



Gemeinde Walzbachtal

Flächennutzungsplan Walzbachtal 2. Fortschreibung, 3. Änderung

Entwurf

21.04.2020

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

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

07WAZ19008

Gemeinde Walzbachtal

Flächennutzungsplan Walzbachtal, 2. Fortschreibung, 3. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	2
1 Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2 Lage und Größe der Neuausweisung	4
3 Derzeitige Flächendarstellung und geplante Flächenausweisung	4
4 Regionalplanung.....	4
Umweltbericht.....	6
5 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	6
6 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	6
6.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung.....	6
6.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen.....	8
7 Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	8
8 Planungsvarianten.....	9
8.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)	9
8.2 Prognose für weitere Alternativen	9
9 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	9

Vorbemerkungen

Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- Begründung und Umweltbericht zum Änderungsbereich
- Zeichnerische Darstellung des Änderungsbereichs
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Flächennutzungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes gemäß BauGB sind:

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

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

1 Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes

Über mehrere Jahre stellte ein am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wössingen gelegener, südlich an die Wössinger Straße angrenzender Lebensmittelmarkt einen wichtigen Bestandteil der örtlichen Nahversorgung dar. Dieser Markt mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m² wurde 2016 aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Warenpräsentation und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten geschlossen. Im Gegenzug entstand auf der nördlichen Seite der Wössinger Straße ein neuer Lebensmittelmarkt mit deutlich größerer Verkaufsfläche. Dieser Markt hat sich mit seiner modernen Gestaltung und des umfassenden Warenangebotes zu einer wichtigen Stütze der Nahversorgung - nicht nur für Wössingen, sondern auch von Jöhlingen - entwickelt.

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

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

Aufgrund der günstigen Lage des Standortes, der eine fußläufige Anbindung aus Wössingen, aber auch eine gute Anbindung über die B 293 bietet, besitzt der Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Wössinger Straße eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittel-Discounters. Dementsprechend liegen der Gemeinde verschiedene Anfragen zur Errichtung eines solchen Marktes 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. Der Gemeinderat hat daher am 24.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan gefasst.

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

2 Lage und Größe der Neuausweisung

Die Flächenausweisung befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wössingen zwischen B 293 im Norden und Wössinger Straße im Süden. Die Größe der Flächenausweisung beträgt ca. 0,8 ha.

3 Derzeitige Flächendarstellung und geplante Flächenausweisung

Im derzeitige rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal ist der Bereich als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Erforderlich ist die Ausweisung eines Sondergebietes für die Nahversorgung.

4 Regionalplanung

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

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

Der Vorgabe des Regionalplanes wird mit der Flächenausweisung entsprochen.

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

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

Bezüglich des Eingriffs in die Grünzäsur erfolgte bereits eine Abstimmung mit dem Regionalver-band. Dieser trägt die Flächenausweisung grundsätzlich mit, wenn sich diese auf das absolut erfor-derliche Flächenausmaß beschränkt. Ein Antrag auf Zielabweichung ist hierbei nicht erforderlich.

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

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

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

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

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

Zur Feststellung der Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine entsprechende Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die raumordnerischen Vorgaben zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes erfüllt bzw. beachtet sind.

