



Stadt Wildberg

**Änderung des Flächennutzungsplans 2030
der Stadt Wildberg
am Standort „Untersulzer Brühl“
(Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB)**

Begründung

Entwurf

Stand 26.10.2023



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippel-netzwerk.de

1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Die Stadt Wildberg verfolgt seit Jahren das Ziel, für gewerbliche Bestandsbetriebe entsprechend deren betrieblichen Entwicklungsbedürfnissen räumliche Entwicklungsperspektiven zu schaffen. Dahinter steht das Ziel, die bestehenden Arbeitsplätze und Wirtschaftsstrukturen zu sichern und damit einen sozialen wie auch ökonomischen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten.

Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung am Standort Untersulzer Brühl im Stadtteil Sulz a.E. ist die Bestandssituation der Firma Köhler, welche als dynamisches und weiter expandierendes Unternehmen derzeit über keine weitergehenden räumlichen Entwicklungsoptionen mehr verfügt und gleichzeitig in einer Gemengelage mit den angrenzenden städtebaulichen Strukturen gelegen ist.

Als Ziel der Bauleitplanung soll der Firma Köhler eine langfristige Entwicklungsperspektive am heutigen Betriebsstandort gegeben und die bislang sukzessiv ablaufende Betriebsentwicklung in ein betriebliches Gesamtentwicklungskonzept in einem städtebaulichen Gesamtrahmen verbunden mit einem für die Wohnnachbarschaft verträglichen Erschließungskonzept überführt werden. In diesem Zusammenhang soll neben der gewerblichen Betriebsentwicklung der Firma Köhler entlang der Wettegasse auch eine mittelfristige bauliche Entwicklung erfolgen, um die ehemals vorhandene räumliche beidseitige Kante entlang der Wettegasse wieder herzustellen und hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Zu Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist einerseits die Aufstellung eines Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften und andererseits auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans an diesem Standort erforderlich.

Das Planungsziel entspricht dem Ziel des STEP N!, lokale Unternehmen und Betriebe in ihrer nachhaltigen Weiterentwicklung zu unterstützen und hier konkret dem Leitprojekt, des „Erhalts und der Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete“.

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

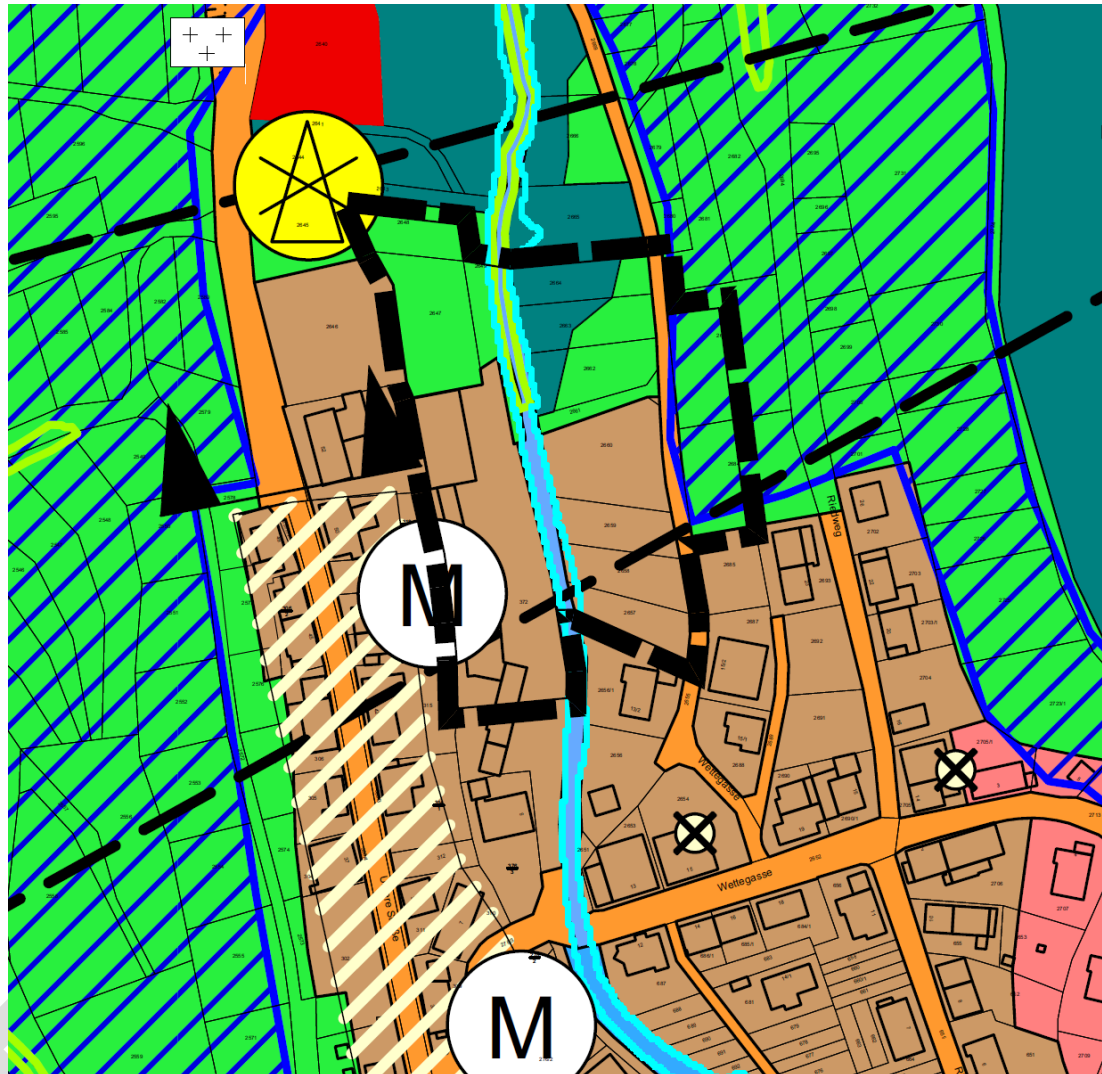
Der Plangeltungsbereich liegt am Nordrand des Stadtteils Sulz a. E. und wird begrenzt

- im Süden durch das Teilgrundstück der Wettegasse 9/1 und dem nördlichen Rand der Bebauung (Flst. 2656/1 und 2685).
- im Westen durch den westlichen Grenzverlauf der gewerblichen Flächen der Firma Köhler in der Hanglage zu den Grundstücken an der Unteren Straße,
- im Norden durch die angrenzenden Flst. 2665 und 2681, sowie Teilflächen der Flurstücke 2648 und 2649
- im Osten durchquert der Grenzverlauf die Grundstücke 2683 und 2684 in nordsüdlicher Richtung; im Anschluss wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Wettegasse (Flst. 2655).

