



**Stadt Wildberg**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Sonnenrain“**

**Umweltbericht**

**Entwurf**

**Stand 21.12.2023**



**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](mailto: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.

Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Umstand, dass nach Umsetzung der Baugebiete „Vorderer Bergsteig“ und „Sulzer Straße“ in der Kernstadt Wildberg aktuell keinerlei Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen, mit welchen die anhaltende Wohnungsmarktnachfrage bedient werden kann.

Über die Nachfrage nach Bauplätzen besteht bei der Stadt Wildberg auch weiterhin eine erhebliche Zahl an Nachfragen von Mietinteressierten und auch die Stadt Wildberg selbst sucht Objekte im Mietwohnungsbau.

Zur Deckung dieses Bedarfes soll am Standort „Sonnenrain“ eine kleinteilige ergänzende wohnbauliche Entwicklungsoption mit einem Mix an klassischem und verdichteten Individualwohnungsbau und Geschößwohnungsbau eröffnet werden.

Der Standort dockt nördlich an bestehende Wohnbauflächen des Höhenparks Sonnenrain und an den Kindergartenstandort „Kohlplatte“ an und liegt in fußläufiger Entfernung zum Bildungszentrum Wildberg. Die wohnbauliche Entwicklung steht dabei im Kontext des Ziels des STEP N!, im Außenbereich angemessene Wohnflächen an strategisch geeigneten Standorten zu entwickeln.

Die Standortauswahl erfolgte dabei durch eine durch den Gemeinderat vollzogene Abwägung unterschiedlicher in Frage kommender wohnbaulicher Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Ergebnis, dass der Standort Sonnenrain aufgrund seiner Nähe zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und der Chance einer Arrondierung des Siedlungskörpers für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet erscheint (vgl. auch Kapitel 7.).

Ziel und Erfordernis des Bebauungsplans ist es damit, für die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum und den gleichzeitig fehlenden Baulandflächen ein weiteres Angebot an Wohnbauflächen in der Kernstadt Wildberg in räumlicher Nähe zu den vorhandenen Gemeinbedarfsinfrastrukturen zu generieren. Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene Siedlungsstruktur zu arrondieren und möglichst effizient mit einem breiten Mix an Wohnformen wohnbaulich zu nutzen.

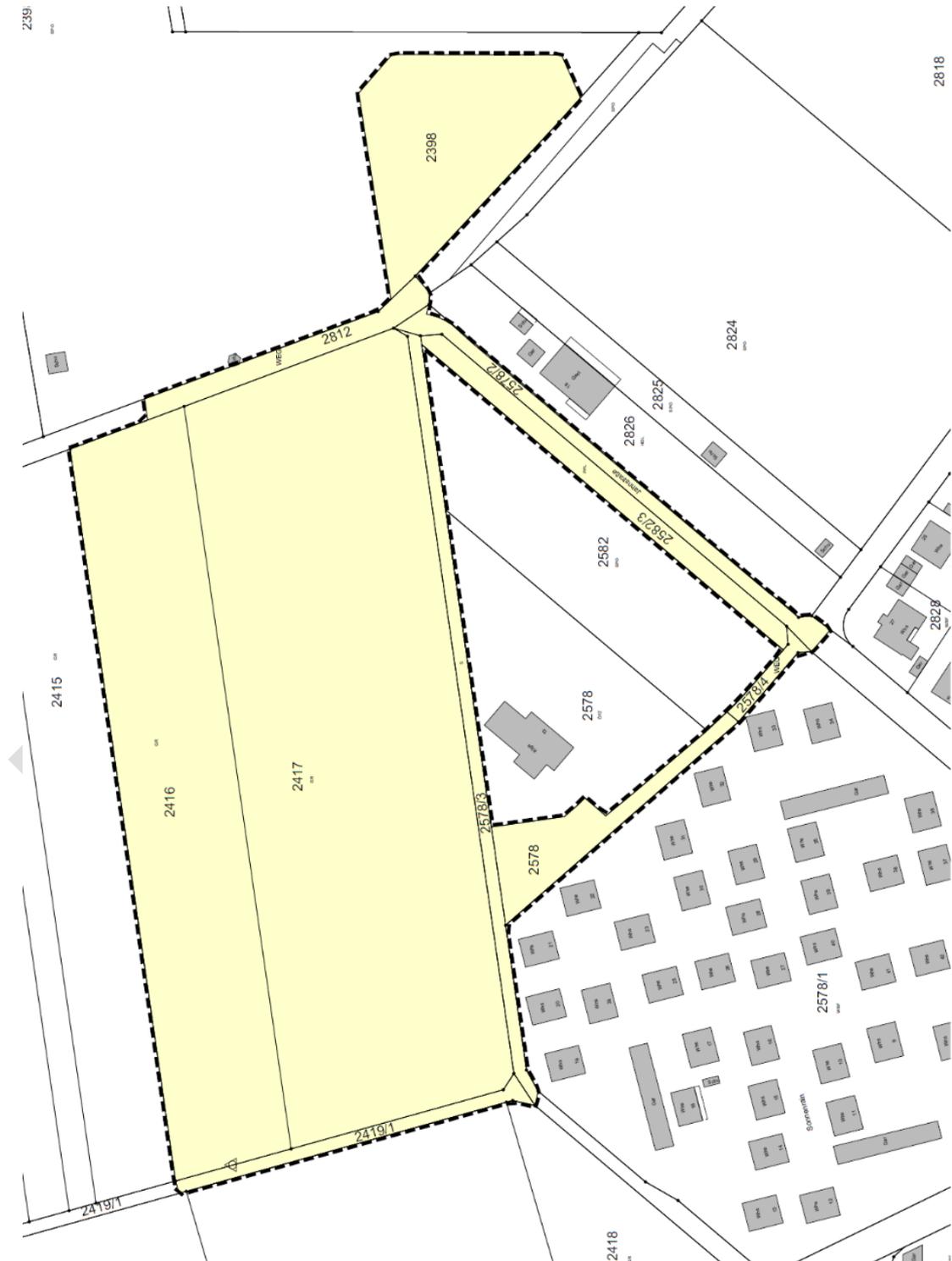
## Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt räumlich nördlich der bestehenden Wohnbauflächen des Höhenparks Sonnenrain und nördlich des Kindergartenstandorts „Kohlplatte“ und bezieht sich ganz oder teilweise auf die folgenden Flurstücke auf Gemarkung Wildberg:

Flst. 2398, 2416, 2417, 2419/1, 2578, 2578/2, 2578/3, 2578/4, 2582/3 und 2812

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche 3,32 ha

Abb.: Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich)



## Art und Umfang des Vorhabens

Der Bebauungsplan setzt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebiets als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,5 orientiert sich an den Orientierungswerten des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO und erlaubt eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke. Städtebaulich wird ein Wohnungsmix aus Geschosswohnungsbau, verdichtetem Individualwohnen und Individualwohnen vorgesehen. In der Summe sind im Plangebiet ca. 84 Wohneinheiten geplant. Das Plangebiet beinhaltet dabei strukturell zwei Standorte mit Geschosswohnungsbau und zwei Standorte mit verdichtetem Individualwohnungsbau (Reihen-/Kettenhäuser).

Die Erschließungsstruktur ist über eine Ringerschließung mit einem Querschnitt von 5,50 m zzgl. eines einseitigen Gehwegs von 1,50 m vorgesehen. In den Straßenraum sind Parkplätze mit Baumstandorten kombiniert, zudem sind am Gebietseingang sechs und am Westrand vier Senkrechtparker vorgesehen. Damit verfügt das Quartier in der Summe über 20 öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr.

Entlang der Jahnstraße wird nördlich eine Bedarfsparkierung für das Sportgelände vorgesehen, um eine geordnete Parkierung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen Löschwasserbehälter mit 200 cbm Fassungsvermögen im Westen des Quartiers im Straßenraum. Im Bereich des Endpunkts der neuen Parkierung entlang der Jahnstraße ist eine Trafostation zur Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie vorgesehen.

Grünordnerisch sind im Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen am nördlichen Gebietsrand sowie nach Süden in Richtung Kindergarten / Bolzplatz auf den privaten Grundstücken Pflanzungen zur Eingrünung vorgesehen.

Nach Süden ist eine fußläufige Anbindung in Richtung Jahnstraße / Goethestraße vorgesehen, welche über das Vorfeld des Kindergartens Kohlplatte nach Umstrukturierung des dortigen Freiraums auf bestehender öffentlicher Fläche und unter Erhalt der dortigen Baumstandorte geführt werden soll. Der Weg wird im Norden als Fußweg, im Südabschnitt als beschränkt öffentlicher Weg für Fußgänger, Radfahrer und Mitarbeitende des Kindergartens gewidmet. Im Kontext mit der Umstrukturierung des Freiraums im Vorfeld des Kindergartens steht auch die Anlage eines Spielplatzes andockend an die fußläufige Wegeverbindung.

## Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens

Der Bauleitplan als geplantes Vorhaben beansprucht folgende Flächenquantitäten:

Gesamtplangebietsfläche	ca. 3,32 ha	
davon...		
Wohnbauflächen (WA)	ca. 2,14 ha	ca. 64,3 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,10 ha	ca. 3,2 %
Private Grünfläche	ca. 0,13 ha	ca. 4,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,53 ha	ca. 15,9 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	ca. 0,12 ha	ca. 3,6 %
Ver- und Entsorgungsfläche	ca. 0,30 ha	ca. 9,0 %

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

### Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Im am 21.03.2005 verbindlich gewordenen Regionalplan Nordschwarzwald 2015 überlagert das Plangebiet ein Vorgehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS. 3.3.3, G (9) Teilregionalplan Landwirtschaft). Gemäß PS 3.3.3, G (10) sollen diese Gebiete vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Das Plangebiet grenzt im Süden an den nördlichen Siedlungsrand von Wildberg.

Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Quelle RV Nordschwarzwald)



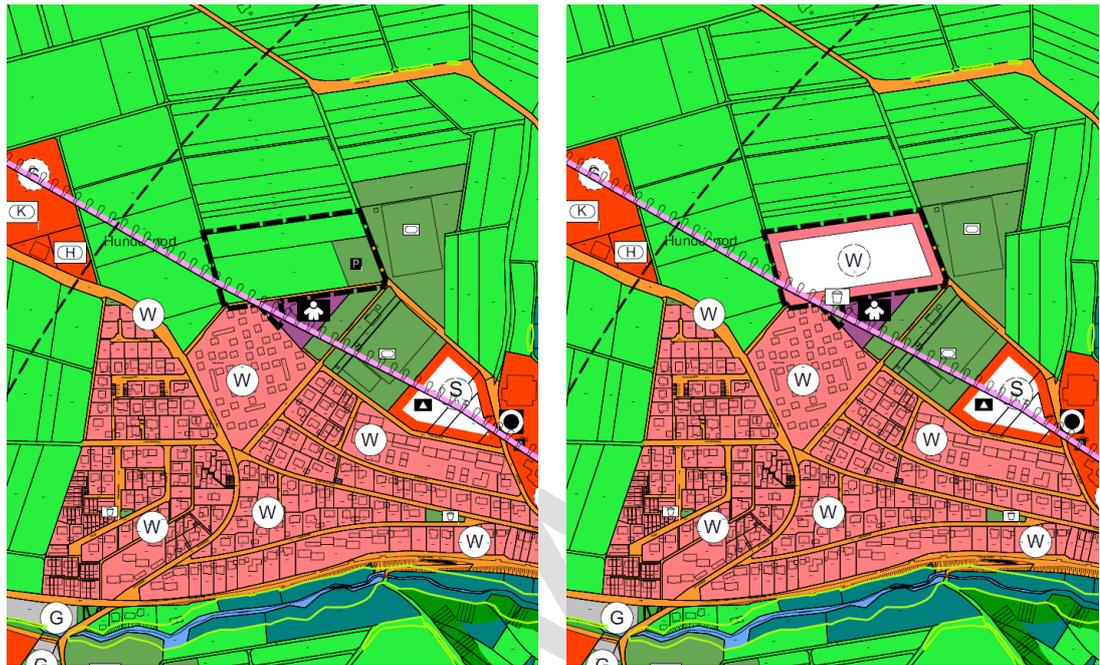
## Flächennutzungsplan Stadt Wildberg, Gesamtfortschreibung 2030

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg (Gesamtfortschreibung 2030) weist das Plan-  
gebiet als Fläche für die Landwirtschaft und im Ostteil als Parkierungsfläche für die angren-  
zenden Sportanlagen aus (diese Nutzung existiert hier in Realität jedoch nicht).

Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb in der Folge nach § 8 (3) BauGB im  
Parallelverfahren geändert.

Abb.: Bestandsdarstellung des Flächennutzungsplans (links) und geplante Änderung (rechts)



## Landschaftsplan Stadt Wildberg

Im Landschaftsplan der Stadt Wildberg ist im Handlungsprogramm Freiraum- und Land-  
schaftserleben als Maßnahme „Einbindung der Siedlungsränder in die Landschaft“ definiert.  
Die Jahnstraße ist zudem zur „Sicherung und Entwicklung der Erholungsversorgung und  
des Freiraumangebotes (Rad- und Wanderwege)“ gekennzeichnet.

Diesen Empfehlungen wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Randeingrü-  
nung und dem Erhalt der Jahnstraße entsprochen.

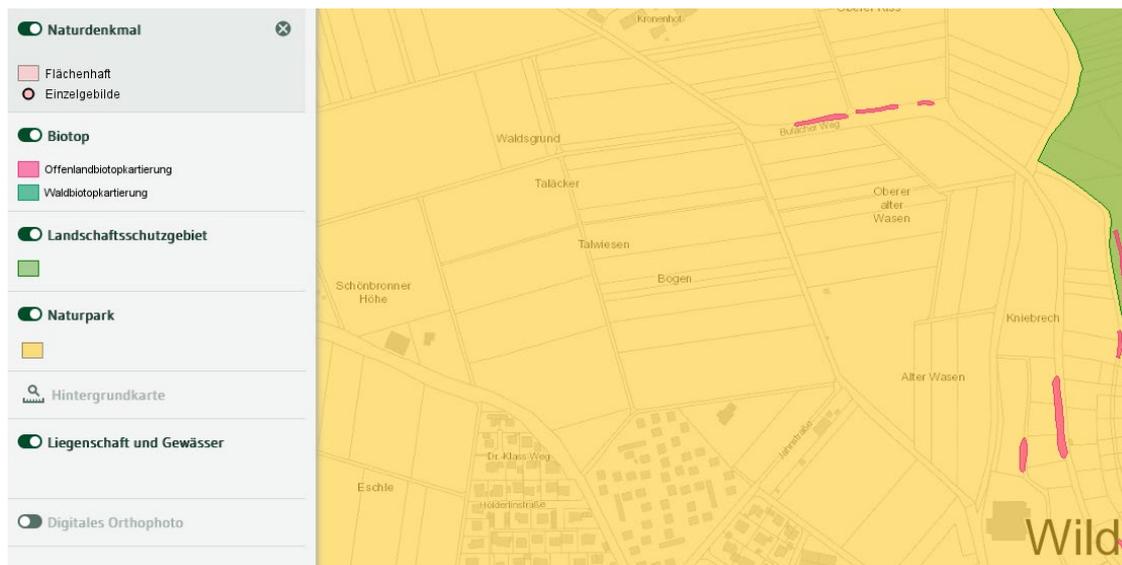
Weitere landschaftsplanerischen Maßgaben und Maßnahmen sind für den Geltungsbereich  
des Bebauungsplans nicht festgelegt.

## Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht und EU-Recht

Abgesehen von der Lage im großräumigen Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord existieren innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz.

Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG geschützten Biotope kartiert.

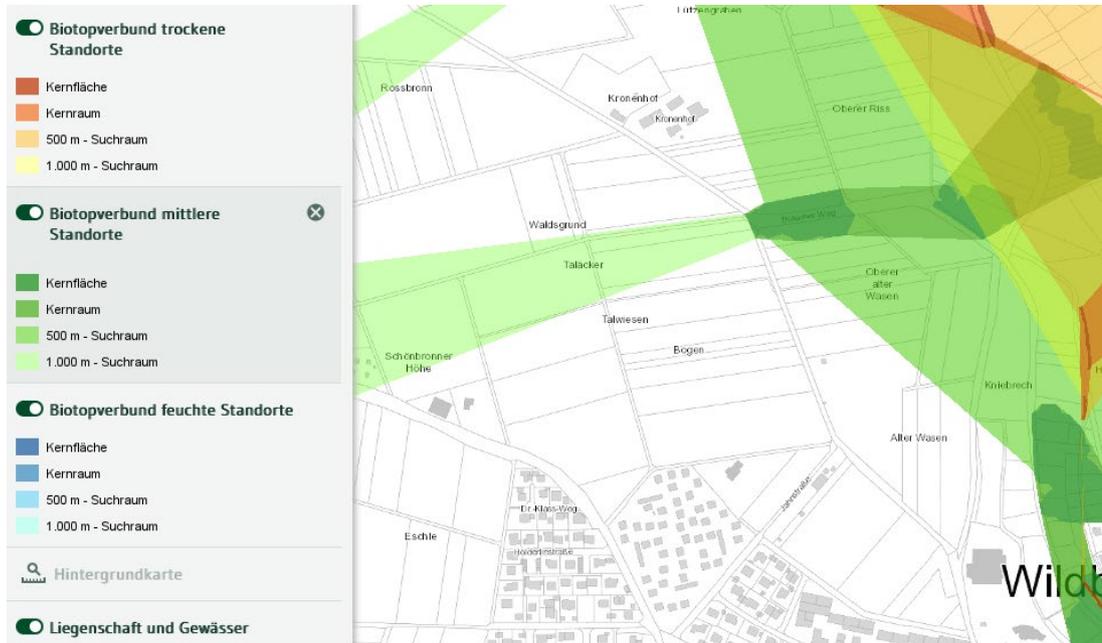
Abb.: Lage zu Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 20213)



## Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Kernflächen, Kern- oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds im Offenland, nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund sind deshalb nicht zu erwarten.

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



## Altlasten

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

## Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen oder Verdachtsmomente auf archäologische Bodendenkmale existieren nach derzeitigem Wissensstand nicht innerhalb des Plangebietes.

## Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz / Mineralquellen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die größten Teile des Plangebietes liegen im Einzugsbereich der Quellen der Wildberger Mineralbrunnen.

Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer und auch keine Hochwassergefahren.

### **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 Schwarzwald-Randplatten zuzuordnen.

###### **Potentielle Natürliche Vegetation:**

Entsprechend der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation von Baden-Württemberg (LUBW 2013) sind für das Plangebiet Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Übergang zu bzw. im Wechsel mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald und Rundblattlabkraut-Tannenwald anzunehmen. Örtlich sind Bergahorn-Eschen-Feuchtwald oder Eschen-Erlen-Sumpfwald möglich.

###### **Topografie**

Das Plangebiet steigt insgesamt von Südosten nach Nordwesten an. Der tiefste Punkt befindet sich mit einer Höhe von ca. 491 m ü. NN im Süden an der Jahnstraße. In der nordwestlichen Ecke des Plangebiets liegt die Höhe bei ca. 502 m. ü. NN.

### 3.1.2 Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet wird vorrangig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Landschaftliche Strukturelemente sind außer einem kleinen Bereich mit Obstgehölzen im Nordosten keine vorhanden. Es handelt sich hier um „jüngere Halbstämme ohne reife Strukturen mit Totholz und Baumhöhlen“ (vgl. artenschutzrechtliche Beurteilung. Dr. Schroth 20.06.2022), die auch in der Fläche der zusammenhängenden Obstgehölze 1.500 m<sup>2</sup> deutlich unterschreitet.

Bei der Teilfläche westlich des Kindergartens handelt es sich um einen Garten mit Spielgeräten und Gehölzbestand (Freibereich des Kindergartens). Weitere Teilflächen beziehen sich auf das Sport- und Freizeitgelände sowie eine versiegelte Erschließungsstraße mit begleitenden Baumstandorten (Jahnstraße).

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

Zur Codierung der einzelnen Biototypen vgl. Kap 2.3 Naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und tabellarische Bilanzierung im Anhang.

Abb.: Luftbild (Quelle LUBW 2023)



### 3.1.3 Schutzgut Boden

Laut der Bodenkarte (BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei dem im Plangebiet vorkommenden Bodentyp um Braunerde aus geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde über Fließerde aus Buntsandstein-Material.

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

Dem Schutzgut Boden kommen gemäß Heft 23 der LUBW (Stand 2010) basierend auf den Aussagen der Bodenschätzkarten innerhalb des Plangebietes folgende Bedeutungen zu:

Ausgangszustand	Fläche (F) in qm	NB	AW	FP	Bodenwerteinheiten
L II b 2 51/51	8.929	2	3	2,5	2,5
L II b 3 49/49	11.886	2	3	1,5	2,166
L II b 3 46/46	7.575	2	3	1,5	2,166
Straße, versiegelt	1.921	0	0	0	0
Grasweg	2.253	1	1	1	1
Grünfläche	674	1	1	1	1

Die Böden weisen damit insgesamt mittelwertige Bodenfunktionen auf.

### 3.1.4 Schutzgut Wasser

#### Vorhandene Gewässer im Plangebiet

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer

#### Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit des Unteren Muschelkalk (Grundwasserleiter) und teilweise in der Einheit des Oberen Buntsandsteins (Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter).

