



Stadt Wildberg

**Änderung des Flächennutzungsplans 2030
der Stadt Wildberg
am Standort „Untersulzer Brühl“**

Umweltbericht

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@sippelbuff.de

1. Kurzdarstellung der Planinhalte (Punkt 1a Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Anlass und Ziel der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Für die kommunale Bauleitplanung schreibt § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhalte und Handlungsanweisungen in der Anlage 1 zum BauGB (§ 2 Abs. 4 und § 2a) vorgegeben sind.

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.

Planungsziel ist es deshalb, der Firma Köhler weitergehende räumliche Entwicklungsoptionen zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des Firmenstandortes zu eröffnen. Gleichzeitig soll aber diese Entwicklung im Sinne der städtebaulichen Ordnung so gesteuert werden, dass die vorhandenen Gemengelagen, sowohl was die räumliche Nähe zur angrenzenden Nachbarschaft, wie auch was die Erschließungssituation betrifft, minimiert und entzerrt werden. Damit verbunden ist die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 (1) BauGB i.V.m. § 8 (3) BauGB geändert werden.

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“.

Lage des Plangebiets

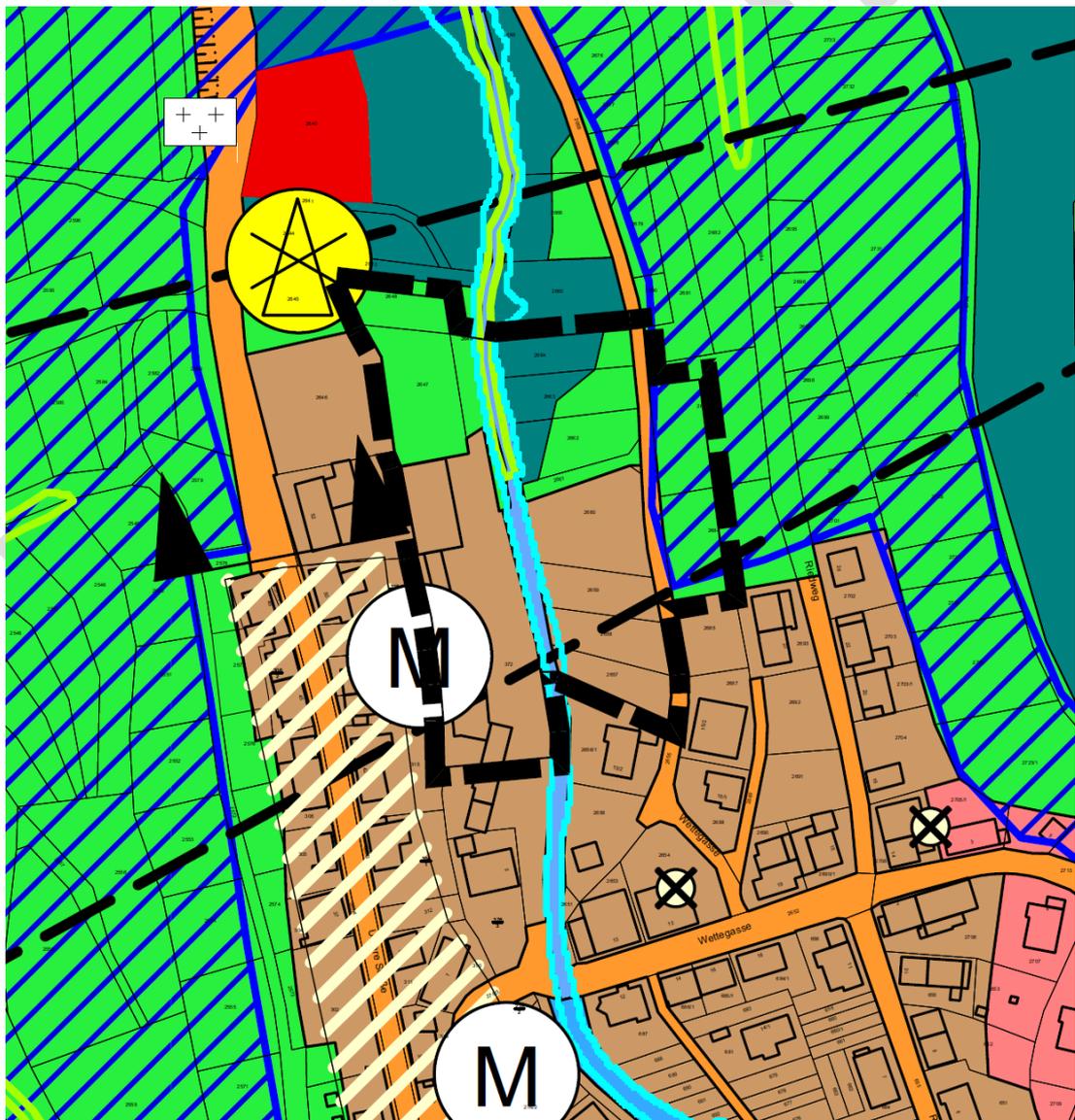
Der Plangebungsbereich liegt am Nordrand des Stadtteils Sulz a. E. und wird begrenzt

- 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, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2669 (Teilfläche), 2683 (Teilfläche) und 2684 (Teilfläche).

