



# Gemeinde Walzbachtal

## Ortsteil Jöhlingen Bebauungsplan "Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I" 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

08.08.2017

### Begründung



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07WAZ17021

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I“, 1. Änderung in Jöhlingen

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	2
1    Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	3
2    Lage und Größe des Plangebietes .....	4
3    Bestand .....	4
4    Städtebauliches Konzept .....	5
5    Übergeordnete Planungen .....	5
6    Schutzvorschriften und Restriktionen .....	6
6.1    Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale .....	6
6.2    Geschützte Biotop .....	6
6.3    Gewässerschutz .....	6
6.4    Hochwasserschutz .....	6
6.5    Denkmalschutz .....	6
6.6    Altlasten .....	6
7    Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	6
8    Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
8.1    Art der baulichen Nutzung .....	7
9    Örtliche Bauvorschriften .....	8
10   Städtebauliche Kenngrößen .....	8

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 106)
- Straßengesetz (StrG) in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 329), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 107)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

# 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Jöhlingen entlang der Landesstraße 559 geschaffen. In einem ersten Bauabschnitt entstanden dabei zwei gewerbliche Baugrundstücke sowie eine Erschließungsstraße, welche eine zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes nach Nordwesten ermöglichen soll.

Die geschaffenen Baugrundstücke waren für die Ansiedlung eines Winzerbetriebes sowie die Errichtung eines großflächigen Gartenfachmarktes vorgesehen. Dementsprechend wurde nördlich der Erschließungsstraße ein Gewerbegebiet, südlich ein Sondergebiet festgesetzt. Während der Winzerbetrieb inzwischen realisiert wurde, ist das südlich der Erschließungsstraße gelegene Baugrundstück weiterhin unbebaut. Die Realisierung des Gartenfachmarktes ist inzwischen nicht mehr aktuell.



Bild 1: Bebauungsplan „Auf der Hoffmanns Seite – Erweiterung I“, 2014

Der Gemeinde liegt die Anfrage eines innerörtlich gelegenen Getränkehandels zur Umsiedlung seines Betriebes in das Gewerbegebiet vor. Geplant ist die Errichtung eines ein- bis zweigeschossigen Gebäudes mit einer Verkaufsfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> sowie Lager- und Nebenräumen. Die teilweise in der Anbauverbotszone zur L 559 gelegenen Freiflächen sollen als Rangierfläche sowie für Pkw- und Lkw-Stellplätze genutzt werden.

Da die derzeit von diesem Getränkehandel innerörtlich genutzten Flächen für eine andere kommunale Entwicklungsmaßnahme benötigt werden, hat die Gemeinde ein Interesse an der Umsiedlung wie auch am Erhalt des Betriebes vor Ort. Die projektierte Fläche im Gewerbegebiet weist aufgrund ihrer Lage und ihrer verkehrlichen Anbindung eine hohe Eignung auf. Allerdings wird das Vorhaben durch die derzeitige Sondergebietsausweisung verhindert. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan geändert und das Sondergebiet aufgegeben werden.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 15841, 15841/1, 15841/2 sowie 15841/3. Die Größe des Plangebietes bleibt gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes unverändert und beträgt ca. 0,68 ha.

