

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 14

INHALT

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG.....	2
2	ÄNDERUNGSBEREICH DER 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	3
	2.1 Lage und Nutzungen des Änderungsbereiches	3
	2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	3
	2.3 Inhalte und Darstellung der 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes	4
3	STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN.....	6
4	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE	9
5	RAUMORDNERISCHE BELANGE	11
6	UMWELTBELANGE	12
	6.1 Landwirtschaftliche Flächen	12
	6.2 Umweltbericht.....	12
	6.3 Boden/Geologie/Hydrogeologie.....	13
	6.4 Oberflächenwasser/Grundwasserschutz/Trinkwasser	13

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 14

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim umfasst die Stadt Kenzingen, die Stadt Herbolzheim, die Gemeinden Weisweil und Rheinhausen. Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 9. punktuelle Änderung.

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die für die Gemeinde Weisweil wichtige und zur Deckung des täglichen Bedarfes notwendige Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgers (VK bis 799 m²) innerhalb des Ortskernes bzw. in dessen fuß- und radläufiger Entfernung. Hinsichtlich der Nahversorgung besteht in Weisweil schon seit Längerem ein Defizit, das sich durch die stetig zunehmende Bevölkerung weiter verschärft hat. So zeigt das „Interkommunale Einzelhandelskonzept“ des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim vom 20.02.2013, erstellt durch das Büro Dr. Accocella, dass die Versorgungslage in Weisweil unzureichend ist, und lediglich ein rudimentäres Nahversorgungsangebot im Umfeld der Kirche besteht. Ein größerer Lebensmittelbetrieb bzw. Lebensmittelhändler ist nicht vorhanden und die Nahversorgung in Weisweil damit nicht gesichert. Zwar bietet die in der Rheinstraße befindliche Bäckerei „Speck“ zusätzlich zu ihren Backwaren derzeit noch diverse Lebensmittel an, die Schließung des Geschäftes soll aber innerhalb der nächsten Jahre erfolgen, sodass die Gemeinde dann zunehmend unterversorgt wäre.

Zudem ist der Gemeinde Weisweil daran gelegen, weitere Flächen für wohnliche sowie mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen bereitzustellen.

Die Gemeinde Weisweil strebt daher an, das im Südosten von Weisweil gelegene Areal „Kreuzacker“ baulich als Sondergebiet (SO) „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ im Kreuzungsbereich und als Mischgebiet (MI) im östlich anschließenden Bereich mit Wohn- und Mischnutzung zu entwickeln und über einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. So können an einem Standort sowohl die Nahversorgung gesichert als auch der Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen in Teilen gedeckt werden. Diese Entwicklungsziele und Nutzungen decken sich teilweise nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, weshalb dieser partiell geändert werden muss. Vorbereitend werden daher die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sowie kleinteilig landwirtschaftliche Flächen in Richtung Süden in eine Sonderbaufläche (S) „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ und daran anschließend in eine bestehende Mischbaufläche (M) umgewandelt. Da der Bebauungsplan parallel zum vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren aufgestellt und das Gebiet mittelfristig entwickelt wird, soll über das Deckblatt auch die im Flächennutzungsplan vorhandene geplante Mischbaufläche nunmehr als bestehende Mischbaufläche (M) dargestellt werden.

Mit der nun vorliegenden 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Nahversorgers und der wohnlichen bzw. gemischten Bebauung sowie die Sicherung des ortsansässigen Gewerbebetriebes geschaffen werden.

2 ÄNDERUNGSBEREICH DER 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

2.1 Lage und Nutzungen des Änderungsbereiches

Der ca. 1,49 ha große Änderungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Weisweil und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 2291 bis 2300 und Teilstraßengrundstück Flst.-Nr. 9796 auf Gemarkung Weisweil. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die K5124 (Forchheimer Straße) und anschließender Wohnbebauung
- im Osten und Süden: durch den freien Landschaftsraum mit Ackerflächen
- im Westen: durch die Grünfläche Schmittin-Garten

Der Änderungsbereich ist derzeit landwirtschaftlich durch Grünland, Ackerland und Streuobstbestände geprägt. Die am östlichen Gebietsrand gelegenen Grundstücke werden durch einen Weisweiler Handwerksbetrieb genutzt. Das im Westen liegende Straßengrundstück der L104 (Hinterdorfstraße) wird auf Grund von Änderungen im Straßenquerschnitt und der Grundstückszuschnitte in den Änderungsbereich mit einbezogen.