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Die größten Teile des Plangebietes liegen jedoch im Einzugsbereich der Quellen der Wildberger Mineralbrunnen, wobei eine wohnbauliche Entwicklung hier absehbar zu keinen Konflikten führen wird.

### 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 in einem größeren räumlichen Kontext zu definieren. Aufgrund der Lage und Topographie besitzt es eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Durchlüftung angrenzender Siedlungslagen. Die Flächen liegen jedoch in einem großflächigen und baulich nicht belasteten klimatischen Gesamteinzugsbereich des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes nördlich des Plangebietes.

### 3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Siedlungsbild im Plangebiet wird in der Ausgangssituation bereits durch die eingeschossige Bestandsbebauung der Höhengsiedlung Sonnenrain geprägt. Damit besteht bereits ein baulich vorgeprägter Siedlungsrand, welcher nun ergänzt wird. Der angrenzende Landschaftsraum zeigt sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als sehr transparent und offen und weist nur wenige Strukturelemente auf.

Fernwirkungen im Landschaftsbild ergeben sich nur in untergeordnetem Maße, da das Plangebiet relativ eben und lediglich von den direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einsehbar ist. Zur Minimierung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen und Maßnahmen zur Randeingrünung getroffen. Insofern sind die Eingriffswirkungen im Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild insgesamt als nachgeordnet anzusehen.

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

### 3.1.7 Schutzgut Mensch / Erholung

Im Schutzgut Mensch / Erholung besitzt die Jahnstraße als Fußwegebeziehung zwischen der Ortslage und dem Landschaftsraum für die siedlungsnahen Erholungsnutzung eine Bedeutung. Diese Wegebeziehung wird erhalten. Darüber hinaus wird eine fußläufige Wegebeziehung zwischen den neu entstehenden Wohnbauflächen und der Jahnstraße und damit für Kindergartenkinder und Schulkinder eine wichtige ergänzende Wegeverbindung hergestellt.

Für das Plangebiet wird an diesem Fußweg ein Kinderspielangebot im Kontext der Freiflächen des Kindergartens Kohlplatte entwickelt. Die angrenzend vorhandenen Sportanlagen werden erhalten, das Retentionsbecken als flache, nicht eingezäunte Mulde hergestellt.

Weitere für die siedlungsnahen Erholungsnutzung relevante Angebotsstrukturen sind nicht betroffen.

### 3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Derzeit sind keine Kulturdenkmale oder archäologischen Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Im Zuge der baulichen Entwicklung wird jedoch die landwirtschaftliche Produktionsfunktion als Sachgut vollumfänglich in Anspruch genommen (vgl. unten).

### 3.1.9 Landwirtschaft

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

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

#### Flurbilanz 2022

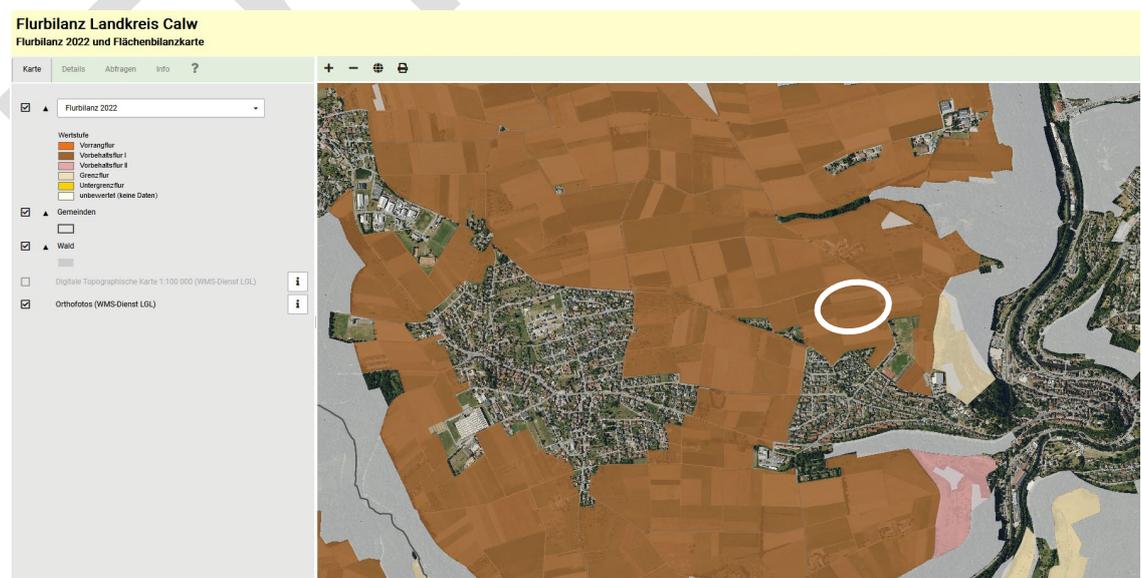
Aufgrund der guten Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine hohe Bedeutung. Hinzu kommt, dass es aufgrund der Ortsnähe und der guten Erschließungsstruktur sowie der geringen Hangneigungen gut bewirtschaftbar ist.

In der Flurbilanz 2022, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, wird das Plangebiet als Vorrangflur I dargestellt.

Die Vorrangflur I steht für landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Diese Kategorisierung gilt für große Gebiete des Landschaftsraums der weitestgehend landwirtschaftlich genutzten Hochflächen im Westen der Nagold, lediglich die Hangflächen besitzen geringere Qualitäten.

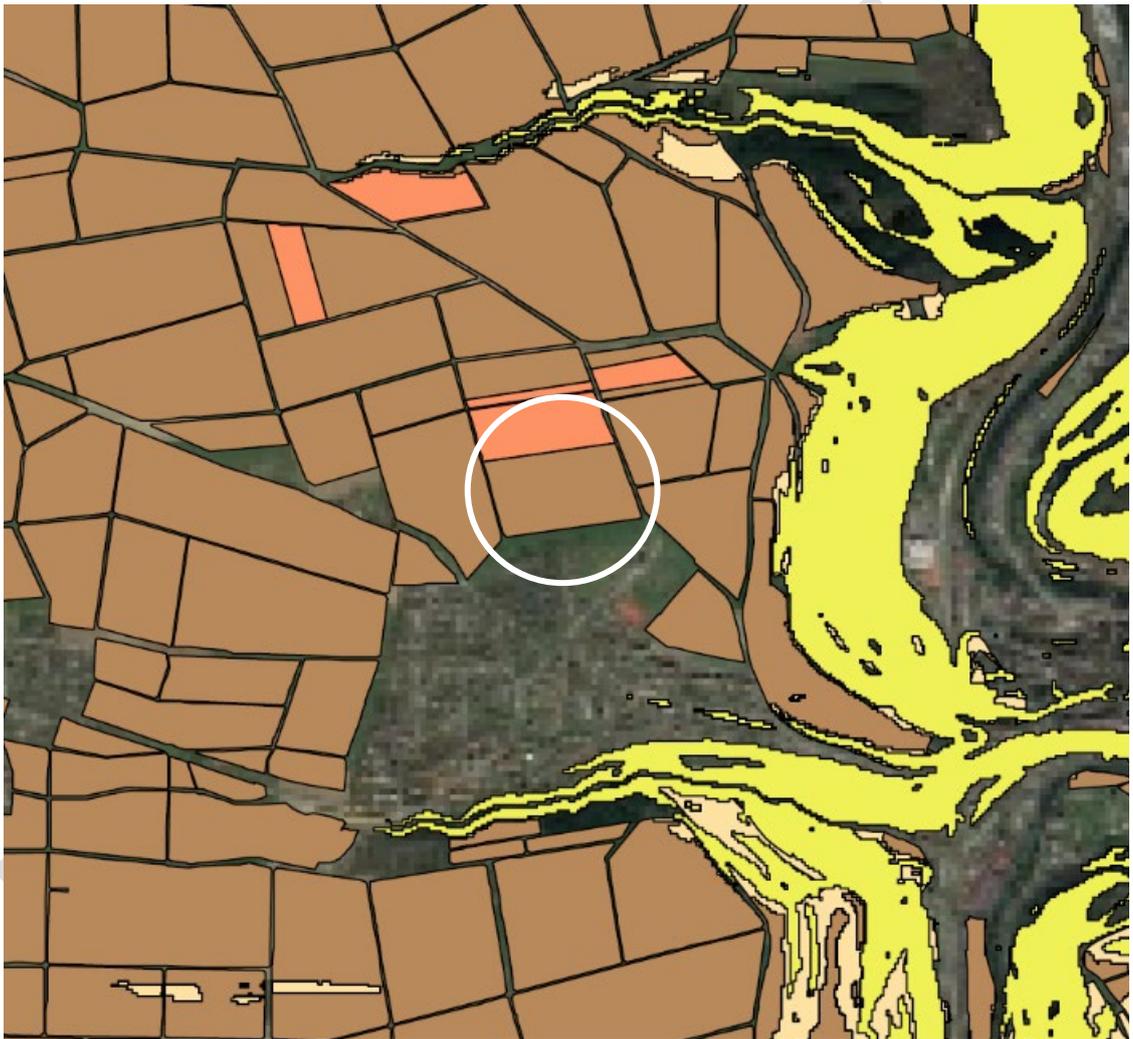
Abb.: Flurbilanz 2022 (Quelle: LEL, 2023)



### Flächenbilanzkarte

Mit Blick auf die Flächenbilanz am Standort Sonnenrain und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das gesamte Plangebiet als Vorrangfläche Stufe II kategorisiert wird. Gleichmaßen sind die Flächen im Umfeld der Siedlungsstruktur von Wildberg überwiegend als Vorrangflächen der Stufen II und teilweise I kategorisiert. In diesem Rahmen ist zu konstatieren, dass auch andere siedlungsstrukturell denkbare räumliche Optionen der Außenentwicklung in ebenfalls wertige landwirtschaftliche Flächen eingreifen würden (vgl. Darstellung der Wirtschaftsfunktionen- und der Flächenbilanzkarte).

Abb.: Flächenbilanzkarte (Quelle: LEL, 2023)



- Vorrangfläche Stufe I:  
Landbauwürdige Flächen, gute bis sehr gute Böden
- Vorrangfläche Stufe II:  
Landbauwürdige Flächen, mittlere Böden
- Grenzfläche:  
Schlechte Böden
- Untergrenzfläche.  
Ungeeignete Böden

### 3.1.10 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Bestandssituationen folgende Gesamtbewertung darzustellen:

<b>Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung</b>	
Schutzgut Boden	Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen
Schutzgut Arten und Biotope	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, einzelne Obstgehölze

<b>Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>allgemeiner</u> Bedeutung</b>	
Schutzgut Wasser	Keine Oberflächengewässer vorhanden, nicht im Wasserschutzgebiet
Schutzgut Klima / Luft	Funktion zur Kaltluftentstehung, mit mittlerer Bedeutung für angrenzende Siedlungslagen
Schutzgut Landschaftsbild	Offener, transparenter Landschaftsraum, Vorprägung durch vorhandene Nutzung
Schutzgut Mensch / Erholung	Keine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotentials
Landwirtschaft	Landwirtschaftliche Nutzung, Vorrangfläche Stufe 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 Teilsegmente 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, im Rahmen derer der Großteil des Plangebiets landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und Teilflächen durch den Sportverein und den Kindergarten genutzt werden.

