

Gemeinde Walzbachtal

**Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“ in Wössingen**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden**

**1 Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2: Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz**

Stellungnahme vom 11.08.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung an oben genanntem Verfahren, zu dem wir in unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde bereits mit Schreiben vom 9. Juli 2020 Stellung genommen haben. Unserer Anregung folgend wurde der nordöstlich an das Gebäude angrenzende Bereich nun als Grünfläche festgesetzt. Aus raumordnerischer Sicht ist jedoch zu bedauern, dass eine flächensparendere Erschließungsvariante mit gemeinsamer Zufahrt der beiden Märkte nicht realisierbar ist. Zudem wurde die zulässige Grundfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auf 2.200 m<sup>2</sup> erhöht, was dem gewünschten Flächen sparen ebenfalls nicht zuträglich und im Verhältnis zur maximalen Verkaufsfläche unüblich hoch erscheint. Wir bitten dies zu überprüfen.</p> <p>Um dem Integrationsgebot gerecht zu werden, ist der Anteil für zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % zu begrenzen. Eine Begrenzung für nicht-zentrenrelevante Randsortimente ist nicht erforderlich. Unter dieser Voraussetzung stehen dem vorliegenden Bebauungsplan keine Belange der Raumordnung entgegen.</p>	<p>Die anfänglich angestrebte gemeinsame Zufahrt wurde seitens des Betreibers des benachbarten Lebensmittel-Vollsortimenter abgelehnt und kann daher nicht realisiert werden. Die separate Zufahrt wird in Abstimmung mit dem Regionalverband angelegt. Der zusätzliche Versiegelungsgrad ist dabei gering.</p> <p>Die Erhöhung der überbaubaren Grundfläche von 2.000 auf 2.200 m<sup>2</sup> resultiert aus der konkretisierten Objektplanung. Allerdings nehmen bei typischen Lebensmittelmärkten die Freiflächen einen hohen Anteil der versiegelten Fläche ein. Der maximale Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück wurde gegenüber dem Vorentwurf nicht verändert und ist weiterhin auf 80 % begrenzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Anteil für zentrenrelevante Randsortimente wird auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Für nicht-zentrenrelevante Randsortimente erfolgt keine Begrenzung.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die Anlage einer separaten Zufahrt sowie die Erhöhung der überbaubaren Grundfläche erfolgt keine relevante Erhöhung des Versiegelungsgrades.</li> <li>▪ Der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten wird auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.</li> </ul>	

## 2 Regionalverband Mittlerer Oberrhein

Stellungnahme vom 27.07.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Zum Vorhaben haben wir im Rahmen der hierzu erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans mit Schreiben vom 06.02.2020 zustimmend Stellung genommen. Zum Bebauungsplan haben wir mit Schreiben vom 06.07.2020 bereits Stellung genommen. Unsere darin geäußerte Anregung, hinter dem Gebäude anstelle einer Sonderbaufläche eine Grünfläche festzusetzen, wird im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans nunmehr umgesetzt. Zudem wird im Vergleich zum bisherigen Entwurf die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt innerhalb der Sondergebietsfläche verlagert. Wir bedauern, dass damit die Voraussetzung für eine gemeinschaftliche Nutzung einer Zufahrt für beide Lebensmittelmärkte im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der begrenzten Ressource Fläche nicht mehr möglich ist. Mit der eigenen Zufahrt ist jedoch keine zusätzliche Versiegelung gegenüber der bisherigen Planung verbunden.</p> <p>Gegenüber dem bisherigen Entwurf wird bei den sonstigen zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Randsortimenten der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von max. 10 auf max. 15 Prozent erhöht. Hinsichtlich des Integrationsgebots muss jedoch der Anteil für zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden. Für nicht-zentrenrelevante Randsortimente ist hingegen keine Begrenzung erforderlich. Wir bitten daher um Wiederaufnahme der Begrenzung für zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche.</p> <p>Wir stimmen dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung o.g. Voraussetzung zu.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Anteil für zentrenrelevante Randsortimente wird auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Für nicht-zentrenrelevante Randsortimente erfolgt keine Begrenzung.</p>
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten wird auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.</li> </ul>	

### 3 Landratsamt Karlsruhe

Stellungnahme vom 16.08.2022	Behandlung/Abwägung
<p><b>Amt für Straßenverkehr, Ordnung und Recht</b>            Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken; auf das Folgende möchten wir jedoch hinweisen:</p> <p>Der Radverkehr sollte -wie auch in der unmittelbar benachbarten Ausfahrt des REWE-Marktes- entsprechend bevorrechtigt werden. Zur Verdeutlichung sollte in jedem Fall eine Furt Markierung angebracht werden. Des Weiteren sind die erforderlichen Sichtfelder im Ausfahrtbereich sicher zu stellen.</p>	<p>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Die Markierung von Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und ist im Zuge der Erschließungsplanung zu regeln. Die Sichtdreiecke zur Wössinger Straße werden nachrichtlich und auf Tempo 50 ausgelegt im zeichnerischen Teil ergänzt.</p>
<p><b>Landwirtschaftsamt</b>            Für das „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“ sollen landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur Stufe 2 in Anspruch genommen werden. Wie wir in unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits ausgeführt haben, vertreten wir aus agrarstruktureller Sicht nach wie vor die Auffassung, dass auf die Inanspruchnahme hochwertiger Landwirtschaftsflächen (Vorrangstufe 1 und 2) grundsätzlich verzichtet werden sollte.</p> <p>Gegen die beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen, die zum Teil die Aufwertung einer bestehenden bzw. einer geplanten Streuobstwiese zum Ziel haben, äußern wir keine Bedenken. Wir bedauern jedoch den Verlust von Acker- und Grünlandgrundstücken für das Bauvorhaben und für planexterne Ausgleichsmaßnahmen.</p>	<p>Die Gründe für die Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters sind im Bebauungsplan dargelegt. Die Umsetzung ist zwangsläufig mit der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen verbunden. Der Sicherung der Nahversorgung ist aus Sicht der Verwaltung jedoch hohes Gewicht einzuräumen. Zudem wurden Teile der Flächen im Zuge der Errichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters bereits in Anspruch genommen und danach rekultiviert. Die natürlichen Bodenstrukturen wurden dabei verändert. Insgesamt wird der Verlust der genannten Landwirtschaftsflächen als hinnehmbar eingestuft.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen dienen der ökologischen Aufwertung. Die Landwirtschaft ist nur durch die Maßnahme Inzerloch betroffen. Hier wurde auf einem Teilbereich die Landwirtschaft jedoch bereits aufgegeben.</p>
<p><b>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Wasserrecht, Altlasten/Bodenschutz, Gewässer, Abwasser, Immissionsschutz, Industrieabwasser/AwSV</b>  <u>Abwasser</u>            Das erforderliche Entwässerungskonzept ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen. Hier muss der Nachweis erbracht werden, dass der bestehende Misch- bzw. auch Regenwas-</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungskonzeption wird im Zuge der Genehmigungsplanung erstellt und mit dem Landratsamt abgestimmt.</p>

serkanal die gewünschte Einleitungsmenge aufnehmen kann sowie vor der Einleitung des bestehenden Regenwasserkanals in einen Vorfluter eine eventuell notwendige Behandlung des Niederschlagswassers stattfindet und die Anforderungen der wasserrechtlichen Entscheidung eingehalten werden.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung sind zunächst alle Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zu prüfen und – soweit keine zwingenden Gründe entgegenstehen – auszuschöpfen (Mengenreduzierung entsprechend § 57 (1), Pkt. 1 WHG). Bei erforderlichen Regenrückhalteanlagen ist die Ausführung einer offenen, versickerungsfähigen Regenrückhalteanlage, kombiniert mit einer 30 cm starken Oberbodenschicht und darunterliegender Rigole einschließlich Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorzuziehen. Mit unterirdisch angelegten Stauraumkanälen und gedrosselter Einleitung wird eine Reduzierung der Einleitungsmenge (Mengenreduzierung entsprechend § 57 (1), Pkt. 1 WHG) nicht erzielt. In diesen Fällen erfolgt die Einleitung lediglich zeitverzögert.

