

Gemeinde Wimsheim

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„BREITLOHWEG / FALLTOR“

vom 10.12.2024

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Ermittlung und Begründung des Wohnbauflächenbedarfs
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbericht
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Wimsheim möchte die Gemeinde neue Wohnbauflächen entwickeln. Das Innenentwicklungspotenzial ist weitestgehend ausgeschöpft.

Aus diesem Grund 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.

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) 2017 bestanden neue Regelungen zum Bauen im Außenbereich, die eine vereinfachte bzw. beschleunigte Entwicklung auf Außenbereichsflächen ermöglichten. 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.

Auf Grundlage dieser Untersuchung beauftragte die Gemeinde Wimsheim die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts, welches dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde. Das städtebauliche Konzept wurde am 19.11.2019 dem Gemeinderat vorgestellt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, neben der Schaffung von neuem und qualitativ hochwertigem Wohnraum, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung, eine naturverträgliche Entwicklung unter Wahrung der nachbarschaftlichen Belange zu erreichen. Die Planung sieht daher eine lockere Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäusern vor. Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Wohnstraße von der drei Stichstraßen abgehen. Betont werden die Mündungsbereiche der Stichstraßen durch drei Mehrfamilienhäuser, um einerseits die geforderte regionalplanerische Dichte zu erreichen und andererseits der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und auch kleinteilige Wohnungen anbieten zu können. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die weiteren Festsetzungen, u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, orientieren sich am städtebaulichen Konzept.

Um die Planung umzusetzen und die Ziele der Planung zu erreichen, ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“ wurde ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Bevor jedoch der Satzungsbeschluss erfolgen konnte, hatte das Bundesverwaltungsgericht im Sommer 2023 entschieden, dass der im Jahr 2017 eingeführte § 13b BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung erlaubte, gegen Europarecht verstößt und nicht mehr angewendet werden darf.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wimsheim hat daher in seiner öffentlichen Sitzung am 21.11.2023 beschlossen, für den Bereich „Breitlohweg/Falltor“ erneut einen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionale Einbindung / Regionalplan

Im rechtsverbindlichen Regionalplan Nordschwarzwald 2015 (rechtswirksam seit dem 21.03.2005) sowie im Teilregionsplan Landwirtschaft (überarbeitete Raumnutzungskarte, März 2017) ist die Fläche „Breitlohweg / Falltor“ als Flur dargestellt sowie als „Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus“. Gemäß Plansatz 3.3.5 G (2) ist in solchen Gebieten die natürliche und nutzungsbezogene Erholungsfunktion zu sichern.

Das Plangebiet dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und bietet sich an dieser Stelle als Ortsarrondierung zwischen dem bestehenden Ortsrand im Norden und Westen sowie dem bestehenden Wochenendhausgebiet im Süden an (siehe auch Kapitel 1 und 2.4). Untersuchung zu alternativen Standorten haben im Vorfeld stattgefunden. Durch das Plangebiet kommt es zwar zu einem Verlust des Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus, jedoch handelt es sich um eine untergeordnete Inanspruchnahme im Verhältnis zum im Gesamten festgesetzten Vorranggebiet. Die Auswirkungen auf das Gesamtgebiet werden daher als untergeordnet eingeschätzt. Das Plangebiet geht zudem durch die Durchgrünung und sichergestellte Durchwegung der Erholungsnutzung nicht zur Gänze verloren. Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben vorhanden. Richtung Außenbereich sind zudem umfassende Eingrünungen vorgesehen.

Der im Regionalplan noch als „Siedlung Planung“ dargestellte, westlich des Plangebiet liegende Bereich ist mittlerweile aufgesiedelt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Nordschwarzwald 2015 (rechtswirksam seit dem 21.03.2005, mit dem Plangebiet (in schwarz)

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Heckengäu (9. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, genehmigt am 05.01.2023) ist der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich „Breitlohweg / Falltor“) überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im nördlichen Bereich des Gel-

tungsbereichs ist zudem eine Grünfläche „Obstwiese“ / Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorhanden. Eine kleine Fläche ist im Norden als sonstige Straßen dargestellt.

Nördlich und westlich angrenzend sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Heckengäu Wohnbauflächen festgesetzt. Im Süden befindet sich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gartenhausgebiet“. Im Osten befindet sich landwirtschaftliche Fläche. Weiter im Nordosten befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ bzw. eine Verkehrsfläche mit dem Planzeichen „ruhender Verkehr“.

Da die Planung eine Wohnnutzung auf dieser Fläche vorsieht, ist die Entwicklung des Plangebietes „Breitlohweg / Falltor“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nun im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu hat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes am 02.07.2024 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung fand bereits im Zeitraum vom 22.07.2024 bis 23.08.2024 statt.

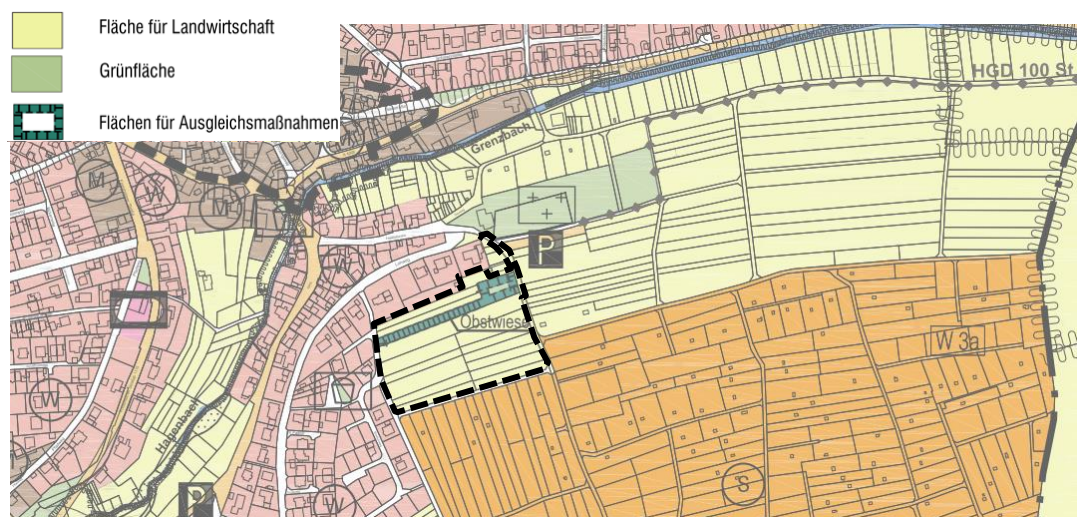


Abbildung 2: Auszug aus der 9. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, genehmigt am 05.01.2023, mit dem Plangebiet (in schwarz)

2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lohweg“, i.K.g. am 15.04.2005, grenzt im Westen an das Plangebiet an und ragt im nördlichen Bereich in das Plangebiet hinein. Er setzt in diesem Bereich private Grünfläche „Obstbaumwiesen“ sowie eine Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest sowie eine Ausgleichsfläche. Für den entfallenden Ausgleich muss ein Ausgleich an anderer Stelle erstellt werden (siehe Kapitel 4.6 und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Für das Gebiet westlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan „Lohweg“ ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8, Einzel- bzw. Doppelhäuser, einer Wandhöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 9,0 m sowie einer Dachneigung von zumeist 30 – 40° fest.

Westlich des Bebauungsplans „Lohweg“ besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lohweg / Steig“, i.K.g. am 30.05.1986. Er setzt nach Osten ein Allgemeines Wohngebiet, nach Westen ein Mischgebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan „Lohweg – Steig“, i.K.g. am 14.07.1972. Er setzt ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Vollgeschoss fest. Hier greift der Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“ auf ca. 20 m² ein.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

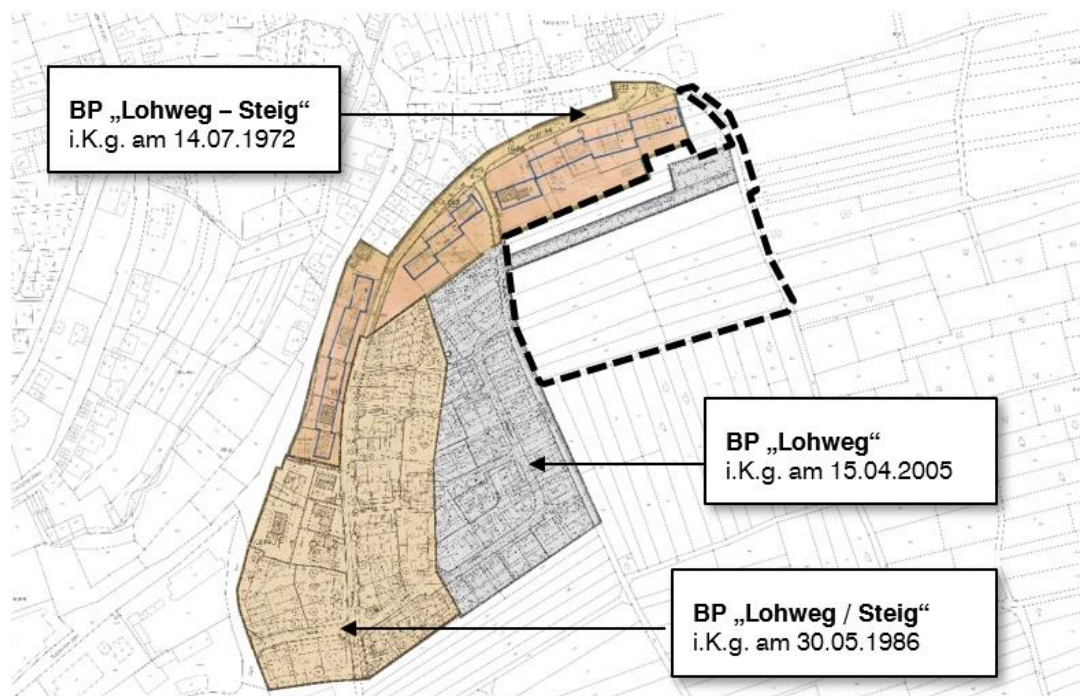


Abbildung 3: Übersicht über angrenzende und bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne, mit Plangebiet (in schwarz)

2.4 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Das Plangebiet beinhaltet landwirtschaftliche Flächen. Die Erfassung insbesondere der landwirtschaftlichen Belange und ihre Darlegung ist Grundlage für die Abwägung mit ordnungsgemäßer Berücksichtigung des öffentlichen Belangs der Landwirtschaft. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen mit ihren Auswirkungen sowie die Darstellung der Eingriffe in das Schutzgut Boden im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird im Umweltbericht („Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, Entwurf 24.09.2024“) dargestellt.

Das Landwirtschaftsamt führt in seinem Schreiben vom 08.04.2024 aus: „die Gemeinde Wimsheim möchte durch die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans die Wohnbaufläche der Gemeinde nach Südosten erweitern. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,0 ha. Weder im Regionalplan noch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Baufläche kartiert. Aktuell werden die betroffenen Flächen größtenteils landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In der gültigen Flurbilanz 2022 ist der Bereich der Vorbehaltsflur II zugeordnet, welche überwiegend landbauwürdige Flächen kennzeichnet. Die Planfläche ist durch bestehende Feldwege abgegrenzt und es ist teilweise Streuobst zu vorzufinden. Die landwirtschaftliche Bedeutung der Planfläche ist aufgrund der vorhandenen Struktur, der Nutzung als Grünland und da im Gemeindeumfeld höherwertigere Fluren vorzufinden sind, als geringer einzustufen. Aus den genannten Gründen können mögliche agrarstrukturelle Bedenken gegen den Bebauungsplan zurückgestellt werden.[...].“

3 Ermittlung und Begründung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs im Planungszeitraum ist eine zentrale Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Flächenneudarstellungen müssen einer ortspezifischen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht werden und die überörtlichen Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung erfüllen. „Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen“ (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Bei Flächenausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Hinweis: Da das FNP-Änderungsverfahren jedoch zeitlich etwas nach dem Bebauungsplanverfahren terminiert ist, soll die in der 10. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025 – Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu für den Bereich „Breitlohweg / Falltor“ enthaltene Abhandlung / Berechnung ergänzend auch in der Bebauungsplanbegründung aufgeführt werden.

Im folgenden Kapitel werden zunächst die Grundlagen und Annahmen für die Berechnung erläutert. Nachfolgend folgt die eigentliche Berechnung. Abschließend werden die örtlichen und regional bedingten Besonderheiten dargelegt und berücksichtigt.

3.1 Nachzuweisende Fläche

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2,0 ha. Hierfür ist der Bedarf nachzuweisen.

Die reine Wohnbaufläche beträgt ca. 1,56 ha, hinzu kommen Verkehrsflächen (ca. 0,36 ha) sowie eine Fläche für die Retention.

3.2 Sonstige aktuelle Entwicklungen von Wohnbauflächen

Bis auf die Aufsiedlung des zweiten Bauabschnittes des Neubaugebietes „Frischegrund“ finden derzeit keine Entwicklungen von Wohnbauflächen in der Gemeinde Wimsheim statt.

3.3 Berechnungsmethode

Es wird das Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15. Februar 2017 herangezogen. Der Bauflächenbedarfsnachweis gemäß dem Hinweispapier soll die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf nachvollziehbar machen.

Die Berechnungsmethode gem. Hinweispapier sieht folgende Berechnung vor:

Der Bedarf aus Belegungsdichterückgang (zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte = 0,3% per anno) und der Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung) werden addiert. Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt unter Berücksichtigung der Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion. Der absolute zusätzliche Flächenbedarf erfolgt durch Abzug der Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde. Um den Bedarf ausreichend einschätzen zu können, werden in die Betrachtung örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch mind. Bedarf führen können, mit in die Bewertung einbezogen.

3.4 Zugrundeliegende Daten für die Bevölkerungsvorausrechnung

Die Gemeinde Wimsheim hat gemäß dem Regionalplan 2015 Nordschwarzwald keine zentralörtliche Funktion. Die Ausweisung von Bauflächen soll sich gem. Plansatz 2.4.2 (3) an dem aus der Eigenentwicklung resultierenden Bedarf orientieren.

3.5 Planungszeitraum

Der Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“ sollte nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Die Offenlage wurde bereits durchgeführt und der Satzungsbeschluss sollte im Herbst 2023 erfolgen. Parallel wurde das Umlegungsverfahren eingeleitet, sowie mit den Grundstückseigentümern die notwendigen Vereinbarungen getroffen. Ebenso wurden die CEF Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen geplant und auch umgesetzt. Die Erschließungsplanungen befinden sich im Stand der Ausführungsplanung und das Vergabeverfahren stand unmittelbar vor dem Start.

Aufgrund der Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht, wurde das Bebauungsplanverfahren „Breitlohweg / Falltor“ gem. § 13b BauGB aufgehoben. Der Gemeinderat der Gemeinde Wimsheim beschloss am 21.11.2023 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Breitlohweg / Falltor“ im Regelverfahren (siehe auch Kapitel 1). Die Bebauungsplanunterlagen inkl. des bereits erstellten Umweltberichts liegen also bereits vor, die Anregungen zur Offenlage der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bereits in die Unterlagen eingeflossen und die Umlegungsverträge sind bereits unterzeichnet, so dass einer raschen Umsetzung des Bebauungsplans nichts im Wege steht. Aufgrund des weit fortgeschrittenen §13b Verfah-

rens haben die Eigentümer teilweise bereits ihre Planungen bzw. Baugenehmigungsunterlagen erstellen lassen und mit großem Vertrauen in das Verfahren umfangreiche Entscheidungen getroffen und auch finanziell getragen.

Der Gemeinde Wimsheim ging es mit der Aktivierung des Bereichs „Breitlohweg / Falltor“ in erster Linie um eine kurzfristige Verfügbarkeit von Wohnbauflächen. Da es sich zudem um eine konkrete Planung auf Bebauungsplanebene und nicht um eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes handelt, wird ein realistischer Zeitraum zur Ansiedlung des Plangebietes angesetzt. Als Planungshorizont wird das Jahr 2030 angesetzt, da die Erstellung des Bebauungsplans (frühzeitige Beteiligung, Offenlage usw.) sowie die Erschließung des Baugebietes in diesen Zeitraum hineinzählen.

