Stadt Wildberg

Änderung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Wildberg am Standort Sonnenrain

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand 21.12.2023

Entwurf

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. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung 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.

Zur Deckung dieses Bedarfes soll am Standort „Sonnenrain“ eine kleinteilige ergänzende wohnbauliche Entwicklungsoption mit einem Mix an klassischem und verdichteten Individual-wohnungsbaubau und Geschoßwohnungsbau 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 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 8. Alternativenprüfung).

In der Folge wurde ein Bebauungsplanverfahren für diesen Standort diurchgeführt und der Gemeinderat der Stadt Wildberg hat bereits am 29.06.2023 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Sonnenrain“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde hierbei als kombiniertes Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB aufgestellt, da die entsprechenden Ausgangs¬voraussetzungen zur Anwendung gegeben waren.
Dementsprechend wurde der Bebauungsplan ohne Umweltprüfung / Umweltbericht und ohne natur¬schutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt und der Flächennutzungsplan sollte entsprechend den Möglichkeiten des §13b BauGB nur berichtigt statt im Parallelverfahren geändert werden.
Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 ist der vom Bundesgesetzgeber zur Beschleunigung von Planungsverfahren zur Schaffung von Wohnraum eingeführte §13b BauGB rechtswidrig, da er mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist. Dementsprechend sind alle nach Maßgabe des §13b BauGB aufgestellten Bebauungspläne letztlich rechtswidrig zustande gekommen.

Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Sonnenrain“ nochmals aufgenommen und auf ein Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung umgestellt. Gleichzeitig wird ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans (Änderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Entwurf

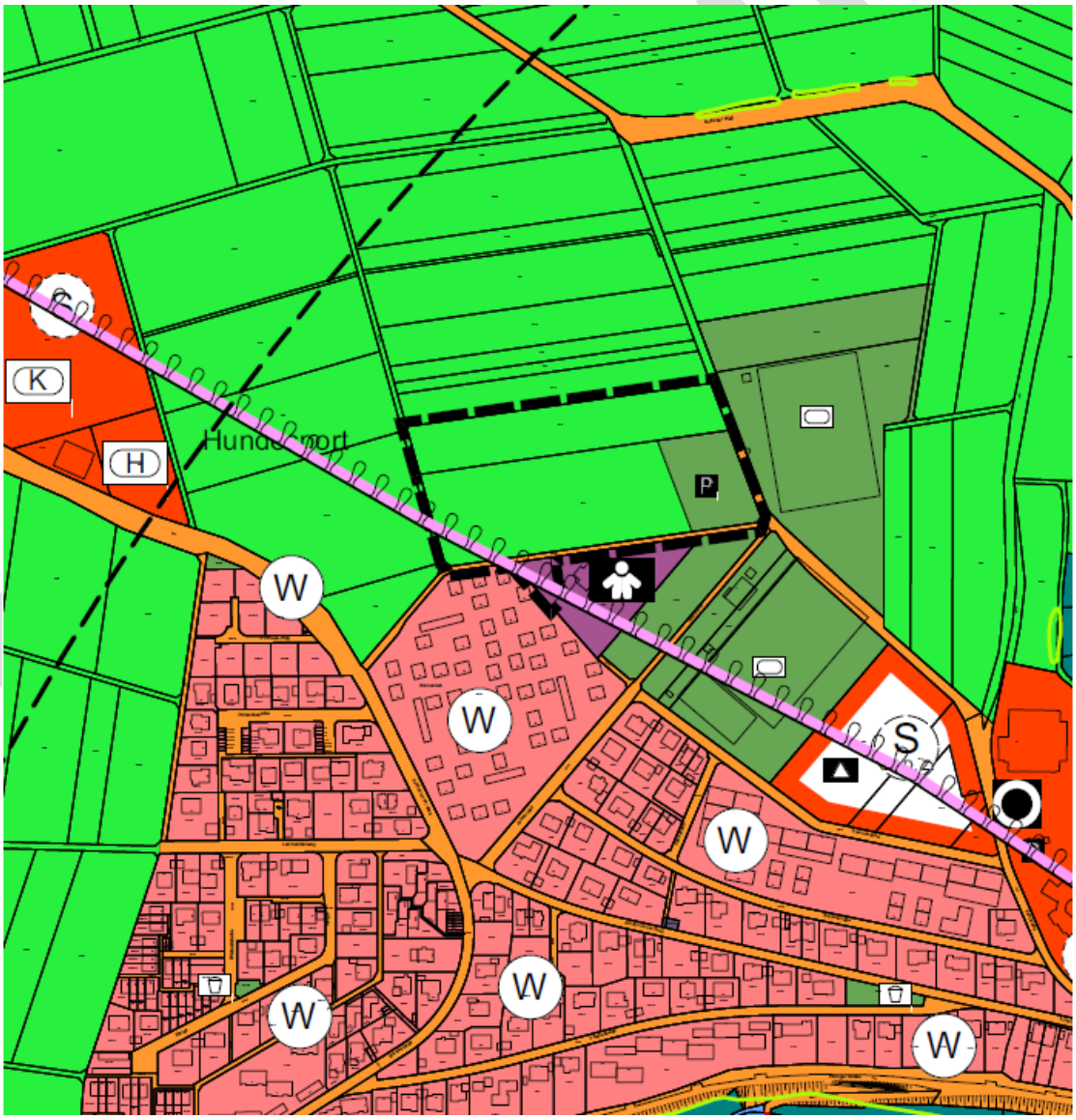
2. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Abweichend vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenrain“ umfasst die Änderung des Flächennutzungsplans nur die zur Ausweisung als Wohngebiet vorgesehene Fläche sowie den Standort des geplanten Spielplatzes.