Um entsprechende Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen umsetzen zu können, sollten die Möglichkeiten bereits in einem frühen Planungsabschnitt berücksichtigt bzw. überprüft werden. Die untere Wasserbehörde entscheidet nach Vorlage des Entwässerungskonzepts über die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens.

#### Immissionsschutz

Die Planunterlagen beinhalten eine schalltechnische Untersuchung der Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG (Karlsruhe) vom April 2022, welche sowohl den Verkehrs- als auch den Gewerbelärm betrachtet. Ersteres wurde von uns nicht auf Plausibilität geprüft.

#### Gewerbelärm

Der Ersteller berechnet eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum durch die Anlieferung von LKW mit Kühlaggregaten. LKW ohne Kühlaggregate scheinen die nächtlichen Richtwerte knapp einzuhalten. Der Gutachter empfiehlt daher „...“, darauf hinzuwirken, dass Anlieferungen mit

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem vorliegenden Schallgutachten wird die grundsätzliche Realisierbarkeit des Lebensmittel-Discounters nachgewiesen. Weitere Nachweise können auf Ebene der Genehmigungsplanung erbracht oder abgestimmt werden.

<p>Lkws, die mit Kühlaggregaten ausgestattet sind, nur im Tageszeitraum stattfinden. Aufgrund der ggf. schwierigeren Umsetzbarkeit und die nur geringfügigen Unterschreitungen im Nachtzeitraum kann auch ein vollständiger Ausschluss von Anlieferungen im Nachtzeitraum festgesetzt werden.“ (vgl. schalltechnische Untersuchung S. 17) Die Empfehlung wurde, durch den Gesamtausschluss von nächtlichen Anlieferungen mit LKW über 3,5 t umgesetzt. (vgl. Textteil, S. 15, Ziffer 3.7)</p> <p>Wir empfehlen folgende Betriebsgelände entsprechend ihrer Nutzung wegen möglicher belästigender Schallemissionen bei der schalltechnischen Untersuchung als Vorbelastung mit zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wössinger Straße 125 (örtlicher Bau- / Wertstoffhof)</li> <li>▪ Wössinger Straße 121 (Gewerbehalle mit Park und Rangierfläche)</li> </ul>	
<p><b>Baurechtsamt</b>          Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Die beschlossene notwendige 3. Änderung der 2. Fortschreibung des FNP für den Teilbereich „Sondergebiet Nahversorgung Bäderacker“ wurde vom Landratsamt genehmigt (Erlass vom 11.07.22, AZ 00900338/0007). Die Wirksamkeit der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des FNP wurde am 28.07.2022 im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.</p> <p>Kein Zielverstoß gegen übergeordnete Planung:          Der Regionalplan legt den Bereich teilweise als Grünzäsur fest. Diesbezüglich erfolgten vorab Abstimmungsgespräche mit dem RVMO/RP, wonach deren Zustimmung im Sinne des Ausformungsspielraumes unter bestimmten Voraussetzungen in Aussicht gestellt wurde. Wir gehen davon aus, dass die finale Zustimmung zu vorliegendem geänderten Planentwurf bis zum Satzungsbeschluss eingeholt wird und damit kein Zielverstoß vorliegt.</p> <p>Der Regionalplan trifft Aussagen zur raumordnerischer Verträglichkeit von Einzelhandelsstandorten. Der notwendige Nachweis der Verträglichkeit wurde mittels Gutachten erbracht (vgl. Begründung Ziffer 8.4). Abweichungen bzgl. der</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist inzwischen abgeschlossen.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Seitens des Regierungspräsidiums wie auch des Regionalverbandes werden gegen die geringfügige Inanspruchnahme der Grünzäsur keine Bedenken geäußert. Die Regelung zu Randsortimenten wird entsprechend der Anregung des Regionalverbandes präzisiert.</p>

<p>prozentualen Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments (Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.1.1.) sind mit dem RVMO abzustimmen.</p>	
<p><b>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz</b>                  Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Das Gelände ist nicht von besonders hohem ökologischem Wert. Allerdings sollte die ältere Baumreihe entlang der Straße unbedingt erhalten werden, die bestehenden Bäume erfüllen eine wesentlich höhere ökologische Funktion als Neupflanzungen.</p> <p>Dem gut ausgearbeiteten Ausgleichskonzept wird zugestimmt. Bei der Maßnahme Anpflanzungen von Streuobstbäumen muss allerdings darauf geachtet werden, dass eine Pflege wirklich dauerhaft durchgeführt und nicht nach diversen Jahren vernachlässigt wird.</p>	<p>Ein möglicher Erhalt der Obstbaumreihen entlang der Wössinger Straße wird zwar geprüft, aufgrund der erforderlichen Geländemodellierung kann ein Erhalt jedoch nicht in Aussicht gestellt werden. Zudem belegt ein Gutachten von 2021, dass diese Bäume bereits Vorschädigungen aufweisen und daher langfristig kaum zu erhalten sind.</p> <p>Die dauerhafte Sicherung der ökologischen Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist durch regelmäßige Pflege zu gewährleisten.</p>
<p>Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung werden nicht geäußert.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Sichtdreiecke an der Wössinger Straße werden nachrichtlich ergänzt.</li> <li>▪ Der Sicherung der Nahversorgung wird seitens der Verwaltung hohes Gewicht eingeräumt. Der geringfügige Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist vor diesem Hintergrund hinnehmbar.</li> <li>▪ Die Festsetzung zu Randsortimenten wird präzisiert.</li> </ul>	

#### 4 Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 4: Straßenwesen und Verkehr

<p><b>Stellungnahme vom 12.07.2022</b></p>	<p><b>Behandlung/Abwägung</b></p>
<p>Die Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe hat nach den Anregungen aus der Stellungnahme vom 12.06.2020 keine weiteren Einwände.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kenntnisnahme</li> </ul>	

5 Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 12.07.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Seitens der <u>archäologischen Denkmalpflege</u> bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Belange der <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kenntnisnahme</li> </ul>	

## 6 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 04.08.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-05709 vom 03.07.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>In der Stellungnahme vom 03.07.2020 wurden allgemeine Hinweise zu den Baugrundverhältnissen vorgebracht. Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kenntnisnahme</li> </ul>	

## 7 Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg

Stellungnahme vom 12.07.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (-&gt;Service-&gt;Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 18 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwVKampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Untersuchung auf Kampfmittel wird inzwischen standardmäßig bei Bauvorhaben durchgeführt. Mittels einer Luftbildauswertung wird dabei das Gefahrenpotenzial abgeschätzt. Diese kann auch durch private Anbieter erfolgen. Nur bei konkretisiertem Verdacht ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst hinzuzuziehen.</p> <p>Es ist anzumerken, dass im Zuge der Erschließung des Baugebietes Bäderacker eine Kampfmitteluntersuchung ohne Nachweis von Kampfmitteln durchgeführt wurde. Es ist daher zu vermuten, dass auf dem vorliegenden Plangebiet auch keine Kampfmittel vorhanden sind.</p>



<p>Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kosten-erstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kenntnisnahme</li> </ul>	

