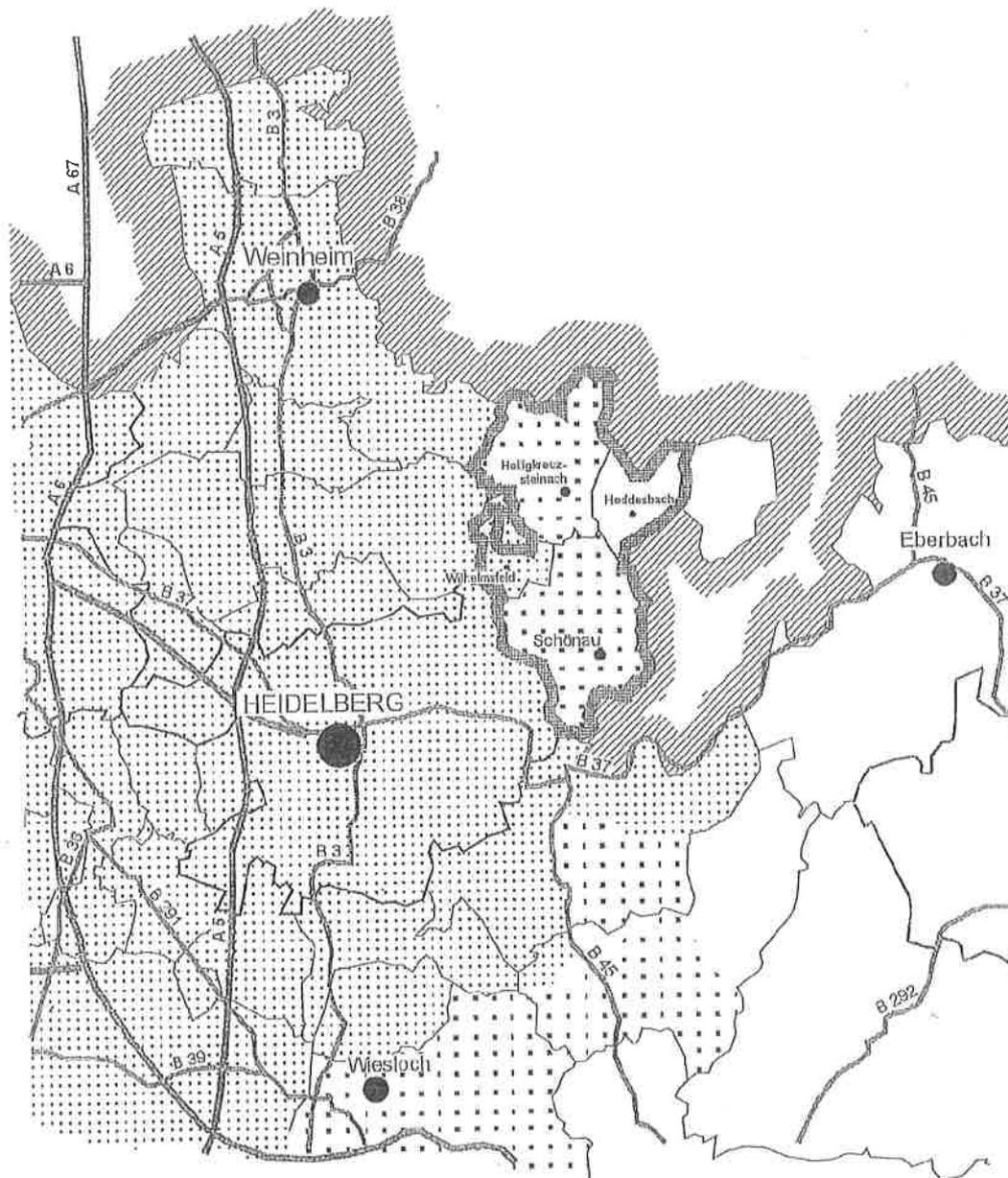


Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Schönau



4. Änderung Gemeinde Wilhelmsfeld

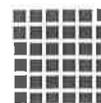


Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Schönau

4. Änderung Gemeinde Wilhelmsfeld

Zeichnerischer Teil und Begründung

Aufgestellt: Sinsheim, 03.04.2023		STERNEMANN UND GLUP  <small>FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34</small>
Datum:	Änderung:	
10.07.2023	Ergänzung der Begründung	
22.01.2024	Ergänzung der Begründung	



