WILLSTÄTT
Natürlich. Charmant. Lebendig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Krummacker" in Willstätt-Sand

Begründung
Satzung

Stand:14.06.2022

Nachtrag 22.02.2022 zu Punkt 4.1: Das Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt hat die von der Gemeinde Willstätt am 21.09.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossene punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Willstätt im Bereich der Baugebiete im Gewann "Krummacker" mit Erlass vom 01.02.2023 aufgrund von § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Bekanntmachung am 03.03.2023 wirksam. Somit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und ist nicht genehmigungspflichtig.

RS Ingenieure

Beratende
Ingenieure
VBI
Bauingenieurbüro

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

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planung 4
1.1 Detaillierte Standortbeschreibung Einkaufsmarkt 6
2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 9
3 Verfahren 9
4 Übergeordnete Planungen 10
4.1 Flächennutzungsplan 10
4.2 Landesentwicklungsplan / Regionalplan 11
4.3 NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte. 12
5 Plangebiet 12
5.1 Räumlicher Geltungsbereich 12
6 Bestand und Auswirkungen der Planung 13
6.1 Topografie 13
6.2 Umweltbelange / Umweltprüfung 13
6.3 Soziales Umfeld 15
6.4 Boden- / Baugrundbeschaffenheit 15
6.5 Grundwasser / Wasserschutzgebiete 15
6.6 Gewässer 16
6.7 Hochwasserschutz 17
6.8 Militärische Altlasten / Kampfmittel 18
6.9 Sonstige Altlasten 18
6.10 Störfallbetriebe 18
6.11 Immissionen 18
6.12 Archäologische Kulturdenkmale 19
6.13 Verkehrliche Erschließung 19
6.14 Bestandsleitungen / Ver- und Entsorgung 20
6.15 Abfallentsorgung 20
7 Bodenordnung 20
8 Städtebauliches Konzept 20
9 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen 21
9.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO) 21
9.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO) 21
9.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO) 22
9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) 22
9.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO) 22
9.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 22
9.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) 22
9.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 22
9.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 23

9.10 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB) 23
9.11 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)....24
9.12 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)....25
10 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften 26
10.1 Gebäudegestaltung / Dächer 26
10.2 Werbeanlagen 26
10.3 Aufschüttungen, Böschungen, Geländeschnitte 26
11 Verfahrensvermerke 27
12 Rechtscharakter....27
13 Anlagen....28

1 Erfordernis der Planung

Nachdem im Willstätter Ortsteil Sand, abgesehen von einer Bäckerei, schon seit längerem kein Nahversorgungsangebot mehr besteht, ist schon seit Jahren 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 dem Ortsteil Sand, auch zu Fuß und mit dem Fahrrad. Neben der zur Verfügung stehenden, begrenzten Flächengröße war das der ausschlaggebende Punkt gegen den Standort auf dem ehemaligen "Freyersbacher Gelände" (ehemaliges AKA-Motel) direkt an der Bundesstraße. Dieser Standort war der einzig verbliebene Alternativstandort zum Gebiet "Krummacker", ist aber 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 bereits 2018 vorbereitend ein Nahversorgungskonzept erarbeitet und im Laufe der Bearbeitung weiter fortgeschrieben, 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 gewissen 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 die 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."[1]

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 nicht immer konfliktfrei von Statten geht.

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 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 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

[1] Auszug aus dem "Nahversorgungskonzept und Auswirkungsanalyse Willstätt-Sand"; Kapitel VII; GMA, Ludwigsburg Stand: 25.03.2021

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.

Abbildung 1: Rahmenplan RS Ingenieure vom 06.09.2019

1.1 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 ist mit ca. 149 m² / 1.000 Einwohner, bei steigender Einwohnerzahl, gegenüber dem Bundesdurchschnitt, aber auch im regionalen Vergleich, 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*[2].

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 verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

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

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. In der Gemeinde Willstätt laufen derzeit in jedem Ortsteil Vorberatungen zu den Baugebietsentwicklungen. Die Ergebnisse sollen im Herbst 2022 in einer

Gemeinderatsklausur zusammengetragen werden. Nach der Gemeinderatsklausur kann die genauere Planung des Wohnbaugebiets „Krummacker I“ vorangetrieben werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass spätestens Ende 2022 die Offenlage erfolgen kann. Der Satzungsbeschluss ist für das erste Halbjahr 2023 vorgesehen.

Weitere Entwicklungsstufen aus dem Gesamtgebiet sind ebenfalls 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 direkte fußläufige Anbindung an den Ortskern von Sand über den Fußweg zwischen den Gebäuden "Im Zinken 19" und "Hanauer Straße 31a" 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. Der Gebäudeentwurf wurde in Abstimmung mit dem Gemeinderat erstellt und, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, wird somit auch die optische Gestaltung des Baukörpers gesichert.

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.

Auf der Basis des Rahmenplanes / Erschließungskonzeptes der RS Ingenieure vom 06.09.2019 soll jetzt für eine Teilfläche ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung zweier Märkte (Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt) aufgestellt werden. Parallel hierzu wird das Bebauungsplanverfahren für das angrenzende erste Wohnbau-Teilgebiet "Krummacker I" vorbereitet und die erforderliche punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes vorangetrieben.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes geschaffen werden.

