

Gemeinde Wimsheim
Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“

Ergänzende Erläuterungen

zum

Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG
vom 23.03.2023

Auszug aus der Mail Fr. Grosch, UNB an Frau Rentschler, Gemeinde Wimsheim vom 25.07.2023:

- „Sie haben den Bestand der FFH-Mähwiesen im Plangebiet bewertet und die Zusammensetzung erläutert. Es wäre gut, hier noch ein Gesamtfazit der bestehenden Wiesen in Wimsheim (Gesamtwertigkeit) aufzunehmen und kurz auf deren Wichtigkeit einzugehen.“
- „Im Rahmen der Alternativprüfung haben Sie vermerkt, dass der BBP „Tannweg / nördlich des Frischegrund“ zurück gestellt wurde. Bitte kurze Erläuterung der Gründe hierfür oder ggf. Streichung. (S.4 des Antrags)“
- „Kurze Begründung warum die geprüften „Alternativflächen“ ungeeignet sind.“

Gesamtfazit zu den bestehenden FFH-Wiesen in Wimsheim

Das Gemeindegebiet von Wimsheim umfasst ca. 806 ha. Gemäß statistischem Landesamt (2022) bestehen 310 ha davon aus landwirtschaftlicher Fläche von denen wiederum 100 ha als Dauergrünland genutzt werden.

Die auf Gemarkung Wimsheim erfassten FFH-Wiesen nehmen eine Gesamtfläche von 78,74 ha ein. Dies entspricht 25,4 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche und 78,74 % der Dauergrünlandfläche.

Der Großteil der im Gemeindegebiet kartierten FFH-Mähwiesen ist mit der Qualitätsstufe B bewertet (36,42 ha). Die mit „A“ bewerteten Wiesenflächen in Wimsheim umfassen 12,51 ha und als „C“ eingestufte Flächen 29,81 ha.

FFH-Wiesen sind demnach in Wimsheim überdurchschnittlich häufig zu finden. Auch wenn das Bebauungsplangebiet „Breitlohweg / Falltor“ zu 68,5 % (1,3711 ha) aus FFH-Wiesen besteht, bedeutet dies nur eine Inanspruchnahme von 1,74 % der FFH-Wiesen im Gemeindegebiet.

Es werden überwiegend Wiesen der auch am häufigsten vertretenen Bewertungsstufe „B“ durch das Vorhaben in Anspruch genommen. In Flächen der höchsten Bewertungsstufe „A“ wird nicht eingegriffen.

Nachdem sich die ausgewählten Ausgleichsflächen in Bereichen mit geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit und im direkten Umfeld zahlreicher bestehender FFH-Wiesen befinden besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass sich diese bereits überdurchschnittlich ausgestatteten Wiesen durch eine Optimierung der Pflege zu artenreichen Magerwiesen entwickeln.

Ergänzungen zum Kapitel: Erfordernis der Baugebietsentwicklung des Antrags vom 23.03.2023

(Hinweis: bisheriger Text in schwarz, Ergänzungen in rot)

„[...]“

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Heckengäu, vom 24.07.2012 (genehmigt am 31.10.2012), sind als Flächenreserven (Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen) enthalten:

- „Tannweg / Frischegrund“, 7,46 ha
- „Tiefenweg“, 1,71 ha
- „Wenntal 1“, 3,50 ha

Für den gesamten Bereich „**Tannweg / Frischegrund**“ besteht seit dem Jahr 2011 der Bebauungsplan „Frischegrund“ (i.K.g. 18.03.2011). Der 1. Bauabschnitt ist nahezu vollständig bebaut, im 2. Bauabschnitt hat die Besiedelung begonnen (**Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren nach dem Erwerb**).

Überlegungen zur Entwicklung des Bereichs „**Tiefenweg**“ wurden in den letzten Jahren geführt. Es wurde bereits ein Städtebauliches Konzept erstellt sowie am 17.12.2019 ein Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan (BP „**Tannweg / nördlich des Frischegrund**“) gefasst. **Dabei wurde der Bereich „Tiefenweg“ aus wirtschaftlichen Gründen auf ca. 3,6 ha entlang des bereits vorhandenen Tannwegs vergrößert.**

Die Entwicklung dieses Gebietes wurde aktuell jedoch zurückgestellt. Gegen dieses Gebiet spricht, dass der westliche Bereich gem. Teilregionalplan Landwirtschaft des Regionalplans Nordschwarzwald als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist sowie Immissionen von einem bestehenden Fahrsilo eine Wohnbebauung dort ausschließen. Außerdem ist die naturschutzfachliche Bewertung dieses Gebiets höher einzuschätzen als das Gebiet „Breitlohweg / Falltor“, da sich auch dort FFH-Wiesen (5.745 m² Gesamtbewertung B, 4.531 m² Gesamtbewertung C) und darüber hinaus zwei geschützte Streuobstbestände mit Flächengrößen von ca. 1.700 m² und 1.900 m² befinden.

