x. Ausfertigung

WILLSTÄTT
Natürlich. Charmant. Lebendig.

Punktuelle Änderung des Flächennutzungs-plans der Gemeinde Willstätt im Bereich der Bauge-biete im Gewann "Krummacker"

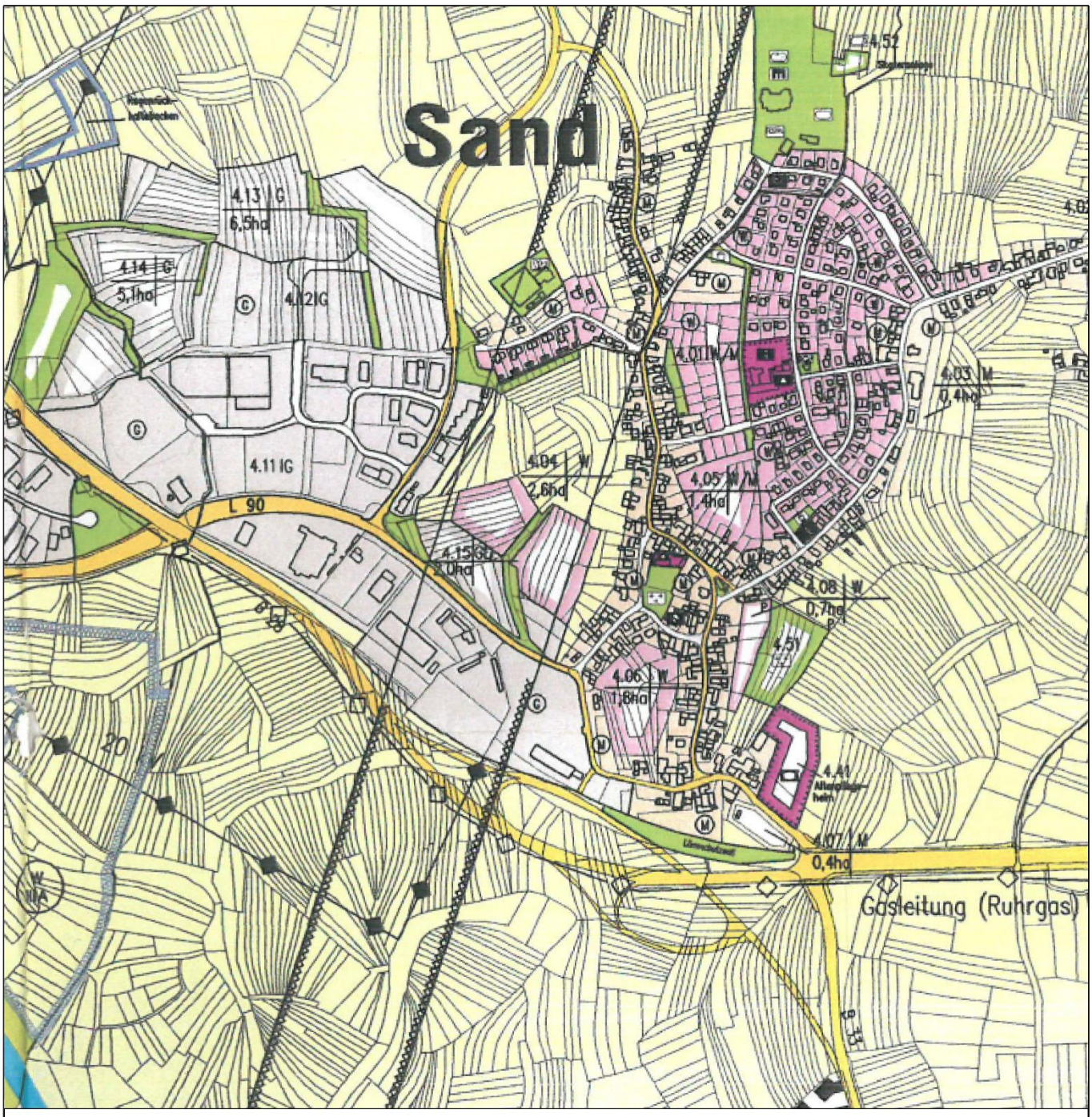
Stand: 14.06.2022

RS

Beratende
Ingenieure
VBI
Bauingenieurbüro

D – 77855 Achern
Allerheiligenstraße 1
Telefon 07841 / 6949-0
Telefax 07841 / 6949-90

I. Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan M. 1:10.000 (Stand: 2. Fortschreibung 2005)



NORD

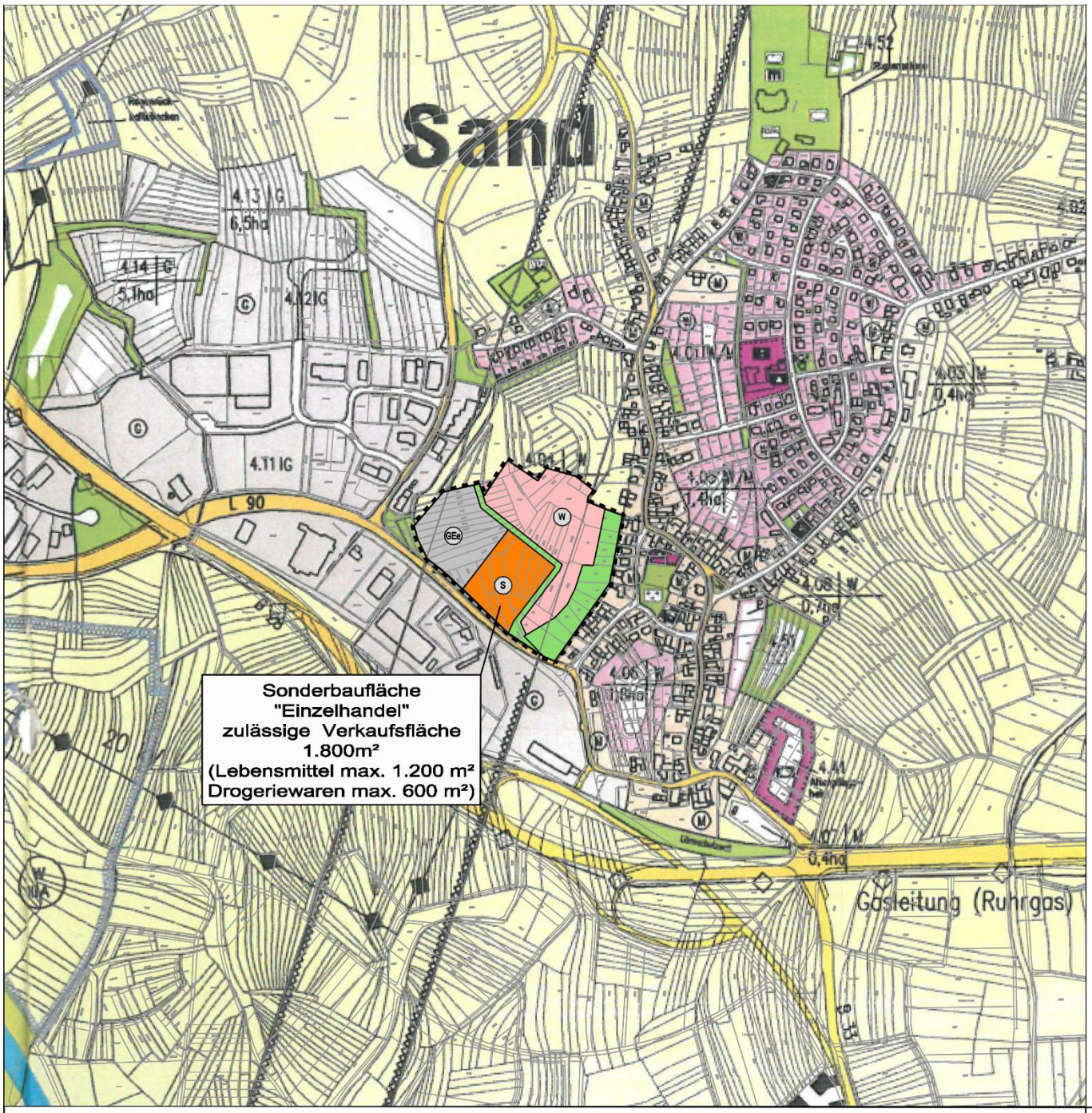
Gemeinde Willstätt
Flächennutzungsplan

Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan
Bereich Willstätt-Sand
(Stand 2. Fortschreibung 2005)

M. 1 : 10.000

RS Ingenieure

II. Zeichnerische Darstellung der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Baugebiete im Gewann "Krummacker" M. 1:10.000



Zeichenerklärung

GEe — eingeschränkte gewerbliche Baufläche (best. / gepl.)