## **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 unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der plangebietsinternen Ausgleichsflächen gegeben.

Grundsätzliche Wirkfaktoren sind:

#### **Baubedingte Wirkungen:**

Diese ergeben sich während der Bauphase; die Wirkungen sind in der Regel von kurzer Dauer.

- Vorübergehende Inanspruchnahme von Boden
- Beseitigung von Vegetation im Baustellenbereich
- Lärm- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und Fahrzeuge
- Vorübergehende visuelle Störungen

#### **Anlagebedingte Wirkungen:**

Diese werden durch die Anlage bzw. die Baukörper selbst verursacht; die Wirkungen sind in der Regel langfristig und dauerhaft.

- Dauerhafte Inanspruchnahme / Überbauung von Boden
- Verlust von Biotopstrukturen / Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Zerschneidung der Landschaft bzw. von Teillebensräumen
- Veränderung der Landschaft

#### **Betriebsbedingte Wirkungen:**

Diese entstehen durch den Betrieb der Anlage sowie durch Verkehrsbewegungen; die Wirkungen sind ebenfalls langfristig und dauerhaft

- Lärmemissionen durch den Betrieb und den Verkehr
- Lichtemissionen durch die Beleuchtungsanlage und den Verkehr

Schutzgutbezogen sind auf Basis der Aussagen des Bebauungsplans die folgenden Eingriffswirkungen und erheblichen Auswirkungen abzuschätzen:

#### 4.1.1 Schutzgut Arten- und Biotope

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biototypen bzw. Lebensräumen für Pflanzen 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. 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. 2,5 ha. Durch die Inanspruchnahme der Flächen für die bauliche Entwicklung und die Erschließungsflächen kommt es im Zuge des Baus zu einem Totalverlust dieser Flächen. Der Verlust ist besonders aufgrund der Flächengröße als erheblich einzuschätzen und der Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Deshalb ist im Schutzgut Arten und Biotope ein plangebietsexterner Ausgleich in einem möglichst räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet herzustellen.

Die im Bereich des Kindergartens und an der Jahnstraße vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Gesamtprognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

#### Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine Artenschutzrechtliche Beurteilung (Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, 20.06.2022) vor, die zu folgendem Ergebnis kommt (Auszug aus dem Gutachten):

*„Durch die Erschließung des Gebiets und die damit verbundene Rodung der vorhandenen Gehölze entsteht ein Eingriff in Nahrungs- und mögliche Bruthabitate von Vögeln. Da nur wenige Gehölze betroffen sind und in der weiteren Umgebung vergleichbare Strukturen vorkommen, erscheint der Eingriff ausgleichbar. Es wird angeregt, im östlich angrenzenden Grünland durch Pflanzung von Streuobstbäumen in Ergänzung vorhandener Obstbaumreihen den Eingriff zu kompensieren.*

*Das Plangebiet weist eine geringe Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse auf.*

*Zur Minderung des Eingriffs in artenschutzrelevante Strukturen wird angeregt zu prüfen, ob die Obstwiese im NO als Grünfläche erhalten werden kann. Sie könnte als planinterne Ausgleichsfläche durch Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet werden.*

*Durch die geplante Erschließung wird die lokale Feldlerchen-Population nicht beeinträchtigt.*

*Die ggf. notwendige Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vegetationsperiode (01.10.-28.02.) erfolgen.*

**Fazit**

*Bei Beachtung der zeitlichen Einschränkungen bei der Rodung der Gehölze und nach Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen, ist nicht zu erwarten, dass durch die Erschließung des Gebiets besonders oder streng geschützte Arten erheblich beeinträchtigt werden.“*

**Biotopverbund**

Baubedingte Auswirkungen:

Die Beeinträchtigung von Lebensräumen im Umfeld des Planungsgebietes durch Baulärm und Stäube sind gering und zeitlich begrenzt.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung erfolgt kein Eingriff in die Kernflächen, Kern- oder Suchräume des Biotopverbunds.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen über das Plangebiet auf die umliegenden für den Biotopverbund relevante Biotopstrukturen werden nicht gesehen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

**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 werden unter Ansatz einer kompletten Vollaussnutzung der im Bauleitplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,4 bzw. 0,5) insgesamt maximal 1,8 ha an mittelwertigen Bodenstrukturen durch bauliche Anlagen (Überbauung, private und öffentliche Erschließungsanlagen) in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Flächen besteht in der Folge ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen mit einer erheblichen Eingriffswirkung, welche durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen definitiv nicht ausgeglichen werden kann. Insofern sind die erheblichen Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden auch weder plangebietsintern noch plangebietextern ausgleichbar.

Vor diesem Hintergrund besteht das Ziel, einerseits anfallenden Oberboden entsprechend wiederzuverwenden und durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich indirekt auch 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 gewerblichen 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. Dies auch nicht in indirekter Form durch die Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser, da dieses über das vorgesehene Retentionsbecken gedrosselt abgeleitet wird. 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:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Abwasser wird über geplante sowie bestehende Mischwasserkanäle an die Ortskanalisation angeschlossen und der Kläranlage zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser wird über geplante Regenwasserkanäle in ein geplantes Retentionsbecken im Osten des Plangebiets geleitet und von dort gedrosselt in die Nagold geleitet. Da es sich um unverschmutztes Regenwasser handelt, ist keine Beeinträchtigung des Vorfluters anzunehmen.

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.

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:

Im Hinblick auf den Klimaschutz gewährleistet die städtebauliche Struktur über die möglichen Gebäudestellungen eine optimierte Ausnutzung regenerativer Energien.

Im Aspekt der Klimafolgenanpassung ist ein geregelter Abfluss des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen gewährleistet und im Plangebiet existieren im Zuge der privaten Freiflächen ausreichend Aufenthaltsmöglichkeiten bei besonders heißen Wetterlagen. In diesem Zuge wurden Maßgaben zur Pflanzung von beschattenden Gehölzen auf den privaten Freiflächen getroffen. Die Frage des Erosionsschutzes bei Starkregenereignissen wurde von Seiten der Erschließungsplanung dahingehend beachtet, als dass im Südosten ein Retentionsbecken vorgesehen wird. Erst von diesem Becken aus erfolgt eine gepufferte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Prognose der Umweltauswirkungen: 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 Entwicklung führt zu einem Herausrücken des Siedlungsrandes in Richtung Norden. Fernwirkungen im Landschaftsbild ergeben sich jedoch nur in untergeordnetem Maße, da das Plangebiet relativ eben und lediglich von den direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einsehbar ist. Zur Minimierung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen und Maßnahmen zur Randeingrünung getroffen.

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

#### 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 Wohngebieten typischen Umfang. Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungslagen sind jedoch nicht zu erwarten. Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die bauliche Entwicklung werden keine für die siedlungsnahen Erholungsnutzung relevanten Angebotsstrukturen in Anspruch genommen.

Die vorhandene Wegeverbindung der Jahnstraße bleibt erhalten. Darüber hinaus wird eine fußläufige Wegebeziehung zwischen den neu entstehenden Wohnbauflächen und der Jahnstraße und damit für Kindergartenkinder und Schulkinder eine wichtige ergänzende Wegeverbindung hergestellt.

Für das Plangebiet wird an diesem Fußweg ein Kinderspielangebot im Kontext der Freiflächen des Kindergartens Kohlplatte entwickelt. Die angrenzend vorhandenen Sportanlagen werden erhalten, das Retentionsbecken als flache, nicht eingezäunte Mulde hergestellt.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf die menschliche Gesundheit wurden im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme die Schallimmissionen durch den Sportanlagenbetrieb sowie die nordwestlich gelegene Hundesportanlage und den Kleintierzuchtverein auf das Plangebiet überprüft. Zur Vermeidung von Richtwertüberschreitungen wird im Bebauungsplan die Errichtung einer Carportanlage als Lärmschutzmaßnahme festgesetzt.

Die vorhandenen Flutlichtmasten am Sportplatz stehen mit rund 35 m Abstand zur nächstangrenzenden Baugrenze in einem so ausreichenden Abstand zur geplanten Wohnbebauung, dass zunächst davon auszugehen ist, dass keine über die Grenzwerte hinausgehenden Lichtimmissionen zu erwarten sind. Sollte es Beschwerdefälle geben, so hat der Betreiber der Flutlichtanlage die Unbedenklichkeit nachzuweisen bzw. es sind entsprechende Maßnahmen zur Abschirmung (Blenden etc.) zu ergreifen. Die Kosten obliegen der Stadt. Es wurde zudem ein Fachgutachten zu den Geruchsmissionen (Büro Dröscher, Stand 05.12.2022) eingeholt, welches die Ausgangssituation der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und der Biogasanlage erhoben sowie deren individuelle Entwicklungsoptionen abgeschätzt und in die Berechnung von abzusehenden Geruchsmissionen

einbezogen hat. Auch die weiter entfernt liegenden Betriebe wurden berücksichtigt, sofern dies entsprechen der Regelungen des Anhang 7 TA Luft sowie dem Kommentar zu diesem Anhang erforderlich war. Zusätzlich wurden die örtlichen meteorologischen Verhältnisse und insbesondere die Relevanz von Kaltluftabflüssen berücksichtigt.

Entsprechend der genannten Regelungen wurde im Gutachten das Plangebiet als Übergangsbereich zum landwirtschaftlich geprägten und genutzten Außenbereich bewertet, so dass als Immissionswert Zwischenwerte ( $0,10 < \text{Immissionswert} < 0,15$ ) angesetzt wurden. Im Ergebnis werden die Immissionswerte für Gerüche in Wohngebieten im Übergang zum Außenbereich von  $< 0,15$  (15% als Anteil der Jahresstunden) in weiten Teilen des Plangebietes „Sonnenrain“ trotz konservativer Ansätze sicher eingehalten.

Unter den genannten Voraussetzungen ergeben sich aus Sicht der Fachgutachter weder unzumutbare Geruchsmissionen im Plangebiet noch unzulässige Einschränkungen der Tierhaltungsbetriebe selbst unter Einbezug erheblicher Betriebserweiterungen (hypothetische Verdopplung Emissionen der betrachteten Betriebe und der Biogasanlage).