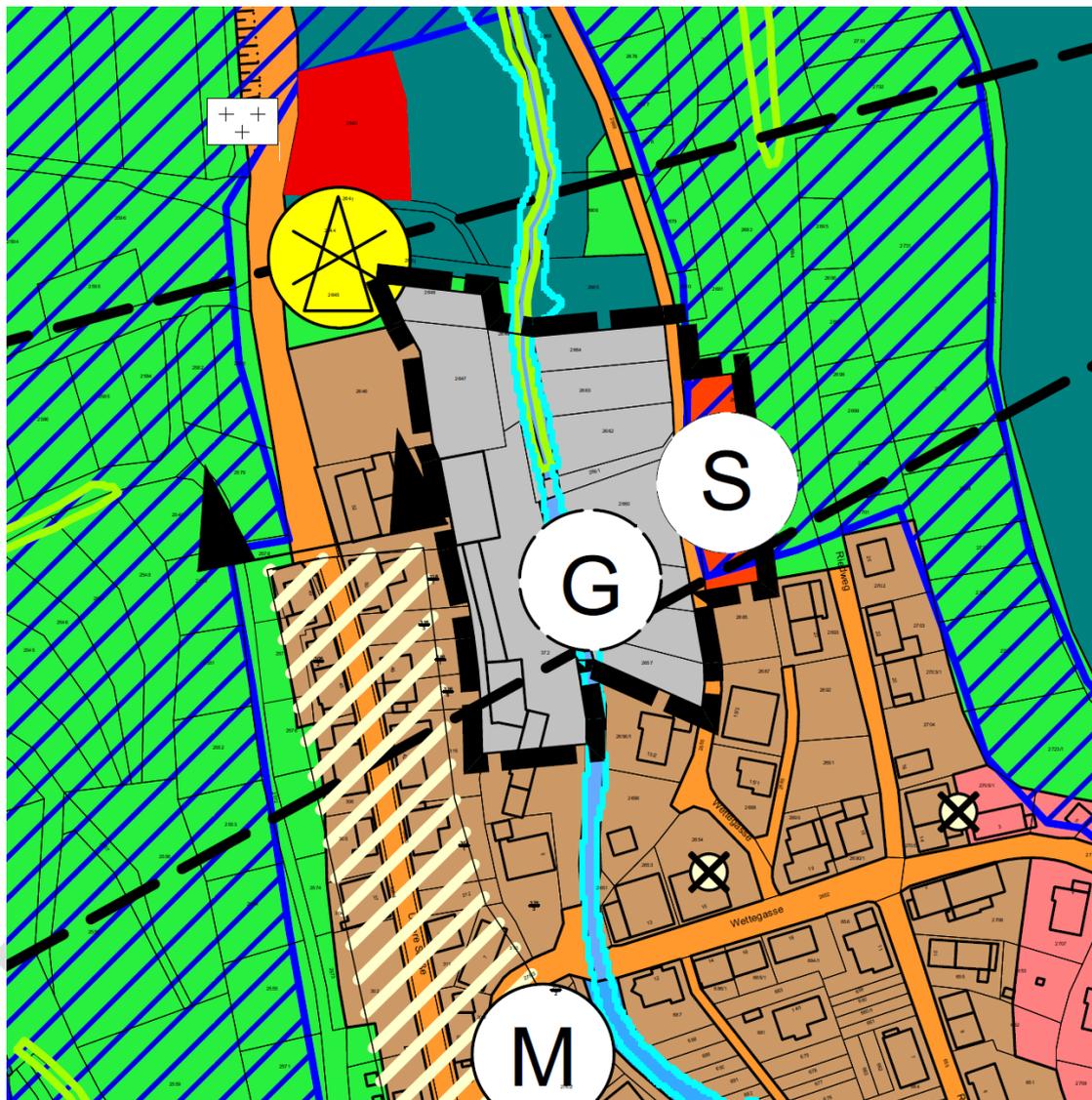
Abb.: Abgrenzung des Plangebietes (unmaßstäblich)



Art und Umfang des Vorhabens

Im Zuge der 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 (vgl. Abbildung).

Abb.: Geplante Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)