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,24 ha und umfasst folgende Flurstücke auf Gemarkung Wildberg-Sulz a. E.:

372, 2647, 2648 (Teilfläche), 2649 (Teilfläche), 2650 (Teilfläche), 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2669 (Teilfläche), 2683 (Teilfläche) und 2684 (Teilfläche).

Abb.: Abgrenzung des Plangeltungsbereichs in Überlagerung mit dem FNP 2030



3 Verfahrenswahl

Wenngleich ein Teil der im Plangebiet liegenden Flächen bereits als Bestandsflächen im Flächennutzungsplan enthalten ist, so bezieht sich der nördliche Teil jedoch auf den bisherigen Außenbereich. Vor diesem Hintergrund ist die Änderung des Flächennutzungsplans am Standort „Untersulzer Brühl“ im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB begleitend zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

4 Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Betrachtet man die Ausgangssituation im Plangebiet, so wird die Firma Köhler heute westlich des Agenbachs von der Wettegasse aus erschlossen. An diese Erschließung gliedern sich nach Norden linear entlang des Agenbachs und der zur Unteren Straße deutlich ansteigenden Hanglage die bestehenden Verwaltungs- und Wohngebäude der Firma Köhler an. Diese werden von Osten aus entlang des Agenbachs erschlossen. Westlich grenzt entlang der Unteren Straße eine gemischte Gebäudenutzung bestehend aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Hofstellen an.

Östlich des Bachlaufs des Agenbachs liegen weitere Lagerflächen, die von der Firma Köhler über die bestehende Brücke über den Agenbach sowie von der verlängerten Wettegasse aus angedient werden. Über diese Brücke verläuft derzeit überlagernd zu der gewerblichen Erschließung auch eine Fußwegebeziehung aus der Ortslage nach Norden zum Alten Friedhof. Hier existiert eine Gemengelage zwischen betrieblichem Verkehr und dem öffentlichen Fußweg.

Entlang der Wettegasse hat die Firma Köhler mittlerweile die ehemaligen landwirtschaftlichen Schuppen abgebrochen und nutzt die Fläche auf Flst. 2654 ebenfalls als betriebliche Parkierungs- und Lagerflächen. Unmittelbar angrenzend an den Agenbach ist auf Flst. 2653 als Ersatz zu den abgebrochenen Schuppen ein neues Schuppengebäude entstanden. Südlich grenzt hier mit den Gebäuden Wettegasse 12-18 eine historische Bebauung mit zwei Vollgeschossen und steilem Satteldach an.

An die Lagerflächen der Firma Köhler angrenzend liegen mit den Gebäuden Wettegasse 13/2 und 15/1 zwei Wohngebäude. An das Wohngebäude Wettegasse 15/1 gliedern sich auf den Flst. 2687 und 2685 / 2685/1 nördlich zwei weitere größere Schuppengebäude an. Ein weiterer Schuppen existiert auf Flst. 2658. Die Schuppen wie auch die Lagerflächen werden derzeit über die verlängerte Wettegasse angefahren.

Abb.: Luftbild (Quelle LUBW 2022)



Abb.: Impressionen aus der Bestandssituation





5 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht vor, im gewerblichen Teil des Plangebietes (GE) die gewerblichen Betriebsflächen der Firma Köhler nach Norden entsprechend der betrieblichen Bedürfnisse und erforderlichen betrieblichen Quantitäten zu erweitern. In diesem Zuge ist westlich des Agenbaches eine hochbauliche Entwicklungsoption nach Norden angedockt an die heutigen linear entlang des Agenbaches liegenden Betriebsgebäude der Firma Köhler vorgesehen.

Östlich des Agenbachs ist eine Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Betriebs- und Lagerflächen vorgesehen, hier jedoch ohne eine hochbauliche Entwicklung. Das vorhandene Brückenbauwerk über den Agenbach verbindet dabei die gewerblichen Flächen westlich und östlich des Agenbaches.

Am östlichen Gebietsrand andockend an den schon errichteten Schuppen soll im Bereich der Sonderbauflächen (S) eine bauliche Entwicklungsoption für weitere landwirtschaftliche Schuppen eröffnet werden. Diese gliedern sich linear nach Norden an den Hangfuss an und sollen auf der östlichen Seite des Agenbaches einen Rahmen geben, auch um die gewerblichen Lagerflächen städtebaulich einzubinden.

Die Erschließung erfolgt zum einen direkt über die Wettegasse, zum anderen wird die verlängerte Wettegasse basierend auf einer begleitend erarbeiteten Erschließungsplanung ausgebaut, um den Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Die Erschließung der Firma Köhler ist in einem Ringverkehr vorgesehen, im dessen im Regelfall über die heutige Betriebszufahrt an der Wettegasse zugefahren, der Agenbach gequert und über die verlängerte und wie oben beschrieben zum Ausbau vorgesehene verlängerte Wettegasse ausgefahren wird. Auf die bestehende fußläufige Anbindung nach Norden in Richtung des Alten Friedhofes wird verzichtet, wodurch die Gemengelage zwischen betrieblichem Verkehr und öffentlichem Fußweg aufgelöst wird.

Die Freiflächen entlang des Agenbaches werden grünordnerisch gesichert und weiterentwickelt. In diesem Rahmen ist auf der Ostseite des Agenbaches ein Gewässerrandstreifen mit 5,0 m Breite ab Böschungsoberkante vorgesehen, welcher in weiten Teilen heute schon vorhanden ist. In Abstimmung mit der Firma Köhler wird zudem auch auf der Westseite zu Lasten der heutigen Betriebsfreiflächen und Stellplatzflächen ein ebenfalls 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante geplant. Der Gewässerrandstreifen auf der Westseite kann dabei nach Süden bis auf Höhe des Betriebsgebäude Wettegasse 9 geführt werden, weiter nach Süden ist die Umsetzung eines Gewässerrandstreifens aufgrund der Zwangspunkte in der Zufahrt und Erschließung der Firma Köhler nicht möglich.