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Verfahren	4-5
Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Lageplan/M. 1:2500)	6
Begründung	7-18
Rechtsgrundlagen	8
1. Derzeitiger Planungsstand der vorbereitenden Bauleitplanung im Gemeindeverwaltungsverband Schönau	8
2. Anlass und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung	8
3. Redaktionelle Anmerkungen zur Flächennutzungsplan-Änderung	9
4. Übergeordnete Planungen	9-10
5. Bestehender Bedarf an Wohnbauflächen	10-11
6. Städtebauliche Erläuterungen	12-13
Belange des Forstes	13
Belange des Bodens	13-14
Belange des Lärmschutzes	14-15
Belange des Grundwasserschutzes/der Niederschlagswasser-Beseitigung	15
7. Hinweise zum Umweltbericht	16-18



Verfahren

1. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2023 den Aufstellungs-Beschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungs-Beschluss wurde am 03.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung in der Zeit vom 11.05.2023 bis 12.06.2023 am Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau.

Eine weitere Möglichkeit der Einsichtnahme besteht in den Rathäusern der Mitgliedsgemeinden.

3. Nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Bürgeranhörung hat die Verbandsversammlung am 10.07.2023 eine Abwägung über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen, den Entwurf gebilligt und den Beschluss gefasst, diesen öffentlich auszulegen.

4. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2023 bis 06.11.2023 öffentlich ausgelegen.

Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 19.10.2023 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu den Planungsinhalten am Verfahren beteiligt.

5. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 22.01.2024 beraten und den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss erhoben.

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen wird bestätigt.

Sieglinde Pfahl, Verbandsvorsitzende

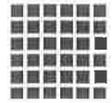


07. Mai 2024

6. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am _____ durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt.
7. Der Gemeindeverwaltungsverband Schönau hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes am **15. Mai 2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

Sieglinde Pfahl, Verbandsvorsitzende



Lageplan zur

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

M. 1:2500

4. ÄNDERUNG

DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES GVV SCHÖNAU

GEMEINDE WILHELMSFELD

Bestand	Planung	Nutzungen
		Wohnbaufläche
		Gemischte Bauflächen
		Sonderbaufläche
		Grünfläche
		Fläche für die Landwirtschaft
		Forstwirtschaftliche Fläche
		Landschaftsschutzgebiet

Die Verbandsversammlung hat am 22.01.2024 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss erhoben.

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen wird bestätigt.