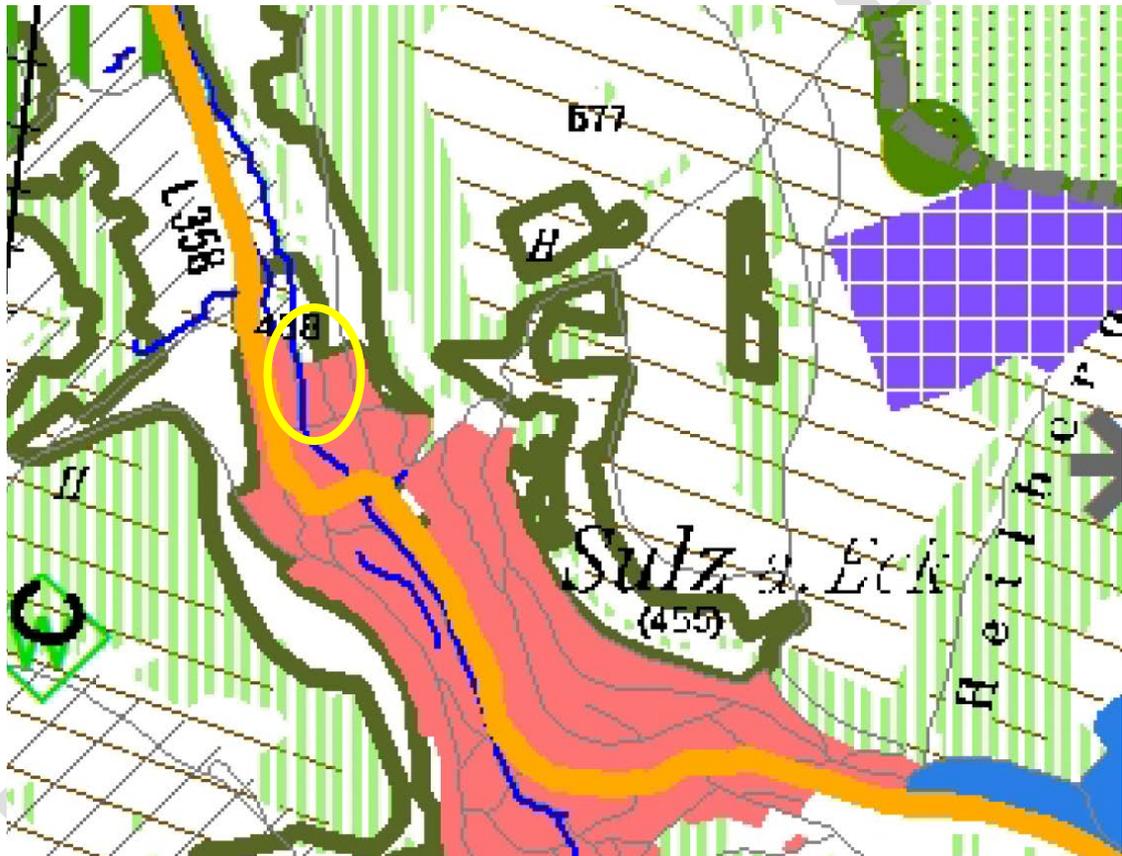
Festsetzungen zu Art und Umfang der Bebauung sowie zur grünordnerischen Einbindung werden auf Ebene des Bebauungsplans „Untersulzer Brühl“ festgelegt. Für Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird ebenfalls auf den Bebauungsplan verwiesen.

2. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes – Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

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

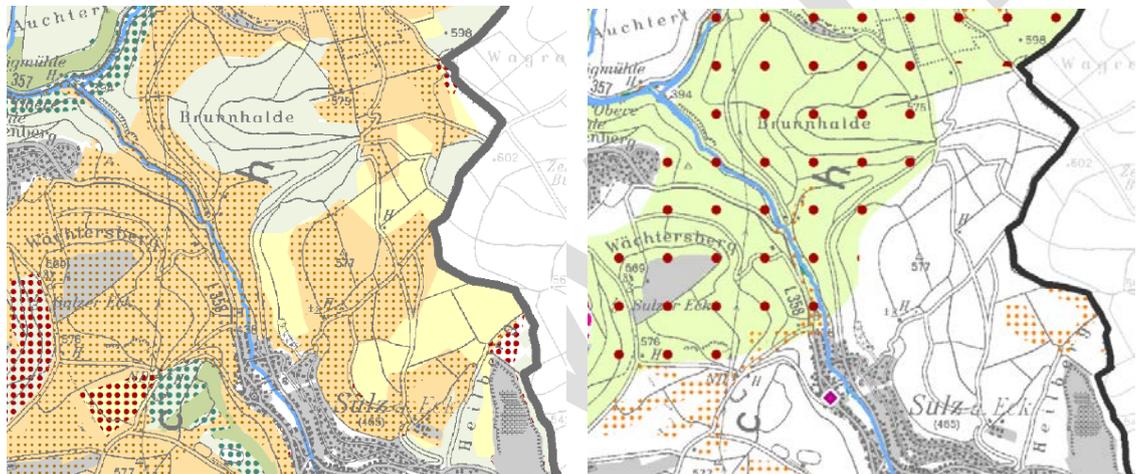
Der Landschaftsrahmenplan ist ein rechtlich unverbindlicher Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf regionaler Ebene. Er zeigt die Ziele und regionalen Schwerpunkte für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Region auf und gibt Hinweise zu ihrer Umsetzung.

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.

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



Landschaftsplan

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde auch der Landschaftsplan an die aktuellen Rechtsvorgaben angepasst. 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 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 im Süden 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.

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).

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-Gebietes Calwer Heckengäu sowie hinsichtlich der Beeinträchtigung von nach §30 BNatSchG geschützten Biotopen 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 privaten Grünflächen am Nordrand der Flurstücke 2683 und 2664 aufrechterhalten werden. Diese Flächen bleiben unbebaut, tragen zur grünordnerischen Randausbildung des Schuppengebietes bzw. der gewerblichen Bauflächen bei und sind mit Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und Pflanzgeboten nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB belegt.