Der Gewässerrandstreifen soll dabei als ein durchlaufender Gehölzbestand entlang des Agenbaches mit dem Ziel eines vernetzenden Freiraumelements und möglichst mit Qualifizierung des Gewässers entwickelt werden.

Am Nord- und Ostrand des Plangebietes sind weitere private Grünflächen vorgesehen mit dem Ziel, hier die grünordnerische Einbindung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum und dem FFH-Gebiet zu gewährleisten.

Im Bereich des Lagerplatzes auf der Ostseite des Agenbaches ist zur verlängerten Wettegasse hin ebenfalls eine grünordnerische Einbindung vorgesehen, ebenso sind im Vorfeld der landwirtschaftlichen Schuppen vier hochstämmige Einzelgehölze im Vorfeld der Schuppen zum räumlichen Flankieren des Straßenraums vorgesehen.

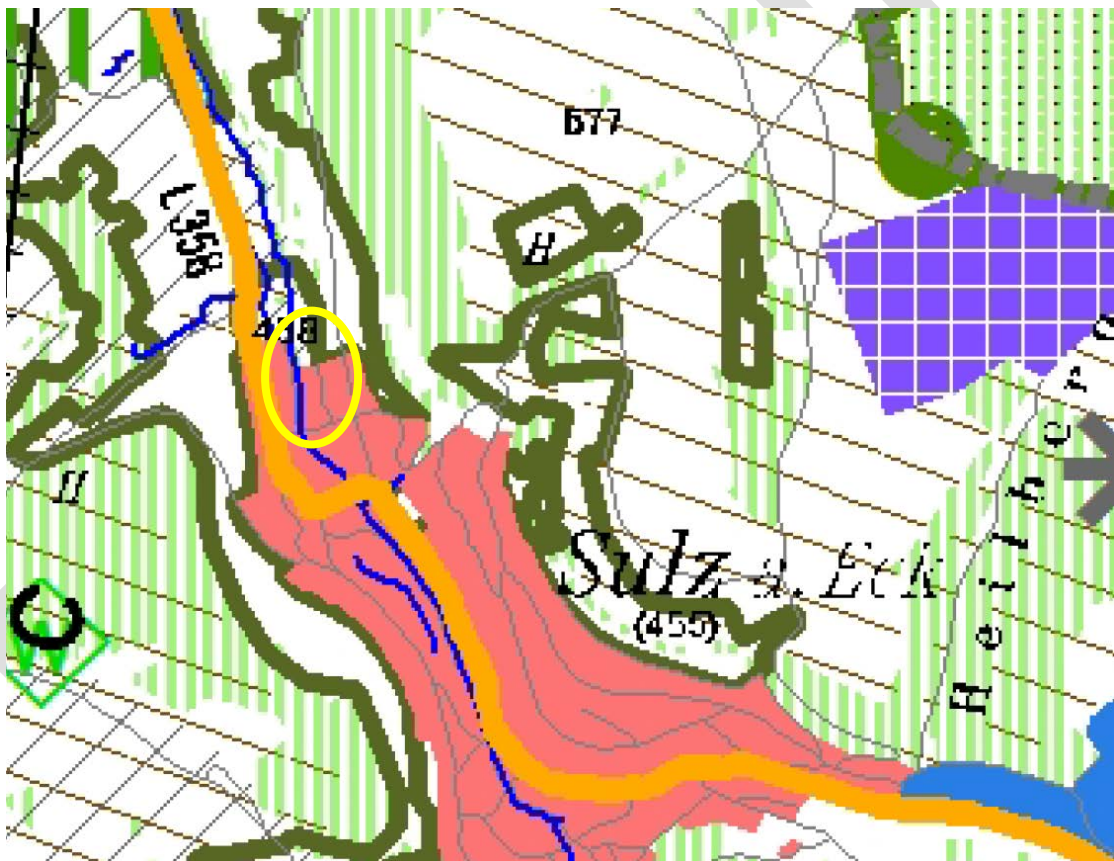
Im Hinblick auf eine weitergehende Beschreibung des Planungskonzeptes und Details des Erschließungskonzeptes wird auf die Aussagen in der Begründung des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans verwiesen.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Der am 21.03.2005 verbindlich gewordene Regionalplan Nordschwarzwald 2015 weist in der Raumnutzungskarte das Plangebiet des Bebauungsplans bereits im südlichen Teil als bestehende Siedlungsfläche aus, nördlich angrenzend ist die Abgrenzung des FFH-Gebietes und entlang des Agenbachs eine Vorrangfläche für Naturschutz und Landschaftspflege (von der Verbindlichkeit ausgenommen) dargestellt.

Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Quelle: RV Nordschwarzwald)



Landschaftsrahmenplan Regionalverband Nordschwarzwald 2017

Der Landschaftsrahmenplan ist ein rechtlich unverbindlicher Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf regionaler Ebene. Er zeigt die Ziele und regionalen Schwerpunkte für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Region auf und gibt Hinweise zu ihrer Umsetzung.

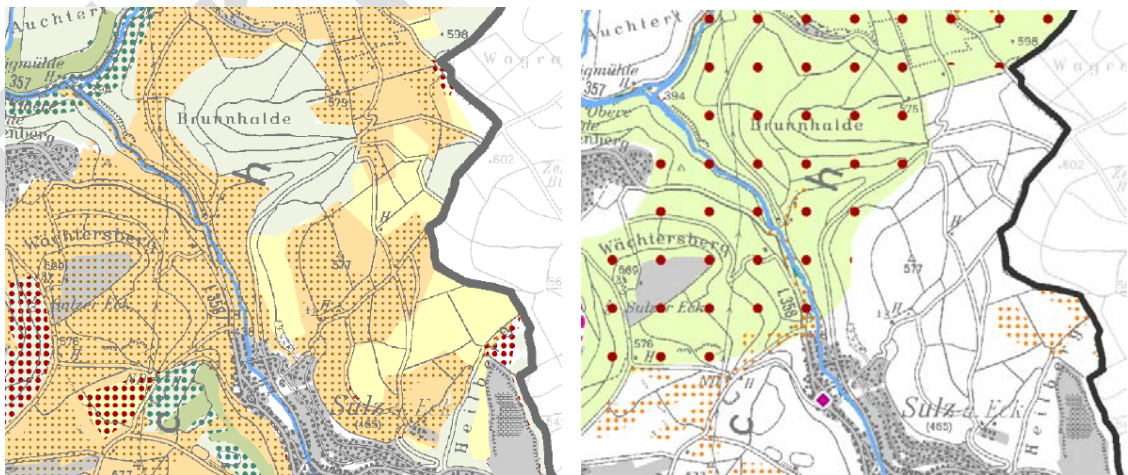
Im Ziel- und Entwicklungskonzept des Landschaftsrahmenplanes des Regionalverbands Nordschwarzwald liegt das Plangebiet in einem regional bedeutsamen landwirtschaftlichen Gunstraum. Es handelt sich innerhalb des Plangebiets jedoch um kleinteilige und für die Landwirtschaft schwer nutzbare Flächenzuschnitte, die nicht ackerbaulich bewirtschaftet werden, sondern mit Ausnahme des Flst. 2648 als Grünland der Weidenutzung unterliegen.