Luftbild mit hinterlegtem Kataster und schematischer Darstellung des Änderungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, LUBW (ohne Maßstab, genordet)

2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem seit 13.04.2018 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim ist der Geltungsbereich als geplante Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, als bestehende und geplante Mischbaufläche (M) sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

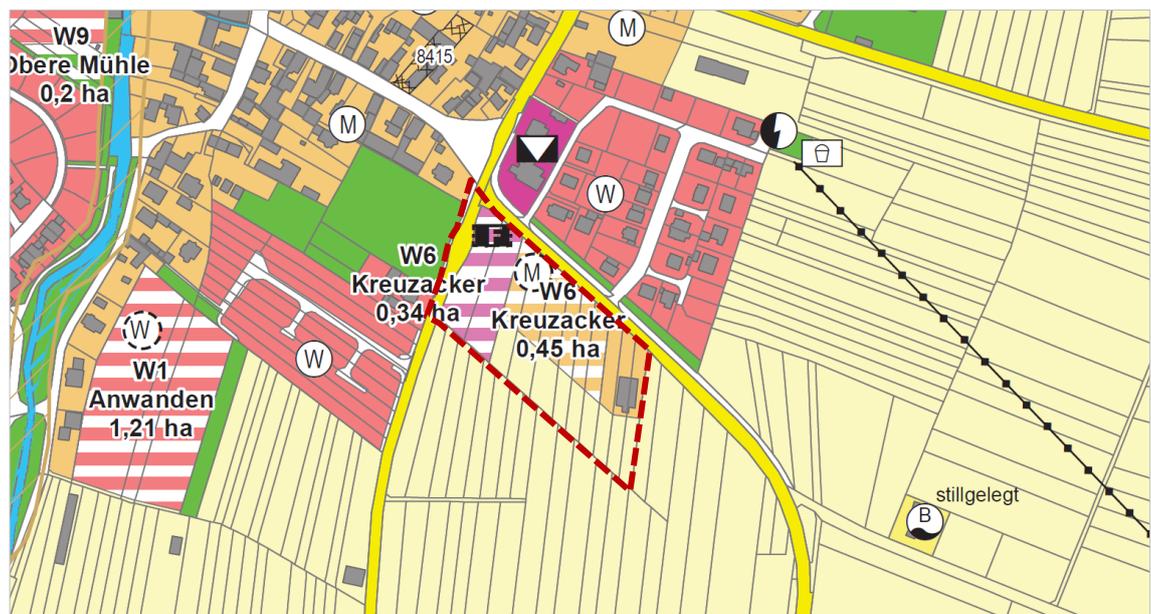
Über die vorliegende 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes soll für die Fläche des geplanten kleinflächigen Lebensmittelmarktes/Nahversorgers eine bestehende Sonderbaufläche (S) „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ und für den östlich

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 14

angrenzenden Bereich eine bestehende Mischbaufläche (M) sowie am südlichen Gebietsrand eine Grünfläche dargestellt werden, in der der Feuerwehrstandort nicht mehr vorgesehen ist. Für diesen muss die Gemeinde einen Alternativstandort finden. Die Standortalternativenprüfung hierzu wurde bereits vom Büro Keller, Riegel, durchgeführt. Die Umverlegung des Feuerwehrstandortes wird in einem gesonderten Flächennutzungsplanänderungsverfahren behandelt, in dem dann auch die Standortalternativenprüfung vorgelegt wird.

Parallel zum vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird der Bebauungsplan „Kreuzacker“ aufgestellt. Dieser ist auf Grund des geplanten Nahversorgers im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sowie innerhalb der kleinteiligen landwirtschaftlichen Flächen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, was es erforderlich macht, den Flächennutzungsplan in einem gesonderten zweistufigen Verfahren zu ändern. Im Bebauungsplan sollen im Kreuzungsbereich ein Sondergebiet (SO) „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ nach § 11 BauNVO und im Anschluss ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO sowie in den Randbereichen Grünflächen sowie andere grünordnerische Maßgaben festgesetzt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Änderungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, GVV Kenzingen-Herbolzheim (ohne Maßstab, genordet)

2.3 Inhalte und Darstellung der 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Errichtung eines Nahversorgers (nicht großflächiger Vollsortimenter) in der Gemeinde Weisweil zu ermöglichen. Zudem soll eine kleinflächige Erweiterung der bisher dargestellten geplanten Mischbaufläche (M) in Richtung Süden erfolgen und am südlichen Rand eine Grünfläche dargestellt werden. Des Weiteren wird die Verkehrsfläche der L104 (Hinterdorfstraße) als Teilbereich auf Grund von Änderungen im Straßenquerschnitt (Linksabbiegerspur) und an den Grundstücksgrenzen mit in den Änderungsbereich einbezogen. Auf Grund der durch den geplanten Nahversorger beanspruchten Fläche von ca. 0,56 ha und die damit verbundene teilweise Inanspruchnahme der bisher für ortsansässige Betriebe vorgesehenen geplanten Mischbaufläche (M), soll über die kleinflächige Erweiterung in Richtung Süden diese Inanspruchnahme kompensiert werden.