Die grundsätzliche Erschließungsstruktur ist im Flächennutzungsplan bereits dargestellt. Die Fläche für die Retention bleibt weiterhin Teil der Sportanlagen, eine Änderung der Nutzung ist hier deshalb nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt räumlich nördlich der bestehenden Wohnbauflächen des Höhenparks Sonnenrain und nördlich des Kindergartenstandorts „Kohlplatte“ und bezieht sich ganz oder teilweise auf die Flst. 2416, 2417, 2419/1, 2578 und 2578/3 auf Gemarkung Wildberg.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Abb.: Abgrenzung des Plangebietes (unmaßstäblich)



3. Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Das Plangebiet wird derzeit vorrangig durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf fruchtbaren Böden geprägt. Landschaftliche Strukturelemente sind außer einem kleinen Bereich mit Obstgehölzen (Halbstämmen) im Nordosten keine vorhanden. Das Plangebiet beinhaltet zudem einen Teil der Gemeinbedarfsfläche des bestehenden Kindergartenstandortes Kohlplatte.

Das Gebiet grenzt im Westen, Norden, Osten und Südosten an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen und im Südwesten an das Einfamilienhauswohngebiet Höhenpark Sonnenrain und den Kindergartenstandort Kohlplatte.

Im Westen liegt abgesetzt eine Kleintierzuchtanlage und ein Hundesportverein, deutlich räumlich abgesetzt im Norden eine Hofstelle mit einer Biogasanlage.

Das Plangebiet befindet sich in leichter Hanglage mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 2,5%. Der höchste Bereich mit 502 m ü. NN befindet sich im Nordwesten. Von dort fällt das Gelände nach Südosten bis 495 m ü. NN ab.

Abb.: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung (Quelle: LUBW 2023)

Entwurf

4. Planungskonzept

Dem Bebauungsplan „Sonnenrain“ liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde. Dieser sieht vor, eine wohnbauliche Nutzung nördlich andockend an den bestehenden Kindergartenstandort zu vollziehen.

