

**INHALT**

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG.....	2
2	ÄNDERUNGSBEREICH DER 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....	3
	2.1 Lage und Nutzungen des Änderungsbereiches .....	3
	2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	3
	2.3 Inhalte und Darstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	4
3	STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN.....	6
4	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE .....	8
5	RAUMORDNERISCHE BELANGE .....	10
6	UMWELTBELANGE .....	10
	6.1 Landwirtschaftliche Flächen .....	10
	6.2 Umweltbericht.....	11

## **1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG**

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

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die für die Gemeinde Weisweil wichtige und zur Deckung des täglichen Bedarfes notwendige Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgers (VK bis 799 m<sup>2</sup>) innerhalb des Ortskernes bzw. in dessen fuß- und radläufiger Entfernung. Hinsichtlich der Nahversorgung besteht in Weisweil schon seit Längerem ein Defizit, das sich durch die stetig zunehmende Bevölkerung weiter verschärft hat. So zeigt das „Interkommunale Einzelhandelskonzept“ des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim vom 20.02.2013, erstellt durch das Büro Dr. Acocella, dass die Versorgungslage in Weisweil unzureichend ist, und lediglich ein rudimentäres Nahversorgungsangebot im Umfeld der Kirche besteht. Ein größerer Lebensmittelbetrieb bzw. Lebensmittelhändler ist nicht vorhanden und die Nahversorgung in Weisweil damit nicht gesichert. Zwar bietet die in der Rheinstraße befindliche Bäckerei „Speck“ zusätzlich zu ihren Backwaren derzeit noch diverse Lebensmittel an, die Schließung des Geschäftes soll aber innerhalb der nächsten Jahre erfolgen, so dass die Gemeinde dann zunehmend unterversorgt wäre.

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

Die Gemeinde Weisweil strebt daher an, das im Südosten von Weisweil gelegene Areal „Kreuzacker“ baulich als Mischgebiet (MI) mit einem kleinflächigen Supermarkt im Kreuzungsbereich und anschließender Wohn- und Mischnutzung im östlichen Bereich zu entwickeln und über einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. So können an einem Standort sowohl der Wohnraumbedarf in Teilen gedeckt als auch die Nahversorgung gesichert werden. Diese Entwicklungsziele und Nutzungen decken sich teilweise nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, weshalb dieser partiell geändert werden muss. Vorbereitend werden daher die bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr sowie kleinteilig landwirtschaftliche Flächen in Richtung Süden in eine bestehende Mischbaufläche (M) umgewandelt. Da der Bebauungsplan parallel zum vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren aufgestellt und das Gebiet mittelfristig entwickelt wird, soll über das Deckblatt auch die im Flächennutzungsplan vorhandene geplante Mischbaufläche nunmehr als bestehende Mischbaufläche (M) dargestellt werden. Insgesamt ist die oben beschriebene Entwicklung über die Darstellung als Mischbaufläche (M) abgedeckt.

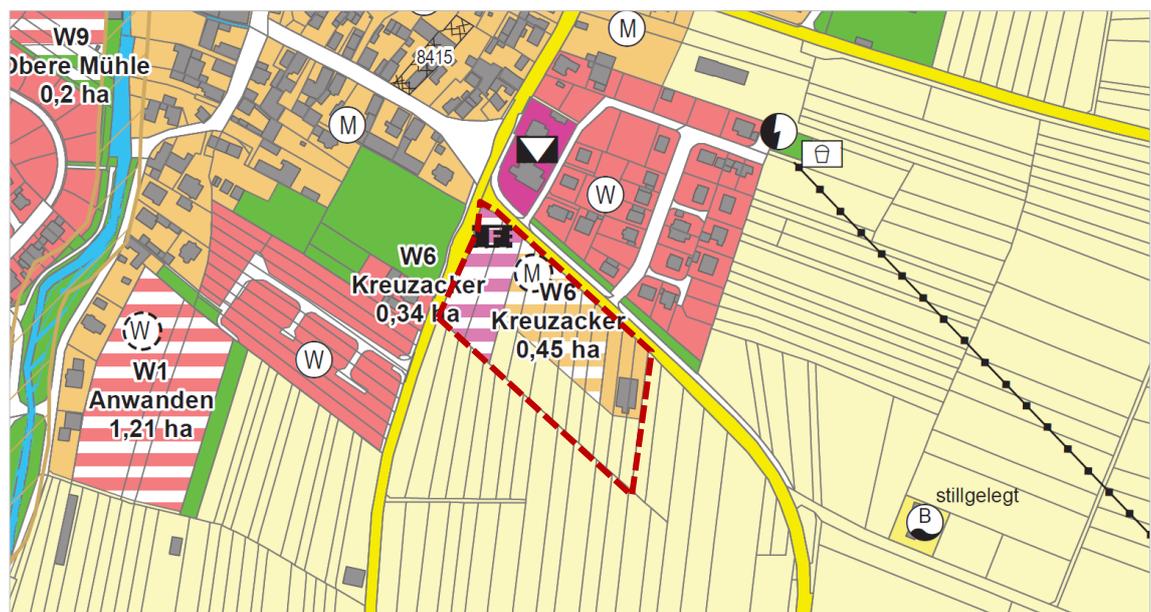
Mit der nun vorliegenden 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Nahversorgers und der wohnlichen bzw. gemischten Bebauung sowie die Sicherung des ortsansässigen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