BEGRÜNDUNG

Im Sinne des Siedlungs- und Landschaftsbildes und auf Grundlage der für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erarbeitete städtebauliche Entwurf soll analog der im Steckbrief genannten Empfehlung die am Ost- und Südrand geplante Eingrünung zumindest über die Darstellung eines Teilbereiches der geplanten Grünfläche Eingang in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes finden. Der Grünstreifen wird in Richtung Westen bis an die L104 (Hinterdorfstraße) verlaufen, eine gleichbleibende Breite von 10,0 m ist jedoch nicht möglich, da hier Stellplätze für den Lebensmittelmarkt vorgesehen sind. Der Grünstreifen wird im Bereich der Sonderbaufläche (S) im weiteren Verlauf von 9,0 m auf 3,0 m zurückgenommen. In der 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich auf Grund der Kleinteiligkeit und des Maßstabes von 1:5.000 bzw. 1:10.000 nicht dargestellt und geht in der Sonderbaufläche (S) auf. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird der Grünstreifen durchgängig festgesetzt. In den restlichen Randbereichen (Osten und Westen) wird auf Bebauungsplanebene auf die Festsetzung entsprechender Grünstreifen und grünordnerischer Maßnahmen geachtet.

Die Darstellung als geplante bzw. zu entwickelnde Fläche ist nicht zielführend. Das Plangebiet wird in absehbarer Zeit entwickelt und damit dem Bestand zugeführt. Zudem gibt es in § 5 BauGB sowie der Planzeichenverordnung an sich keine Unterscheidung bzw. rechtliche Vorgabe zur Unterscheidung zwischen Bestandsflächen und Entwicklungsflächen. Dies wird auf Grund der besseren Lesbarkeit zwar immer wieder in Flächennutzungsplänen grafisch unterschieden, ist aber nicht rechtlich bindend, weshalb die Darstellung als Bestandsfläche als plangrafisch und inhaltlich richtig angesehen wird.

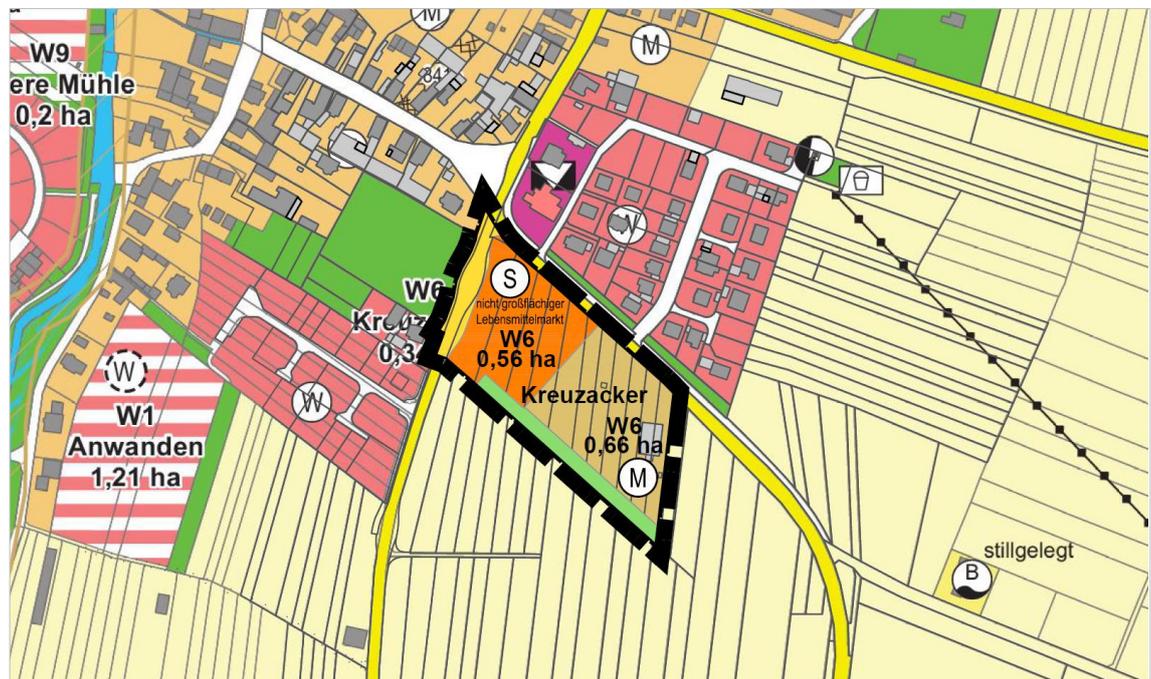
In der Bilanz stellt sich die Änderung wie folgt dar:

	FNp wirksam	9. FNpÄ	Bilanz
Gemeinbedarfsfläche	0,34 ha	0,00 ha	- 0,34 ha
Feuerwehr			
bestehende Sonderbaufläche (S) „Lebensmittelmarkt“	0,00 ha	0,56 ha	+ 0,56 ha
geplante Mischbaufläche (M)	0,45 ha	0,00 ha	- 0,45 ha
bestehende Mischbaufläche (M)	0,17 ha	0,66 ha	+ 0,49 ha
Landwirtschaftliche Fläche	0,40 ha	0,00 ha	- 0,40 ha
Verkehrsfläche	0,13 ha	0,13 ha	0,00 ha
Grünfläche	0,00 ha	0,14 ha	+ 0,14 ha
Geltungsbereich 9. FNpÄ		<u>1,49 ha</u>	
Flächeninanspruchnahme neu	<u>0,40 ha</u>		

Aus dieser Aufstellung wird ersichtlich, dass nicht die gesamte Fläche des Änderungsbereiches, sondern nur ca. 0,40 ha neu in Anspruch genommen werden. Aus Gründen der Lesbarkeit und praktischen Umsetzung im Ursprungsplan (Papierplan im Maßstab 1:10.000) wird das aufzubringende Deckblatt nicht nur auf den tatsächlichen Änderungsbereich (Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr) und Erweiterungsbereich (landwirtschaftliche Flächen) begrenzt, sondern über die gesamte beanspruchte Fläche gelegt. So wird gewährleistet, dass das Deckblatt anwender- und leserfreundlich ausgeschnitten, im Papierplan aufgeklebt und bei etwaigem Ablösen und Herausfallen wieder zugeordnet werden kann.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 14



Zeichnerische Darstellung – Deckblatt zur 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes,
Stand: Offenlage, FSP (ohne Maßstab, genordet)

Die Fläche für den Nahversorger wird als Sonderbaufäche (S) „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ dargestellt. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb dieser Fläche nur ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt und die damit verbundenen Nutzungen (Anlieferung, Stellplätze etc.) zulässig sind. Diese Fläche muss auf Grund der fehlenden wohnlichen Nutzung nicht auf den Wohnraumbedarf angerechnet werden. Zudem soll eine kleinflächige Erweiterung der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten bestehenden und geplanten Mischbaufläche (M) in Richtung Süden erfolgen und am südlichen Gebietsrand eine Grünfläche dargestellt werden. Auf Grund der durch den geplanten Nahversorger beanspruchten Fläche und der damit verbundenen teilweisen Inanspruchnahme der bisher für ortsansässige Betriebe und Wohnraumsuchende vorgesehenen geplanten Mischbaufläche (M), soll über diese kleinflächige Erweiterung in Richtung Süden die Inanspruchnahme kompensiert werden. Für diese Mischbaufläche (M) von ca. 0,66 ha muss aus Sicht der plangehenden Gemeinden kein Flächenbedarfsnachweis geführt werden, da 0,45 ha bereits im Flächennutzungsplan als geplante und 0,17 ha als bestehende Mischbaufläche (M) – mithin 0,62 ha – ausgewiesen sind und die geringe Differenz von 0,04 ha zur ursprünglichen Darstellung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, da dieser nicht parzellenscharf ist.

3 STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN

Die Standortwahl steht in Zusammenhang mit der Realisierung des Nahversorgers mit dessen nutzungsbedingtem Flächenverbrauch und -zuschnitt.