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

#### 4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu sehen.

Im Zuge der baulichen Entwicklung wird jedoch die landwirtschaftliche Produktionsfunktion als Sachgut vollumfänglich in Anspruch genommen (vgl. unten).

#### 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, die insbesondere aus einer hohen Nachfrage nach Wohnraum resultiert.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt ca. 2,5 ha an landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff darzustellen. In Bezug auf die in der Stadt Wildberg landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (1.917 ha, davon 954 ha Ackerflächen durch insgesamt 13 Haupterwerbs- und 21 Nebenerwerbsbetriebe (Stand: 2020)) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan 0,13 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen. In der Dimension macht dies deutlich, dass zwar erhebliche standörtliche Eingriffswirkungen vorhanden sind, in der Quantität diese jedoch nicht zu einer Gefährdung in den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnissen innerhalb der Stadt Wildberg führen werden.

#### **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.

Ferner lässt die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung nicht erwarten, dass Schadstoffe, Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Die Errichtung der Erschließungsstraße und die Entwicklung privater Gebäude und Freiflächen werden jedoch eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen.

#### **4.1.10 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung**

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

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur zur Pufferung und Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen in Form eines geplanten Retentionsbeckens. Da es sich um unverschmutztes Regenwasser handelt, ist keine Beeinträchtigung des Vorfluters anzunehmen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird ferner auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen:

*Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).*

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

Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. ist als sehr gering anzusehen, da keine klassifizierte Straßen mit Durchgangsverkehr in der Nähe des Plangebiets vorhanden sind.

Sonstige immissionsschutzrechtliche Katastrophen ausgehend von möglichen Havarien von umliegenden Gewerbebetrieben sind kaum anzunehmen, da hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind. Die vorhandene Biogasanlage liegt räumlich wie auch topografisch deutlich abgesetzt.

#### **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**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Rahmen dessen über den Durchführungsvertrag auch bereits die einzusetzenden Techniken und Stoffe geregelt werden. Insofern ist der abzusehende Einsatz von Techniken und Stoffen kaum abschätzbar: Für die Anlage der im Zuge des Bauleitplans definierten baulichen Anlagen (Gebäude sowie Erschließungsanlagen und Infrastrukturanlagen) werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

## 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

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurden im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (jeweils mit Verweis auf die Schutzgutfunktion) vorgenommen:

- Räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen GRZ (*Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Arten und Biotope*)
- Definition der maximalen Gebäudehöhe (*Schutzgüter Siedlungs- / Landschaftsbild, Klima*)
- Maßgaben zur gärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Flächen (*Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima*)
- Maßgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (*Schutzgüter Wasser, Boden, Klima*)
- Maßgaben zur Unzulässigkeit des Waschens und Wartens von Fahrzeugen innerhalb des Plangebietes im Freien (*Schutzgut Wasser*)
- Maßgaben zur extensiven Begrünung von Pult- und Flachdächern (*Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild*)
- Vorgabe zur Errichtung von Brauchwasserzisternen (*Schutzgüter Wasser, Klima*)
- Maßgaben zur Beleuchtung der öffentlichen Räume zur Schonung nachtaktiver Insekten (*Schutzgut Arten und Biotope*)
- Ausschluss von glänzenden, reflektierenden, spiegelnden und polierten Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Dimension, Orientierung und Gestaltung von Werbeanlagen (*Schutzgut Siedlungs- / Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedigungen (*Schutzgut Landschaftsbild*)
- Maßgaben zu Abgrabungen und Stützmauern (*Schutzgüter Boden, Siedlungs- und Landschaftsbild*)
- Maßgaben zur Ausführung Niederspannungsleitungsnetz als Kabelnetz (*Schutzgut Landschaftsbild*)

### 5.2 Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes werden folgende plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen im Zuge von **Pflanzgeboten** vorgesehen:

- **Allgemeines Pflanzgebot**

Das Pflanzgebot für die privaten Baugrundstücke hat zum Ziel, eine Strukturierung und Verstärkung der Randeingrünung zu erreichen.

*Das Pflanzgebot dient insbesondere dem Schutzgut Landschaftsbild, aber auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Klima.*

- **Einzelpflanzgebote**

Das Pflanzgebot hat zum Ziel, eine grünordnerische Einbindung der entstehenden Stellplätze und eine Beschattung des öffentlichen Straßenraums im Kontext des Ziels der Klimaanpassung zu erreichen.

*Das Pflanzgebot dient insbesondere dem Schutzgut Landschaftsbild, aber auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Klima.*

- **Pflanzgebot 1**

Das Pflanzgebot 2 hat zum Ziel, einen grünordnerischen Abschluss des Plangebiets zu schaffen und die Bauflächen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Verkehrsflächen und dem Kindergarten einzugrünen.

*Das Pflanzgebot dient insbesondere dem Schutzgut Landschaftsbild, aber auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Klima.*

### **Übernahme der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan**

Die oben dargestellten und von Seiten der Grünordnungsplanung vorgesehenen Maßnahmen wurden vollinhaltlich in die textlichen Festsetzungen und die Plandarstellung des Bebauungsplans übernommen und erlangen somit eine Rechtsverbindlichkeit.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Neben der qualitativen, verbal argumentativen Beurteilung der absehbaren Eingriffswirkungen und der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird aufbauend auf der naturräumlichen Status-Quo-Situation im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ein näherungsweise Vergleich zwischen den quantitativen Wertigkeiten des Bestands und dem Zustand nach Umsetzung der Planung hergestellt.

### **6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Arten und Biotope)**

Für die Bilanzierung des Eingriffs wurde das Bewertungsverfahren der LUBW herangezogen (Ökokonto-Ausgleichsverordnung vom 19.12.2010). Die Biotopbewertung wurde hierbei anhand des Datenschlüssels (Biotoptypen-Differenzierung) vorgenommen. Die Bilanzierung berücksichtigt bereits plangebietsinterne Ausgleich- und Minimierungsmaßnahmen.

**Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.**

Erläuterungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der **Bestandsbilanzierung**:

- Die vorhandene ackerbaulich genutzte Fläche wird als Ackerfläche nach Code 37.11 bilanziert.
- Die Grünlandflächen im Süden und Osten werden als Fettwiese mittlerer Standorte (Code 33.41) bewertet.
- Die Obstwiese im Nordosten wird als Streuobstbestand auf Fettwiese (33.41+45.40) bilanziert.

- Der Wiesenstreifen entlang der Jahnstraße, der als temporäre Parkierungsfläche genutzt wird, wird als Intensivwiese (Code 33.60) bewertet.
- Der Grünstreifen zwischen Jahnstraße und Sportgelände wird als grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (Code 35.64) eingestuft.
- Die dort vorhandenen Bäume und Sträucher werden als Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptyp (Code 45.10) mit einem durchschnittlichen Wert für den Stammumfang bilanziert.
- Die Freifläche des Kindergartens wird als Grünfläche nach Code 60.50 bilanziert.
- Die dort vorhandenen Bäume werden als Baumgruppe auf geringwertigem Biotoptyp (Code 45.20) bewertet. Die 12 Bäume im Norden werden dabei mit einem durchschnittlichen Wert für den Stammumfang angerechnet, der Mammutbaum im Süden zusätzlich mit einem geschätzten Wert für den Stammumfang
- Die Jahnstraße und die Zuwegung zum Kindergarten werden als Straße (Code 60.20) bilanziert. Die Jahnstraße weist zusätzlich teilweise einen geschotterten Randstreifen auf (Code 60.23).
- Die vorhandenen Feldwege werden als Grasweg (Code 60.25) bewertet.

Anmerkungen zu den getätigten Ansätzen im Rahmen der **Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung:**

- Die von Bauwerken bestandene Flächen werden analog Code 60.10 bilanziert. Dabei wird von einer Vollausnutzung der festgesetzten maximalen GRZ mit Überschreitung ausgegangen.
- Die Freiflächen der Baugrundstücke werden als Gärten (Code 60.60) eingestellt.
- Die vollbefestigten öffentlichen Erschließungsflächen werden nach Code 60.21 bilanziert, der Fußweg mit wasserdurchlässigem Belag nach Code 60.23.
- Die Bäume mit Pflanzbindung am Kindergarten und an der Jahnstraße werden wie im Bestand bewertet.
- Die geplanten Straßenbäume (insgesamt 23 Bäume) werden mit je 8 Wertpunkten pro Baum bilanziert (Code 45.10)
- Die Fläche für die Umspannstation wird als Flächen für Versorgungsanlagen nach Code 60.40 bilanziert.
- Der Grünstreifen zwischen Jahnstraße und Sportgelände wird, wie im Bestand als grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (Code 35.64) eingestuft.
- Der Spielplatz und die Verkehrsgrünflächen werden als kleine Grünflächen nach Code 60.50 bewertet.
- Das Pflanzgebot zur Randeingrünung (Pfg 1) wird mit einem Flächenanteil von 60% als Feldhecke (Code 41.22) und zu 40% als Grünfläche (Code 60.50) bilanziert.
- Das Retentionsbecken wird als Erdbecken ausgeführt, eingesät und dann regelmäßig gepflegt. Es wird deshalb als Intensivgrünland (Code 33.60) angesetzt.