Sieglinde Pfahl
Sieglinde Pfahl, Verbandsvorsitzende

Inhalt der FNP- Änderung sind die farbig herausgearbeiteten Darstellungen



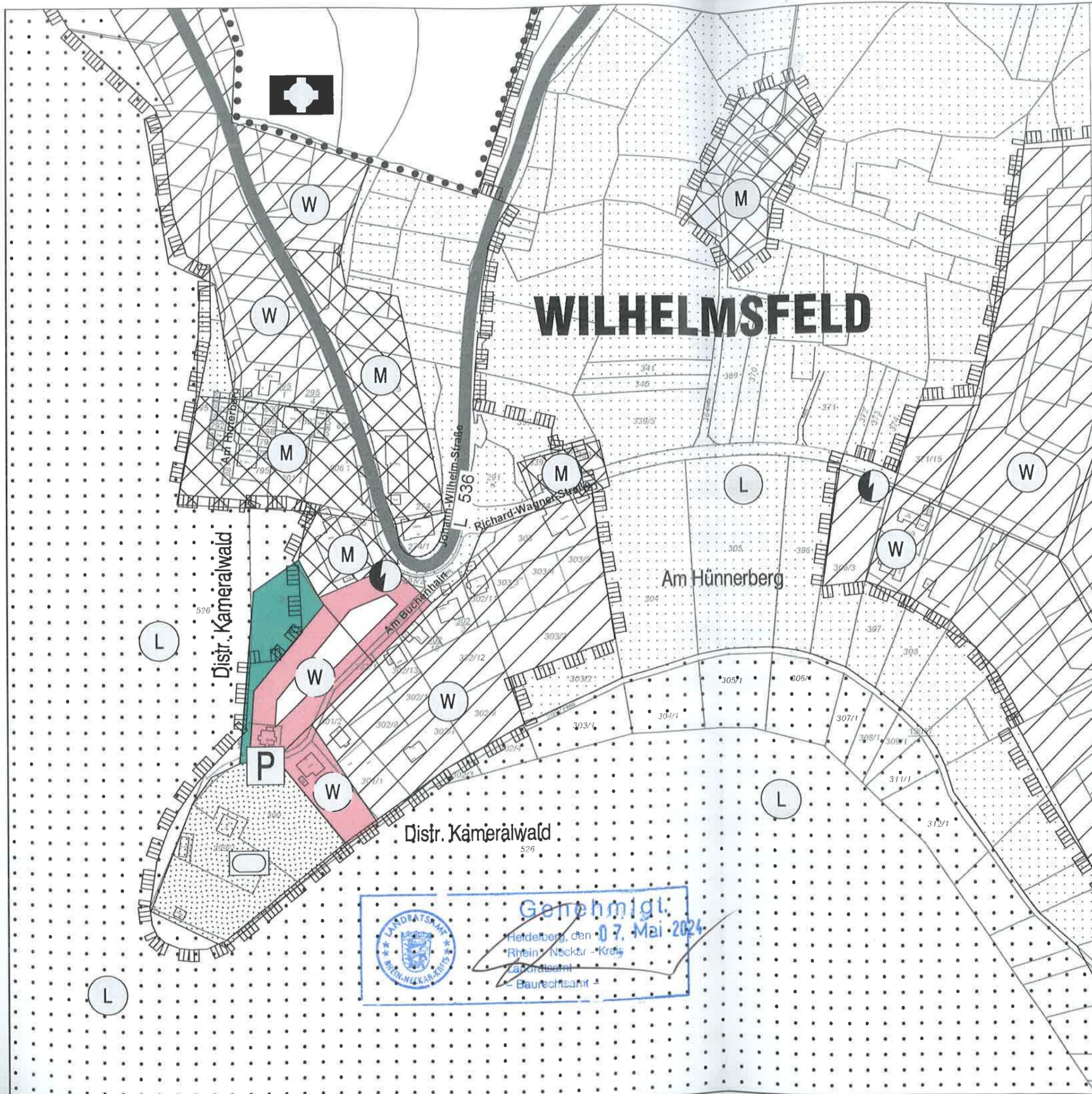
M. 1 : 2.500

Sinsheim, im Februar 2023

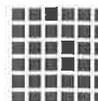
letztmalig ergänzt:



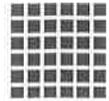
**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE



Genehmigt:
07. Mai 2024
Heidelberg, den
Rhein-Neckar-Kreis
Landratsamt
Baurechtsamt



Begründung



Rechtsgrundlagen

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl.2023 I. Nr. 394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.2023 I. Nr. 176), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl.S. 137), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

1. Derzeitiger Planungsstand der vorbereitenden Bauleitplanung im Gemeindeverwaltungsverband Schönau

Der Gemeindeverwaltungsverband Schönau, mit den Gemeinden Heddesbach, Heiligkreuzsteinach, Schönau und Wilhelmsfeld, hat in den Jahren 1992 bis 1998 seinen Flächennutzungsplan als Gesamtwerk mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2010 fortgeschrieben.

Diese 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 28.10.1998, abgesehen von der im Jahr 2010 vorgenommenen Änderung, rechtskräftig.

Die 3. Änderung wurde auf der Gemarkung Schönau durchgeführt, um am östlichen Ortsrand der Gemeinde einen Einzelhandelsbetrieb in einer bedarfsgerechten Größe ansiedeln zu können.

2. Anlass und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau bezieht sich ausschließlich auf die Ausweisung einer den Siedlungsrand von Wilhelmsfeld arrondierenden Wohnbaufläche.