Das Plangebiet liegt zudem im Randbereich der Ziele zur Erhaltung und Weiterentwicklung

- der wertvollen Lebensraumkomplexe des Offenlandes für die Biodiversität,
- von Wäldern mit wichtigen Vernetzungsfunktionen,
- der Landschaften mit hohen Erlebnisqualitäten für die extensive Erholungsnutzung
- und von Landschaften mit besonderer Eigenart.

Festzustellen ist, dass die hochwertigen, mit Schutzgebieten (FFH-Gebiet) belegten und auch für den Biotopverbund zusammenhängend wertgebenden Bereiche, sowie auch Waldflächen nördlich außerhalb des Plangebiets liegen. Zu berücksichtigen ist im Hinblick auf das Angrenzen an hochwertige Strukturen ferner, dass es sich bei der Planung um eine erforderliche Weiterentwicklung eines Bestandsbetriebes handelt, welcher als Gesamtbetrieb ökonomisch in Summe standörtlich nicht zu verlagern ist. Bereits durch den Bestandsbetrieb bestehen dabei Vorprägungen auf die Aue des Agenbaches. Alternative Entwicklungsoptionen bestehen vor dem Hintergrund der Lage zu Schutzgebietskulissen, aber auch zu angrenzenden Bestandsnutzungen und der vorhandenen Topografie nicht (vgl. auch Alternativenprüfung).

Abb.: Landschaftsrahmenplan Regionalverband Nordschwarzwald 2017, Ziel- und Entwicklungskonzept (Ausschnitte, Quelle: RV Nordschwarzwald)



Landschaftsplan Stadt Wildberg

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde auch der Landschaftsplan an die aktuellen Rechtsvorgaben angepasst. Im Landschaftsplan sind im Handlungsprogramm Freiraum- und Landschaftserleben für das Plangebiet als Maßnahmen „Sicherung und Entwicklung innerörtlicher Grünflächen“, sowie „Sicherung und Entwicklung der Erholungsversorgung und des Freiraumangebotes (Rad- und Wanderwege)“ definiert. Diesen Empfehlungen wird insoweit entsprochen, dass der Weg in Verlängerung der Wettegasse Richtung Norden erhalten bleibt und als Radwegeverbindung qualifiziert wird und die randlichen Flächen als Grünflächen gesichert werden. Im Handlungsprogramm Naturhaushalt ist für den Agenbach die Maßnahme „Revitalisierung Fließgewässer“ dargestellt. Hierzu werden grünordnerische Festsetzungen vorgesehen. Die südlich des Plangebiets vorhandenen Altstandorte sind mit der Maßnahme „Wiederherstellung der Bodenfunktion auf belasteten Flächen (punktuelle Altlasten)“ gekennzeichnet. Dies wird im Falle von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen berücksichtigt. Ein Altstandort auf Flst. 376/3 wird in der Änderung des Flächennutzungsplans nachrichtlich ergänzt.

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht und EU-Recht

Das Plangebiet liegt im Naturpark Nordschwarzwald. Die Flurstücke 2681, 2683 und 2684 liegen im Randbereich innerhalb des FFH-Gebietes „Calwer Heckengäu“.

Im Norden des Plangebietes existiert entlang des Agenbaches ein geschütztes Offenland-Biotop (Biotopnummer 173182350676 / Bachlauf nördlich Sulz / Talaue mit etwa 2 Meter breitem Bachlauf, der hauptsächlich von älteren Pappeln gesäumt wird. Im südlichen Drittel befinden sich zwischen Bach und Weg zwei kleinere Tümpel). In die Biotopstrukturen wird mit der Planung nicht eingegriffen. Durch die Anlage eines Gewässerrandstreifens wird stattdessen der Bachlauf des Agenbaches aufgewertet und die Option für Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur eröffnet.

Innerhalb des Plangebietes existieren einige Obstgehölze. Diese bilden jedoch keinen zusammenhängenden und geschützten Biotopkomplex aus. Am östlichen Plangebietsrand ist das Flurstück 2684 in seinem östlichen Teil als FFH-Mähwiese kartiert.

Für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG, der Betroffenheit und Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiet Calwer Heckengäu sowie hinsichtlich der Beeinträchtigung von nach §30 BNatSchG geschützten Biotope liegt ein Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö.konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023) vor. Hinsichtlich der Betroffenheit des FFH-Gebietes „Calwer Heckengäu“ wird im Zuge des Fachgutachtens eine Schadensbegrenzungsmaßnahme für den Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiese) auf einer Teilfläche des Flst. 2903 definiert.

Abb.: Lage zu Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2023)



Biotopverbund

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Kernflächen, Kernräumen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbundes trockener oder feuchter Standort.

Im Hinblick auf den Biotopverbund mittlerer Standorte liegt der östliche Teil des Flst. 2684 in einer Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Diese Fläche ist dabei deckungsgleich mit der kartierten FFH-Mähwiese im östlichen Teil des Flst. 2684. Entsprechend dem naturschutzfachlichen Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö.konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023) wurde die Fläche bei der MaP-Erstellung 2012 bereits als durchschnittlich bewertet und die eingeschränkte Artenausstattung und Habitatstruktur auf eine falsche Pflege (starke Beeinträchtigung) zurückgeführt. Dieser Prozess hat sich bis zum Untersuchungsjahr 2022 fortgesetzt. Aufgrund der falschen Pflege (Beweidung) ist die Artenausstattung weiter verarmt. Die betroffene Fläche ist daher keine spezielle Ausprägung des Lebensraumtyps und trägt nicht in wesentlichem Umfang zur biotischen Diversität des Lebensraumtyps im FFH-Gebiet bei. Es handelt sich daher um eine Verlustfläche, welche auf Flurstück 2903 im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes rund 300 m östlich der betroffenen Mageren Flachland-Mähwiese ausgeglichen wird und damit auch wieder einen entsprechenden Beitrag zum landesweiten Biotopverbund in der östlichen Hanglage der Aue des Agenbachs leisten kann.

