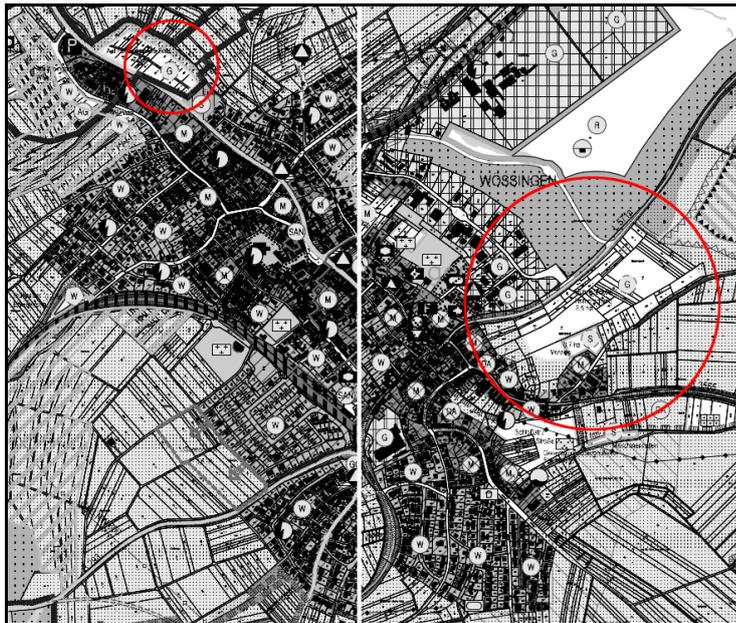


Gemeinde Walzbachtal

1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

- Fassung zur Feststellung -



Karlsruhe
Dezember 2014

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Gemeinde Walzbachtal

1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

- Fassung zur Feststellung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgvm.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Walzbachtal
im Dezember 2014

Inhalt

Teil A Bestandteile

A - 1 Planzeichnungen mit Verfahrensvermerken

Teil B Begründung

B - 1 Begründung

B - 2 Umweltbericht

Anlagen

B - 3 Zusammenfassende Erklärung

Teil A - 1 Planzeichnungen mit Verfahrensvermerken

Teil B - 1 Begründung

I. Anlass der Planänderung

Im Bereich "Hühneracker/Hafnersgrund" in Wössingen wird derzeit der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" aufgestellt. Die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist dort erforderlich, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Anpassungsbedarf besteht in diesem Bereich aufgrund des abweichenden Zuschnitts der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Vereine'. Darüber hinaus sollen entlang des verlängerten Hauweges Teile der dargestellten gewerblichen Baufläche 'Hühneracker/Hafnersgrund' topografiebedingt und aufgrund dortiger Biotopstrukturen gewerblich nicht in Anspruch genommen werden. Zum Ortsrand hin soll die Grenze der gewerblichen Baufläche angepasst und die dortige Fläche für die Landwirtschaft künftig Grünfläche als Übergangsbereich zum Ort werden.

Des Weiteren soll am nord-östlichen Ortseingang von Jöhlingen ein großflächiger Fachmarkt für Gartenbedarf sowie mit Angebot für Tiernahrung angeboten werden. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan "Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I" aufgestellt. Um dem Entwicklungsgebot zu genügen, indem anstelle von gewerblicher Baufläche ein Sondergebiet 'Einzelhandel' ausgewiesen wird, wird hier ebenfalls der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Beide Verfahren werden zur Offenlage in einem Verfahren gebündelt.

II. Bestandsanalyse

A) Bereich "Hühneracker/Hafnersgrund" in Wössingen

1. Raumordnerische Vorgaben

Der Bereich 'Hühneracker/Hafnersgrund' ist in der Raumnutzungskarte als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung dargestellt.

2. Bestehender Flächennutzungsplan

Im seit 2012 rechtsverbindlichen FNP bestehen im Bereich mit Änderungen eine gewerbliche Baufläche (8,6 ha), eine Sonderbaufläche 'Vereine' (0,7 ha) sowie am Ortsrand eine landwirtschaftliche Fläche, zu einem sehr geringen Teil auch Wohnbaufläche, die jedoch nicht bebaut ist. In der gewerblichen Baufläche sind Biotope nachrichtlich übernommen.