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



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes existieren nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

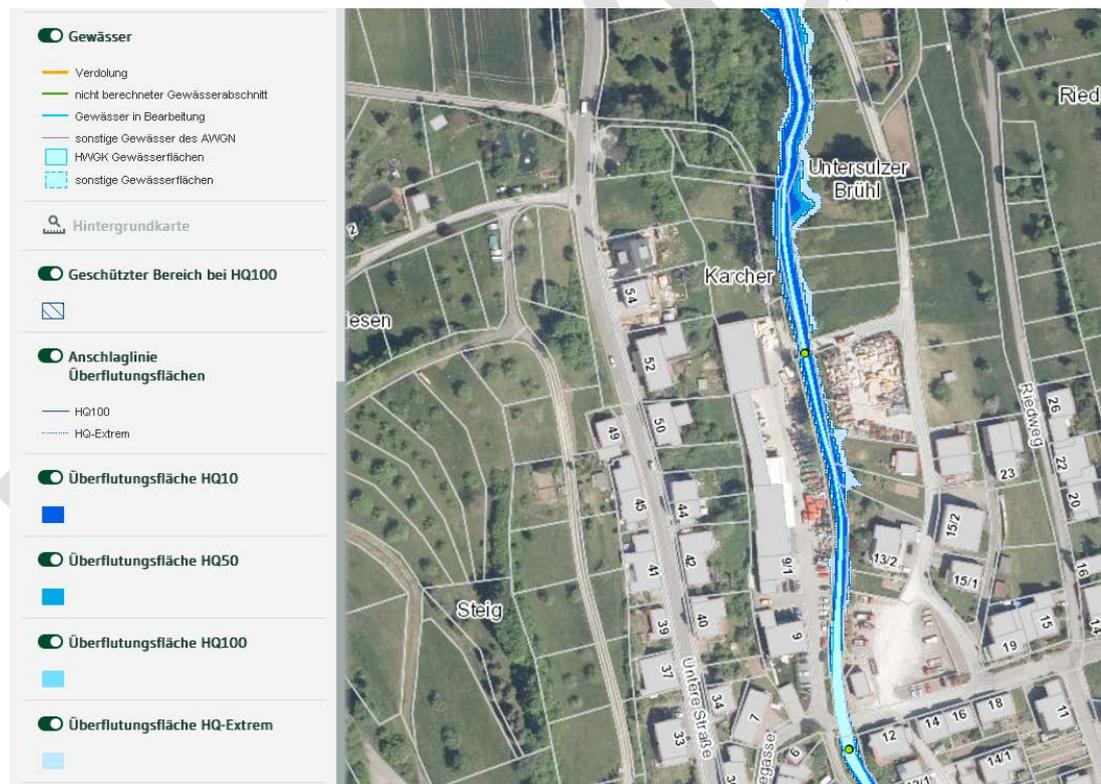
Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz / Mineralquellen

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

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte befinden sich im Plangebiet Überflutungsflächen des HQ100 und HQextrem des Agenbachs. Diese werden auf Ebene des Bebauungsplans „Untersulzer Brühl“ berücksichtigt und von Bebauung freigehalten.

Abb.: Hochwassergefahrenkarte (Quelle LUBW 2022)



3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

3.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Punkt 2a Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

3.1.1 Allgemeine natürliche Grundlagen / Gebietsbeschreibung

Naturräumliche Lage

In der naturräumlichen Lage ist das Plangebiet dem Naturraum Obere Gäue in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten zuzuordnen.

Potentielle Natürliche Vegetation:

Entsprechend der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation von Baden-Württemberg (LUBW 2013) ist für das Plangebiet ein Waldgersten-Buchenwald anzunehmen. Örtlich sind Waldmeister-Buchenwald oder Seggen-Buchenwald möglich.

Topografie

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Agenbachtals und bezieht sich hauptsächlich auf die Talau. Das Gelände fällt insgesamt von Süden nach Norden und steigt nach Osten und Westen in Richtung der Talhänge leicht an.

3.1.2 Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet ist geprägt durch den Verlauf des Agenbach mit begleitenden Vegetationsstrukturen.

Linear entlang des Agenbachs und der zur Unteren Straße deutlich ansteigenden Hanglage befinden sich die bestehenden Betriebsgebäude der Firma Köhler, sowie Betriebs- und Lagerflächen. Östlich des Bachlaufs des Agenbaches liegt eine weitere Lagerfläche der Firma. Im Norden befinden sich auf beiden Seiten des Agenbachs Grünlandflächen, die überwiegend von Schafen beweidet werden. Hier stehen auch einzelne Bäume bzw. Sträucher. Eine Teilfläche am Ostrand ist als magere Flachlandmähwiese kartiert (vgl. Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 14.03.2023).

In der Summe ist im Schutzgut Arten und Biotope eine mittlere Wertigkeit in der Ausgangssituation festzustellen.

Abb.: Luftbild (Quelle LUBW 2021)



3.1.3 Schutzgut Boden

Laut der Bodenkarte (BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Bodentypen um tiefes, oft kalkhaltiges Gley-Kolluvium und Kolluvium mit Vergleyung im nahen Untergrund, sowie mäßig tiefes und tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemm Massen. Im Hangbereich kommt Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus lehmig-toniger Muschelkalk-Fließerde vor.

Für den Plangeltungsbereich liegen als Basis der Beurteilung der Wertigkeit der Schutzgutfunktionen Daten aus der Bodenschätzung vor.