Desweiteren werden die Flurstücke 2683 und 2664 teilbereichsweise von einem Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte überlagert, welche die oben angesprochene ehemalige Flachlandmähwiese mit den kleinteiligen Biotopstrukturen nördlich des Plangebietes vernetzt. Die Biotopverbundfunktion kann hier durch die Festsetzung privater Grünflächen am Nordrand der Flurstücke 2683 und 2664 im Bebauungsplan aufrechterhalten werden. Diese Flächen bleiben unbebaut, tragen zur grünordnerischen Randausbildung des Schuppegebietes bzw. der gewerblichen Bauflächen bei.

Abb.: Lage zum großräumigen Biotopverbund (Quelle LUBW 2023)



Oberflächengewässer

Durch das Plangebiet verläuft in Süd-Nord-Richtung der Agenbach. Der Agenbach ist mit seinem gestreckten Verlauf und den vorhandenen Uferbefestigungen im Bereich der bestehenden Bebauung als wenig naturnah einzustufen, im Bereich des Bachbetts existieren jedoch nach Hinweis von Herrn Dr. Schroth naturnahe Kalk-Sinterablagerungen und der Bach wird von einer Gehölzgalerie begleitet, im Süden als kurz gepflegter Gehölzsaum, im Norden mit starken Erlen, Baumweiden und Pappeln. Im Norden ist der Bachlauf in seinem eher naturnahen Zustand als geschütztes Biotop kartiert.

Für den Agenbach liegt ein Gewässerentwicklungsplan vor (Gewässerentwicklungsplan für die Gewässer Agenbach, Fischbach, Eulenbach und Buchenbach innerhalb der Gemarkungsgrenzen, Dipl.-Ing. (FH) Markus Heberle, Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Siedlungsentwässerung, Rottenburg am Neckar, November 2013).

In der Gewässerstrukturkartierung wurde der Agenbach dabei im südlichen Bereich bis auf Höhe Flst. 2656 in Kategorie 6 (sehr stark verändert), daran nördlich angrenzend bis kurz vor dem Brückenbauwerk auf Flst. 2661 in Kategorie 5 (stark verändert) und nachfolgend in Kategorie 4 (deutlich verändert) klassifiziert.



Abb.: Struktur Güteplan

Im Gewässerentwicklungsplan wurden für den betroffenen Gewässerabschnitt u.a. folgende Defizite aufgeführt: Eingeschränkte Durchgängigkeit durch Bauwerke, Uferunterbrechungen durch Verbau bzw. Brückenbauwerke, anthropogene Nutzung bis an den Randbereich, Müllablagerungen, kein durchgehender Saum- bzw. Randstreifen mit standorttypischer Vegetation. Mit dem vorhandenen Brückenbauwerk auf Höhe des Flst. 2661 existiert eine bestehende Querung des Agenbaches, welche in Ihrer Lage und Ausbildung durch die Bauleitplanung nicht verändert wird.

Übergeordnetes Entwicklungsziel ist es, das Gewässersystem des Agenbachs in seinen außerorts gelegenen naturnahen Abschnitten zu sichern und weiter zu entwickeln und in den innerorts gelegenen beeinträchtigten Abschnitten ökologisch aufzuwerten. Dazu wurde u.a. vorgeschlagen Maßnahmen zur Verbesserung der Sohl- und Uferstruktur (Herstellung der Durchgängigkeit, lokale Uferabgrabungen und Laufverschnenkungen) durchzuführen und beidseits die Sicherung eines Gewässerrandstreifens mit Pufferfunktion zur angrenzenden Nutzung und Retentionsfunktion bei Hochwasser.

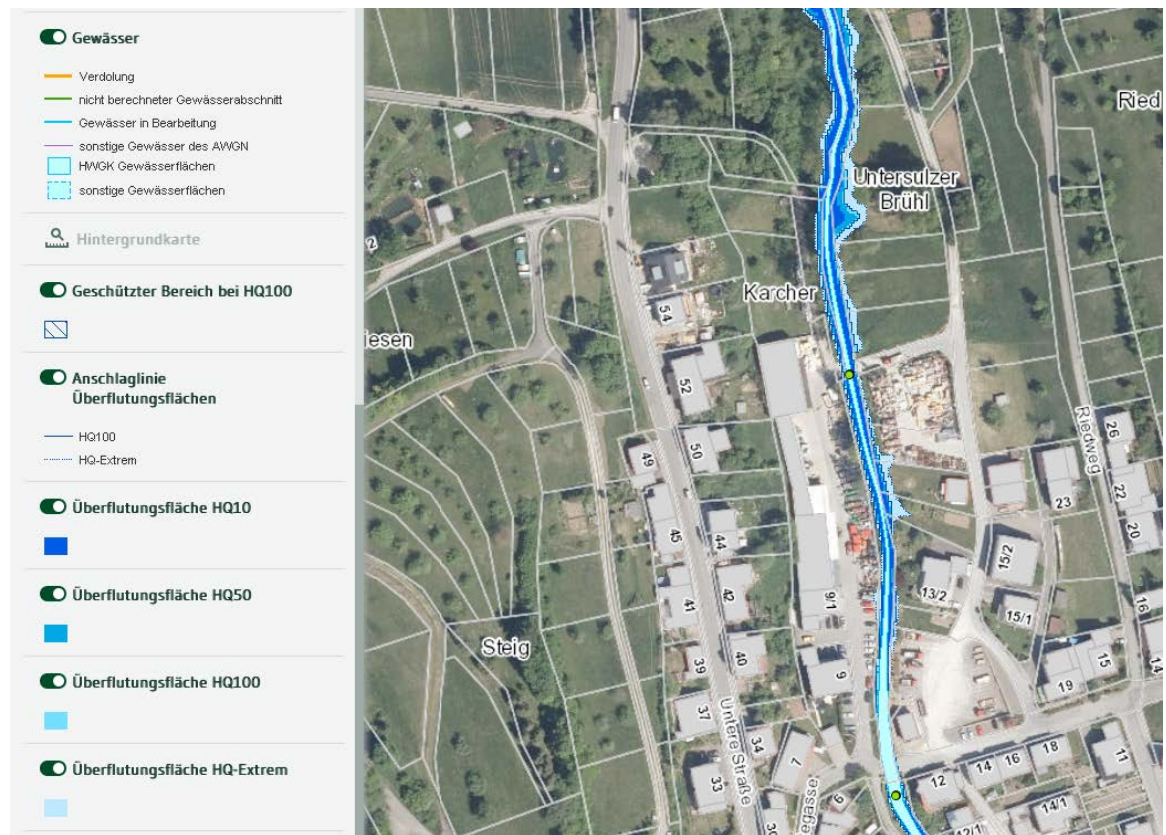
Durch das Vorsehen eines weitestgehend durchlaufenden Gewässerrandstreifens werden die Vorgaben des Gewässerentwicklungsplans hinsichtlich der Pufferfunktion zur angrenzenden Nutzung und Retentionsfunktion erfüllt, hinzu kommt in der Fläche des Gewässerrandstreifens die Option von qualifizierenden Maßnahmen am Gewässer selbst.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz / Mineralquellen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der abgegrenzter Wasserschutzgebietszonen und nicht im Zustrombereich der Wildberger Mineralbrunnen.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte ist das Plangebiet innerhalb der festgesetzten Mischbauflächen bzw. gewerblichen Bauflächen nicht von einer Überflutung im HQ100 betroffen, im HQextrem bordet der Agenbach hingegen leicht nach Osten aus. Die Linie des HQ100 und HQextrem sind im Bebauungsplan auf Basis der vorhandenen Hochwassergefahrenkarte nachrichtlich dargestellt.