Im Umfeld liegen westlich und südwestlich der Bereiche mit Änderungen die gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen des Wohnortes, nördlich hinter

einer überörtlichen Straßenverkehrsfläche (L 571) gewerbliche Bauflächen (Bitschengässle) und Flächen für Wald. Östlich der gewerblichen Baufläche und südlich des verlängerten Hauwegs sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten liegt hinter einem Biotop eine Fläche für Abgrabungen (Zementwerk).

3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich mit Änderungen grenzt an die Klarstellungssatzung der Gemeinde Walzbachtal für den Ortsteil Wössingen vom 22.12.1977 und überlagert diese geringfügig in einem unbebauten Bereich.

Ansonsten ist das Plangebiet vollständig dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

4. Zum Standort

Der Änderungsbereich liegt an der L 571 zwischen dem Ortsrand von Wössingen und dem Zementwerk. Er ist durchgrünt und wird heute vor allem landwirtschaftlich genutzt. Nach Süden und zum Abbaugelände des Zementwerks hin ist er von Baumpflanzungen umfasst. Zum Ortsrand hin bestehen Freiflächen mit Bäumen. Am Hauweg liegen Bestandsnutzungen des Vereins Bulldog-Oldtimer-Team Wössingen e.V.. Nördlich der L 571 befindet sich das benachbarte Gewerbegebiet 'Bitschengässle'. Im Südwesten verläuft eine Geländekante bei einem Biotopstreifen (Feldhecken).

Der Bereich der gewerblichen Baufläche steigt von Nord-Westen nach Süd-Osten an. In Kombination mit den gewerblichen Flächen 'Bitschengässle' und 'Zementwerk' ist der Standort der gewerblichen Baufläche auch aufgrund seiner eingegrünt und gegenüber der Umgebung abgesenkten Lage als sehr günstig für Gewerbe einzustufen.

Ebenso günstig ist die äußere Gebietserschließung, die ohne Ortsdurchfahrten über die L 571 und die B 293 möglich ist. Fußläufig ist die gewerbliche Baufläche schwer zu erreichen. Der Fußweg vom Ortsrand entlang der L 571 endet vor der Fläche.

5. Gewerbeflächenbedarf

In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist der Bedarf nach Gewerbebauplätzen bis 2025 nachgewiesen und somit die Erforderlichkeit der bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen unterstrichen worden. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Größe der im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen verkleinert. Insofern erfolgt keine zusätzliche Gewerbeflächenausweisung mit der Planung. Vielmehr wird mit der Planung die bestehende, nicht parzellenscharfe Darstellung der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens konkretisierend fortgeschrieben. Die dargestellten gewerblichen Bauflächen liegen in einem regionalplanerisch für die Siedlungserweiterung abgestimmten Bereich.

Die Gemeinde Walzbachtal hat zuletzt 2009 die Gewerbegebietserweiterung "Grund II" im Ortsteil Jöhlingen zur Bebauung freigeben können. Mit einer Ausnahme sind alle Grundstücke durch die Gemeinde vermarktet worden. Nachdem Ende 2011 alle Grundstücke mit Bauverpflichtung veräußert worden sind und weiterhin Anfragen bei der Gemeinde zu weiteren Gewerbegrundstücken (u.a. des größten örtlichen Arbeitgebers) eingehen, wird der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" aufgestellt.

Das Gebiet hat sich bereits in den Diskussionen um die 1. sowie 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans als geeignet erwiesen. Ein Bedarf ist auch durch die Fortschreibung der Wirtschaftsstrukturuntersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom September 2010 bestätigt worden. Die Befragung der Eigentümer von unbebauten Grundstücken hat ergeben, dass die in Privateigentum stehenden gewerblichen Bauflächen nicht zum Verkauf stehen, sondern für eigene Zwecke vorgehalten werden.

Dass nachweislich Bedarf besteht wird auch dadurch deutlich, dass bereits vermehrt Anfragen von Firmen mit dringendem Baubedarf eingegangen sind.