Die Erschließung ist dabei von Osten über die Jahnstraße geplant. Von der Jahnstraße aus soll das Plangebiet nachfolgend über eine Ringerschließung erschlossen werden.

Städtebaulich wird ein Wohnungsmix aus Geschoßwohnungsbau, verdichtetem Individualwohnen und Individualwohnen geplant. In der Summe sind im Plangebiet ca. 84 Wohneinheiten vorgesehen. Das Plangebiet beinhaltet dabei strukturell zwei Standorte mit Geschosswohnungsbau und zwei Standorte mit verdichtetem Individualwohnungsbau (Reihen-/Kettenhäuser).

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. Im Kontext mit der Umstrukturierung des Freiraums im Vorfeld des Kindergartens steht auch die Anlage eines Spielplatzes andockend an die fußläufige Wegeverbindung.

Abb.: Städtebauliches Konzept (Stand 2022, im Zuge des Bebauungsplans fortentwickelt)

Entwurf

5. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

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.
Zur Inanspruchnahme des Standortes vgl. Darlegungen zum Planungserfordernis in Kapitel 1 und Prüfung der Alternativstandorte in Kapitel 4.
Das Plangebiet grenzt im Süden an den nördlichen Siedlungsrand von Wildberg.

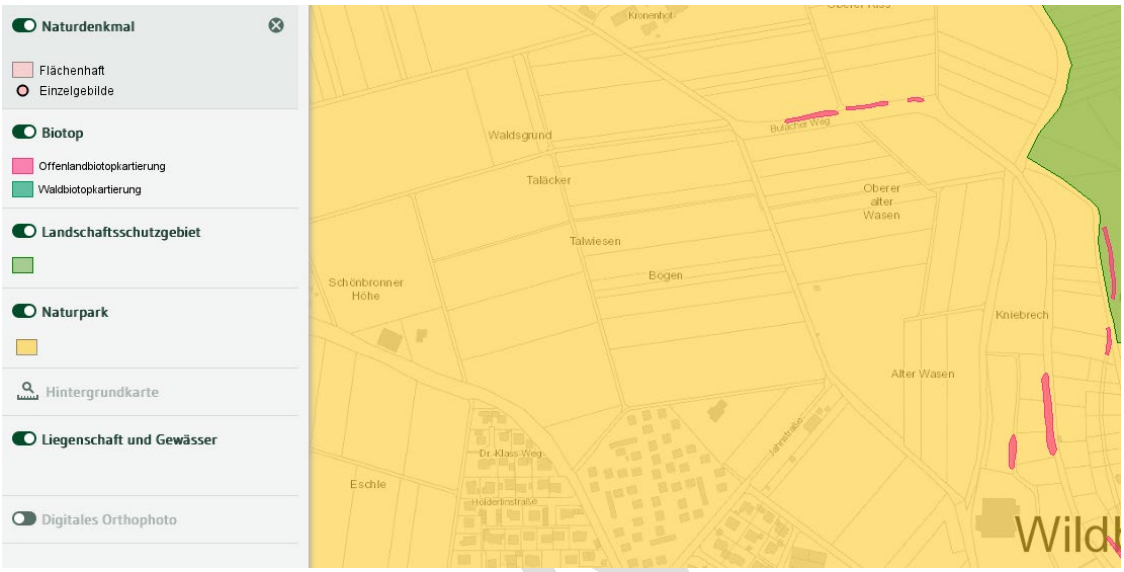
Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Quelle: RV Nordschwarzwald)