Abb.: Hochwassergefahrenkarte (Quelle LUBW 2022)



Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Südlich des Geltungsbereichs befinden sich zwei im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandorte. Der Standort auf dem Flurstück 2654 ist im Flächennutzungsplan bereits gekennzeichnet. Ein weiterer Altstandort auf dem Flurstück 376/3 wird im Rahmen der Änderung nachrichtlich ergänzt. Beide Altstandorte sind derzeit mit „B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG liegt ein Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023) vor.

Auf die in der Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Immissionsschutzrechtliche Prüfung

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und im Vorgriff auf das baurechtliche Genehmigungsverfahren die zukünftig im Plangebiet zu erwartende Geräuschbelastungen untersucht. Die Ergebnisse sind in der Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 13.09.2023) dargestellt.

Auf das in der Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

Forstwirtschaftliche Belange

Von der Planung sind Waldflächen nach Landeswaldgesetz (LWaldG) nicht tangiert.

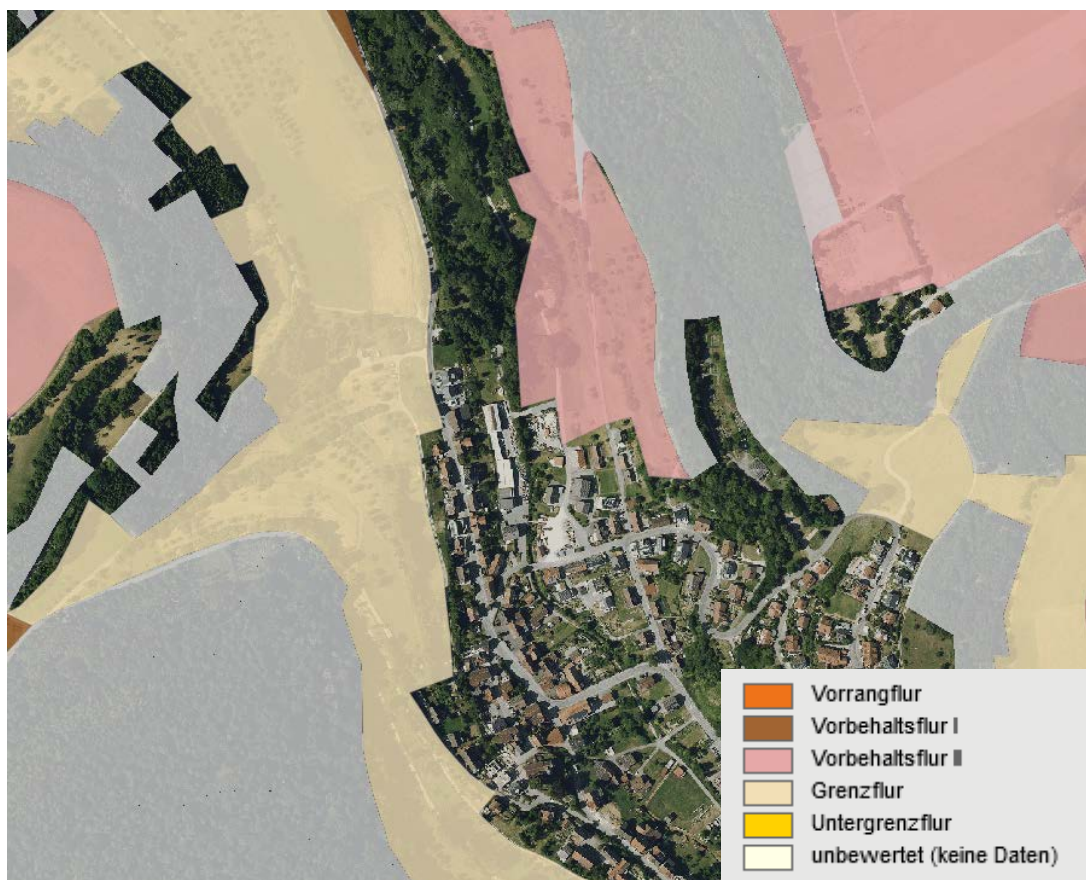
Landwirtschaftliche Belange

In der Flurbilanz 2022 sind die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang des Agenbachs als Vorrangflur II und in der Flächenbilanz als Vorrangfläche II dargestellt. Es handelt sich hier um kleinteilige und für die Landwirtschaft schwer nutzbare Flächenzuschnitte, die nicht ackerbaulich bewirtschaftet werden, sondern mit Ausnahme des Flst. 2648 durchgängig als Grünland der Weidenutzung unterliegen. In der Summe handelt es sich damit nicht um einen hochwertigen landwirtschaftlichen Standort mit entsprechender Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktionssicherung.

