

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Bebauungsplan „Kreuzacker“**

#### **Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weisweil hat am 26.07.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Kreuzacker“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Weisweil strebt an, das im Südosten von Weisweil gelegene Areal „Kreuzacker“ baulich als Sonderbaufläche (SO) mit einem kleinflächigen Supermarkt (Verkaufsfläche < 799 m<sup>2</sup>) im Kreuzungsbereich und anschließender Mischgebietsnutzung (MI) im östlichen Bereich zu entwickeln und durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

#### **Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzacker“ wurde mit den umliegenden Bebauungsplänen „Pfarrgarten“ im Norden und „Schmittin-Garten“ im Süden abgeglichen und darauf angepasst, sodass sich der Geltungsbereich entgegen der Abgrenzung zum Aufstellungsbeschluss und zur frühzeitigen Beteiligung leicht geändert hat. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr ca. 1,52 ha, liegt am südöstlichen Ortsrand von Weisweil und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 2291 bis 2300 und Teilstraßengrundstücke Flst.-Nrn. 2432 und 9796 auf Gemarkung Weisweil. Er wird begrenzt:

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

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus folgender – genordeter und nicht maßstäblicher – Darstellung:



### Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan und die dazugehörigen Bauvorschriften „Kreuzacker“ werden im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird mit der gemeinsamen Begründung und dem Umweltbericht sowie den Fachgutachten (Gutachten Nr. 6530/1383 zum Gewerbe- und Verkehrslärm, verkehrstechnische Untersuchung, Erschließungs- und Entwässerungskonzept für das Mischgebiet, Entwässerungskonzept für den Lebensmittelmarkt, geotechnischer Bericht für das Mischgebiet, geotechnischer Bericht für den Lebensmittelmarkt) vom

**4. März 2024 bis einschließlich 9. April 2024**  
(Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde unter

<https://www.weisweil.de/bebauungsplaene-neubaugebiete/>

im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Rathaus der Gemeinde Weisweil, Bauamt, 1. Obergeschoss, Hinterdorfstraße 14, 79367 Weisweil, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten werden.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

*(Zusammenfassung nach Themenblöcken mit schlagwortartiger Kurzcharakteristik)*

- **Umweltbericht** mit artenschutzrechtlicher Einschätzung vom 23.12.2023 (FLA Wermuth, Eschbach)  
Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltrelevanter Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
  1. auf Schutzgebiete:  
Schutzgebiete mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Plangebiet selbst und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Auswirkungen auf die nächstgelegenen Schutzgebiete, das FFH-Gebiet in ca. 350 m „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ (Nr. 7712341) und das Landschaftsschutzgebiet „Rheinniederung Wyhl-Weisweil“ (Nr. 3.16.016), welches ca. 700 m südwestlich bzw. 1,5 km nördlich des Plangebietes liegt, sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.  
Im Plangebiet befindet sich eine Streuobstwiese die im Sinne des § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG) zu erhalten ist. Informationen zur Genehmigung einer Nutzungsänderung und zum Ausgleich der Streuobstwiese.
  2. auf die Flora und Fauna:  
Informationen über die bestehenden Biotoptypen mit geringer bis teilweise hoher ökologischer Wertigkeit. Aussagen zum Eingriff in Ökopunkten. Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und allgemeinen Hinweisen sowie von Ausgleichsmaßnahmen.  
Informationen zur artenschutzrechtlichen Untersuchung, zu artenschutzrechtlichen Konflikten und den erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung- und Verminderung von Verbotstatbeständen sowie erforderliche CEF- Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.
  3. auf den Boden:  
Informationen zur Bewertung des Ist-Zustandes und zum Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen). Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, allgemeinen Hinweisen und Hinweisen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden. Formulierung von externen Ausgleichsmaßnahmen.
  4. auf das Wasser:  
Informationen über die Bedeutung des Gebietes für das Grundwasser. Darstellung der mittleren Beeinträchtigung der lokalen Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung und durch potenzielle Unfälle während der Bauphase. Formulierung von Minimierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.  
Aussage, dass keine Oberflächengewässer im Gebiet vorhanden sind. Informationen zum 300 m entfernten Fließgewässer und potenzieller Gefährdung durch Schadstoffeinträge durch Unfälle.
  5. auf das Klima und die Luft:  
Angaben zu den lokalen Klimaverhältnissen unter Berücksichtigung der „Regionalen Klimanalyse Südlicher Oberrhein“. Darstellung der mittleren kleinklimatischen Beeinträchtigung durch zusätzliche Flächenversiegelung. Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation negativer Auswirkungen.
  6. auf die Erholung und das Landschaftsbild:  
Bewertung des Plangebietes im Hinblick auf das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung. Verlust einer Fläche mit großräumiger wie auch kleinräumiger visueller Erlebnisqualität sowie kulturhistorischer Bedeutung. Informationen über die Auswirkungen der Planung durch Verlust einer siedlungsnahen Freifläche und Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation negativer Auswirkungen.
  7. auf die menschliche Gesundheit:  
Informationen zu bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet durch landwirtschaftliche Emissionen und Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung des Konfliktes.  
Darstellung des Konfliktpotenzials, das durch immissionsbedingte Belastungen während der Bauphase ausgelöst wird.

Informationen zur Erhöhung von verkehrsbedingten und betriebsbedingten Lärmimmissionen und -emissionen durch die Planung und Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung der Auswirkungen.