ENTWURF

Schutzgebietskulissen / Biotopverbund

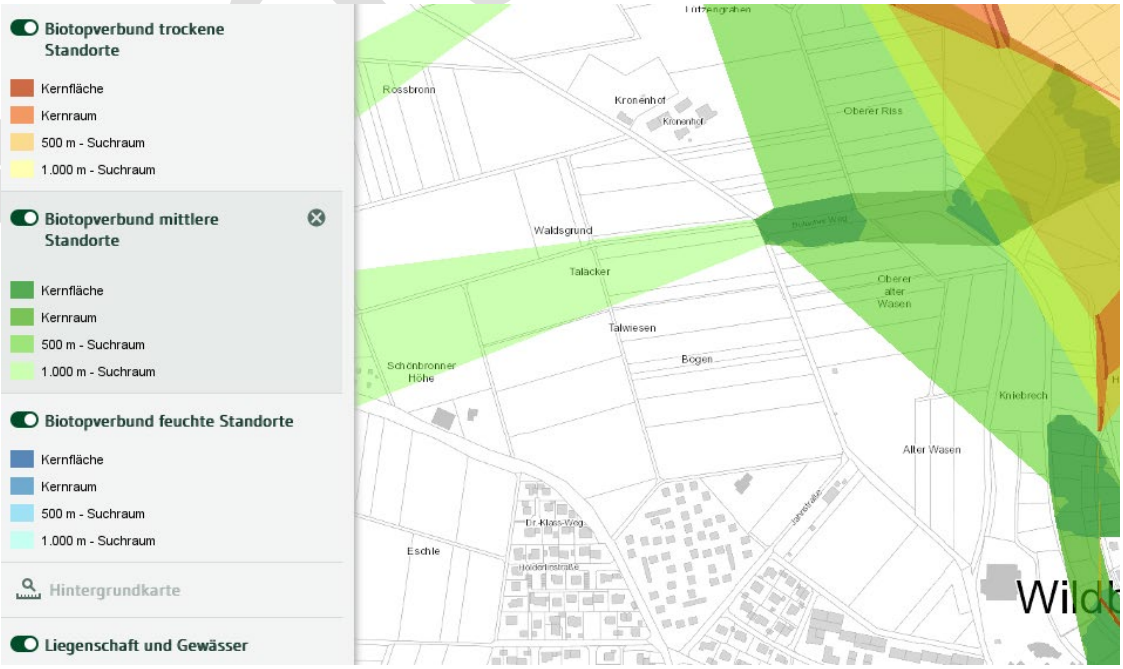
Abgesehen von der Lage im großräumigen Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord existieren innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz.
Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG geschützten Biotope kartiert.

Abb.: Schutzgebiete (Quelle: LUBW 2023)



Das Plangebiet liegt nicht in Kernflächen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds.

Abb.: Flächen des landesweiten Biotopverbunds (Quelle: LUBW 2023)



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.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Denkmalschutz

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

Altlasten / Kampfmittel

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Für das Plangebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung durch Luftbildauswertung durchgeführt. Dabei haben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern ergeben, es sind deshalb keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Landwirtschaftliche Belange