3 Verfahren

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

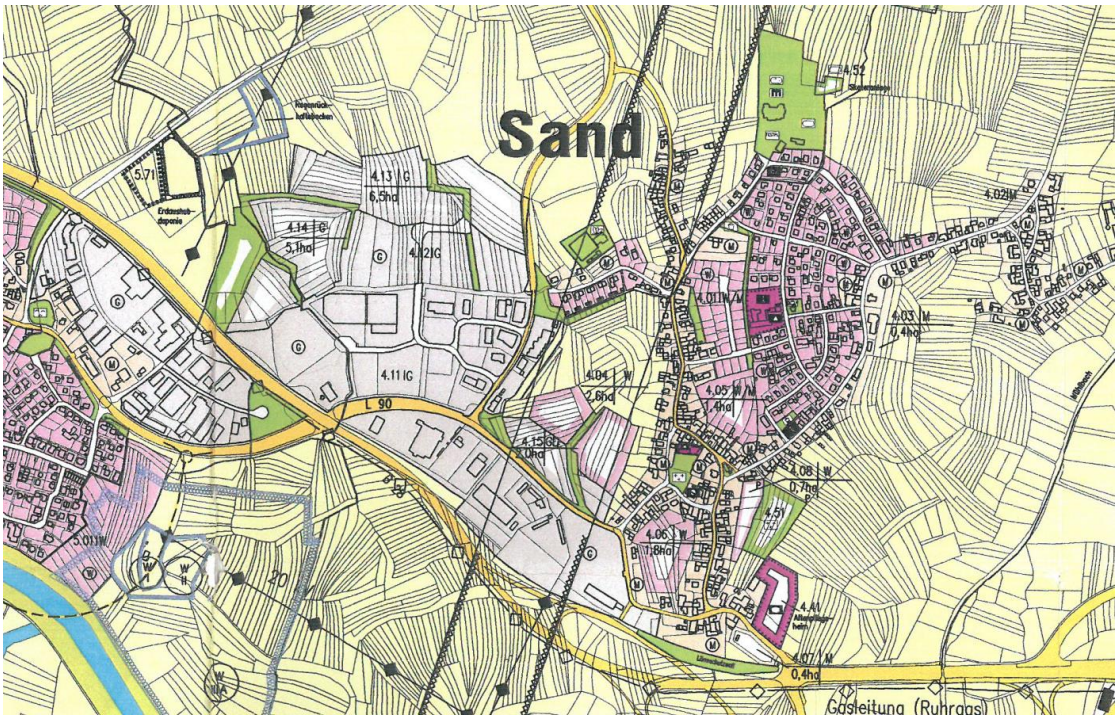

Abbildung 2: Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Willstätt; Stand: 2005)

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".

Der Bebauungsplan entwickelt sich dementsprechend nicht aus dem Flächennutzungsplan, dieser wird im Parallelverfahren punktuell geändert. Der Bebauungsplan ist genehmigungspflichtig sofern er vor Genehmigung und "in Kraft treten" der Flächennutzungsplanänderung Rechtskraft erhalten soll.

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 diesbezüglich zu beachten.

4.2 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

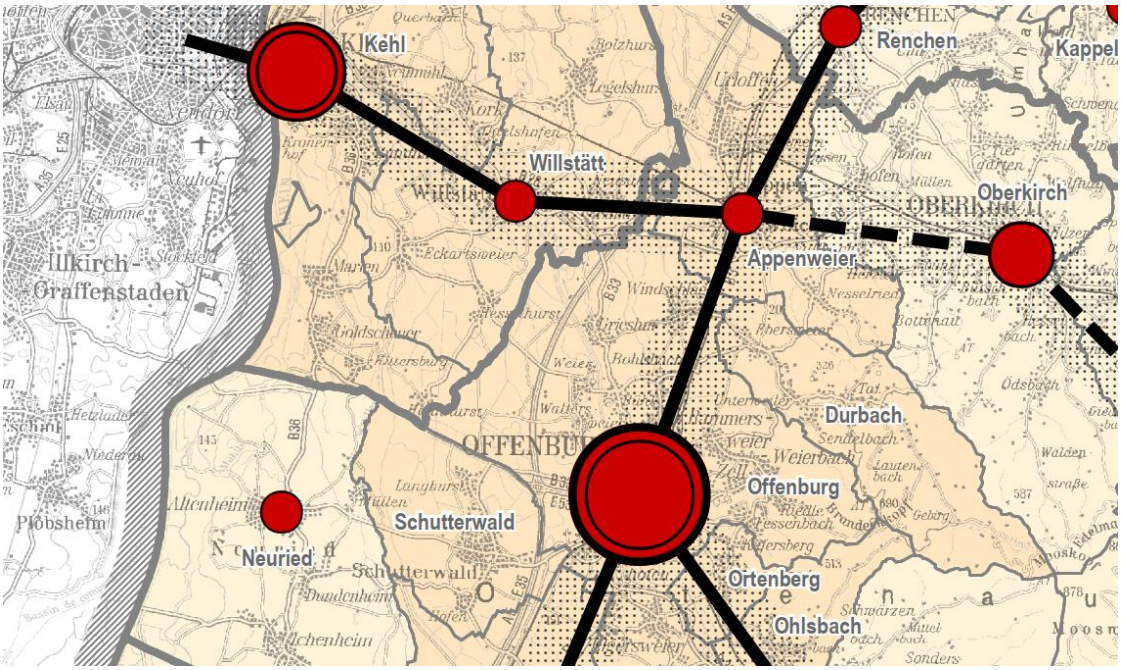

Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: Juni 2019

Gemäß Regionalplan südlicher Oberrhein vom Juni 2019 und Landesentwicklungsplan 2002 ist die Gemeinde Willstätt dem Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum Offenburg / Lahr / Kehl zuzuordnen. Dieser Bereich soll als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt gefestigt und so weiter entwickelt werden, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden[3].

Die Gemeinde Willstätt liegt darüber hinaus innerhalb der Landesentwicklungsachse Offenburg – Appenweier – Willstätt – Kehl (– Strasbourg) und ist als Kleinzentrum im Mittelbereich Kehl ausgewiesen. In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden. Die Kleinzentren sollen als Standorte von Arbeitsplätzen und zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können.[4]

Neben der Funktion Wohnen soll auch die Funktion Gewerbe in Willstätt konzentriert und verstärkt werden.

Die Ansiedlung des geplanten Discounters und Drogeriemarktes als auch die gesamte Quartiersentwicklung entsprechen den Vorgaben der Regional- und

[3] Siehe Regionalplan südlicher Oberrhein, Kapitel 2.1.3.1 (2); Stand: Juni 2019

[4] Siehe Regionalplan südlicher Oberrhein, Kapitel 2.3.2 und 2.3.4; Stand: Juni 2019

Landesplanung, wird hierdurch doch das Wohn- und Versorgungsangebot verbessert und das Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen verbessert.