planänderungsverfahren behandelt, in dem dann auch die Standortalternativenprüfung vorgelegt wird.

Parallel zum vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird der Bebauungsplan „Kreuzacker“ aufgestellt, der zum jetzigen Zeitpunkt bereits die frühzeitige Beteiligung durchlaufen hat. Dieser ist auf Grund des geplanten Nahversorgers im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr sowie innerhalb der kleinteiligen landwirtschaftlichen Flächen in Teilen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, was es erforderlich macht, den Flächennutzungsplan in einem gesonderten zweistufigen Verfahren zu ändern. Im Bebauungsplan sollen insgesamt ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO sowie in den Randbereichen Grünflächen sowie andere grünordnerische Maßgaben festgesetzt werden.

Von der Darstellung einer Sonderbaufläche (S) für den Nahversorger an dieser Stelle wird begründet abgesehen, da die Darstellung bzw. Festsetzung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Nahversorgers (799 m<sup>2</sup>) bauplanungsrechtlich grundsätzlich in einer Mischbaufläche (M) bzw. auf Bebauungsplanebene in einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zulässig ist. § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) ist in der verbindlichen Bauleitplanung explizit für Gebiete gedacht, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist im vorliegenden Falle eines kleinflächigen Nahversorgers nicht gegeben, da diese Nutzung über § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe) abgedeckt ist.



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

### 2.3 Inhalte und Darstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

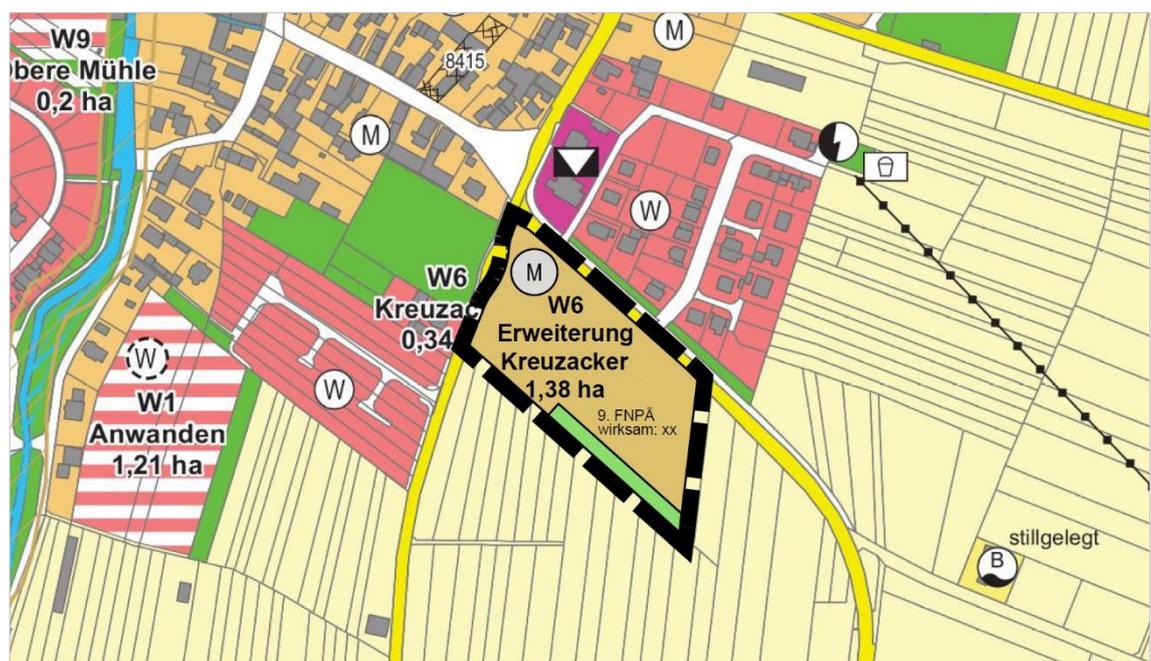
Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Errichtung eines Nahversorgers (kleinflächiger Vollsortimenter) in der Gemeinde Weisweil zu ermöglichen. Zudem soll eine kleinflächige Erweiterung der bisher dargestellten geplanten Mischbaufläche (M) in Richtung Süden erfolgen und am südlichen Rand eine Grünfläche dargestellt werden. Auf Grund der durch den geplanten Nahversorger voraussichtlich beanspruchten Fläche von ca. 0,65 ha und die damit verbundene teilweise Inanspruchnahme der bisher für ortsansässige Betriebe vorgesehenen geplanten Mischbaufläche (M), soll über die kleinflächige Erweiterung in Richtung Süden diese Inanspruchnahme kompensiert werden.