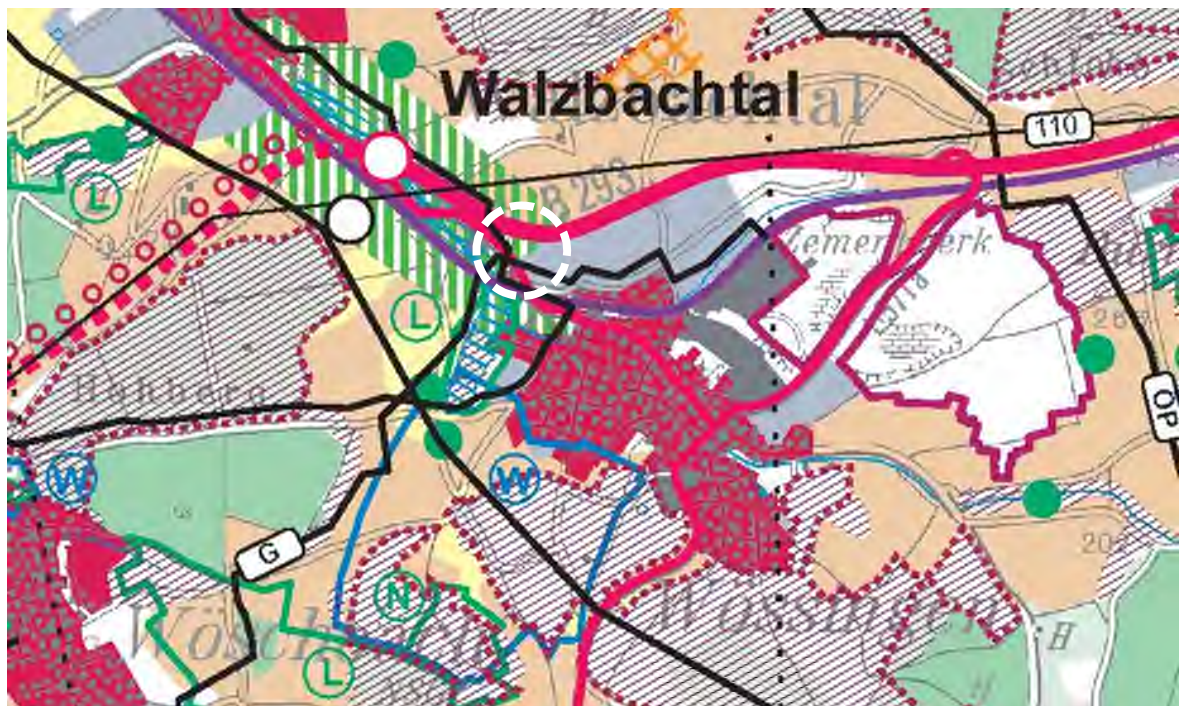


Bild 1: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Ausschnitt Walzbachtal-Wössingen, Plangebiet mit weißer Strichlinie

Umweltbericht

5 Schutzvorschriften und Restriktionen

Natura 2000-Gebiete	Keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Naturschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Naturdenkmale	Keine Betroffenheit
FFH-Mähwiesen	Keine FFH-Mähwiesen kartiert
Geschützte Biotope	Keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb der Flächenausweisung. Nördlich der Flächenausweisung befindet sich folgendes gesetzlich geschütztes Biotop: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biotop-Nr. 169172153822 Feldhecke VI an der B 293 nördlich von Wössingen. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.
Waldflächen	Keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	Artenschutzrechtliches Gutachten liegt vor. Keine Betroffenheit von Reptilien, Fledermäusen, Schmetterlingen oder Totholzkäfern. Vorkommen von Brutvögeln und Reptilien außerhalb der Flächenausweisung.
Wasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit.
Überschwemmungsgebiete	Gemäß Hochwassergefahrenkarte keine Gefährdung bei HQ ₁₀₀ oder HQ _{Extrem} . Fortschreibung der HWGK vorgesehen.
Altlasten	Keine Altlasten bekannt.

6 Beschreibung der Umweltauswirkungen

6.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

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

Schutzgut Mensch	
<u>Bestand</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unbebaute Freifläche mit randlich verlaufenden Feldwegen. ▪ Intensive landwirtschaftliche Nutzung. ▪ Radwege entlang der Wössinger Straße und westlich verlaufenden Feldweg mit Unterführung der B 293 ▪ Bereits bestehende Versorgungseinrichtungen mit Lebensmittelmarkt und Hofladen. ▪ Lärmbeeinträchtigungen durch B 293 und Wössinger Straße. 	<u>Prognose</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen. ▪ Entzug von Flächen für die Naherholung, Verlängerung der Wegstrecken zu nahegelegenen Freiflächen. ▪ Keine relevanten Auswirkungen auf das Wegenetz. ▪ Verbesserung der örtlichen Nahversorgung.
> Geringe Betroffenheit	