4.3 NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte.

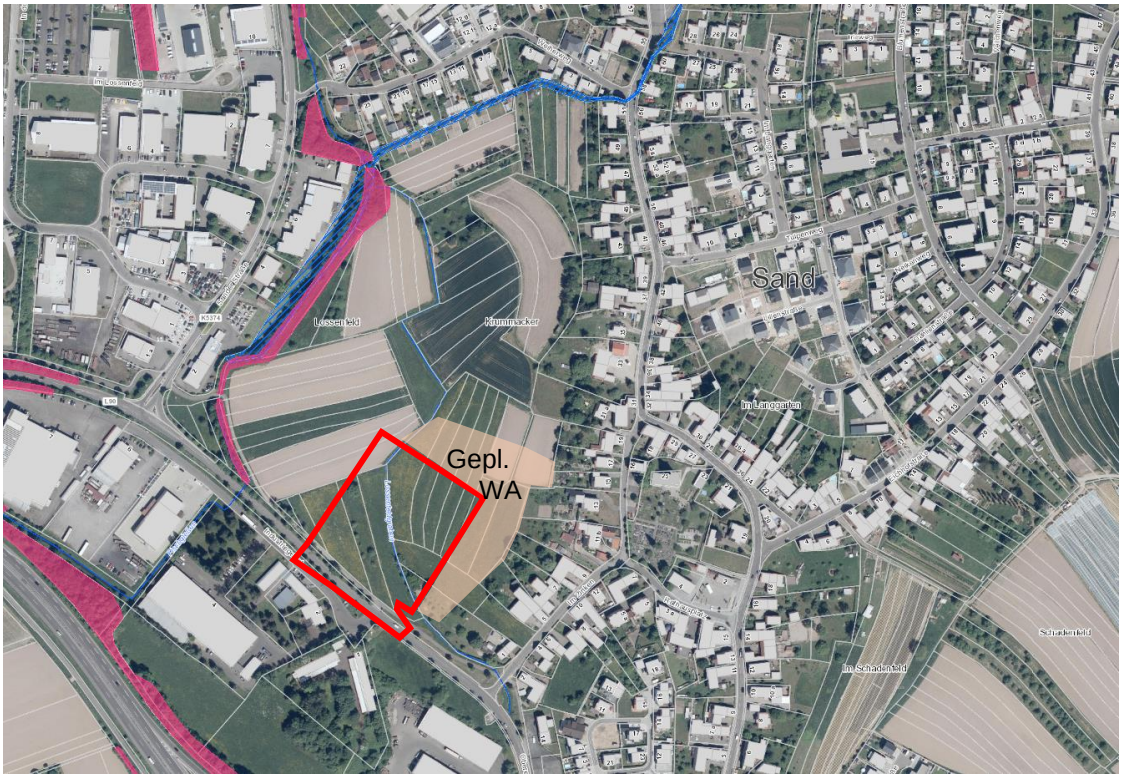

Abbildung 4: Auszug aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); - Schutzgebiete; Internetabfrage vom 19.05.2021

Westlich des Plangebietes, im näheren Umfeld, verläuft das Gewässer "Fischgießen". Das Gewässer sowie die Gewässerrandzone sind Teil des FFH-Gebietes 7413341 – "Östliches Hanauer Land" sowie das Offenland-Biotop Nr. 174133173570 "Bachauwald am Fischgießen Willstätt-Sand". Beide Gebiete werden aber durch die Maßnahme nicht direkt tangiert.

5 Plangebiet

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Willstätter Ortsteiles Sand.

Er wird begrenzt:
im Norden, Westen und Osten: durch landwirtschaftliche Grundstücke
im Süden: durch die "Obere Landstraße (Landesstraße 90)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:
Teilweise: 44; 45; 2548 (L90); 2548/3; 2540; 2541; 2542; 2544; 2545; 2546; 2547; 2549; 2550:2551; 2552; 2553; 2554/2

Die Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Willstätt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Einzelhandel Krummacker" ist derzeit noch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Für die Gebietsentwicklung liegt lediglich ein städtebaulicher Rahmenplan vor, ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht.

6 Bestand und Auswirkungen der Planung

6.1 Topografie

Das Gelände ist relativ eben auf einer Geländehöhe von ca. 142,40 m+NN. Es soll im Zuge der Planungen um ca. 1,50 m aufgefüllt werden.

Gequert wird das Gelände vom Lossenfeldgraben (derzeit eingestuft als Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung).

6.2 Umweltbelange / Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Der aktuelle Stand der der Umweltprüfung ist im Umweltbericht vom 03.03.2022 dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis: zur Bestandsanalyse und -bewertung wurden die Sachdaten der Landesfachämter ausgewertet sowie Kartierungen der Biotop- und Nutzungstypen und verschiedener Tiergruppen vorgenommen, Vögel und Reptilien wurden dabei vertieft untersucht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von allgemeiner Bedeutung für die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Wasser und Landschaft. Von hoher Bedeutung ist der Geltungsbereich für das Schutzgut Boden sowie für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Der Großteil der Fläche ist als FFH-Mähwiese kartiert und somit von hohem Wert für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Durch den Bebauungsplan werden Flächen neu versiegelt, überbaut oder umgestaltet. Mit einem umfangreichen Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltfolgen verbleiben für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft und Landschaft keine erheblichen und damit ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen. Folgende projektbezogene Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Schutzgut Wasser, Boden: Regenwasserversickerung (V-6), Vermeidung von der Verwitterung ausgesetzten Metalloberflächen (V-8), versickerungsfähige Befestigung von Verkehrsflächen (V-10)
- Schutzgut Klima: Baumpflanzungen (V-15), Farbenwahl/Albedo für Fassadenanstriche und Dacheindeckung (V-14)
- Schutzgut Pflanzen und Tiere: Bauzeitenbeschränkung (V-1), Vergrämung Mauereidechsen (V-2), ökologisch hochwertige Gestaltung der

Versickerungsflächen (V-7), insektenfreundliche Außenbeleuchtung (V-16), Kleintierschutz (V-17), Verwendung heimischer Gehölze (V-18), Mindestbodenabstand Zaun (V-20)

- Schutzgut Landschaft: Baumpflanzungen (V-15)
- Schutzgut Mensch: Während der Bauzeit, Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge (V-3).

Mit der geplanten Bebauung und Umnutzung gehen auch nicht vermeidbare Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere einher, die als erheblich und somit als ausgleichspflichtige Eingriffe zu bewerten sind.

Durch die Planung werden ca. 11.900 m² FFH-Mähwiesen überbaut und somit komplett zerstört. Durch die Kompensationsmaßnahme A-1 wird ein flächen- und funktionsgleicher Ersatz erbracht.

Insgesamt entsteht nach Gegenrechnung der Ausgleichsmaßnahme A-1 ein rechnerischer Kompensationsbedarf in Höhe von rd. 49.275 Ökopunkten für das Schutzgut Pflanzen (Biotope) und ein Kompensationsbedarf von 158.008 Ökopunkten für das Schutzgut Boden.

