

1 ALLGEMEINES

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim umfasst die Städte Kenzingen und Herbolzheim sowie die Gemeinden Weisweil und Rheinhausen. Im Jahr 2018 erfolgte eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Die vorliegende Änderung stellt die 9. punktuelle Änderung dar. Sie wurde erforderlich, um die Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgers (VK bis 799 m²) innerhalb des Ortskerns bzw. in dessen fuß- und radläufiger Entfernung zu ermöglichen, um zukünftig die Deckung des täglichen Bedarfes der Bevölkerung gewährleisten zu können. Derzeit ist die Versorgungslage in Weisweil als unzureichend zu bewerten und wird sich nach Aufgabe der Bäckerei „Speck“ noch verschlechtern.

Des Weiteren ist der Gemeinde Weisweil daran gelegen, weitere Flächen für wohnliche sowie mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen bereitzustellen und strebt an, das im Südosten von Weisweil gelegene Areal „Kreuzacker“ baulich als Sondergebiet (SO) „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ im Kreuzungsbereich und als Mischgebiet (MI) im östlich anschließenden Bereich zu entwickeln und über einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Die Realisierung eines Sondergebietes für einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt sowie eines Mischgebietes an einem Standort ermöglicht die Sicherung der Nahversorgung sowie die Deckung des Bedarfes an Wohn- und Gewerbeflächen. Diese Entwicklungsziele und Nutzungen stehen teilweise im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sodass eine partielle Änderung desselben erforderlich ist. In einem ersten Schritt erfolgt die Umwandlung der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sowie kleinteilig landwirtschaftlicher Flächen in südlicher Richtung in eine Sonderbaufläche (S) „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“. Im Anschluss daran wird eine bestehende Mischbaufläche (M) entwickelt.

Die vorliegende 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die im Parallelverfahren durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes zielen darauf ab, die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Nahversorgers und der wohnlichen bzw. gemischten Bebauung zu schaffen. Zudem soll die Sicherung des ortsansässigen Gewerbebetriebes gewährleistet werden.

2 VERFAHREN

Die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes wurde als zweistufiges Planungsverfahren durchgeführt, welches aus einer Umweltprüfung sowie einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und einer Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB besteht. Im Parallelverfahren wurde der zugehörige Bebauungsplan „Kreuzacker“ aufgestellt.

Nach § 10a (1) BauGB ist der wirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Verfahrensablauf

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

3 UMWELTBELANGE

Für die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch das Büro FLA Wermuth, Eschbach, ein Umweltbericht erarbeitet und durch das Artenschutzgutachten des Büros für Landschaftsplanung H.-J. Zurmöhle ergänzt. Im Umweltbericht werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung

Mensch

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen (Lärm, Abgase, Staub u. a.) durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen und staubförmigen Emissionen zu rechnen. Für die umliegenden Wohngebiete ist eine Betroffenheit durch die genannten Beeinträchtigungen wahrscheinlich.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit den üblichen Emissionen (Spritzmittel, Lärm, Staub, Geruch) zu rechnen. Anlage- oder betriebsbedingte

Auswirkungen von mittlerer bis hoher Bedeutung sind auf Grund der Lärmimmissionen des Supermarktes für das Plangebiet und die umliegenden Wohngebiete zu erwarten.

Arten und Biotope

Der Änderungsbereich ist vornehmlich gekennzeichnet durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen sowie Streuobstbestände und eine gewerblich genutzte Lagerfläche bzw. einen Schuppen. Es sind mittel- bis hochwertige Fettwiesen zu verorten und entlang des südlichen Randbereiches eine etwa 50 m lange und 3 m breite einreihige Feldhecke vorzufinden. Eine weitere, deutlich schmalere Feldhecke, begrenzt die Flurstücke mit den Nummern 2292 und 2291/1. An die Forchheimer Straße grenzt ein kleiner eingezäunter Feldgarten an. Im östlichen Randbereich befindet sich eine alte Scheune, welche das einzige Gebäude im Änderungsbereich darstellt. Des Weiteren ist im Änderungsbereich grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation vorzufinden. Die erfassten Flächen sind aufgrund der Ausstattung (Streuobstbestand und Scheune) sowie der derzeitigen Nutzung von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schutzgebiete mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Änderungsbereich selbst nicht vorhanden.

