



**Gemeinde
Walzbachtal
Ortsteil Wössingen**

**Bebauungsplan
"Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker"**

**Endfassung
07.11.2022**

Zusammenfassende Erklärung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07WAZ18066

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“

Vorbemerkung

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der die Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Planung sowie die Behandlung von Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund dargelegt wird.

1 Anlass und Ziel der Planung

Nach Schließung eines Lebensmittelmarktes am westlichen Ortsrand von Wössingen wurde auf der nördlichen Seite der Wössinger Straße ein neuer Lebensmittelmarkt mit deutlich vergrößerter Verkaufsfläche realisiert. Dieser Markt hat sich mit seiner modernen Gestaltung und des umfassenden Warenangebotes zu einer wichtigen Stütze der Nahversorgung - nicht nur für Wössingen, sondern auch für Jöhlingen - entwickelt.

Aufgrund der günstigen Lage, 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 mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² vor. Dies ist eine typische Größe für moderne Lebensmittel-Discounters.

Seitens der Gemeinde wird die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmitteldiscounters als sinnvolle Ergänzung der Nahversorgung angesehen. Zudem wird die örtliche Versorgung durch Ausbau des Standortes langfristig gesichert. Die Inanspruchnahme von bisher un bebauten Freiflächen wird vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen insbesondere durch die B 293 als hinnehmbar eingestuft.

Aus diesen Gründen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines solchen Marktes geschaffen werden. Derzeit ist das Plangebiet als Außenbereich gemäß § 35 BauGB anzusehen. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Das Verfahren ist inzwischen abgeschlossen, so dass der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wössingen in nördlicher Angrenzung zur Wössinger Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollumfänglich das Flurstück 2607 sowie teilumfänglich die Flurstücke 2607/1 und 10858 (Wössinger Straße). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,78 ha.

4 Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal hat am 24.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“ beschlossen. Am 11.05.2020 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss am 10.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden am 12.10.2020 durch den Gemeinderat behandelt und abgewogen.

In seiner Sitzung am 09.05.2022 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht, der Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.07. bis zum 26.08.2022 öffentlich ausgelegt. Aufgrund eines formalen Fehlers erfolgt am 22.09.2022 die erneute ortsübliche Bekanntmachung, vom 30.09. bis 31.10.2022 die Wiederholung der öffentlichen Auslegung. Ebenfalls im August und September 2022 erhielten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme. Die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden am 07.11.2022 durch den Gemeinderat behandelt und abgewogen. Da sich durch die Stellungnahmen keine relevanten Änderungen an der Planung ergaben, konnte der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften in gleicher Sitzung als Satzung beschlossen werden.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau 2004) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für grundsätzlich alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, einem gesonderten Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan, dokumentiert.

In der Bestandserfassung wurden die Umweltaspekte für das Plangebiet ermittelt und die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Darin flossen auch die Ergebnisse der durchgeführten Gutachten zu den Themen Artenschutz und Schall mit ein. In der folgenden Tabelle ist die Bestandsituation der einzelnen Schutzgüter sowie die Prognose bei Umsetzung der Planung zusammengefasst.

Schutzgut	Bestand	Prognose	Betroffenheit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unbebaute Freifläche mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. ▪ Angrenzende Wohnnutzung. ▪ Lärmbeeinträchtigungen durch B 293. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen. ▪ Entzug von Flächen für die Naherholung. ▪ Verbesserung der örtlichen Nahversorgung. ▪ Keine Überschreitung von Lärmrichtwerten zu erwarten. 	gering

Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landwirtschaftliche Nutzung. ▪ Vorkommen von Brutvögeln und Reptilien außerhalb der Flächenausweisung. ▪ Insgesamt geringe naturschutzfachliche Bedeutung. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung von Grünstrukturen. ▪ Verlust von Habitaten. ▪ Keine CEF-Maßnahmen erforderlich. 	mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenfunktionen mit hoher bis sehr hoher Wertigkeit. ▪ Keine bestehenden Versiegelungen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Großflächige Versiegelung. ▪ Zerstörung oder Veränderung der Bodenfunktion. 	hoch
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserdurchlässigkeit der Böden durch lehmige Abdeckung eingeschränkt. ▪ Keine Versiegelungen. ▪ Keine offenen Gewässer. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Großflächige Versiegelung. ▪ Behinderung der Grundwasserneubildung. ▪ Erhöhter Oberflächenwasserabfluss. 	mittel
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenausweisung mit Bedeutung für Kaltluftproduktion. ▪ Geringer Beitrag zur Sauerstoffproduktion. ▪ Luftbelastung durch B 293. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von Kaltluftproduktionsflächen. ▪ Zunehmende Aufheizung. ▪ Keine relevanten Auswirkungen auf lokalen Klimahaushalt. 	gering
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mäßig ausgeprägte Topografie. ▪ Vorbelastung durch B 293 und Siedlungsstrukturen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung des Siedlungskörpers. ▪ Keine relevante Fernwirkung. 	gering
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhebliche Flächenausdehnung in den letzten Jahrzehnten. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Flächenausdehnung. ▪ Konzentration der Nahversorgung. 	mittel
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorkommen von Kultur- und Sachgütern. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Auswirkungen zu erwarten. 	keine

Auswirkungen ergeben sich insbesondere für das Schutzgut Boden, da mit der Umwandlung der Freiflächen in Baufläche eine erhebliche Zunahme des Versiegelungsgrades verbunden ist. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen damit verloren. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Wasser ist von mittleren Auswirkungen auszugehen, die artenschutzrechtlichen Belange wurden gutachterlich überprüft. Demnach sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Geringere Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft, Landschaft und Fläche.

Durch verschiedene Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, können die Auswirkungen auf den Naturhaushalt begrenzt, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Gemäß der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibt ein Defizit von ca. 75.000 Ökopunkten. Der Ausgleich erfolgt in Form von zwei Maßnahmen:

- Aufgabe der Ackernutzung auf den Flurstücken 14491 und 14492, Gemarkung Jöhlingen, Gewann Inzerloch und Umwandlung in eine Streuobstwiese. Weiterhin Anpflanzung von Obstbäumen auf dem bereits extensivierten Flurstück 14493.

- Umwandlung der derzeit als Grünland genutzten Flurstücke 11917 und 11867, Gemarkung Wössingen, Gewinn Gänsäcker in eine Streuobstwiese unter Einbeziehung des Gehölzbestandes.

Durch die genannten Maßnahmen kann eine Aufwertung von ca. 77.000 Ökopunkten erzielt und das o.g. Defizit damit vollständig ausgeglichen werden.

6 Planungsalternativen

Mit der Flächendarstellung wird der bestehende Nahversorgungsstandort am westlichen Ortsrand von Wössingen um einen weiteren Lebensmittelmarkt ergänzt. Durch die Kombination können Synergieeffekte erzielt werden. Alternative Standorte, z. B. am östlichen Ortseingang von Wössingen besitzen daher nicht die notwendige Attraktivität. Innerörtlich bestehen für ein Vorhaben in der geplanten Größe keine geeigneten bzw. ausreichend dimensionierten Flächen.

7 Eingehende Stellungnahmen und Abwägung

7.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung folgende relevante Stellungnahmen ein.

- Hinweis des Regierungspräsidiums Karlsruhe - Abteilung 2 sowie des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein auf Überschneidung des Plangebietes mit Grünzäsur und Anregung zur Beschränkung der Größe der Flächenausweisung auf das unbedingt erforderliche Maß sowie Ausweisung der für den Markt nicht benötigten Flächen als Grünfläche.
- Hinweis des Regierungspräsidiums Karlsruhe - Abteilung 4 auf Ausschluss von Störungen des Verkehrs auf der B 253 durch Werbeanlagen.
- Allgemeine Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zu den örtlichen Baugrundverhältnissen.
- Allgemeine Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.
- Allgemeine Hinweise des Landratsamtes Karlsruhe - Kreisbrandmeister zur Löschwasserversorgung und Gewährleistung von Feuerwehraufstellflächen.
- Hinweise des Landratsamtes Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - zum Umweltbericht, zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zur Entwässerung, zum Immissionsschutz.
- Anregungen des Landratsamtes Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - zu Heckenpflanzungen, großflächigen Glasfassaden, einer bestehenden Obstbaumreihe an der Wössinger Straße sowie der bereits erfolgten Beanspruchung von Boden.
- Bedenken des Landratsamtes Karlsruhe - Landwirtschaftsamt - gegen die Planung aufgrund der Beanspruchung einer Grünzäsur, der fehlenden Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie der Inanspruchnahme von für die Landwirtschaft wertvoller Böden.
- Hinweis des Landratsamtes Karlsruhe - Baurechtsamt - zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes.
- Hinweise der Netze BW GmbH zu einer bestehenden 20 kV-Freileitung sowie zur Stromversorgung im Allgemeinen.
- Hinweise der Netz-Gesellschaft Südwest mbH zu bestehenden Gasleitungen und zur Gasversorgung im Allgemeinen.

- Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der Vodafone BW GmbH zur Telekommunikationsversorgung.
- Zustimmung zur Planung durch die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe.
- Keine Bedenken gegen die Planung seitens der Nachbarkommunen Bruchsal, Königsbach-Stein und Weingarten.

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen ein.

In seiner öffentlichen Sitzung am 12.10.2020 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen wie folgt behandelt:

- Kenntnisnahme der raumordnerischen Bewertung.
- Zusage zur Beschränkung der Flächenausweisung auf das erforderliche Maß und ggf. zur Ausweisung von Flächen, die nicht zur Umsetzung des Marktes benötigt werden, als Grünflächen.
- Ergänzung eines Hinweises im Bebauungsplan zur Vermeidung von Störungen durch Werbeanlagen auf der B 293.
- Gewährleistung der ausreichenden Löschwasserversorgung im Zuge der Erschließungsplanung.
- Zusage zur Abstimmung der Entwässerungskonzeption mit dem Landratsamt Karlsruhe.
- Hinweis zur Vervollständigung der Bebauungsplanunterlagen im weiteren Verfahren.
- Prüfung der Anregungen zu Einfriedungen, Glasfassaden sowie der Obstbaumreihe.
- Hinweis auf Verpflichtung - neben den Belangen der Landwirtschaft – zur Berücksichtigung weiterer Belange bei der Bauleitplanung z. B. der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung.
- Verweis auf die zwingend erforderliche Verlegung der 20 kV-Freileitung zur Umsetzung des geplanten Vorhabens und Zusage zur Beteiligung der Netze BW sowie der Netz-Gesellschaft Südwest an der Erschließungsplanung.

7.2 Öffentliche Auslegung/TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen im Zuge TÖB-Beteiligung folgende relevante Stellungnahmen ein.

- Forderung des Regierungspräsidiums Karlsruhe - Abteilung 2 sowie des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein zur Reduzierung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimenten auf 10 % der Verkaufsfläche.
- Hinweis des Landratsamtes Karlsruhe - Amt für Straßenverkehr, Ordnung, Recht - zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit für Radfahrer im Einfahrtsbereich des geplanten Marktes.
- Bedenken des Landratsamtes Karlsruhe - Landwirtschaftsamt - aufgrund der Inanspruchnahme hochwertiger Landwirtschaftsflächen.
- Allgemeine Hinweise des Landratsamtes Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - zur Entwässerungskonzeption und Anregung, diese mit dem Landratsamt abzustimmen.
- Anregung des Landratsamtes Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - zur Ergänzung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung.
- Hinweis des Landratsamtes Karlsruhe - Baurechtsamt - zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes.
- Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe - Untere Naturschutzbehörde - zur Planung und Anregung zum Erhalt der Obstbaumreihe an der Wössinger Straße.

- Allgemeine Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege.
- Allgemeine Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.
- Hinweis des Polizeipräsidiums Karlsruhe zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer im Einfahrtsbereich des geplanten Marktes.
- Hinweise der Netze BW GmbH zu einer bestehenden 20 kV-Freileitung, zur Stromversorgung im Allgemeinen sowie zu einer ggf. erforderlichen Trafostation.
- Hinweise der Netz-Gesellschaft Südwest mbH zu bestehenden Gasleitungen und zur Gasversorgung im Allgemeinen.
- Anregung des Abwasserzweckverbandes Am Walzbach zur Abstimmung der Entwässerungskonzeption.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Zuge der öffentlichen Auslegung folgende relevante Stellungnahmen eingereicht.