S — Sonderbaufläche (best. / gepl.) "Einzelhandel"
zulässige Verkaufsfläche 1.800 qm
(Lebensmittelmarkt max. 1200 qm VKF +
Drogeriemarkt max. 600 qm VKF)

W — Wohnbaufläche (best. / gepl.)

Grünfläche

Umgrenzung Änderungsbereich

NORD

Gemeinde Willstätt
Flächennutzungsplan

punktuelle Änderung
im Bereich der Baugebiete im Gewann Krummacker
in Willstätt-Sand

RS Ingenieure

M. 1 : 10.000 Stand: 14.06.2022

III. Begründung

Inhalt

III.1. Rechtsgrundlagen 7

III.2. Allgemeines 7

III.3. Übergeordnete Planungen 9

III.3.1. Bestehender Flächennutzungsplan 9
III.3.2. Landesentwicklungsplan (LEP) 10
III.3.3. Regionalplan Südlicher Oberrhein 12

III.4. Schutzgebiete / -objekte 13

III.4.1. Natura 2000 – Gebiete / Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz 13
III.4.2. Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz 14

III.5. Denkmalschutz 15

III.6. Umwelt 15

III.7. Derzeitiges Planungsrecht 16

III.8. Inhalt der punktuellen Änderung 16

III.9. Inhalt der Planung 17

III.10. Verfahren 24

III.11. Anlagen 24

III.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZVO)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

III.2. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt in der Regel die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde dar. Aus diesen Vorgaben sind die Bebauungspläne mit den entsprechenden rechtsverbindlichen Festsetzungen zu entwickeln.

Der vorliegende Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 2005 und wurde am 09.09.2005 vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt.

Die seinerzeit festgelegten Flächen basierten auf einem städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 2000. Dieser beinhalteten für den südlichen Bereich eine Entwicklung von Gewerbe- und Wohnbauflächen, im nördlichen Teilbereich sollte die landwirtschaftliche Nutzung der Bestandsflächen erhalten bleiben, was perspektivisch im direkten Zusammenspiel der unterschiedlichen Nutzungen nicht immer konfliktfrei von Statten geht.

Das zwischenzeitlich stärker werdende Bewusstsein für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und die nicht nachlassende Nachfrage nach Wohnbauflächen hat dazu geführt, dass sich die Gemeinde mit Überlegungen für eine Gesamtentwicklung der Fläche getragen hat. Die Bodenneuversiegelung ist an dieser Stelle zwar nicht geringer als an anderer Stelle, jedoch können durch die Entwicklung der, durch die allseitig angrenzende, bereits vorhandene Bebauung vorgeschädigten und konfliktbehafteten Fläche, die Inanspruchnahme zusammenhängender wertvoller landwirtschaftlicher Flächen am Ortsrand minimiert werden. Deshalb wurde 2019 ein Rahmenplan für die Gesamtflächenentwicklung aufgestellt, der als Basis für die bedarfsorientierte Entwicklung von Teilbereichen dient (siehe hierzu auch Punkt III.9 – Inhalt der Planung).

Abbildung 1: Rahmenplan RS Ingenieure vom 06.09.2019

Auf der Basis des 2018 erstellten Rahmenplanes sollen nun die ersten Teilgebiete entwickelt und entsprechende Bebauungspläne aufgestellt werden. Da sich diese Flächen nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickeln ist dieser zu ändern.

Die quantitativen Flächenausweisungen an sich ändern sich nur minimal und werden hauptsächlich in der Lage angepasst. Hinzu kommt lediglich die Sondergebietsfläche für den Einzelhandel. Aus diesen Änderungen sind keine gravierenden Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde oder auf die großräumigeren Ziele der Raumordnung zu befürchten, weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu den beiden Bebauungsplänen punktuell geändert werden kann.

III.3. Übergeordnete Planungen

III.3.1. Bestehender Flächennutzungsplan

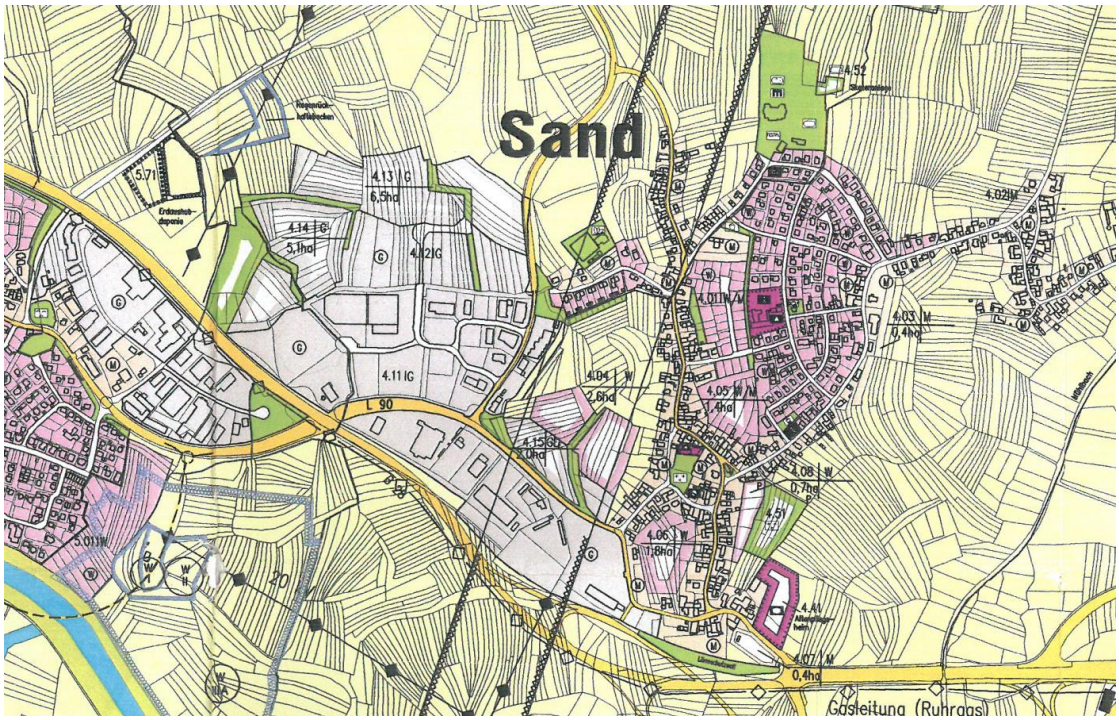


Abbildung 2: Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Willstätt; Stand: 2005)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Willstätt sind die Flächen im Planbereich nördlich der Landesstraße 90 und östlich der Sander Straße als Gewerbe- beziehungsweise Wohnbaufläche dargestellt. Dazwischen verläuft eine Grünfläche entlang des bestehenden Gewässers "Lossenfeldgraben".