B) Bereich "Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I" in Jöhlingen

1. Raumordnerische Vorgaben

Der Bereich 'Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I' ist in der Raumnutzungskarte als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung an einer Straße für regionalen Verkehr (L 559) dargestellt.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind das raumordnerische Integrationsgebot, das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot sowie das Agglomerationsverbot zu beachten. Zudem soll diese Nutzung an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sein.

2. Bestehender Flächennutzungsplan

Im seit 2012 rechtsverbindlichen FNP ist der Änderungsbereich (Bereich der neu geplanten Sonderbaufläche) als gewerbliche Baufläche neben einer Sonderbaufläche für Einzelhandel dargestellt. Sie wird aufgrund der Lage in der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebietes Weingarten-Walzbachtal-Jöhlingen (Rechtsverordnung von 2003) von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen überlagert (beidseits der Untergliederungslinie).

3. Verbindliche Bauleitplanung

Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Auf der Hofmanns Seite – Sondergebiet Einzelhandel“ an. Der Bebauungsplan erlangte im März 2010 Rechtskraft. Südlich der L 559 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Krumpfen Seite“. Dieser wurde im Dezember 2012 als Satzung beschlossen.

4. Zum Standort

Der derzeit landwirtschaftlich genutzte, relativ ebene Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortseingang von Jöhlingen an der Landstraße L 559 mit straßenbegleitenden Gehölzen (Offenland-Biotop). Östlich des Gebietes liegen hinter einer an die L 559 angebundenen Stichstraße ein Discounter (Penny) und ein Drogeriemarkt (dm) mit vorgelagerten Stellplätzen. Westlich und nördlich des Änderungsbereichs bestehen landwirtschaftliche Flächen, an die ein befahrbarer Weg („Freiheitsstraße“) angrenzt und welcher die landwirtschaftlichen Flurstücke erschließt. Noch weiter nordöstlich folgt eine Böschung mit teilweise gesetzlich geschützten Gehölzen im Übergang zur Erhebung des Bollenberges. Südlich der L 559 besteht das Baugebiet „Auf der krummen Seite“ mit Wohnbebauung.

Von der Fahrbahn der Landstraße ist mit Hochbauten ein Abstand von 20 m einzuhalten.

III. Ziele der Planung

A) Bereich "Hühneracker/Hafnersgrund" in Wössingen

1. Planänderungen und Nutzungskonzept

Die Planänderungen passen Darstellungen an den aktualisierten Planungsstand der Bebauungsplanung an. Im Bereich 'Hühneracker/Hafnersgrund' sind die

folgenden Änderungen geplant:

- ▶ Anpassung des Zuschnitts der gewerblichen Baufläche 'Hühneracker/Hafnersgrund' und Verringerung ihrer Flächengröße auf ca. 7,1 ha. Die gewerbliche Baufläche zwischen verlängertem Hauweg reicht dort künftig nur noch bis an die Grenze des dortigen Biotops, zumal dort aufgrund einer Böschung auch eine topografische Zäsur besteht. Zum Ortsrand hin wird die gewerbliche Baufläche entsprechend der voraussichtlichen Gewerbegebietsbegrenzung gefasst.
- ▶ Vergrößerung der nachrichtlich übernommenen Biotopfläche an der südöstlichen Grenze der angepassten gewerblichen Baufläche entsprechend dem heutigen Bestand.
- ▶ Im Bereich der bisherigen gewerblichen Baufläche südöstlich dieses Biotops wird landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
- ▶ Anpassung des Zuschnitts Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Veraine' und Anpassung ihrer Flächengröße auf ca. 0,5 ha.
- ▶ Zwischen dem heutigen Ortsrand und der geplanten gewerblichen Baufläche wird eine Grünfläche (Planung) für Streuobst und Gartenstrukturen ohne Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren liegt in dieser Fläche eine Fläche für die Abwasserbeseitigung für das Gewerbegebiet.

2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Baufläche soll von der L 571 aus erfolgen, die verkehrliche Erschließung der Sonderbaufläche vom Hauweg aus. Eine Zufahrt zur gewerblichen Baufläche kann dabei hinsichtlich der Leistungsfähigkeit grundsätzlich von der L 571 erfolgen.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht im direkten Standortumfeld nicht. Diese erfolgt erst durch den S- und Regionalbahnhof Jöhlingen-West, etwa 600 m südlich.