Die Böden weisen gemäß Heft 23 der LUBW (Stand 2010) basierend auf den Aussagen der Bodenschätzkarten innerhalb des Plangebietes insgesamt mittelwertige Bodenfunktionen auf.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Durch das Plangebiet verläuft von Süd nach Nord der Agenbach, ein Gewässer II. Ordnung.

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 innerhalb des Plangebiets in Kategorie 3 (mäßig verändert) bis Kategorie 6 (sehr stark verändert) klassifiziert.

Übergeordnetes Entwicklungsziel ist es nach dem Gewässerentwicklungsplan, den Agenbach 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 harten Uferverbau zu ersetzen und Maßnahmen zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit zu vollziehen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit des Unteren Muschelkalks (Grundwasserleiter).

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Das Einzugsgebiet der Wildberger Mineralwasserquellen wird durch die Planung nicht tangiert.

3.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt im Raum Wildberg ca. 7,5° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 700-900 mm.

Das Plangebiet ist als Offenlandklimatop zu definieren. Aufgrund der Lage besitzt es eine Bedeutung für die Entstehung und den Abfluss von Kaltluft in der Leitbahn des Agenbachs.

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum, der sich zwischen der Siedlungslage von Effringen im Osten und den Waldflächen an den Hängen des Schwarzenbachs im Westen befindet und geprägt ist durch Acker- und Grünlandnutzung. Prägende Gehölzstrukturen sind nur vereinzelt vorhanden. Das Plangebiet selbst ist vorbelastet durch das angrenzende Gewerbegebiet.

Im Landschaftsplan ist die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen der Landschaftsbildeinheit im Bereich des Plangebiets als mittel bewertet.

3.1.7 Schutzgut Mensch / Erholung

Das Plangebiet liegt am Rand der bestehenden Siedlungsstruktur von Sulz am Eck. Es bestehen bereits Vorbelastungen durch die gewerbliche Bestandsbebauung und Nutzung.

Im Nordteil des Plangebiets schließt sich der strukturreiche Landschaftsraum des Agenbachtals an. Im Landschaftsplan sind das Leistungs- und Funktionsvermögen sowie die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbildeinheiten als hoch bewertet.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb und angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans.

Mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sind keine Sachgüter vorhanden.

3.1.9 Landwirtschaft

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten kann den Karten der Flurbilanz entnommen werden.

In der Flurbilanz 2022, in der landwirtschaftliche Flächen zu Fluren zusammengefasst und nach der Ertragsfähigkeit der Böden, weiteren Standardkriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen, sowie regionalen Kriterien bewertet werden, ist das Plangebiet als Vorbehaltsflur II eingestuft. Dabei handelt es sich um überwiegend landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind.

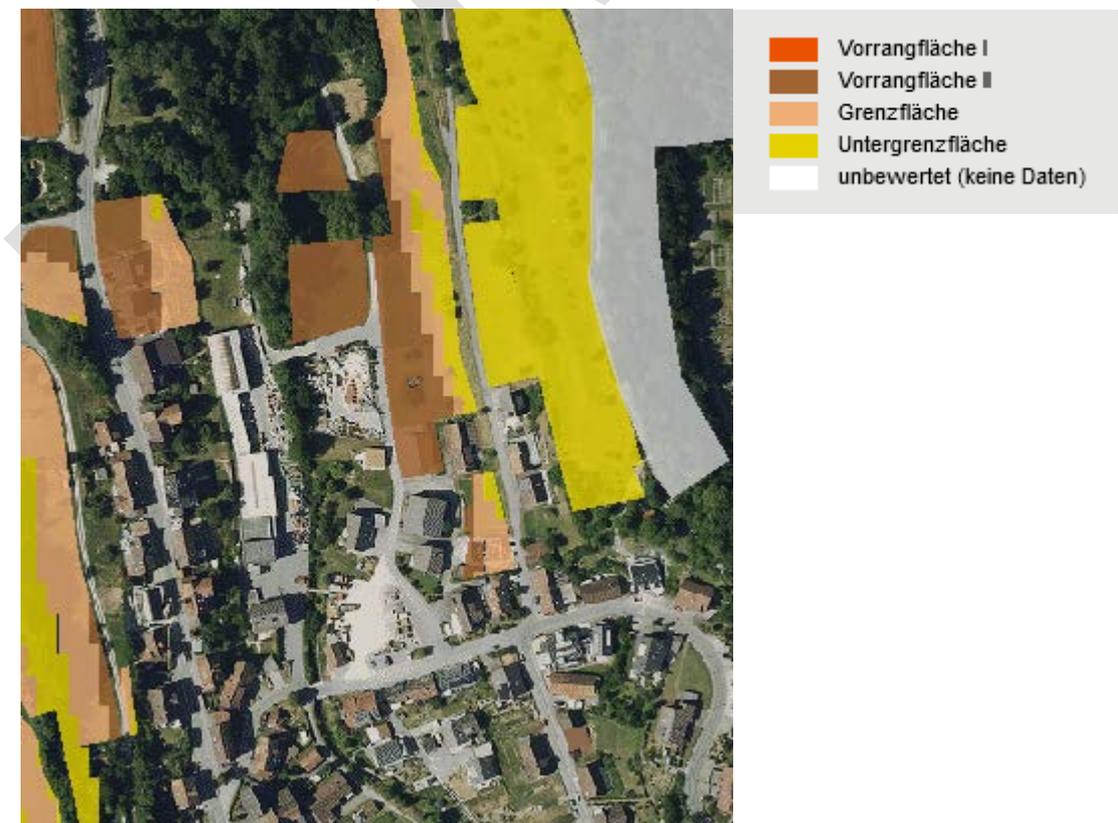
In der Flächenbilanzkarte erfolgte eine Einordnung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet als Vorrangfläche Stufe II, wobei es sich um landbauwürdige Flächen mit mittleren Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 -59) und geringer Hangneigung handelt.