3.6 Berechnung des relativen Flächenbedarfes

Der relative Flächenbedarf beschreibt die insgesamt benötigten Flächen für Wohnbau bis zu einem zukünftigen Zeitpunkt. Er wird berechnet indem der ermittelte Einwohnerzuwachs in einem Planungszeitraum durch die Bruttomindestwohndichte (regionalplanerische Vorgabe) geteilt wird.

Die raumordnerische Funktion gem. des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald ist für Wimsheim eine „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung in der Randzone um den Verdichtungsraum“. Gemäß Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur muss der Wohnbauflächenbedarf daher **zunächst ohne Wanderungen** gerechnet werden.

Aufgrund umfangreicher örtlicher Besonderheiten und dem tatsächlichen Trend der Einwohnerentwicklung wird anschließend vergleichend der Wohnbauflächenbedarf unter **Berücksichtigung der Wanderungen** dargelegt.

3.6.1 Berechnung des relativen Flächenbedarfes - ohne Wanderungen

Für die Ermittlung der Bevölkerungsentwicklung wird vorerst die Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderungen zugrunde gelegt:

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

Für die Gemeinde Wimsheim werden folgende Einwohnerzahlen vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg angegeben: 2022 = 2.851 EW.

Durch den Rückgang der Belegungsdichte (mehr Wohnfläche je Einwohner) entsteht ein zusätzlicher Wohnraumbedarf. Dabei wird i.d.R. von einem Wachstum von 0,3% p.a. ausgegangen.

$$\begin{aligned} & \text{(Einwohnerzahl * 0,3 * Planungszeitraum) / 100 = EZ}_1 \\ & \text{(2.851 EW * 0,3 * 6) / 100 = + 51 EW} \end{aligned}$$

2. Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2)

Die prognostizierte Einwohnerzahl ohne Wanderungen wird vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg mit 2.871 EW im Jahr 2030 angegeben.

$$\begin{aligned} & \text{Prognostizierte Einwohnerzahl – Einwohnerzahl bei Planaufstellung = EZ}_2 \\ & \text{2.871 EW – 2.851 EW = + 20 EW} \end{aligned}$$

3. relativer Wohnbauflächenbedarf

Zur Ermittlung des relativen Wohnbauflächenbedarfs werden der Einwohnerzuwachs und die Bruttowohnmindestdichte verwendet. Der Einwohnerzuwachs setzt sich aus EZ₁ und EZ₂ zusammen.

$$\frac{(EZ_1 + EZ_2)}{\text{Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)}} = \text{ha Bedarf (relativ)}$$

$$(51 + 20) / 50 = + 1,42 \text{ ha}$$

Der rechnerische **relative Wohnbauflächenbedarf (ohne Wanderungen)** liegt bei ca. + 1,42 ha.

3.6.2 Berechnung des relativen Flächenbedarfes - mit Wanderungen

Aufgrund umfangreicher örtlicher Besonderheiten und dem tatsächlichen Trend der Einwohnerentwicklung wird anschließend vergleichend der Wohnbauflächenbedarf unter **Berücksichtigung der Wanderungen** dargelegt.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung in Wimsheim der letzten 10 Jahre ist von 2012 bis 2022 ein deutlicher Zuwachs zu erkennen (siehe Abbildung 4).

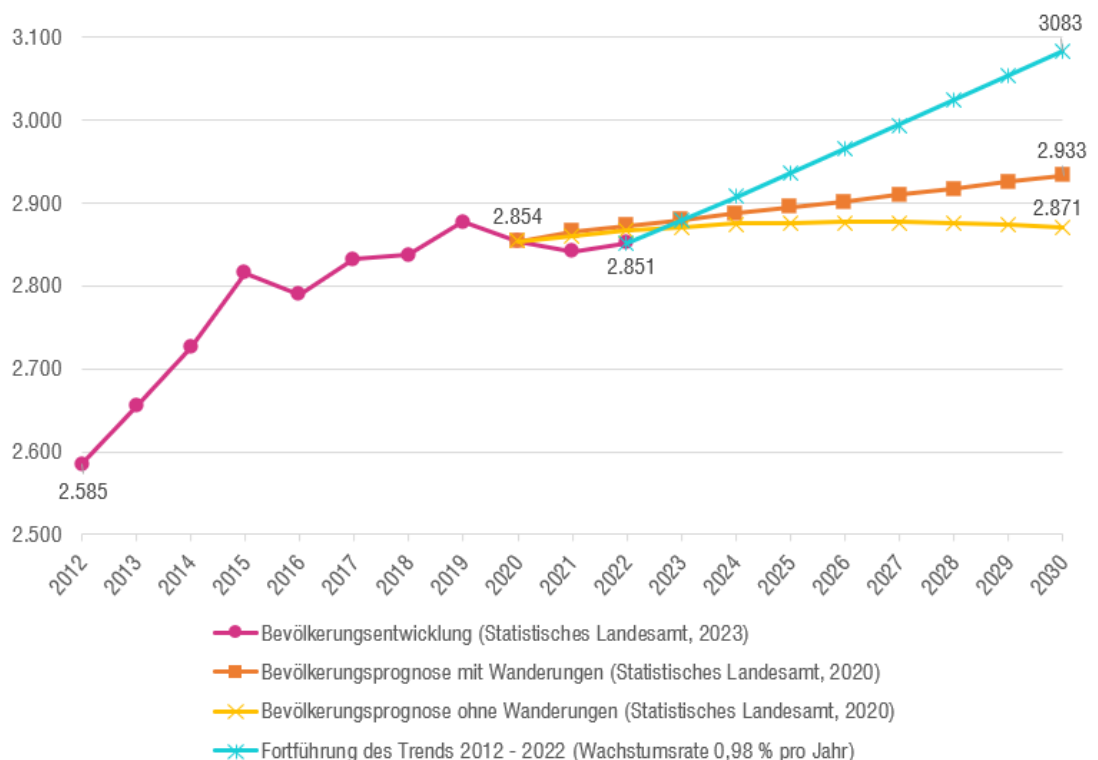


Abbildung 4: Statistik Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Wimsheim, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2023

Für die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes werden die Bevölkerungszahlen der Jahre 2017 bis 2020 zu Grunde gelegt. In diesem kurzen Zeitraum von drei Jahren wurde in Wimsheim kein neues Wohngebiet aufgesiedelt. Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes geht dementsprechend von einer sehr geringen Bevölkerungszunahme bis 2030 aus.

Betrachtet man aber die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre, ergibt sich eine durchschnittliche Wachstumsrate von 0,98 % pro Jahr. Geht man von einer Fortführung dieses Trends aus, würde die Bevölkerung bis 2030 auf 3083 Einwohner wachsen. Dies sind über 200 Einwohner mehr, als sie in der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes ohne Berücksichtigung der Wanderungen für das Jahr 2030 errechnet werden.

Auch der Regionalverband Nordschwarzwald hat Untersuchungen zum Wohnraumbedarf durchgeführt. Das Ergebnis zeigt einen starken Bedarf für Pforzheim und den Enzkreis. Anders als noch in der Vorausrechnung des StaLa angenommen wächst die Bevölkerung hier deutlich stärker. Die Zunahme des Wohnraumbedarfs im Mittelbereich (MB) Pforzheim (inkl. Wimsheim) ist mit + 9,5 % deutlich überdurchschnittlich zur Region (+ 8,5% bis 2040) und nach dem MB Nagold die dynamischste in der Region. Der überdurchschnittliche Beschäftigungsaufbau (+15.500 SVB bzw. 18 % seit 2008) im Vergleich zur Region Nordschwarzwald (+16%) zeigt eine hohe wirtschaftliche Dynamik an. (Vgl. Wohnraumbedarfsanalyse für die Region Nordschwarzwald, Regionalverband Nordschwarzwald, Januar 2020). Um dem sehr hohen kurzfristigen Bedarf entgegenzuwirken, ist es Ziel der Gemeinde das Gebiet „Breitlohweg / Falltor“ zu entwickeln.

Um einen etwas realistischeren Wohnraumbedarf für das Jahr 2030 dazulegen und sich an den Trend anzunähern, wird im folgenden Abschnitt der Wohnraumbedarf unter Berücksichtigung der Wanderungen berechnet.

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

Dieser Schritt ist identisch zur Berechnung ohne Wanderungen und beträgt daher:

$$\begin{aligned} & \text{(Einwohnerzahl} \cdot 0,3 \cdot \text{Planungszeitraum)} / 100 = \text{EZ}_1 \\ & (2.851 \text{ EW} \cdot 0,3 \cdot 6) / 100 = + 51 \text{ EW} \end{aligned}$$

2. Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2)

Die prognostizierte Einwohnerzahl mit Wanderungen wird vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg mit 2.933 EW im Jahr 2030 angegeben. Daraus ergibt sich folgende **prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2)**:

$$\begin{aligned} & \text{Prognostizierte Einwohnerzahl} - \text{Einwohnerzahl bei Planaufstellung} = \text{EZ}_2 \\ & 2.933 \text{ EW} - 2.851 \text{ EW} = + 82 \text{ EW} \end{aligned}$$

3. relativer Wohnbauflächenbedarf

Daher verändert sich auch der rechnerische relative Wohnbauflächenbedarf folgendermaßen:

$$\begin{aligned} & (\text{EZ}_1 + \text{EZ}_2) / \text{Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)} = \text{ha Bedarf (relativ)} \\ & (51 + 82) / 50 = + 2,66 \text{ ha} \end{aligned}$$

Der rechnerische **relative Wohnbauflächenbedarf (mit Wanderungen)** liegt bei ca. + 2,66 ha.

Der Berechnungsansatz „mit Wanderungen“ wird vom Regierungspräsidium Karlsruhe gem. eingegangener Stellungnahme vom 12.04.2024 zum Bebauungsplanvorentwurf „Breitlohweg / Falltor“ mitgetragen: „[...] Unter Berücksichtigung der Ausführungen des Statistischen Landesamtes halten wir die Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderungen (also ohne Zu- und auch ohne Abwanderungen) nicht für geeignet, um diese als Grundlage für die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung heranzuziehen. Der vom Planungsträger verfolgte Berechnungsansatz „mit Wanderungen“ wird von der höheren Raumordnungsbehörde mitgetragen.“

3.6.3 Berechnung des relativen Flächenbedarfes – mit Berücksichtigung rechnerisch darlegbarer örtlicher und regional bedingter Besonderheiten

Gem. Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur können örtliche und regionale Besonderheiten, die zu einem besonderen Bedarf führen, einbezogen werden.

Als rechnerisch darlegbarer Bedarf lassen sich der für Flüchtlinge notwendige Bedarf nennen.

Bedarf an Unterkünften für Flüchtlinge

Aufgrund von Flüchtlingen wird es langfristig einen erhöhten Bedarf an Wohnraum in der Region geben. Gemäß der „Verteilberechnung für die Anschlussunterbringung im Enzkreis“ des Landratsamtes Enzkreis mit Gültigkeitszeitraum 01.05.2024 bis 31.07.2024 beträgt die Verteilquote (Soll) 3,079 %. Die Tendenz ist hierbei steigend.

Die im Bereich Wenntal 1 (Mühlweg) geplante Flüchtlingsunterkunft (siehe Abbildung 8, S. 23) weist eine Kapazität von 73 Personen auf, welche damit bereits einen Anteil von 2,5 % an der Bevölkerung ausmachen. Mit den bereits vorhandenen in Wimsheim zugewiesenen Personen beträgt der Anteil deutlich über 3%. Mit der Anmietung von privatem Wohnraum steht die Gemeinde in direkter Konkurrenz zu den Wohnungssuchenden und verschärft die Mangellage an Wohnraum zusätzlich. Die Gemeinde Wimsheim geht davon aus, dass im Plangebiet nicht vorrangig geflüchtete Personen ein Eigenheim errichten/kaufen werden. Der Bebauungsplan sieht aber im inneren Bereich des Plangebiets Flächen für Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) vor, die (Miet-)Wohnraumpotential schaffen und damit auch wieder Möglichkeiten in den vorhandenen Bestandsgebäuden erzeugen.

Dieser Sonderbedarf wird im vorliegenden Fall mit einem Anteil von ca. 2 % der Gesamtbevölkerung angerechnet, sodass von einem Wohnraumbedarf für weitere ca. 57 Einwohner auszugehen ist. Dies entspricht bei einer gemäß Regionalplan festgelegten Bruttowohndichte von 50 EW/ha ca. + 1,14 ha an Flächenbedarf für Wohnraum.

Der rechnerische **besondere Bedarf** durch die Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge beträgt **+ 1,14 ha**.

3.6.4 Berechnung des relativen Flächenbedarfes – mit Berücksichtigung argumentativ darlegbarer örtlicher und regional bedingter Besonderheiten

Im Folgenden werden weitere örtliche und regional bedingte Besonderheiten aufgeführt, die zu einem besonderen Bedarf führen. Diese werden verbal-argumentativ abgehandelt und sind gem. Hinweispapier ebenfalls in die Bewertung einzubeziehen. Bei den örtlichen und regional bedingten Besonderheiten handelt es sich u.a. um demographische, wirtschaftliche und sonstige Besonderheiten.

Konkrete Ansiedlung / Erweiterung namhafter, international führender Unternehmen

Der Wohnbaudruck entsteht auch durch die Expansion der vor Ort ansässigen Firmen. Im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands weist Wimsheim eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen in Relation zur Einwohnerzahl auf. Durch die Ansiedlung mehrere Marktführer wie ALTATEC/CAMLOG, Stähle oder C. HAFNER ist Wimsheim hier in den letzten Jahren stark gewachsen und es sind aus dem Bereich der Betriebe weitere Erweiterungen geplant.

Das Verhältnis Einwohner/Arbeitsplätze stellt sich wie folgt dar (Quelle: STALA 2022/2023):

Mönsheim Einwohner 2022:	3.048	1.983 Arbeitsplätze	- Verhältnis je Einwohner 0,651
Friolzheim Einwohner 2022:	4.310	2.182 Arbeitsplätze	- Verhältnis je Einwohner 0,506
Wimsheim Einwohner 2022:	2.851	1.234 Arbeitsplätze	- Verhältnis je Einwohner 0,433
Heimsheim Einwohner 2022:	5.553	1.836 Arbeitsplätze	- Verhältnis je Einwohner 0,331
Wurmberg Einwohner 2022:	3.288	871 Arbeitsplätze	- Verhältnis je Einwohner 0,265
Wiernsheim Einwohner 2022:	6.854	972 Arbeitsplätze	- Verhältnis je Einwohner 0,142

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei Mönsheim und Friolzheim das interkommunale Gewerbegebiet, als auch der Standort Porsche zu berücksichtigen sind. Gegenüber den anderen Gemeinden des Verbands weist Wimsheim eine deutlich höhere Arbeitsplatzdichte aus. Für diese Beschäftigten und den zukünftigen Zuwachs möchte die Gemeinde Wimsheim lokalen Wohnraum zur Verfügung stellen.

Bezüglich der Berufseinpendler über die Gemeindegrenze hat sich die Zahl von 574 (2011) bis ins Jahr 2022 mit 1.023 nahezu verdoppelt. Dies spricht für ein attraktives Angebot an Arbeitsplätzen. Allein in Wimsheim sind rund 1500 Arbeitsplätze vorhanden. Im Jahr 2013 zählte die Gemeinde Wimsheim 719 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Zahl stieg innerhalb der letzten 10 Jahre auf 1.234 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte an. Es ist von einem weiteren Anstieg auszugehen.

Gemeinsam mit den qualifizierten, „alteingesessenen“ Betrieben und den z.T. international renommierten Unternehmen in der näheren Umgebung, wie z. B. die Porsche AG in Weissach in Mönsheim, Robert Bosch GmbH in Renningen, Bertrand-Konzern im IKG Friolzheim / Mönsheim, um nur einige wenige zu nennen, bieten die ansässigen Unternehmen interessante, breit strukturierte Arbeitsplätze, die auf kurzen Wegen erreichbar sind. Dies macht den Raum „Heckengäu“ nachhaltig interessant für Gewerbebetriebe.

2014 hat sich die im Bereich Edelmetalle tätige **Firma C. Hafner GmbH & Co. KG** im Gewerbegebiet „Breitloh-West II“ in Wimsheim angesiedelt. Mittel- bis langfristig möchte sich die Firma am Standort erweitern.