Für die Abwasserbeseitigung der gewerblichen Baufläche wird ein Symbol dargestellt (z.B. für Mulde und Klärbecken).

3. Grünordnung

Zwischen gewerblicher Baufläche und Ortsrand wird eine Abstandsgrünfläche vorgesehen, auf der die bestehenden Bäume im Wesentlichen erhalten bleiben sollen. Weiterhin wird empfohlen, eine Durchgrünung des Straßenraumes zu

ermöglichen. Entlang der L 571 ist eine Alleebepflanzung für das Orts- und Landschaftsbild am Ortseingang von Vorteil - die eine Verringerung der zulässigen Geschwindigkeit auf der heutigen L 571 sollte nachgedacht werden. Es ist geprüft, dass das Oberflächenwasser grundsätzlich in einem zentralen Rückhaltebecken mit Vorklärung im Süd-Westen zusammengefasst werden kann. Zu den Biotopflächen ist ausreichend Abstand zu halten.

4. Immissionsschutz

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung wird im Bereich der gewerblichen Bauflächen eine Lärmkontingentierung empfohlen. Nach Nord-Osten können stärker emittierende Betriebe untergebracht werden. Der Änderungsbereich selber ist Emissionen des Zementwerkes ausgesetzt.

B) Bereich "Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I" in Jöhlingen

1. Planänderungen und Nutzungskonzept

Im Änderungsbereich ist an Stelle von gewerblicher Baufläche eine Sonderbaufläche 'Einzelhandel' geplant. Dort soll ein großflächiger Fachmarkt für Gartenbedarf und Tiernahrung angesiedelt werden. Für einen solchen ist die Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Gartenmarktes in Walzbachtal Ortsteil Jöhlingen von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) von Februar 2014 erstellt worden. Danach können die raumordnerischen Prüfkriterien von einem solchen Markt erfüllt werden. Die raumordnerische Verträglichkeit der großflächigen Einzelhandelsnutzung ist im konkretisierenden Bebauungsplanverfahren zu untersuchen und nachzuweisen.

2. Erschließung

Die Erschließung soll über die Landstraße L 559 bzw. eine an diese angebundene Stichstraße erfolgen, an welche auch die unbefestigten "Freiheitsstraße" angebunden werden kann, so dass das landwirtschaftliche Wegenetz durchgängig bleibt.

3. Grünordnung

Durch die bestehenden Biotopstrukturen besteht eine landschaftliche Einbindung des Gebietes.

4. Immissionsschutz

Zum Schutz der südlich an die L 559 anschließenden Wohnbebauung wird im Zusammenhang mit angrenzenden gewerblichen Bauflächen eine Lärmkontingentierung im Bebauungsplan empfohlen.

Teil B - 2 Umweltbericht

I. Einleitung

1. Inhalt und Ziele der Planänderung

A) Bereich "Hühneracker/Hafnersgrund" in Wössingen

Mit dem Ziel einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprechend dem aktuellen Planungsstand und um dem Entwicklungsgebot zu genügen sind im Bereich 'Hühneracker/Hafnersgrund' die folgenden Änderungen geplant:

- ▶ Anpassung und Verkleinerung der gewerblichen Baufläche 'Hühneracker/Hafnersgrund'.
- ▶ Darstellung landwirtschaftlicher Flächen auf bisherigen gewerblichen Bauflächen.
- ▶ Vergrößerung der nachrichtlich übernommenen Biotopfläche an der südöstlichen Grenze der angepassten gewerblichen Baufläche.
- ▶ Anpassung des Zuschnitts der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Vereine' und Verringerung ihrer Flächengröße.
- ▶ Darstellung einer geplanten Grünfläche (zuvor im Wesentlichen Fläche für die Landwirtschaft) zwischen Ortsrand und gewerblicher Baufläche.
- ▶ Darstellung eines Symbols für eine Fläche für die Abwasserbeseitigung in der Grünfläche.