Hintergrund der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Wilhelmsfeld, aufgrund der großen Nachfrage nach Bauflächen die Erschließungsstraße „Am Buchenhain“ zukünftig beidseits, unter Einbeziehung der Flächen einer zwischenzeitlich nicht mehr genutzten Tennisanlage, einer Bebauung zuführen zu können. Die damit vorgenommene Ergänzung der geplanten Wohnbaufläche in der Gemeinde Wilhelmsfeld wird mit der erforderlichen Eigenentwicklung begründet.



3. Redaktionelle Anmerkungen zur Flächennutzungsplan-Änderung

Die Darstellung des Inhaltes der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt auf dem Grundkataster (ALK-Daten) der Gemarkung Schönau.

Das Verfahren bezieht sich ausschließlich auf die in der Kartengrundlage im M. 1:5000 gekennzeichneten Fläche auf der Gemarkung Wilhelmsfeld.

Alle weiteren nicht bzw. schwarz-weiß abgebildeten Planungsflächen sind damit nicht Inhalt dieses Verfahrens.

4. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung anzupassen.

Damit sind die Aussagen der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ die wesentliche Grundlage für diesen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Tekturpunkt. Der Regionalplan ist seit dem Jahr 2014 rechtsverbindlich und wird derzeit für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen in Teilen fortgeschrieben.

Die in den Entwurf der 4. Änderung aufgenommene Planungsfläche nördlich der Straße „Am Buchenhain“ ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ überwiegend als „Regionaler Grünzug“ festgelegt. Sie grenzt unmittelbar an ein „Vorbehaltsgebiet für die Wald- und Forstwirtschaft“ an.

„Regionale Grünzüge“ dienen (gemäß Plansatz 2.1.1 Z ERP) als „großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumstrukturen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung“.

Gemäß Plansatz 2.1.3 Z ERP darf in „Regionale Grünzüge“ in der Regel nicht gesiedelt werden.

Die **Überschneidung** mit dem betreffenden Grünzug umfasst im vorliegenden eine Fläche von **ca. 0,40 ha**, bei einer Eingriffstiefe von ca. 35 m.

Mit Blick auf den maßstabbedingten regionalplanerischen Ausformungsspielraum kann die Feststellung getroffen werden, dass die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes regionalplanerischen Zielsetzungen nicht entgegensteht.

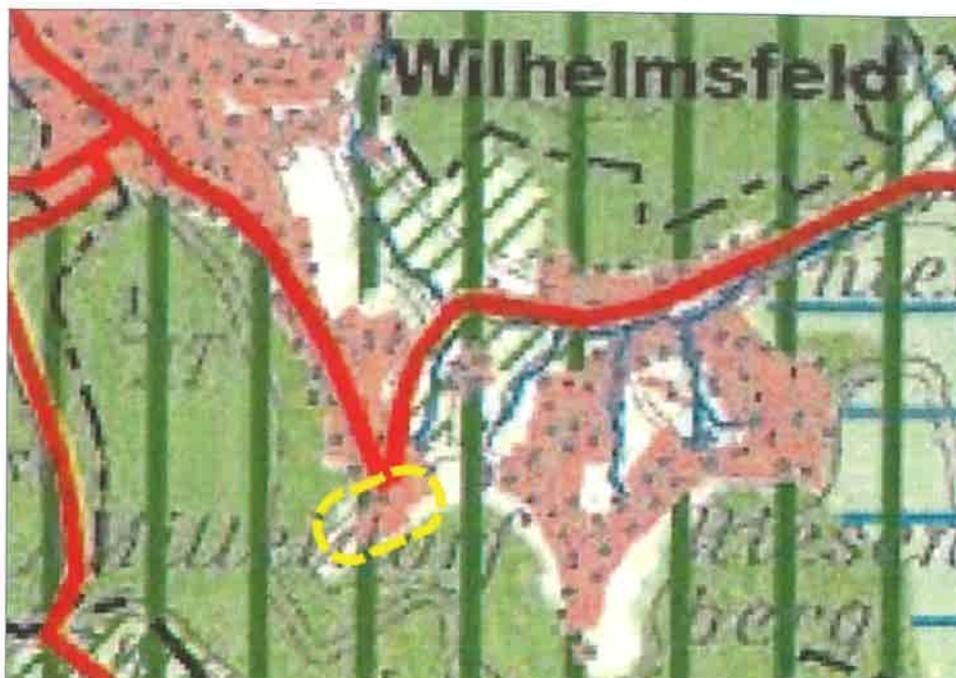
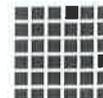