Zu beachten ist darüber hinaus eine im Flächennutzungsplan markierte Richtfunkschutzzone die das Gelände überquert. Die betreffenden Unternehmen (Deutsche Telekom Technik GmbH, Ericsson Services GmbH, Telefónica Germany GmbH & Co. OHG) wurden im Vorfeld der Planungen bereits kontaktiert – im eingetragenen Korridor betreibt keines der Unternehmen eine aktive Richtfunkstrecke.

Allerdings verläuft eine Richtfunkstrecke der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG in Ost-West-Richtung über das Gelände. Der zugehörige Schutzbereich verläuft in einer Höhe von 18m bis 48 m über Grund. Da aber keine Bebauung in diesem Höhenbereich vorgesehen ist, sind keine weiteren Maßnahmen zu beachten. Der Hinweis wird in die entsprechenden Bebauungspläne aufgenommen.

Abbildung 3: Darstellung der Richtfunkstrecke (Auszug aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Telefónica Germany vom 20.08.2021)

III.3.2. Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan definiert seine Leitvorstellung als eine nachhaltige, an sozialer Gerechtigkeit, wirtschaftlicher Effizienz und sparsamer Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen ausgerichtete Siedlungs- und Freiraumentwicklung, die die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und das Land als europäischen Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum stärkt.[1]

Die Gemeinde Willstätt ist dem Ländlichen Raum zuzuordnen und gehört zum Verdichtungsbereich Offenburg/Lahr/Kehl in der Region südlicher Oberrhein und hierin zum Mittelbereich Kehl.

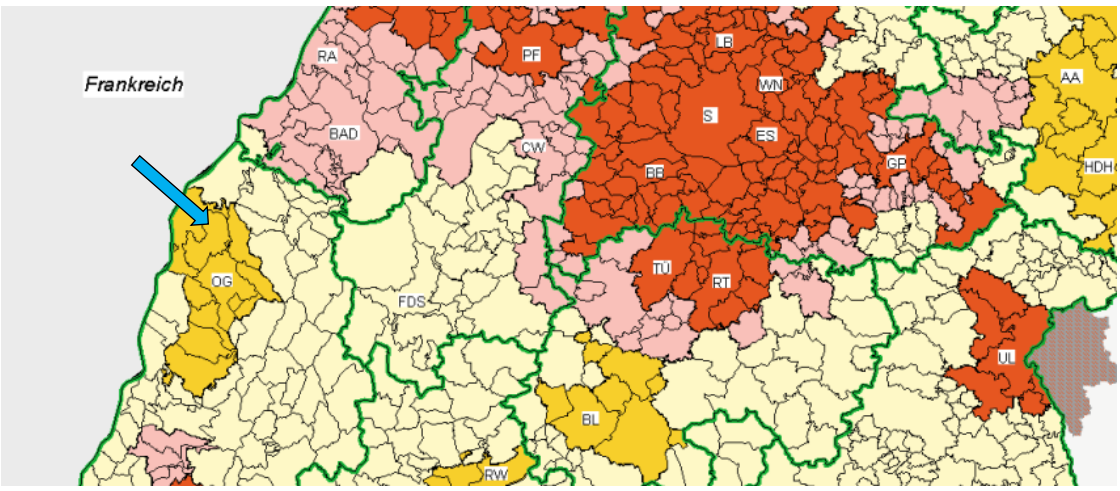


Abbildung 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002; Karte 1 - Raumkategorien

Sie ist darüber hinaus als Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum gekennzeichnet.

Der Ländliche Raum an sich ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert

[1] Auszug aus der Präambel des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg 2002

und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft[2].

Als Ziele weist der LEP unter anderem den Erhalt oder den Ausbau der für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktur aus. Größere Neubauflächen sollen dort ausgewiesen werden, wo sie an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum zeichnen sich durch enge Verflechtungen im Stadt-Umland-Bereich und durch eine erhebliche Siedlungsverdichtung aus. Sie sind so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.[3]

Für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher gibt der LEP vor, dass sie sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen sollen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion kommen in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Sie dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen und sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden[4].

---

[2] Auszug aus Kapitel 2.4.1 des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg 2002

[3] Auszug aus Kapitel 3.2.1 des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg 2002

[4] Siehe auch Kapitel 3.3.7. des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg 2002

III.3.3. Regionalplan Südlicher Oberrhein

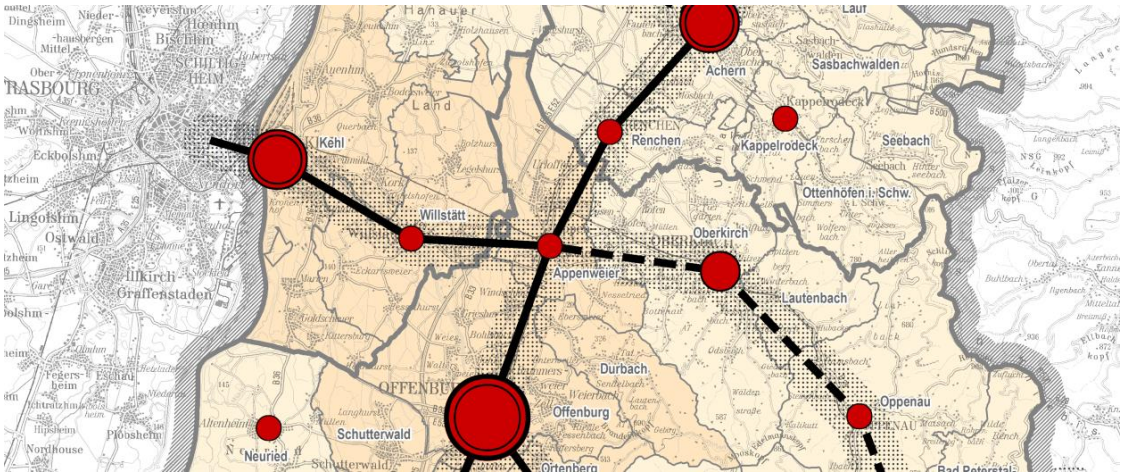


Abbildung 5: Auszug aus der Strukturkarte, Regionalplan Südlicher Oberrhein 2019

Die Gemeinde Willstätt liegt innerhalb der Landesentwicklungsachse Offenburg - Appenweier - Willstätt - Kehl (- Strasbourg). Diese Achse wird in östlicher Richtung durch die Achse Offenburg - Appenweier - Oberkirch - Oppenau (- Freudenstadt) verlängert und ist eine regionsüberschreitende Entwicklungsachse. Sie knüpft gedanklich an die Landesentwicklungsachse Freudenstadt - Horb am Neckar - Rottenburg am Neckar - Tübingen/Reutlingen an.

Im Regionalplan ist die Gemeinde Willstätt als Kleinzentrum ausgewiesen. Kleinzentren dienen im Wesentlichen der Versorgung ihres Verflechtungsbereichs mit dem häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf.

Sie ist darüber hinaus als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen und für die Funktion Gewerbe ausgewiesen.

Darüber hinaus definiert der Regionalplan in Plansatz 2.4.4 die Rahmenbedingungen für großflächige Einzelhandelsprojekte. Hierin sind insbesondere die Entscheidungskriterien für die Einzelfallbetrachtung zur Entscheidung der Regionalbedeutsamkeit aufgeführt, die wiederum die Leitlinie für die Erstellung des Einzelhandelsgutachtens waren.

