



# Gemeinde Walzbachtal

## Flächennutzungsplan Walzbachtal 2. Fortschreibung, 2. Änderung

Endfassung  
08.03.2017

### Begründung mit Umweltbericht

Die 2. Änderung der 2. Fortschreibung des  
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walzbachtal  
wird gemäß § 6 Abs. 1 BauGB in der Fassung  
vom 08.03.2018 genehmigt.

Karlsruhe, 12.06.2018

Simon-Jaekel  
Amtsleiterin



**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)

07WAZ16026

Gemeinde Walzbachtal

Flächennutzungsplan Walzbachtal, 2. Fortschreibung, 2. Änderung

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	2
1    Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	3
Umweltbericht.....	4
2    Neuausweisung Sondergebiet Betreuungseinrichtungen „Kirchberg“ .....	4
2.1    Zielsetzung der Flächenausweisung .....	4
2.2    Standortsuche .....	4
2.3    Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	5
2.4    Übergeordnete Planungen .....	5
2.5    Schutzvorschriften und Restriktionen .....	6
2.6    Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	6
2.6.1    Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung .....	6
2.6.2    Beurteilung der Umweltauswirkungen .....	7
2.7    Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	8
2.8    Planungsvarianten .....	8
2.8.1    Prognose ohne Umsetzung der Planung .....	8
2.8.2    Prognose für weitere Alternativen.....	8
3    Änderungsbereich Wohnbaufläche „Auf der Krummen Seite“ .....	9
3.1    Zielsetzung der Flächenausweisung .....	9
3.2    Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	9
3.3    Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	9
4    Änderungsbereich gewerbliche Baufläche „Auf der Hofmanns Seite“ .....	10
4.1    Zielsetzung der Flächenausweisung .....	10
4.2    Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	10
4.3    Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	11
5    Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	11

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Flächennutzungsplanes sind:

- Begründung mit Umweltbericht
- Zeichnerischer Teil mit Änderungsbereichen
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Flächennutzungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

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)
- Wirksamkeitsbeschluss
- Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung der Genehmigung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

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

## 1 Erfordernis und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Urfassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walzbachtal wurde im Jahr 1986 erstellt. Im Jahr 1988 erfolgte eine 1. Änderung. Eine erste Gesamtfortschreibung wurde im Jahr 2000 durchgeführt. Dabei wurde in Jöhlingen u. a. das Wohngebiet Gageneck als neuer Siedlungsschwerpunkt sowie angrenzend eine Erweiterungsfläche für den Friedhof neu ausgewiesen. Im Jahr 2012 erfolgte mit der 2. Fortschreibung eine grundlegende Überarbeitung des FNP mit dem Zielhorizont 2025. 2016 wurde die 2. Fortschreibung des FNP zum ersten Mal geändert. Aufgrund verschiedener städtebaulichen Entwicklungen in der Gemeinde soll die 2. Fortschreibung des FNP ein zweites Mal geändert werden.

Von der vorliegenden Änderung sind drei Bereiche betroffen welche sich alle im Ortsteil Jöhlingen befinden. Für die geplante Errichtung eines Seniorenzentrums soll in Angrenzung zum bestehenden Wohngebiet Gageneck das Sondergebiet „Kirchberg“ neu ausgewiesen. Parallel zum FNP-Änderungsverfahren wird dabei ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt.

Weiterhin soll der seit 2012 rechtsgültige Bebauungsplan „Auf der Krummen Seite“ am westlichen Ortseingang von Jöhlingen darstellerisch in den Flächennutzungsplan übernommen.

Das Sondergebiet Einzelhandel im Bereich „Auf der Hofmanns Seite“ wurde im Zuge der 1. Änderung der 2. Fortschreibung in den FNP aufgenommen. Da der damals geplante Einzelhandel nicht realisiert wurde, soll eine Rückumwandlung in gewerbliche Baufläche erfolgen.