Auch die **Firma Altatec GmbH** beabsichtigt ihren Standort im Gewerbegebiet „Breitloh-West“ in der Gemeinde Wimsheim weiter auszubauen und plant derzeit einen Erweiterungsbau der Produktion sowie den Bau eines Parkhauses mit circa 220 Stellplätzen für ihre Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. In den Jahren 2015 und

2018 wurden bereits die Bebauungsplanverfahren 4. Änderung und 5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“ abgeschlossen und dadurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das mittlerweile realisierte Bürogebäude westlich der Maybachstraße und den nördlichen Erweiterungsbau der Produktion geschaffen. Derzeit zählt die Firma rund 250 Mitarbeiter.

Durch die Ansiedlung eines Forschungs- u. Entwicklungszentrums der Firma Robert Bosch GmbH in Renningen und der Erweiterung des Entwicklungszentrums Weissach durch die Firma Porsche AG, wurden in den letzten Jahren zudem zahlreiche Arbeitsplätze in der Umgebung geschaffen.

Das **Entwicklungszentrum der Firma Robert Bosch GmbH** befindet sich in der Gemeinde Renningen, die im Osten an das Gebiet des Verwaltungsverbandes grenzt. Die Robert Bosch GmbH errichtete auf dem bisherigen Bundeswehrgelände in Renningen, auf 98 ha, ein Forschungs- und Entwicklungszentrum. Das Zentrum für Forschung und Vorausbildung bündelt die im Großraum Stuttgart an den Standorten Gerlingen-Schillerhöhe, Schwieberdingen und Waiblingen zugehörigen Einheiten des Technologieunternehmens an einem Standort nahe der Unternehmenszentrale und übernimmt zugleich eine Leitfunktion für die Koordination der internationalen Forschung und Vorausbildung.

In der ersten Ausbaustufe, die seit ca. fünf Jahren abgeschlossen ist, entstanden rund 3.000 Arbeitsplätze. In einer zweiten Ausbaustufe, die in den nächsten Jahren abgeschlossen sein soll, entstehen nochmals 2.000 Arbeitsplätze, so dass insgesamt mit einem Zuwachs von 5.000 hochqualifizierten Mitarbeitern zu rechnen ist. Da an dem neuen Standort Produktentwicklung und Forschung stattfinden, handelt es sich um langfristig angelegte Arbeitsplätze.

Außerdem befindet sich das **Entwicklungszentrum der Firma Porsche** in der Gemeinde Weissach, die im Osten an das Gebiet des Verwaltungsverbandes grenzt. Die Erweiterung des Entwicklungszentrums Weissach (EZW), mit 4,9 ha, liegt auf Mönzheimer Gemarkung. Nach Stand 2019 arbeiten am Standort Weissach rund 6.700 Mitarbeiter. Mittlerweile sind dort ca. 7.500 Personen beschäftigt. Die Sicherung des Standortes Porsche spielt für die gesamte Region eine bedeutende Rolle. Die Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen wird zudem der negative Pendlersaldo des gesamten Heckengäus weiter reduziert. Dies wirkt sich auch auf den Wohnungsdruck in Wimsheim aus.

Die Auswirkungen der beiden Projekte sind bereits spürbar und werden es auch in naher Zukunft sein. Aufgrund der Forschungstätigkeit kann mit dem Zuzug von hochqualifizierten, gut verdienenden Mitarbeitern gerechnet werden, die sich in der Nähe ihres Arbeitsplatzes niederlassen. Durch die unmittelbare Nachbarschaft beider Firmen zum Gemeindeverwaltungsverband kann hier von einem zusätzlichen Bedarf ausgegangen werden.

Die Argumentation entspricht der Begründung der rechtsverbindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Heckengäu, dem die Behörden gefolgt sind.



Lage der Entwicklungszentren der Porsche AG und der Firma Robert Bosch GmbH (Quelle: verändert nach google-maps, Zugriff am 24.04.2012)

Anschluss an die Autobahn A8 (Stuttgart-Karlsruhe)

Die Verkehrsinfrastruktur des Gemeindeverwaltungsverbandsgebietes wird durch die im Süden des Plangebietes verlaufende Bundesautobahn A8 (Stuttgart – Karlsruhe) geprägt. Auf dem Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes liegt östlich von Heimsheim der Autobahnanschluss „Heimsheim“ am Schnittpunkt der A 8 mit der Landesstraße L 1134. Ein weiterer Anschlussknoten liegt unmittelbar an der Grenze des Verbandsgebiets, in direkter Nachbarschaft der Gemeinde Würtemberg (Anschlussstelle Pforzheim-Süd / Würtemberg). Der Autobahnanschluss in nordwestlicher Richtung in Pforzheim und in östlicher Richtung bei Rutesheim und Leonberg liegen gut erreichbar. Die überregionale und regionale Verkehrsanbindung wird durch das nahe gelegene Autobahnkreuz Leonberg (A 81 Singen – Heilbronn/ A 8 Karlsruhe – München) ergänzt.

Die Verkehrsanbindung des Gemeindeverwaltungsverbandsgebietes an das überörtliche Verkehrsnetz ist als sehr gut einzustufen. Es besteht eine direkte Anbindung an die Ost-West verlaufende A 8. Zudem sind die Nord-Süd verlaufende A 81 sowie die Bundesstraßen B 27, B 10 und B 14 schnell erreichbar. Dies stellt einen bedeutenden Standortfaktor dar, gerade im Hinblick auf die Gewerbeansiedlung und dem daraus resultierenden Wohnbauflächenbedarf.

Besondere Lage / Nutzungsdruck

Wimsheim ist wie die weiteren Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands ohne zentralörtliche Funktion (Ausnahme Wiernsheim), verspürt aufgrund der Lage zum Verdichtungsraum Stuttgart und aufgrund der Besonderheiten in der Raumschaft Wimsheims, wie z.B. das Entwicklungszentrum Weissach oder der Standort Bosch Malmshausen, einen hohen Nutzungsdruck. Es ist nachvollziehbar

und vor Ort auch darstellbar, dass Zuzüge im Bereich Wimsheim erfolgen. An Bauplätzen in Wimsheim als auch in den Nachbargemeinden besteht regelmäßig eine große Nachfrage, welche u.a. auch zu einem hohen Preisniveau im privaten Bereich führt. Dies ist wiederum kontraproduktiv für das Ziel der Schaffung von „günstigem“ Wohnraum. Nur durch die Gemeinde kann eine Bereitstellung von erschwinglichem Baugrund realisiert werden, da ein gewisser Preisabschlag mit dem öffentlichen Interesse begründet werden kann.

Bezüglich der Einschätzung zum Bedarf an Wohnflächen wird zusätzlich auf die Untersuchung des Regionalverbands Nordschwarzwald aus dem Jahr 2020 zum Wohnflächenbedarf verwiesen. Die Gemeinde Wimsheim ist hier als Gemeinde der Kategorie I identifiziert mit einem hohen Bevölkerungswachstum und geringer Wohnraumkapazität (siehe nachfolgende Grafik).

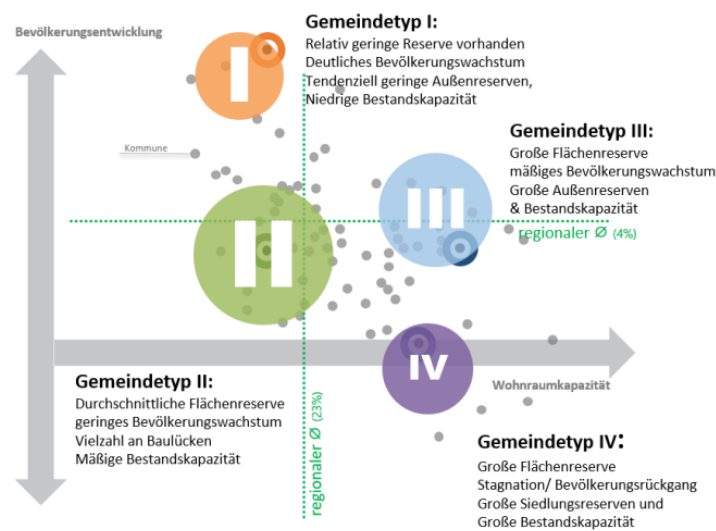


Abbildung 2: Gemeindetypen nach Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumkapazität



Abbildung 5: Gemeindetypen nach Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumkapazität und Zuordnung der Kommunen (Quelle: Wohnraumstudie des Regionalverbands Nordschwarzwald, Januar 2020)

Durch den generellen Nutzungsdruck aus der Region Stuttgart und den Sitz von namhaften Unternehmen in Wimsheim selbst sowie der Umgebung besteht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland.

Der GVV-Heckengäu liegt im Verdichtungsraum (Stadt Heimsheim), bzw. in der Randzone (Gemeinden Friolzheim, Mönsheim, Wiernsheim, Wimsheim und Wurmberg) um die Verdichtungsräume und damit in einem stark nachgefragten Raum zwischen den Oberzentren Karlsruhe, Pforzheim und Stuttgart.

Die attraktive Lage und der hohe Nutzungsdruck in diesem Raum, werden durch die hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen im Gebiet des GVV-Heckengäu deutlich:

Das Wohnbaugebiet „Tannenweg/ Frischegrund“ in Wimsheim ist in zwei Bauabschnitte unterteilt. Der 1. Bauabschnitt hat eine Größe von 3,8 ha, der 2. Bauabschnitt 2,5 ha, so dass die Gesamtwohnbaufäche 6,3 ha umfasst. Die Wohnbaufächen des 1. Bauabschnittes (3,8 ha) wurden bereits, seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans am 18.03.2011, alle an private Eigentümer veräußert. Die Wohnbaufächen des 2. Bauabschnittes wurden bereits bis auf 25 % an private Eigentümer veräußert. Die Gemeinde Wimsheim veräußert nur eine geringe Anzahl an Grundstücken pro Jahr, um die entsprechende soziale Infrastruktur für die neuen Eigentümer zur Verfügung stellen zu können. Die Baulücken im Eigentum der Gemeinde im Wohngebiet „Frischegrund“ sind daher bewusst noch nicht veräußert und nicht aufgrund der fehlenden Nachfrage unbebaut.

Die Nachfrage nach Wohnbauland ist im gesamten Heckengäu ungebrochen hoch. So wurden im November 2020 vier gemeindeeigene Bauplätze vergeben, worauf ca. 100 qualifizierte Bewerbungen eingegangen sind. Ähnliche Verhältnisse zwischen angebotenen Bauplätzen und Bewerbern waren bei Bauplatzausschreibungen der letzten Jahre gegeben und wurden auch von den Nachbargemeinden rückgemeldet. Dies spiegelt die hohe Nachfrage wieder – sei es durch Zuzug oder dem Wunsch, im eigenen Ort zu bauen.

Um dem hohen kurzfristigen Bedarf an Wohnbauland entgegenzuwirken, hat die Gemeinde Wimsheim bereits 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.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) 2017 wurden neue Regelungen zum Bauen im Außenbereich gefasst, die eine vereinfachte bzw. beschleunigte Entwicklung auf Außenbereichsflächen ermöglichen sollten. 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 / Falltor“ für eine städtebauliche Entwicklung besonders anbietet, da sie unmittelbar an die Ortslage anschließt und positive Voraussetzungen für eine Entwicklung mitbringt. Auf Grundlage dieser Untersuchung beauftragte die Gemeinde Wimsheim die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts, welches dem Bebauungsplan zugrunde gelegt werden sollte. Das städtebauliche Konzept wurde am 19.11.2019 dem Gemeinderat vorgestellt und beschlossen. Der Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“ sollte im Herbst 2023 zur Satzung beschlossen werden. Dies verdeutlicht nochmals den politischen Willen und die Eignung der Fläche „Breitlohweg / Falltor“ für eine Wohnbauentwicklung.

Ortskernnahe Lage / Kurze Wege

Gemäß Plansatz 2.2.5 des Regionalplans Nordschwarzwald 2015 soll die Siedlungsentwicklung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungskernen erfolgen. Das Plangebiet „Breitlohweg / Falltor“ entspricht diesem Grundsatz.

Das Plangebiet selbst liegt vorteilhaft in fußläufiger Nähe zum Ortskern der Gemeinde und dient der Ortsrandarrondierung (an zwei Seiten von Bestandsbebauung umgeben) und dem Lückenschluss zum Gartenhausgebiet. Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist lediglich 600 m entfernt.

Zudem ist das Plangebiet mit seiner Distanz zur nächsten Bushaltestelle von ca. 200 m Luftlinie gut an den ÖPNV angebunden.

Natur- und Erholungsraum

Die ländliche Lage, schöne Topographie und vorhandenen Streuobstwiesen machen Wimsheim zu einer attraktiven Wohnlage mit hochwertiger naturräumlicher Qualität. Für die natürliche und nutzungsbezogene Erholungsfunktion steht auch das im Regionalplan festgelegte „Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus“ (Plansatz 3.3.5 G (2)) auf großen Teilen der Gemarkung Wimsheim.

Das Plangebiet selbst grenzt an den bestehenden Siedlungsrand an und hat mit seiner Lage angrenzend an die Kleingärten und die freie Landschaft mit Streuobstbeständen einen hohen Erholungsfaktor.

Der starke Zuzugswunsch in die Heckengäu-Region und die **extrem hohe Nachfrage nach Bauplätzen** in der Gemeinde Wimsheim ist neben der hochwertigen naturräumlichen Qualität insbesondere mit der Ausstattung an **Arbeitsplätzen** und dem wirtschaftlichen Wachstum zu erklären. Der Wohnbaudruck entsteht zum einen durch die Expansion der vor Ort **ansässigen Firmen** zum anderen durch den generellen Nutzungsdruck aus der Region Stuttgart.

3.6.5 Berechnung des relativen Flächenbedarfes – Ergebnis

Der rechnerische **relative Wohnbauflächenbedarf** liegt **ohne Wanderungen** bei ca. + **1,42 ha**.

Der rechnerische **relative Wohnbauflächenbedarf** liegt **mit Wanderungen** bei ca. + **2,66 ha**.

Der rechnerische **besondere Bedarf** durch die Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge beträgt ca. + **1,14 ha**.

Für Wimsheim besteht ein **hoher besonderer Bedarf** durch die **regionalen und örtlichen Besonderheiten**.

Somit ist insgesamt von einem relativen Flächenbedarf von ca. + **3,8 ha + x (zusätzlicher argumentativer Bedarf aus regionalen und örtlichen Besonderheiten)** auszugehen.

3.7 Berechnung des absoluten Wohnbauflächenbedarfes

Gemäß Hinweispapier werden dem relativen Bedarf die Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan, Baulücken usw. gegenübergestellt.

3.7.1 Baulücken / Nachverdichtungspotenziale / Sanierungsgebiete

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass der Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird und eine behutsame Ausweitung der bestehenden Gemeindegebiete erst nach Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt.

Die Gemeinde Wimsheim verfolgt den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ und hat in den vergangenen Jahren, wo möglich, Baulücken geschlossen und mehrere Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) zur Satzung beschlossen. Zudem fanden Nachverdichtungsmaßnahmen gem. § 34 BauGB statt. Des Weiteren plant die Gemeinde bereits weitere Projekte bzgl. der Nachverdichtung im Ortskern.

Unter anderem wurden in den letzten Jahren folgende Bebauungspläne der Innenentwicklung (Verfahren gem. § 13a BauGB) zur Satzung beschlossen:

- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ortsmitte - I. Änderung", in Kraft getreten am 10.04.2015
- 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pfadweg / Änderung und Erweiterung", in Kraft getreten am 09.02.2018
- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Nordstraße" – 2. Änderung, in Kraft getreten am 18.06.2021

Die Innenentwicklung geschieht größtenteils durch die Schließung von Baulücken, die jedoch auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstücksbesitzer basiert. Die Städte und Gemeinden können auf "informeller Basis", das heißt durch Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit, sowie durch Hilfestellungen mit Testentwürfen und durch die Verbesserung der planerischen Rahmenbedingungen sicherlich Erfolge erzielen. Die vorhandenen Rechtsinstrumentarien sind jedoch schwierig anzuwenden und nur bedingt tauglich. Die Städte sind daher auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke haben. Eine durchgreifende Einflussmöglichkeit auf Eigentümer von Bauplätzen, eine Bebauung zu realisieren oder den Platz zur Bebauung zu verkaufen, gibt es nicht. Auf „informeller“ Basis wurden in den letzten Jahren zahlreiche „informelle“ Gespräche mit Grundstückseigentümern von Baulücken und untergenutzten Baugrundstücken geführt. Ein weiterer Versuch der Gemeinde die Bebauung innerörtlicher Baulücken voranzutreiben und hier gezielt Anreize zu schaffen besteht durch die Teilnahme am Landessanierungsprogramm und der Ausweisung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“ im Jahr 2019 (Laufzeit bis 2028).