Schutzgut Tiere und Pflanzen	
<u>Bestand</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Landwirtschaftliche Nutzung als Acker. ▪ Gehölzstrukturen entlang der Wössinger Straße. ▪ Potenzieller Lebensraum für Brutvögel und Reptilien. ▪ Insgesamt geringe naturschutzfachliche Bedeutung. 	<u>Prognose</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung der Fläche unter weitgehender Beseitigung der Grünstrukturen. ▪ Verlust von Habitaten. ▪ Vorkommen von Brutvögeln und Reptilien außerhalb der Flächenausweisung. Kein Quartierspotenzial für Fledermäuse. Keine CEF-Maßnahmen erforderlich, jedoch zeitliche Vorgaben zur Baufeldräumung.
> Mittlere Betroffenheit	
Schutzgut Boden	
<u>Bestand</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenlandschaft e13 „Pararendzina und Parabraun-Pararendzina aus Löss“. ▪ Bodenfunktionen mit hoher bis sehr hoher Wertigkeit. ▪ Nur geringe Verdichtungen, keine Versiegelungen. 	<u>Prognose</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoher Versiegelungsgrad durch geplanten Nutzung. ▪ Zerstörung oder erhebliche Veränderung der natürlichen Bodenfunktionen. ▪ Schadstoffeinträge in den Boden durch Erschließung und Nutzung nicht ausgeschlossen.
> Hohe Betroffenheit	
Schutzgut Wasser	
<u>Bestand</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserdurchlässigkeit der Böden durch lehmige Abdeckungen eingeschränkt. Entsprechend mittelmäßiger Beitrag zur Grundwasserneubildung. ▪ Flächenausweisung derzeit unversiegelt. ▪ Keine offenen Gewässer. 	<u>Prognose</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoher Versiegelungsgrad durch geplanten Nutzung. ▪ Verhinderung oder Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. ▪ Erhöhter Oberflächenwasserabfluss. ▪ Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch Erschließung und Nutzung nicht ausgeschlossen.
> Mittlere Betroffenheit	
Schutzgut Klima und Luft	
<u>Bestand</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Insgesamt mildes Klima mit mäßig kalten Wintern und warmen Sommern. ▪ Süd-/Südwestwinde vorherrschend ▪ Durchschnittliche Niederschlagsmengen ▪ Flächenausweisung mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion. ▪ Geringer Beitrag zur Sauerstoffproduktion. ▪ Luftbelastungen durch B 293 	<u>Prognose</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verringerung der Kaltluftproduktion und verstärkte Aufheizung durch Überbauung der unversiegelten Flächen. ▪ Relevante Auswirkungen auf den lokalen Klimahaushalt nicht zu erwarten. ▪ Geringe Luftschadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr.
> Geringe Betroffenheit	
Schutzgut Landschaft	
<u>Bestand</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenausweisung in einem Bereich mit mäßiger topografischer Ausprägung. ▪ Vorbelastungen durch B 293 und bestehende Siedlungsstrukturen. 	<u>Prognose</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung des Siedlungskörpers ohne relevante Fernwirkung. ▪ Landschaftsbildunverträgliche Baukörper nicht zu erwarten.
> Geringe Betroffenheit	

Schutzgut Fläche	
<u>Bestand</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Walzbachtal mit erheblicher Flächen- ausdehnung in den letzten Jahrzehnten. ▪ Konzentration von Nahversorgungseinrichtun- gen am westlichen Ortsrand von Wössingen. 	<u>Prognose</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Flächenausdehnung durch Umsetzung der Sonderbaufläche ▪ Siedlungskörper wird bis an die B 293 herange- führt. ▪ Abstimmungen mit dem Regionalverband bereits erfolgt.
> Geringe Betroffenheit	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
<u>Bestand</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Vorkommen von Kultur- und Sachgüter be- kannt. 	<u>Prognose</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwar- ten.
> Keine Betroffenheit	
Sonstige mögliche Auswirkungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ordnungsgemäße Entsorgung oder Wiederverwendung von im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung anfallenden Abfällen oder Aushubmaterial. ▪ Ausschluss von Risiken für Mensch und Umwelt durch sachgemäßen Umgang mit Materialien oder Ma- schinen und behördlichen Genehmigungen bzw. Kontrollen. ▪ Ansiedlung von Anlagen mit erhöhtem Risikopotenzial nicht zu erwarten. 	

6.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung werden derzeit nahezu unversiegelte, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen einer gewerblichen bzw. Einzelhandels Nutzung zugeführt. Damit gehen Flächen für die Nahrungsmittelproduktion und die wohnortnahe Erholung verloren. Vor dem Hintergrund der Stär- kung des Nahversorgungsstandortes und der Vorbelastungen wird dieser Verlust jedoch als hin- nehmbar eingestuft.

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

Insgesamt werden die Eingriffe in den Naturhaushalt mit planexternen Kompensationsmaßnahmen verbunden sein.

7 Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das erforderliche Maß.
- Sicherung eines ausreichenden Anteils an unversiegelten Flächen.
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Naturschutzrechtliche Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt.

8 Planungsvarianten

8.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

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

8.2 Prognose für weitere Alternativen

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

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

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

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Lebensmittel-Discounter in Wössingen nur in Kombination mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt wirtschaftlich darstellbar ist. Bereits aus diesem Grund besitzen andere Standorte keine Attraktivität für potenzielle Betreiber. Weiterhin weist der Standort durch den bereits realisierten Vollsortimenter sowie die nahe verlaufende B 293 bereits eine erhebliche Vorbelastung auf.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Gemeinde Walzbachtal liegen Anfragen zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in westlicher Angrenzung zu einem bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter vor. Seitens der Gemeinde wird das Anliegen als Beitrag zur Sicherung und Erweiterung der Nahversorgung positiv eingestuft. Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im derzeitigen Außenbereich. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes wie auch die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walzbachtal erforderlich.