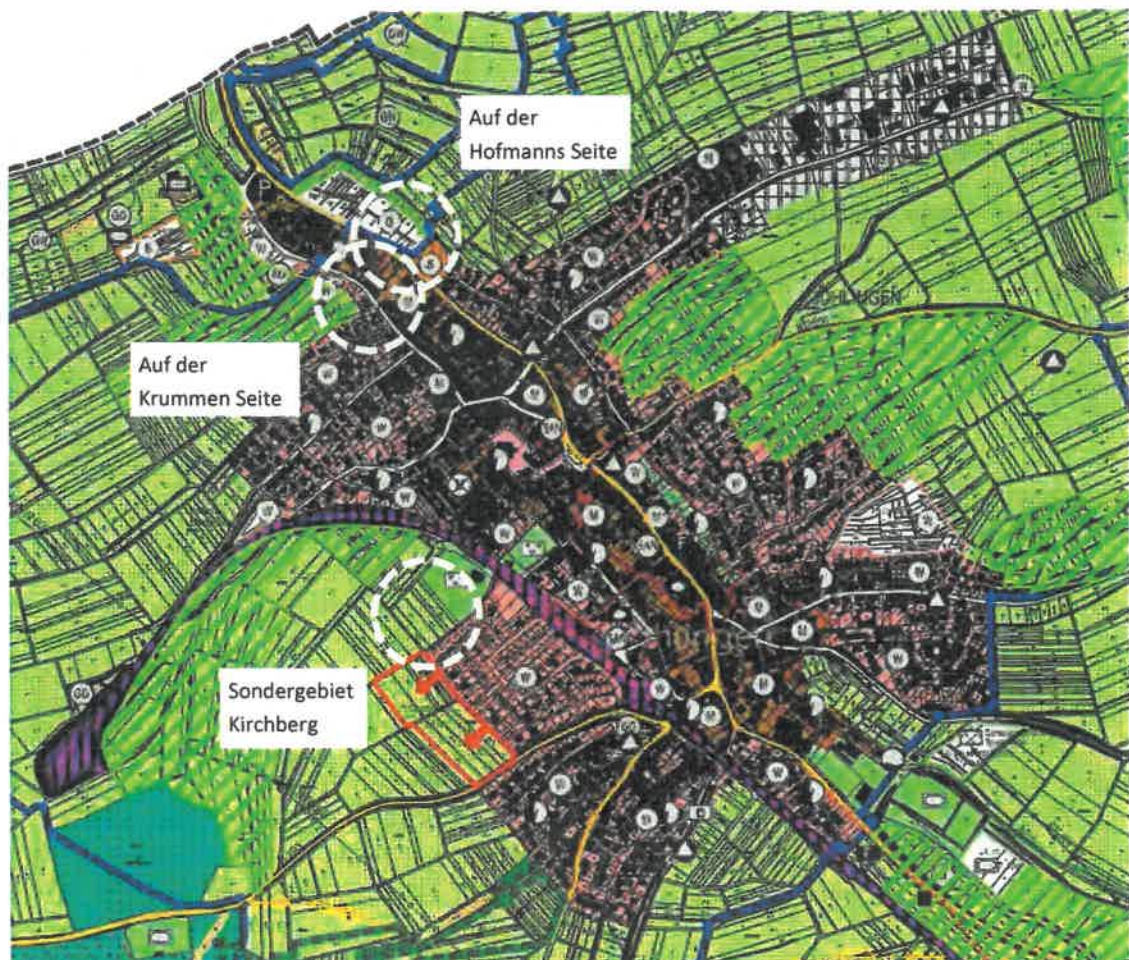


Bild 1: Flächennutzungsplan Walzbachtal – Ausschnitt Jöhlingen mit Änderungsbereichen

## Umweltbericht

### 2 Neuausweisung Sondergebiet Betreuungseinrichtungen „Kirchberg“

#### 2.1 Zielsetzung der Flächenausweisung

Die allgemeine demografische Entwicklung führt auch in der Gemeinde Walzbachtal zu einem wachsenden Anteil älterer Menschen. Zwischen 1970 und 2015 ist der Anteil älterer Menschen über 65 bei einem Gesamtzuwachs der Bewohnerzahl um 35 % um ca. 130 % gestiegen und beträgt aktuell ca. 1.900 Personen. Bis 2035 muss gemäß Prognose des statistischen Landesamtes weitergehend von einem erheblichen Anstieg dieser Altersgruppe ausgegangen werden. Dies bedeutet, dass die Bedürfnisse älterer Menschen auf die Gemeindeentwicklung einen zunehmend großen Einfluss haben werden.

In der Gemeinde Walzbachtal sind bereits zahlreiche Einrichtungen für ältere Mitbürger vorhanden. So hat die Gemeinde seit 2006 einen Seniorenbeirat, der die Interessen der Senioren vertritt und bereits eine Vielzahl von Projekten initiiert hat. Weiterhin gibt es Beratungsmöglichkeiten sowie Begegnungsstätten.

Ebenfalls vorhanden in der Gemeinde sind Wohnangebote für ältere Menschen. So bestehen in Wössingen zwei Pflegeheime, die eine Unterbringung am angestammten Wohnort ermöglichen. Im Ortskern von Jöhlingen gibt eine Einrichtung für betreutes Wohnen, jedoch noch keine Pflegeeinrichtung. Die hohe Auslastung der Pflegeheime in Wössingen lassen jedoch darauf schließen, dass auch in Jöhlingen eine starke Nachfrage nach Pflegeplätzen besteht, die bisher insbesondere außerhalb der Gemeinde gedeckt werden musste. Aus diesem Grund ist es Zielsetzung der Gemeindeentwicklung, im Ortsteil Jöhlingen eine zusätzliche Pflegeeinrichtung zu realisieren.