## 8 Polizeipräsidium Karlsruhe

<b>Stellungnahme vom 13.07.2022</b>	<b>Behandlung/Abwägung</b>
<p>Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu dem Bebauungsplan "Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker" in Walzbachtal-Wössingen, keine grundsätzlichen Bedenken. Ausweislich des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans sieht die aktuelle Planung vor, dass der straßenbegleitende Gehweg, der für den Fahrradverkehr freigegeben ist, im Verlauf der Wössinger Straße an der Zu- und Abfahrt zu dem Plangebiet baulich unterbrochen wird. Zur Verdeutlichung der Vorrangregelung gemäß § 10 StVO wird empfohlen den Gehweg, analog der Zufahrt des unmittelbar angrenzenden Lebensmittelmarkts, baulich durchgängig weiterzuführen. Des Weiteren sind an der Grundstücksausfahrt die Sichtfelder auf den bevorrechtigten Kfz- und Radverkehr im Verlauf der Wössinger Straße und des für Radfahrer freigegebenen Gehwegs herzustellen und dauerhaft freizuhalten.</p>	<p>Die detaillierte Ausbildung der Gehwege und Fahrbahnflächen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Im Bebauungsplan werden die Straßenverkehrsflächen hinsichtlich ihrer Darstellung vereinheitlicht. Auf die farbliche Unterscheidung zwischen Fahrbahn und Gehweg wird verzichtet.</p>
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Bebauungsplan werden Straßenverkehrsflächen einheitlich dargestellt.</li> </ul>	

9 Netze BW GmbH

Stellungnahme vom 24.08.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange gemäß Bundesbaugesetz stellen wir folgenden Antrag:            Im Plangebiet befindet sich eine Mittelspannungs-Freileitung. Die Schutzstreifen betragen rechts und links der Leitungsachsen jeweils 8 m. Wir bitten diesen im Originalplan zu übernehmen. Außerdem beantragen wir in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichteten Gebäuden entsprechend der gültigen Norm DIN EN 50341 bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3 m ab einer Dachneigung größer 15°, bei solchen mit flachen oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner 15° von 5 m einzuhalten ist. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil zur Straße muss mindestens 7 m, zu Sport- und Spielflächen mindestens 8 m und zum sonstigen Gelände 6 m betragen.</p> <p>Um genaue Aussagen bzgl. eingehaltener Abstände nach DIN EN 50341 zu geplanten Anlagen innerhalb des Schutzstreifens zu geben, benötigen wir detaillierte Planunterlagen mit Höhenangaben bezogen auf NN. Diese Bestimmungen haben solange Gültigkeit, bis eine Verkabelung der Freileitung durchgeführt und die Kabelstrecke in Betrieb ist. Für durchzuführende Umbaumaßnahmen an unserem Mittelspannungs-Freileitungsnetz benötigen wir eine Vorlaufzeit von ca. 20 Wochen.</p>	<p>Die bestehenden Stromversorgungsleitungen sind bereits lagerichtig im Bebauungsplan dargestellt. Für die Umsetzung der Planung ist jedoch eine Verlegung sowohl der noch bestehenden 20 kV-Freileitung wie auch der vor wenigen Jahren verkabelten 20 kV-Erdleitung zwingend erforderlich. Auf die Darstellung des Schutzstreifens wird daher - wie bereits beim Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufsmarkt Bäderäcker“ von 2017 - verzichtet.</p> <p>Das Erfordernis einer Trafostation ist derzeit noch nicht nachgewiesen. Im Bebauungsplan ist jedoch die Festsetzung enthalten, dass Anlagen zur Versorgung auch ohne explizite Flächenausweisung ausnahmsweise errichtet werden dürfen.</p> <p>Die Netze BW wird in die Erschließungsplanung eingebunden.</p>

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung (evtl. Errichtung einer neuen Ortsnetz-/Kunden - Trafostation mit einem Platzbedarf von 5,5m x 5,5m und direktem Zugang von einer öffentlichen Straße) erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.

Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt. Für den eventuell zu versetzenden Leitungsmast im Baugebiet ist in Bezug auf den neuen Maststandort eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten im Grundbuch einzutragen.

Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern. Ansprechpartner Projektierung Netze BW: [Name entfernt]. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden: Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen, Tel. (07941)932-449, Fax. (07941)932-366, Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

**Beschlussvorschlag**

- Für die Umsetzung der Planung ist die Verlegung der bestehenden Mittelspannungsleitungen zwingend erforderlich.
- Eine ggf. erforderliche Trafostation kann gemäß Festsetzung flexibel im Plangebiet angeordnet werden.
- Die Netze BW wird in die Erschließungsplanung eingebunden.

**10 Netze-Gesellschaft Südwest mbH**

Stellungnahme vom 05.07.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Im Bereich der Wössinger Straße sind Erdgas-Hochdruckleitungen, DN 200 ST, PN25 sowie Erdgas-Mitteldruckleitungen (bei Nr.121 Richtung Ortsmitte) vorhanden, die in Abstimmung mit den Straßenbauasträgern, bzw. Grundstückseigentümern verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Hinweis: Der Schutzstreifen der Hochdruckleitungen (3,00m links und rechts der Leitungsachse) muss aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hochstämmigem Bewuchs freigehalten werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Absprache und nur unter unserer Aufsicht durchgeführt werden. Arbeiten mit schwerem Gerät sind innerhalb dieses Schutzstreifens, ohne besondere Schutzmaßnahmen, nicht erlaubt. Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen ist gestattet. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag &gt; 10 cm, Auftrag &gt; 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze- Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TNN, E-Mail: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de, Tel. Nr: 07243 3427-272 rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p>	<p>Mit Umsetzung der Planung sind keine Veränderungen an der Wössinger Straße mit den darin enthaltenen Leitungen vorgesehen. Lediglich zur Herstellung der Zufahrt sowie zum Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen sind punktuelle Eingriffe erforderlich. Diese erfolgen in Abstimmung mit der Netze-Gesellschaft Südwest. Bestandspläne werden im Vorfeld der Erschließungsplanung eingeholt.</p>

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt. Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

#### **Beschlussvorschlag**

- Die Netze-Gesellschaft Südwest wird in die Erschließungsplanung eingebunden.

## 11 Abwasserzweckverband Am Walzbach

Stellungnahme vom 25.08.2022	Behandlung/Abwägung
Bezugnehmend auf 2.6 „Umgang mit Niederschlagswasser“ der örtlichen Bauvorschriften weisen wir darauf hin, dass die Entwässerungsplanung nicht nur mit der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Karlsruhe, sondern auch mit der Verbandsverwaltung/Betriebsleitung des Abwasserverbandes „Am Walzbach“ abzustimmen ist. Zudem bitten wir darum, uns auch am weiteren Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	Ziffer 2.6 der örtlichen Bauvorschriften wird ergänzt. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Landratsamt sowie dem Abwasserzweckverband abzustimmen.
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Entwässerungsplanung ist mit dem Landratsamt sowie dem Abwasserzweckverband abzustimmen.</li> </ul>	

## 12 Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 07.07.2022	Behandlung/Abwägung
Die damals abgegebene Stellungnahme [vom 04.06.2020] ist weiterhin gültig	Die Stellungnahme vom 04.06.2020 enthielt allgemeine Hinweise zur Telekommunikationsversorgung. Diese werden zur Kenntnis genommen.
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kenntnisnahme</li> </ul>	

## 13 Stadt Bruchsal

Stellungnahme vom 01.07.2022	Behandlung/Abwägung
Die Stadt Bruchsal hat zum oben genannten Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen, welche der Planung entgegenstehen könnten.	Keine Anregungen oder Bedenken.
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kenntnisnahme</li> </ul>	