Innerhalb des Kernortes und kernortnahen Gemeindegebietes stehen die für den Nahversorger veranschlagten Flächen von ca. 0,56 ha nicht zusammenhängend und in dieser Größe zur Verfügung. Dass der Bedarf an einem Nahversorger sehr hoch ist und in Weisweil schon seit Längerem ein Defizit in Sachen Grund- und Nahversorgung vorliegt, ergibt sich aus dem „Interkommunalen Einzelhandelskonzept“ des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim vom 20.02.2013, erstellt durch das Büro

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 14

Dr. Acocella. Hierin wird die Versorgungslage in Weisweil genau beschrieben und als unzureichend eingestuft. Derzeit besteht lediglich in der Bäckerei „Speck“ in der Rheinstraße ein rudimentäres Nahversorgungsangebot, das auf Grund der Geschäftsaufgabe aber in nächster Zeit ebenfalls wegfallen wird und somit die Bürgerschaft der Gemeinde Weisweil zunehmend unterversorgt zurücklässt. Auch der in der Oberhausener Straße am nördlichen Ortseingang angesiedelte Hofladen kann nur untergeordnet zur Lebensmittel- und Nahversorgung beitragen und liegt zudem nicht im Ortskern oder dessen (un)mittelbarer Nähe, ist damit fuß- und radläufig nur bedingt erreichbar.

In der Vorbereitung zum vorliegenden Verfahren und der parallelaufenden Bebauungsplanaufstellung wurde geprüft, ob die Ansiedlung eventuell zu einem späteren Zeitpunkt im neuen, noch nicht entwickelten oder zur Realisierung anstehenden Abschnitt des Gewerbegebietes „Heuweg“ im Norden der Gemeinde stattfinden kann und sinnvoll ist, da hier noch entsprechend große Flächen geschaffen würden und zur Verfügung stünden. Auf Grund des längeren Zeithorizontes und der weit außerhalb des Ortskernes liegenden Flächen sowie der nahenden Unterversorgung der ortsansässigen Bevölkerung und damit verbundenen notwendig werdenden schnellen Reaktion auf diesen Umstand, wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet aus städtebaulichen Gründen, aus der Fürsorgepflicht der Gemeinde gegenüber ihrer Bürgerschaft heraus und auf Grund der zu weit entfernten fuß- und radläufigen Erreichbarkeit nicht befürwortet.

Auch die gegenüber dem Rathaus befindliche größere Brachfläche „Sternengarten“ scheidet aus, da die Gemeinde hier auf Grund der zentralen Ortslage, des demographischen Wandels, der Unterversorgung Weisweils mit seniorengerechten, pflegerischen Wohnformen und aus ortssoziologischen Gründen den Bau einer seniorengerechten Wohn- bzw. Pflegeeinrichtung geplant hat.

Dem gegenüber steht die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits in großen Teilen als Bauland ausgewiesene Fläche „W6 Kreuzacker“, die durch die vorliegende 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich umgewidmet und in einer untergeordneten Teilfläche von ca. 0,40 ha einschließlich der Grünfläche im Süden begründet erweitert wird. Durch die Lage im Kreuzungsbereich der L104 und K5124 ist das Gebiet sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden, was für den Standort des im Kreuzungsbereich geplanten Nahversorgers von großer Bedeutung ist. Aber auch die im zentralen und östlichen Bereich geplante wohnliche bzw. gemischte Nutzung sowie die im östlichen Gebietsbereich bestehende gewerbliche Nutzung profitieren von dem unmittelbaren Anschluss an die übergeordneten Straßen, da das Gebiet von Forchheim oder Wyhl ggf. auch aus Kenzingen kommend ohne Umwege oder Durchfahren des Ortes angefahren werden kann.

So können vor oder nach der Arbeit größere Einkäufe mit dem Auto erledigt werden, ohne dass der motorisierte Individualverkehr in Süd-Nord-Richtung durch den Ort gezogen wird, sondern direkt am östlichen Ortseingang „abgefangen“ werden kann. Hinzu kommt die gute bis sehr gute fuß- und radläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden zumeist wohnlich geprägten Bestandsgebieten und dem Ortskern, die durch den Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen noch gestärkt und attraktiviert werden soll. In der für die Bebauungsplanung zu erstellenden Erschließungsplanung werden hier entsprechende Querungshilfen oder dergleichen mitgedacht, sodass auch die gefahrlose Überquerung der L104 und der K5124 in diesem Bereich möglich sein wird.

Auf Grund der Einbindung des Marktes in eine flächenmäßig größere Fläche und im Anschluss an eine Mischbaufläche (M) sowie im Zusammenspiel mit der nördlich und südwestlich der übergeordneten Straßen gelegenen Wohngebiete in Verbindung mit den vorhandenen und zum Ausbau vorgesehenen Fuß- und Radwegebeziehungen, wird

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 14

zudem ein integrierter Standort in Nähe des Ortskernes geschaffen. Die zentrale Lage ist aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht durch die Nähe zum Ortskern und die Einbindung in die umliegenden Bestandsgebiete gegeben.