Das Gebiet stellt sich zudem hinsichtlich der Erschließung als schwierig und wirtschaftlich aufwändig dar. Aufgrund eines erstellten Verkehrsgutachtens sollte die Kreuzung „Wurmberger Straße“ / „Im Rot“ zu einem Kreisverkehr umgebaut und aufgrund der Schallthematik die Erschließung nach Norden verlegt werden (nördlich der jetzigen Bebauung). Eine solche Maßnahme stellt sich nur für den Bereich „Tiefenweg“ als wirtschaftlich nicht möglich dar – daher auch die ursprüngliche Überlegung, die Fläche nach Westen zu verlängern. Dies ist jedoch aufgrund der oben aufgeführten Gründe nicht möglich.

Im Bereich „Wenntal 1“ ist zeitnah der Bau einer Flüchtlingsunterkunft geplant. Das Landratsamt Enzkreis hat den Bauantrag für die vorübergehende Einrichtung zur Unterbringung von Menschen in vorläufiger Unterbringung (VU) und Anschlussunterbringung (AU) bereits gestellt.

Die Unterkunft soll in diesem Jahr noch fertiggestellt werden und der Unterbringung von über 70 Flüchtlingen dienen. Vorgesehen sei eine Dauer von zwei Jahren mit voraussichtlicher Verlängerungsfrist um weitere zwei Jahre.

Die noch im Flächennutzungsplan enthaltene Fläche „**Wenntal 1**“ ist aufgrund der Größe städtebaulich deutlich anders zu sehen als eine kurzfristige, räumlich begrenzte Ortsarrondierung. Daher soll aktuell auf die Flächenreserve „Wenntal 1“ verzichtet werden. Zudem weist sie mehrere Biotope (FFH-Mähwiesen, Feldhecke, Streuobstbestand) auf.

Die Fläche „Wenntal 1“ steht somit zeitnah keiner Nutzung als Wohnbaufläche zur Verfügung.

Da die Erstellung des Flächennutzungsplans sowie die damalige Favorisierung der Flächen nun bereits mehr als 10 Jahre zurückliegt und der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnet hat, auf einer eingeschränkten Fläche eine Ortsarrondierung durchzuführen (§ 13b BauGB), hat die Gemeinde im Jahr 2017 verschiedene Außenbereichsflächen untersuchen lassen, die eine Arrondierung des Siedlungsbereichs bieten. Die Ergebnisse sind in der „Untersuchung Potentialflächen § 13b BauGB für die Gemeinde Wimsheim des Gemeindeverwaltungsverbands Heckengäu“ zusammengefasst. Die Untersuchung wurde im April 2019 dem Gemeinderat vorgestellt. Grundlage für die Suche von Potenzialflächen waren die Vorgaben aus den bestehenden Rechtsverhältnissen, die Lage und Nutzung der Fläche, die Erschließung, die Umweltfaktoren sowie die städtebauliche Eignung. Als Ergebnis zeigte sich, dass sich die Fläche „Breitlohweg“ für eine städtebauliche Entwicklung besonders anbietet, da sie unmittelbar an die Ortslage anschließt und positive Voraussetzungen für eine Entwicklung mitbringt.“

Die „Untersuchung Potentialflächen § 13b BauGB für die Gemeinde Wimsheim des Gemeindeverwaltungsverbands Heckengäu“ hat neben dem Bereich „Tannweg / Nördlich des Frischegrund“ (siehe Ausführungen oben) die Alternativfläche „Breitlohweg / Friedhof“ (nun weitergeführt als „Breitlohweg / Falltor“) sowie die Alternativflächen „Nördlich der K4568“ und „Silcherstraße“ betrachtet.

Der Bereich „**Nördlich der K 4568**“ umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha und liegt am östlichen Ortsrand von Wimsheim, nördlich der Mönzheimer Straße. Der Gemeinderat hat sich in der Sitzung im April 2019 dagegen entschieden, die Fläche näher zu betrachten und städtebauliche Überlegungen zu entwickeln. Hauptgrund hierfür war der massive Bestand von Streuobstbäumen. Dieser nimmt die untersuchte Fläche sowie die Umgebung nahezu flächendeckend ein. Weitere Faktoren, die gegen das Gebiet sprechen sind der östlich der Fläche liegende „regionalbedeutsame landwirtschaftliche Betrieb“ (Thematik Geruch) sowie die Nähe zur Kreisstraße K 4568 (Schallthematik). Ergebnis der damaligen Analyse war demnach: „Die Untersuchungsfläche „Nördlich der K 4568“ ist als Wohnbau-Erweiterungsfläche nicht zu empfehlen.“

Die Fläche „**Silcherstraße**“ umfasste lediglich einen kleinen Bereich von ca. 0,3 ha. Im Zuge der Untersuchung der Potentialflächen §13b BauGB wurde dieser Bereich mit aufgenommen, da er im Anschluss an die vorhandene Bebauung liegt. Hierbei ging es speziell um die Frage der Bebaubarkeit eines Grundstücks, welches an die bestehende Erschließungsstraße anknüpft.

Die Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass die Untersuchungsfläche „Silcherstraße“ als Wohnbau-Erweiterungsfläche nicht zu empfehlen ist. Gründe hierfür war der Höhenunterschied zwischen der Erschließungsstraße und dem Gelände, der eine Bebauung kaum beherrschbar und städtebauliche schwierig macht. Dieser Bereich wurde bereits mit gleichem Ergebnis im Frühjahr 2016 vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH untersucht.

Aufgestellt:
König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten
und
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
10.06.2024