Durch die Verringerung der Bauflächen wird dort der Bedarf an Grund und Boden für Versiegelung verringert. Die landwirtschaftlichen Belange werden berücksichtigt, indem südlich der geplanten gewerblichen Baufläche bisher dargestellte gewerbliche Flächen zu Flächen für die Landwirtschaft werden. Die Möglichkeit zur Entwicklung adäquater gewerblicher Bauflächen durch Innenentwicklung (z.B. durch die Entwicklung von Brachflächen oder Gebäudeleerstand, von Baulücken oder Nachverdichtungsmöglichkeiten) besteht im Innenbereich mangels Flächenverfügbarkeit ausreichender und ausreichend großer, gut geschnittener Grundstücke nicht. Die landwirtschaftliche Nutzung des Grünstreifens zwischen Ortsrand und der gewerblichen Baufläche ist aufgrund des dortigen, artenschutzrechtlich relevanten Baumbestandes, der geschützt werden soll, und aufgrund deren Insellage bereits heute Restriktionen unterworfen, so dass die Ausweisung als Grünfläche u.a. dem Artenschutz dient.

B) Bereich "Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I" in Jöhlingen

Mit dem Ziel einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprechend dem aktuellen Planungsstand und um dem Entwicklungsgebot zu genügen sind im Bereich 'Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I' die folgenden Änderungen geplant:

- ▶ Umwandlung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel'.

Die landwirtschaftlichen Belange werden berücksichtigt, indem die Sonderbaufläche auf einer bereits bisher dargestellten gewerbliche Fläche entstehen soll. Da es sich bei den hier konkret geplanten Sortimenten im Wesentlichen um Gartenbedarf und Tiernahrung, d.h. nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, wird die Ortsrandlage präferiert. Die Möglichkeit zur adäquaten Innenentwicklung (z.B. durch die Entwicklung von Brachflächen oder Gebäudeleerstand, von Baulücken oder Nachverdichtungsmöglichkeiten) in Ergänzung eines bestehenden Versorgungsstandortes besteht an anderer Stelle in Jöhlingen nicht. Der Sonderbaufläche wird hier der Vorrang gegeben aufgrund der guten Erreichbarkeit am Ortsrand und der Lage hinter einem Gehölzstreifen.

2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

A) Bereich "Hühneracker/Hafnersgrund" in Wössingen

Der Bereich 'Hühneracker/Hafnersgrund' liegt in einem regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung.

Die bestehenden FNP-Darstellungen sind den Kapiteln II.2 und III.2 zu entnehmen. Nach den Untersuchungen zur 2. Fortschreibung des FNP für die gewerbliche Baufläche 'Hühneracker/Hafnersgrund' erfüllt das Gebiet sowohl die ökologischen, die sozialen wie auch die wirtschaftlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet.

Im aktuellen Landschaftsplan der Gemeinde Walzbachtal aus dem Jahre 2000 sind eine gewerbliche Baufläche 'Hafnersgrund' und noch eine gemischte Baufläche 'Hühneracker' als geplante Bauflächen ausgewiesen. Die gemischte Baufläche 'Hühneracker' ist im aktuellen FNP von 2011 nicht mehr dargestellt.

B) Bereich "Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I" in Jöhlingen

Der Bereich 'Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I' liegt in einem regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung.

Die bestehende gewerbliche Baufläche wird teilweise von einer Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen überlagert.

3. Art der Berücksichtigung der Umweltbelange

A) Bereich "Hühneracker/Hafnersgrund" in Wössingen

Unter Berücksichtigung der Planungsziele werden die Änderungen gegenüber der bestehenden Planung inhaltlich beschrieben, die zu erwartenden Umweltauswirkungen benannt und bewertet und Möglichkeiten zur Kompensation dargestellt. Die Gebietsbewertungen erfolgen nach Vor-Ort-Begehungen und auf Grundlage der bestehenden Flächennutzungsplanung sowie der Entwurfsfassung zur Offenlage mit Umweltbericht zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Hafnersgrund'.

Die Auswirkungen auf Pflanzen- und Tierwelt sind aus der Biotoptypenausstattung der betroffenen Flächen abgeleitet unter Berücksichtigung von ersten Untersuchungsergebnissen zum Bebauungsplanverfahren 'Gewerbegebiet Hafnersgrund'. Hinsichtlich des Themas Schall sind die dargestellten Flächennutzungen zu Grunde gelegt. Diese Inhalte müssen auf Ebene der Bebauungsplanung detaillierter betrachtet werden.