Auf Grund der gleichzeitigen bzw. leicht zeitversetzten Entwicklung der restlichen Mischbaufläche (M) mit gemischter Prägung wird hier auch die Arrondierung bzw. der Lückenschluss zu den umliegenden, bereits aufgesiedelten Gebieten geschaffen und der Siedlungsbestand ergänzt.

Die Fortführung der Fläche für den Nahversorger entlang der südlichen Gebietsgrenze in Richtung Osten und damit die Inanspruchnahme von ca. 0,26 ha Fläche für den Siedlungsbau ist städtebaulich und ortsgestalterisch sinnvoll, da hierüber sowohl ein baulicher als auch ein freiräumlicher, harmonischer Abschluss geschaffen wird. Durch die Hinzunahme dieser Flächen wird eine ressourcenschonende und ökonomische Ausnutzung der restlichen Mischbaufläche (M) möglich, da erst über die hierdurch erzeugte Gebietstiefe eine zweihüftige Erschließung möglich ist. Auf Grund der Lage im Bereich von übergeordneten Straßen gelten hinsichtlich der freizuhaltenen Flächen und Zufahrtsmöglichkeiten straßenrechtliche Anbaubeschränkungen, die die effiziente und ökonomische Gebietsausnutzung und Flächeneinteilung zudem erschweren. Begründet durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen sowie der im Ort fehlenden, aber immens wichtigen Grundversorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Dingen des täglichen Bedarfes wird von der plangebenden Gemeinde der Erweiterung des Plangebietes der Vorrang gegenüber dem Naturschutz gegeben. Durch die östliche, südliche und westliche Eingrünung der Sonder- und Mischbaufläche sowie diverser grünordnerischer Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes werden zusätzlich interne Ausgleichsflächen und Grünverbindungen geschaffen, die den Eingriff in den Naturhaushalt minimieren.

Die verkehrliche Anbindung an die L104 wurde im Vorhinein bereits mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 – Straßenwesen – und an die K5124 mit dem Straßenbauamt des Landkreises Emmendingen abgestimmt. Eine direkte Zufahrt des für den Nahversorger vorgesehenen Grundstückes von der L104 aus ist möglich. Von der K5124 aus kann gebietsmittig eine Erschließungsstraße für die Mischbaufläche (M) angedockt werden, über die der Verkehr gebietsintern verteilt wird. Zudem wurde die Realisierung einer zweiten direkten Zufahrt für den Nahversorger in Aussicht gestellt. Die Reduzierung der straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen gemäß § 22 des Straßengesetzes Baden-Württemberg wurde im Vorfeld zur parallellaufenden Bebauungsplanaufstellung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Emmendingen abgestimmt.

Hinzu kommt, dass durch den Nahversorger zusätzlich zu der bisher für die Feuerwehr vorgesehenen Fläche teilweise geplante Mischbauflächen (M) überplant werden, die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind. Da die Gemeinde Weisweil im Gebiet „Kreuzacker“ auch weiterhin für ortsansässige Unternehmen und Dienstleister Flächen vorhalten möchte, soll über die Hinzunahme der landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Süden ein Ausgleich für die durch den Nahversorger in Anspruch genommenen Flächen geschaffen werden.

Der zukünftig neu geschaffene Siedlungsrand und Ortseingangsbereich fügen sich in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsraum ein. Dies wird auch dadurch gewährleistet, dass entlang der südlichen Grenze hälftig eine Grünfläche zum Zwecke der Entwässerung und Einbindung in den Landschaftsraum dargestellt wird. Hinsichtlich der Bebauung ist auf ein städtebaulich ansprechendes und möglichst ortsbildverträgliches und klimaförderndes Erscheinungsbild zu achten. Auf der Ebene des Bebauungsplanes

BEGRÜNDUNG

werden entsprechende Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu sichern und den Eingriff in den offenen Landschaftsraum zu minimieren.

4 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim wurde am 14.02.2018 genehmigt. Das vorliegende Verfahren stellt die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes dar.