#### 2.2 Standortsuche

Im Vorfeld der Planung wurden verschieden potenzielle Standorte in Jöhlingen auf ihre Eignung für ein Pflegezentrum untersucht. Bewertungsparameter waren dabei das ausreichende Flächenangebot, die städtebauliche Einbindung, die Erreichbarkeit und verkehrliche Anbindung, die Wirtschaftlichkeit der technischen Erschließung oder die mögliche Betroffenheit naturschutzrechtlicher Belange. Da von einer hohen Nachfrage auszugehen ist, wurde auch die Verfügbarkeit der Flächen und damit die zeitlich absehbare Realisierung in die Bewertung aufgenommen.

Mehrere Standorte im innerörtlichen Bereich wie auch an den Ortsrändern wurden im Zuge der Untersuchung betrachtet. Die Standorte im Ortskern konnten jedoch aufgrund der teilweise kleinteiligen Eigentumsstrukturen und dem damit verbunden langwierigen Erwerb der Flächen vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage nach Betreuungsplätzen und der daraus resultierenden Aufgabe einer zeitnahen Realisierung des Pflegeheims nicht weiterverfolgt werden. Eine hohe Eignung bei gleichzeitiger kurzfristiger Flächenverfügbarkeit wurde dem Standort Kirchberg in Angrenzung zum Wohngebiet Gageneck bescheinigt. Als Vorteile werden insbesondere das ausreichende Flächenangebot sowie die ruhige, aber nicht abgelegene Lage genannt. Der Gemeinderat hat sich mit der Wahl des Standortes intensiv befasst und schließlich beschlossen, den Standort „Kirchberg“ weiter zu verfolgen.

Zur Umsetzung des Vorhabens wurde ein Bebauungsplanverfahren begonnen. Parallel erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der - dem Bebauungsplan entsprechenden - Neuausweisung einer ca. 0,8 ha großen Sondergebietsfläche.

### 2.3 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

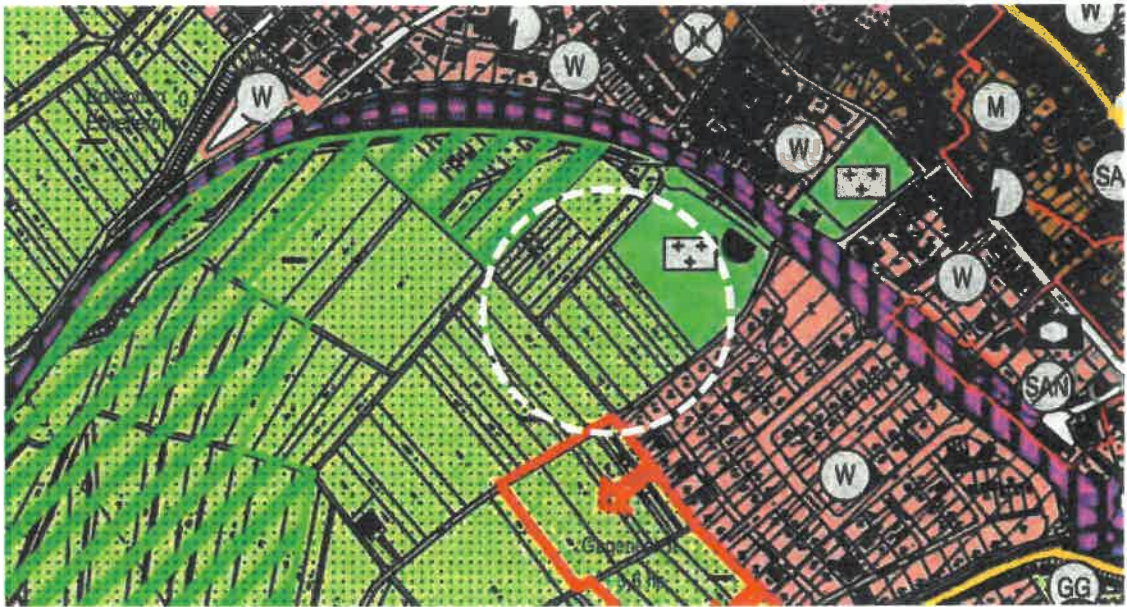


Bild 2: Flächennutzungsplan Walzbachtal, 2. Fortschreibung, 1. Änderung

### 2.4 Übergeordnete Planungen

Gemäß Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Weißfläche bzw. eines für die Siedlungsentwicklung abgestimmten Bereiches. Andere Flächen mit regionalplanerischer Bedeutung sind nicht betroffen.