Der vollständige naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Willstätt. Von der Maßnahme „4670 Willstätt 1714+1715 "Sod"+"Hub" Randstreifen“ mit dem Aktenzeichen 317.02.119 werden dem vorliegenden B-Plan 207.283 Ökopunkte zugeordnet.[5]

Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet durch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung[6] und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung[7] ermittelt und bewertet. Die für das aktuelle Plangebiet relevanten Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Untersuchungsgebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, untersucht wurden Avifauna, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sowie Tagfalter (siehe Anlage saP). Für Turmfalke, Schleiereule, Feldschwirl, Haussperling und Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling besteht eine Betroffenheit durch die Planung und es sind Maßnahmen vorzusehen, um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG auszuschließen:

Artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG für die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten relevanten Arten werden durch folgende Maßnahmen vermieden:

- Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (V-1)

[5] Auszug aus dem Umweltbericht, Kapitel 7, bhm Bruchsal vom 03.03.2022

[6] Artenschutzrechtliche Vorprüfung, bhm, Bruchsal; Stand: 07.03.2019

[7] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; bhm, Bruchsal; Stand: 17.11.2020

- Vergrämung von Mauereidechsen (V-2)
- Entwicklung von Magerwiesen (A-1)

Nach Umsetzung des o. g. Maßnahmenkonzeptes zu Vermeidung und Ausgleich bzw. Ersatz verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Planung[5].

6.3 Soziales Umfeld

Die Ortsmitte von Willstätt-Sand ist fußläufig (ca. 350 m) zu erreichen. Hier befindet sich die Ortsverwaltung, eine Bäckerei und die Kirche. Die Ortsmitte des Kernorts Willstätt liegt ca. 2 km in westlicher Richtung entfernt. Hier sind alle erforderlichen Verwaltungs- und Versorgungsstrukturen vorhanden (Rathaus, Ärzte, Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelmarkt etc.). Der Kindergarten von Sand ist ca. 900 m entfernt, die Schulen befinden sich im Ortskern von Willstätt.

6.4 Boden- / Baugrundbeschaffenheit

Ein im Vorfeld der Planungen erstelltes Bodengutachten[8] kommt zu dem Ergebnis, dass nach Abtrag und Austausch der Oberbodenschicht und Auffüllung des Geländes mit verdichtungsfähigem Material eine ausreichend tragfeste Grundlage geschaffen werden kann.

Bodenkontaminationen wurden bei den Untersuchungen nicht gefunden.

Die Böden weisen ab einer Tiefe von ca. 2,30 m ausreichende Durchlässigkeiten für die Versickerung von Oberflächenwässern auf. Im Bereich etwaiger Mulden muss deshalb bis auf diese Tiefe der Boden ausgetauscht und mit durchlässigem Material verfüllt werden.

6.5 Grundwasser / Wasserschutzgebiete

Um das Baugebiet liegen verschiedene Grundwassermessstellen, die für eine Interpolation herangezogen werden können. Es sind dies die Messtellen, 3395 Sand 2 (nordwestlich), 1114 Sand Willstätt und 3397 Sand 4 (beide östlich) und 3396 Sand 5 (südlich). Hiernach ist für den Geltungsbereich ein interpolierter Mittlerer Höchster Grundwasserstand von ca. 141,75 m+NN zu berücksichtigen.

Die Interpolation der drei sich in der Nähe befindlichen GW-Messstellen (Sand 2, 1114 Sand-Willstätt/Sand4, Sand 5) hat folgende Werte ergeben:

höchste bekannte Grundwasserstand (HGW):	142,11m+NN
mittlerer Grundwasserstand (MGW):	141,13m+NN

Die Versickerungsanlagen sind nach DWA A 138 bemessen und mit einem Flurabstand von 1m konzipiert. Durch die geplante belebte Oberbodenzone von

[8] Siehe auch Baugrunduntersuchung – Gründungsbeurteilung; BfUE, Freiburg; Stand: 30.07.2020

30cm und dem notwendigen Flurabstand kann eine Verschlechterung des Grundwassers ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

6.6 Gewässer

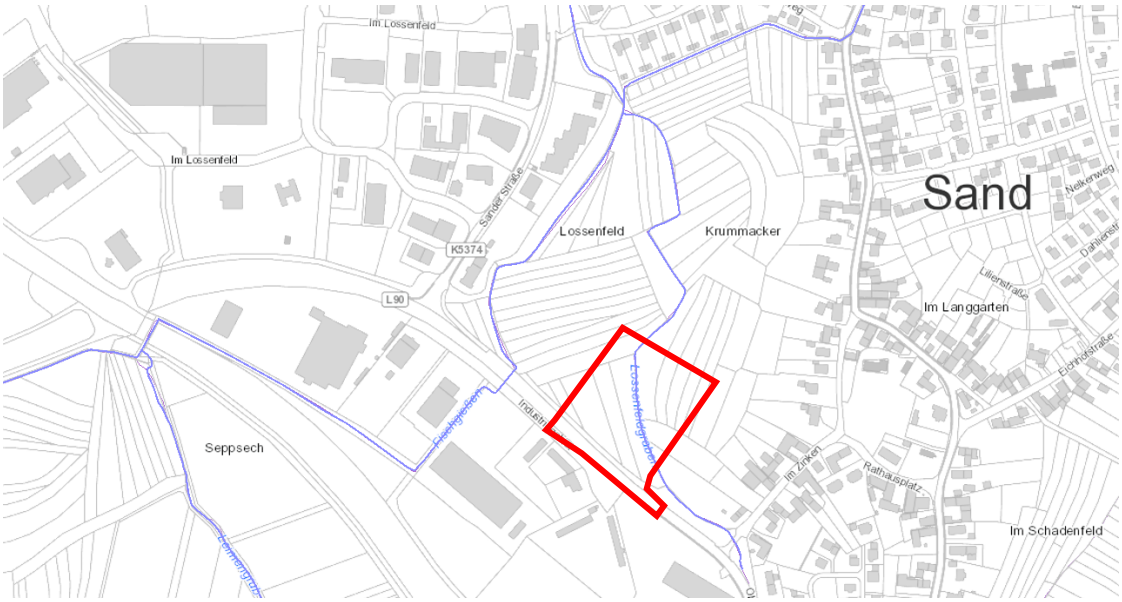

Abbildung 5: Auszug aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); - Gewässerordnung; Internetabfrage vom 15.10.2020

Das Plangebiet wird diagonal gequert vom Lossenfeldgraben. Das Gewässer ist derzeit eingestuft als Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Das aktuelle Planvorhaben wie auch die Gesamtentwicklung des Geländes sehen zur besseren Grundstücksnutzung und Einbindung des Gewässers in die Konzeption eine Verlegung dieses Grabens vor. Eine wasserrechtliche Genehmigung der Grabenverlegung wird beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beantragt.