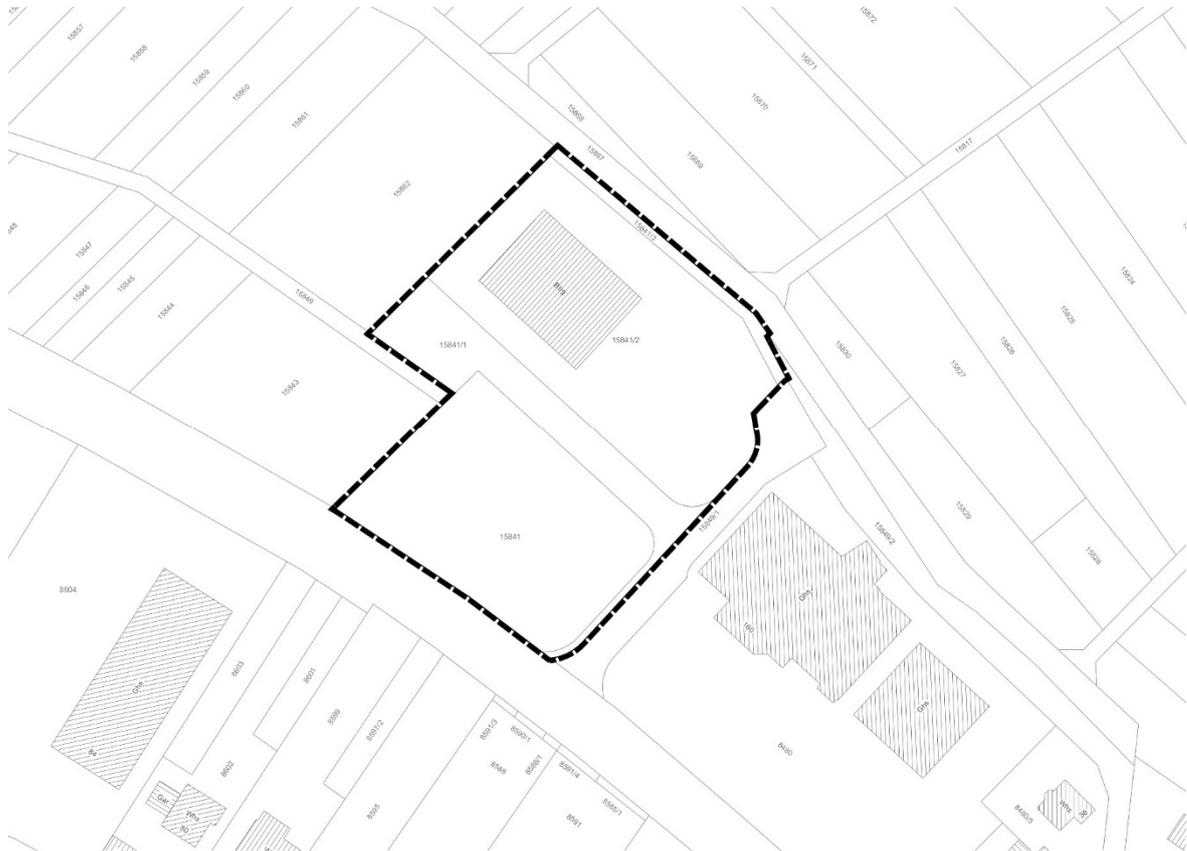


Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

## 3 Bestand

Das Plangebiet ist inzwischen erschlossen und teilweise bebaut. Zur Erschließung möglicher nordwestlicher Erweiterungsflächen wurde eine von der Freiheitsstraße abzweigende Stichstraße angelegt, welche derzeit an der westlichen Plangebietsgrenze mit einer Wendepfanne endet. Nördlich dieser Stichstraße befindet sich ein Winzerbetrieb mit einem Produktionsgebäude sowie einer Bewirtschaftung in einem eingeschossigen Holzgebäude. Das südlich der Stichstraße gelegene Grundstück ist derzeit unbebaut und wird als Wiese genutzt.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich die L 559, welche vom Plangebiet durch eine Baumreihe abgegrenzt ist. Jenseits der L 559 besteht eine Wohnbebauung. Südöstlich des Plangebietes grenzt die Freiheitsstraße sowie ein Lebensmittelmarkt mit angeschlossener Drogerie an. Hierbei handelt es sich um ein wichtiges Versorgungszentrum für den Ortsteil Jöhlingen. Im Norden und Nordwesten bestehen teilweise landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich

#### 4 Städtebauliches Konzept

Zur geplanten Ansiedlung des Getränkemarktes soll das bisherige Sondergebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Darüber hinaus sind keine Veränderungen geplant. Das Plangebiet ist technisch wie auch verkehrlich voll erschlossen.

#### 5 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal ist das Plangebiet teilweise als gewerbliche Baufläche, teilweise als Sonderbaufläche für Einzelhandel dargestellt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert wird, ist keine parallele Fortschreibung des FNP erforderlich. Im Zuge der nächsten regulären Fortschreibung erfolgt eine Korrektur der Darstellung.