Übersicht bisherige Änderungen:

Nummerierung	Planungsfall	Verfahrensstand
1. FNP-Änderung	Spöttfeld, Rheinhausen	-
2. FNP-Änderung	Glöckle-Mühle, Herbolzheim (OT Bleichheim)	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 05.11.2021)
3. FNP-Änderung	Wohnmobilstellplatz, Kenzingen	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 05.11.2021)
4. FNP-Änderung	Oberfeld-Süd, Herbolzheim	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 05.11.2021)
5. FNP-Änderung	Zwischen den Ortsteilen, Rheinhausen	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 27.01.2023)
6. FNP-Änderung	Schulsporthalle Hecklingen, Kenzingen (OT Hecklingen)	im Verfahren
7. FNP-Änderung	Sportanlagen am Bleichbach, Herbolzheim	im Verfahren
8. FNP-Änderung	Kirnhalden, Kenzingen	im Verfahren
9. FNP-Änderung	Erweiterung Kreuzacker, Weisweil	im Verfahren
10. FNP-Änderung	Spöttfeld II, Rheinhausen	im Verfahren

Die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes wird als zweistufiges Planungsverfahren, mit Umweltprüfung, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der zugehörige Bebauungsplan „Kreuzacker“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 14

Verfahrensdaten

9. FNPÄ:

- | | |
|--|---|
| 27.07.2022 | Gemeinderat Weisweil: Empfehlung an den Gemeindeverwaltungsverband Kenzingen-Herbolzheim zum Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB |
| 18.11.2022 | Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB |
| 19.12.2022 bis
30.01.2023 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit |
| Schreiben
vom 15.12.2022
mit Frist bis
30.01.2023 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping) |
| 26.07.2023 | Gemeinderat Weisweil: Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Empfehlung an den Gemeindeverwaltungsverband Kenzingen-Herbolzheim zum Offenlagebeschluss gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB |
| 28.09.2023 | Verbandsversammlung: Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB |
| 04.03.2024 bis
09.04.2024 | Durchführung der Offenlage |
| Schreiben vom
01.03.2024 mit
Frist bis
09.04.2024 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange |
| 15.05.2024 | Gemeinderat Weisweil: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Empfehlung an den Gemeindeverwaltungsverband Kenzingen-Herbolzheim zum Feststellungsbeschluss |
| 30.09.2024 | Verbandsversammlung: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss |

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 14

Verfahrensdaten Bebauungsplan „Kreuzacker“:

30.03.2021	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Kreuzacker“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB
22.09.2021	Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
10.01.2022 bis 10.02.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 21.12.2021 mit Frist bis 10.02.2022	frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
26.07.2023	Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Schreiben vom 01.03.2024 mit Frist bis 09.04.2024	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
04.03.2024 bis 09.04.2024	Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
24.07.2024	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit dazugehörigen Bauvorschriften „Kreuzacker“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als eigenständige Satzungen

5 RAUMORDNERISCHE BELANGE

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Durch die Planungen werden keine übergeordneten Planungen, wie z. B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren berührt, wodurch die Planung den Vorgaben des Regionalplanes in dieser Hinsicht nicht entgegensteht.

Zur Führung des Wohnraumflächenbedarfsnachweises wird auf Ziffer 2.3 verwiesen.

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 14

6 UMWELTBELANGE

6.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die bauliche Nutzung werden etwa 0,26 ha (0,40 ha Flächeninanspruchnahme abzüglich 0,14 ha für die Grünfläche) an Flächen in Anspruch genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan aktuell als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. Die Beanspruchung dieser Flächen muss gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden, da ein Verlust landwirtschaftlicher Flächen grundsätzlich verhindert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden etabliert werden sollte. Eine bauliche Nutzung sollte in erster Linie auf Flächen, die für die Landwirtschaft weniger geeignet sind, erfolgen.

Die für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogenen Flächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan zwar als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, jedoch nur teilweise als landwirtschaftliche Nutzflächen bewirtschaftet.

Der Verlust der Ackerfläche wird vor dem Hintergrund hingenommen, dass der Bereich als einzig mögliche Fläche für die notwendige Ansiedlung eines Nahversorgers in Frage kommt. Eine Erweiterung an anderer Stelle ist nicht möglich, da innerhalb des Ortskernes bzw. zentrumsnah keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen.

Für den Eingriff werden auf der Ebene des Bebauungsplanes zudem entsprechende interne und externe Ausgleichsmaßnahmen ergriffen, sodass die Inanspruchnahme kompensiert werden kann, ohne dass negative Folgen des Flächenverlustes verbleiben.

Auf die vertiefenden Ausführungen zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird auf Ziffer 3 dieser Begründung verwiesen.

6.2 Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wird durch das Büro FLA Wermuth, Eschbach, erarbeitet und im Entwurf der vorliegenden Begründung zusammen mit dem Artenschutzgutachten des Büros für Landschaftsplanung H.-J. Zurmöhle, Waldkirch, beigefügt.