Die Anforderungen für die Gewässerverlegung (ggfls. erforderliche Gewässerrandstreifen etc.) werden, in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in die Planung eingearbeitet.

Der Lossenfeldgraben erfährt zukünftig ausschließlich eine Änderung der Linienführung. Die Gewässercharakteristik wird sich gemäß dem Bestandsgewässer nach einer gewissen Entwicklungszeit wieder einstellen. Zusätzlich wird durch abgesenkte Vorländer eine ökologische Aufwertung erzielt, welche auch im Hochwasserfall für zusätzliche Sicherheiten sorgen. Durch die beiden notwendigen Durchlässe im Straßenbereich kommt es zu keiner nennenswerten Verschlechterung der Gewässerökologie. Die Durchlässe sind gewässerökologisch durchgängig gestaltet und mit Sohlsubstrat belegt. Die Entwässerung der Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplans „Einzelhandel Krummacker“ sieht keine Einleitung in den Lossenfeldgraben vor. Die anfallenden Oberflächen- und Dachflächenwässer werden in Versickerungsbecken eingeleitet. Damit ist auch

die Grundwasserneubildung gesichert und es wird entsprechendes Retentionsvermögen geschaffen. Ein Schadstoffeintrag in den Lossenfeldgraben kann ausgeschlossen werden.

6.7 Hochwasserschutz

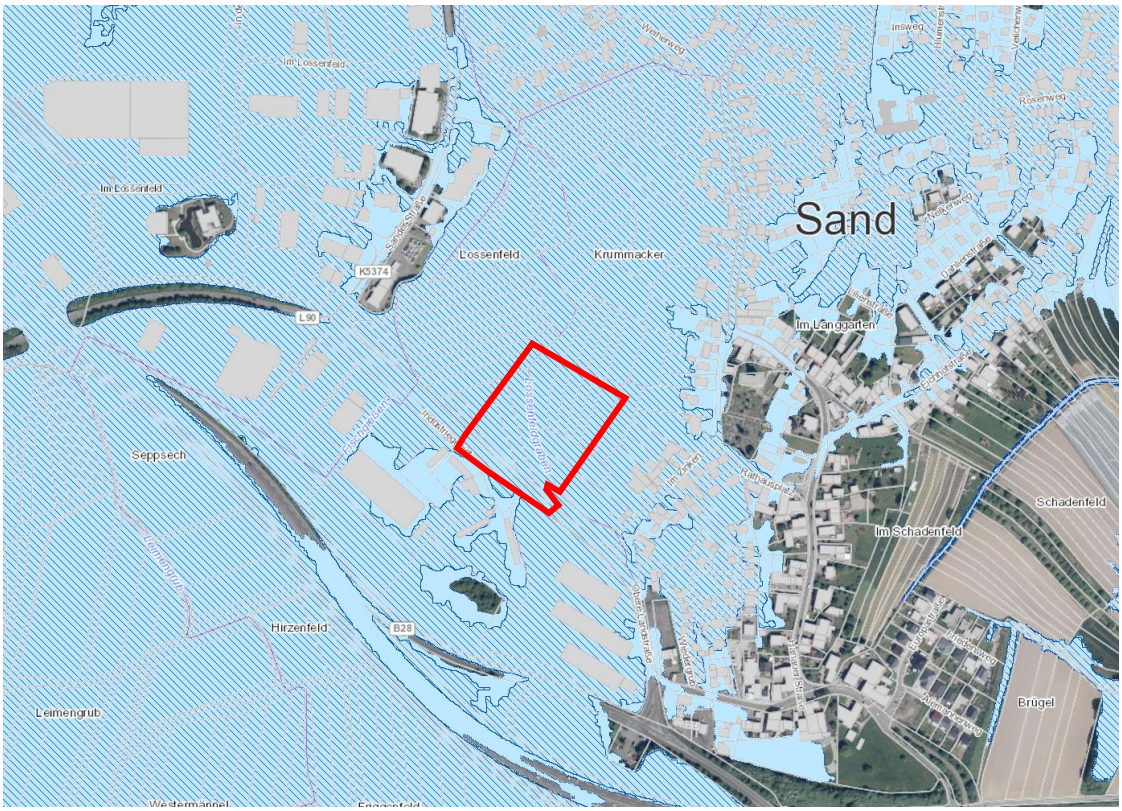

Abbildung 6: Auszug aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); - Überflutungsflächen; Internetabfrage vom 15.10.2020

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Krummacker“ befindet sich im HQ100-geschützen Bereich der Kinzigdämme. Retentionsvolumen geht auch aus diesem Sachverhalt heraus im HQ100-Fall nicht verloren.

Nach Darstellung des aktuellen Hochwassergefahrenkarten ist davon auszugehen, dass das gesamte Plangebiet nur bei Hochwasserereignissen > HQ100 überflutet werden. Die maßgebliche Wasserspiegellage bei HQ_{extrem} liegt bei 143,3 m+NN das entspricht einer Überflutungstiefe von ca. 0,50 m – 0,90 m. Es ist aber vorgesehen, das Plangebiet um ca. 1,50 m aufzufüllen, sodass die Flächen zukünftig nicht mehr im Bereich des HQ_{extrem} liegen werden. Die Aufschüttung im Bebauungsplan gewährt einen zusätzlichen Schutz bei Überflutungen.

Sollten Bauten oder Bauteile dennoch unterhalb der maßgeblichen Wasserspiegellage errichtet werden sind die Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen für HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG zu beachten. Hierdurch wird sichergestellt, dass:

– die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,

- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden; und
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

6.8 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

6.9 Sonstige Altlasten

Im Geltungsbereich liegen, nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

6.10 Störfallbetriebe

Im Einflussbereich des Plangebietes ist kein Betrieb bekannt, der als Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung der 12. BImSchV einzustufen wäre. Es sind somit keine weiteren Vorkehrungen für das Plangebiet zu treffen.

6.11 Immissionen

Zur Beurteilung der Schallimmissionen des geplanten Gewerbes auf die bestehende und geplante angrenzende Bebauung wurde im Vorfeld bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt[9]. Untersucht wurden der Gewerbelärm sowie der Verkehrslärm des Zu- und Abfahrtverkehres.