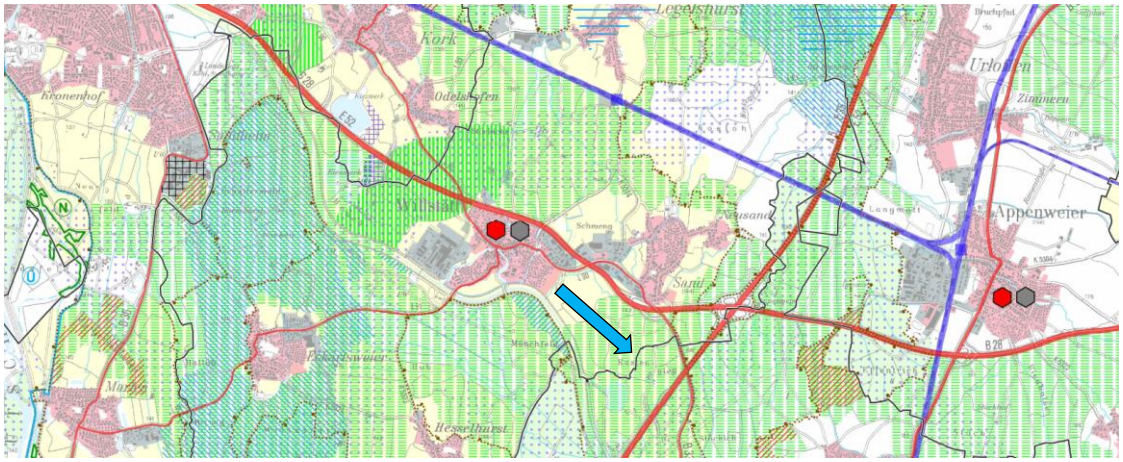


Abbildung 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein 2019

Aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan ist zu entnehmen, dass die überwiegenden Bereiche des Plangebietes als Landwirtschaftliche Vorrangflur der Stufe I ausgewiesen sind. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind gemäß § 2 Abs. 2 ROG in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten. Die Variantenuntersuchung hat gezeigt, dass es aber keine Alternativflächen zur Schaffung eines ortskernnahen Nahversorgungsangebotes gibt. Außerdem handelt es sich um sehr kleinteilige, schlecht zu bewirtschaftende Flächen, Teilflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches liegen bereits brach. Die Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse der bestehenden umliegende Wohnbebauung beeinträchtigen die Nutzung darüber hinaus (Staubentwicklung / Spritzmittelabdrift etc.). Deshalb wird die Entwicklung dieser Fläche einer Gebietsausweisung am Ortsrand und damit der Schonung großer zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich vorgezogen.

Weitere raumordnerischen Vorgaben (Grünzüge, Wildtierkorridore, Wasserschutzzonen o.ä.) sind nicht zu beachten.

III.4. Schutzgebiete / -objekte

III.4.1. Natura 2000 – Gebiete / Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz

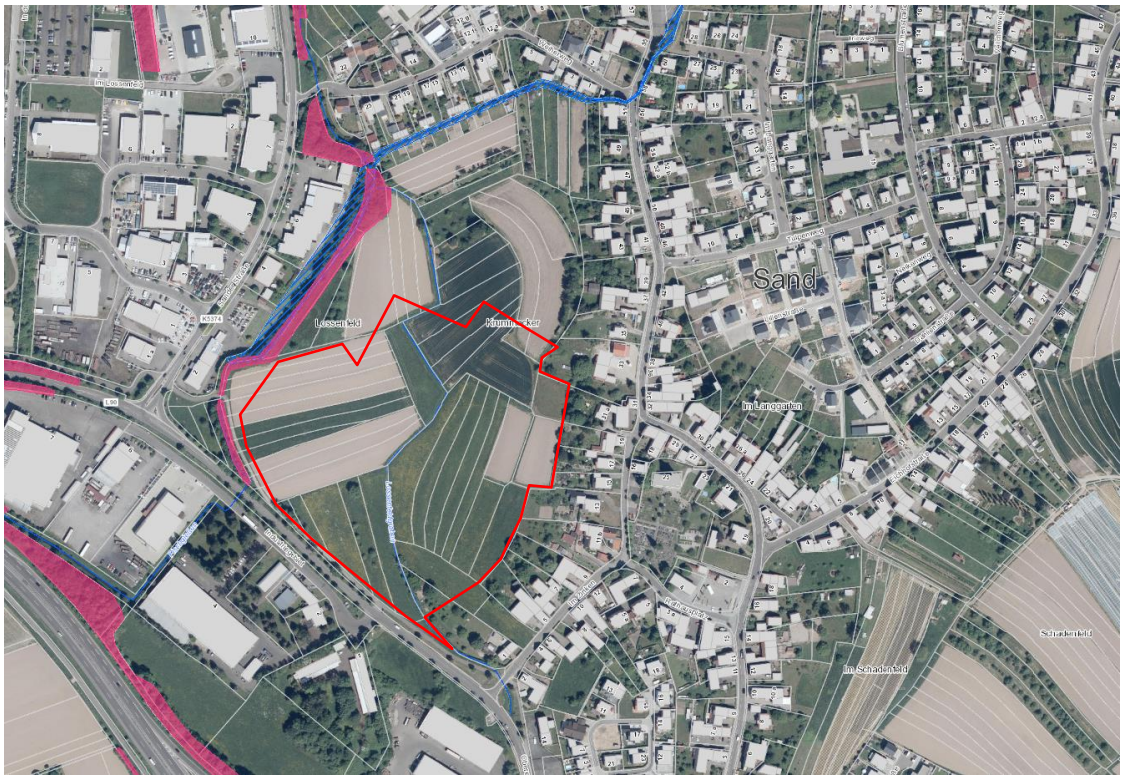


Abbildung 7: Auszug aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); - Schutzgebiete; Internetabfrage vom 19.05.2021

Das FFH-Gebiet 7413-341 „Östliches Hanauer Land“ liegt nordwestlich des Untersuchungsgebietes. Das nächste Vogelschutzgebiet liegt über 1 km südöstlich des Untersuchungsgebietes.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum FFH-Gebiet bzw. möglicher funktionaler Beziehungen zum Vogelschutzgebiet (Nahrungsgebiet) wurde eine Natura 2000 Vorprüfung angefertigt. Diese überprüft, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der vorgenannten Gebiete durch die Bebauungsplanung auszuschließen sind, und kommt zum Ergebnis, dass, unter Beachtung der Vorgaben für die Bebauungspläne, keine erhebliche Beeinträchtigung durch die Bebauung ausgeht[5].

Weitere Schutzgebiete und –objekte wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Wasserschutzgebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmäler etc. sind durch die Planung nicht betroffen.

III.4.2. Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz

Das Plangebiet wird von einem Gewässer G.II.O.-von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, dem Lossenfeldgraben durchflossen. Dieser soll im Zuge der Gebietsplanung auf einer Teilstrecke verlegt werden. Ein entsprechender Genehmigungsantrag liegt dem Landratsamt Ortenaukreis bereits vor.

Entlang des Gewässers ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen von 5m Bereite zu berücksichtigen.

Der Lossenfeldgraben erfährt zukünftig ausschließlich eine Änderung der Linienführung. Die Gewässercharakteristik wird sich gemäß dem Bestandsgewässer nach einer gewissen Entwicklungszeit wieder einstellen. Zusätzlich soll durch abgesenkte Vorländer eine ökologische Aufwertung erzielt werden, welche auch im Hochwasserfall für zusätzliche Sicherheiten sorgen. Notwendige Durchlässe im Straßenbereich sind gewässerökologisch durchgängig zu gestalten und mit Sohlsubstrat zu belegen. Auf den Erhalt der Gewässerökologie ist zu achten.