Bezüglich des Artenschutzes wird auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen verwiesen, welche hierbei kurz beschrieben werden:

- Vögel

Durch die Planung sind Lebensräume gefährdeter Vogelarten betroffen. Aufgrund dessen werden Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Die geplante Bebauung führt zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten für Vögel. Durch zeitlich vorgezogene Maßnahmen, welche die Entwicklung von Ersatzhabitaten sowie das Anbringen von Kunstquartieren umfassen, kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

- Fledermäuse

Durch die Planung sind Auswirkungen auf Fledermäuse zu erwarten. Im Rahmen der Baufeldfreimachung ist die Beseitigung von bis zu 15 Höhlen- und Spaltenbäumen vorgesehen, die als potenzielle Wochenstube oder Ruhestätte für Fledermäuse dienen könnten. Unter Berücksichtigung der Fortpflanzungszeiten von Fledermäusen können Gehölzentfernungen sachgemäß durchgeführt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich. Durch das Aufhängen von Kunstquartieren im räumlich-funktionalen Zusammenhang im zeitlichen Vorlauf zur Baumbeseitigung erfolgt eine Schaffung von Ausweichquartieren.

- Reptilien

Die Kernhabitate der Zauneidechse konzentrieren sich auf einer Fläche von ca. 820 m², die als optimaler Lebensraum für die Zauneidechse bewertet werden kann. Im Rahmen der Baufeldfreimachung und der weiteren Bauphase ist mit einer Tötung von Eidechsen zu rechnen. Die Durchführung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist erforderlich. Ein Ersatzhabitat von 820 m² für die Zauneidechse wird zeitlich vorgezogen funktionsfähig hergestellt.

- Totholzkäfer

In Abstimmung des Untersuchungsrahmens mit der zuständigen Behörde erfolgte keine systematische Erfassung der Totholzkäfer. Im Rahmen der Habitatbaumerfassung konnten an zahlreichen Bäumen im Änderungsbereich die Ausfluglöcher von Totholzkäfern nachgewiesen werden. Als Vermeidungsmaßnahme wurde vorgeschlagen, die betroffenen Habitatbäume mit einem möglichst großen Wurzelanteil auszugraben

und in einer Maßnahmenfläche aufrecht und gegenständig wieder einzugraben. Dabei kann die sogenannte „Tipi“-Bauweise angewendet werden. Auch wenn keine neuen Ausflugslöcher (Bohrspuren) auftreten, wird empfohlen, die Bäume zumindest zwei Jahre am neuen Ort zu belassen und die Bäume dort nach und nach zerfallen zu lassen.

Die Auswirkungen auf den Umweltbelang „Arten und Biotope“ sind durch den Verlust von ökologisch/naturschutzfachlich hochwertigen Flächen, die als Lebensraum für teilweise nach der FFH-Richtlinie geschützte Arten dienen, insgesamt von hoher Bedeutung.

Boden und Fläche

Der Änderungsbereich ist gemäß der digitalen Bodenkarte Baden-Württemberg durch den Bodentyp „Humose Parabraunerde aus Sandlöss und Löss“ geprägt. In Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist der Boden von hoher bis sehr hoher Bedeutung (Bewertungsklasse 3,5). Des Weiteren erfüllt der Boden eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, was ebenfalls zu einer hohen bis sehr hohen Bewertung führt (Bewertungsklasse 3,5). Des Weiteren ist der vorkommende Bodentyp von hoher bis sehr hoher Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe (Bewertungsklasse 3,5). Eine hohe oder sehr hohe Bewertung als Standort für naturnahe Vegetation kann dem Bodentyp nicht zugewiesen werden. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen erreicht einen Wert von 3,5 (hoch bis sehr hoch). Infolge der vorgesehenen Neuversiegelung sind die Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Boden als hoch zu charakterisieren. Es erfolgt eine Überplanung von Flächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Die Grünland- und Ackerflächen besitzen für die Landwirtschaft eine hohe bis sehr hohe Bedeutung, da sie eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweisen. Die Auswirkungen des Flächenverlustes entsprechen den zuvor beschriebenen Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden.

Klima und Luft

In Übereinstimmung mit den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Klima und Luft“, Blatt Mitte, Stand September 2013) ist der Änderungsbereich als klimatisch wichtiger Freiraumbereich mit thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut „Klima und Luft“ zu bewerten. Infolge der zusätzlichen Flächenversiegelung ist mit einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas im Gebiet zu rechnen. Dies kann durch eine geeignete Durch- und Eingrünung sowie Dachbegrünung reduziert werden. Bei den Gebäudestellungen wurde die Durchströmbarkeit der lokalen Winde weitgehend berücksichtigt.