Im Sinne des Siedlungs- und Landschaftsbildes und auf Grundlage der bisher für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erarbeiteten städtebaulichen Entwürfe soll analog der im Steckbrief genannten Empfehlung die am Ost- und Südrand geplante Eingrünung zumindest über die Darstellung eines Teilbereiches der geplanten Grünfläche Eingang in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes finden. Die randliche Eingrünung wird voraussichtlich jedoch nur im unten dargestellten Bereich um die 10 m Breite haben, sodass von einer kleinteiligeren Darstellung in dem nicht parzellenscharfen Maßstab von 1:10.000 abgesehen wird. In den restlichen Randbereichen wird jedoch auf Bebauungsplanebene auf die Festsetzung entsprechender Grünstreifen und grünordnerischer Maßnahmen geachtet werden.

In der Bilanz stellt sich die Änderung wie folgt dar:

	FNP wirksam	9. FNPÄ	Bilanz
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	0,34 ha	0,00 ha	- 0,34 ha
<b>Feuerwehr</b>			
<b>geplante Mischbaufläche (M)</b>	0,45 ha	0,00 ha	- 0,45 ha
<b>bestehende Mischbaufläche (M)</b>	0,17 ha	1,27 ha	+ 1,10 ha
<b>Landwirtschaftliche Fläche</b>	0,42 ha	0,00 ha	- 0,42 ha
<b>Grünfläche</b>	0,00 ha	0,11 ha	+ 0,11 ha
<b>Geltungsbereich 9. FNPÄ</b>		<b>1,38 ha</b>	
<b>Flächeninanspruchnahme neu</b>	<b>0,42 ha</b>		

Aus dieser Aufstellung wird ersichtlich, dass nicht die gesamte Fläche des Änderungsbereiches, sondern nur ca. 0,42 ha neu in Anspruch genommen werden. Aus Gründen der Lesbarkeit und praktischen Umsetzung im Ursprungsplan (Papierplan im Maßstab 1:10.000) wird das aufzubringende Deckblatt nicht nur auf den tatsächlichen Änderungsbereich (Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr) und Erweiterungsbereich (landwirtschaftliche Flächen) begrenzt, sondern über die gesamte beanspruchte Fläche gelegt. So wird gewährleistet, dass das Deckblatt anwender- und leserfreundlich ausgeschnitten, im Papierplan aufgeklebt werden und bei etwaigem Ablösen und Herausfallen wieder zugeordnet werden kann.