B) Bereich "Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I" in Jöhlingen

Unter Berücksichtigung der Planungsziele werden die Änderungen gegenüber der bestehenden Planung inhaltlich beschrieben, die zu erwartenden Umweltauswirkungen benannt und bewertet und Möglichkeiten zur Kompensation dargestellt. Die Gebietsbewertungen erfolgen nach Vor-Ort-Begehungen und auf Grundlage der bestehenden Flächennutzungsplanung sowie der Entwurfsfassung zur Offenlage mit Umweltbericht zum Bebauungsplan 'Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I'.

Die zu erwarteten Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung des Umweltberichts zum Bebauungsplan vom 13.12.2013 und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan (Stand 17.12.2013) abgeleitet. Hinsichtlich des Themas Schall sind die dargestellten Flächennutzungen zu Grunde gelegt. Diese Inhalte müssen auf Ebene der Bebauungsplanung detaillierter betrachtet werden.

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

A) Bereich "Hühneracker/Hafnersgrund" in Wössingen

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes stellen gegenüber dem bestehenden Plan insgesamt eine Verbesserung bezogen auf die Umweltauswirkungen dar, da Bauflächen herausgenommen und Biotopflächen vergrößert werden.

Das Konfliktpotential und Planungshinweise bezogen auf den derzeitigen Bestand vor Ort werden dennoch in der Folge benannt.

Bestandssituation	Besondere Hinweise an die weitere Planung/Hinweise	Konfliktpotential
Regionalplan regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung		
Landschaftsplan gewerbliche/gemischte Bauflächen	die Planung weist insgesamt weniger Bauflächen aus	gering
naturschutzrechtliche Schutzgebiete/Biotope Biotop: Feldhecken im 'Hafnersgrund' östlich von Wössingen	die Biotopfläche wird an den heutigen Bestand angepasst (d.h. vergrößert); das Gewerbegebiet soll zum Biotop Abstand halten	gering

<p>Tiere/Pflanzen</p> <p>Acker, Weiden-/Wiesenflächen, in Teilen Streuobstbestand, einzelne Gehölzstreifen</p> <p>Habitat für Arten des Offenlandes/im Streuobstbestand auch des Halboffenlandes</p>	<p>im Bebauungsplanverfahren ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen; bei entsprechenden Maßnahmen keine</p>	<p>hoch</p> <p>(die FNP-Änderung selber verringert das Konfliktpotential)</p>
<p>Boden</p> <p>Bodenertragszahlen von mittel-hoch bis zu hoch-sehr hoch</p>		<p>hoch</p> <p>(die FNP-Änderung selber verringert das Konfliktpotential)</p>
<p>Wasser</p> <p>geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens</p>	<p>Prüfung einer zentralen Regenrückhalteeinrichtung westlich der gewerblichen Baufläche</p>	<p>gering</p>
<p>Klima</p> <p>Ausgleichsraum für Siedlungsbebauung (Kaltluftproduktion)</p>		<p>mittel</p> <p>(die FNP-Änderung selber verringert das Konfliktpotential)</p>
<p>Landschaft</p> <p>begrünte Flächen vor dem Ort; muldenartiges Gelände, randliche Begrünungen vorhanden; Baumbestand am Ortsrand; Vorbelastung durch Zementwerk</p>	<p>entlang der L 571 ist eine alleeartige Eingrünung zu prüfen; zum Ortsrand hin sollte der Streuobstbestand weitgehend erhalten bleiben</p>	<p>hoch</p> <p>(die FNP-Änderung selber verringert das Konfliktpotential)</p>

Mensch Emissionen durch Zementwerk; für die Erholung geringe Bedeutung durch schlechte Erreichbarkeit	Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm werden voraussichtlich erforderlich; zum Ort hin wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet als Puffer empfohlen	mittel (die FNP-Änderung selber verringert das Konfliktpotential)
Kultur- und Sachgüter	sind nicht bekannt	
Wechselwirkungen	Die zu erwartenden Projektauswirkungen sind hinsichtlich der energetischen, stofflichen und informativischen Wirkungsgefüge zu verstehen.	gering

Bei Nichtdurchführung der Planänderung könnten größere Baugebietsflächen mit stärkeren Umweltauswirkungen entwickelt werden.

