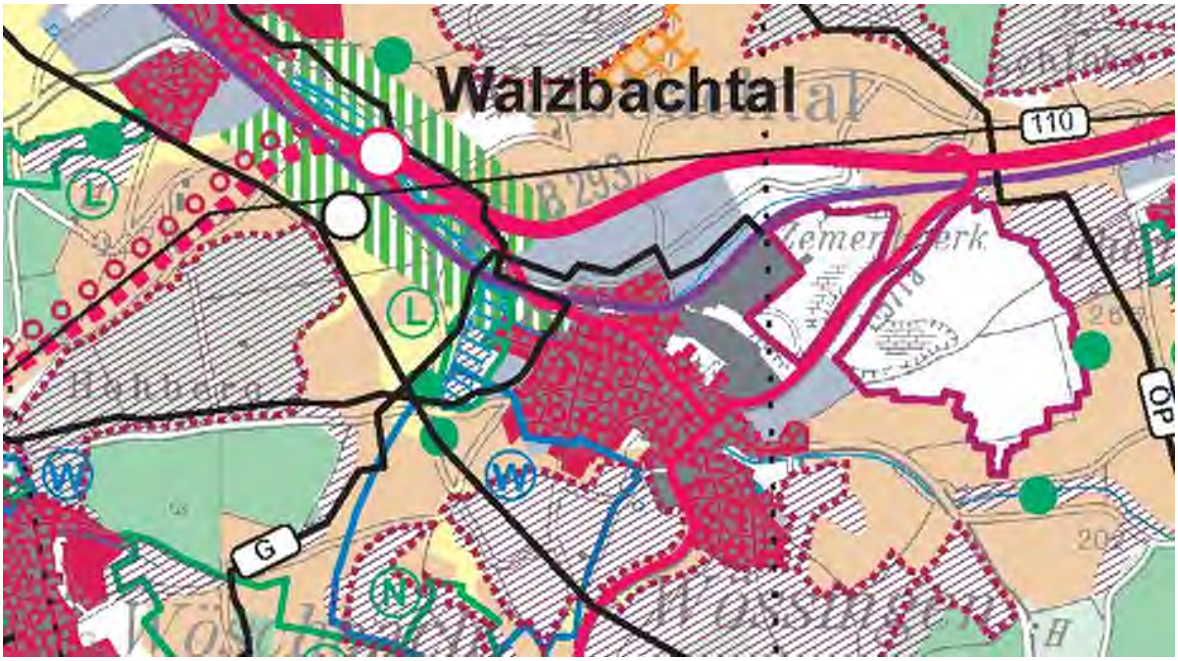


Bild 1: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Ausschnitt Walzbachtal-Wössingen

Hinsichtlich einer raumordnerisch verträglichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten trifft der Regionalplan in Kapitel 2.5.3 die folgenden Aussagen:

Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur (Z): „Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen."

Konzentrationsgebot (Z): „Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist."

Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot (Z): „Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen."

Nahversorgung (Z): „Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gelten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen." In der Begründung heißt es hierzu: „Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von großflächigen Nahversorgungsmärkten sollte in den abgegrenzten „integrierten Lagen" und in den Ortskernen erfolgen. Wenn und soweit dort keine Standorte verfügbar sind, ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Nahversorgungsmärkten auch außerhalb der ausgewiesenen Standortlagen möglich. Somit sind neben den Innenstädten, Ortzentren und Stadtteilzentren in Bezug auf die Nahversorgung auch Standorte möglich, die innerhalb oder in räumlicher Zuordnung von Wohngebieten liegen. Der kommunalen Bauleitplanung kommt bei der Sicherung einer angemessenen Nahversorgung eine besondere Verantwortung zu."

Zur Feststellung der Verträglichkeit des Vorhabens wird eine entsprechende Untersuchung in Auftrag gegeben.

5 Schutzvorschriften und Restriktionen

Natura 2000-Gebiete	Keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Naturschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Naturdenkmale	Keine Betroffenheit
FFH-Mähwiesen	Keine FFH-Mähwiesen kartiert
Geschützte Biotope	Keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb der Flächenausweisung. Nördlich der Flächenausweisung befindet sich folgendes gesetzlich geschütztes Biotop: ▪ Biotop-Nr. 169172153822 Feldhecke VI an der B 293 nördlich von Wössingen. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.
Waldflächen	Keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	Artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Betroffenheit von Brutvögeln und Reptilien nicht ausgeschlossen.
Wasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	Gemäß Hochwassergefahrenkarte keine Gefährdung bei HQ_{100} oder HQ_{Extrem}. Fortschreibung der HWGK vorgesehen.
Altlasten	Keine Altlasten bekannt.