8. auf Kultur- und Sachgüter:

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Gebiet bekannt. Informationen zur Berücksichtigung von Hinweisen zum Umgang mit archäologischen Befunden falls Fundstücke im Boden auftreten.

9. auf die Fläche:

Informationen über die Flächennutzung, die Bedeutung der Fläche für die bestehende Nutzungsform sowie die Auswirkungen durch den Flächenverlust.

- **Artenschutzrechtliche Untersuchung** mit Dokumentation der bereits durchgeführten Maßnahmen vom 26.07.2023 (Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle). In der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden folgende Inhalte vermittelt:  
Informationen über die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Holzkäfer. Darstellung von plangebietsinternen und -externen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Plangebietes. Dokumentation der bereits realisierten CEF-Maßnahmen.
- **Gutachten Nr. 6530/1383 zum Anlagenlärm** vom 07.07.2023 (Dr. Wilfrid Jans, Ettenheim):  
Prognose und Beurteilung der Betriebs- und Verkehrslärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft durch den Lebensmittelmarkt und durch den entstehenden Mehrverkehr
- **Entwässerungskonzept für das Mischgebiet** vom 10.10.2023 (KELLER planen + bauen, Riegel):  
Konzept zum Umgang mit Schmutzwasser und Niederschlagswasser im Bereich des Mischgebietes
- **Entwässerungskonzept für den Lebensmittelmarkt** vom 19.06.2023 (cp-plan, Oberkirch):  
Konzept zum Umgang mit Schmutzwasser und Niederschlagswasser im Bereich des Lebensmittelmarktes mit Überflutungsnachweis
- **Geotechnischer Bericht für das Mischgebiet** vom 04.04.2023 (KELLER Ingenieurwesen für Bauen, Kandern):  
Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens mit den relevanten bodenmechanischen Kennwerten, Angaben zur Versickerungsfähigkeit sowie zur Schadstoffbelastung des Bodens
- **Geotechnischer Bericht für den Lebensmittelmarkt** vom 04.04.2023 (KELLER Ingenieurwesen für Bauen, Kandern):  
Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens mit den relevanten bodenmechanischen Kennwerten, Angaben zur Versickerungsfähigkeit sowie zur Schadstoffbelastung des Bodens

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

### **Behörden und Träger öffentlicher Belange**

- Landratsamt Emmendingen – Naturschutz; Stellungnahme vom 10.02.2022:  
Zu den Themen Überschreitung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Streuobstbestände, naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes, verdichtete Bebauung, innere Durchgrünung und Einbindung des Plangebietes, Anerkennung interner Kompensationsmaßnahmen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen, Artenschutzgutachten, Darstellung und Umsetzung der CEF-Maßnahmen.
- Landratsamt Emmendingen – Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten; Stellungnahme vom 07.02.2022:  
Zu den Themen Niederschlagswasserbeseitigung und zur wasserrechtlichen Zulassung hinsichtlich Versickerung und ggf. möglicher Einleitungen in oberirdische Gewässer, Dachbegrünung, Grundwasser, Hochwasserrückhalteraum Wyhl/Weisweil, Abwasserbeseitigung, Entwässerungskonzept, Generalentwässerungsplan, Wasserversorgung und Wasserentnahmemengen aus Tiefbrunnen Forchheimer Wald, Umgang mit Altlasten, Bodenschutz und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

- Landratsamt Emmendingen – Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz; Stellungnahmen vom 24.01.2022 und 08.02.2022:  
Zu den Themen Immissionsschutz, abfallwirtschaftliche Belange, Abfallvermeidung/-entsorgung, Umgang mit Bauschutt/Bodenaushub, Erdmassenausgleich.
- Landratsamt Emmendingen – Gesundheitsamt; Stellungnahme vom 11.01.2022:  
Zu den Themen Trinkwasserbereitstellung, allergene Pflanzen, allgemeine Hinweise zur Trinkwasserverordnung.
- Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaft; Stellungnahme vom 13.01.2022:  
Zu den Themen Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Berücksichtigung agrarstruktureller Belange, Prüfung von Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, Bewirtschaftungs-/Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes/Landschaftsbildes, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, verdichtete Bebauung, Spritzmittelabdrift.
- Landratsamt Emmendingen – Eigenbetriebe Abfallwirtschaft; Stellungnahme vom 31.01.2022:  
Zu den Themen Erdaushub, Abfallverwertung.
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau; Stellungnahme vom 02.02.2023:  
Zu den Themen Geotechnik, Grundwasser und allgemeinen Hinweisen.
- Regionalverband Südlicher Oberrhein; Stellungnahme vom 31.01.2022:  
Zu den Themen Anlieferungsbereich Lebensmittelmarkt bezogen auf den Lärmschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, verdichtete Bebauung.
- Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein; Stellungnahme vom 03.02.2022:  
Zu den Themen sparsamer Umgang mit Grund und Boden, verdichtete Bebauung.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Weisweil abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (bitte per E-Mail an [rheingemeinde@weisweil.de](mailto:rheingemeinde@weisweil.de)), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich oder zur Niederschrift) bei der Verwaltung der Gemeinde Weisweil, Hinterdorfstraße 14, 79367 Weisweil, abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers (m/w/d) zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Weisweil, 27.02.2024  
Michael Baumann  
Bürgermeister