**14 Gemeinde Weingarten**

Stellungnahme vom 21.07.2022	Behandlung/Abwägung
Nach Prüfung der Unterlagen werden durch den o.g. Bebauungsplan keine Belange der Gemeinde Weingarten (Baden) berührt.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kenntnisnahme</li> </ul>	

**Keine Stellungnahme abgegeben:**

- Stadtwerke Karlsruhe
- Vodafone GmbH
- Industrie- und Handelskammer
- Stadt Bretten
- Gemeinde Gondelsheim
- Gemeinde Königsbach-Stein
- Gemeinde Pfinztal

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

**15 BUND Regionalverband Mittlerer Oberrhein – Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg – NABU Bretten e. V.**

Stellungnahme vom 28.07.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Wir bedanken uns für die Anhörung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und äußern uns zu der Planung wie folgt:</p> <p>Das Vorhaben erscheint uns weder in die Zeit zu passen noch rechtlich zulässig, geschweige denn sinnvoll zu sein. Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hier soll ein großflächiger Einkaufsmarkt auf der „grünen Wiese“ - wenn auch an den bebauten Ort angrenzend - gebaut werden. Derartige Planungen mit ihren allgemein bekannten Nachteilen (genannt seien nur die großflächige Neuversiegelung des Bodens und der zusätzlich erzeugte Kraftfahrzeugverkehr - nur für einen sehr geringen Anteil der Wössinger bzw. Walzbachtaler Bevölkerung wäre der Markt fußläufig erreichbar) passen in keiner Weise mehr in die heutige Zeit, in der der Klimaschutz, der Erhalt der Biodiversität und, deutlich geworden durch die Folgen des Kriegs in der Ukraine, auch der Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen vordringlichste Ziele bei allen Planungen sein müssen.</li> <li>2. Die Planung greift in eine im gültigen Regionalplan ausgewiesene regionale Grünzäsur ein. Dies ist rechtlich unzulässig, zumindest so lange, wie die in der Fortschreibung des Regionalplans vorgesehene, aber noch lange nicht endgültig beschlossene, teilweise Rücknahme der Grünzäsur noch nicht rechtskräftig ist.</li> <li>3. Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans ist die Ansiedlung eines (weiteren) großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Walzbachtal nur zulässig, wenn dies „zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist“. Mit den bestehenden REWE-, Netto- und Penny-Märkten, letzterer im Verbund mit einem Drogerie- und einem Getränkemarkt, sowie den kleineren Lebensmittelanbietern in beiden Ortsteilen ist jedoch die Grundversorgung Walzbachtals insbesondere im Lebensmittelbereich bereits jetzt hinreichend gesichert. Die Ansiedlung eines zusätzlichen großflächigen (Lidl-</li> </ol>	<p>Die Gründe für die Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters sind im Bebauungsplan dargelegt. Aus Sicht der Verwaltung trägt der Markt insbesondere in Kombination mit dem bereits bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters wesentlich zur Stärkung des bereits bestehenden Nahversorgungsstandortes bei und sichert somit die Nahversorgung in der Gemeinde. Der Markt befindet sich zumindest in einer teilintegrierten Lage und ist somit auch fußläufig oder per Rad erreichbar. Der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen ist vor diesem Hintergrund hinnehmbar.</p> <p>Bezüglich der Inanspruchnahme der Grünzäsur fanden umfangreiche Vorabstimmungen mit dem Regionalverband ab. Demnach erfolgt die Umsetzung der Planung im Rahmen des sog. Ausformungsspielraumes. Somit steht die Grünzäsur der Planung nicht entgegen.</p> <p>Die Inhalte der vorliegenden Auswirkungsanalyse werden nicht korrekt wiedergegeben. Die Verkaufsflächenausstattung auf dem Lebensmittelsektor ist in der Gemeinde derzeit unterdurchschnittlich und wird durch Umsetzung der Planung lediglich auf Bundesdurchschnitt angehoben. Eine Überversorgung ist demnach nicht vorhanden da erhebliche Teile der örtlichen Kaufkraft derzeit in andere Kommunen abwandert.</p>



<p>)Lebensmittelmarktes direkt neben dem vorhandenen 1500 m<sup>2</sup> - REWE-Markt ist für die Grundversorgung keineswegs erforderlich und demnach nicht „geboten“. Dies wird auch dadurch deutlich, dass laut dem vorliegenden Auswirkungsanalyse-Gutachten durch die zusätzliche Ansiedlung des geplanten Lidl-Marktes die Existenz des Netto-Marktes in Jöhlingen gefährdet würde - offensichtlich würde also durch den zusätzlichen großen Markt ein Überangebot im Lebensmittelsektor in Walzbachtal entstehen. Dies kann aber ganz sicher nicht „zur Sicherung der Grundversorgung geboten“ sein. Zu befürchten ist aber nicht nur eine Existenzgefährdung des Netto-Marktes, sondern möglicherweise auch der letzten kleinen Lebensmittelanbieter (Bäckereien), vor allem im Ortsteil Wössingen. Dabei sollte es unseres Erachtens eher Aufgabe der Gemeinde / des Gemeinderats sein, das Wohlergehen der örtlichen Betriebe als das eines großen Einzelhandelskonzerns zu fördern.</p> <p>4. Zu kritisieren sind bei dem Vorhaben auch die großflächige Bodenversiegelung - eingeschossige, großflächige Gebäude sollten grundsätzlich nicht mehr geplant und gebaut werden - sowie der Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche, direkt durch die Bebauung vor Ort und indirekt durch die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen.</p> <p>Sollte das Vorhaben trotz rechtlicher Unzulässigkeit doch weiterverfolgt werden, möchten wir noch folgende Hinweise geben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei einer geplanten Verkaufsfläche von 1200 m<sup>2</sup> erscheint uns die zulässige überbaubare Grundfläche von 2200 m<sup>2</sup> als zu groß; sie sollte deutlich verkleinert werden.</li> <li>▪ Die entlang der Wössinger Straße vorhandenen Bäume sollten, abgesehen von der erforderlichen Grundstückszufahrt, erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen geschützt werden.</li> </ul>	<p>In der Auswirkungsanalyse wird auf mögliche Umsatzeinbußen des bestehenden Netto-Marktes hingewiesen. Allerdings bewegen diese sich im Rahmen des üblichen Wettbewerbs und stellen in dem prognostizierten Umfang kein Hindernis für die Neuansiedlung dar.</p> <p>Der Bebauungsplan gibt keine Zahl der Vollgeschosse vor. Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe wären somit auch zweigeschossige Gebäude genehmigungsfähig.</p> <p>Eine rechtliche Unzulässigkeit des Vorhabens kann nicht festgestellt werden.</p> <p>Der Lebensmittel-Discounter benötigt für den Betrieb neben der Verkaufsfläche auch noch ausreichend Lagerflächen, Personalräume sowie Flächen für die Anlieferung. Vor diesem Hintergrund ist die zulässige Grundfläche von 2.200 m<sup>2</sup> als angemessen einzustufen. Der maßgebendere Versiegelungsgrad ist weiterhin auf 80 % beschränkt.</p> <p>Ein möglicher Erhalt der Obstbaumreihen entlang der Wössinger Straße wird zwar geprüft, aufgrund der erforderlichen Geländemodellierung kann ein Erhalt jedoch nicht in Aussicht gestellt werden. Zudem belegt ein Gutachten von 2021, dass diese Bäume bereits Vorschädigungen aufweisen und daher langfristig kaum zu erhalten sind.</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>Für die Außenbeleuchtung sollten primär Natriumdampf-Niederdrucklampen vorgesehen werden, die (im Unterschied zu Natriumdampf-Hochdrucklampen) eine noch bessere Energieeffizienz als LED-Lampen aufweisen.</li> </ul>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung geprüft.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Sicherung der Nahversorgung wird seitens der Verwaltung hohes Gewicht eingeräumt. Der geringfügige Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist vor diesem Hintergrund hinnehmbar.</li> <li>Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Belangen. Die raumordnerische Verträglichkeit des Marktes ist darüber hinaus nachgewiesen.</li> <li>An der überbaubaren Grundfläche von 2.200 m<sup>2</sup> wird festgehalten.</li> </ul>	