Aufgrund der sehr kleinteiligen, mosaikartigen Nutzungsstruktur, haben die Flächen jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Landwirtschaft. Die Flächen werden nicht ackerbaulich bewirtschaftet werden, sondern mit Ausnahme des Flst. 2648 mit Schafen beweidet.

Abb.: Flurbilanz 2022 (Quelle: LEL, 2023)



Abb.: Flächenbilanz (Quelle: LEL, 2023)



3.1.10 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Bestandssituationen folgende Gesamtbewertung darzustellen:

Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung	
Schutzgut Wasser	Verlauf des Agenbachs, keine Lage im Wasserschutzgebiet

Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>allgemeiner</u> Bedeutung	
Schutzgut Arten und Biotope	Gebäude, Lager- und Freiflächen, Verlauf des Agenbachs (z.T. geschütztes Biotop), Wiesenflächen (z.T. Magere Flachlandmähwiese)
Schutzgut Boden	Mittelwertige Bodenfunktion, Vorbelastung durch vorhandene Bebauung
Schutzgut Klima / Luft	Funktion zur Kaltluftentstehung, Vorbelastung durch vorhandene Bebauung
Schutzgut Landschaftsbild	Strukturreicher Landschaftsraum im Norden, Vorprägung durch vorhandene Nutzung im Süden
Schutzgut Mensch / Erholung	Vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotentials
Landwirtschaft	Beweidetes Grünland, Vorbehaltsflur II

3.1.11 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushaltes, die Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen demnach ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen

- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf Kaltluftentstehung (Kleinklima) und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

In Bezug auf das Plangebiet sind besondere Wechselwirkungen insofern abzusehen, dass durch den Überbauungsgrad sowohl Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope, Boden wie auch auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild abzusehen sind und so im Querbezug zum Tragen kommen.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung ist entsprechend der heutigen Bestandsnutzung zu prognostizieren (Gewerbe, Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung).

Entwurf

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Punkt 2b Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

4.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird nachfolgend schutzgutbezogen für die Ebene des Flächennutzungsplans abgeschätzt. Auf Ebene des Bebauungsplans können erhebliche Umweltauswirkungen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie planexterne Kompensationsmaßnahmen bewältigt werden.

4.1.1 Schutzgut Arten- und Biotope

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Lebensräumen für Pflanzen ist auf den Geltungsbereich beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der Geltungsbereich während Bautätigkeiten teilweise verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Durch die Bauarbeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen z.B. durch Maschinen, Erschütterungen oder Lärm zu erwarten.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die Inanspruchnahme der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,5 ha. Durch die Inanspruchnahme der Flächen für die bauliche Entwicklung und die Erschließungsflächen kommt es im Zuge des Baus zu einer erheblichen Eingriffswirkung. Der Agenbach mit Gewässerrandstreifen bleibt erhalten und soll durch Maßnahmen entwickelt werden. Hier sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Insgesamt kann der Eingriff voraussichtlich jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Deshalb ist auf Ebene des Bebauungsplans „Untersulzer Brühl“ im Schutzgut Arten und Biotope ein plangebietsexterner Ausgleich in einem möglichst räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet zu definieren.

Gesamtprognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge des Betriebs (also im Falle des ordnungsgemäßen Betriebs nach Aufsiedlung durch Gewerbebetriebe) kann es grundsätzlich zu Havarien oder Fehlnutzungen mit Auswirkungen auf die vorhandenen Biotope kommen.

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

4.1.2 Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen:

Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut. Dabei sind die einschlägigen Richtlinien wie z.B. vom Umweltministerium Baden-Württemberg; aus der Reihe Luft, Boden, Abfall „Erhaltung fruchtbaren und kultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten.

Die nicht bebaubaren bzw. überformten Flächen werden nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht rekultiviert, so dass erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Überplanung ist von Versiegelungen durch bauliche Anlagen für Gebäude, Erschließungsflächen und bauliche Nebenanlagen auszugehen. Innerhalb dieser Flächen wird es in der Folge zu einem Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen mit einer erheblichen Eingriffswirkung kommen, welche weder plangebietsintern noch plangebietextern durch entsprechende Maßnahmen ausgleichbar ist.