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

### **3 STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN**

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

Innerhalb des Kernortes und kernortnahen Gemeindegebietes stehen die für den Nahversorger veranschlagten Flächen von ca. 0,65 ha nicht zusammenhängend und in dieser Größe zur Verfügung. Dass der Bedarf an einem Nahversorger sehr hoch ist und in Weisweil schon seit längerem ein Defizit in Sachen Grund- und Nahversorgung vorliegt, ergibt sich aus dem „Interkommunalen Einzelhandelskonzept“ des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim vom 20.02.2013, erstellt durch das Büro Dr. Acocella. Hierin wird die Versorgungslage in Weisweil genau beschrieben und als unzureichend eingestuft. Derzeit besteht lediglich in der Bäckerei „Speck“ in der Rheinstraße ein rudimentäres Nahversorgungsangebot, das auf Grund der Geschäftsaufgabe aber in den nächsten Jahren ebenfalls wegfallen wird und somit die Bürgerschaft der Gemeinde Weisweil zunehmend unterversorgt zurücklässt. Auch der in der Oberhausener Straße am nördlichen Ortseingang angesiedelte Hofladen kann nur untergeordnet zur Lebensmittel- und Nahversorgung beitragen und liegt zudem nicht im Ortskern oder dessen (un)mittelbarer Nähe, ist damit fuß- und radläufig nur bedingt erreichbar.

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

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

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

So können vor oder nach der Arbeit größere Einkäufe mit dem Auto erledigt werden, ohne dass der motorisierte Individualverkehr in Süd-Nord-Richtung durch den Ort gezogen wird, sondern direkt am östlichen Ortseingang „abgefangen“ werden kann. Hinzu kommt die gute bis sehr gute fuß- und radläufige Erreichbarkeit aus den umliegen-

den zumeist wohnlich geprägten Bestandsgebieten und dem Ortskern, die durch den Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen noch gestärkt und attraktiviert werden soll. In der für die Bebauungsplanung zu erstellenden Erschließungsplanung werden hier entsprechende Querungshilfen oder dergleichen mitgedacht, sodass auch die gefahrlose Überquerung der L104 und der K5124 in diesem Bereich möglich sein wird.

Auf Grund der Einbindung des Marktes in eine flächenmäßig größere Mischbaufläche (M) und im Zusammenspiel mit der nördlich und südwestlich der übergeordneten Straßen gelegenen Wohngebiete in Verbindung mit den vorhandenen und zum Ausbau vorgesehenen Fuß- und Radwegebeziehungen, wird zudem ein integrierter Standort in Nähe des Ortskernes geschaffen. Die zentrale Lage ist aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht durch die Nähe zum Ortskern und die Einbindung in die umliegenden Bestandsgebiete gegeben.

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

Die Fortführung der Fläche für den Nahversorger entlang der südlichen Gebietsgrenze in Richtung Osten und damit die Inanspruchnahme von ca. 0,31 ha Fläche für den Siedlungsbau ist städtebaulich und ortsgestalterisch sinnvoll, da hierüber sowohl ein baulicher als auch ein freiräumlicher, harmonischer Abschluss geschaffen wird. Durch die Hinzunahme dieser Flächen wird eine ressourcenschonende und ökonomische Ausnutzung der restlichen Mischbauflächen (M) möglich, da erst über die hierdurch erzeugte Gebietstiefe eine zweihüftige Erschließung möglich ist. Auf Grund der Lage im Bereich von übergeordneten Straßen gelten hinsichtlich der freizuhaltenden Flächen und Zufahrtsmöglichkeiten straßenrechtliche Anbaubeschränkungen, die die effiziente und ökonomische Gebietsausnutzung und Flächeneinteilung noch erschweren.

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

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

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

nen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu sichern und den Eingriff in den offenen Landschaftsraum zu minimieren.

#### 4 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

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

Übersicht bisherige Änderungen:

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

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

**Verfahrensdaten**

**9. FNPÄ:**

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

**Verfahrensdaten Bebauungsplan  
„Kreuzacker“:**

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

**5 RAUMORDNERISCHE BELANGE**

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

**6 UMWELTBELANGE**

**6.1 Landwirtschaftliche Flächen**

Für die bauliche Nutzung werden etwa 0,31 ha (0,42 ha Flächeninanspruchnahme abzüglich 0,11 ha für die Grünfläche) an Flächen in Anspruch genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan aktuell als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. Die Beanspruchung dieser Flächen muss gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden, da ein Verlust landwirtschaftlicher Flächen grundsätzlich verhindert

und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden etabliert werden sollte. Eine bauliche Nutzung sollte in erster Linie auf Flächen, die für die Landwirtschaft weniger geeignet sind, erfolgen.

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

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

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

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

## **6.2 Umweltbericht**

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

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

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

Kenzingen, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Verbandsvorsitzender

Planverfasser