**16 REWE Markt GmbH**

Stellungnahme vom 24.08.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Gerne möchten wir uns im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans „Sondergebiet Nahversorgung Bäderacker“ als Mieter der benachbarten Fläche äußern.</p> <p>1. Nach den Unterlagen zur Offenlage, die im Internet jedenfalls bis zum 08.08.2022 veröffentlicht waren, war die Umsetzbarkeit des Vorhabens aus zivilrechtlichen Gründen nicht gegeben. Gemäß dem zeichnerischen Teil war nach den offen gelegten Unterlagen am 08.08.22 im Internet eine gemeinsame Zufahrt mit unserem REWE-Markt geplant, da laut der Begründung unter Punkt 17.6 eine separate Zufahrt aus regionalplanerischen und verkehrlichen Gründen nicht gewünscht sei. Dementsprechend führte die Zufahrt im zeichnerischen Teil der Unterlagen über die Zufahrt des REWE Marktes und das dazugehörige Grundstück. Eine Vereinbarung über die Nutzung dieser Zufahrt gibt es hingegen nicht. Damit wäre diese Planung nicht umsetzbar und sie wäre städtebaulich nicht erforderlich. Denn damit der geplante LIDL-Markt von Kunden angefahren werden kann, wären Zustimmungen des Grundstückseigentümers und von REWE als Mieter notwendig. Aufgrund der Abwicklung des Verkehrs über die eigene Zufahrt scheidet die Mitbenutzung durch den Parkverkehr des Lidl-Marktes aus.</p>	<p>Aufgrund eines technischen Fehlers waren auf der Homepage der Gemeinde für einen begrenzten Zeitraum veraltete Unterlagen eingestellt. Dieser Fehler wurde jedoch behoben, die Auslegungsfrist entsprechend verlängert.</p>

Ebenso waren wir nicht mit der Lage des geplanten Baufensters einverstanden. Im zeichnerischen Teil ragt dieses Baufenster auf das Grundstück des REWE Marktes und die dortige Stellplatzanlage. Damit wäre eine Überbauung derselben möglich und würde die Erschließung des REWE Marktes beeinträchtigen, Mangels zivilrechtlicher Nutzungsmöglichkeit wäre auch diese Planung nicht umsetzbar.

Eine erneute Kontrolle der zeichnerischen Unterlagen am 22.08. ergab, dass die Unterlage offenbar während der laufenden Offenlage ausgetauscht worden ist. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes ist seit diesem Tag eine eigene Zufahrt des Lidl-Marktes eingezeichnet. Zudem wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert und das Baufenster vom Grundstück des REWE Marktes gestrichen.

Aufgrund der beiden oben beschriebenen Punkte sehen wir die Umsetzbarkeit des offengelegten Bebauungsplans als nicht gegeben.

2. Weiterhin sehen wir die landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens als nicht gegeben. In der Auswirkungsanalyse werden die entsprechenden Plansätze zitiert, die einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb außerhalb Zentraler Orte nur dann zulassen, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Ein konkreter Nachweis dazu wird durch die Auswirkungsanalyse jedoch nicht geführt. Zur Rechtfertigung wird darauf verwiesen, dass das Vorhaben die Zentralität und die Verkaufsflächenausstattung in Walzbachtal verbessern würde. Hierbei handelt es sich um rein rechnerische Werte, aus denen sich nicht ablesen lässt, dass diese Veränderungen zur Sicherung der Grundversorgung geboten sind. Vielmehr weist die Auswirkungsanalyse darauf hin, dass die Wettbewerbssituation im Umfeld sehr ausgeprägt ist, d.h. die Grundversorgung in Walzbachtal ist bereits gesichert.

Das Integrationsgebot des Regionalplans wird unter Bezugnahme auf das Integrationsgebot des LEP als erfüllt angesehen, da der Standort sich in der Nähe zu Wohngebieten befindet. Die offensichtliche Prüfung für das Integrationsgebot, nämlich die Nahversorgungsfunktion des geplanten Marktes für

Walzbachtal ist eine dynamische Wohngemeinde mit annähernd 10.000 Einwohnern. Durch die Nähe zum Verdichtungsraum Karlsruhe, den S-Bahn-Anschluss und die im direkten Umfeld des Vorhabens stattfindende Wohnbebauung wird sich die Einwohnerzahl weiterhin positiv entwickeln. Auch gemäß der amtlichen Prognose des Statistischen Landesamtes wird Walzbachtal die 10.000 Einwohnermarke überschreiten. Entsprechend ist auch die Nahversorgungsstruktur weiter auszubauen. Gemäß Landesentwicklungsplan, kommen auch nicht-zentrale Orte wie Walzbachtal für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Frage, wenn „dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist“. Angesichts der dynamischen Einwohnerentwicklung konnte die Grundversorgung bislang nicht ausreichend gesichert werden. Die Ansiedlung des neuen REWE-Marktes ging mit der Schließung des früheren Edeka-Marktes einher, so dass in Walzbachtal seit Jahrzehnten lediglich drei Lebensmittelmärkte vorhanden sind. Die unterdurchschnittliche Ausstattung lässt sich auch quantitativ belegen. Während im Bundesdurchschnitt die Verkaufsausstattung bei 435 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner liegt, liegt sie in Walzbachtal derzeit nur bei 319 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner. Mit der Realisierung des

die umliegende Wohnbebauung wird hingegen aus gutem Grund unterlassen. Mit einer Einwohnerzahl von ca. 9.800 - 9.900 Menschen ist klar, dass es sich bei dem geplanten Lidl-Standort nicht um einen Nahversorgungsstandort handelt. Der Markt ist dementsprechend auch nicht so dimensioniert, dass er überwiegend der Nahversorgung dient. Letztendlich leiten die Gutachter aus dem Integrationsgebot des LEP ab, dass die Vorgabe des Regionalplans „zur Sicherung der Grundversorgung geboten“ allein durch die Lage an Wohnbebauung erfüllt sei. Hierbei handelt es sich um eine offensichtlich fehlerhafte Interpretation der Anforderungen.

REWE leidet bereits heute unter den strikten Vorgaben von LEP und Regionalplan. Veränderungsmöglichkeiten sind dadurch nahezu ausgeschlossen. Abgesehen von der plötzlichen Flexibilität im Verständnis der Landesplanung würde eine vollständige Neuansiedlung etwaiger Anpassungsmöglichkeiten des REWE Marktes vollständig verhindern.

Lidl-Marktes würde die Verkaufsflächenausstattung in Walzbachtal exakt auf den Bundesdurchschnitt ansteigen. Hierbei wurden die zu erwartenden Einwohnerzuwächse in den kommenden Jahren noch gar nicht berücksichtigt. Ein weiterer Indikator ist die sog. Zentralität. Derzeit wird lediglich ca. zwei Drittel der Lebensmittelkaufkraft in Walzbachtal gebunden, ein Drittel fließt nach außen ab. Durch die Ansiedlung des Lidl-Marktes könnte auch hier eine ausgeglichene, durchschnittliche Kennzahl erreicht werden.