Wasser

Die Nutzung der bestehenden Grundwasservorkommen zur Trinkwasserversorgung, insbesondere die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität, ist von entscheidender Bedeutung. Gemäß den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Grundwasser“, Blatt Mitte, Stand September 2013) wird dem Änderungsbereich in der Gesamtbewertung des Schutzgutes Grundwasser eine mittlere Bedeutung beigemessen. Bauliche Maßnahmen verringern die vorhandenen Deckschichten. Das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers durch Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen ist zu berücksichtigen. Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen haben eine lokale Unterbindung der Grundwasserneubildung zur Folge.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. In einer Entfernung von ca. 300 m westlich verläuft das Fließgewässer „Weisweiler Mühlbach“. Während der Bauphase besteht das Risiko einer Kontamination durch Schadstoffeinträge im Falle von

Unfällen. Unter der Voraussetzung der Einhaltung aller relevanten Vorschriften und Auflagen kann das Risiko jedoch als relativ gering eingestuft werden. Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HWGK) liegt der Änderungsbereich außerhalb eines potenziellen Überflutungsbereichs.

Landschaftsbild und Erholung

In Übereinstimmung mit dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“, Blatt Mitte, September 2013) wird dem Änderungsbereich in der Gesamtbewertung des Schutzgutes Landschaft eine hohe Bedeutung beigemessen. Dies impliziert Flächen, die sich durch eine hohe visuelle Erlebnisqualität sowie eine bedeutende kulturhistorische Relevanz auszeichnen, sowohl in großräumiger als auch in kleinräumiger Perspektive. Die visuellen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild resultieren aus der Bebauung der bislang offenen Grünlandflächen und Streuobstwiesen. Die Fläche geht nach Osten und Süden in die freie Landschaft über und ist aus der Umgebung gut einsehbar, schließt jedoch dann an bestehende Wohngebiete an. Eine Minderung des Konfliktes kann durch Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes sowie durch Dachbegrünung erreicht werden.

In Bezug auf die Erholung weist der Änderungsbereich aufgrund seiner kleinräumigen Erlebnisqualität eine hohe Bedeutung auf. Diese resultiert aus der strukturreichen bzw. durch besonders kleinräumigen und vielfältigen Nutzungswechsel charakterisierten Offenlandschaft. In Konsequenz der geplanten Bebauung sind demnach Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Erholung zu erwarten. Die Planung sieht keine Unterbrechung der bestehenden Wegeverbindungen in die freie Landschaft vor.

Kultur und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter, wie beispielsweise archäologische Kulturdenkmäler, sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass bei Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, deren vollständige Vermeidung nicht gewährleistet werden kann. Da jedoch keine Kultur- und Sachgüter im Gebiet bekannt sind, lassen sich derzeit keine konkreten Auswirkungen auf den Umweltbelang ableiten.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Es wurden keine privaten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage eingereicht.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen abgewogen. Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen zur frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Umwelt

- Die Streuobstbestände mit einer Flächengröße von ca. 3.252 m² werden betrachtet. Im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Antrag auf Umwandlung gemäß § 33a NatSchG Abs. 2 eingereicht. Ein Ausgleich gemäß § 33a NatSchG Abs. 3 wird vorgenommen.
- Artenschutzrechtliche Belange werden berücksichtigt. Die im Artenschutzgutachten empfohlenen Maßnahmen werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan berücksichtigt. Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrages. Die vorgezogene Kompensation der

artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

- Der Standortverlagerung der Käferbäume wird gefolgt. Die Verlagerung des Standorts der 22 Käferbäume erfolgte im Januar 2023. Die Suche nach einem geeigneten Standort sowie die Umsiedlung der Bäume wurden durch eine Umweltbaubegleitung koordiniert.
- Der Grünstreifen wird in Richtung Westen bis an die L104 (Hinterdorfstraße) verlängert. Eine gleichbleibende Breite von 10,0 m ist nicht möglich, da hier Stellplätze für den Lebensmittelmarkt vorgesehen sind. Im Bereich der Sonderbaufläche (S) erfolgt eine Reduktion des Grünstreifens auf eine Breite von 3,0 m.
- Sollten die Habitatbäume Nr. 7-9 durch die Anlage der temporären Baustraße beeinträchtigt werden, besteht die Möglichkeit, die Trassenführung auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 1194 anzupassen. Dadurch kann sowohl die Funktion der Baustraße als auch der Erhalt der Habitatbäume gewährleistet werden.
- Im Rahmen der Aufstellung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurden sowohl hydrogeologische als auch bodenkundliche Gutachten eingeholt. Darüber hinaus wurden Entwässerungskonzepte erstellt.
- Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Oberflächenwasser in einer öffentlichen Anlage in Form einer Mulde bzw. eines Beckens zur Versickerung zu bringen. Die Anlage wird in der auf der Südseite des Plangebietes angeordneten Grünfläche in Abstimmung mit der geplanten Bepflanzung errichtet.
- Auf die Umsetzung von Buchen auf mittleren und tieferen Standorten wird aufgrund deren sehr geringer Hochwassertoleranz abgesehen.
- Aus den hydrogeologischen und bodenkundlichen Gutachten geht hervor, dass eine Versickerung unter Berücksichtigung einzelner Rahmenbedingungen problemlos möglich ist. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Straßeneinläufe gefasst und innerhalb eines zur Versickerungsanlage führenden Regenwasserkanales mit einem Durchmesser von 300 bis 400 mm gesammelt. Die Grundstücke werden über Hausanschlussleitungen mit einem Durchmesser von 150 mm und Hausanschlusskontrollschächte mit einem Durchmesser von 1.000 mm an den genannten Regenwasserkanal angeschlossen. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Grundstücke rückwärtig direkt an die Versickerungsanlage anzuschließen.
- Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Vorgabe der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durchgeführt. Im Rahmen der Prüfung der bodenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde. Vor Beginn der Bauarbeiten wird ein Bodenschutzkonzept durch ein Fachbüro erstellt und den zuständigen Behörden zur Einsichtnahme vorgelegt.
- Im Rahmen der Suche und Ausweisung des neuen Feuerwehrstandortes erfolgt eine Berücksichtigung agrarstruktureller Belange, soweit dies möglich ist.