- Gemeinsame Stellungnahme von Naturschutzverbänden mit Kritik an der Planung aufgrund der damit verbundenen Neuversiegelung, der Zerstörung von Landwirtschaftsfläche, dem Widerspruch mit regionalplanerischen Vorgaben, der fehlenden Notwendigkeit des Marktes zur Sicherung der Grundversorgung sowie der geplanten eingeschossigen und damit flächenintensiven Bauweise.
- Anregung der Naturschutzverbände zur Reduzierung der zulässigen überbaubaren Grundfläche, dem Erhalt der Obstbaumreihe an der Wössinger Straße sowie der Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen.
- Stellungnahme der REWE Markt GmbH mit Kritik an der Planung aufgrund der fehlerhaften Auslegung der Planunterlagen, dem Widerspruch mit raumordnerischen Vorgaben (Sicherung der Grundversorgung), sowie der eingeschränkten Veränderungsmöglichkeiten am angrenzend bestehenden REWE-Lebensmittelmarkt.
- Stellungnahme der REWE Markt GmbH mit Kritik an der Planung aufgrund der unbestimmten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, dem fehlenden Nachweis des Integrationsgebotes, den schalltechnischen Festsetzungen, den nicht gesicherten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, der separaten Zufahrt und der zunehmenden Verkehrsbelastung auf der Wössinger Straße.
- Private Stellungnahme mit Kritik an der Planung aufgrund Unstimmigkeiten in den ausgelegten Planunterlagen, zu geringer Pflanzvorgaben, der fehlenden Verpflichtung zur Nutzung der Dachflächen mit PV-Anlagen, der übermäßigen Höhe von Werbeanlagen, der ungeklärten Entwässerung, der Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern im Ausfahrtsbereich und der fehlenden Betrachtungen von Auswirkungen für den westlich bestehenden Hofladen sowie Forderung nach Suche eines innerörtlichen Alternativstandortes.

In seiner öffentlichen Sitzung am 07.11.2022 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen wie folgt behandelt:

- Anpassung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche.
- Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Bereich der Einfahrt zum geplanten Einkaufsmarkt.

- Bekräftigung der Planung zur Sicherung der Nahversorgung unter Abwägung der landwirtschaftlichen Belange.
- Zusage einer Abstimmung der Entwässerungskonzeption mit dem Landratsamt Karlsruhe sowie dem Abwasserzweckverband Am Walzbach.
- Verweis auf mögliche Ergänzung des Schallgutachtens im Zuge der Genehmigungsplanung.
- Zusage einer Prüfung des Erhalts der Obstbaumreihe an der Wössinger Straße, jedoch Verweis auf gutachterlich bestätigte Vorschädigungen der Bäume.
- Zusage der Einbindung der Netze BW sowie der Netz-Gesellschaft Südwest in die Erschließungsplanung.
- Hinweis, dass der gewählte Standort gemäß Auswirkungsanalyse zumindest als teilintegriert zu betrachten ist und dass innerörtliche Alternativstandorte nicht zur Verfügung stehen.
- Verweis auf erfolgte Abstimmungen mit dem Regionalverband zur geringen Inanspruchnahme der Grünzäsur.
- Hinweis auf die derzeitige unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf dem Lebensmittelsektor in Walzbachtal.
- Hinweis, dass durch den Bebauungsplan eine mehrgeschossige Bauweise nicht ausgeschlossen wird.
- Bekräftigung der festgesetzten maximal überbaubaren Grundfläche aufgrund der Notwendigkeit von Neben- und Sozialräumen, Lagerflächen, Anlieferflächen, etc.
- Hinweis auf erfolgte Korrektur und Vervollständigung der ausgelegten Unterlagen und Wiederholung der öffentlichen Auslegung.
- Hinweis, dass Veränderungen am bestehenden REWE-Markt vor dem Hintergrund der dann bestehenden Voraussetzungen zu bewerten sind.
- Verweis auf die ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.
- Verweis auf die Festlegung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan.
- Verweis auf die durchgeführte verkehrstechnische Untersuchung, welche keine übermäßige Belastung der Wössinger Straße durch Umsetzung des Marktes belegt.
- Verweis auf das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg, nach dem die Nutzung von großflächigen Parkplätzen oder die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik bereits vorgegeben ist.
- Bekräftigung der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen.
- Korrektur der zulässigen Höhe der Werbestele am Einfahrtsbereich.
- Feststellung, dass der geplante Markt nicht zwingend negative Auswirkungen auf den Hofladen haben muss.