Zusammenfassend wird ergänzt, dass die Streuobstbestände eine Flächengröße von ca. 3.252 m² aufweisen und somit in die Mindestgröße gemäß § 33a NatSchG fallen. Im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens wird ein Antrag auf Umwandlung gemäß § 33a NatSchG Abs. 2 gestellt. Ein Ausgleich gemäß § 33a NatSchG Abs. 3 wird umgesetzt. Die im Artenschutzgutachten empfohlenen Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vA1 bis vA5) werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 14

berücksichtigt. Die rechtliche Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes umgesetzt bzw. befinden sich gerade in der Umsetzung. Eine Standortverlagerung der 22 Käferbäume erfolgte bereits frühzeitig im Januar 2023. Die Standortsuche und Umsiedlung der Bäume wurde durch eine Umweltbaubegleitung koordiniert.

6.3 Boden/Geologie/Hydrogeologie

Zu dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurden sowohl hydrogeologische/bodenkundliche Gutachten eingeholt als auch Entwässerungskonzepte erstellt. Die Ergebnisse sind – soweit in der verbindlichen Bauleitplanung möglich – in den Bebauungsplan eingeflossen. Die Untersuchungen/Gutachten und Konzepte werden den Bebauungsplanunterlagen voll umfänglich beigelegt.

6.4 Oberflächenwasser/Grundwasserschutz/Trinkwasser

Es ist vorgesehen das Oberflächenwasser in einer öffentlichen Anlage in Form einer Mulde/eines Beckens zur Versickerung zu bringen. Die Anlage wird in der auf der Südseite des Plangebietes angeordneten Grünfläche in Abstimmung mit der geplanten Bepflanzung erstellt. Aus den hydrogeologische/bodenkundliche Gutachten geht hervor, dass eine Versickerung unter Berücksichtigung von einzelnen Rahmenbedingungen problemlos möglich ist. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Straßeneinläufe gefasst und innerhalb eines zur Versickerungsanlage führenden Regenwasserkanal DN 300-400 gesammelt. Die Grundstücke werden über geplante Hausanschlussleitungen DN 150 und Hausanschlusskontrollschächte DN 1000 an diesen geplanten Regenwasserkanal oder rückwärtig direkt an die Versickerungsanlage angeschlossen.

Für die Sicherung der Trinkwasserversorgung für die Gemeinde Weisweil (sowie Stadt Eendingen und Forchheim) liegt ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Erhöhung der Wasserentnahmemenge aus dem Brunnen Forchheimer Wald vor. Auf Grund der Umwidmung bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellter Siedlungsflächen (Gemeinbedarf Feuerwehr und Mischbaufläche (M)) in eine Sonderbaufläche (S) für einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt und der nur kleinteiligen Erweiterung der Mischbaufläche (M) wird davon ausgegangen, dass die beantragte Tageswassermenge nach wie vor ausreichend ist. Dies auch vor dem Hintergrund, dass innerhalb der Sonderbaufläche (S) kein Wohnen und in der Mischbaufläche (M) nur 50 % Wohnen zulässig sein werden.

Das geplante Bauvorhaben liegt im Wirkungsbereich der Schutzmaßnahmen des geplanten Rückhalteraums Wyhl/Weisweil. Der höchste bekannte Grundwasserstand (interpoliert) im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt bei ca. 169,36 m+NN. Da die Interpolation auf der Grundlage von Grundwasserständen erfolgt, die nicht durchlaufend erfasst werden, kann der maximale Grundwasserstand auch über dem oben genannten höchsten erfassten Wert liegen. Der maximale berechnete Grundwasserstand im maßgebenden Bemessungsfall „Rheinabfluss 4.500 m³/s mit extremem Niederschlag“ ohne Betrieb des Rückhalteraumes liegt bei ca. 169,46 m+NN. Bei einem Einsatz des geplanten Rückhalteraumes Wyhl/Weisweil im Bemessungsfall „Rheinabfluss 4.500 m³/s mit extremem Niederschlag“ werden die o. g. Werte nicht überschritten. Geplante Bauwerke unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind nicht nur wasserdicht, sondern auch auftriebssicher auszuführen. Um höhere Aufwendungen zum Schutz der Bebauung in der Gemeinde Wyhl zu Lasten des Landes Baden-Württemberg zu

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 14

vermeiden, sind Bauteile, die unter den maximalen Grundwasserstand reichen entsprechend der geltenden Regelwerke auszubilden.

Kenzingen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Verbandsvorsitzender

Planverfasser