Die anfallenden Oberflächen- und Dachflächenwässer sind vorrangig zu versickern um die Grundwasserneubildung zu sichern, entsprechendes Retentionsvolumen ist herzustellen. Bei ordnungsgemäßer Herstellung und Nutzung der Entwässerungsanlagen kann ein Schadstoffeintrag in den Lossenfeldgraben ausgeschlossen werden. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA A 138 zu bemessen und mit einem Flurabstand von 1m zu konzipieren. Durch die geplante belebte Oberbodenzone von 30cm und dem notwendigen Flurabstand kann eine Verschlechterung des Grundwassers ebenfalls ausgeschlossen werden.

Der Planbereich befindet sich im HQ100-geschützen Bereich der Kinzigdämme. Retentionsvolumen geht auch aus diesem Sachverhalt heraus im HQ100-Fall nicht verloren. Die Wasserspiegellage bei einem HQ-Extrem liegt nach dem Datendienst der LUBW bei einer Höhe von 143,30m+NN. Mögliche Geländeaufschüttungen gewähren darüber hinaus einen zusätzlichen Schutz bei Überflutungen.

[5] Siehe NATURA 2000-Vorpfüfung, Bresch, Henne, Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal; Stand: 09.08.2019 (Anlage zu den Bebauungsplänen)

III.5. Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand liegen im Plangebiet weder archäologische Denkmale oder Verdachtsflächen noch Bau- oder Kulturdenkmale.

III.6. Umwelt

Im Zuge des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wurde auch ein Umweltbericht erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes im Vergleich zu den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser Klima und Luft sowie für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt tangiert werden. Dies trifft vor allem auf die landwirtschaftlichen Flächen im Norden zu, die erstmalig als (Wohn-)Baufläche im FNP dargestellt werden soll. Für die anderen geprüften Schutzgüter Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die punktuelle Änderung des FNP keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Verbote) in einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen. Es ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung natur- und artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf zu erwarten[6]. Die zu erwartenden Eingriffe können aber auf Bebauungsplanebene ausgeglichen werden. Maßnahmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Lärm

Im Flächennutzungsplan grenzen gewerbliche Bauflächen an Wohnbauflächen. Der bestehende Flächennutzungsplan stellte zur Konfliktbewältigung zwischen neuen Gewerbe- und Wohnbauflächen bereits eingeschränkte gewerbliche Bauflächen (GEe) dar. In diesen damals dargestellten Gewerbeflächen war definiert, dass „*ein Einkaufsbereich entstehen kann, der sich aus Einzelhandelsgeschäften unterschiedlicher Branchen und Größen zusammensetzt. Dienstleitungen und Gewerbebetriebe, die dem IT-Bereich zugeordnet sind, können angesiedelt werden. Wesentlich störende Gewerbebetriebe sollten in der Nähe der neuen Wohnnutzung nicht berücksichtigt werden“*[7].

Die Umsetzung dieser „Vorgabe“ erfolgt nun durch die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel in Kombination mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet in dem kein weiterer Einzelhandel entstehen soll.

Die Zielrichtung des eingeschränkten Gewerbegebietes, dass wesentlich störende Gewerbebetriebe in der Nähe der neuen Wohnnutzung nicht berücksichtigt werden sollen, wird deshalb auch weiterhin für die Flächennutzungsplanänderung übernommen.

---

[6] Auszug aus dem Textbaustein Umweltbericht, Punkt 1.2; Bresch, Henne, Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal; Stand: 03.03.2022 (siehe Anlage)

[7] Auszug aus der Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Willstätt, Kapitel 5.5.4 – Ziffer 4.15 (Stand 09.09.2005)

Mögliche Lärmkonflikte zwischen der bestehenden gewerblichen Baufläche und dem Einzelhandelsmarkt auf der einen und dem bestehenden und geplanten Wohngebiet auf der anderen Seite werden auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft und bewertet (siehe hierzu auch Lärmgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Einzelhandel Krummacker"). Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Konfliktbewältigung zu treffen.

III.7. Derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet für die zukünftige Gewerbeansiedlung ist derzeit als Außenbereich einzustufen, in dem gem. § 35 BauGB nur privilegierte Vorhaben zulässig sind.

III.8. Inhalt der punktuellen Änderung

Vorgesehen ist im Rahmen dieser punktuellen Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung:

1. die Ausweisung einer Sondergebietsfläche Einzelhandel zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels von 1.800 m² Verkaufsfläche (1.200 m² Discounter / 600 m² Drogeriemarkt). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hierzu befindet sich in der Aufstellung (vorgesehener Satzungsbeschluss Juli 2022).

2. Anpassung der Gewerbeflächen im Bereich "Krummacker" auf Basis des Rahmenplanes vom 06.09.2019

3. Anpassung der Wohnbauflächen im Bereich "Krummacker" auf Basis des Rahmenplanes vom 06.09.2019. Der Bebauungsplan über die Teilfläche "Krummacker I" befindet sich in der Aufstellung (die frühzeitige Beteiligung wurde von 02.08. – 03.09.2021 durchgeführt).

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden die abwägungsrelevanten Belange einschließlich der Belange des Umweltschutzes ermittelt, geprüft und bewertet. Unüberwindliche Schwierigkeiten, für die daraus zu entwickelnden Bebauungsplänen sind nicht zu erwarten.

Flächenbilanz

Nutzung	bestehender FNP	geänderter FNP
Gewerbe	2,0 ha	1,5 ha
Wohnen	2,4 ha	2,4 ha
SO Einzelhandel	--	1,3 ha

Die oben genannten Flächenausweisungen und -anpassungen werden im Zuge der vorliegenden punktuellen Änderung in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

III.9. Inhalt der Planung

Schon früh hat die Gemeinde Willstätt die Notwendigkeit erkannt, zum einen eine funktionierende Infrastruktur (Arbeitsplätze / Nahversorgung / Soziales Umfeld) vorzuhalten, um den Bewohnern ein attraktives Umfeld zu bieten zum anderen aber auch bedarfsgerechte Wohnflächen zur Verfügung zu stellen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten.

Bis in die jüngste Zeit, wurden gezielt Gewerbeflächen entwickelt, um ortsansässige Unternehmen in ihrer Entwicklung zu unterstützen. Parallel hierzu zieht die Gemeinde Wohnbauflächen nach, um eine Bevölkerungsstruktur erhalten zu können, die die gewerbliche (Arbeitsplätze / Einzelhandel) aber auch soziale Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) zu sichern.

Die Gemeinde Willstätt verzeichnet deshalb seit den 60er Jahren erfreulicherweise einen gemäßigten, aber stetigen Bevölkerungszuwachs und kann somit dem allgemeinen Trend der "Landflucht" insbesondere von jungen Erwachsenen bisher entgegenwirken.