Abbildung Auszug aus der Raumnutzungskarte, Blatt Ost,
des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“

5. Bestehender Bedarf an Wohnbauflächen

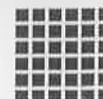
In der Gemeinde Wilhelmsfeld besteht nachweislich ein Bedarf an Wohnbauflächen. Die in der Gemeinde noch vorhandenen innerörtlichen Potenziale, wie beispielsweise Baulücken, stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem Wohnungsbau derzeit nicht oder nur in einem sehr begrenzten Umfang zur Verfügung. In Anlehnung an die in der 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ empfohlene Berechnungsformel wurde für die Gemeinde Wilhelmsfeld für einen Zeitraum von 15 Jahren ein Flächenbedarf in einer Größe von 1,91 ha ermittelt.

Berechnungsformel

$$\frac{\text{Gw (Zeitpunkt der FNP-Aufstellung)} \times \text{Zuwachsfaktor (in \%)} \times \text{FNP-Laufzeit (Anzahl der Jahre)}}{\text{durchschnittliche Belegungsdichte (EW je WE)} \times \text{Siedlungsdichte (WE je ha)} \times 5}$$

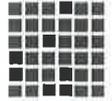
Ergebnis gemäß der Berechnung des Regionalplan-Entwurfes

$$\frac{3.181 \text{ EW} \times 0,008 \times 15 \text{ Jahre}}{2 \times 20 \text{ WE/ha} \times 5} = 1,91 \text{ ha}$$



Im Hinblick auf die Bilanz ausgewiesener Wohnungsflächen ist darauf hinzuweisen, dass der südliche Teil der erweiterten Darstellung der 4. Änderung teilweise bereits auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut ist. Somit hat diese Flächendarstellung primär einen redaktionellen und demnach berichtigen Charakter.

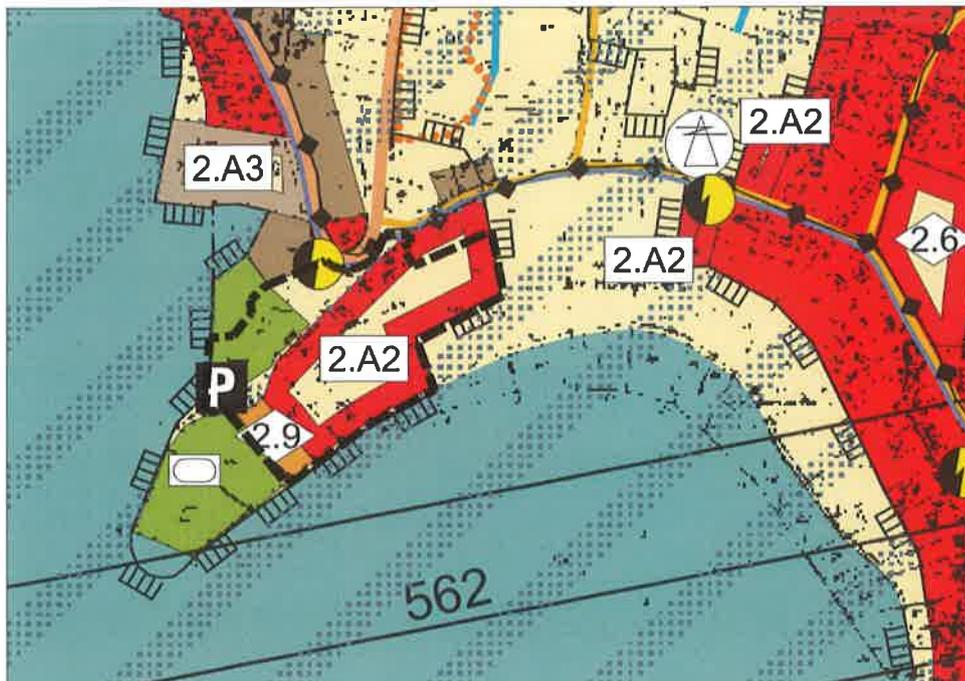
Die neu in den Flächennutzungsplan aufgenommene Planungsfläche nördlich der Straße „Am Buchenhain“ weist lediglich eine Größe von 0,40 ha auf. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kuchenblech“ und weist somit, neben der planungsrechtlichen, durch die hier vorhandene Tennisanlage eine bauliche Vorbelastung auf.