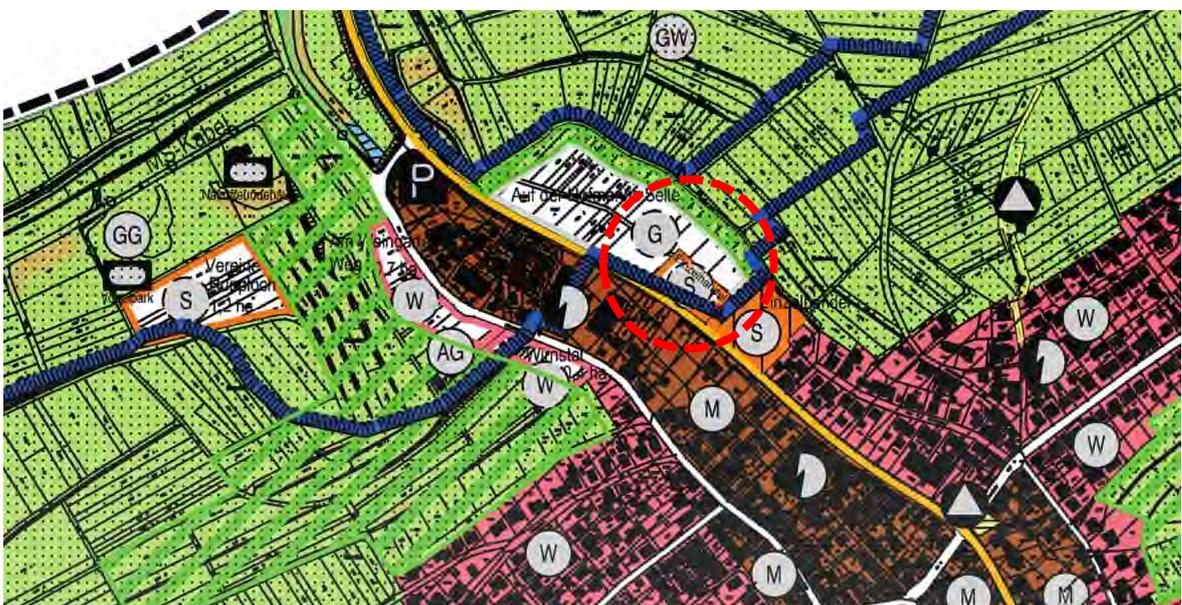


Bild 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal, Ausschnitt Jöhlingen

## 6 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 6.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale. Es besteht auch außerhalb durch die Planung keine Betroffenheit.

### 6.2 Geschützte Biotope

Folgende geschützte Biotope befinden sich innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet:

- Biotop-Nr. 169172153677 – Feldhecke II in „Hoffmanns Seite“ nordwestlich von Jöhlingen.
- Biotop-Nr. 169172153682 – Feldhecke bei der Wiesenmühle nordwestlich von Jöhlingen
- Biotop-Nr. 169172153683 – Schlehen-Feldhecke I im Bollenberg

Die Verträglichkeit der Planung mit diesen Biotopen wurde im Zuge der Aufstellung der Urfassung untersucht. Durch entsprechende Festsetzungen ist eine Beeinträchtigung der Biotope ausgeschlossen.

### 6.3 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb Zone III des Wasserschutzgebietes „Pfalzwiesen und Schmalenstein“. Auf die Rechtsverordnung vom 10.03.2003 wird hingewiesen.

### 6.4 Hochwasserschutz

Gemäß der gültigen Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers ( $HQ_{100}$ ). Bei Extremhochwasser ( $HQ_{Extrem}$ ) ist von einer Überflutung auszugehen.

### 6.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

### 6.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes wird mit der vorliegenden Änderung ausschließlich das bisher festgesetzte Sondergebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Weiterhin wird die Baugrenze geringfügig korrigiert. Eine Ausweitung von Bauflächen erfolgt nicht, der zulässige Versiegelungsgrad bleibt unverändert. Aus diesem Grund ist von weitergehenden Eingriffen in den Naturhaushalt nicht auszugehen.