Baulücken in Wohnbauflächen bestehen in Wimsheim nur vereinzelt. In den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten hat Wimsheim den Fokus auf die Innenentwicklung gelegt, so dass nur wenige Potenziale überhaupt vorhanden sind. Hier steht oft die individuelle Lebensqualität statt des Grundstückserlöses bei den Grundstückseigentümern im Vordergrund. Insgesamt lässt sich daher feststellen, dass in Wimsheim nur wenige Baulücken, Brachen, Konversions- oder Altlastenflächen vorliegen und diese bislang oft nicht aktiviert werden konnten.

Die Erfassung der Baulücken in Wimsheim mit Stand 10/2023 (siehe nachfolgende Abbildung) kommt zu dem Ergebnis, dass Baulücken in Wohnbauflächen im langjährig gewachsenen Bestand, in Wimsheim vergleichsweise nur vereinzelt bestehen. 45 % der gesamten Baulücken befinden sich im Neubaugebiet „Frischegrund“, das derzeit noch aufgesiedelt wird.

Die verbliebenen Baulücken befinden sich hauptsächlich in privatem Eigentum. Auf diese privaten Flächen hat die Gemeinde leider keine direkten Einflussmöglichkeiten und aufgrund der Bodenwertsteigerungen der letzten Jahre ist in der Regel das Interesse der Eigentümer zur Veräußerung sehr gering bis gar nicht vorhanden. Die Gemeinde daher auch hier keine Möglichkeiten zur realistischen Baulandaktivierung.



Im Eigentum der Gemeinde befinden sich insgesamt 11 Baulücken mit einer Fläche von circa 0,67 ha. 91 % davon liegen im Neubaugebiet „Frischegrund“. Die Baulücken im Eigentum der Gemeinde werden in diesem und nächsten Jahr mit Bauverpflichtung veräußert, sodass die Zeitplanung für Breitlohweg / Falltor sehr passend ist, um weitere Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

	Baulücken Wohnen Größe (Anzahl)	Baulücken Mischgebiet Größe (Anzahl)	Gesamt (Wohnen 100%, Mischgebiet 50 %)	im Gemeinde- eigentum Größe (Anzahl)
Wimsheim gesamt	4,85 ha (88)	0,19 ha (4)	4,95 ha	0,67 ha (11)
davon im Neubaugebiet „Frische- grund“	2,26 ha (41)	0,0 ha (0)	2,26 ha	0,61 ha (10)





LEGENDE



Wohnbauflächen

-  Baulücke in Privatbesitz
-  Baulücke im Eigentum der Gemeinde Wimsheim



gemischte Bauflächen

-  Baulücke in Privatbesitz
-  Baulücke im Eigentum der Gemeinde Wimsheim

gewerbliche Bauflächen

-  Baulücke in Privatbesitz
-  Baulücke im Eigentum der Gemeinde Wimsheim

sonstiges

-  Bebauungsplan vorhanden
-  kein Bebauungsplan vorhanden, nach § 34 BauGB

Baulücken

Wohnbauflächen

88 Bauplätze mit 4,85 ha (davon 11 Bauplätze mit 0,67 ha in Gemeindebesitz)

gemischte Bauflächen

4 Bauplätze mit 0,19 ha (davon keine in Gemeindebesitz)

gewerbliche Bauflächen

2 Bauplätze mit 0,16 ha (davon keine in Gemeindebesitz)

gesamt

94 Bauplätze mit 5,20 ha (davon 11 Bauplätze mit 0,67 ha in Gemeindebesitz)

Abbildung 6: Baulückenkataster Gemeinde Wimsheim vom 23.10.2023

Nach Stand Oktober 2023 betragen die unbebauten Bauplätze in Summe ca. 4,95 ha (inkl. der nicht bebauten / nicht genutzten Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen) (Anrechnung Mischgebiets-Baulücken zu 50%).

Generell gilt, dass es keine allgemein gültige Definition einer Baulücke gibt. Im aktuellen Baulückenkataster wurden die Baulücken sehr offensiv angenommen. Es bleibt dabei, dass es keine durchgreifende Einflussmöglichkeit auf Eigentümer von Bauplätzen gibt. Die Gemeinden sind daher auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke haben. Es ist zu vermuten, dass die Verwertung der privaten Baulücken allenfalls innerhalb der Familie erfolgen soll.

Zur Stärkung der vorhandenen Struktur beabsichtigt die Gemeinde Wimsheim auch künftig trotz der schwierigen Rahmenbedingungen (kostenaufwendig, zeitaufwendig) weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung durchzuführen:

- Nachverdichtung in der Fläche: In verschiedenen Gebieten wird versucht, durch eine hohe überbaute Grundstücksfläche das Bauland optimal zu nutzen.
- Schließen von Baulücken.
- Im Zuge von Sanierungsgebieten werden nicht mehr genutzte Gebäude/ Flächen wieder aktiviert oder umgenutzt.

Im Innenbereich kann die bestehende Baulandnachfrage nicht gedeckt werden, denn die vorhandenen Baulücken befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Die Erfahrungen der Gemeinde zeigen, dass es auf diese Flächen kaum Zugriff gibt.

3.7.2 Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan

Reserveflächen sind im Flächennutzungsplan als Reserven dargestellte Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Diese stellen den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans notwendigen Bedarf an Wohnbauflächen dar.

Die Reserveflächen befinden sich überwiegend angrenzend an die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Außenbereich und sind überwiegend landwirtschaftlich geprägt. In den vergangenen Jahren wurden die Flächen in Wimsheim zum Teil in Anspruch genommen.

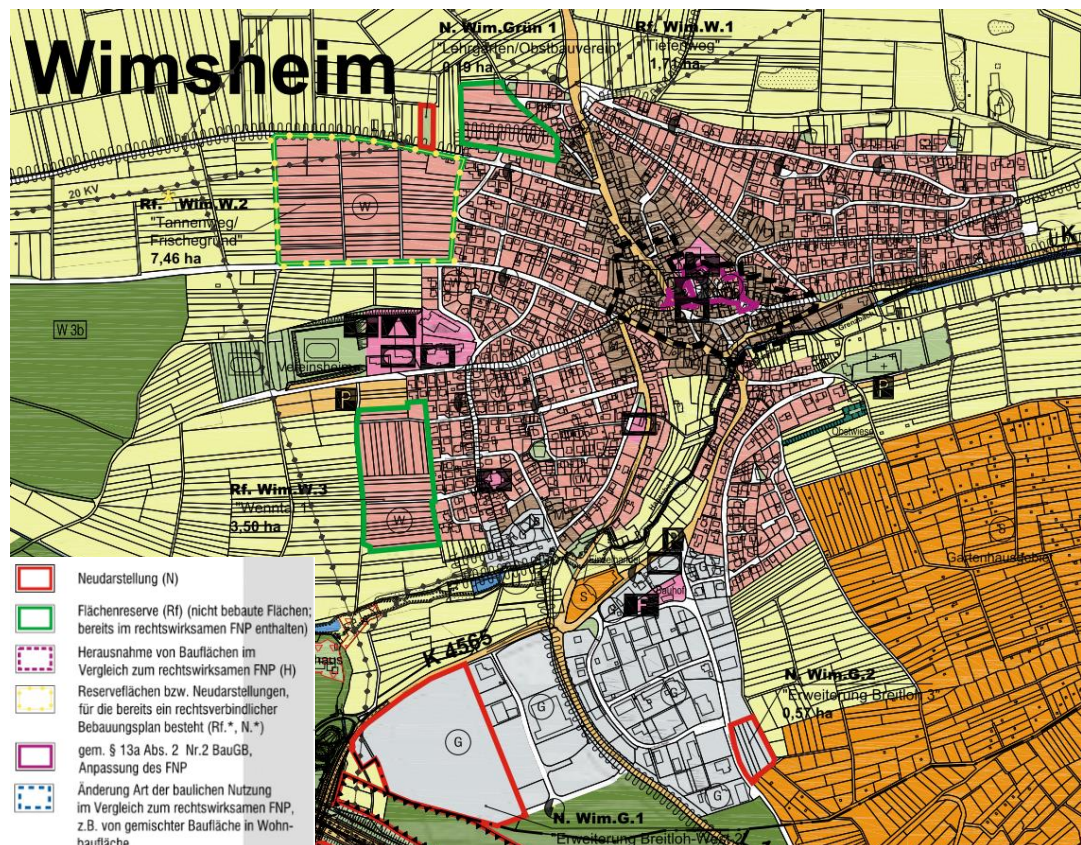


Abbildung 7: Auszug aus Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025 GVV Heckengäu vom 24.07.2012

Für folgende dargestellte Wohnbaufläche im gültigen Flächennutzungsplan besteht **bereits ein Bebauungsplan** und ist mittlerweile zum Großteil bebaut:

- **Rf. Wim.W.2 „Tannenweg/ Frischegrund“ mit 7,46 ha**

Der Bebauungsplan „Frischegrund“ trat am 18.03.2011 in Kraft.

Der erste Bauabschnitt ist bereits zu 83 % der Fläche der Wohnbaugrundstücke bebaut. Alle Grundstücke des ersten Bauabschnittes wurden an private Eigentümer veräußert.

Der zweite Bauabschnitt ist zu 35 % bebaut. Weitere 40 % der Bauflächen befinden sich bereits in privatem Eigentum. Die übrigen 25 % des zweiten Bauabschnittes befinden sich noch im Eigentum der Gemeinde und werden zeitnah veräußert (Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren nach dem Erwerb).

Aufgrund des hohen Besiedlungsgrades fließen die verbleibenden Grundstücke in die Baulücken ein.

Insgesamt stehen im gültigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wimsheim noch folgende **Reserveflächen (Wohnbauflächen)** zur Verfügung:

- **Rf. Wims.W.1 „Tiefenweg“ mit 1,71 ha**
- **Rf. Wim.W.3 „Wenntal 1“ mit 3,50 ha**

Beiden Flächen sind allerdings nicht kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar.

Wohnbauflächenreserve „Tiefenweg“

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 Tannenwegs vergrößert. Der Bebauungsplan sollte gem. §13b BauGB umgesetzt werden. Die grundsätzliche Eignung des Gebietes hatte sich aus der „Untersuchung Potentialflächen § 13b BauGB für die Gemeinde Wimsheim des Gemeindeverwaltungsverbands Heckengäu, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 13.11.2017 / erg. 16.04.2019“ ergeben.

Die Entwicklung dieses Gebietes wurde jedoch **zurückgestellt**. Gegen dieses Gebiet spricht, dass der westliche Bereich (westlich an die Reservefläche im FNP angrenzend) gem. Teilregionalplan Landwirtschaft des Regionalplans Nordschwarzwald als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist sowie Immissionen von einem bestehenden Fahrsilo eine Wohnbebauung dort ausschließen. Zudem umfasst die Fläche einen landwirtschaftlichen Betrieb. Es gibt zwar die grundsätzliche Bereitschaft des Inhabers den Betrieb zu verlegen, es konnten aber bis dato noch keine geeigneten Flächenalternativen ausfindig gemacht werden.

Außerdem ist die naturschutzfachliche Bewertung dieses Gebiets höher einzuschätzen als das Gebiet „Breitlohweg / Falltor“, da sich auch dort FFH-Mähwiesen (5.745 m² Gesamtbewertung B, 4.531 m² Gesamtbewertung C) und darüber hinaus voraussichtlich zwei geschützte Streuobstbestände mit Flächengrößen von ca. 1.700 m² und 1.900 m² befinden. Die Gemeinde Wimsheim ist in Bezug auf die Kartierung der FFH-Mähwiesen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans aktuell mit dem Landratsamt und anderen Gemeinden sowie mit dem Umweltministerium BW im Gespräch. Aufgrund des laufenden EU-Vertragsverletzungsverfahrens wird jedoch nicht mit einer schnellen Lösung gerechnet.

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.

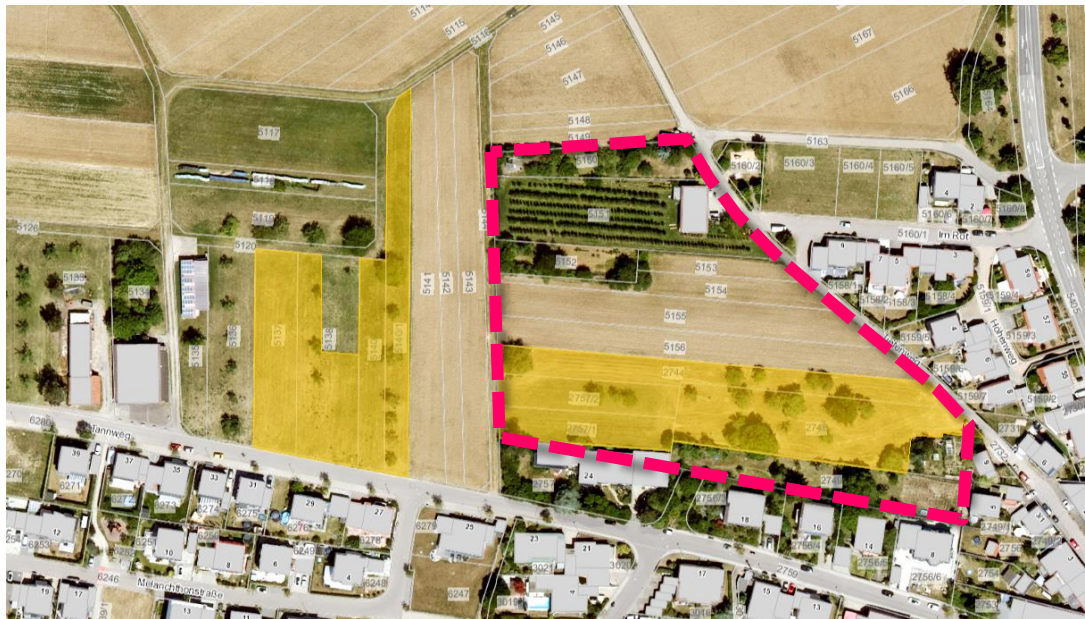


Abbildung 8: Reservefläche „Tiefenweg“, Luftbild mit FFH-Mähwiesen in Gelb (Quelle: LUBW, abgerufen 29.08.2024)

Wohnbauflächenreserve „Wenntal 1“

Auf einer Teilfläche des Gebietes „Wenntal 1“ wird aktuell der Bau einer Unterkunft für geflüchtete Personen umgesetzt, sodass diese Fläche in den nächsten Jahren nicht zur Verfügung steht. 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 Baufläche befindet sich im Bereich der späteren Erschließung bzw. Zufahrt in das Gebiet und daher kann eine Entwicklung des Gebietes erst nach Ende der Flüchtlingsunterbringung angedacht werden. Im nachfolgenden Auszug aus dem Lageplan ist der Baukörper der Unterbringung ersichtlich und aus dem Auszug aus dem FNP die Lage in Bezug zur Fläche „Wenntal 1“.