6. Städtebauliche Erläuterungen

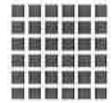
Die Gemeinde Wilhelmsfeld beabsichtigt aufgrund der großen Nachfrage nach Bauflächen, das Wohngebiet „Laiersberg“, für welches bereits im Jahr 1996 der Bebauungsplan beschlossen und rechtskräftig wurde, umzulegen und zu erschließen. In diesem Zusammenhang sollen die Flächen nördlich der Straße „Am Buchenhain“, auf denen sich derzeit noch die nicht mehr genutzten Tennisplätze befinden, ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Mit diesem Hintergrund wurde durch den Gemeindeverwaltungsverband Schönau der Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Dieser stellt nach seiner derzeit noch rechtskräftigen Fassung die Flächen nord-westlich der Straße „Am Buchenhain“ sowie süd-westlich der Planungsfläche „Laiersberg“ als „Sonderbaufläche“ und „öffentliche Grünfläche“ bzw. als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



**Auszug aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau**

Parallel zur Durchführung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde Wilhelmsfeld auf der Grundlage des § 8 Abs. 2 BauGB derzeit den Bebauungsplan „Am Buchenhain“ auf. Er beinhaltet große Teile des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungspläne „Laiersberg I“ und „Kuchenblech“.



Die neu in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommene geplante Wohnbaufläche weist eine Gesamtgröße von ca. 0,8 ha auf. Ein Teil dieser Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche“ bzw. als „private Grünfläche“ („Fläche für den Sport – Tennis“) dargestellt.

Belange des Forstes

Bei den weiterführenden Planungen sind die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des einzuhaltenden Waldabstandes zu berücksichtigen. Dieses betrifft Wohngebäude zum dauernden Aufenthalt von Personen genauso, wie Gebäude mit Feuerstätten.

Zu berücksichtigen sind einerseits die Belange des an die Planungsfläche angrenzenden Staatswaldes, andererseits auch die nord-westlich an die Planungsfläche angrenzende private Waldfläche.

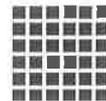
Eine Unterschreitung des Waldabstandes kann im Einzelfall auf der Grundlage einer verbindlichen Vereinbarung erfolgen. Hierdurch ist zu gewährleisten, dass durch Maßnahmen im Wald oder an den Gebäuden sichergestellt ist, dass durch umstürzende Bäume keine Personen- oder größere Sachschäden entstehen und gleichzeitig der Wald, beispielsweise durch Feuerstätten eines Wohngebietes, nicht in Mitleidenschaft gezogen wird. Eine entsprechende Vereinbarung ist durch den Eintrag einer Grunddienstbarkeit dinglich zu sichern und bedingt ein Einvernehmen mit dem Eigentümer der bewaldeten Fläche.

Die Belange der Forstwirtschaft sind in der weiterführenden Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Belastungen des Bodens

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass die Flächen der ehemaligen Tennisplätze einer Wohnbebauung zugeführt werden können. Während dieses Bauleitplanverfahrens hat die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Rhein-Neckar-Kreises die „ehemalige Tennisplätze, Am Buchenhain“ als „Altlastverdachtsfläche“ in das Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgenommen (Handlungsbedarf „Orientierende Untersuchung – OU“) und in diesem Zusammenhang die Forderung erhoben, ein in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung fachkundiges Büro mit der Prüfung und Untersuchung zu beauftragen.

Die Fläche wurde als „Altlastverdachtsfläche“ unter der Objekt-Nr. 07443-00 „Ehemalige Tennisplätze, Am Buchenhain“ erfasst.