Der Standort wurde ausdrücklich im Zusammenhang mit dem neuen Wohngebiet „Bäderäcker“ entwickelt. Der Kombistandort aus Vollsortimenter (REWE) und Discounter (Lidl) entwickelt sich damit zum einem vollwertigen Versorgungsstandort, insbesondere für den Ortsteil Wössingen. Die Neubaugebiete von Wössingen sind fußläufig angebunden. Auch in Bezug auf die Gesamtgemeinde wird zukünftig eine ausgeglichene Versorgungsstruktur mit je zwei Märkten in Jöhlingen und Wössingen ermöglicht. Offensichtlich ist zudem, dass aufgrund der Siedlungsstruktur des Ortsteils Wössingen eine besser integrierte Lage in Ortsmitte nicht realisierbar ist.

Die mittel- und langfristige Veränderungsmöglichkeit von REWE hängt nicht alleine von der Ansiedlung von Lidl ab. Vielmehr sind die zum gegebenen Zeitpunkt maßgeblichen Parameter (Einzugsgebiet, Kaufkraft und Einwohnerentwicklung etc.) maßgeblich.

### Beschlussvorschlag

- Die aufgrund eines Fehlers veralteten Unterlagen des Bebauungsplanes auf der Homepage der Gemeinde wurden durch die aktuellen Unterlagen ergänzt, die Auslegungsfrist entsprechend verlängert.
- Die raumordnerische Verträglichkeit und Zulässigkeit des Vorhabens ist gutachterlich nachgewiesen.

17 REWE Markt GmbH

Stellungnahme vom 26.09.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Gerne möchten wir uns im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“ als Mieter der benachbarten Fläche äußern.</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung: Die Festsetzung ist unbestimmt. Sie lässt Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zu, d.h. Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Drogerieartikel, Apothekenwaren, Paper- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften und Schnittblumen. Damit kann ein EZH-Betrieb mit jedem dieser Sortimente als Schwerpunkt entstehen. Der Begriff „Schwerpunkt“ Lebensmittel ist zu unbestimmt, um die breite Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente einzuschränken. Der Bebauungsplan geht von der Errichtung eines Lebensmittelmarktes aus. Dann muss das auch so festgesetzt werden. Eine andere Nutzung widerspricht zudem der Auswirkungsanalyse. In diesem Zusammenhang ist die Festsetzung zudem nicht geeignet, den Bebauungsplan auf das untersuchte Maß der Verkaufsfläche zu beschränken. Denn der Bebauungsplan lässt mehrere Märkte mit je maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass sich im Gebiet zwei Märkte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ansiedeln, die zwar für sich je weniger als 1.200 m<sup>2</sup> VK aufweisen, insgesamt die im Gutachten angenommene Obergrenze überschreiten.</p> <p>2. Konzentrationsgebot Die Auswirkungsanalyse unterstellt, dass die Schaffung einer Verkaufsflächenausstattung des Bundesdurchschnitts die Voraussetzung von Ziffer 3.3.7. des LEP erfüllt, dass der Standort zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Wann diese Voraussetzung erfüllt sein soll, ergibt sich weder eindeutig aus dem LEP, noch führt das Gutachten aus, warum dies mit dem Erreichen der bundesweiten Verkaufsflächenausstattung der Fall sein soll.</p>	<p>Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist ausreichend bestimmt und daher nicht zu beanstanden. Mit dem Zusatz „Schwerpunkt Lebensmittel“ wird ausreichend verdeutlicht, dass an diesem Standort ein Lebensmittelmarkt entstehen muss.</p> <p>Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes von 2017 (4 CN 8.18) kann die Zahl an Einzelhandelsbetrieben in Sondergebieten nicht geregelt werden. Die maximale Verkaufsfläche bezieht sich auf das gesamte Sondergebiet. Weiterhin ist anzumerken, dass das Baufenster zumindest ebenerdig nicht mehrere Märkte in der genannten Größe zulässt. Insofern wäre die Ansiedlung mehrerer Märkte dieser Größe nur mehrgeschossig denkbar, was aber auch durch die Begrenzung der Gebäudehöhe als rein theoretisch einzustufen ist.</p> <p>Walzbachtal ist eine dynamische Wohngemeinde mit annähernd 10.000 Einwohnern. Durch die Nähe zum Verdichtungsraum Karlsruhe, den S-Bahn-Anschluss und die im direkten Umfeld des Vorhabens stattfindende Wohnbebauung wird sich die Einwohnerzahl weiterhin positiv entwickeln. Auch gemäß der amtlichen Prognose des Statistischen Landesamtes wird Walzbachtal die 10.000 Einwohnermarke überschreiten. Entsprechend ist auch die Nahversorgungsstruktur weiter auszubauen. Gemäß Landesentwicklungsplan, kommen auch nicht-zentrale Orte wie Walzbachtal für großflächige Einzelhandelsbetriebe in</p>

<p>Dieser Ansatz erweist sich als rechtlich zweifelhaft, da er auf eine Kontingenzierung hinausläufe. Sobald die Verkaufsflächenausstattung im Gemeindegebiet erreicht wäre, könnte es keine weitere Neuansiedlung im Gebiet geben, auch nicht an anderer Stelle zur Sicherung der Nahversorgung. Damit wäre dies eine bedarfsorientierte Restriktion des Baurechts, die zu einem Verstoß gegen europäische Grundfreiheiten und Art. 14 Abs, 5 der Dienstleistungsrichtlinie führen würde.</p> <p>Diese Anforderung muss daher dahingehend ausgelegt werden, dass eine Versorgung zur Sicherung der Grundversorgung nur dann geboten ist, wenn an diesem Standort keine Grundversorgung vorhanden ist. Da es aber mit dem REWE Markt eine Grundversorgung gibt, gibt es folglich keinen Bedarf für eine zusätzliche Grundversorgung genau an diesem Standort. Der Begriff der Grundversorgung kann eher im Sinne einer Sicherung der Nahversorgung verstanden werden. Das würde bedeuten, dass damit die Gebiete versorgt werden sollen, die weit von der nächsten Nahversorgung entfernt sind. Dies ist am vorliegenden Standort sicherlich nicht der Fall.</p> <p>3. Integrationsgebot: Im Hinblick auf das Integrationsgebot fehlt es an dem Nachweis, dass eine Ansiedlung in den ausgewiesenen Standortlagen nicht möglich ist. Damit ist der Nachweis für das Integrationsgebot nicht erbracht.</p> <p>4. Schallschutz: Die Schallschutzfestsetzung nach Ziffer 1.10 ist unwirksam, da sie auf die „alte“ DIN 4109 verweist, die mittlerweile seit 2018 erneuert wurde. Die Vorschrift wurde auch in allen Bundesländern als bauaufsichtliche Mindestanforderung eingeführt, so dass der Umgang mit der alten Fassung nicht</p>	<p>Frage, wenn „dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist“. Angesichts der dynamischen Einwohnerentwicklung konnte die Grundversorgung bislang nicht ausreichend gesichert werden. Die Ansiedlung des neuen REWE-Marktes ging mit der Schließung des früheren Edeka-Marktes einher, so dass in Walzbachtal seit Jahrzehnten lediglich drei Lebensmittelmärkte vorhanden sind. Die unterdurchschnittliche Ausstattung lässt sich auch quantitativ belegen. Während im Bundesdurchschnitt die Verkaufsausstattung bei 435 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner liegt, liegt sie in Walzbachtal derzeit nur bei 319 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner. Mit der Realisierung des Lidl-Marktes würde die Verkaufsflächenausstattung in Walzbachtal exakt auf den Bundesdurchschnitt ansteigen. Hierbei wurden die zu erwartenden Einwohnerzuwächse in den kommenden Jahren noch gar nicht berücksichtigt. Ein weiterer Indikator ist die sog. Zentralität. Derzeit wird lediglich ca. zwei Drittel der Lebensmittelkaufkraft in Walzbachtal gebunden, ein Drittel fließt nach außen ab. Durch die Ansiedlung des Lidl-Marktes könnte auch hier eine ausgeglichene, durchschnittliche Kennzahl erreicht werden.</p> <p>Der Standort wurde ausdrücklich im Zusammenhang mit dem neuen Wohngebiet „Bäderäcker“ entwickelt. Der Kombistandort aus Vollsortimenter (REWE) und Discounter (Lidl) entwickelt sich damit zum einem vollwertigen Versorgungsstandort, insbesondere für den Ortsteil Wössingen. Die Neubaugebiete von Wössingen sind fußläufig angebunden. Auch in Bezug auf die Gesamtgemeinde wird zukünftig eine ausgeglichene Versorgungsstruktur mit je zwei Märkten in Jöhlingen und Wössingen ermöglicht. Offensichtlich ist zudem, dass aufgrund der Siedlungsstruktur des Ortsteils Wössingen eine besser integrierte Lage in Ortsmitte nicht realisierbar ist.</p> <p>Die Anmerkung ist nicht korrekt. Zwar erfolgt in der DIN 4109 von 2018 die Berechnung in Schritten von 1 dB(A), eine Zusammenfassung der Schritte in Lärmpegelbereich ist jedoch weiterhin möglich auch üblich.</p>
---	---