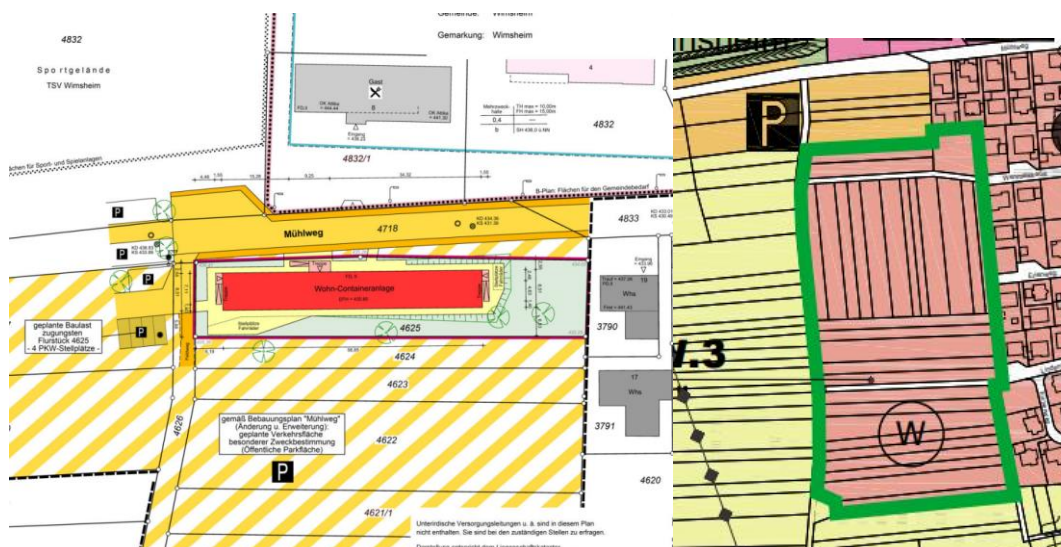


Abbildung 9: Auszug Bauantrag Flüchtlingsunterbringung (links) und Auszug aus Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025 GVV Heckengäu vom 24.07.2012 (rechts)

Aufgrund mangelnder Alternativen für einen Standort der Unterkunft steht daher die Fläche Wennental I bis auf Weiteres nicht zur Verfügung.

Die noch im Flächennutzungsplan enthaltene Fläche „Wennental 1“ ist des Weiteren aufgrund der Größe städtebaulich deutlich anders zu betrachten als eine kurzfristige, räumlich begrenzte Ortsarrondierung. Zudem weist die Fläche mehrere Biotope (u.a. FFH-Mähwiesen) sowie Streuobstbestand auf. Die Fläche „Wennental 1“ steht somit zeitnah keiner Nutzung als Wohnbaufläche zur Verfügung. Daher soll aktuell auf die Flächenreserve „Wennental 1“ verzichtet werden.

Reserveflächen für gemischten Bauflächen sind auf der Gemarkung Wimsheim im Flächennutzungsplan **nicht vorhanden**.

Sonstige Flächenpotentiale

Gemäß Einschätzung der Behörden (Landratsamt) stehen keine Alternativflächen zur Verfügung. Das Landratsamt folgt der Argumentation der Alternativenprüfung. Der Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass keine weiteren Flächen für den kurzfristigen Wohnraumbedarf auf der Gemarkung Wimsheim zur Verfügung stehen.

Auf die „Genehmigung zum Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“ vom 18.07.2024“ und den „Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, 23.03.2023, geändert / ergänzt 09.07.2024“ als Anlage zum vorliegenden Bebauungsplan wird verwiesen.

3.7.3 Flächenpotenziale in Wimsheim

Die Gemeinde Wimsheim verfügt über insgesamt **ca. 4,95 ha Baulücken** (inkl. der nicht bebauten / nicht genutzten Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen) (Anrechnung Mischgebiets-Baulücken zu 50%). Die Verfügbarkeit privater Baulücken stellt sich als sehr schwierig dar.

Die Gemeinde Wimsheim verfügt im gültigen Flächennutzungsplan noch über **ca. 5,21 ha** verfügbare **Reserveflächen** („Tiefenweg“ und „Wennental 1“). Diese können aktuell **nicht bzw. nur erschwert aktiviert** werden und sind für die Verwendung zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen nicht verfügbar.

Im Folgenden werden die Flächenpotenziale aus dem Flächennutzungsplan und der Baulücken addiert, um das gesamte bestehende Flächenpotenzial in Wimsheim zu erfassen.

Die Baulücken werden aufgrund ihrer Verfügbarkeit insgesamt zu 20 % angerechnet (siehe Erläuterung unter Kapitel „Baulücken“), wie es in der Wohnbauflächenbedarfsberechnung der rechtsverbindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 erfolgt ist. Die damalige Argumentation der FNP-Fortschreibung – dem die Behörden gefolgt sind – wird im vorliegenden Wohnbauflächenbedarfsnachweis weitergeführt.

$$\text{Flächenpotenzial (FNP) + (Baulückenfläche * 0,2)} \\ \mathbf{5,21 \text{ ha (nicht (kurzzeitig) verfügbar) + (4,95 * 0,2) ha = 6,20 ha}$$

Betrachtet man die **kurzzeitige bzw. generelle Verfügbarkeit** der Flächen sieht die Berechnung folgendermaßen aus:

$$\text{Flächenpotenzial (FNP) + (Baulückenfläche * 0,2)} \\ \text{nicht (kurzzeitig) verfügbar + (4,95 * 0,2) ha = 0,99 ha}$$

3.7.4 Berechnung des absoluten (verfügbaren) Wohnbauflächenbedarfes

Anschließend wird der absolute Flächenbedarf für Wohnraum berechnet, indem die gesamten **verfügbaren Flächenpotenziale** vom relativen und besonderen Bedarf abgezogen werden.

$$\text{Bedarf (relativ) + Bedarf (besonders, rechnerisch) + Bedarf (besonders, argumentativ) - Flächenpotenziale (verfügbar) = Bedarf (absolut / verfügbar)} \\ + 2,66 \text{ ha} + 1,14 \text{ ha} + x - 0,99 \text{ ha} = + 2,81 \text{ ha} + x^1$$

¹zusätzlicher argumentativer Bedarf aus regionalen und örtlichen Besonderheiten

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs gem. Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur ergibt einen **absoluten (verfügbaren) Wohnbauflächenbedarf** von **ca. + 2,81 ha + x¹** für die Gemeinde Wimsheim bis zum Jahr 2030.

3.8 Zusammenfassung Wohnbauflächenbedarf

Für die Inanspruchnahme von Wohnbauflächen ist der **Bedarf darzulegen**.

Ziel der Gemeinde Wimsheim ist die **kurzfristige Zurverfügungstellung von Wohnraum**. Der Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“ sollte gem. §13b BauGB bereits im Herbst 2023 zur Satzung beschlossen werden. Als **Planungshorizont** wird das Jahr 2030 angesetzt.

Der rechnerische **relative Wohnbauflächenbedarf** liegt **ohne Wanderungen** bei ca. + **1,42 ha**.

Der rechnerische **relative Wohnbauflächenbedarf** liegt **mit Wanderungen** bei ca. + **2,66 ha**.

Der rechnerische **besondere Bedarf** durch die Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge beträgt ca. + **1,14 ha**.

Für Wimsheim besteht ein **hoher besonderer Bedarf** durch die **regionalen und örtlichen Besonderheiten**.

Somit ist insgesamt von einem relativen Flächenbedarf von ca. + **3,8 ha + x (zusätzlicher argumentativer Bedarf aus regionalen und örtlichen Besonderheiten)** auszugehen.

Die Gemeinde Wimsheim verfügt über insgesamt **ca. 4,95 ha Baulücken** (inkl. der nicht bebauten / nicht genutzten Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen) (Anrechnung Mischgebiets-Baulücken zu 50%). Die Verfügbarkeit privater Baulücken stellt sich als sehr schwierig dar.

Die Gemeinde Wimsheim verfügt im gültigen Flächennutzungsplan noch über **ca. 5,21 ha Reserveflächen** („Tiefenweg“ und „Wenntal 1“). Diese können aktuell **nicht bzw. nur erschwert aktiviert** werden und sind für die Verwendung zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen nicht verfügbar.

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs gem. Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur ergibt einen **absoluten (verfügbaren) Wohnbauflächenbedarf** von **ca. + 2,81 ha + x¹** für die Gemeinde Wimsheim bis zum Jahr 2030.

Der Berechnungsansatz „mit Wanderungen“ wird vom Regierungspräsidium Karlsruhe gem. eingegangener Stellungnahme vom 12.04.2024 zum Bebauungsplanvorentwurf „Breitlohweg / Falltor“ mitgetragen.

Bei dem Baugebiet „Breitlohweg / Falltor“ handelt es sich um ein Baugebiet, welches in „zweiter Reihe“ liegt und im Sinne einer Ortsarrondierung die Aussparung im Ortsrand schließt. Angestrebt wird an dieser Stelle im Ortsgefüge eine verträgliche Nachverdichtung. Nach Einschätzung der Behörden sind keine Alternativflächen auf der Gemarkung Wimsheim vorhanden.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Wimsheim liegt in der Region Nordschwarzwald am östlichen Rand des Enzkreises, inmitten des Heckengäus.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde, dank den nachbarschaftlich gelegenen Autobahnanschlussstellen „Heimsheim“ und „Pforzheim-Süd (Wurmberg)“, bestens an das überregionale Verkehrsnetz (A8 Stuttgart-Karlsruhe) angeschlossen. Des Weiteren führen nach Wimsheim im Osten die Kreisstraße K 4568, im Südwesten die K 4565 (Tiefenbronner Straße) und die Landesstraße L 1175 (Friolzheimer Straße).

Das Plangebiet liegt im Südosten von Wimsheim, südlich des Lohwegs.

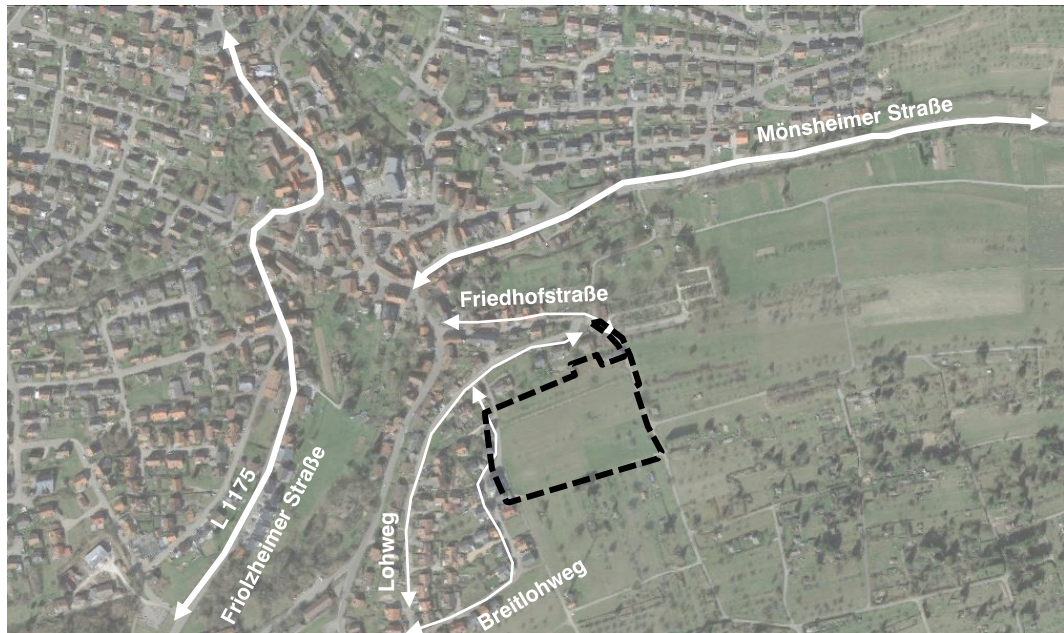


Abbildung 10: Lage des Plangebietes (Quelle Luftbild: Bilder © 2021 Google, Kartendaten, GeoBasis-DE/BKG (©2009)), mit dem Plangebiet (in schwarz)

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Die alte Ortsrandlage von Wimsheim liegt eingebettet in das noch flache Tal des Grenzbachs mit seinen Nebentälern. Charakteristisch für die Lage über Mittlerem und Unterem Muschelkalk sind die großflächigen Streuobstwiesen, die Wimsheim umgeben.

4.3 Topographie

Das Plangebiet fällt von Süden von einer Höhe von ca. 427,50 m ü. NN nach Norden auf eine Höhe von rund 406,50 m ü. NN ab.

4.4 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet selbst besteht aus Grünland, vereinzelt mit Obstbäumen, wobei die knappe Hälfte der betroffenen Flurstücke bereits jetzt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Im nördlichen Plangebiet sind Verkehrsflächen (Feldweg / Straße) im Plangebiet enthalten.

Das Plangebiet wird durch einen Entwässerungsgraben auf Flst. Nr. 4441 von West nach Ost gequert. Dieser dient dem westlichen angrenzenden Baugebiet als Entwässerung.

Das Plangebiet ist im Osten, Süden und Westen von landwirtschaftlichen Wegen eingefasst. Weiter im Osten folgt landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung an. Weiter im Nordosten befindet sich der Wimsheimer Friedhof. Südlich befindet sich ein umfangreiches Gartenhausgebiet.

Der im Nordosten außerhalb des Plangebietes liegende Schuppen befindet sich in gemeindlichem Eigentum und wird in erster Linie als Gerätehaus genutzt. Es dient zur Unterstellung des Toilettenwagens der Feuerwehr sowie für Utensilien des Bestatters. Der Rest des Gebäudes ist an einen Jagdpächter verpachtet. Dieser lagert dort lediglich sein Brennholz und seinen Unimog. Eine gewerbliche Nutzung findet nicht statt. Das Brennholz dient dem Eigenbedarf.



Abbildung 11: Nutzung des Plangebietes (Quelle Luftbild: Bilder © 2021 Google, Kartendaten, Geo-Basis-DE/BKG (©2009)), mit dem Plangebiet (in schwarz)



Abbildung 12: Foto (Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017)

4.5 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden.

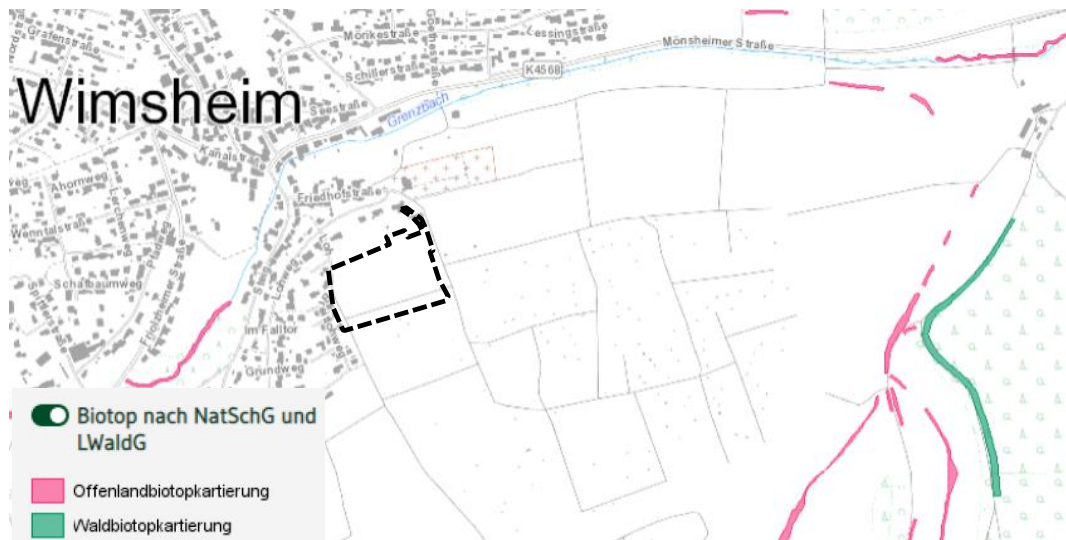


Abbildung 13: Schutzgebiete (Quelle: Karte Schutzgebiete – Daten- und Kartendienst der LUBW, zugegriffen am 15.01.2021), mit Plangebiet (in schwarz)

Im Plangebiet sind FFH-Mähwiesen (Magere Flachland-Mähwiese) vorhanden:

- Flachland-Mähwiesen im Gewann Loh SO Wimsheim (MW-Nummer: 6510023646186769), 8.622 m², Kartierdatum / Ersterfassung 03.06.2019
- Flachland-Mähwiese im Gewann Loh SO Wimsheim I (MW-Nummer: 6510023646186770), 1.837 m², Kartierdatum / Ersterfassung 03.06.2019
- Flachland-Mähwiese im Gewann Loh SO Wimsheim X (MW-Nummer: 6510023646187311), 1.799 m², Kartierdatum / Ersterfassung 20.06.2019
- Flachland-Mähwiese im Gewann Loh SO Wimsheim XIII (MW-Nummer: 6510023646187865), 1.453 m², Kartierdatum / Ersterfassung 24.07.2019