Über den Bebauungsplan bestehen damit zwar Eingriffswirkungen in die Belange der Landwirtschaft, es wird jedoch in der Abwägung den Belangen der Entwicklung und Qualifizierung der gewerblichen Flächen und der gemischten Bauflächen im Kontext der Wettgasse der Vorrang gegeben.

Im Aspekt der landwirtschaftlichen Belange ist ferner die vorhandene Hofstelle auf Flst. 319/1, Untere Straße 52 zu berücksichtigen, von welcher aus ein Schaftrieb vom landwirtschaftlichen Grundstück über die Brücke auf die östliche Hangseite des Agenbachtals erfolgt. Dieser Schaftrieb wird zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange über ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan abgesichert.

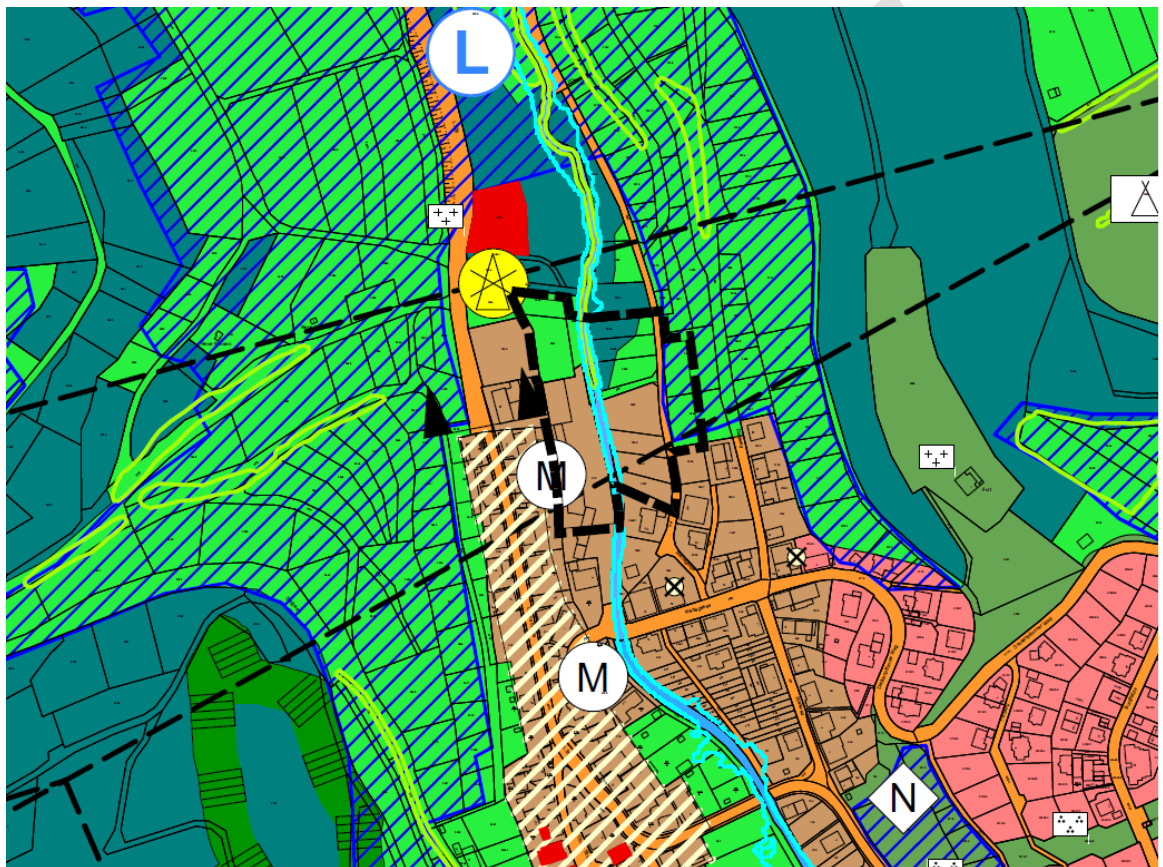
Abb.: Flurbilanz 2022 (Quelle LEL 2023)



7 Bestehende und vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg (Gesamtfortschreibung 2030) weist das Plangebiet westlich und östlich des Agenbachs zunächst als gemischte Bauflächen aus, im Norden grenzen Flächen für die Landwirtschaft und entlang des Agenbaches für die Forstwirtschaft an.

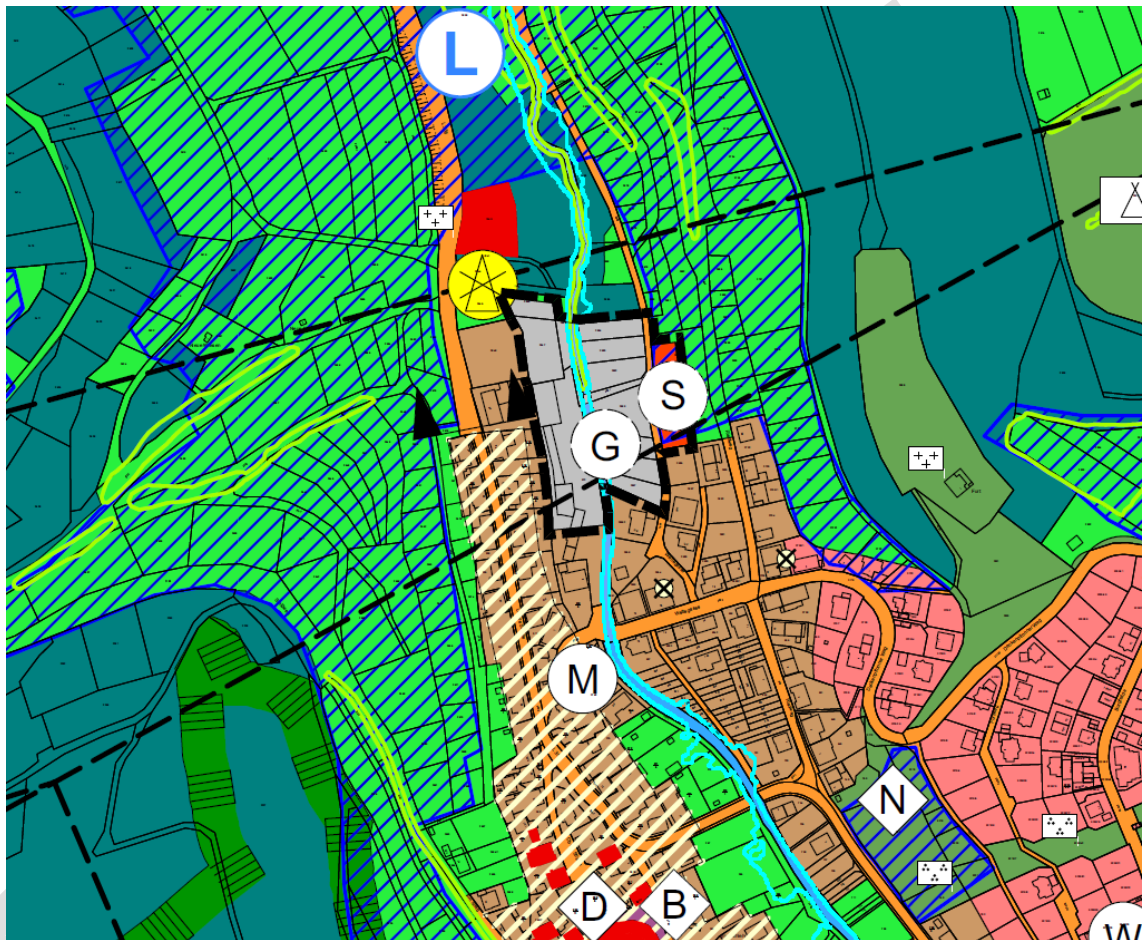
Abb.: Bestandsdarstellung des Flächennutzungsplans