6 Beschreibung der Umweltauswirkungen

6.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Fläche und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der Prognose wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen.

Schutzgut Mensch	
<u>Bestand</u> ▪ Unbebaute Freifläche mit randlich verlaufenden Feldwegen. ▪ Radwege entlang der Wössinger Straße und westlich verlaufenden Feldweg mit Unterführung der B 293 ▪ Bereits bestehende Versorgungseinrichtungen mit Lebensmittelmarkt und Hofladen. ▪ Lärmbeeinträchtigungen durch B 293 und Wössinger Straße.	<u>Prognose</u> ▪ Entzug von Flächen für die Naherholung, Verlängerung der Wegstrecken zu nahgelegenen Freiflächen. ▪ Keine relevanten Auswirkungen auf das Wegenetz. ▪ Verbesserung der örtlichen Nahversorgung.
> **Geringe Betroffenheit**	

Schutzgut Tiere und Pflanzen	
Bestand ▪ Landwirtschaftliche Nutzung als Acker. ▪ Gehölzstrukturen entlang der Wössinger Straße. ▪ Potenzieller Lebensraum für Brutvögel und Reptilien. ▪ Insgesamt geringe naturschutzfachliche Bedeutung.	Prognose ▪ Entwicklung der Fläche unter weitgehender Beseitigung der Grünstrukturen. ▪ Verlust von Habitaten. ▪ Ggf. Erfordernis von artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
> **Mittlere Betroffenheit**	
Schutzgut Boden	
Bestand ▪ Bodenlandschaft e13 „Pararendzina und Parabraun-Pararendzina aus Löss“. ▪ Bodenfunktionen mit hoher bis sehr hoher Wertigkeit. ▪ Nur geringe Verdichtungen, keine Versiegelungen.	Prognose ▪ Hoher Versiegelungsgrad durch geplanten Nutzung. ▪ Zerstörung oder erhebliche Veränderung der natürlichen Bodenfunktionen. ▪ Schadstoffeinträge in den Boden durch Erschließung und Nutzung nicht ausgeschlossen.
> **Hohe Betroffenheit**	
Schutzgut Wasser	
Bestand ▪ Wasserdurchlässigkeit der Böden durch lehmige Abdeckungen eingeschränkt. Entsprechend mittelmäßiger Beitrag zur Grundwasserneubildung. ▪ Flächenausweisung derzeit unversiegelt. ▪ Keine offenen Gewässer.	Prognose ▪ Hoher Versiegelungsgrad durch geplanten Nutzung. ▪ Verhinderung oder Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. ▪ Erhöhter Oberflächenwasserabfluss. ▪ Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch Erschließung und Nutzung nicht ausgeschlossen.
> **Mittlere Betroffenheit**	
Schutzgut Klima und Luft	
Bestand ▪ Insgesamt mildes Klima mit mäßig kalten Wintern und warmen Sommern. ▪ Süd-/Südwestwinde vorherrschend ▪ Durchschnittliche Niederschlagsmengen ▪ Flächenausweisung mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion. ▪ Geringer Beitrag zur Sauerstoffproduktion. ▪ Luftbelastungen durch B 293	Prognose ▪ Verringerung der Kaltluftproduktion und verstärkte Aufheizung durch Überbauung der unversiegelten Flächen. ▪ Relevante Auswirkungen auf den lokalen Klimahaushalt nicht zu erwarten. ▪ Geringe Luftschadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr.
> **Geringe Betroffenheit**	
Schutzgut Landschaft	
Bestand ▪ Flächenausweisung in einem Bereich mit mäßiger topografischer Ausprägung. ▪ Vorbelastungen durch B 293 und bestehende Siedlungsstrukturen.	Prognose ▪ Weiterentwicklung des Siedlungskörpers ohne relevante Fernwirkung. ▪ Landschaftsbildunverträgliche Baukörper nicht zu erwarten.
> **Geringe Betroffenheit**	

Schutzgut Fläche	
Bestand ▪ Gemeinde Walzbachtal mit erheblicher Flächenausdehnung in den letzten Jahrzehnten. ▪ Konzentration von Nahversorgungseinrichtungen am westlichen Ortsrand von Wössingen.	Prognose ▪ Weitere Flächenausdehnung durch Umsetzung der Sonderbaufläche ▪ Siedlungskörper wird bis an die B 293 herangeführt. ▪ Abstimmungen mit dem Regionalverband bereits erfolgt.
> **Geringe Betroffenheit**	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand ▪ Keine Vorkommen von Kultur- und Sachgüter bekannt.	Prognose ▪ Keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
> **Keine Betroffenheit**	
Sonstige mögliche Auswirkungen	
▪ Ordnungsgemäße Entsorgung oder Wiederverwendung von im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung anfallenden Abfällen oder Aushubmaterial. ▪ Ausschluss von Risiken für Mensch und Umwelt durch sachgemäßen Umgang mit Materialien oder Maschinen und behördlichen Genehmigungen bzw. Kontrollen. ▪ Ansiedlung von Anlagen mit erhöhtem Risikopotenzial nicht zu erwarten.	