Die beabsichtigte Flächenausweisung hat eine Größe von ca. 0,8 ha und ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Erforderlich ist die Ausweisung eines Sondergebietes für die Nahversorgung.

Bei der Flächenausweisung sind verschiedene raumordnerische und regionalplanerische Vorgaben zu berücksichtigen. Die Fläche überschneidet sich mit einer Grünzäsur. Hierzu erfolgten Vorabstimmungen mit dem Regionalverband, so dass kein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist. Weiterhin wurde die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens gutachterlich nachgewiesen.

Von der Flächenausweisung sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotop betroffen. Artenschutzrechtliche Belange wurden inzwischen im Zuge des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens überprüft. Auch bestehen keine Überschneidungen mit Wasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.

Durch die Flächenausweisung wird die Grundlage für die Umwandlung bisher intensiv landwirtschaftlicher Flächen in Bauflächen geschaffen. Hiermit verbunden ist eine hohe Betroffenheit des Schutzgutes Boden, da mit der geplanten Überbauung die bisher weitestgehend natürlichen Bodenstrukturen zerstört werden. In mittlerem Umfang ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Wasser betroffen. Andere Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt kann durch die naturnahe Gestaltung von Grünflächen sowie eine adäquate Randeingrünung erfolgen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass für den Eingriff in den Naturhaushalt weitergehende Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Diese werden vorrangig außerhalb des Plangebietes vorzusehen sein.

Artenschutzrechtliche Belange wurden gutachterlich überprüft. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

Realistische Alternativen für die geplante Flächenausweisung liegen nicht vor. Aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs kann ein Lebensmittel-Discounter nicht innerhalb der Ortslage angesiedelt werden. Somit stehen nur Standorte an den Ortsrändern zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass eine Ansiedlung aus wirtschaftlichen Gründen nur in Nachbarschaft zum bestehenden Markt erfolgen wird. Zudem wird durch den verkehrsgünstigen Standort Kundenverkehr durch das Ortszentrum vermieden.