Für den umwidmungsrelevanten Wirkungspfad Boden – Mensch wurde hierbei folgende wirkungspfadbezogene Bewertung des Handlungsbedarfes vorgenommen :

- „Wirkungspfad Boden – Mensch – Handlungsbedarf OU – Orientierende Untersuchung“

Hintergrund dieser Einstufung war der Verdacht, dass der Oberbelag der hier noch vorhandenen Tennisplätze aus Kieselrot oder Kieselrotasche besteht.

Bei Kieselrotasche handelt sich um einen Stoff, der bei einem Röstreduktionsverfahren zur Kupfergewinnung anfiel und ab den 1950-er Jahren als Belag für Sportplätze Verwendung fand. Kieselrot enthält ein typischen Dioxinmuster, in dem hochchlorierte Dibenzofurane dominieren. Daneben kann ein solcher Belag weitere hochchlorierte Verbindungen, wie Hexachlorbenzo und polychlorierte Biphenyle enthalten.

Sofern die bestehenden Tennisplätze einen Kieselrotbelag aufgewiesen hätten, bestünde die Notwendigkeit einer Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad „Boden – Mensch“, gegebenenfalls auch für den Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“.

Die genannte Altlastverdachtsfläche „ehemalige Tennisplätze“ wurde im Zuge des parallel zur Flächennutzungsplan-Fortschreibung geführten Bebauungsplan-Verfahrens durch das Büro Töniges GmbH, Sinsheim, gutachterlich untersucht. Die Stellungnahme vom 12.01.2024 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich im Hinblick auf den Wirkungspfad „Boden – Mensch“ kein weiterer Handlungsbedarf ergibt. Die Stoffgruppen PCB, HCH, HCB und PCP wurden in den Mischproben aus beiden Sportplätzen nicht nachgewiesen.

Die Werte für Dioxine und Furane liegen unterhalb der zur Bewertung hinzugezogenen Vergleichswerte für Böden.

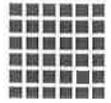
Eine gleichlautende Aussage trifft das Gutachten auch hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“.

Nach Auffassung der Gutachter kann der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung aufgrund der vorhandenen Tennen-Materials als ausgeräumt angesehen werden.

Belange des Lärmschutzes

Die Gemeinde Wilhelmsfeld / der Erschließungsträger haben parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes für die Flächen des Geltungsbereiches eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen.

Hier wurden Aussagen über die Lärmeinwirkung der im Plangebiet umgebenden Verkehrslärmemittenten getroffen. Des Weiteren wurde der Einfluss der in der Umgebung bestehenden Gewerbebetriebsanlagen ermittelt und im Hinblick auf die vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung der neu in das Planwerk aufgenommenen Flächen beurteilt.



Durch den Straßenverkehrslärm ergeben sich auf der Planungsfläche überwiegend verträgliche bzw. ruhige Verhältnisse.

Die Orientierungswerte der DIN 18 005 für ein „Wohngebiet“ sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Tages- und Nachtzeitraum auf nur wenigen Flächen überschritten. Auf diesen Sachverhalt kann durch Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingegangen werden.

Durch den Betriebsanlagelärm vom Bauhof sowie von der gewerblichen Tätigkeit auf dem Flurstück Nr. 303 ergeben sich im Tageszeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.

Aufgrund von möglichen Überschreitungen im Nachtzeitraum ist auf der Basis der gegebenen rechtlichen Vorgaben auf betriebliche Lärmschutz-Maßnahmen hinzuwirken.

Belange des Grundwasserschutzes/der Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der weiterführenden Planung sind die Grundsätze des Wasserrechtes zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt der Grundwasserneubildung zu beachten.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind umsetzbare Konzepte für die Niederschlagswasserableitung/-versickerung zu entwickeln. Anzustreben ist, vor einer Ableitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter, eine teilweise Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet.

Im Zuge der weiterführenden Planung sind Hinweise auf mögliche Starkregenereignisse (extreme, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) zu formulieren und die zukünftigen Bauherren/ Bewohner hinsichtlich dieser Thematik zu sensibilisieren.



7. Hinweise zum Umweltbericht

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“ liegen keine Schutzgebietsverordnungen (Naturschutzgebiet – NSG, Landschaftsschutzgebiet – LSG, Schutzgebiete Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie – „FFH-Gebiete“ oder Vogelschutzgebiet).