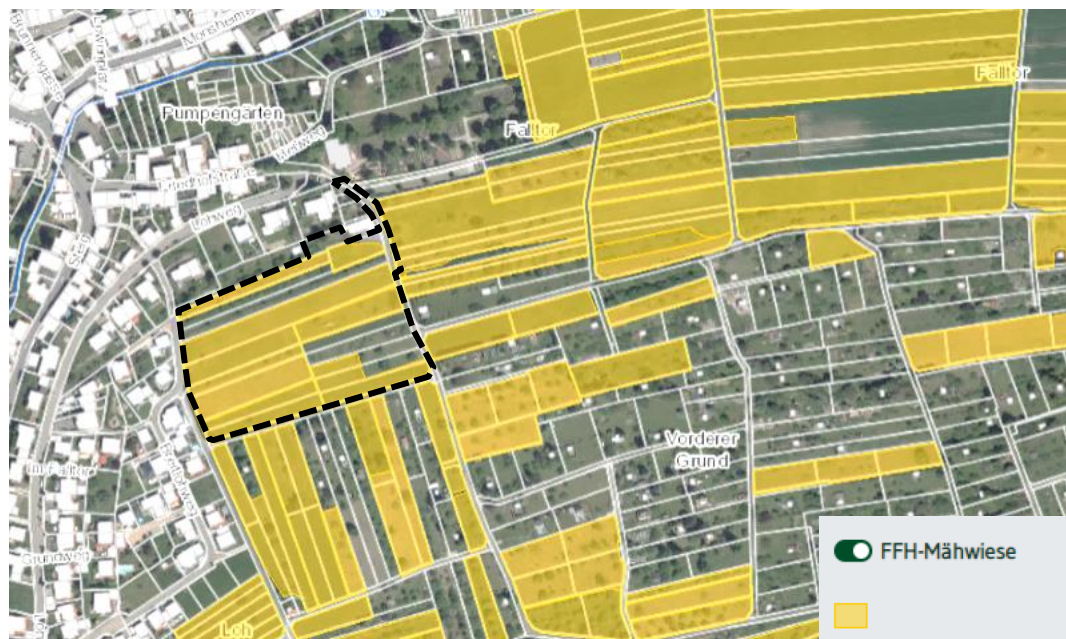


Abbildung 14: FFH-Mähwiesen (Quelle: Karte Schutzgebiete – Daten- und Kartendienst der LUBW, zugegriffen am 15.01.2021), mit Plangebiet (in schwarz)

Für die entfallenden FFH-Mähwiesen im Plangebiet wird an anderer Stelle im Gemeindegebiet Ersatz geschaffen (siehe auch Kapitel 7.2).

Gem. § 30 Abs. 3 (Abs. 2 Nr. 7) BNatSchG ist für die Inanspruchnahme der FFH-Mähwiesen ein Ausnahmeantrag bei der UNB erforderlich. Der Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zum Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, vom 23.03.2023, geändert / ergänzt 09.07.2024 ist am 09.07.2024 eingereicht worden. Die Ausnahmegenehmigung ist mit Bescheid vom 18.07.2024 erteilt worden. Sowohl Antrag als auch Genehmigung liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Das Plangebiet liegt gemäß des mittlerweile überarbeiteten Fachplans Landesweiter Biotopverbund im Offenland (Stand 2020) randlich in einem Biotopverbund mittlerer Standorte. Teilbereiche im Osten und Norden des Gebiets sind als Kernflächen und der Bereich dazwischen als Kernraum dargestellt (bzgl. der Beurteilung siehe Umweltbericht).

Innerhalb des Plangebiets sind keine geschützten Streuobstbestände, sondern nur Einzelbäume, kleinflächige Streuobstwiesen oder niederstämmige Obstbäume, betroffen. Es handelt sich um Obstwiesen und –Gärten, die aufgrund der Zusammensetzung aus Nieder- oder Halbstamm-Obstbäumen oder Flächengrößen deutlich unter 1.500 m² nicht als gesetzlich geschützte Streuobstbestände zu betrachten sind. Auf die Abhandlung im Umweltbericht wird verwiesen. Dieser Einschätzung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde mit Mail vom 08.02.2023 vollumfänglich zugestimmt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Quelle und Tiefbrunnen Lerchenhof“ des Zweckverbandes Friezheim-Wimsheim (LUBW-Nr.: 236-123).

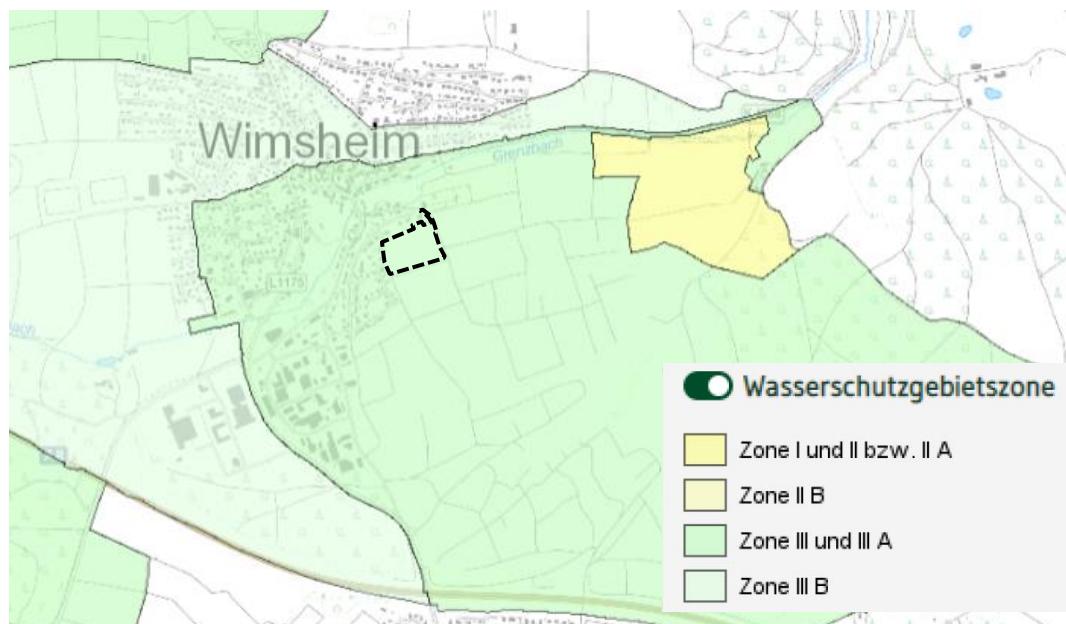


Abbildung 15: Wasserschutzgebiete - Zonen (Quelle: Karte Schutzgebiete – Daten- und Kartendienst der LUBW, zugegriffen am 15.01.2021), mit Plangebiet (in schwarz)

4.6 Vorhandene Fläche „Obstbaumwiesen“ / Ausgleichsfläche / Graben

Im nördlichen Bereich ragt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lohweg“, i.K.g. am 15.04.2005, in das Plangebiet hinein. Er setzt für die Flurstücke Nr. 4441 und 4438 eine private Grünfläche „Obstbaumwiesen“ bzw. eine Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft /

Ausgleichsfläche fest. In diesem Bereich verläuft zudem der Entwässerungsgraben für das Wohnbaugebiet „Lohweg“.

Für den entfallenden Ausgleich muss ein Ausgleich an anderer Stelle erstellt werden (siehe Abhandlung im Umweltbericht).

Die heutige Funktion des Entwässerungsgrabens als Rückhalteanlage für das Gebiet Lohweg entfällt und wird künftig mit dem benötigten Volumen in die Retention für das NBG Breitlohweg integriert.

4.7 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 4438, 4439, 4440, 4441, 4442, 4443, 4444, 4445, 4446, 4447, 4448, 4449, 4450, 4451, 4452, 4453.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung befinden sich folgende Flurstücke: 200 (Straße), 234/9, 402, 403, 405, 4437 (Straße),

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt im Südosten von Wimsheim und grenzt im Norden und Westen an die vorhandene Bebauung an. Bei der umgebenden Bebauung handelt es sich um Wohnbebauung, in der Regel Einfamilienhäuser. Südlich schließt ein Wochenendhausgebiet an, in dem Schuppen und Gartenhäuser stehen.



Abbildung 16: Foto, Blick nach Südwesten (Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2017)

5.2 Nutzungs- und Baukonzept

Die Gemeinde Wimsheim hat im Jahr 2017 verschiedene Außenbereichsflächen untersuchen lassen, die im Anschluss an die vorhandene Ortslage die Möglichkeit einer Wohnbauflächenerweiterung bieten. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht („Untersuchung Potentialflächen § 13b BauGB für die Gemeinde Wimsheim des Gemeindeverwaltungsverbands Heckengäu, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 13.11.2017 / erg. 16.04.2019“) zusammengefasst und im April 2019

dem Gemeinderat vorgestellt. Auf Grundlage dieser Untersuchung wählte der Gemeinderat zwei Gebiete aus („Breitlohweg / Falltor“ und „Tannweg / nördlich des Frischegrund“) und ließ dafür städtebauliche Konzepte erarbeiten. Die städtebaulichen Konzepte vom 31.10.2019 wurden am 19.11.2019 dem Gemeinderat vorgestellt.

Das Städtebauliche Konzept vom 31.10.2019 wurde mittlerweile geringfügig überarbeitet und wurde in der überarbeiteten Form (Stand: 28.06.2021, siehe nachfolgende Abbildung) dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Es haben keine Änderungen an der städtebaulichen Grundkonzeption stattgefunden.



Abbildung 17: Städtebauliches Konzept „Breitlohweg / Falltor“ – Einbindung in den Bestand, Lageplan, Stand: **31.10.2019**, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH



Abbildung 18: Städtebauliches Konzept „Breitlohweg / Falltor“, Lageplan, Stand: **28.06.2021**, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Bei dem Baugebiet „Breitlohweg / Falltor“ handelt es sich um ein Baugebiet, welches in „zweiter Reihe“ liegt und im Sinne einer Ortsarrondierung die Aussparung im Ortsrand schließt. Das Plangebiet ist von Wohngebieten umgeben, die Erschließung erfolgt somit z.T. über reine Wohnstraßen mit Wohnbebauung. Aus diesem Grund war es der Gemeinde wichtig, an dieser Stelle im Ortsgefüge eine verträgliche Nachverdichtung anzustreben. Das städtebauliche Konzept orientiert sich hinsichtlich der Bebauung an dem angrenzenden Wohngebiet.

Es setzt sich zusammen aus einer untergeordneten Zahl an freistehenden Einfamilienhäusern (ca. 15 Wohneinheiten) und der Mehrheit an Mehrfamilienhäusern (ca. 15 Wohneinheiten), Kettenhäusern (ca. 12 Wohneinheiten) und Doppelhäuser (ca. 10 Wohneinheiten). Für die Einzelhäuser sind (außer bei den Mehrfamilienhäusern) jeweils zwei Wohneinheiten zulässig. Die Zusammensetzung der Gebäudetypen wurde mittlerweile aufgrund der Zuteilungsgespräche geringfügig angepasst.

Betont werden die Mündungsbereiche der Stichstraßen durch drei Mehrfamilienhäuser, um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und auch kleinteilige Wohnungen anbieten zu können.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich hinsichtlich der Bebauung an dem angrenzenden Wohngebiet. Vorgesehen sind in der Regel zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss / Staffelgeschoss, dabei wechseln sich Satteldächer und Flachdächer ab. Der Ortsrand ist in großteils durch Satteldächer geprägt.

Neben der topographischen Situation wurde auch der Übergang zur freien Landschaft durch eine Eingrünung und Auflockerung der geplanten Bebauung berücksichtigt.

Das Wohngebiet erreicht die gem. Regionalplan vorgesehene Dichte von 50 EW/ha deutlich. Das Plangebiet verfügt somit über eine regionalplanerisch angemessene Dichte.

5.3 Alternativen

In dem Bericht „Untersuchung Potentialflächen § 13b BauGB für die Gemeinde Wimsheim des Gemeindeverwaltungsverbands Heckengäu“ wurden bereits im Jahr 2017 vier verschiedene Flächen hinsichtlich Ihrer Potenziale als Erweiterungsfläche gem. §13b BauGB untersucht. Der Gemeinderat wählte daraufhin zwei Flächen aus („Breitlohweg / Falltor“ und „Tannweg / nördlich des Frischegrund“) und ließ dafür städtebauliche Konzepte erarbeiten.

Die oben genannte Untersuchung kommt bzgl. des Gebietes „Breitlohweg / Falltor“ (ehemals „Breitlohweg / Friedhof“) zu folgendem Ergebnis:

„Restriktionen / städtebauliche Eignung: Das Untersuchungsgebiet „Breitlohweg / Friedhof“ ist gut geeignet für eine Wohnbebauung, da es unmittelbar an die Ortslage anschließt.

Es handelt sich jedoch um einen leichten Nordhang.

Durch die Autobahn sind Schalleinwirkungen vorhanden, diese müssen untersucht werden.

Ergebnis: Die Untersuchungsfläche „Breitlohweg / Friedhof“ ist als Wohnbau-Erweiterungsfläche zu empfehlen.“

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch gut angeschlossen. Es ist von der übergeordneten Straßenverbindung „Mönsheimer Straße“ und „Friolzheimer Straße“ (L 1175) gut erreichbar.

Innere Verkehrserschließung

Das Plangebiet schließt an den Breitlohweg sowie die Friedhofstraße an und ist somit gut erschlossen. In der Fortführung muss die Friedhofstraße verbreitert werden. Die interne Erschließung erfolgt über eine zentrale Wohnstraße. Von der Wohnstraße gehen drei Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten ab, die jeweils einen Wohnhof bilden. Von den Wendemöglichkeiten ist eine fußläufige Verbindung zum landwirtschaftlichen Weg nach Süden vorgesehen.

Das Plangebiet weist von Norden nach Süden fallend eine Steigung von ca. 15 % auf.

Im Plangebiet liegen die Erschließungsstraßen (Stiche die nach Süden führen), z.T. deutlich unterhalb des Geländes. Dies führt zu einem erhöhten Erdaushub. Der erhöhte Erdabtrag ist jedoch notwendig, um die Befahrbarkeit innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorhandenen topographischen Situation zu gewährleisten (siehe auch Textteil, Kapitel C3).

Die im Osten, Süden und Westen direkt an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftlichen Wege bleiben erhalten.

6.2 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

6.2.1 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Eine entsprechende Abstimmung mit den Behörden hat bereits stattgefunden. Zur Regenrückhaltung und Drosselung wird ein Regerrückhaltebecken auf öffentlicher Grünfläche vorgesehen (Flst. Nr. 405).

Die im Norden des Geltungsbereichs geplante Retention ist unterirdisch mit Rückhalteelementen vorgesehen. Die Fläche auf den Rigolen kann als öffentliche Grünfläche genutzt werden, eine Versickerung findet nicht statt.

Die geplante Retention führt zu einer Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers vor Einleitung in den Vorfluter (Grenzbach, Gewässer II. Ordnung). Der auf dem Flurstück Nr. 405 vorhandene kleine Schuppen westlich der Scheune wird abgerissen, so dass hier die Leitungsführung entsprechend der Topographie erfolgen kann.

Der auf Flst. Nr. 4441 im Plangebiet vorhandene, ost-west-verlaufende Entwässerungsgraben entfällt im Zuge des Vorhabens. Dieser dient dem westlichen angrenzenden Baugebiet als Zuleitung in den Vorfluter. Die heutige Funktion des Entwässerungsgrabens als Rückhalteanlage für das Gebiet Lohweg entfällt und wird künftig mit dem benötigten Volumen in die Retention für das Gebiet Breitlohweg integriert.

6.2.2 Misch- / Regenwasser

Die bestehende Mischwasserkanalisation wird im Zuge der konkreten Entwässerungsplanung hydraulisch nachgewiesen, sofern sich durch die Erschließung negative Auswirkungen ergeben sollten, werden diese technisch gelöst. Die Entwässerung Lohweg Ost wird ebenfalls nachgewiesen.

6.2.3 Oberflächenwasser

Da das Plangebiet geneigt ist und an landwirtschaftliche Flächen anschließt ist im südlichen Bereich eine Anlage zur Führung von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen vorgesehen. Der geplante Wall soll über eine Dammkronenbreite von 0,5 m, eine Dammhöhe von 0,30 m und eine Böschungsneigung von 1:1,5 verfügen. Er wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes hergestellt. Im Bereich der Wege wird das Wasser über eine Entwässerungsrinne aufgefangen.