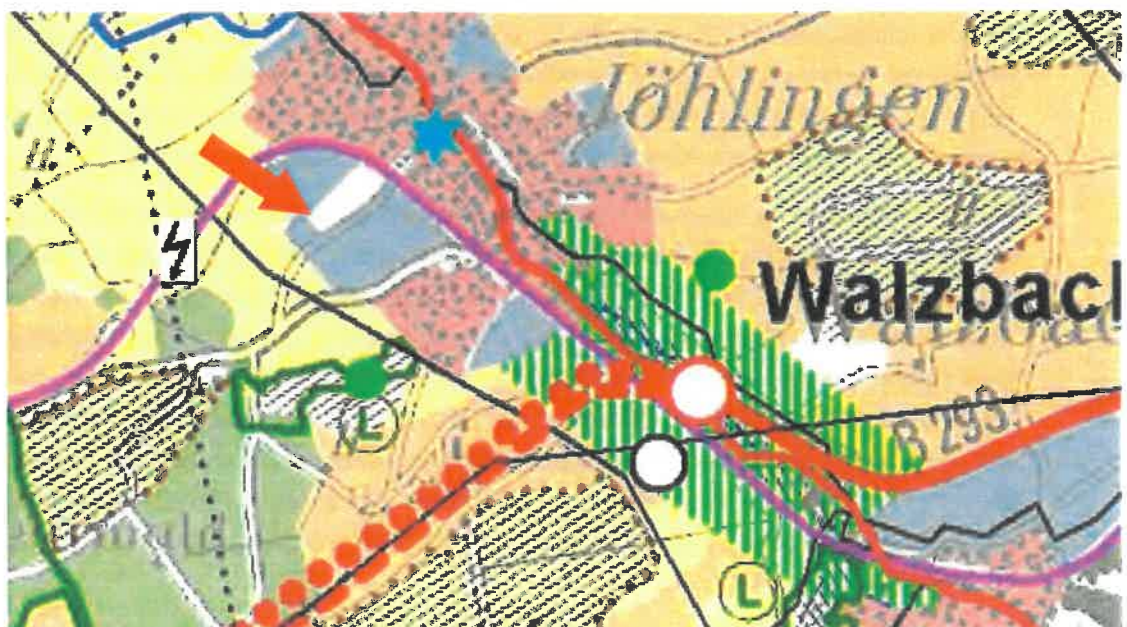


Bild 3: Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Mittlerer Oberrhein 2003“, Ausschnitt Walzbachtal

## 2.5 Schutzvorschriften und Restriktionen

Im Folgenden wird die Betroffenheit von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, artenschutzrechtlichen Belangen sowie Belange des Boden- und Immissionsschutzes dargelegt.

Natura 2000-Gebiete	Keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	Keine geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes. Ca. 120 m nördlich des Plangebietes befindet sich das Biotop Nr. 169172153705: Feldhecke I im „Schänzle“ westlich von Jöhlingen. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.
Geschützte Tiere und Pflanzen	Artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt. Vorkommen von Brutvögeln und Zauneidechsen wurden nachgewiesen.
Wasserschutzgebiete	Lage innerhalb Zone III des Wasserschutzgebietes Weingarten – Walzbachtal-Jöhlingen
Überschwemmungsgebiete	Keine Gefährdung bei HQ <sub>100</sub> oder HQ <sub>Extrem</sub>
Immissionsschutz	Keine relevanten Immissionen zu erwarten. Bahnlinie mit Stadt-bahnverkehr über 100 m entfernt.
Wald	Keine Betroffenheit
Altlasten	Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt.

## 2.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen

### 2.6.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestand	Prognose
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage am Ortsrand, jedoch keine Erholungsfunktion.</li> <li>Geringfügige Lärmbeeinträchtigungen durch Schienenverkehr.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verschiebung des Ortsrandes.</li> <li>Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen.</li> <li>Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Betrieb des Pflegeheims.</li> <li>Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut.</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorkommen von Brutvögel und Zauneidechsen nachgewiesen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unter Durchführung von Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.</li> <li>Mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut.</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relativ wertvolle Landwirtschaftsfläche.</li> <li>Derzeit keine Bewirtschaftung.</li> <li>Keine Versiegelungen.</li> <li>Keine Altlasten bekannt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Großflächige Versiegelungen führen zu Zerstörung der Bodenfunktion.</li> <li>Veränderungen der Bodenstruktur bereits in der Bauphase.</li> <li>Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut.</li> </ul>