6.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung werden derzeit nahezu unversiegelte, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Hierdurch ergeben sich insbesondere für das Schutzgut Boden Auswirkungen, welche mit einem erheblichen Kompensationsumfang verbunden sind. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Wasser sind durch die Planung in mittlerem Umfang betroffen, geringere Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft, Landschaft und Fläche.

7 Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das erforderliche Maß.
- Sicherung eines ausreichenden Anteils an unversiegelten Flächen.
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

8 Planungsvarianten

8.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Ohne Umsetzung der Planung würde die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden. Die in der Bestandsanalyse dargelegten Funktionen blieben erhalten.

8.2 Prognose für weitere Alternativen

Mit der Flächendarstellung wird der bestehende Nahversorgungsstandort am westlichen Ortsrand von Wössingen um einen weiteren Lebensmittelmarkt ergänzt. Durch die Kombination können Synergieeffekte erzielt werden.

Alternativ könnte ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt im bestehenden Gebäude südlich der Wössinger Straße entstehen. Allerdings kann hier die für einen modernen Markt erforderliche Verkaufsfläche nicht umgesetzt werden. Eine Nutzung des Gebäudes für zentrenrelevanten Einzelhandel wird derzeit durch eine entsprechende Bebauungsplanänderung ausgeschlossen.

Alternative Standorte für einen zusätzlichen Markt wären ausschließlich an den Ortsrändern denkbar. Innerorts bestehen keine ausreichenden Flächen für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes. Eine Umsetzung am östlichen (Steiner Straße) oder südlichen Ortsrand (Andreas-Wagner-Straße) ist mit weitreichenden Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Zudem besitzen diese Standorte keine vergleichbare Lagegunst und würden zusätzlichen Verkehr in den Ortskern ziehen. An der L 571 bestehen mit dem zu großen Teilen bereits vergebenen Gewerbegebiet „Hafnersgrund“ und den Anlagen des Zementwerkes keine Ansiedlungsmöglichkeiten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Lebensmittel-Discounter in Wössingen nur in Kombination mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt wirtschaftlich darstellbar ist. Bereits aus diesem Grund besitzen andere Standorte keine Attraktivität für potenzielle Betreiber.