<p>dem aktuellen Stand von Wissenschaft und Technik entspricht. Die neue DIN 4109 arbeitet nicht mehr mit abstrakten Lärmpegelbereichen, sondern mit Berechnungen in Schritten von 1 dB(A)</p> <p>5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich: Es ist nicht erkennbar, dass die zwei planexternen Maßnahmen im Bereich Inzerloch und Gänsäcker hinreichend rechtlich gesichert sind. Damit werden die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 BauGB nicht erfüllt.</p> <p>6. Zufahrt: Gemäß der Begründung vom 27.04.2020 zur ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine separate Zufahrt aus regionalplanerischen wie auch verkehrlichen Gründen nicht erwünscht. Daher wurde auch entlang der Wössinger Straße - mit Ausnahme des Bereichs der bestehenden Zufahrt- ein Zufahrtsverbot festgesetzt. In der neuen Begründung vom 09.05.2022 zur aktuellen Öffentlichkeitsbeteiligung ist nun doch eine separate Zufahrt in behördlicher Abstimmung möglich. Aufgrund des fehlenden Verkehrsgutachtens in der Offenlage kann nicht nachvollzogen werden, warum eine zweite Zufahrt nun doch genehmigungsfähig ist. In der Begründung unter dem Punkt 8.2 findet sich lediglich eine kurze Zusammenfassung des Verkehrsgutachtens. Hieraus lassen sich die Grundlagen für die Untersuchung nicht eindeutig herauslesen. Als Beispiel werden im dritten Absatz zusätzliche 800 Kfz-Fahrten je Tag angenommen. Unklar ist, ob es sich hierbei um ca. 800 Fahrbewegung handelt, d.h. es fahren ca. 400 Kfz je Tag (Hin- und Abfahrt = 2 Fahrbewegung) auf die Stellplatzanlage des LIDL-Marktes. Diese Anzahl würde nicht die tatsächlichen Kfz-Bewegungen bei einem LIDL-Markt widerspiegeln. Oder ist mit den ca. 800 Kfz-Fahrten je Tag die PKW-Anzahl auf der LIDL-Stellplatzanlage gemeint. Somit steigt die Kfz-Bewegungen auf der Wössinger Straße um ca. 1.600 Fahrbewegungen je Tag. Diese zusätzliche Belastung würde die verkehrliche Situation im Bereich der beiden Zufahrten massiv belasten.</p>	<p>Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan dargestellt und vorgegeben. Die Ausführung ist außerhalb des Bebauungsplanes vertraglich zu sichern. Dies entspricht der üblichen Vorgehensweise und ist rechtlich nicht zu beanstanden.</p> <p>Die Festlegung auf eine gemeinsame Zufahrt im Jahr 2020 erfolgte auf Grundlage von Gesprächen mit dem Regionalverband und war keine Forderung der Verkehrsbehörde. Da sich die gemeinsame Zufahrt jedoch als nicht umsetzbar herausgestellt hat, erfolgte eine nochmalige Abstimmung mit dem Regionalverband wie auch mit dem Straßenverkehrsamt. Diese hatte zum Ergebnis, dass eine separate Zufahrt an dem gewählten Standort sowohl regionalplanerisch wie auch straßenverkehrsrechtlich akzeptabel ist. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden seitens dieser Stellen keine Bedenken gegen die Zufahrt geäußert.</p> <p>Das Verkehrsgutachten war ebenfalls Gegenstand der ausgelegten Unterlagen. Dieses hatte jedoch nicht die Überprüfung der Lage der Zufahrt, sondern die eventuelle Notwendigkeit einer Abbiegespur zum Inhalt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass durch den Lebensmittel-Discounter 800 Kfz-Fahrten, also insgesamt 1.600 Fahrbewegungen generiert werden. Entgegen der Behauptung des Stellungnehmers stuft das Verkehrsgutachten dies jedoch als verträglich ein, da sich diese Fahrten in beide Fahrtrichtungen verteilen werden.</p>
---	--

**Beschlussvorschlag**

- Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist hinreichend konkret bestimmt.
- Das Konzentrationsgebot sowie das Integrationsgebot werden mit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes eingehalten.
- Das Schallschutzgutachten entspricht den Vorgaben der DIN 4109 von 2018.
- Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist ausreichend bestimmt und muss durch eine vertragliche Regelung gesichert werden.
- Das Verkehrsgutachten belegt die Verträglichkeit des durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes entstehenden Mehrverkehrs.

**18 Private Stellungnahme 1**

Stellungnahme vom 31.08.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung bzw. erheben folgende Einwendungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Geltungsbereich: Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Begründung unterscheidet sich von der im zeichnerischen Teil. Der genaue Umfang des Geltungsbereiches ist somit unklar.</li> <li>2. Höhenlage: Die Angaben zur EFH widersprechen sich zwischen Textteil (182,0) und Zeichnerischem Teil (183,5) des Bebauungsplanes. Die in der Begründung, Kapitel 17.2, 3. Absatz angeführte Integration des Gebäudes in den Hang ist als unrichtig einzustufen, da laut Zeichnerischem Teil der Höhenunterschied zur Wössinger Straße ca. 5 m beträgt (183,5 – 178,45) und 1-1,5 m wie a.a.O. behauptet!</li> <li>3. Zufahrt: Die Angaben zur Zufahrt sind widersprüchlich. Während im zeichnerischen Teil sowie in der Auswirkungsanalyse eine getrennte Zufahrt zum Plangebiet beschrieben wird, ist im Textteil eine gemeinsame Zufahrt mit dem bestehenden REWE-Markt festgesetzt. Letzteres entspricht auch den vorgegebenen Bedingungen des Regionalverbandes (siehe Begründung, Kapitel 17.6). Somit ist eine gemeinsame Zufahrt in allen Dokumenten einheitlich und zwingend zu beschreiben.</li> <li>4. Pflanzgebote: Zur Begrünung der Parkplätze wird je acht Stellplätze die Pflanzung eines Laubbaumes gefordert. Eine Pflanzung am Rande der Parkplatzfläche wird zugelassen. Dies entspricht, insbesondere angesichts der durch die Klimaerwärmung zu erwartenden zunehmenden Hitzebelastungen</li> </ol>	<p>Aufgrund eines technischen Fehlers waren auf der Homepage der Gemeinde für einen begrenzten Zeitraum veraltete Unterlagen eingestellt. Dieser Fehler wurde jedoch behoben, die Auslegungsfrist entsprechend verlängert.</p> <p>Gemäß § 8b Klimaschutzgesetz sind Parkplatzflächen mit Fotovoltaik-Elementen zu überstellen. Vor diesem Hintergrund kann die Anpflanzung von Bäumen auf Parkplatzflächen kontraproduktiv sein. Der Verzicht auf eine entsprechende</p>