Auf Ebene des Bebauungsplans sind deshalb Maßnahmen zu definieren um einerseits anfallenden Oberboden entsprechend wiederzuverwenden und andererseits durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich indirekt zu Verbesserungen im Schutzgut Boden beizutragen.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der anlagenbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es über die angesetzte Maximalausnutzung der Baugrundstücksflächen hinaus zu Eingriffen in vorhandene Bodenstrukturen in Folge von Verdichtungen / Abgrabungen im Zuge der Anlage von Freiflächen kommt.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

4.1.3 Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen:

Während der baulichen Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) nie auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Geräte und Maschinen sachgerecht gewartet, einschlägige Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden, so dass Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind. Eingriffe in das Grundwasser bzw. den Aquifer werden baubedingt nicht verursacht.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

In Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen und es bestehen keine Eingriffe in festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hochwasserrisikomanagements.

Aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Bodenfunktionen ergeben sich jedoch nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf den Verlust der Bodenfunktion als Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen in gleichem Maße wie beim Schutzgut Boden (vgl. oben). Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist deshalb dennoch als erheblich zu bewerten. Im Hinblick auf den Ausgleich ergeben sich ebenso die gleichen Prämissen wie beim Schutzgut Boden.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aussagen zur Entwässerung des Plangebiets werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.

Im Zuge der betriebsbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es über die angesetzte Maximalausnutzung der gewerblichen Baugrundstücksflächen hinaus zu Eingriffen in vorhandene Bodenstrukturen in Folge von Verdichtungen / Abgrabungen im Zuge der Anlage von Freiflächen kommt und in Bezug auf die Grundwasserneubildung die Filter- und Pufferfunktion des Bodens beeinträchtigt wird.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

4.1.4 Schutzgut Klima / Klimaschutz / Klimaschutzfolgenanpassung

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorübergehende Inanspruchnahme der klimarelevanten Flächen ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der Geltungsbereich während Bautätigkeiten teilweise verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Während der baulichen Tätigkeiten sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die Belastung der Luft durch Staubentwicklung aus dem Baubetrieb kann in extremen Trockenzeiten zu Beeinträchtigungen führen. Um dies zu vermeiden bzw. zu mindern, können Fahrwege u.a. befeuchtet werden.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die bauliche Weiterentwicklung wird das vorhandene Offenlandklimatop in Anspruch genommen. Die Flächen haben eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungslagen. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets können die Eingriffswirkungen allerdings minimiert werden.

Aufgrund der Nutzung des Plangebietes für Gewerbe werden sich Gesamtbelastungen der Luft je nach Betriebsstruktur und Verkehrsauswirkungen in einem der Gebietscharakteristik entsprechendem Maße erhöhen. Die Entstehung oder Förderung eines Hotspots im Hinblick auf die Luftreinhalteproblematik ist aufgrund der guten Gesamtdurchlüftung jedoch nicht zu erwarten.

In der Summe sind aufgrund der vorhandenen Topografie und der Situation, dass das Plangebiet und die angrenzende Bestandsbebauung auch weiterhin in einem großflächigen und baulich nicht belasteten klimatischen Gesamteinzugsbereich des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes gelegen sind, die Eingriffswirkungen als nicht erheblich abzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Mögliche Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungslagen werden auf Ebene des Bebauungsplans geprüft.

Prognose der Umweltauswirkungen: voraussichtlich unerheblich

4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die baulichen Tätigkeiten wird der vorhandene Freiraum vorübergehend visuell gestört und beeinträchtigt, wobei nachhaltige Auswirkungen nicht verursacht werden. Die Veränderung der baulichen Silhouette wird den anlagebedingten Auswirkungen zugeordnet.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Gebietes führt zu einem Herausrücken des Siedlungsrandes in Richtung Norden. Es wird ein erheblicher Eingriff in einen sensiblen Landschaftsraum vollzogen, welcher nur eingeschränkt minimiert werden kann. Entsprechende Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

4.1.6 Schutzgut Mensch / Erholung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Gebiets und dem Ausbau der Erschließungsanlagen sind baustellenbedingt Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld der Baustellen zu erwarten. Die Immissionen treten je nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und entsprechen dem für Baustellen in Gewerbegebieten typischen Umfang.

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die vorhandene Wegeverbindung der verlängerten Wettegasse als eine wichtige funktionale Zugangssituation in Richtung des angrenzenden Landschaftsraums bleibt erhalten.

Eine weitere Wegebeziehung, die über die Betriebsflächen der Firma Köhler in Richtung des alten Friedhofs führt, wird aufgrund der vorhandenen Gemengelage aufgegeben. Der alte Friedhof ist weiterhin fußläufig über die Untere Straße erreichbar.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch Lärmemissionen gegenüber dem bestehenden städtebaulichen Umfeld (vgl. Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 13.09.2023). Zur Vermeidung von Immissionskonflikten werden im Bebauungsplan entsprechende Emissionskontingente festgesetzt.

Belastungen durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets sind nicht anzunehmen.

Durch den geplanten Ausbau der Wettegasse und das Vorsehen eines Ringverkehrs für die Firma Köhler wird die Verkehrssituation so weit wie möglich entlastet.

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu sehen.

4.1.8 Fläche / Landwirtschaft

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Begründung des Bebauungsplans ist in diesem Kontext die Erforderlichkeit der Planung dargelegt.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt ca. 0,5 ha an landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. In Bezug auf die in der Stadt Wildberg insgesamt landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (1.917 ha, davon 954 ha Dauergrünland (Stand: 2020) durch 13 Haupterwerbs- und 21 Nebenerwerbsbetriebe (Stand: 2020)) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan jedoch nur 0,03 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es wird deshalb nicht davon ausgegangen, dass es sich dabei um einen erheblichen Eingriff handelt bzw. eine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs besteht.