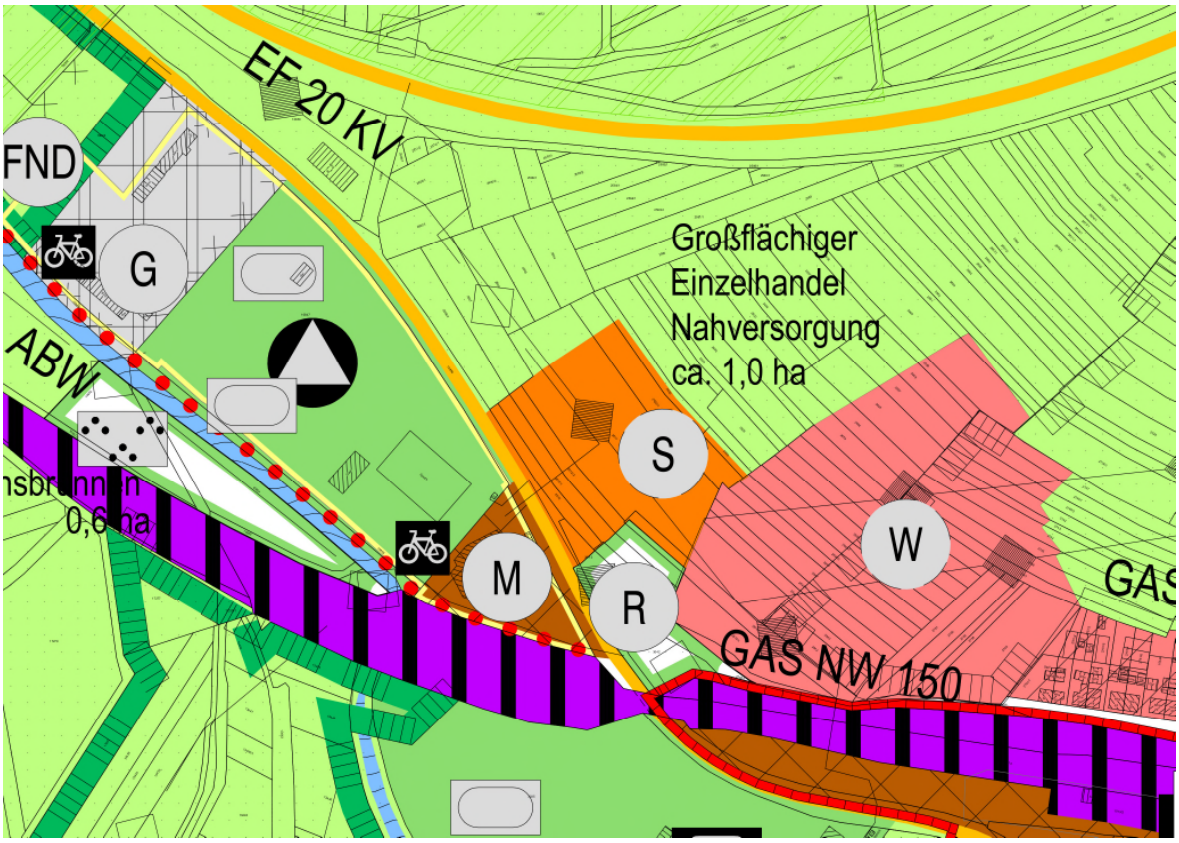


Bild 2: Flächennutzungsplan Walzbachtal 2. Fortschreibung, 2. Änderung

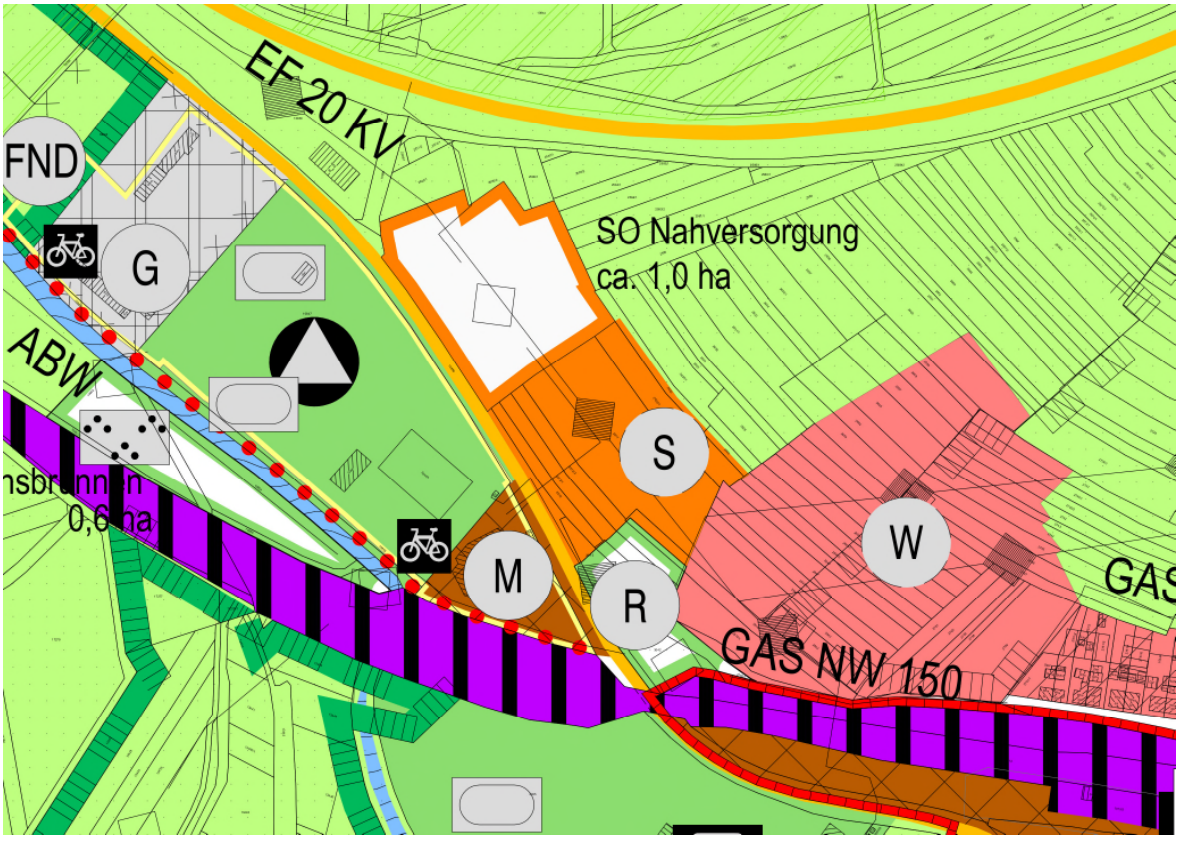


Bild 3: Flächennutzungsplan Walzbachtal, 2. Fortschreibung, 3. Änderung