6.2.4 Sonstige Versorgungsleitungen / Medien

Eine Vielzahl von weiteren Versorgungsleitungen unterschiedlicher Medienträger befindet sich in den angrenzenden Straßen/Wegen, so dass Anschlussmöglichkeiten für das Plangebiet gegeben sind und die Versorgung des Plangebietes sichergestellt werden kann.

6.2.5 Müllentsorgung

Die Stichstraßen mit den Wohnhöfen sind mit Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge vorgesehen, so dass eine Müllentsorgung hier möglich ist.

7 Gutachten / Untersuchungen

Die Gemeinde Wimsheim hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte Artenschutz, FFH-Mähwiesen, Geotechnik / Baugrund sowie Kampfmittelbelastung zu beantworten bzw. zu prüfen. Die erarbeiteten Untersuchungen und Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.

7.1 Artenschutz

Für das Gebiet „Breitlohweg / Falltor“ wurden folgende Gutachten erstellt:

- „Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP), Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, 30.08.2021“
- „Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus, Falterarten, Holzbewohnende Käferarten), Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, 22.04.2021“

Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen. Darin wurden Hinweise auf mögliche Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten untersucht und die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten geprüft.

Im Kapitel 8. „Gutachterliches Fazit“ wird im Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) folgendes ausgeführt:

„Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sollten die Auswirkungen des Vorhabens „Breitlohweg/Falltor“ der Gemeinde Wimsheim auf nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (in Verbindung mit dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) besonders und streng geschützte Arten dargestellt werden. Für das Vorhaben ist ohne die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen zunächst davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, da Lebensstätten von Vogelarten und Fledermausarten sowie der Zauneidechse in Anspruch genommen werden sowie mehrere Arten in ihren Lebensräumen möglicherweise gestört werden.

Nach § 44 BNatSchG sind folgende Verbotstatbestände relevant:

- (1) Verbotstatbestand (Tötung und Verletzung)

(2) Verbotstatbestand (Störung)

(3) Verbotstatbestand (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Nach BNatSchG geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht nachgewiesen, daher entfällt der Verbotstatbestand nach §44 (4).

Die Auswahl der prüfungsrelevanten Arten erfolgt in Kapitel 3.5. Häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand können hierbei aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen bzw. im Rahmen der Behandlung wertgebender Arten betrachtet werden. Als prüfungsrelevante Arten sind demnach sämtliche im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten, der Zauneidechse sowie mehrere lokal oder regional bedeutsame Brutvogelarten (mit Status als landes- oder bundesweiter Vorwarnlistenart bzw. gefährdeter Art) zu betrachten.

Für die vom Vorhaben verbotstatbeständlich betroffenen oder potenziell betroffenen Arten wurden kompensatorischen Maßnahmen dargelegt, so dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Im Einzelnen dienen die Maßnahmen V1, V2 und V3 der Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung oder Verletzung. Die Festlegung einer Bauzeitenregelung (Entfernen von Gehölzen/Staudenfluren außerhalb der Brutzeit - Maßnahme V1) sowie der Erhalt von Gehölzbeständen gewährleistet, dass Vogel- und Fledermausarten nicht während der Brut- bzw. Hauptaktivitätsphase getötet oder verletzt werden.

Die Maßnahme V2 (Erhalt von Gehölzbeständen) dient dem Erhalt der als hochwertig eingestuften Lebensräume im Umfeld des Plangebietes. Für die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Flächen wird daher der v.a. baubedingt mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden.

Da anlagebedingt Lebensräume geschützter Tierarten in Anspruch genommen werden und sich eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes prüfungsrelevanter Arten nicht ausschließen lässt sind weitergehende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die vorgezogenen Schutzmaßnahmen CEF 1 bis CEF 3 dienen der Herstellung adäquater Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Ausgestaltung und Größe richtet sich dabei nach der Anzahl der betroffenen Arten sowie der Gesamtbedeutung als Lebensraum.

Die Schutzmaßnahmen S1 und S2 dienen dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung von Lebensräumen national geschützter bzw. gefährdeter Arten (Gewöhnlicher Goldkäfer, Tagfalterarten, Feldgrille u.a.)

Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger, im Falle der CEF-Maßnahmen vorgezogener, Umsetzung nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

Der Erfolg der Maßnahmen ist jedoch durch ein umfangreiches Monitoring (5-Jährige Erfassung in den Maßnahmegebieten) zu dokumentieren.“

7.2 Prüfung auf Betroffenheit eines Streuobstbestandes nach § 33a NatSchG

Zur Bewertung des Baumbestandes innerhalb des Plangebietes wurde folgende Untersuchung erstellt: „Prüfung auf Betroffenheit eines Streuobstbestandes nach

§ 33a NatSchG, Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, 19.09.2024“.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Baumbestand innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht um einen geschützten Streuobstbestand nach § 33 a NatSchG handelt.

7.3 FFH-Mähwiesen / Ausnahmeantrag

Im Plangebiet sind FFH-Mähwiesen vorhanden (siehe auch Kapitel 4.5). Diese liegen zwar außerhalb von einem FFH-Gebiet, es wird in diesem Fall dennoch ein Ausgleich erforderlich. Beim Lebensraumtyp 6510 nach der FFH-Richtlinie, der auch außerhalb eines FFH-Gebietes als natürlicher Lebensraumtyp nach § 19 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG geschützt ist, lässt sich der „Ausgleich“ - wie bei Bebauungsplänen sonst auch - dadurch realisieren, dass der gleiche Lebensraumtyp in vergleichbarer Qualität und in gleicher Flächenausdehnung an anderer Stelle neu entwickelt wird. Dieser „Ausgleich“, hat gleichartig zu erfolgen und geht damit über die Anforderungen nach § 15 BNatSchG hinaus. (vgl. auch Stellungnahme des LRA Enzkreis vom 03.03.2021).

Eine Abhandlung findet im Umweltbericht statt. Dieser ist Teil des Bebauungsplans.

Im Ergebnis gilt: „Der Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“ überplant Wiesen des Lebensraumtyps „Magere Flachland-Mähwiesen“ (FFH-Wiesen) in einem Umfang von 13.711 m². Durch die dargestellten Maßnahmen werden Wiesenflächen mit Aufwertungspotential zu Mageren Flachland-Mähwiesen mit einer Flächengröße von insgesamt 14.010 m² entwickelt. [...]“

Der Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zum Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, vom 23.03.2023, geändert / ergänzt 09.07.2024 ist am 09.07.2024 eingereicht worden. Die Ausnahmegenehmigung ist mit Bescheid vom 18.07.2024 erteilt worden. Sowohl Antrag als auch Genehmigung liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

7.4 Geotechnische Untersuchung

Um eine wirtschaftliche, bautechnisch sinnvolle und sichere Planung, Ausschreibung und Bauausführung zu gewährleisten sind geo- und umwelttechnische Angaben über den Baugrund erforderlich. Aus diesem Grund wurde ein „Geo- und umwelttechnisches Gutachten, Erschließung Neubaugebiet „Breitlohweg“, Gemeinde Wimsheim, Ingenieurbüro für Geo- & Umwelttechnik GmbH & Co. KG, Karlsruhe, 28.05.2021“ erstellt. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Baugrundverhältnisse setzen sich aus einem tonigen Oberboden unter der Grasnarbe, sowie Tonen, Steinen/Blöcken im Untergrund zusammen. Darunter anstehend befindet sich Tonstein. Der Übergang der Böden in die Verwitterungszone mit anstehendem Fels ist unregelmäßig ausgebildet. In der Tiefenlage ist daher mit Hindernissen aus Steinen und großen Blöcken zu rechnen.

Aufgrund der Geländeform muss während der Baumaßnahme jahreszeitlich und witterungsbedingt mit erheblichem Zutritt von Schicht-, Oberflächen- bzw. Hangwasser gerechnet werden. Die im Untergrund anstehenden Böden werden als sehr schwach durchlässig eingestuft und sind somit nicht versickerungsfähig.

Gemäß Bodenproben wurden erhöhte Arsen- sowie Kupfergehalte im Feststoff festgestellt, die einen geogenen Ursprung haben. Aufgrund der Öffnungsklausel der VwV Boden können diese Böden aus umwelttechnischer Sicht in eine niedrige Einbaukonfiguration eingestuft werden. Die abschließende Bewertung und Beurteilung obliegt der zuständigen Umweltbehörde, bzw. dem Landratsamt.

7.5 Kampfmittelbeseitigung / Luftbildauswertung

Zur Bewertung einer potentiellen Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt (LBA Luftbildauswertung GmbH, 07.04.2021).

„Die untersuchten Luftbilder liefern keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsgebiets durch Kampfmittel.

Nach aktuellem Kenntnisstand können die geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten für das Bauvorhaben ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Da die Gefahr von Artilleriegranaten-Blindgängern jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird dem Baustellenpersonal eine besonders umsichtige Arbeitsweise empfohlen. Informationen über Maßnahmen beim Auffinden von Kampfmitteln gibt es auf der Webseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD) Baden-Württemberg.“

7.6 Lärmkartierung Baden-Württemberg

Für die Bundesautobahn liegt die Lärmkartierung Baden-Württemberg 2017 vor. Das Plangebiet ist davon sowohl tags als auch nachts nicht betroffen.

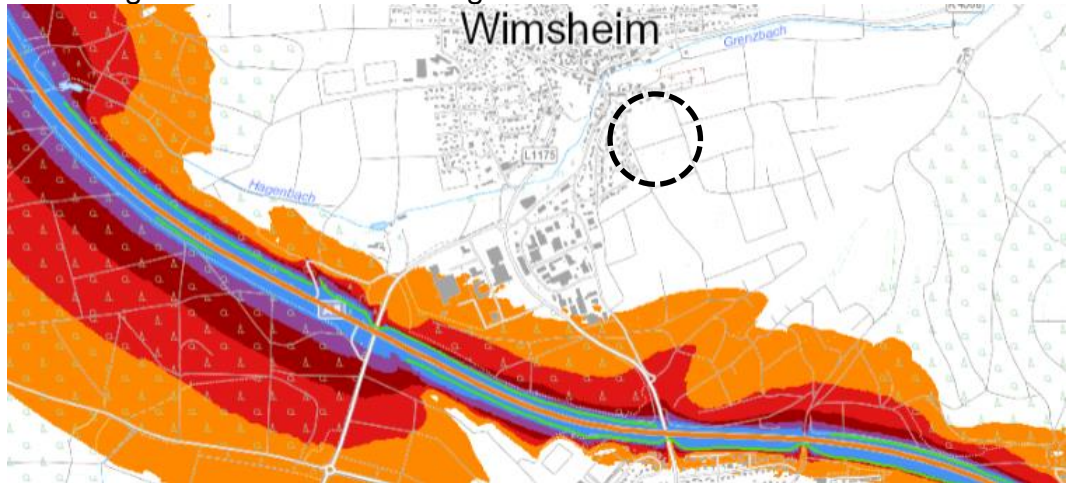


Abbildung 19: Auszug Umgebungslärmkartierung Baden-Württemberg 2017, LUBW, Straßenlärm LDEN (24 Stunden) (Quelle: [Karte: Umgebungslärmkartierung 2017 - Daten- und Kartendienst der LUBW \(baden-wuerttemberg.de\)](https://www.karte.umgebungslaermkartierung2017.de), zugegriffen am 15.01.2021), mit dem Plangebiet (in schwarz)

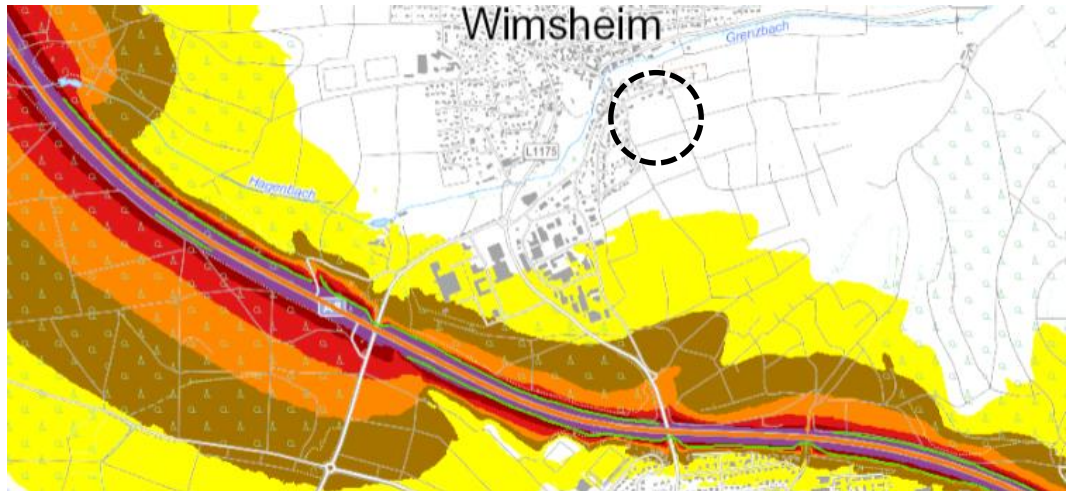


Abbildung 20: Auszug Umgebungslärmkartierung Baden-Württemberg 2017, LUBW, Straßenlärm LNight (22 – 6 Uhr) (Quelle: [Karte: Umgebungslärmkartierung 2017 - Daten- und Kartendienst der LUBW \(baden-wuerttemberg.de\)](#), zugegriffen am 15.01.2021), mit dem Plangebiet (in schwarz)

8 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass für die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und des § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht („Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, Entwurf 24.09.2024“) ist gem. § 2a BauGB Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigefügt. Aufgrund des Umfangs ist der Umweltbericht als Anlage der Begründung beigefügt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund der Lage am Ortsrand, der Erschließungssituation und um dem vorherrschenden Wohnraumangel entgegenzutreten soll Wohnnutzung im Zentrum stehen. Der Bedarf ist vorhanden (ausführliche Darlegung siehe Kapitel 2,4)

Als zulässig sind daher Wohngebäude festgesetzt. Direkt der Wohnnutzung dienende Nutzungen möchte man ebenfalls ermöglichen. Flächenintensive oder störende Nutzungen sind jedoch ausgeschlossen. Nicht zulässig sind daher Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe, da diese zum einen der Gebietscharakteristik an der Ortsrandlage nicht entsprechen und zum anderen seitens der Gemeinde gewünscht wird, diese Einrichtungen zentral in den Ortslagen zu platzieren.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig. Sie entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebietes. Sie sind auch an dieser Stelle bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert und benötigen umfassende Stellplatzflächen bzw. haben einen hohen Flächenverbrauch.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Das Maß der maximal zulässigen Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Eine Überschreitung von bis zu 50 % auf einen Wert von 0,6 durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO entspricht ebenfalls dem Orientierungswert der BauNVO. Eine Überschreitung für Tiefgaragen ist für die Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern sinnvoll.

Für den Bereich mit der Nutzungsschablone C wurde aufgrund der Topographie, und der damit zusammenhängenden Bauweise die GRZ auf 0,5 erhöht. Gewünscht ist in diesem Bereich eine verdichtete Bebauung. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ wurde für diesen Bereich auf einen Wert von bis zu 0,7 erhöht, um ausreichende Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen zu ermöglichen.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen. Bedingt durch die Hanglage können in Teilen des Wohngebietes optisch drei Vollgeschosse in Erscheinung treten.

In den Bereichen mit Flachdächern (Nutzungsschablone C und D) ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m ein Dachgeschoss zulässig, welches in Teilen als drittes Vollgeschoss erscheint. Aufgrund der Topographie kann zudem das Kellergeschoss in Erscheinung treten.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch Traufhöhen und Firsthöhen geregelt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. First- und max. Traufhöhe bei Satteldächern sowie max. Gebäudehöhe bei Flachdächern, in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und -neigungsbereich entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen und dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Landschaftsbild einfügt.