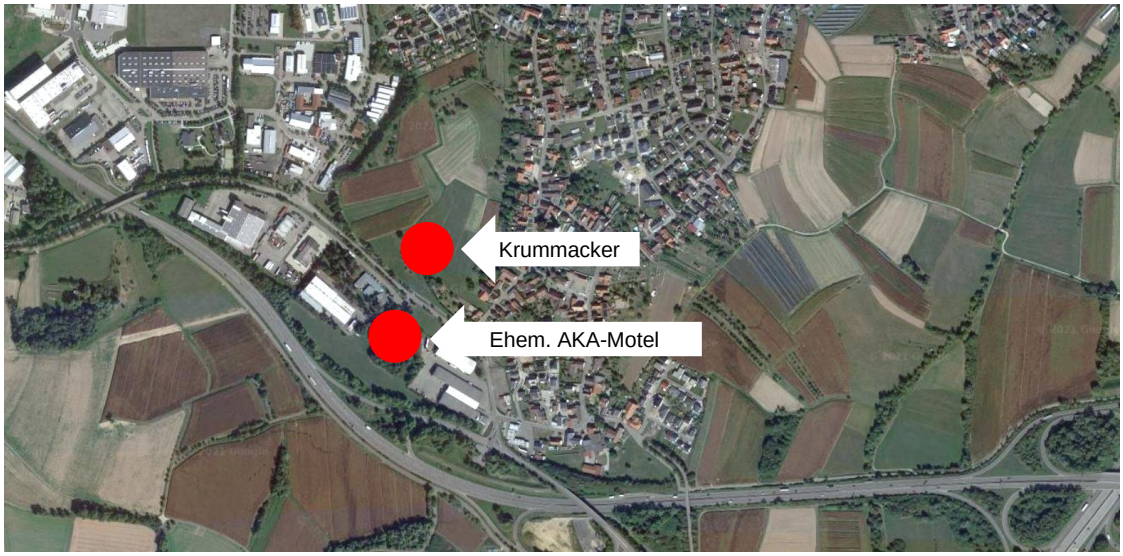
Bei der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen liegt der Fokus aber, neben der erforderlichen maßvollen Entwicklung auch auf dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Gemeinde zielt aus diesem Grund auch immer eine Entwicklung von Freiflächen innerhalb der Bestandsbebauung an. So konnten in den letzten Jahren verschiedene Baugebiete wie zum Beispiel "Langgarten-Süd" Sand (2014), "Am alten Schloss" Willstätt (2013) oder "Löhl V" Legelshurst (2018) umgesetzt werden, ohne hierfür die Siedlungsfläche nach außen zu vergrößern.

Ein weiteres zentrales Thema in Willstätt ist die Nahversorgung. Es gilt hier dem Trend nach großflächigen Einkaufzentren in den Städten entgegenzuwirken und ein angemessenes Nahversorgungsangebot am Ort zu sichern. Das hat sich in den letzten Jahren vermehrt als schwierig herauskristallisiert, da die Anbieter kleine Standorte oft als unrentabel bezeichnen. Deshalb ist die Nahversorgung auch nur noch am Kernort Willstätt als gut zu bezeichnen, in allen Ortsteilen sind deutliche Defizite zu bemängeln.

Nachdem, abgesehen von einer Bäckerei, auch in Sand kein Nahversorgungsangebot mehr besteht, die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes in integrierter Lage gewünscht und somit ein drängendes Thema.

Immer wieder wurden Flächenverfügbarkeiten eruiert und geprüft. Wichtig war dem Gemeinderat hierbei die gute Erreichbarkeit aus der Ortsmitte Sand, auch zu Fuß und mit dem Fahrrad. Deshalb konnten letztendlich auch nur zwei Flächen als mögliche Standorte in den näheren Fokus gezogen werden:

- Standort im Gewann "Krummacker"
- Standort im Bereich ehem. "Freyersbacher Gelände" (ehem. AKA-Motel)



Neben der zur Verfügung stehenden, begrenzten Flächengröße war die fehlende Anbindung an den Ortskern der ausschlaggebende Punkt gegen den Standort auf dem ehemaligen "Freyersbacher Gelände" (ehemaliges AKA-Motel) direkt an der Bundesstraße. Dieser Standort ist nur durch Querung der stark befahrenen Landesstraße 90 zu erreichen. Deshalb hatte sich der Ortschaftsrat zuletzt klar für den Standort „Krummacker“ ausgesprochen. Für diesen Standort weist der Flächennutzungsplan Gewerbeflächen mit nördlich angrenzenden Wohnbauflächen aus.

Von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg wurde vorbereitend ein Nahversorgungskonzept erarbeitet, das in der abschließenden Bewertung der örtlichen Nahversorgungsfunktion folgendes aussagt: *„Die Analyse der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Willstätt hat gezeigt, dass grundsätzlich Entwicklungspotenziale vorhanden sind. Aktuell weist das Angebot sowohl in quantitativer und qualitativer Hinsicht als auch im Hinblick auf die Standortstruktur vor dem Hintergrund der Wohnbauplanungen einen Optimierungsbedarf auf.*

Die Wettbewerbsanalyse, der interkommunale Vergleich sowie die Betrachtung verschiedener Kennziffern des Einzelhandels haben ergeben, dass ein rechnerisches Verkaufsflächenzusatzpotenzial zur Ansiedlung eines Lebensmittel- und eines Drogeriefachmarktes besteht. Nachfrageseitig konnte aufgezeigt werden, dass im Lebensmittelbereich mehr als Hälfte der vorhandenen Kaufkraft an andere Wettbewerbsstandorte außerhalb von Willstätt abfließt. Auch im Bereich der Drogeriewaren ist festzuhalten, dass aktuell kein Drogeriefachmarkt in Willstätt vorhanden ist. Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit rd. 600 m² Verkaufsfläche ist für die Grundversorgung in Willstätt angemessen.

Vor dem geschilderten Hintergrund der Wohnbauplanungen im Bereich „Krummacker“ im Ortsteil Sand könnte die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel- und eines Drogeriefachmarktes an dieser Stelle eine sinnvolle Maßnahme zur Verbesserung der Versorgungssituation in der Gemeinde leisten und zur Attraktivität des Wohnbaustandortes beitragen.

Ausgehend davon, dass die Märkte perspektivisch den Wohngebieten räumlich direkt zugeordnet sind, wird die fußläufige Nahversorgung für die Bevölkerung des Ortsteils Sand verbessert.

Aus gutachterlicher Sicht ist mit Blick auf die vorhandenen Angebotsstrukturen in Willstätt am Projektstandort die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes zu empfehlen. Aufgrund der begrenzten Artikelzahl von Lebensmitteldiscountern sind bei einem solchen Betriebstyp die geringsten Überschneidungen mit den ansässigen Vollsortimentern zu erwarten.

Als Verkaufsflächengröße ist dabei ein Markt mit ca. 1.200 m² anzustreben. Für den Drogeriemarkt errechnet sich ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 600 m².

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Vorhaben in Willstätt-Sand ein sinnvoller Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung geleistet werden kann.“[8]

Nach dieser grundsätzlichen Standort- und Bedarfsprüfung einer Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Sand und der Entscheidung des Gemeinderates für den Standort im Gebiet "Krummacker" stand die Frage nach einer zukunftsausgerichteten Gesamtentwicklung des Gebietes.

Bereits Anfang der 2000er Jahre wurden Rahmenpläne zur Entwicklung der Flächen im Bereich "Krummacker" erstellt. Diese beinhalteten für den südlichen Bereich eine Entwicklung von Gewerbe- und Wohnbauflächen, im nördlichen Teilbereich sollte die landwirtschaftliche Nutzung der Bestandsflächen erhalten bleiben, was perspektivisch im direkten Zusammenspiel der unterschiedlichen Nutzungen nahezu immer zu Konflikten führt. Auf dieser Basis wurden im Zuge der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dort auch entsprechende Siedlungsflächen (Gewerbe und Wohnen) aufgenommen.