4.1.9 Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen wird im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird zudem untersucht, ob durch das geplante Vorhaben zu erwarten ist, dass Lärm, Staub oder Gerüche in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

4.1.10 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle aus der gewerblichen Nutzung müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Aussagen zur Entsorgung von im Plangebiet anfallendem unbelastetem Oberflächenwasser sowie anfallendem Schmutzwasser werden im Rahmen des Bebauungsplans getroffen.

4.1.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit möglichen Folgewirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt könnten nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, im Risiko von möglichen Havarien ausgehend von umliegenden Gewerbebetrieben liegen, wobei hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind.

Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. besteht auf der Kreisstraße K 4353.

Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken liegen vor allem zukünftigen im gewerblichen Betrieb und mögliche Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, den Agenbach und die vorhandene Wohnbebauung.

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

4.1.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten sind derzeit nicht zu sehen.

4.1.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auf Ebene des Flächennutzungsplans können noch keine konkreten Aussagen zum Einsatz von Techniken und Stoffen getroffen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt werden.

5. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (Punkt 2c Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

5.1 Schutzgut bezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans „Untersulzer Brühl“ festgesetzt.

5.2 Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans „Untersulzer Brühl“ festgesetzt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die naturschutzrechtlichen Bilanzierungen im Schutzgut Arten und Biotope und im Schutzgut Boden sowie die Zuordnung von plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans „Waldäcker“ „Untersulzer Brühl“.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Eine Alternative zur weiteren gewerblichen Entwicklung außerhalb des Standortes der zur Änderung vorgesehenen Flächen existiert nicht, da es sich um Entwicklungsflächen der bereits am Standort ansässigen Firma Köhler handelt, welche darauf angewiesen ist, am Standort und im Kontext der vorhandenen betrieblichen Strukturen eine betriebliche Weiterentwicklung zu vollziehen. Die Alternative wäre hier eine Standortverlagerung der gesamten Firma, welche jedoch wirtschaftlich nicht tragfähig wäre. Eine Alternative zur baulichen Entwicklung am Standort Untersulzer Brühl besteht ebenfalls nicht, da eine Entwicklung beidseits des Agenbachs nach Norden vor dem Hintergrund des bestehenden umliegenden Siedlungsbestandes und der Topografie die einzige räumliche Entwicklungsoption darstellt.

Eine Alternative zur Entwicklung weiterer land- und forstwirtschaftlicher Schuppen existiert grundsätzlich im gesamten Außenbereich des Stadtteils Sulz a.E.. Eine Entwicklung am Standort Untersulzer Brühl wird in der Abwägung jedoch als sinnstiftend erachtet, weil hier bereits Schuppenstrukturen vorhanden sind, an welche räumlich angebunden wird, der Standort noch im Kontext der Siedlungsstruktur und nicht abgesetzt im Außenbereich gelegen ist und zudem die Entwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Schuppen dazu beitragen kann, die entstehenden weitergehenden gewerblichen Lagerflächen siedlungsstrukturell in der dreidimensionalen Sicht aus dem Agenbachtal besser einzubinden.

8. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten, die zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan eingeholt wurden, sind der Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung beigelegt:

- 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, Stand 13.09.2023)

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und der Bestandssituation basiert auf eigenen Vor-Ort-Erhebungen.

Zur quantitativen Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wird zum Bebauungsplan eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche auf dem Bilanzierungsmodell der LUBW (Arten und Biotope und Boden) aufbaut und damit eine Kongruenz in den Bewertungsmaßstäben beinhaltet.

9.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich damit grundsätzlich nicht ergeben. Gleichwohl beruht ein Teil der Einschätzungen auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, eine zuverlässige Datenbasis ist nicht existent oder es wurde bislang noch keine Messmethode entwickelt.

9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplans „Untersulzer Brühl“ festgelegt.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg wird entsprechend der im Bebauungsplan „Untersulzer Brühl“ vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 (1) BauGB i.V.m. § 8 (3) BauGB geändert.

Die bisher innerhalb des Plangebiets ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft, sowie gemischte Bauflächen werden hierzu als geplante gewerbliche Baufläche und geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung landwirtschaftliche Schuppenanlage dargestellt.

Aus umweltrelevanter Sicht sind in der Gesamtsicht die Eingriffswirkungen insbesondere im Schutzgut Arten und Biotope und im Schutzgut Boden. Weitere wesentliche Eingriffswirkungen liegen im Schutzgut Landschaftsbild durch das städtebauliche Eingreifen in den angrenzenden Landschaftsraum.

Die Eingriffswirkungen in die übrigen Schutzgüter sind letztlich untergeordnet und können zum einen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie auch durch plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen gemildert bzw. eingegrenzt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen werden auf Ebene des Bebauungsplans „Untersulzer Brühl“ festgelegt.

Stuttgart, den 26.10.2023

Dipl. Ing. Thomas Sippel

Netzwerk für Planung
und Kommunikation