Abb.: Ausgangszustand Schutzgut Arten und Biotope

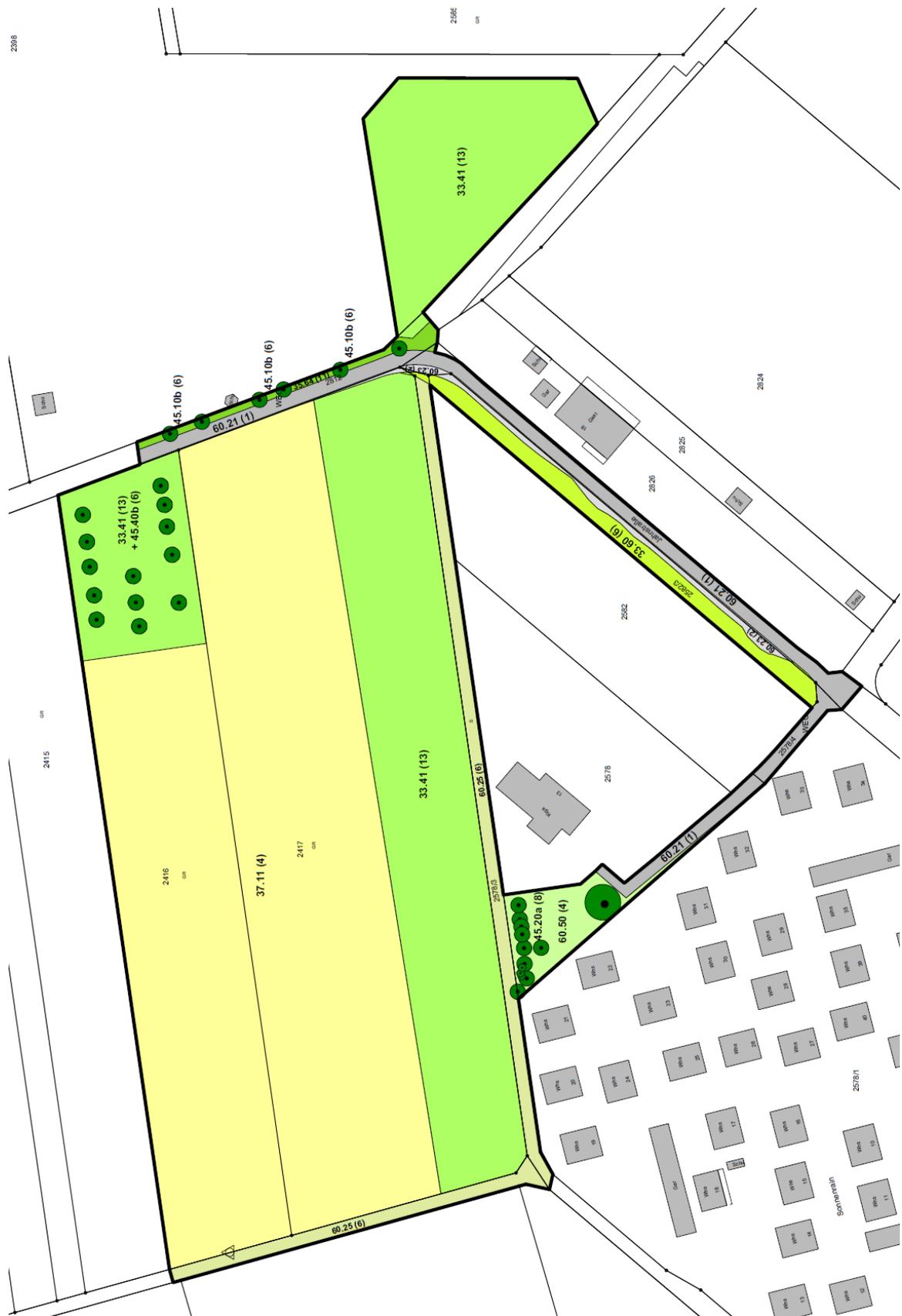
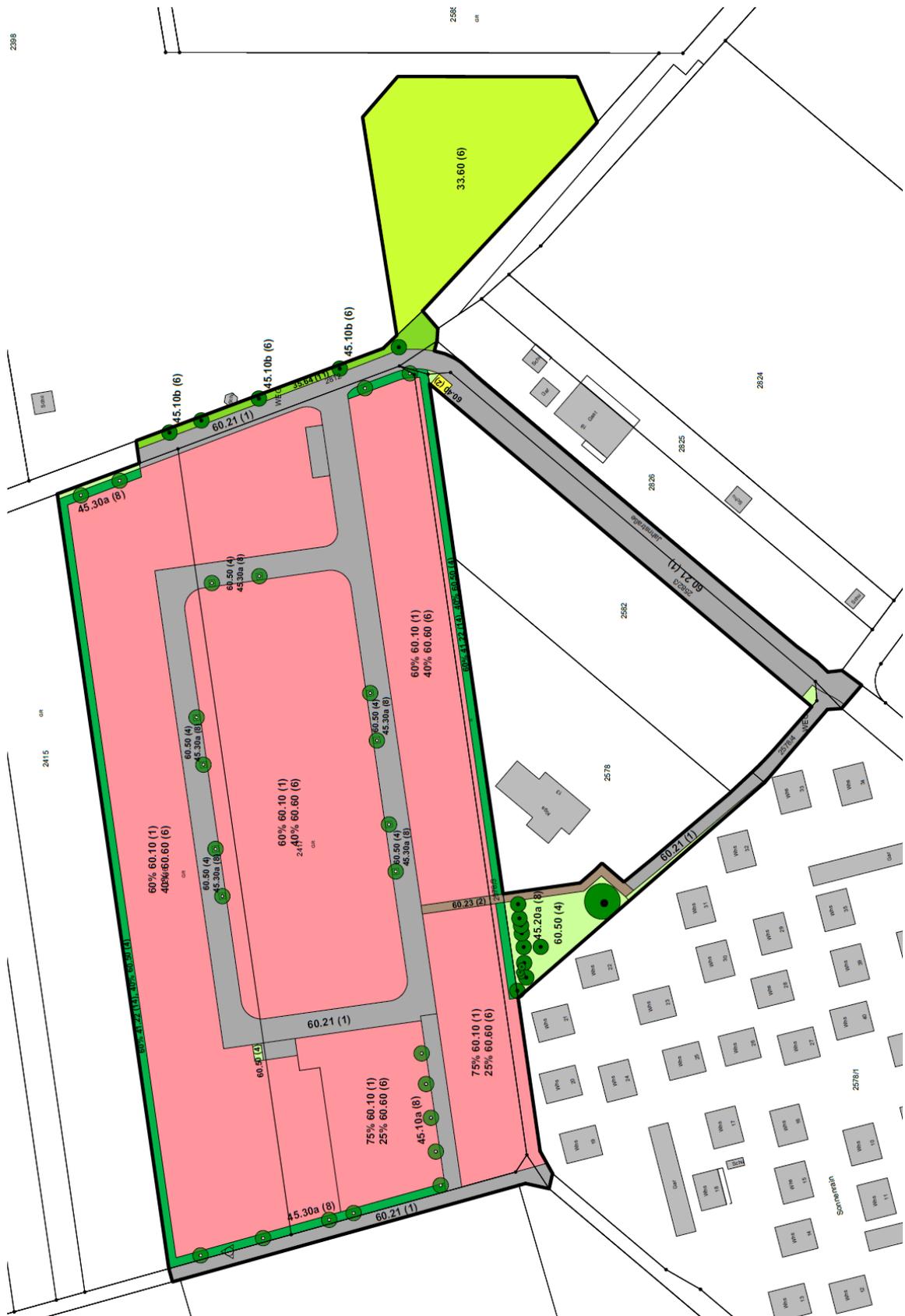


Abb.: Planungszustand Schutzgut Arten und Biotope



### **Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung**

Im Rahmen der rechnerischen Bilanzierung wurden die im Bestand vorhandenen Wertigkeiten den nach Durchführung der Planung (unter Einbeziehung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen) vorhandenen Wertigkeiten gegenübergestellt (vgl. Tabelle im Anhang).

Dabei ergibt sich folgendes Ergebnis:

Bilanzierung Bestandszustand: 261.161 Wertpunkte

Bilanzierung Planungszustand: 122.972 Wertpunkte

**Defizit im Vergleich zum Bestand: - 138.189 Wertpunkte**

**In der Summe zeigt sich, dass im Zuge der Eingriffsbilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope ein Defizit verbleibt, welches quantitativ über plangebietsexterne Maßnahmen zu kompensieren ist.**

### **6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Boden)**

Ergänzend zu der naturschutzrechtlichen Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope wurde eine Bilanzierung vorgenommen, welche auf den Einstufungen zum Schutzgut Boden in Heft 23/24 Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010/2012 und der zugeordneten Arbeitshilfe basiert.

Die Grunddaten für die Einstufung der Böden stammen aus der Bodenschätzung. Die vorhandenen Straßen und Wege wurden als versiegelte Flächen ohne Bodenfunktionen eingestellt, die Graswege und Grünflächen als Flächen mit reduzierten Bodenfunktionen.

Bei der Bilanzierung des Zustands nach Durchführung der Planung wurde analog zur Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope von einer baurechtlich maximal möglichen Ausnutzung ausgegangen. Die nicht überbauten Teile des Plangebiets wurden entsprechend ihres Ausgangszustands bilanziert.

**Die tabellarische Bilanzierung liegt im Anhang des Umweltberichts bei.**

In der Summe ist ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden von insgesamt **- 154.823 Ökopunkten** zu konstatieren.

**Dieses Kompensationsdefizit ist nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbar und ist schutzgutübergreifend über eine plangebietsexterne Maßnahme zu kompensieren.**