Darüber hinaus wurde eine Gesamtbewertung incl. Berücksichtigung der umliegenden Gewerbenutzungen vorgenommen und die Auswirkungen auf ein zukünftiges Wohngebiet überprüft[10].

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die ermittelten Beurteilungspegel mit 45 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts für die bestehende Wohnbebauung deutlich unter den Richtwerten der TA-Lärm mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts liegen.

9 Siehe Schalltechnische Untersuchung BV "Errichtung zweier Märkte" in Willstätt-Sand; Heine + Jud, Stuttgart; Stand: 06.08.2020

10 Siehe Schalltechnische Untersuchung, Stellungnahme zum BV "Errichtung zweier Märkte" in Willstätt-Sand; Heine + Jud, Stuttgart; Stand: 23.12.2021

Ähnliches gilt für die bestehende Gewerbebebauung, für die Beurteilungspegel mit 49 dB(A) tags und 39 dB(A) ermittelt wurden. Die zulässigen Richtwerte liegen hier bei 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen liegen auch nicht über den Forderungen der TA-Lärm. Das "Irrelevanz-Kriterium" (Beurteilungspegel tags/nachts mindestens 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm) ist erfüllt, somit sind die Vorbelastungen nicht weiter detailliert zu betrachten.

Auch bei Betrachtung der Gesamtbelastung aus bestehendem Gewerbe und geplantem Einzelhandel betragen die die Beurteilungspegel maximal 54,4 dB(A) tags und 39,8 dB(A) nachts werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten[10].

6.12 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

6.13 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße von der Landesstraße 90 erschlossen. Diese Stichstraße wird im Zuge der Gesamtgebietserschließung zur Hauptzufahrt. Zur Abschätzung der Verkehrsqualität und -leistungsfähigkeit wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt[11]. Diese berücksichtigt den Einkaufsverkehr der beiden Märkte, aber auch eine Abschätzung zukünftiger Verkehre für das Gesamtgebiet. Die Einstufung nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) liegt für die neue Einmündung im Bereich der Qualitätsstufe B (morgendliche Spitzenstunden) beziehungsweise Stufe C (abendliche Spitzenstunde) und ist somit als leistungsfähig zu bezeichnen. Eine Signalisierung oder zusätzliche Abbiegespuren sind nicht erforderlich.

Um für künftige Entwicklungen eine Flächenreserve zur Anlage von Abbiegespuren zu sichern, wurden diese in die Verkehrsfläche der L 90 mit einbezogen. Aktuell ist eine Umsetzung aber nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

---

11 Siehe Verkehrsuntersuchung Gewerbegebietserweiterung und Entwicklungsvorhaben "Krummacker" in Willstätt-Sand; gevas, Humberg & Partner, Karlsruhe; Stand: Februar 2021

6.14 Bestandsleitungen / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird von einer bestehenden Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Willstätt gequert. Diese wird im Zuge der Erschließungsarbeiten in die Trasse der Zufahrtsstraße verlegt. Sicherungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück über die, in den angrenzenden Gebieten bereits vorhandenen, Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen werden kann. Die Detailplanung wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

6.15 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach gesonderter Vereinbarung der Betreiber mit den Entsorgungsbetrieben. Die Bereitstellung erfolgt an Flächen, die für ein 3-achsiges Müllfahrzeug anfahrbar sind.

7 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist.

8 Städtebauliches Konzept

Das vorliegende Plangebiet ist Teil des Gesamtkonzeptes für die Entwicklung im Gewann "Krummacker". Diese sieht eine von Süd nach Nord, im Hinblick auf die Volumina aber auch auf die Immissionen, gestaffelte Bebauung. Entlang der Landesstraße 90 ist ein Streifen gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Gebäude in diesem Bereich sollen alle an der Nordseite angeordnet werden und stellen einen optischen und akustischen Riegel dar. Sie dienen hauptsächlich der Abschirmung des dahinterliegenden Wohngebietes. In diesem Riegel liegt auch das Plangebiet für die beiden Märkte – unmittelbar westlich der Gebietszufahrt, damit der Kundenverkehr im Gebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird. Zur verkehrlichen Erschließung der anderen Gewerbegrundstücke ist eine Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen, die sicherstellt, dass der Gewerbeverkehr nicht durch das Wohngebiet geführt werden muss. Straßenbegleitend wird der Lossenfeldgraben in einem Grünzug angeordnet und unterstützt die Grenze zwischen Wohnen und Gewerbe.

Nach Norden schließt sich dann das Wohngebiet an – auch hier gestaffelt von dichterem Geschosswohnungsbau im Süden zur lockeren Einzelhausbebauung, angrenzend an die bestehende Bebauung im Norden und Osten.

9 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Das Plangebiet wird festgesetzt als "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Zulässig ist her ein **großflächiger Lebensmitteldiscounter** mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² (SO1) sowie ein **Drogeriefachmarkt** mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² (SO2).

Darüber hinaus ist auch außerhalb der Baugrenzen eine gewerblich betriebene Packstation mit den im Lageplan dargestellten maximalen Abmessungen zulässig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Anlage 6 der Begründung) entspricht dem Rahmen der vorgenannten Festsetzungen.

9.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Das Volumen der Einkaufsmärkte entspricht der ortsüblichen Gewerbebebauung, die auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Landesstraße 90 zu finden ist. Nur die die Eingangsfront ist im Ortsbild wirklich wahrnehmbar. Die Rückseite / Nordseite ist nur von der Erschließungsstraße zu sehen, welche wiederum durch den Grünzug entlang des verlegten Lossenfeldgrabens von der Einsicht aus dem Wohnbaugebiet abgeschirmt wird.

9.2.1 Grundflächenzahl

Da im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Entwurfspläne der Bebauung fester Bestandteil der Festsetzungen werden, ist eine weitere Begrenzung der möglichen Bebauung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl eigentlich nicht erforderlich.

Die Grundflächenzahl wird dennoch festgesetzt um auch bei geringfügigen Änderungen, insbesondere der Planungen für die Außenanlagen, die maximal überbaubare Gesamtfläche (incl. Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten) zu sichern.

9.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend des aktuellen Gebäudeentwurfes wird die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bezogen auf Normalnull festgesetzt. Die Gebäudehöhen von 5,80m für das SO1 und 6,70m für das SO2 beziehen sich auf diese Höhe. Sie stellen das Maximalmaß dar, das im Zuge der Ausführungsplanung der Gebäude nicht überschritten werden darf. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur solaren Gewinnung und technische Einrichtungen für die es gesonderte Regelungen gibt.