Auch das zwischenzeitlich stärker werdende Bewusstsein für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden hat dazu geführt, dass sich die Gemeinde mit Überlegungen für eine Gesamtentwicklung der Fläche getragen hat. Die Bodenneuversiegelung ist an dieser Stelle zwar nicht geringer als an anderer Stelle, jedoch können durch die Entwicklung der, durch die allseitig angrenzende, bereits vorhandene Bebauung vorgeschädigten und konfliktbehafteten Fläche, die Inanspruchnahme zusammenhängender wertvoller landwirtschaftlicher Flächen am Ortsrand minimiert werden. Deshalb wurde 2019 ein Rahmenplan für die Gesamtflächenentwicklung aufgestellt, der als Basis für die bedarfsorientierte Entwicklung von Teilbereichen dient.

Gesamtkonzept

Das Konzept sieht im Süden, entlang der Landesstraße 90 eine Reihe Grundstücke zur gewerblichen Nutzung vor. Hier soll auch der Einzelhandel seinen Standort finden. Die Gebäude sollen an der Nordgrenze der Gewerbegrundstücke angeordnet werden und bilden einen optischen und akustischen Riegel zur

[8] Auszug aus dem Nahversorgungskonzept Willstätt-Sand; Kapitel VII; GMA, Ludwigsburg, Stand: 25.03.2021 (siehe Anlage)

angrenzenden Wohnbebauung. Im Kernbereich des Gebietes, angrenzend an die Gewerbenutzung, ist eine Zone erhöhter Verdichtung mit Geschosswohnungsbau und öffentlichen / sozialen Einrichtungen (Kindergarten, Seniorenwohnungen etc.) geplant. Daran schließt sich ein Bereich mit klassischer Wohnnutzung als Übergang zur bestehenden Bebauung an. Die Haupterschließung erfolgt über einen neuen Anschluss an die Landesstraße 90, jedoch wäre zum Zeitpunkt der Gesamtgebietsentwicklung zur Entlastung ein zweiter Straßenanschluss nach Westen oder Osten an das bestehende Straßennetz anzustreben. Fußwegeverbindungen nach Westen und Osten sind bereits vorhanden. Für den Gewerbeverkehr ist eine Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen, so dass das Wohngebiet hierdurch möglichst wenig tangiert und belastet wird.

Das bestehende Gewässer, der Lossenfeldgraben, der das Gelände aktuell diagonal quert, soll umgelegt und straßenbegleitend als Grünzug die Gewerbenutzung von der Wohnnutzung trennen und mit einer entsprechenden Grünzone ergänzend zur Konfliktminderung beitragen. Darüber hinaus soll eine intensive Durchgrünung auch Ausgleichs- und Retentionsfunktion übernehmen.

Es ist vorgesehen das Gesamtgebiet in mehreren Stufen zu entwickeln. Die erste Stufe (rot markierter Bereich) beschreibt den aktuellen Umfang der beiden Bebauungspläne "Einzelhandel Krummacker" und Krummacker I", die sich bereits in der Aufstellung befinden. In einer zweiten Stufe (blau markierter Bereich) ist derzeit vorgesehen, das Baurecht für die weiteren Gewerbeflächen, eine weiter kleine Wohnbaufläche und soziale Einrichtungen vorgesehen (Kindergarten o.ä.). Da diese Planungen aber noch nicht so weit fortgeschritten sind, werden diese Bebauungspläne erst nachgeordnet ins Verfahren gebracht. Die weiteren Gebietsbereiche werden für die mittel- bis langfristige Entwicklung vorgehalten. Eine Aufnahme der Flächen in den Flächennutzungsplan wird im Zuge der anstehenden allgemeinen Fortschreibung geprüft.

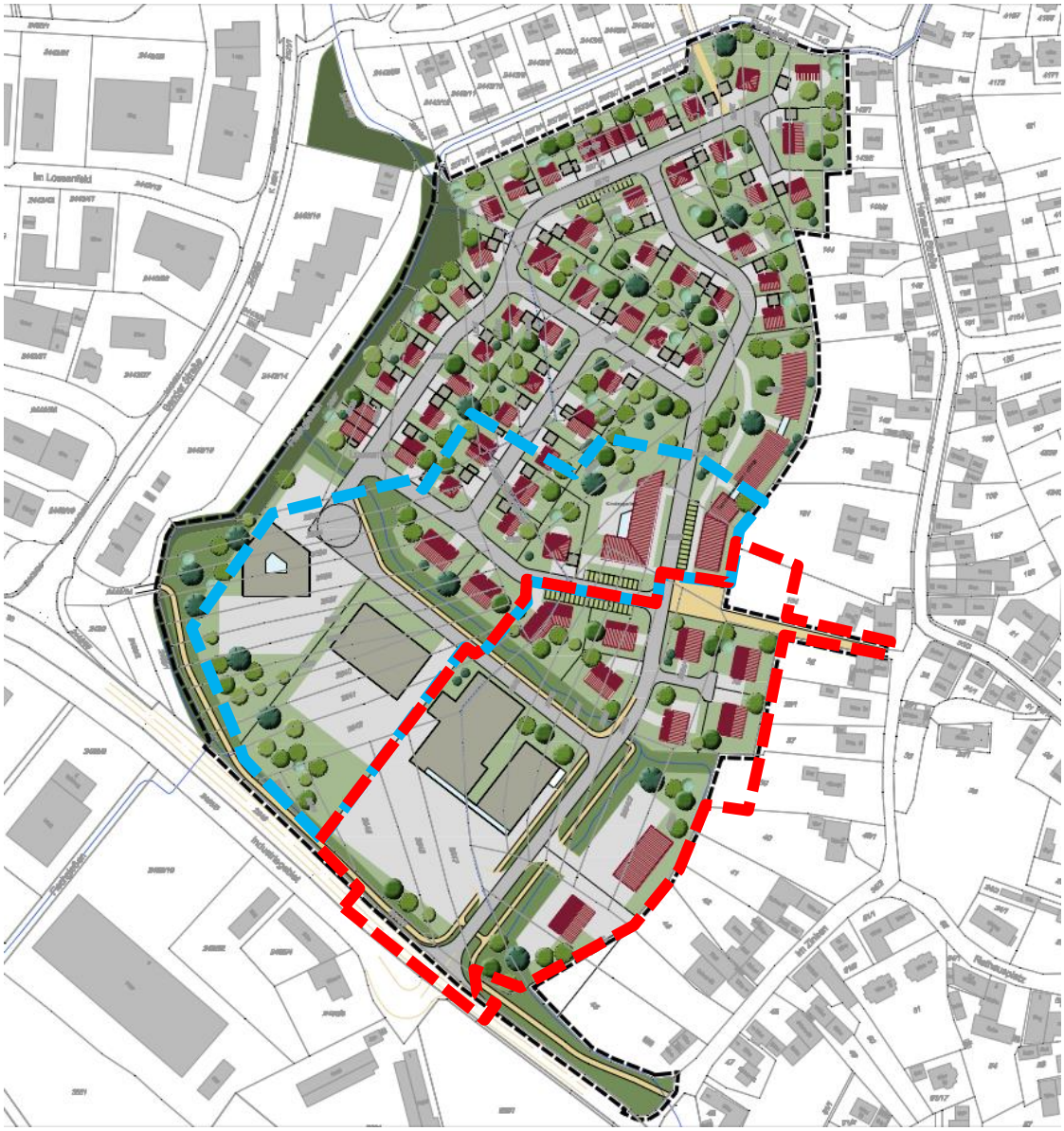


Abbildung 8:Rahmenplan RS Ingenieure vom 06.09.2019 mit Darstellung der ersten (rot) und zweiten vorgesehenen Entwicklungsstufe (blau) – die beiden Entwicklungsstufen entsprechen dem Umfang der Flächennutzungsplanänderung.