Abb.: Ausgangszustand Schutzgut Boden

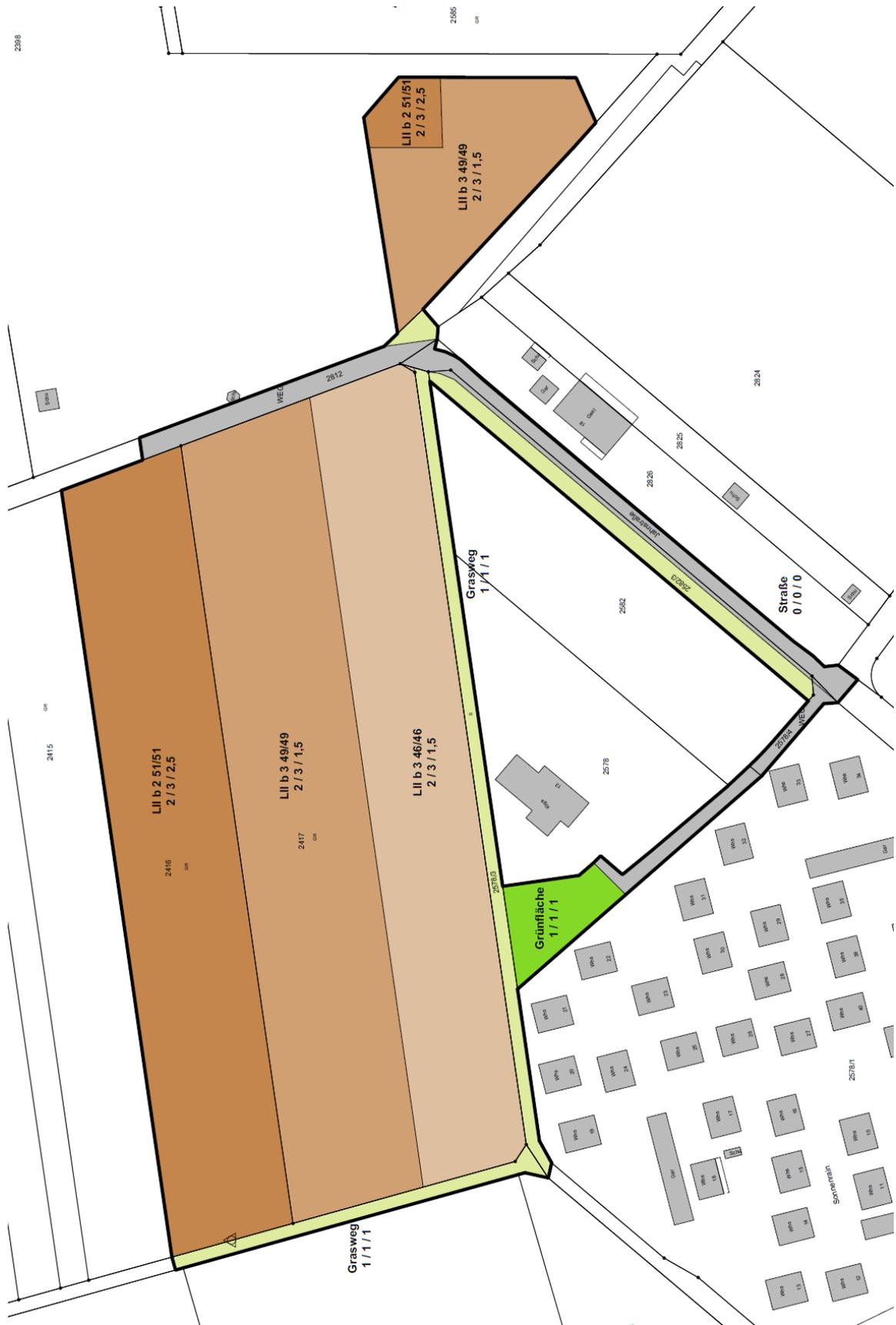
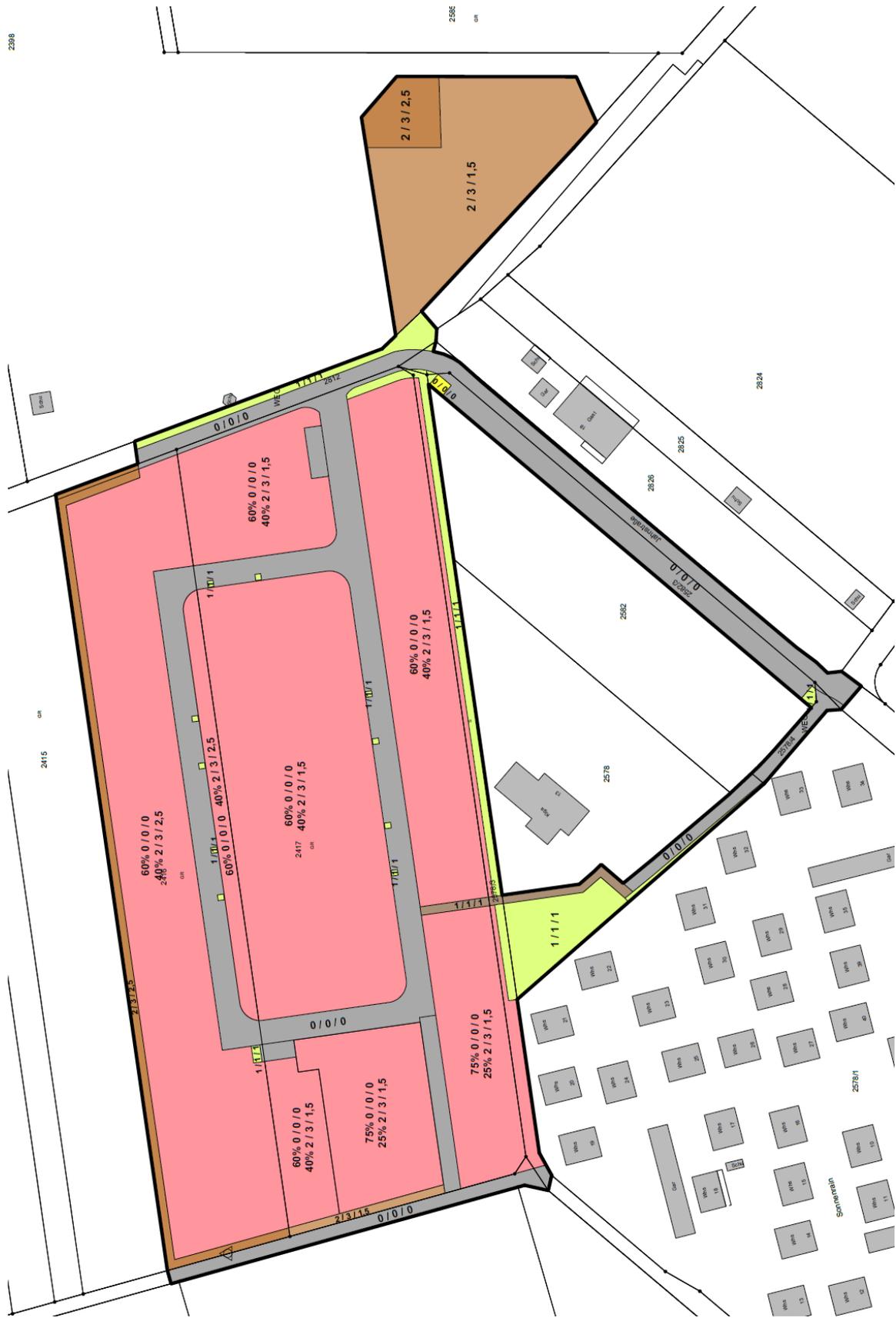


Abb.: Planungszustand Schutzgut Boden



### 6.3 Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von 293.012 Ökopunkten (138.189 Ökopunkte aus Schutzgut Arten und Biotope, 154.823 Ökopunkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch plangebietsexterne Maßnahmen.

Dazu werden dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahmen folgende Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wildberg zugeordnet:

- Waldrefugium im Gewinn „Heimen und Kirchenrain“ (Nr. 86)
- Waldrefugium im Gewinn „Seewald“ (Nr. 89)

Maßnahmenbeschreibung der zugeordneten Ökokontomaßnahme:  
vgl. Maßnahmenkennblätter in der Anlage (Büro StadtLandFluss, Nürtingen, Stand 221.11.2023)

Über die Zuordnung von 293.012 Ökopunkten kann das verbleibende Kompensationsdefizit vollumfänglich ausgeglichen werden.

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

### Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

Im Hinblick auf grundsätzlich mögliche Standortoptionen ist festzustellen, dass die Stadt Wildberg mit Blick auf wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Kernstadt und in den Stadtteilen einen Suchlauf auf FNP-Ebene vollzogen hat, aus dem heraus mögliche bauliche Entwicklungsoptionen hervorgegangen sind.

Geprüft wurden hier Standorte, welche sich aus struktureller Sicht für eine weitere Siedlungsentwicklung eignen bzw. welche weitere Bauabschnitte bereits begonnener Siedlungsentwicklungen bilden. Hier sind neben kleinräumigen Arrondierungen entlang von einseitig bebauten Randstraßen die Optionsstandorte „Röte III“ in Wildberg-Gültlingen, „Mittlere Mark“ in der Kernstadt / Wächtersberg, „Große Äcker“ in Wildberg-Effringen sowie der Standort „Schellenswäldle“ in Wildberg-Sulz a.E. zu nennen.

Der Standort des vorliegenden Bebauungsplans „Sonnenrain“ war Teil dieser Alternativenprüfung und hat sich im Vergleich zu den anderen Optionsstandorten (vgl. Darlegung unten) als ein von den Standortvoraussetzungen mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Bedeutung mit wenig Konflikt- und Eingriffswirkungen entwickelbarer Standort dargestellt. Hinzu kommt die am Standort „Sonnenrain“ auch im Vergleich der Alternativstandorte hervorragende standörtliche Lage zu den vorhandenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und zur Gemeinbedarfsinfrastruktur am Standort des Bildungszentrums und der Sportanlagen. Vor diesem Hintergrund wurde der Standort Sonnenrain als ein prioritär für Wohnbebauung zu entwickelnder Standort beurteilt. Folgende Standorte wurden alternativ zum Standort „Sonnenrain“ betrachtet:

Optionsstandort Röte III (Wildberg-Gültlingen):

Der Standort „Röte III“ stellt eine logische Weiterentwicklung der bestehenden Bauabschnitte Röte I und II nach Norden dar, welche auch im Hinblick eine zusätzliche Erschließung nach Norden und einen Anschluss an die Kreisstraße nach Holzbronn im Bauabschnitt Röte II bereits konzeptionell vorgesehen war. Im Vergleich zum Standort „Sonnenrain“ ist der Standort Röte III in der Flurbilanz 2022 lediglich als Vorbehaltsflur II dargestellt, verfügt aber über einen deutlich höheren Strukturreichtum und einen Besatz an Streuobstgehölzen und mageren Flachlandmähwiesen mit einer entsprechenden naturschutzrechtlichen Bedeutung. Hinzu kommt das unmittelbare Angrenzen an ein FFH-Gebiet. Am Standort „Röte III“ laufen derzeit fachgutachterliche Untersuchungen hinsichtlich der ökologischen Funktion und dem Ausgleichserfordernis, welche eine hohe naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Wertigkeit des Gebietes bestätigen. Einer Umsetzung stehen beim Standort Röte III insbesondere die vorhandenen Streuobstbestände entgegen, da mit Blick auf eine Alternativenprüfung auf der Gemarkung der Stadt Wildberg auch durchaus Optionsstandorte ohne einen Streuobstbesatz existieren, so auch der Standort Sonnenrain.

Standort Mittlere Mark (Wächtersberg / Kernstadt):

Der Standort „Mittlere Mark“ stellt einen Optionsstandort dar, welche im unteren Bereich des Wächtersbergs zwischen Wächtersbergstraße und Sommerhalde gelegen ist. Im Vergleich zum Standort „Sonnenrain“ ist der Standort „Mittlere Mark“ aufgrund seiner Lage im Kontext der umgebenden Bebauung nicht in der Flurbilanz 2022 enthalten. In der Flächenbilanz sind jedoch Untergrenzflächen und Grenzflächen dargestellt, der Standort Mittlere Mark besitzt mithin eine geringere landwirtschaftliche Wertigkeit gegenüber dem Gebiet „Sonnenrain“. Der Standort Mittlere Mark liegt in einer steilen Hanglage am Nagoldtal und verfügt im Vergleich zum Standort „Sonnenrain“ über einen hohen Strukturreichtum und eine dementsprechende ökologische Sensibilität. Auch hier steht – zumindest kleinräumig - zudem das Thema des Streuobstausgleichs im Raum, was im Kontext einer Alternativenprüfung absehbar zu Problemstellungen führen dürfte. Am Standort „Mittlere Mark“ laufen fachgutachterliche Untersuchungen hinsichtlich der ökologischen Funktion und dem Ausgleichserfordernis, welche eine hohe naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Wertigkeit des Gebietes bestätigen.