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine offenen Gewässer vorhanden.</li> <li>Mäßiger Beitrag zur Grundwasserneubildung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser durch Versiegelung.</li> <li>Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.</li> <li>Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut.</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mildes Klima, geringe Windgeschwindigkeiten.</li> <li>Unversiegelte Flächen wirken klimatisch ausgleichend.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelungen führen zu erhöhter Aufheizung.</li> <li>Geringfügige Luftemissionen durch Betrieb des Pflegezentrums.</li> <li>Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut.</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage am Ortsrand von Jöhlingen.</li> <li>Geringe Einsehbarkeit durch abschirmend wirkende Gehölzstrukturen.</li> <li>Vorbelastung durch angrenzendes Wohngebiet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entstehung zusätzlicher Baukörper im Landschaftsraum.</li> <li>Teilweise Fernwirkung, abschirmende Wirkung der Gehölze nach Südwesten und Norden bleibt bestehen.</li> <li>Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut.</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeindeentwicklung mit erheblicher Flächenausdehnung.</li> <li>Angrenzend an den Ortskern vornehmlich Baugebiete für Einfamilienhäuser.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zusätzliche Flächenausdehnung des Siedlungskörpers.</li> <li>Relativ verdichtete Bebauung.</li> <li>Keine Schaffung von neuen Siedlungsansätzen.</li> <li>Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut.</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb des Plangebietes keine bekannt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Auswirkungen auf das Schutzgut.</li> </ul>
Sonstige mögliche Auswirkungen		<ul style="list-style-type: none"> <li>Anfall von Abfällen durch Pflegeheimbetrieb – Ordnungsgemäße Entsorgung</li> <li>Keine Risiken für Mensch und Umwelt zu erwarten.</li> <li>Keine Verwendung von problematischen Stoffen bei Bau und Betrieb zu erwarten.</li> </ul>

## 2.6.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung werden derzeit nahezu unbelastete, landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Nachnutzung zugeführt. Dabei sind insbesondere das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch Verlust von Lebensräumen sowie das Schutzgut Boden durch großflächige Versiegelungen und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen betroffen. Dagegen weisen die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Fläche durch die Planung eine nur geringe Betroffenheit auf, da das Plangebiet mit 0,8 ha eine relativ geringe Größe aufweist. Ebenso ergeben sich auf das Schutzgut Landschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen, da bestehende Gehölzstrukturen eine optische Abschirmung erwirken.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch geeignete Maßnahmen vermindert oder ausgeglichen werden müssen.



## **2.7 Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

- Begrenzung der Gebäudehöhe auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Begrenzung des Versiegelungsgrades, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Dachbegrünungen als zusätzliches Rückhaltevolumen von Oberflächenwasser.
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Erhalt der angrenzenden Grünstrukturen.
- Schaffung eines Ersatzhabitats für die in der Fläche nachgewiesenen Zauneidechsen.

## **2.8 Planungsvarianten**

### **2.8.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung**

Ohne Umsetzung wird die intensiv landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wieder aufgenommen werden. Die in der Bestandsanalyse dargelegten Funktionen bleiben erhalten.

### **2.8.2 Prognose für weitere Alternativen**

Im Zuge einer Standortuntersuchung wurden andere Standorte bewertet (siehe Ziffer 2.2). Alternativen ergeben sich insbesondere für die als geeignet eingestuft, jedoch nicht verfügbaren Freiflächen im Ortskern. Diese könnten im Zuge einer Nachverdichtung überbaut werden. Allerdings handelt es sich um derzeit unbebaute Flächen, so dass hierbei ebenfalls zusätzliche Versiegelungen sowie der Verlust von Lebensräumen für Tiere ergeben würden.

### 3 Änderungsbereich Wohnbaufläche „Auf der Krumpfen Seite“

#### 3.1 Zielsetzung der Flächenausweisung

Der am westlichen Ortsrand von Jöhlingen befindliche Einkaufsmarkt wurde 2011 abgerissen und durch einen Neubau an anderer Stelle ersetzt. Das freigewordene Areal wurde einer Wohnnutzung zugeführt. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage wurde der Bebauungsplan „Auf der Krumpfen Seite“ aufgestellt und 2012 als Satzung beschlossen. Im Jahr 2016 wurde der Bebauungsplan geringfügig geändert.

Der Bebauungsplan wurde als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Damit war eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Im Zuge der vorliegenden Änderung erfolgt eine Berichtigung der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplanes auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

#### 3.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Durch Wegfall des Einkaufsmarktes ist die Ausweisung jedoch nicht mehr zutreffend, da das Gebiet nahezu vollständig nur noch Wohnzwecken dient.



Bild 4: Flächennutzungsplan Walzbachtal, 2. Fortschreibung, 1. Änderung

#### 3.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die Änderung ergeben sich gegenüber der derzeitigen Darstellung keine weitergehenden Umweltauswirkungen. Aufgrund der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

## 4 Änderungsbereich gewerbliche Baufläche „Auf der Hofmanns Seite“

### 4.1 Zielsetzung der Flächenausweisung

Mit der Flächenausweisung „Auf der Hofmanns Seite“ wurde im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2025 der Schwerpunkt der zukünftigen gewerblichen Entwicklung im Ortsteil Jöhlingen bestimmt. Ausgewiesen wurde eine Fläche von 2,3 ha am westlichen Ortsausgang von Jöhlingen entlang der L 559. Die Genehmigung durch das Landratsamt erfolgte 2012.