<p>nicht mehr dem Stand der Technik zur Reduzierung der Aufheizung versiegelter Flächen (s. Begründung, Kapitel 13.4). In Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft sind hier mindestens ein Baum je fünf Stellplätzen und eine regelmäßige Bepflanzung der gesamten Parkplatzfläche zu fordern.</p> <p>5. Äußere Gestaltung: In Kapitel 18.1 der Begründung wird vorgegeben, dass die Dachfläche zusätzlich in Teilen mit Photovoltaik-Elementen zu belegen ist. Diese Vorgabe ist zu unbestimmt. Hier ist eine Festsetzung für einen Mindestflächenanteil zu treffen, der nicht unter 80 % der Dachfläche liegen sollte.</p> <p>6. Werbeanlage: Laut Kapitel 2.2 des Textteils ist ein Werbepylon oder eine Einfahrtsstele mit Oberkante maximal 5 m über der zukünftigen Erdgeschossfußbodenhöhen zulässig. Wie unter 1. dargestellt, wäre somit eine Gesamthöhe von bis zu 10 m gegenüber dem Niveau der Wössinger Straße zulässig. Hier ist als Bezugshöhe anstelle EFH die Höhe 178,45 (Wössinger Straße) festzusetzen.</p> <p>7. Niederschlagswasser: Angesichts zunehmender Dürreperioden mit entsprechend reduzierter Grundwasserneubildung ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwingend vorzuschreiben, um auch weiterhin den bisherigen Beitrag der Flächen zur Grundwasserneubildung zu gewährleisten (siehe Kapitel 12.4 des Textteils)</p> <p>8. Schutzgut Mensch: In der Abwägung in Kapitel 12.1 des Textteils wird die durch die zu erwartende Zunahme des Verkehrs zunehmende Gefährdung von Fußgängern/Radfahrern im Bereich der Zufahrt nicht betrachtet. Insbesondere ist die Gefährdung von Kindern/Jugendlichen zu betrachten, die den Radweg zum Erreichen der TV-Sportanlagen nutzen und für die im Zufahrtsbereich keine Querungshilfen existieren. Insoweit ist die Abwägung zum Schutzgut Mensch unvollständig.</p> <p>9. Auswirkungsanalyse: Auswirkungen auf den Hofladen Unterweger werden in der Auswirkungsanalyse nicht betrachtet, die insofern als unvollständig und unzureichend anzusehen ist. Auch ist die Auswertungsanalyse in sich widersprüchlich, was die zu erwartende Zentralität angeht: es werden sowohl Werte von 92 % als auch von 97 % genannt.</p>	<p>Vorgabe ist somit sinnvoll. Die Vorgabe zu einem Baum je acht Parkplätze wird als angemessene eingestuft. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Eine Belegung der Dachflächen mit Fotovoltaik-Elementen ist nur dann rechtlich erforderlich, wenn die Parkplatzflächen nicht zur Solarenergiegewinnung genutzt werden können. Daher ist in den örtlichen Bauvorschriften die Nutzung der Dachflächen für Fotovoltaik nicht zwingend vorgegeben. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stele soll eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten. Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Die in der Region vorherrschenden Böden lassen eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser im Allgemeinen nicht zu. Dennoch sind die Möglichkeiten einer Versickerung zu prüfen (Ziffer 2.6 des Textteils).</p> <p>In der Prognose wird auf die Verkehrszunahme auf der Wössinger Straße hingewiesen. Dabei kann das dortige Verkehrsaufkommen bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu Konfliktfällen führen. Seitens der Gemeinde wird die Situation beobachtet.</p> <p>Der Hofladen wurde aufgrund seines spezialisierten Sortiments lediglich nachrichtlich in die Auswirkungsanalyse aufgenommen. Umsatzeinbußen sind für diesen Hofladen durch Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters nicht zwingend gegeben. Genauso ist eine Umsatzsteigerung durch neue Kunden denkbar.</p>
---	---

<p>In der Auswertungsanalyse ergibt sich weiterhin, dass ca. 50 % der zu erwartenden Umsätze durch Kaufkraftverschiebungen innerhalb der Gemeinde Walzbachtal und eine Schließung des Netto-Marktes in Jöhlingen zu erwarten sind. Die im Westen Jöhlingens liegenden Wohngebiete verlieren hierdurch die fußläufige Anbindung an die Nahversorgung. Dies hat stark nachteilige Auswirkungen insbesondere für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen und führt zu einer erheblichen Zunahme des innerörtlichen Verkehrs. In der Gesamtschau ist kritisch zu hinterfragen, ob die Ansiedlung eines weiteren Discounters in Walzbachtal überhaupt zu einer Verbesserung der Nahversorgung führt und nicht nur überwiegend Verdrängungseffekte gegenüber bestehenden Anbietern hat, die zu einer qualitativ schlechteren Versorgung führen werden.</p> <p>10.Alternativen: Eine Darstellung und Bewertung von Alternativen, die ohne Flächenverbrauch auskommen, insbesondere in zentrumsnäherer Lage, fehlt.</p>	<p>In der Auswirkungsanalyse wird auf mögliche Umsatzeinbußen des bestehenden Netto-Marktes hingewiesen. Allerdings bewegen diese sich im Rahmen des üblichen Wettbewerbs und stellen in dem prognostizierten Umfang kein Hindernis für die Neuansiedlung dar.</p> <p>Auf mögliche Alternativen wird unter Ziffer 12.11 der Begründung eingegangen. Demnach kann eine Gegenüberstellung von Alternativen nicht erfolgen, da innerörtlich keine ausreichend dimensionierten Flächen vorhanden sind.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die aufgrund eines Fehlers veralteten Unterlagen des Bebauungsplanes auf der Homepage der Gemeinde wurden durch die aktuellen Unterlagen ergänzt, die Auslegungsfrist entsprechend verlängert.</li> <li>▪ Die Vorgabe zur Anpflanzung von Bäumen wird als angemessen eingestuft.</li> <li>▪ Auf die zwingende Vorgabe der Nutzung der Dachflächen für Fotovoltaik wird verzichtet. Die Gewinnung von Solarenergie ist bereits durch das Klimaschutzgesetz gewährleistet.</li> <li>▪ Die Werbestele wird auf eine Höhe von 6,50 m begrenzt.</li> <li>▪ Die Möglichkeiten einer Versickerung von Niederschlagswasser sind gemäß Vorgabe des Bebauungsplanes zu prüfen.</li> <li>▪ Mögliche Umsatzeinbußen des bestehenden Netto-Marktes stehen gemäß Auswirkungsanalyse der Umsetzung der Planung nicht entgegen.</li> <li>▪ Alternativflächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der geplanten Größe sind innerorts nicht vorhanden.</li> </ul>	