Durch die Änderungen entsteht gegenüber der bisherigen Planung dem Grunde nach kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Bei Realisierung der Planung sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Erwartet wird ein hoher Kompensationsbedarf.

B) Bereich "Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I" in Jöhlingen

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes stellen gegenüber dem bestehenden Plan keine wesentliche Änderung bezogen auf die Umweltauswirkungen dar, da vergleichbare Auswirkungen auch im bisher dargestellten Gewerbegebiet zu erwarten waren.

Das Konfliktpotential und Planungshinweise bezogen auf den derzeitigen Bestand vor Ort werden dennoch in der Folge benannt.

Bestandssituation	Besondere Hinweise an die weitere Planung/Hinweise	Konfliktpotential
Regionalplan regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung		
Landschaftsplan keine Maßnahmen für die Fläche vorgesehen		
naturschutzrechtliche Schutzgebiete/Biotope Biotop südlich des Plangebietes	die randliche Biotopfläche ist gesetzlich geschützt und bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen	mittel - hoch (keine bezogen auf die bestehende Gewerbeflächendarstellung)
Tiere/Pflanzen landwirtschaftliche Flächen; Vorkommen von Brutvögeln, der Zauneidechse bzw. ggf. von Fledermäusen nicht auszuschließen	im Bebauungsplanverfahren ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen; bei entsprechenden Maßnahmen werden keine entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwartet	mittel (keine bezogen auf die bestehende Gewerbeflächendarstellung)
Boden überwiegend hohe Bedeutung	Versickerungsfähige Stellplätze und Dachbegrünung sollten geprüft werden	hoch (keine bezogen auf die bestehende Gewerbeflächendarstellung)

Wasser Lage im Wasserschutzgebiet, Lehmdeckschicht	Versickerungsfähige Stellplätze und Dachbegrünung sollten geprüft werden; Schutz der grundwasserführenden Schichten	gering (keine bezogen auf die bestehende Gewerbeflächendarstellung)
Klima Ausgleichsraum für Siedlungsbebauung (Kaltluftproduktion)	Dachbegrünung sollte geprüft werden	gering - mittel (keine bezogen auf die bestehende Gewerbeflächendarstellung)
Landschaft begrünte Flächen am Ortsrand; blickabschirmende Biotopflächen	Biotopflächen zwischen Sonderbaufläche und L 559 sollten erhalten bleiben	gering - mittel (keine bezogen auf die bestehende Gewerbeflächendarstellung)
Mensch Schallemissionen durch die Einzelhandelsnutzung	ggf. werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich	gering - mittel (keine bezogen auf die bestehende Gewerbeflächendarstellung)
Kultur- und Sachgüter	sind nicht bekannt	
Wechselwirkungen	Die zu erwartenden Projektauswirkungen sind hinsichtlich der energetischen, stofflichen und informativischen Wirkungsgefüge zu verstehen.	gering (keine bezogen auf die bestehende Gewerbeflächendarstellung)

Bei Nichtdurchführung der Planänderung bliebe das Gebiet gewerbliche Baufläche.

Durch die Änderungen entsteht gegenüber der bisherigen Planung dem Grunde nach kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Bei Realisierung der Planung sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Erwartet wird ein mittlerer Kompensationsbedarf.

III. Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sollten den konkretisierenden Bebauungsplanverfahren Ortsbegehungen durchgeführt und in diesen Verfahren Monitoring-Maßnahmen benannt werden.

IV. Zusammenfassung

Im Bereich 'Hühneracker/Hafnersgrund' besteht ein hohes Konfliktpotential hinsichtlich des Schutzgutes Tiere/Pflanzen. Deshalb wird diesem Thema im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Die Streuobstwiesen am Ortsrand sollen weitgehend erhalten bleiben. Eine alleeartige Eingrünung entlang der L 571 sollte angestrebt werden.