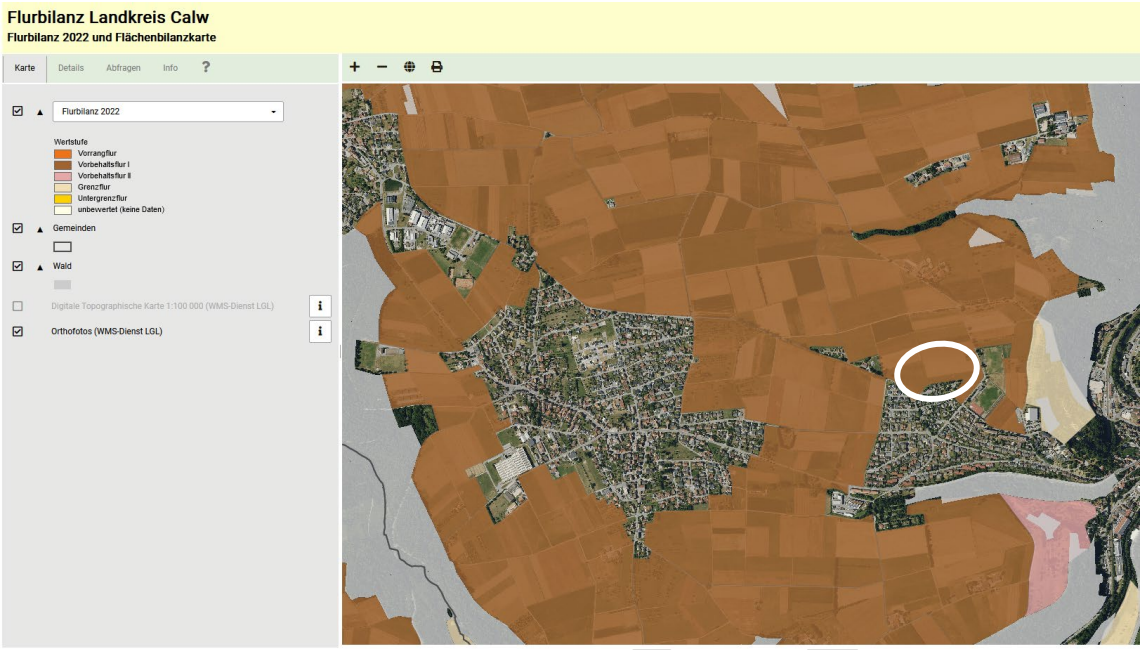
<u>Flurbilanz 2022</u>
Aufgrund der guten Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine hohe Bedeutung. Hinzu kommt, aufgrund der Ortsnähe und der guten Erschließungsstruktur sowie der geringen Hangneigungen gut bewirtschaftbar ist.

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.