Die Bezugshöhen (BZH) wurden durch Analyse der geplanten Straßenhöhen und des bestehenden Geländes ermittelt. Die Bezugshöhe ist nicht identisch mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Bezugshöhe ist eine rein rechnerische bzw. ermittelte Höhe, auf die die festgesetzten Gebäudehöhen bezogen sind und die städtebaulich im Verhältnis zur geplanten Straße sinnvoll ist. In der Wahl der EFH sind die Bauherren frei. Bei der Wahl einer EFH unterhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugshöhe besteht die Möglichkeit, dass die private Abwasserbeseitigung über eine Hebeanlage erfolgen muss.

Die Erschließungsstraßen liegen aufgrund der vorhandenen Topographie zum Teil unterhalb des Geländes. Daher floss in die Ermittlung der Bezugshöhe neben der künftigen Höhe der Erschließungsstraße auch Überlegungen zum künftigen Bodenaushub ein und die Bezugshöhe wurde nicht zu tief gewählt, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden. Weitergehende bzw. konkrete Überlegungen bzw. Berechnungen sind auf Bebauungsplanebenen aufgrund der noch nicht vorliegenden Ausformungen der Gebäude nicht möglich bzw. sinnvoll (siehe auch Kapitel 6.1).

Die Festsetzung der maximal zulässigen talseitigen Wandhöhe entspricht der Überlegung zum Bebauungsplan „Frischegrund, 1. Änderung“. Die Festsetzung dient der Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen und übermäßigen Wandansichten Richtung Tal. Die Festsetzung berücksichtigt dabei auch einen gewissen Gestaltungsspielraum für den Bauherrn, indem für die verbleibenden 40% der talseitigen Wandansicht keine verbindliche Regelung getroffen wird. Die Traufhöhe entspricht bei traufständigen Gebäuden dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) an der talseitig gelegenen Wand. Bei giebelständigen Gebäuden ist dies ebenfalls die Traufhöhe des Gebäudes (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante)), jedoch wird durch den Giebel die Ansichtsfläche der talseitigen Wand höher. Aufgrund der Entwässerung macht diese Firstrichtung / Gebäudestellung jedoch Sinn.

Die Thematik stellt sich vor allem im Bereich der Nutzungsschablone A dar, da die Gebäude aufgrund der Entwässerung höhenmäßig an bzw. knapp oberhalb der Erschließungsstraße zum Liegen kommen können. Da hier das Gelände zum Bestand hin abfällt möchte man allzu hohe Wandansichten verhindern.

A3 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplanes soll eine Durchmischung von Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern entstehen, welche durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht werden. Die Kettenhausbebauung wird über die abweichende Bauweise geregelt. Für den Bereich der Nutzungsschablone C wird zudem zugunsten der städtebaulichen Dichte und effizienten Ausnutzung der Grundstücke ein Heranbauen an die südliche Grundstücksgrenze bis zum 1. Obergeschoss ermöglicht. Ziel ist dabei auch die Wirkung der Brandwände zu mindern.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die bandartige Festsetzung ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung ihres Grundstückes gegeben ist. Insbesondere da die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrenzen noch variabel sind und sich im Weiteren noch ändern können, ist die Ausweisung von „Einzelbaufenstern“ nicht zweckmäßig. Diese sind i.d.R. lediglich für die Solitərbauten der Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

In der Vorgartenzone ist insb. bei der Kettenhausbebauung (Quartier C) zu beachten, dass eine Fläche von mindestens 3 x 3 m freigehalten werden muss, damit die Stellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr nachgewiesen werden können (Nachweis 2. Rettungsweg aus den oberen Geschossen). Bei einer traufständigen Anordnung der Gebäude zur Straße muss der 2. Rettungsweg ggf. über Dachflächenfenster nachgewiesen werden können.

Die Stellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr können nicht im Bereich von notwendigen Stellplätzen angeordnet werden und im Regelfall nicht über die Dächer der Carport und Garagen nachgewiesen werden.

Der Nachweis des 2. Rettungswegs über die Gartenseite ist nicht möglich, da der Zugang für die Feuerwehr zu den rückwärtigen Grundstücken nicht möglich ist.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Da die überbaubare Grundstücksfläche zum Teil relativ eng um die geplante Bebauung festgesetzt wurde, ist es städtebaulich sinnvoll, dass gem. § 23 BauNVO Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile und Vorhaben durch die geplanten Vorhaben ausnahmsweise bis zu einem Maß von 2,00 m vor die festgesetzte Baugrenze zugelassen werden können. Es handelt sich hierbei um eine Ermessensentscheidung der Baurechtsbehörde. Diese untergeordneten Bauteile und Vorbauten stellen ein festes Gestaltungselement der Fassade dar, wirken sich aber nicht wesentlich auf die Gebäudekubatur aus. Die Errichtung einer Terrasse oder das Herausragen eines Balkons ist vorstellbar, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Zudem ist eine großzügigere Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht gewollt, um die Gebäude in der vorgesehenen Ausprägung zu fixieren und Freibereiche städtebaulich zu sichern.

A4.2 Nebenanlagen

Um die Versiegelung auch durch Nebenanlagen nicht übermäßig zu erhöhen, wurde die Anzahl und Größe der möglichen Nebenanlagen beschränkt. Dies hat nicht nur ökologische Gründe, auch gestalterisch soll ein Übermaß an Bebauung auf dem Grundstück verhindert werden, um eine räumliche Enge auf den Grundstücken zu vermeiden und ein städtebaulich ruhiges Erscheinungsbild zu erzielen. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung dem Wunsch Rechnung getragen, wenigstens eine Nebenanlage zur Unterbringung von Gartengeräten zu errichten.

Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen in den Pflanzzwang-Flächen soll die durchgehende Begrünung dieses Bereiches und damit auch die Gestaltung des Ortsrandes sicherstellen.

A4.3 Stützmauern und Böschungen

Aufgrund der topographischen Situation sind Regelungen zu Stützmauern und Böschungen notwendig. Stützmauern sind in der Regel am Rande der Grundstücke notwendig. Ein Ausdehnen der überbaubaren Grundstücksfläche über das gesamte Grundstück ist jedoch aus wichtigen städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes, insbesondere des Ortsrandes.

A6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Nutzungsschablone A dient der Realisierung von Einzelhäusern. Die Grundstücke dieser Einzelhäuser liegen nördlich der Erschließungsstraße. Das Gelände fällt in diesem Bereich ab.

Aufgrund der dargelegten topographischen und erschließungstechnischen Situation kann es sein, dass in diesem Bereich geplante Grenzgaragen die Voraussetzungen für die Privilegierung gemäß § 6 (1) Nr. 2 LBO nicht erfüllen. Dabei wird die Größe der Wandfläche nicht beispielsweise durch eine übermäßige Länge der Garage in die Höhe getrieben, sondern allein aufgrund des notwendigen Sockels der Garage, der sich durch das abfallende Gelände in Verbindung mit der teilweise oberhalb des Geländes liegenden Erschließungsstraße und der maximal möglichen Neigung der Zufahrtsrampe zur Garage ergibt. Insbesondere gilt dies, da die Garagen aus städtebaulichen Gründen nicht direkt an der Straße zulässig sein sollen, sondern auch die gängige Anordnung von Garage und vorgelagertem Stellplatz ermöglicht werden soll.

Dennoch soll aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen die Wandhöhe bzw. die Wandfläche begrenzt werden.

A7 Offene Stellplätze und Garagen

Garagen

Durch die Lage der Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen ist ein gewisser Abstand zum Straßenraum gewährleistet. Damit erhält der Straßenraum einen offenen und freundlichen Eindruck und die Verkehrssicherheit wird ebenfalls verbessert.

Auch Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen können entstehen.

Stellplätze

Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig. Damit ist die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz innerhalb des Plangebietes möglich.

Die Festsetzung unterstützt zudem die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

Die Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen in den Pflanzzwang-Flächen soll die durchgehende Begrünung dieses Bereiches und damit auch die Gestaltung des Ortsrandes sicherstellen.

A8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Diese Festsetzung wurde notwendig um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte, die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen, zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind von 1,0 Stellplatz auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht (siehe Kapitel Stellplatzverpflichtung B5).

A9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A9.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/ Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung der Erschließung über die vorgesehenen ausgebauten Straßen und nicht über die landwirtschaftlichen Wege.

A9.2 Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentlichen Verkehrsflächen bilden und sichern das Erschließungssystem.

A9.3 Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg

Die Fußwege ergänzen das mit dem PKW nutzbare Erschließungsnetz und schaffen fußläufige Wegeverbindungen abseits der Erschließungsstraßen, z.B. in die südlich angrenzende Kleingartenanlage bzw. die offene Landschaft.

Die Fußwegeverbindungen werden im Bereich der querenden Anlage zur Führung von Oberflächenwasser so ausgeformt, dass die Funktionsfähigkeit der Maßnahme langfristig gewährleistet ist.

A9.4 Öffentliche Verkehrsfläche: Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünfläche befindet sich angrenzend an einen der Stichwege aus dem Wohngebiet in die angrenzenden Felder. Die Festsetzung ermöglicht es, das Baugebiet zukünftig zu erweitern, indem eine Umwidmung zur Öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) stattfindet, ohne auf dieser Fläche eine Bebauungsplanänderung vornehmen zu müssen.

A9.5 Private Verkehrsfläche

Die private Verkehrsfläche dient als Zufahrts- und Wendemöglichkeit zur Scheune auf Flurstück Nr. 405, die sich auf gemeindlicher Fläche befindet. Die private Verkehrsfläche bildet die heutige Zufahrtssituation ab und sichert sie.

Die private Verkehrsfläche dient zudem der Zuwegung zum Retentionsbecken.

A10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

A10.1 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser / Regenrückhaltebecken (RRB)

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für die notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers / Niederschlagswassers festgesetzt. Die Festsetzung sichert somit die Entwässerung des Bebauungsplangebietes.

Durch die Retention wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

A10.2 Anlage zur Führung von Oberflächenwasser

Da das Plangebiet geneigt ist und an landwirtschaftliche Flächen anschließt ist im südlichen Bereich eine Anlage zur Führung von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen vorgesehen. Der geplante Wall soll über eine Dammkronenbreite von 0,5 m, eine Dammhöhe von 0,30 m und eine Böschungsneigung von 1:1,5 verfügen. Er wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes hergestellt. Im Bereich der Wege wird das Wasser über eine Entwässerungsrinne aufgefangen.

A11 Grünflächen

A11.1 Öffentliche Grünfläche

Die Möglichkeit in der nordöstlichen im Plangebiet platzierten Grünanlage die Rückhaltesysteme für Regenwasser anzulegen, steht im Zusammenhang mit dem geplanten Trennsystem und dient der Sicherung der Regenwasserentsorgung des Plangebietes.

Die vorgeschlagenen Pflanzempfehlungen dienen einer qualitätvollen Begrünung der Fläche. Aufgrund der unterirdischen Lage der Retention kann eine oberirdische Begrünung stattfinden. Bäume und Sträucher sind hier jedoch ausgeschlossen.

A12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A12.1 Trennsystem / Beseitigung des Niederschlagswassers

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

A12.2 Dachdeckungen

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A12.3 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und privater Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A12.4 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A12.5 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A12.6 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Auf den „Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP), Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, 30.08.2021“ sowie den „Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ‚Breitlohweg / Falltor‘, Gemeinde Wimsheim, König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, Entwurf 24.09.2024“ wird verwiesen.

Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Maßnahmen, die das Plangebiet selbst betreffen, sind soweit rechtlich möglich in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Die anderen Maßnahmen gelten aus dem Gutachten heraus. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Zur „Vermeidungsmaßnahme V1 – Rodungszeiten“ wurde im Bebauungsplan-Textteil ein Hinweis zu den geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgenommen.

A12.6.1 Vermeidungsmaßnahme V2 – Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Gehölzbereiche

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen von bestehenbleibenden Gehölzstrukturen während der Bauphase.

A12.6.2 Vermeidungsmaßnahme V3 - Vergrämung der Zauneidechse

Die Festsetzung dient der Vermeidung baubedingter Tötung oder Verletzung streng geschützter Arten (Zauneidechse).

(Siehe bzgl. der Flächen im Umfeld Karte 1 / CEF 3-Maßnahmen im „Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)“).

A12.7 Schutzmaßnahmen Artenschutz

Auf den „Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP), Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, 30.08.2021“ wird verwiesen. Dieser ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Maßnahmen, die das Plangebiet selbst betreffen, sind in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Die anderen Maßnahmen gelten aus dem Gutachten heraus. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

A12.7.1 Schutzmaßnahmen S1 - Sicherung der Habitatbäume des Gewöhnlichen Rosenkäfers

Die Festsetzung dient der Schadensminimierung im Zuge der allgemeinen Eingriffsregelung.

A13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

A14 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A14.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

A14.1.1 Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen u.a. entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

A14.1.2 Pflanzzwang 2 (pz 2) – Ortsrandeingrünung - Strauchhecke

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden. Gleichzeitig dient die Bepflanzung der natürlichen Entwicklung des Gewässers und bietet Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

A14.1.3 Pflanzzwang 3 (pz 3) Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

In den Bereichen mit der Nutzungsschablone C sind aufgrund der gewünschten verdichteten Bauweise lediglich 30 % der privaten Grundstücksflächen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

A14.1.4 Pflanzzwang 4 (pz 4) Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die Maßnahme dient der Gestaltung des Gebiets und der Minimierung der versiegelten Fläche.

Bäume benötigen eine größere Substratstärke zur Verankerung und Versorgung mit Wasser und Nährstoffen.

A15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Die topographisch exponierte Lage des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung notwendig.

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Auch der Übergang zur freien Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Leuchtende Farben, wie z.B. ein kräftiges Orangerot sind aufgrund der exponierten Hanglage nicht zugelassen.

Die Begrünung flachgeneigter Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll und daher verpflichtend.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Quergiebel/-haus

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist es, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedigungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes.

Als blickoffen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

B3.2 Stützmauern

Die Festsetzung zu den Stützmauern wurde aus gestalterischen Gründen und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange getroffen. Aufgrund der topographischen Situation sind Stützmauern und Böschungen notwendig, diese sollen jedoch in der Höhe begrenzt und begrünt werden. Aufgrund der vorgesehenen baulichen Dichte und Topographie im Bereich der Nutzungsschablone C wird in diesem Bereich auf einen Versatz der Stützmauern verzichtet.

Insbesondere in direkter Sichtbarkeit entlang der öffentlichen Verkehrsfläche soll eine allzu hohe Ausführung der Stützmauern ausgeschlossen werden.

B4 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschiedene Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

B5 Grenzabstände

Die Festsetzung zu den Grenzabständen unter den örtlichen Bauvorschriften ist ergänzend bzw. klarstellend zur Festsetzung „Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“ getroffen.

B6 Stellplatzverpflichtung

Die aus gestalterischen und Wirtschaftlichkeitsgründen minimierte öffentliche Verkehrsfläche bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 1 Wohnung	2 Stellplätze erforderlich
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 Stellplätze erforderlich.

B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Durch die Erschließung werden unbefestigte Flächen überbaut und versiegelt, was bei einem Regenereignis zu einem Mehrabfluss gegenüber der unversiegelten Fläche führt. Um diese Erhöhung des Abflusses zu verhindern, ist diese Festsetzung getroffen.

Die Auslegung der Zisterne nach den oben genannten Kriterien incl. des Nachweises der angeschlossenen Fläche ist Bestandteil des Baugesuchs.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 2,0 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	15.600 m ²
davon: überbaubare Grundstücksfläche gesamt (GRZ 0,4)	ca.	6.240 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	3.630 m ²
davon: Öffentliche Parkfläche	ca.	80 m ²
davon: Fußweg	ca.	80 m ²
davon: Verkehrsgrün	ca.	50 m ²
private Verkehrsfläche:	ca.	70 m ²
Öffentliche Grünfläche (Retention):	ca.	380 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Es besteht der Bedarf einer Baulandumlegung, um die Grundstücke einer zweckmäßigen Größe und Grundstücksaufteilung zuzuführen. Die Baulandumlegung erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren.

Da der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Wimsheim ist eine Gemeinde mit hoher Standortgunst. Durch die Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird in der Gemeinde Wimsheim neue Wohnbauflächen für Familien geschaffen sowie die nachhaltige Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gesichert. Ebenfalls sind günstige Auswirkungen auf die Sozialstruktur durch den Zuzug jüngerer Bewohner denkbar.

Wimsheim, den 11.12.2024



Mario Weisbrich,
Bürgermeister