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes im Bereich 'Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I' stellen gegenüber dem bestehenden Plan keine wesentliche Änderung bezogen auf die Umweltauswirkungen dar, da vergleichbare Auswirkungen auch im bisher dargestellten Gewerbegebiet zu erwarten waren.

Teil B - 3 Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB

Inhaltsübersicht:

1. Planungsziele
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Planungsalternativen

1. Planungsziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren soll dem Entwicklungsgebot für zwei Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen werden.

Im Bereich "Hühneracker/Hafnersgrund" in Wössingen werden dabei gewerbliche Bauflächen und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Ver-eine' angepasst und eine Fläche für die Landwirtschaft am Ortsrand künftig Grünfläche werden.

Im Bereich "Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I" in Jöhlingen soll eine gewerbliche Baufläche künftig Sondergebiet 'Einzelhandel' werden.

2. Verfahrensablauf

Für den Bereich "Hühneracker/Hafnersgrund" in Wössingen wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Für den Bereich "Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I" in Jöhlingen wurde eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit konnte gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen werden, da die Unterrichtung und Erörterung bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt ist. Dort wurde die geplante FNP-Änderung mit dem Ziel der Ausweisung eines Sondergebiets 'Einzelhandel' mit bekanntgemacht.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde das Verfahren gebündelt weitergeführt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für beide Bereiche wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt in einem Umweltbericht beschrieben und Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligung

► Bereich "Hühneracker/Hafnersgrund"

Für diesen Bereich gingen bei der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen von 13 Trägern öffentlicher Belange und keine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein. Der wesentliche Inhalt der Anregungen und deren Behandlung ist in der Folge zusammengefasst.

Auf das "Hinweispapier für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise" wurde hingewiesen. Dieses gilt jedoch nur für Bauflächenneuausweisung von Wohn- und gewerblichen Bauflächen. Hier jedoch werden die gewerblichen Bauflächen durch die Planung verringert und keine Wohnbauflächen ausgewiesen, der Bedarf ist gegeben und Interessentenanfragen bestehen.

Es wurde dargelegt, dass eine genaue Stellungnahme ein Schallgutachten benötigt. Hierauf konnte FNP-Verfahren verzichtet werden, da im FNP bereits gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind und gewerbliche Flächen am Standort grundsätzlich verträglich sind (z.B. als GEe), was sich im Bebauungsplanverfahren bestätigt hat.

Die angeregte Übernahme von Leitungen der EnBW in den FNP wurde nicht vorgenommen, da dieser die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nur in Grundzügen darstellt.

Baumpflanzungen an der L 571 bei 100 km/h wurden hinterfragt. Jedoch ist Tempo 70 bzw. 50 geplant und Bäume sind z.T. bereits vorhanden.

Hinweise zum Bodenausgleich wurden zur Kenntnis genommen. Der Eingriff in den Boden ist berücksichtigt; im B-Plan ist ein Teilausgleich und eine schutzgutübergreifende Ergänzung vorgesehen.

► Bereich "Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I"

Für diesen Bereich gingen bei der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen von 7 Trägern öffentlicher Belange ein. Der wesentliche Inhalt der Anregungen und deren Behandlung ist in der Folge zusammengefasst.

Es wurde dargelegt, dass ein Einzelhandelsgutachten zur Bewertung erforderlich. Die raumordnische Verträglichkeit ist im B-Plan-Verfahren und in der Begründung dargelegt.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Bei der förmlichen Beteiligung gingen 14 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgeben.

Die bei der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in synoptischer Form bewertet. Dabei ging für den Bereich "Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I" der Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet ein, was der Planung jedoch nicht entgegensteht. Weitere wesentliche inhaltlich neue Stellungnahmen gingen nicht ein.

5. Planungsalternativen

Durch die Lage im regionalplanerisch abgestimmten Bereich (Bereich "Hühneracker/Hafnersgrund") bzw. in bisher gewerblichen Bauflächen (Bereich "Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I"), die Standorte also grundsätzlich gut geeignet sind, und der Tatsache, dass die Bebauungsplanung parallel erfolgte, wurde eine Planung gewählt, die dem Entwicklungsgebot für die Bebauungspläne genügt und städtebaulich verträglich ist.