Entwurf

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

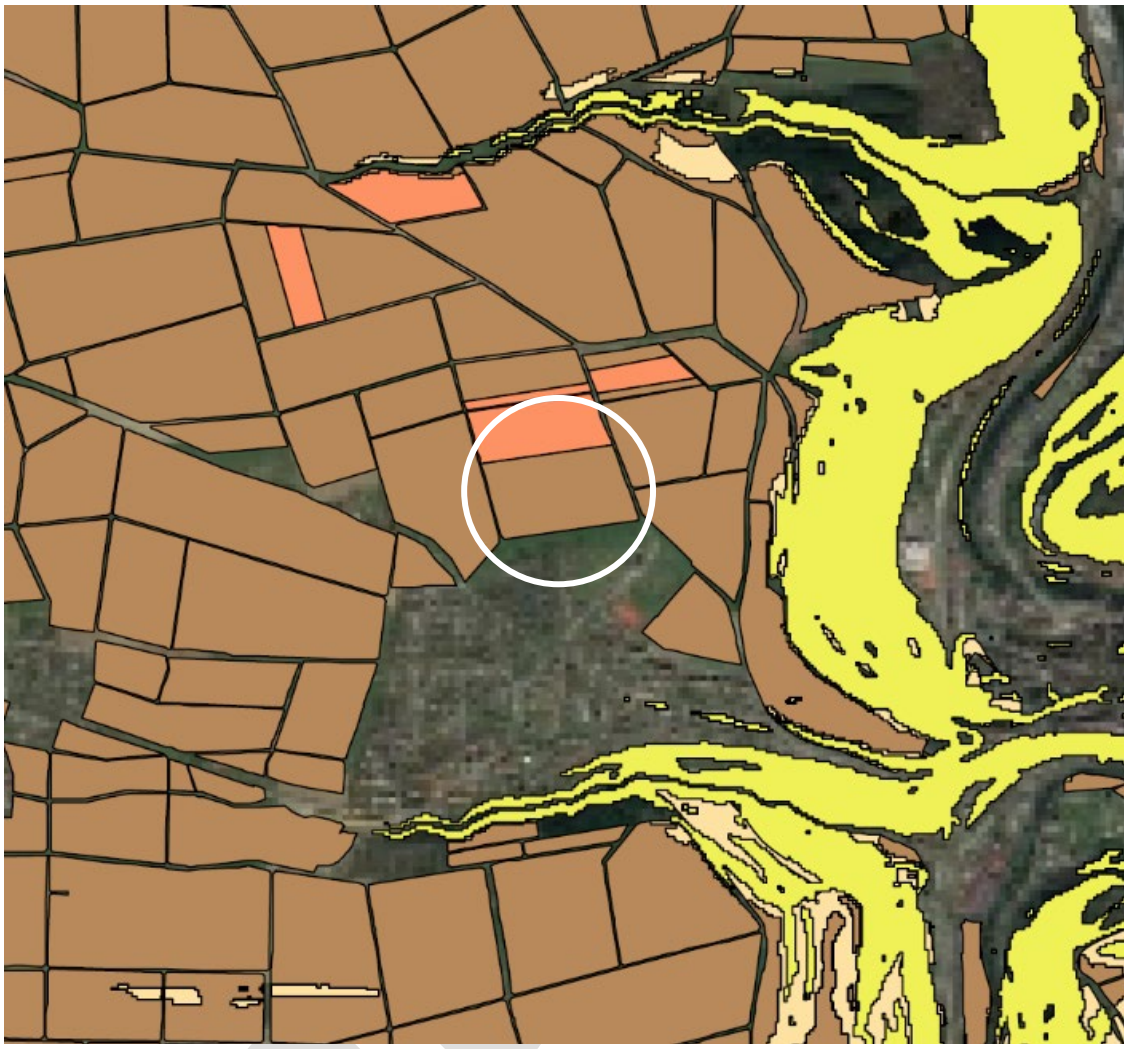


<u>Flächenbilanzkarte</u>

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. Gleichermaßen 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. Abbildungen).

Entwurf

Abb.: Flächenbilanzkarte (Quelle: LEL, 2021)



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

Im Hinblick auf eine mögliche Existenzgefährdung im Kontext der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnisse ist anzumerken, dass die Auflösung des Pachtverhältnisses im Einvernehmen mit dem ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt ist und der Betrieb der vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses nicht widersprochen hat.
Die Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen wurde im Rahmen der Alternativenprüfung geprüft, der Standort Sonnenrain hat sich dabei trotz seiner Lage in der Vorrangflur I der Flurbilanz bzw. der Vorrangfläche Stufe II in der Flächenbilanz als der im Vergleich geeignetste Standort herausgestellt (vgl. Kapitel 8.).

6. Bestehende und vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg (Gesamtfortschreibung 2030) weist den südlichen Teil des Plangebiets als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz und den nördlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Der Bebauungsplan entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser wird daher begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans in einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert (Darstellung des Gesamtstandortes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeitgelände).