Für einen ersten Abschnitt dieser Fläche wurde 2014 das Bebauungsplanverfahren „Auf der Hofmanns Seite – Erweiterung I“ abgeschlossen. Der damaligen Nachfrage entsprechend wurde ein Gewerbegebiet sowie ein Sondergebiet für die Ansiedlung eines großflächigen Gartenfachmarktes festgesetzt. Parallel wurde der Bebauungsplan geändert und ein Teil der gewerblichen Baufläche in Sondergebiet Einzelhandel umgewandelt.

Während das Gewerbegebiet inzwischen baulich genutzt wird, wurde der Gartenfachmarkt nicht realisiert. Aus diesem Grund wird auf der Sondergebietsfläche derzeit ein nicht-großflächiger Getränkemarkt realisiert. Zu diesem Zweck wurde der o.g. Bebauungsplan geändert und das Sondergebiet in Gewerbegebiet umgewandelt. Die Änderung erfolgte dabei im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Damit war eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Bebauungsplan besitzt seit September 2017 Rechtsgültigkeit.

Im Zuge der vorliegenden Änderung erfolgt eine Berichtigung der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplanes auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

### 4.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sondergebiet dargestellt. Durch die neue Nutzung ist diese Ausweisung nicht mehr zutreffend, da kein großflächiger Gartenfachmarkt realisiert wird.



Bild 5: Flächennutzungsplan Walzbachtal, 2. Fortschreibung, 1. Änderung

### **4.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Durch die Änderung ergeben sich gegenüber der derzeitigen Darstellung keine weitergehenden Umweltauswirkungen. Aufgrund der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

## **5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walzbachtal beinhaltet eine Neuausweisung sowie zwei Berichtigungen:

- Neuausweisung eines Sondergebietes „Kirchberg“ mit ca. 0,8 ha in Jöhlingen. Ein Bebauungsplanverfahren wird derzeit durchgeführt.
- Berichtigung einer Mischbaufläche in Wohnbaufläche „Auf der Krummen Seite“ in Jöhlingen. Ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB wurde durchgeführt.
- Berichtigung eines Sondergebietes in Gewerbliche Baufläche „Auf der Hofmanns Seite“ in Jöhlingen. Ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB wurde durchgeführt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nur für die Neuausweisung erforderlich.

Durch die Flächenausweisung „Kirchberg“ ergeben sich Eingriffen in den Naturhaushalt, die jedoch planerisch bewältigt werden können.

Eine besondere Betroffenheit weist das Schutzgut Boden auf, da mit erheblichen Versiegelungen der bisher unversiegelten Landwirtschaftsfläche zu rechnen ist. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist dagegen nur in mittlerem Maß betroffen. Eine durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung hat Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen, für die im Vorfeld der baulichen Umsetzung ein Ersatzhabitat zu schaffen ist. Ebenfalls nachgewiesen wurden Brutvögel. Dagegen ergibt sich gemäß Gutachten für Fledermäuse oder Amphibien keine relevante Betroffenheit. Unter Beachtung von Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

Die Schutzgüter Klima und Luft sowie Wasser werden nicht erheblich betroffen. Das Schutzgut Fläche ist durch die bauliche Nutzung einer bisherigen Landwirtschaftsfläche betroffen. Der Zuwachs an Baufläche ist jedoch mit 0,8 ha begrenzt, zudem stehen der Gemeinde kurzfristig keine geeigneten Standortalternativen zur Verfügung.

Das Plangebiet besitzt eine begrenzte Fernwirkung, nach Norden und Westen besteht jedoch eine optische Abschirmung durch Gehölze. Durch Begrenzung der Gebäudekubatur können negative Auswirkungen auf das Schutzgut vermieden werden.

Durch die beiden Berichtigungen ergeben sich keine weitergehenden Umweltauswirkungen.



# Gemeinde Walzbachtal

## Flächennutzungsplan Walzbachtal 2. Fortschreibung, 2. Änderung

Erstellt nach Wirksamkeitsbeschluss  
vom 19.03.2018

### Zusammenfassende Erklärung



**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)

07WAZ16026

Gemeinde Walzbachtal

Flächennutzungsplan Walzbachtal, 2. Fortschreibung, 2. Änderung

## Vorbemerkungen

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der die Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Planung sowie die Behandlung von Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund dargelegt wird.

### 1 Erfordernis und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Urfassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walzbachtal wurde im Jahr 1986 erstellt. Im Jahr 1988 erfolgte eine 1. Änderung. Eine erste Gesamtfortschreibung wurde im Jahr 2000 durchgeführt. Dabei wurde in Jöhlingen u. a. das Wohngebiet Gageneck als neuer Siedlungsschwerpunkt sowie angrenzend eine Erweiterungsfläche für den Friedhof neu ausgewiesen. Im Jahr 2012 erfolgte mit der 2. Fortschreibung eine grundlegende Überarbeitung des FNP mit dem Zielhorizont 2025. 2016 wurde die 2. Fortschreibung des FNP zum ersten Mal geändert. Aufgrund verschiedener städtebaulichen Entwicklungen in der Gemeinde soll die 2. Fortschreibung des FNP ein zweites Mal geändert werden.