Die Gemeinde Wilhelmsfeld sowie der Geltungsbereich liegen innerhalb des Naturpark Schutzgebiet-Nr. 3 „Neckartal-Odenwald“.

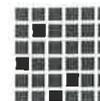
Das Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 2.26.041 „Odenwald“ – grenzt unmittelbar an die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellte Neuausweisung an.

Des Weiteren grenzen gemäß der Offenlandkartierung Baden-Württemberg an die Flächen, die nunmehr ergänzend in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollen, folgende Biotope unmittelbar an :

- Biotop Nr. 1-6518-2260-468-Borstgrasrasen „Richard-Wagner-Straße“, Wilhelmsfeld
Es handelt sich um einen Borstgrasrasen, großflächig an mäßig steilem, nord-west-exponiertem Hang in zwei Teilflächen, überwiegend beweidet.
Der Biotoptyp 36.41 – Borstgrasrasen als Magerrasen bodensaurer Standorte – weist nur wenige kennzeichnende Pflanzenarten auf – das Borstgras ist nicht erfasst worden.

- Biotop Nr. 1-6518-2260-458-Feldgehölz „Am Buchenhain“, Wilhelmsfeld
Es handelt sich ein schmales L-förmiges Feldgehölz an nord-west-exponierter Böschung zwischen Grünlandschlägen und einem landwirtschaftlichen Hof.
Das Biotop entspricht hinsichtlich standortheimischer Gehölzartenzusammensetzung und Größe (ca. 313 m²) dem Biotoptyp 41.10 – Feldgehölz.

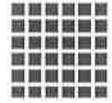
Sie befinden sich auf Flächen des Bebauungsplanes „Laiersberg I“, welcher am 18.10.1996 in Kraft getreten ist.



**Auszug aus dem Kartenwerk der LUBW
mit Darstellung vorhandener Schutzgebiete und der im Jahr 2021 kartieren Biotopen**

Die Gemeinde Wilhelmsfeld stellt parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes den Bebauungsplan „Am Buchenhain“ auf. Teile des im Zuge dieses Verfahrens durch das Planungsbüro für Gartengestaltung und Landschaftsplanung Ostholtthoff erstellte Umweltberichtes werden, auch wenn einzelne, aufgrund der Detailschärfe und Abgrenzung über die Gebietskulisse der Flächennutzungspläne hinausgehen, ebenfalls ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Ein Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass entlang einer bereits bestehenden Erschließungsstraße Wohnraum in einem bedarfsgerechten Umfang geschaffen werden kann. Dieses kann erfolgen, ohne dass hierdurch Flächen für den Straßenbau in einem nennenswerten Umfang in Anspruch genommen und damit versiegelt werden müssen. Die im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommene Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche entspricht der Forderung nach einem behutsamen Umgang mit dem Schutzgut „Boden“. Die Darstellung der neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Wohnbaufläche trägt dazu bei, dass anderenorts eine weit flächenintensivere Erschließung von Bauflächen im Gemeindegebiet vermieden bzw. dieses nur in einem damit reduzierten Umfang erforderlich wird.



Ergänzend ist in diesem Zusammenhang darauf zu verweisen, dass es sich bei der geplanten Wohnbaufläche nord-westlich der Straße „Am Buchenhain“ um eine durch die vorhandenen Tennisplätze bereits in Anspruch genommene und damit „vorbelastete“ Flächen handelt.

Überlegungen zu möglichen, vergleichbaren Alternativstandorten in den Gemeinden des Verwaltungsverbandes kamen zu dem Ergebnis, dass für eine behutsame Arrondierung bestehender Wohnbauflächen derzeit keine geeigneteren Potentiale zur Verfügung stehen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll sich bei gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren (hier : Flächennutzungsplan / Bebauungsplan) die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Über die oben getroffenen Ausführungen hinausgehend sind im vorliegenden Fall keine, über die Inhalte der im Zuge der Bebauungsplanung vorgenommenen Untersuchung hinausgehenden Auswirkungen erkennbar.

Gleiches gilt für den im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeiteten detaillierten Bericht vom 24.01.2022 über die im Jahr 2021 vorgenommene spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung. Auch diese wird ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.