Abb.: Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans Wildberg 2030

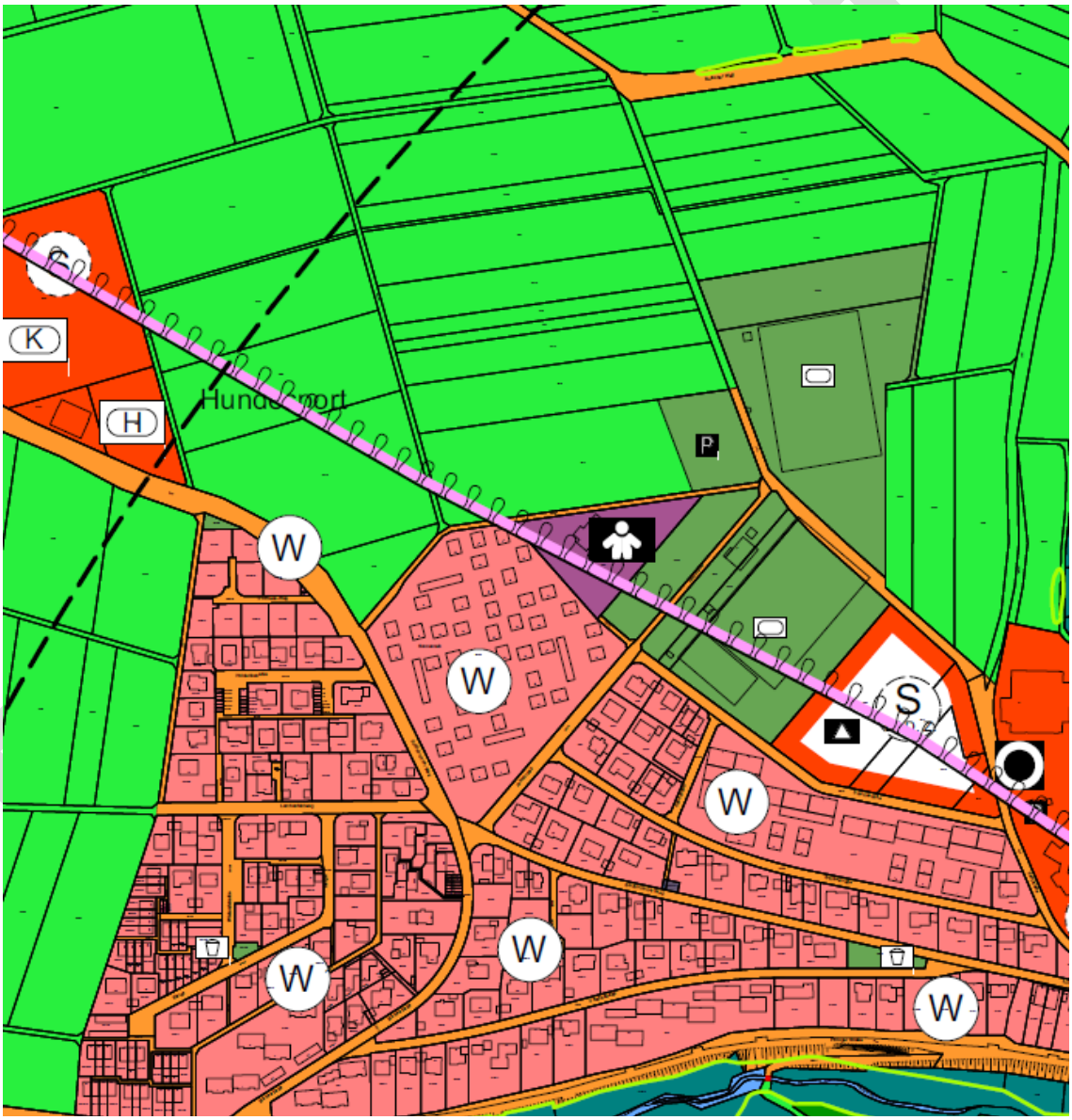
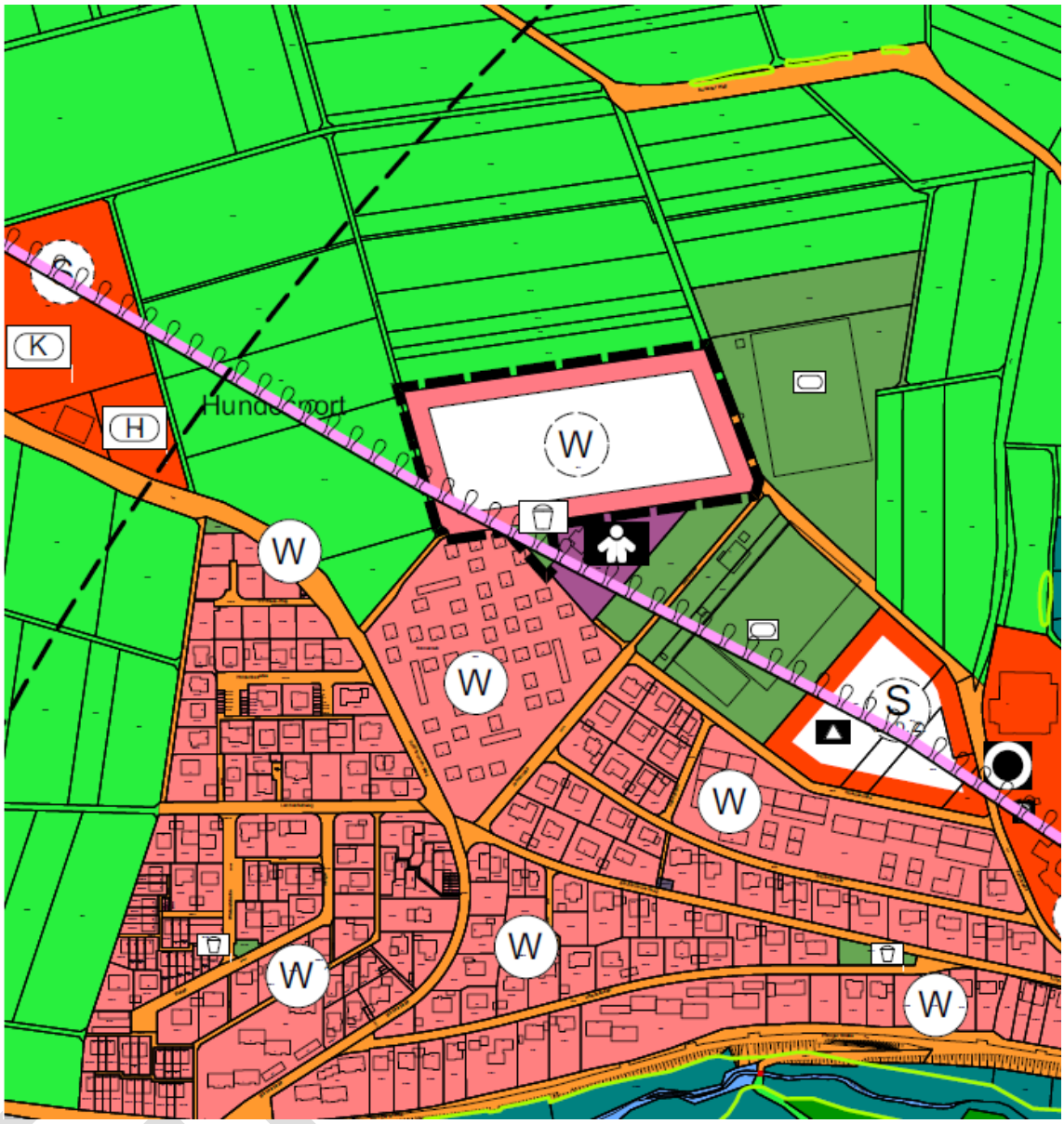


Abb.: Darstellung der geplanten Änderung



7. Bedarfsflächennachweis

Von September 2021 bis November 2023 sind bei der Stadt Wildberg insgesamt 226 Anfragen für Bauplätze eingegangen, was eine weiterhin anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen darstellt. Selbst unter Berücksichtigung eines aktuell möglicherweise vorhandenen konjunkturellen Schwundes der Nachfrage aufgrund des aktuell hohen Zinsniveaus und der hohen baukonjunkturellen Gestehungskosten ist damit ein Bedarf nach Bauplätzen vorhanden.

8. Alternativenprüfung

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:

Entwurf

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.

Entwurf

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort

Die Grundstruktur der vorgesehenen Entwicklung ergibt sich aus der Lage der Jahnstraße als Haupterschließung, welche letztlich den Anker für die vorliegende Erschließungsstrukturvorgibt. 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.

9. Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der Änderung des Flächennutzungsplans

Die für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben.

In diesem Zusammenhang wird zudem auf die zum Bebauungsplan „Sonnenrain“ vorliegenden Fachgutachten verwiesen:

- 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

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Sippel, 21.12.2023

Entwurf