9.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

Für die Bebauung wird eine abweichende Bebauung festgesetzt, da eine offene Bauweise gewünscht ist, die Einzelbaukörper aber eine Länge von 50 m überschreiten.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Da davon auszugehen ist, dass es im Zuge der weiteren Planungen für die Gebäude gegebenenfalls noch zu geringen Anpassungen der Gebäudekörper kommen kann, werden im zeichnerischen Teil Baufenster festgesetzt. Innerhalb dieser Grenzen sind Anpassungen zulässig.

9.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, wie Ladestationen für E-Fahrzeuge und Unterstände für Einkaufswagen sind im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Anzahl und Größe sind somit ausreichend fixiert. Der Aufstellungsort darf im Zuge der weiteren Planungen innerhalb der maximal zulässigen befestigten Fläche beliebig angeordnet werden. Weitere Ladestationen für E-Fahrzeuge sind in Abstimmung mit der Gemeinde Willstätt zulässig.

Weitere Nebenanlagen sind nur zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser zulässig.

9.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Hauptgebietszufahrt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, soweit sie für die Erschließung des Gebietes notwendig ist, beziehungsweise soweit sie in den Auswirkungsbereich der erforderlichen Grabenverlegung fällt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche incl. begleitender Fuß- und Radwege sowie des Straßenbegleitgrüns hat nur nachrichtlichen Charakter und ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

9.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für die Stromversorgung zur Aufstellung einer Trafostation gekennzeichnet.

9.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung der beiden Märkte sieht eine getrennte Ableitung von Dachflächenwasser (einschließlich einer Fahrradabstellfläche und einer Containerzufahrt- und Abstellfläche) und der Park- und Verkehrsflächen vor.

Die Dachflächen entwässern über Fallrohre in flache Grabensysteme welche ihrerseits in zwei korrespondierende Versickerungsbecken einleiten. Die

Fahrradabstellfläche entwässert ebenfalls über das Grabensystem während die Container Zufahrt- und Abstellfläche (dm-Markt) über eine Rinne direkt mit einem der Versickerungsbecken verbunden ist. Die Versickerungsbecken werden für ein 30-jähriges Hochwasserereignis (Überflutungsnachweis) dimensioniert.

Die Verkehr- und Parkflächen entwässern zunächst in eine Muldenversickerung. Bei höheren Oberflächenabflüssen findet eine Entlastung über in den Mulden angeordnete Einlaufschächte statt. Die Einläufe sind über Sammelleitungen mit einem dritten Versickerungsbecken im südlichen Bereich des Bebauungsplanes verbunden. Auch dieses Becken wir im Bemessungsfall TN=5a 30cm eingestaut und bietet Reserven für den Überflutungsnachweis.

Die Detailplanung einschließlich Nachweis der ausreichenden Flächen und Volumen zur Versickerung erfolgt im Rahmen des Entwässerungsantrages, der parallel zum Bebauungsplanverfahren gesondert zur Genehmigung eingereicht wird. Eine erste Vordimensionierung hat aber bereits ergeben, dass von einer grundsätzlichen Umsetzbarkeit ausgegangen werden kann.[12]

9.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Neben den straßenbegleitenden Grünflächen innerhalb der Verkehrsfläche ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 10 – 12,5 m festgesetzt, innerhalb dieser das neu verlegte Gewässer geführt werden soll. Sie dient der Gebietsabgrenzung zwischen Gewerbe und Wohnen und zur Sicherung der ökologischen Funktion des Gewässers.

9.10 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)

HQ_{extrem}

Im Bebauungsplan sind HQ_{extrem}-Überflutungsflächen nachrichtlich als "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" gekennzeichnet.

In diesen Gebieten sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten, um sicherzustellen, dass:

- Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;

[12] Erstellung Entwässerungskonzeption durch Büro ZINK, Lauf

- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Verlegter Lossenfeldgraben

Zur Sicherung des zukünftigen verlegten „Lossenfeldgrabens“ wird die im zeichnerischen Teil dargestellte Trasse einschließlich der zugehörigen Böschungen als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

9.11 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis: Unter Punkt 4.2 der Bebauungsvorschriften wird auf **weitere, nicht baurechtlich relevante Maßnahmen** zur Verhinderung, Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Auswirkungen und ggf. deren Überwachung hingewiesen. Diese können ggfls. als **Nebenbestimmungen im Rahmen der Baugenehmigung** mit aufgenommen werden.

9.11.1 Grundwasserschutz

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen, Dachinstallationen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb werden für Dacheindeckungen und Dachinstallationen keine unbeschichteten Metalle wie Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei zugelassen. Alternativen hierzu sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl.

9.11.1 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Vermeidungsmaßnahme V10: Es wird festgesetzt, dass Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden müssen. Mit solchen Oberflächenbelägen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) zumindest teilweise erhalten werden.

Strukturreiche Oberflächen mit Fugen können Feuchtigkeit länger speichern und sorgen somit für eine geringere Aufheizung des Bodens. Hellere Bodenbeläge reflektieren Strahlung stärker und speichern diese weniger, somit kommt es zu geringerer Wärmeabstrahlung.

9.11.2 Kleintierschutz

Vermeidungsmaßnahme V17: Zur Vermeidung einer tödlichen Fallenwirkung auf Kleintiere wird festgesetzt, dass Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnlichen Bauwerken sind Kleintier- und vogelsicher abzudecken sind.

Darüber hinaus sind Hof- und Verkehrsflächen höhengleich auszuführen. Bordsteine und andere Kanten dürfen eine Höhe von 5 cm nicht überschreiten. Bereits Kanten dieser Höhe bilden Biotopsperren für Kleintiere.

9.11.3 Einfriedungen

Vermeidungsmaßnahme V20: Eine Einzäunung hat bei der überplanten Flächengröße eine Barrierewirkung für die Tierwelt, insbesondere für Mittel- und Kleinsäuger wie z. B. Feldhase, Fuchs oder Igel. Der festgesetzte Mindestabstand zum Boden gewährleistet die Durchgängigkeit des Gebiets für diese Tiere.

9.11.4 Entwicklung von Magerwiesen

Ausgleichsmaßnahme A1: Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind zur flächengleichen Kompensation der überplanten FFH-Mähwiesen Magerwiesen mittlerer Standorte zu entwickeln. Ergänzende Angaben zur Anlage und zur Pflege sind in den Hinweisen zu finden.