## 8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Hoffmanns Seite – Erweiterung I“ werden mit Ausnahme des unten aufgeführten Punktes unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Städtebauliche Zielsetzung der Urfassung des Bebauungsplanes war die Bereitstellung von Bauflächen für einen Winzerbetrieb sowie einen Gartenfachmarkt. Dementsprechend wurde auf der Fläche nördlich der Erschließungsstraße ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Südlich der Erschließungsstraße wurde die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 12 BauNVO erforderlich, da der Gartenfachmarkt die raumordnerische Grenze der Großflächigkeit (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschreiten sollte. Mittels einer Verträglichkeitsprüfung wurde nachgewiesen, dass dieser Gartenfachmarkt die Vorgaben der Raumordnung eingehalten hätte. Realisiert wurde der Markt jedoch nicht.

Aktuell ist die Verlagerung eines Getränkemarktes aus dem Ortskern auf dieses Baugrundstück vorgesehen. Da mit diesem Markt die o.g. Grenze der Großflächigkeit deutlich unterschritten wird, ist die Festsetzung eines Sondergebietes nicht mehr erforderlich und auch nicht mehr möglich. Die Ausweisung eines Sondergebietes bedingt eine städtebauliche Begründung für eine bestimmte Nutzung, diese liegt jedoch nicht mehr vor. Zudem besteht bei einer Ausweisung eines Gewerbegebietes eine größere Flexibilität, da kein Bezug zu einer expliziten Nutzung besteht und somit auch andere Nutzungen ohne Änderung des Bebauungsplanes möglich sind.

Einzelhandel war in der Urfassung des Bebauungsplanes im Gewerbegebiet lediglich in Verbindung mit Produktionsstätten als Werksverkauf zulässig. Gleichzeitig wurde im Jahr 2012 ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde durch das Büro Immakom Akademie, Aalen erstellt. Dieses enthält Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde.

Unter Grundsatz 1 der Einzelhandelssteuerung besagt das Einzelhandelskonzept: „Zentren- bzw. nachversorgungsrelevanter Einzelhandel soll künftig grundsätzlich nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. [...] Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient.“ Grundsatz 2 lautet: „Die Ansiedlung von kleinflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel soll vorrangig an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten (Umfeld der bestehenden Lebensmittelmärkte) oder im zentralen Versorgungsbereich erfolgen.“ Grundsatz 3 sieht eine geregelte Zulässigkeit von Werksverkäufen in Misch- und Gewerbegebieten vor.

Das Plangebiet befindet sich nicht im definierten zentralen Versorgungsbereich von Jöhlingen sondern in einer Randlage in Nachbarschaft zu einem Lebensmittelmarkt sowie einem Drogeriemarkt. Seitens der Regionalplanung wird bei der Ansiedlung von zentren- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel eine unerwünschte Agglomeration befürchtet. Die Ansiedlung des geplanten Getränkemarktes wird in der vorgesehenen Größe jedoch als unkritisch eingestuft. Aus diesem Grund wird im Plangebiet Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. In GE 2 wird jedoch ausnahmsweise die Ansiedlung eines Getränkemarktes mit maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gestattet.

Werksverkäufe in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben sind weiterhin bis 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen, mit dem Winzerbetrieb besteht bereits ein solcher Werksverkauf innerhalb des Plangebietes. Ebenfalls ausnahmsweise zugelassen wird Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit. Ein solcher Einzelhandel wird unkritisch gesehen.

Eine Einstufung der Sortimente ist im Einzelhandelskonzept von 2012 enthalten. Inzwischen wurde diese Liste durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg überarbeitet. Dem Bebauungsplan wird eine aktualisierte Liste zugrunde gelegt.

## 9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf der Hoffmanns Seite – Erweiterung I“ werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

## 10 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,68 ha	100,0 %
Bauflächen	0,57 ha	83,8 %
Öffentliche Grünflächen	0,02 ha	2,9 %
Verkehrsflächen	0,09 ha	13,3 %