Von der vorliegenden Änderung sind drei Bereiche betroffen welche sich alle im Ortsteil Jöhlingen befinden. Für die geplante Errichtung eines Seniorenzentrums soll in Angrenzung zum bestehenden Wohngebiet Gageneck das Sondergebiet „Kirchberg“ neu ausgewiesen. Parallel zum FNP-Änderungsverfahren wurde dabei ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt.

Weiterhin soll der seit 2012 rechtsgültige Bebauungsplan „Auf der Krummen Seite“ am westlichen Ortseingang von Jöhlingen in den Flächennutzungsplan übernommen. Es handelt sich um eine ursprüngliche Mischbaufläche, die jedoch im Zuge des Bebauungsplanes inzwischen als Allgemeines Wohngebiet entwickelt wurde.

Das Sondergebiet Einzelhandel im Bereich „Auf der Hofmanns Seite“ wurde im Zuge der 1. Änderung der 2. Fortschreibung in den FNP aufgenommen. Da der damals geplante Einzelhandel nicht realisiert wurde, soll eine Rückumwandlung in gewerbliche Baufläche erfolgen.

### 2 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal hat am 02.05.2016 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Walzbachtal, 2. Fortschreibung gefasst. Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurde am 04.07.2017 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht und fand vom 14.07. bis zum 08.09.2017 statt. Parallel wurden die Träger

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 18.12.2017 in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat behandelt und abgewogen.

In gleicher Sitzung wurde der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung festgestellt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 21.12.2017. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 08.01. bis zum 09.02.2018, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im gleichen Zeitraum. Über die im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der parallelen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde am 19.03.2018 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beraten. Da durch die eingegangenen Stellungnahmen keine relevante Änderung des Planentwurfs erforderlich wurde, konnte in gleicher Sitzung der Wirksamkeitsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst werden.

### 3 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 wurden im Umweltbericht, einem gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dokumentiert.

Eine Umweltprüfung wurde nur für die Neuausweisung „Kirchberg“ durchgeführt. Bei den anderen Änderungsbereichen handelt es sich um nachrichtliche Übernahmen, die aus entsprechenden Bebauungsplänen resultierten. Eine Umweltprüfung war hier nicht erforderlich.

In der Bestandserfassung wurden die Umweltaspekte für das Plangebiet ermittelt und die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Darüber hinaus wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. In der folgenden Tabelle ist die Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter sowie die Prognose bei Umsetzung der Planung zusammengefasst.

Schutzgut	Bestand	Prognose	Betroffenheit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine direkte Erholungsfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verschiebung des Ortsrandes.</li> <li>▪ Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Betrieb des Pflegeheims</li> </ul>	gering
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.</li> <li>▪ Angrenzende Gehölzbestände</li> <li>▪ Vorkommen von Brutvögeln und Zauneidechsen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine relevante Beseitigung von Gehölzen.</li> <li>▪ Anlage eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse.</li> </ul>	mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Relativ wertvolle Landwirtschaftsfläche.</li> <li>▪ Derzeit keine Bewirtschaftung.</li> <li>▪ Keine Versiegelungen.</li> <li>▪ Keine Altlasten bekannt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Großflächige Versiegelung, Zerstörung der Bodenfunktion.</li> <li>▪ Veränderung der Bodenstrukturen.</li> </ul>	hoch

<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine offenen Oberflächengewässer vorhanden.</li> <li>▪ Mittelmäßige Grundwasserneubildung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Großflächige Versiegelung, erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser</li> <li>▪ Reduzierung der Grundwasserneubildung.</li> </ul>	gering
<b>Klima und Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Insgesamt mildes Klima.</li> <li>▪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust von Kaltluftproduktionsflächen.</li> <li>▪ Zunehmende Aufheizung.</li> </ul>	gering
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage am Ortsrand von Jöhlingen.</li> <li>▪ Vorbelastungen durch angrenzendes Wohngebiet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verschieben des Ortsrandes.</li> <li>▪ Optische Abschirmung durch angrenzende Gehölze.</li> </ul>	gering
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bisherige Gemeindeentwicklung mit erheblicher Flächenausdehnung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zusätzliche Flächenausdehnung</li> <li>▪ Keine Schaffung von neuen Siedlungsansätzen.</li> </ul>	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Kultur- und Sachgüter bekannt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Auswirkungen.</li> </ul>	keine

Durch die Planung sind insbesondere das Schutzgut Boden aufgrund der großflächigen Versiegelung sowie artenschutzrechtliche Belange betroffen. Innerhalb des Plangebietes werden folgende Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Begrenzung der Gebäudehöhe auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Begrenzung des Versiegelungsgrades, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Dachbegrünungen als zusätzliches Rückhaltevolumen von Oberflächenwasser.
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Erhalt der angrenzenden Grünstrukturen.
- Schaffung eines Ersatzhabitats für die in der Fläche nachgewiesenen Zauneidechsen.