Im bisherigen Flächennutzungsplan waren zwischen der im Westen bestehenden und der geplanten Wohnbaufläche landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Da diese Flächen nur noch als Hausgärten genutzt werden, wird zur Konfliktminderung hier eine Grünfläche ausgewiesen. Die Flächen werden in ihrer aktuellen Nutzung gesichert. Sie sind und bleiben dem Außenbereich zugeordnet und sind auch zukünftig nicht nach § 34 BauNVO bebaubar.

Detaillierte Standortbeschreibung Einkaufsmarkt

Durch einen Lebensmittelmarkt in der Vertriebsform "Discounter" mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche und einem ergänzenden Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² soll die Grundversorgung in der Gemeinde Willstätt ergänzt und gesichert werden.

Da das Planvorhaben aber über der Schwelle zur Großflächigkeit liegt, die bei ca. 800 m² Verkaufsfläche anzusetzen ist, muss eine Prüfung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen. Hierzu wurde ein Nahversorgungskonzept Willstätt-Sand (GMA, Ludwigsburg – Stand: 25.03.2021) erstellt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung des aktuell unterdurchschnittlichen Angebotsbestandes, die angestrebte Ansiedlung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² zu einer angemessenen Grundversorgung und einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Willstätt beitragen würde.

Bei großflächigen Einzelhandelsvorgaben sind die Ziele der Regional- und Landesplanung (**Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot**) zu beachten.

Das Konzentrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind. Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Der Gemeinde Willstätt ist die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums zugeschrieben, deshalb ist großflächiger Einzelhandel hier zunächst nicht vorgesehen, es sei denn, die Sicherung der Grundversorgung ist geboten.

Die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Willstätt mit ca. 149 m² / 1.000 Einwohner, bei steigender Einwohnerzahl, gegenüber dem Bundesdurchschnitt, aber auch im regionalen Vergleich, ist als deutlich unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Auch die Tatsache, dass derzeit große Teile der verfügbaren Kaufkraft an umliegende Standorte abfließen und ein Drogerieangebot nahezu vollständig fehlt, untermauert das deutliche Entwicklungsdefizit. Die vorhandene Standortstruktur zeigt darüber hinaus eine Versorgungslücke für den Ortsteil Sand auf.

Auf dieser Basis erstellt das Büro GMA im Nahversorgungskonzept eine Modelrechnung, die aufzeigt, *dass das Vorhaben der Grundversorgung dient, bzw. dass das Vorhaben (auch im „worst case“) keinen übermäßigen Zufluss von außerhalb des Einzugsgebietes erzeugen müsste*[9].

Die "besonderen raumstrukturelle Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung" sind in Willstätt somit erfüllt, so dass von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch gemacht werden kann. Das **Konzentrationsgebot** wird somit erfüllt.

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg darf ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben auch nach dem Beeinträchtigungsverbot das städtebauliche Gefüge und die Funktionalität des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die

[9] Siehe auch Nahversorgungskonzept Willstätt-Sand; Kapitel 5.1; GMA, Ludwigsburg (siehe Anlage)

verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

Gemäß der Auswirkungsanalyse wird sich die Versorgungssituation in der Stadtortgemeinde durch diese Ansiedlung verbessern. Der im Kernort vorhandene Supermarkt deckt weder das Discountsortiment ab noch bietet er ein vollumfängliches Drogeriesortiment.

Die ermittelten Umverteilungen liegen in Bezug auf die Sortimente Lebensmittel und Drogeriewaren bei max. 8% und damit deutlich unterhalb des kritischen Niveaus. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder der Funktionsfähigkeit anderer Ortskerne in den benachbarten Zentralen Orten liegt in der Regel erst dann vor, wenn aufgrund des Einzelhandelsgroßprojektes und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10% zu erwarten ist. Es handelt sich im vorliegenden Fall um Kaufraftverschiebungen zur Sicherung der Grundversorgung vor Ort, die nicht zu einer Gefährdung der umliegenden Betriebe oder zur Schädigung der dortigen Nahversorgungsstruktur oder zentraler Versorgungsbereiche führen. Das raumordnerisch wichtige **Beeinträchtigungsverbot** wird durch das Planobjekt somit nicht verletzt.

Neben den Vorgaben des Konzentrationsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes ist auch die Größe des zentralen Ortes und des dazugehörigen zentralörtlichen Verflechtungsbereiches, in dem das Projekt ausgewiesen werden soll, entscheidend. Gemäß Landesentwicklungsplan soll die Verkaufsfläche so bemessen sein, dass das Einzugsgebiet des Marktes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die Verkaufsflächenbegrenzung soll sicherstellen, dass der zentrale Ort die ihm zugewiesene Aufgabe erfüllt und keine Aufgaben außerhalb des ihm zugewiesenen räumlich-funktionalen Aufgabenbereichs wahrnimmt. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich wesentlich überschreitet, was in der Regel gegeben ist, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll. Da Willstätt kein Verflechtungsbereich zugewiesen ist, sind die Einwohnerzahlen für eine Bewertung anzusetzen.

Im Marktgutachten werden 85% des Lebensmitteldiscounterumsatzes und 79% des Drogerieumsatzes mit einer Umsatzherkunft aus Willstätt ermittelt. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass nur ein Anteil von 15 beziehungsweise 21 % des Umsatzes mit Kunden von außerhalb der Gemeinde generiert wird. Der Schwellenwert von 30% wird damit deutlich unterschritten, eine Verletzung des **Kongruenzgebotes** ist dementsprechend nicht gegeben.

Auch das Integrationsgebot ist zukünftig eingehalten. Der Rahmenplan für die Gesamtgebietsentwicklung sieht vor, dass der Markt direkt an die Wohnbebauung angrenzt. Darüber hinaus befindet sich das Gelände nur rund 350 m vom Ortszentrum (Kirche, Rathaus) und ÖPNV-Haltestelle entfernt. Der aktuelle Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die beiden Märkte ist, aus verfahrenstechnischen Gründen, zwar aus dem

Gesamtzusammenhang herausgelöst und wäre isoliert gesehen, als nicht integriert anzusehen. Für den angrenzenden Teilbereich der Wohnbebauung befindet sich parallel hierzu aber auch bereits der Bebauungsplan "Krummacker I" in der Aufstellung. Weitere Entwicklungsstufen aus dem Gesamtgebiet sind bereits in Vorbereitung, sodass das Vorhaben im Gesamtkonsens als integriert anzusehen ist.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die spätere Erschließungsstraße, direkt von der Landesstraße. Die bestehende und geplante Wohnbebauung wird hierdurch nicht gestört. Eine fußläufige Anbindung an den Ortskern von Sand ist bereits jetzt vorhanden.

Im Hinblick auf die südlich angrenzende, bereits vorhandene Gewerbebebauung aber auch entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes lässt sich der Baukörper städtebaulich gut in das Gelände integrieren. Die optische Einbindung des Baukörpers in die Umgebung wird über Gestaltungsvorgaben in den örtlichen Bauvorschriften sichergestellt.

Im Hinblick auf den Siedlungszusammenhang, die gute verkehrliche Anbindung (Fußgänger, Radfahrer, Pkw, und ÖPNV) und die städtebauliche Einbindung ist der vorgesehene Standort als integriert zu betrachten, das **Integrationsgebot** ist somit ebenfalls eingehalten.

III.10. Verfahren

Das Verfahren wird als Deckblattänderung im zweistufigen Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Willstätt, den

Christian Huber
Bürgermeister

Achern, den

RS Ingenieure
D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Planaufsteller

III.11. Anlagen

- Nahversorgungskonzept und Auswirkungsanalyse Willstätt-Sand
  Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand: 25.03.2021
- Textbaustein Umweltbericht zur FNP-Änderung
  Bresch, Henne, Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH (BHM), Bruchsal; Stand: 03.03.2022