Bebauung

- In Bezug auf den erhöhten Grundwasserstand wird im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgesetzt, dass Bauwerke, die sich unterhalb des höchsten Grundwasserstandes befinden, wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden müssen. Des Weiteren wird ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, der sich auf Bauteile bezieht, welche unter den maximalen Grundwasserstand reichen.

- Die Fläche für den Lebensmittelmarkt wird als Sonderbaufläche (S) „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ dargestellt. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb dieser Fläche lediglich ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt sowie die damit verbundenen Nutzungen (Anlieferung, Stellplätze etc.) zulässig sind.
- Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird eine dichte, jedoch noch an die örtlichen Verhältnisse angepasste Bebauung mit dreigeschossigen Häusern, Reihen- und Doppelhäusern sowie wenigen Einzelhäusern festgesetzt.
- Im Rahmen der Ausweisung neuer Baugebiete erfolgt eine Überprüfung der beantragten Tageswassermenge, wobei die jeweilige Planung zugrunde gelegt wird.

5 PLANUNGALTERNATIVEN

Die Standortwahl für einen Nahversorger in Weisweil ist maßgeblich von den Kriterien des Flächenverbrauches und -zuschnittes abhängig. Für die Realisierung eines Nahversorgers ist eine Fläche von etwa 0,56 ha erforderlich. Allerdings stehen im Kernort keine zusammenhängenden Flächen dieser Größe zur Verfügung. Der Bedarf für einen Nahversorger ist gemäß dem „Interkommunalen Einzelhandelskonzept“ des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim aus dem Jahr 2013 evident. Eine Ansiedlung im neuen Abschnitt des Gewerbegebietes „Heuweg“ im Norden wurde geprüft, jedoch aufgrund der Entfernung zum Ortskern sowie der eingeschränkten Fuß- und Radwegreichbarkeit verworfen.

Die Brachfläche „Sternengarten“ gegenüber dem Rathaus Weisweil eignet sich aufgrund der dort geplanten Errichtung einer seniorengerechten Wohn- oder Pflegeeinrichtung nicht für die Ansiedlung eines Nahversorgers. Als Alternative wird die Fläche „W6 Kreuzacker“ im Flächennutzungsplan als geeignet erachtet. Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bewerten, sodass auch größere Einkäufe ohne Belastung des Ortskernverkehrs getätigt werden können. Des Weiteren ist die fuß- und radläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten als gut zu bewerten.

Die geplante Einbindung des Nahversorgers in die Mischbaufläche (M) sowie die Verbindungen zu den Wohngebieten fördern eine integrierte Standortentwicklung. Die Erweiterung des Siedlungsbaus entlang der südlichen Gebietsgrenze um 0,26 ha stellt einen harmonischen Abschluss dar und ermöglicht eine effiziente Flächennutzung. Die Erweiterung des Plangebietes wird aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen sowie der notwendigen Grundversorgung der Bevölkerung gegenüber dem Naturschutz priorisiert.

Zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt sind Grünflächen vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung an die L104 und K5124 wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt und ermöglicht direkte Zufahrten. Ein Ausgleich für die durch den Nahversorger beanspruchten Bauflächen soll durch die Hinzunahme landwirtschaftlicher Flächen in Richtung Süden geschaffen werden.

Bei der Konzeption des neuen Siedlungsrandes wurde darauf geachtet, dass dieser sich harmonisch in das bestehende Landschaftsbild einfügt. Zudem wurde darauf Wert gelegt, dass das Erscheinungsbild sowohl ortsbildverträglich als auch klimafreundlich ist.