## 4 Eingehende Stellungnahmen und Abwägung

### 4.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen ein:

- Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sowie des Landratsamtes Karlsruhe auf Lage der Ausweisungsfächen im Wasserschutzgebiet.
- Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes auf mögliche Munitionsfunde im Bereich „Kirchberg“.
- Forderung des Landratsamtes Karlsruhe nach zusätzlichen Darlegungen zur Auswahl des Standortes „Kirchberg“

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen ein:



- Forderung von Umweltverbänden nach Vorlage eines Bedarfsnachweises für die Flächenausweisung „Kirchberg“.
- Ablehnung der Flächenausweisung „Kirchberg“ durch Umweltverbände aufgrund erheblicher Eingriffen in das Landschaftsbild.
- Forderung von Umweltverbänden nach Kompensationsmaßnahmen für die Flächenausweisung „Kirchberg“.

In seiner öffentlichen Sitzung am 18.12.2017 hat der Gemeinderat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, sonstiger Behörden sowie der Öffentlichkeit wie folgt behandelt:

- Bezüglich Flächenausweisung „Kirchberg“ Ergänzung einer ausführlicheren Darstellung der Standortwahl.
- Verweis auf den Kreispflegeplan des Landkreises Karlsruhe und dem darin enthaltenen Erfordernis zur kurzfristigen Schaffung von Pflegeplätzen in der Gemeinde.
- Feststellung, dass durch die Ausweisung Kirchberg keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.
- Verweis auf Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes.

#### **4.2 Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden gingen im Zuge der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahmen ein:

- Forderung des Landratsamtes auf Schlüssigkeit des Bauflächenbedarfsnachweises gemäß Hinweispapier des Ministeriums.
- Hinweis des Landratsamtes auf veränderte Vorgaben bei der Bekanntmachung.
- Anregung der Netze BW auf Übernahme von Stromleitungen in die Planzeichnung.

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahmen ein:

- Zweifel von Umweltverbänden an der Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme für die Flächenausweisung „Kirchberg“. Forderung einer alternativen Standortwahl.
- Kritik von Umweltverbänden an der Bewertung der Schutzgüter sowie Zweifel an der Objektivität von Gutachten im Zuge der Flächenausweisung „Kirchberg“.
- Befürchtung von Umweltverbänden an einer Einschränkung der Erholung sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Bereich „Kirchberg“
- Kritik von Umweltverbänden an den vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Flächenausweisung „Kirchberg“
- Kritik einer Interessensgemeinschaft an der Standortwahl „Kirchberg“ aufgrund unzureichender verkehrlicher Anbindung, Eingrenzung der zukünftigen Friedhofsentwicklung, klimatischen Auswirkungen sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.
- Vorschläge einer Interessensgemeinschaft für Alternativen zur Flächenausweisung „Kirchberg“.

In seiner öffentlichen Sitzung am 19.03.2018 hat der Gemeinderat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, sonstiger Behörden sowie der Öffentlichkeit wie folgt behandelt:

- Hinweis, dass für Pflegeheime kein Bauflächenbedarfsnachweis durchgeführt werden kann.
- Feststellung, dass die Bekanntmachung entsprechend gesetzlicher Vorgaben erfolgt ist.

- Verzicht auf Übernahme der von Netze BW genannten Stromleitungen zugunsten einer besseren Lesbarkeit der Planzeichnung.
- Hinweis, dass auf Ebene des Flächennutzungsplans lediglich eine Flächenausweisung, jedoch keine Vorgaben zur Ausnutzung des Baugrundstückes sowie Gebäudehöhe getroffen werden. Verweis auf das Bebauungsplanverfahren.
- Hinweis, dass es sich bei den im FNP enthaltenen Maßnahmen lediglich um Vorschläge zur Übernahme in den Bebauungsplan handelt.
- Feststellung, dass durch die Realisierung eines Pflegeheims auf der Flächenausweisung „Kirchberg“ keine unzumutbare Verkehrszunahme, keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie keine Störung der Erholungsfunktion in der Umgebung verbunden ist.
- Ablehnung der vorgebrachten Alternativstandorte für die Flächenausweisung „Kirchberg“ aufgrund in der Gesamtheit objektiv nicht feststellbarer Vorzüge.

## **5 Planungsalternativen**

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Alternativflächen zur Flächenausweisung „Kirchberg“ untersucht. Die innerörtlich gelegenen geeigneten Flächen konnten dabei aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse und einer nur langfristigen Verfügbarkeit der Flächen nicht weiterverfolgt werden.