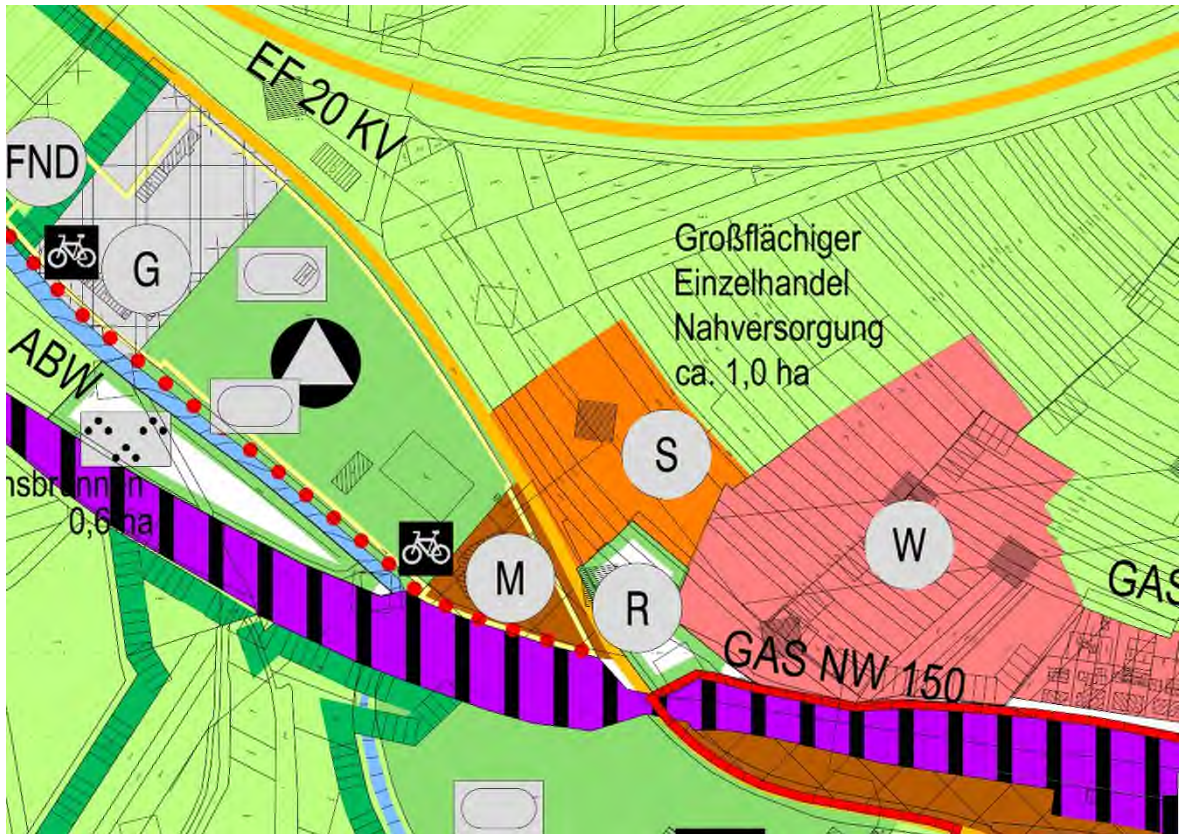


Bild 2: Flächennutzungsplan Walzbachtal 2. Fortschreibung, 2. Änderung

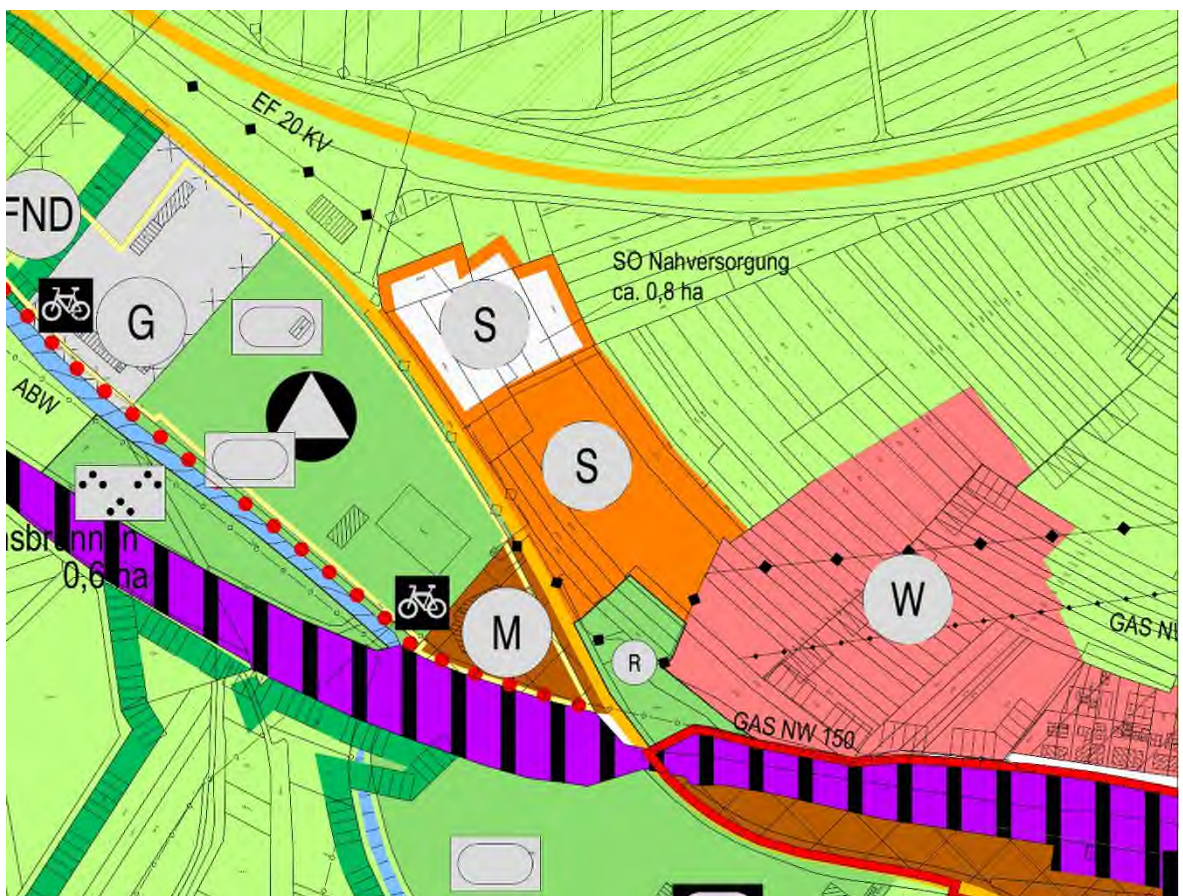


Bild 3: Flächennutzungsplan Walzbachtal 2. Fortschreibung, 3. Änderung