Das entwickelte Extensivgrünland dient als Ausgleichsfläche für Turmfalke, Feldschwirl und Schleiereule.

9.11.5 Begrünung öffentliche Grünfläche inkl. Gewässerrandstreifen im Geltungsbereich

Ausgleichsmaßnahme A2: Durch die Nutzung des Oberbodens von wertvollen FFH-Mähwiesen zur Begrünung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich können zusammen mit gezielter Pflege artenreiche Wiesen entwickelt werden. Ergänzende Angaben zur Anlage und zur Pflege sind in den Hinweisen zu finden.

9.11.6 Nistkästen für Haussperlinge

Ausgleichsmaßnahme A3: Als Ausgleich für den Haussperling sind an den neuen Gebäuden Haussperlings-Koloniekästen anzubringen. Ergänzende Angaben zur Anlage und zur Pflege sind in den Hinweisen zu finden.

9.12 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es werden Vorgaben zur Eingrünung des Geländes und zur Anlage der nicht überbaubaren Flächen gemacht. Die Bäume sollen den Parkplatz überstellen und beschatten, um die Aufheizung der Fläche zu verringern und damit einen positiven Beitrag zum Kleinklima zu gewährleisten.

Alle unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahmen dienen auch der Verhinderung, Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (siehe auch Vermeidungsmaßnahmen V9, V15, V18).

10 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften

10.1 Gebäudegestaltung / Dächer

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nur der Rahmen festzulegen, in dem die Planung noch angepasst werden darf – in diesem Fall sind auf beiden Gebäuden flachgeneigte Dächer mit Attika vorgesehen, die städtebaulich als Flachdach wirken.

Auf den Dächern sind Anlagen zur solaren Nutzung zulässig und gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auch vorgesehen.

Die Festsetzung heller Farben trägt zur Minimierung der Wärmeabstrahlung und damit zu einer geringeren Aufheizung im Gebiet bei. Von besonderer Bedeutung sind dabei Dachflächen. Die Festsetzung eines Albedo-Wertes von 0,7 richtet sich nach den Albedo-Werten verschiedener Materialien und Farben, die typischerweise beim Bau verwendet werden. Durchschnittlich haben bisher üblich verwendete Dachbeläge eine Albedo von rund 0,54 (z. B. rote Ziegel 0,25, schwarze Dachpappe 0,18). Bei einer Erhöhung der Dachflächen-Albedo von 0,2 auf 0,7 wird eine Abnahme der städtischen Wärmeinsel um ca. 2 Grad Celsius im Mittel erreicht (https://www.eskp.de/klimawandel/faktoren-die-das-stadtklima-beeinflussen-935723/). Mit dem Mindestwert von 0,7 für Fassaden wird eine wirksame Untergrenze festgelegt, die über dem bisherigen Durchschnitt liegt, mit hellen Farben und niedrigem Adsorptionsgrad gut erreichbar ist und noch Spielraum nach oben offenlässt (z. B. weißer Zementauftrag 0,7, zinkweiße Farbe 0,78, weißer Lack 0,88).

10.2 Werbeanlagen

Pro Gebäude und Fassadenseite dürfen jeweils maximal 10 m² Werbefläche angebracht werden. Die dürfen auf verschiedene Teilflächen aufgeteilt sein, das Maximalmaß darf in Summe aber nicht überschritten werden. Es sind nur Firmenlogs oder Schriftzüge zur Eigenwerbung zulässig. Zusätzlich zur Fassadenwerbung sind 6 Fahnen sowie ein freistehender Pylon mit einer Fläche von max. 25 m² zulässig, dieser darf auch beidseitig beschriftet und beleuchtet werden.

Wechselnde Werbung für Produkte, Großflächige Fassadenwerbung, Laufschriften, Video-/LED-Walls u.ä. sind nicht zulässig.

10.3 Aufschüttungen, Böschungen, Geländeschnitte

Da das Gesamtgelände deutlich aufgeschüttet werden soll, sind die Geländeverhältnisse an den Grenzen des Baugrundstückes darzustellen.

11 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde am 14.07.2021 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Willstätt beschlossen und am 23.07.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 durch Planauslegung durchgeführt. Die Auslegung wurde am 23.07.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 04.03.2022 einschließlich seiner Begründung wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 23.03.2022 gebilligt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am 01.04.2022 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften wurden von 11.04.2022 bis 13.05.2022 ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfes, der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Stellungnahmen abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 21.09.2022 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 14.06.2022 als Satzungen beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften in Kraft. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

12 Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigefügt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Willstätt, den

Christian Huber
Bürgermeister

Achern, den 06.03.2023

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

Planaufsteller

13 Anlagen

1. Nahversorgungskonzept und Auswirkungsanalyse Willstätt-Sand
   (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) – Stand: 25.03.2021)

2. Baugrunduntersuchung – Gründungsbeurteilung
   (Büro für Geotechnik und Umweltschutz, Freiburg (BfUE) – Stand: 30.07.2020)

3. Umweltbericht
   (Bresch, Henne, Mühlinghaus Planungsgesellschaft, Bruchsal (bhm) – Stand: 03.03.2022)

   einschl. der Anlagen:
   - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Stand: 17.11.2020
   - Natura 2000 - Vorprüfung – Stand: 09.08.2019
   - Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) – Stand: 07.03.2019
   - Anlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan "Einzelhandel Krummacker" - März 2022

4. 1. Schalltechnische Untersuchungen
   (Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine & Jud; Stuttgart – Stand: 06.08.2020)
   2. Schalltechnische Untersuchungen - Stellungnahme
   (Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine & Jud; Stuttgart – Stand: 23.12.2021)

5. Verkehrsuntersuchung
   (Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbh, gevas humberg & partner; Karlsruhe – Stand: Februar 2021)

6. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:
   - Lageplan – M. 1:500; 29.11.2021
   - Grundriss ALDI – M. 1:100; 29.11.2021
   - Grundriss dm – M. 1:100; 29.11.2021
   - Schnitte ALDI - M. 1:100; 29.11.2021
   - Schnitte dm - M. 1:100; 29.11.2021
   - Ansichten ALDI - M. 1:100; 29.11.2021
   - Ansichten dm - M. 1:100; 29.11.2021
   (alle Pläne Büro Seebacher Architekten, Achern)