Im Zuge der in einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB laufenden Änderung des Flächennutzungsplans werden die rückwärtigen betrieblichen Flächen der Firma Köhler von gemischten Bauflächen bzw. landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewidmet und die Flächen für die landwirtschaftlichen Schuppen als Sonderbauflächen dargestellt.

Im Bereich der Wettegasse verbleibt entsprechend des Bestandes die Darstellung als gemischte Baufläche.

Abb.: Darstellung der geplanten Änderung



8 Bedarfsflächennachweis

Entsprechend des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017) sind im Rahmen von Änderungen und Neuaufstellungen von Flächennutzungsplanungen Darlegungen zu treffen, ob und inwieweit Alternativen für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme existieren. Hintergrund ist das erklärte Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Der Flächenbedarf der Firma Köhler resultiert einerseits aus dem dringenden Bedarf nach gewerblichen Lagerflächen, welche bislang teilweise betriebsextern über angepachtete Lagerflächen vorhanden sind. Die Rückführung an den Betriebsstandort soll hier einen reibungsloseren Ablauf gewährleisten und ist auch aufgrund des kurzfristig endenden Pachtverhältnisses der externen Lagerflächen und fehlender Alternativen dringend geboten.

Darüber hinaus besteht von Seiten der Firma Köhler ein mittelfristiger Bedarf für eine weitere bauliche Entwicklung westlich des Agenbachs zur Erweiterung der in den bestehenden Hallen befindlichen betrieblichen Abläufe. Im weiteren Zusammenhang sollen am Westrand in Fortführung der bestehenden Schuppen weitere Schuppengebäude entwickelt werden, die nicht der Firma Köhler zugehörig sein werden, sondern als Ersatz für Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen (im Gebiet bereits vorhandene Lagerflächen und angrenzende Grundstücke) dienen sollen.

Der Bedarf für die geplante gemischte Bebauung entlang der Wettegasse ist einerseits ebenfalls vor dem Hintergrund der mittelfristigen Bedarfe der Firma Köhler zu sehen, der in der gemischten Bebauung enthaltene Bedarf an Wohnbauflächen ist vor dem weiterhin dringenden Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Stadt Wildberg zu sehen, welcher bereits vorhandene ist und sich durch die stark eingebrochene Bautätigkeit absehbar noch verschärfen wird.

9 Alternativenprüfung

Grundsätzliche Standortalternativen

Im Zuge der Erforderlichkeit der Bauleitplanung wurde eine grundsätzliche Verlagerung des Betriebsstandortes als Vermeidungsalternative durch die Firma Köhler geprüft. Festzustellen ist hier, dass unabhängig von dem Fehlen vorhandener alternativer gewerblicher Standortoptionen auf der Westseite der Nagold (für die Firma Köhler aufgrund Ihrer Betriebsausrichtung bedeutsam) ganz grundsätzlich eine solche Verlagerung mit einem Volumen von 5-7 Mio. EUR wirtschaftlich für den Betrieb aktuell und auch in den nächsten Jahren nicht darstellbar wäre und den Betriebsbestand gefährden würde. Insofern verbleibt für die Sicherung der Weiterentwicklung des Bestandsbetriebes letztlich nur eine Weiterentwicklung am vorhandenen Standort.

Standörtliche Entwicklungsalternativen

Im Hinblick auf den konkreten Standort verbleibt aufgrund der südlich an der Wettegasse angrenzenden schützenswerten Wohnnutzung dabei letztlich nur die in der Bauleitplanung nun definierte gewerbliche Weiterentwicklung nach Norden. Diese ist strukturell durch die bereits vorhandene Struktur der Firma Köhler (hochbauliche Nutzung auf der Westseite des Agenbaches, Lagerhaltung auf der Ostseite des Agenbaches) bereits vorgegeben, echte Alternativen bestehen hier nicht, zumal auch nicht gewollt sein kann, eine hochbauliche Nutzung in der zentralen Auesituation östlich des Agenbachverlaufes anzuordnen.

Auch die Weiterentwicklung der gemischten Bauflächen an der Wettegasse ergibt sich in logischer Folge aus der Bestandssituation und dem damit verbundenen städtebaulichen Erfordernis, die vorhandene städtebauliche Lücke wieder zu schließen. Die Anordnung der erforderlichen Schuppen am östlichen Hangfuss des Agenbaches im weiteren Verlauf der Wettegasse ergibt sich ebenfalls aus der Bestandssituation der vorhandenen Schuppen, welche strukturell weitergeführt wird.

10 Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der Änderung der Flächennutzungsplanabgrenzung

Die für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben.

In diesem Zusammenhang wird zudem auf die vorliegenden Fachgutachten verwiesen:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 05.09.2019)
- Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023)
- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 13.09.2023)