Standort Große Äcker (Effringen):

Wie der Standort „Sonnenrain“ verfügt der Standort „Große Äcker“ in Effringen zwar ebenfalls nicht über einen hohen Strukturreichtum, ist jedoch in der Flurbilanz 2022 analog zum Standort „Sonnenrain“ ebenfalls als Vorbehaltsflur I und im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft klassifiziert. Der Standort kann zudem erst dann sinnstiftend entwickelt werden, wenn entsprechend der derzeitigen kommunalen Planung der Kindergarten an den Schulstandort verlegt wurde.

Standort Schellenswäldle (Sulz a.E.):

Der Standort „Schellenswäldle“ in Sulz a.E. ist in den waldfreien Bereichen in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II dargestellt und verfügt über die vorhandenen Gehölze über ein relativ hohen Strukturreichtum. Will man den Standort städtebaulich dabei sinnstiftend weiterentwickeln, stellt sich jedoch insbesondere die Frage der Erforderlichkeit einer Waldinanspruchnahmen, gegen die das Thema Klimawandel / Klimafolgenanpassung wie auch die Erforderlichkeit von Ersatzflächen mit einer weitergehenden Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen spricht.

### **Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort**

Die Grundstruktur der vorgesehenen Entwicklung ergibt sich aus der Lage der Jahnstraße als Haupteinfahrt, welche letztlich den Anker für die vorliegende Erschließungsstruktur vorgibt. Darüber hinaus sind die Lage des Kindergartens Kohlplatte und die damit verbundene Option einer fußläufigen Anbindung in Richtung Bildungszentrum sowie die erforderliche städtebauliche Abgrenzung zu den angrenzenden Sportanlagen weitere Eckpunkte in der konkreten standörtlichen Entwicklung.

Im Zuge des städtebaulichen Entwurfs wurden mehrere Erschließungsoptionen geprüft. Die nun vorliegende Ringerschließung bedingt dabei im Hinblick auf die Tiefe des Geltungsbereiches die am flexibelsten entwickelbare städtebauliche Option, während hingegen alternative Erschließungsoptionen über Erschließungsstiche immer das Problem bei Havariefällen besitzen.

### **Optimierung der Planung, Vermeidung unnötiger Eingriffswirkungen**

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt eine straffe und möglichst flächensparende Entwicklungsabsicht dar.

Es werden zudem grünordnerische Maßnahmen vollzogen, um den Standort in den Landschaftsraum der Schwarzwald-Hochfläche möglichst gut einzubinden.

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist vorgesehen auf Maßnahmen aus dem Ökokonto zurückzugreifen, welche wertgebende landwirtschaftliche Flächen nicht beanspruchen.

## 8. Fachgutachten

### 8.1 Artenschutz

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine Artenschutzrechtliche Beurteilung (Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 20.06.2022)

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis (Auszug):

*„Durch die Erschließung des Gebiets und die damit verbundene Rodung der vorhandenen Gehölze entsteht ein Eingriff in Nahrungs- und mögliche Bruthabitate von Vögeln. Da nur wenige Gehölze betroffen sind und in der weiteren Umgebung vergleichbare Strukturen vorkommen, erscheint der Eingriff ausgleichbar. Es wird angeregt, im östlich angrenzenden Grünland durch Pflanzung von Streuobstbäumen in Ergänzung vorhandener Obstbaumreihen den Eingriff zu kompensieren.*

*Das Plangebiet weist eine geringe Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse auf.*

*Zur Minderung des Eingriffs in artenschutzrelevante Strukturen wird angeregt zu prüfen, ob die Obstwiese im NO als Grünfläche erhalten werden kann. Sie könnte als planinterne Ausgleichsfläche durch Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet werden.*

*Durch die geplante Erschließung wird die lokale Feldlerchen-Population nicht beeinträchtigt. Die ggf. notwendige Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vegetationsperiode (01.10.-28.02.) erfolgen.*

#### **Fazit**

*Bei Beachtung der zeitlichen Einschränkungen bei der Rodung der Gehölze und nach Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen, ist nicht zu erwarten, dass durch die Erschließung des Gebiets besonders oder streng geschützte Arten erheblich beeinträchtigt werden.“*

#### **Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

Den im Gutachten gemachten Vorschlägen zur Kompensation wird nachgekommen, indem auf den Flurstücken 2796 und 3918, Gemarkung Wildberg (Flächen befinden sich in kommunalem Eigentum) acht weitere Obstgehölze gepflanzt werden (vgl. Abbildung).

Zudem werden an den Gehölzen östlich des Plangebiets im Bereich des Sportplatzes (Flurstück 2812, ebenfalls in kommunalem Eigentum) 5 Nistkästen aufgehängt.

Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt abgestimmt.

Abb.: Pflanzplan Flurstücke 2796 und 3918, Gemarkung Wildberg

Bäume 1 – 4: Apfelbäume (Hochstamm)

Bäume 5,6 und 8: Birnbäume

Baum 7: Walnussbaum



## 8.2 Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan wurden zwei schalltechnische Stellungnahmen erstellt (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 23.03.2021 und 20.05.2022).

Dabei wurden mögliche Immissionskonflikte im Plangebiet durch den Betrieb der angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen, der Hundesportanlage und des Kleintierzuchtvereins geprüft und Schallschutzmaßnahmen definiert (Errichtung einer Carportanlage im Osten des Plangebiets).

**Auf die Stellungnahmen als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

Es wurde zudem ein Fachgutachten zu den Geruchsmissionen (Büro Dröscher, Stand 05.12.2022) eingeholt, welches die Ausgangssituation der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und der Biogasanlage erhoben sowie deren individuelle Entwicklungsoptionen abgeschätzt und in die Berechnung von abzusehenden Geruchsmissionen einbezogen hat. Auch die weiter entfernt liegenden Betriebe wurden berücksichtigt, sofern dies entsprechen der Regelungen des Anhang 7 TA Luft sowie dem Kommentar zu diesem Anhang erforderlich war. Zusätzlich wurden die örtlichen meteorologischen Verhältnisse und insbesondere die Relevanz von Kaltluftabflüssen berücksichtigt.

Entsprechend der genannten Regelungen wurde im Gutachten das Plangebiet als Übergangsbereich zum landwirtschaftlich geprägten und genutzten Außenbereich bewertet, so dass als Immissionswert Zwischenwerte ( $0,10 < \text{Immissionswert} < 0,15$ ) angesetzt wurden. Im Ergebnis werden die Immissionswerte für Gerüche in Wohngebieten im Übergang zum Außenbereich von  $< 0,15$  (15% als Anteil der Jahresstunden) in weiten Teilen des Plangebietes „Sonnenrain“ trotz konservativer Ansätze sicher eingehalten.

Unter den genannten Voraussetzungen ergeben sich aus Sicht der Fachgutachter weder unzumutbare Geruchsmissionen im Plangebiet noch unzulässige Einschränkungen der Tierhaltungsbetriebe selbst unter Einbezug erheblicher Betriebserweiterungen (hypothetische Verdopplung Emissionen der betrachteten Betriebe und der Biogasanlage).

**Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

## **9. Zusätzliche Angaben**

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

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, welcher auf dem Bilanzierungsmodell der LUBW (Arten und Biotope) aufbaut und damit eine Kongruenz in den Bewertungsmaßstäben beinhaltet. Die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und der Bestandssituation basiert auf eigenen Vor-Ort-Erhebungen.

Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft Dr. Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 20.06.2022
- Schalltechnische Stellungnahme S21596\_SIS\_01, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 23.03.2021
- Schalltechnische Stellungnahme S22532\_SIS\_01, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 20.05.2022
- Baugrunduntersuchung, BGU Büro für Geologie und Umweltfragen, Deckenpfronn, Stand 07.07.2022
- Fachgutachten zu den Geruchsimmissionen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Stand 05.12.2022

### **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. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind dennoch im grünordnerischen Fachbeitrag überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vorliegen.

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

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten plangebietsinternen Flächen wird durch die Stadt Wildberg erstmalig 1 Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Das Monitoring besteht in Abstimmung mit der Fachbehörde aus einer Abprüfung des Zielerreichungsstandes nach 5 und 15 Jahren.

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

Mit dem **Bebauungsplan „Sonnenrain“** soll planungs- und bauordnungsrechtlich eine bauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungslage abgesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt hierzu ein Allgemeines Wohngebiet fest, definiert Art und Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und trifft grünordnerische Aussagen.

Aus umweltrelevanter Sicht sind in der Gesamtsicht die Eingriffswirkungen insbesondere im Schutzgut Boden und damit in der Relevanz auch im Schutzgut Landwirtschaft, durch die Inanspruchnahme der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangeltungsbereich festzustellen. Diese Eingriffswirkungen sind faktisch nicht ausgleichbar. Weitere wesentliche Eingriffswirkungen liegen im Schutzgut Arten und Biotop vor.

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.

Zur Definition der naturschutzrechtlichen Kompensation wurde im Zuge des Umweltberichts eine quantitative Bilanzierung der Eingriffssituation vorgenommen. Dabei ist festzustellen, dass sich ein Kompensationsdefizit in der Bilanzierung ergibt. In diesem Zuge werden dem Bebauungsplan zur Kompensation plangebietsexterne Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wildberg zugeordnet.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Situation wurde eine gutachterliche Einschätzung eingeholt, deren Empfehlungen zur Vermeidung der Gefährdung von geschützten Arten in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Auf die beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Stuttgart, den 21.12.2023

Dipl. Ing. Thomas Sippel

Netzwerk für Planung  
und Kommunikation

## Anlagen zum Umweltbericht

(jeweils mit Stand 21.12.2023)

- Anlage 1: Bilanzierungstabelle Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 2: Plandarstellung des Ausgangszustands Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 3: Plandarstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Arten und Biotope
- Anlage 4: Bilanzierungstabelle Schutzgut Boden
- Anlage 5: Plandarstellung des Ausgangszustands Schutzgut Boden
- Anlage 6: Plandarstellung des Zustands nach Durchführung der Planung Schutzgut Boden
- Anlage 7: Maßnahmenkennblatt Ökokontomaßnahme Waldrefugium im Gewann „Heimen und Kirchenrain“ (Nr. 86)  
(Büro StadtLandFluss, Nürtingen, Stand 21.11.2023)
- Anlage 8: Maßnahmenkennblatt Ökokontomaßnahme Waldrefugium im Gewann „Seewald“ (Nr. 89)  
(Büro StadtLandFluss, Nürtingen, Stand 21.11.2023)

Der Begründung bzw. dem Umweltbericht beiliegende Fachgutachten:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft Dr. Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 20.06.2022
- Schalltechnische Stellungnahme S21596\_SIS\_01, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 23.03.2021
- Schalltechnische Stellungnahme S22532\_SIS\_01, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 20.05.2022
- Baugrunduntersuchung, BGU Büro für Geologie und Umweltfragen, Deckenpfronn. Stand 07.07.2022
- Fachgutachten zu den Geruchsimmissionen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Stand 05.12.2022