

05.07.2018

211-007

**Gemeinde Wiernsheim - Einschätzung Standort Einzelhandel (> 800 m<sup>2</sup>)**

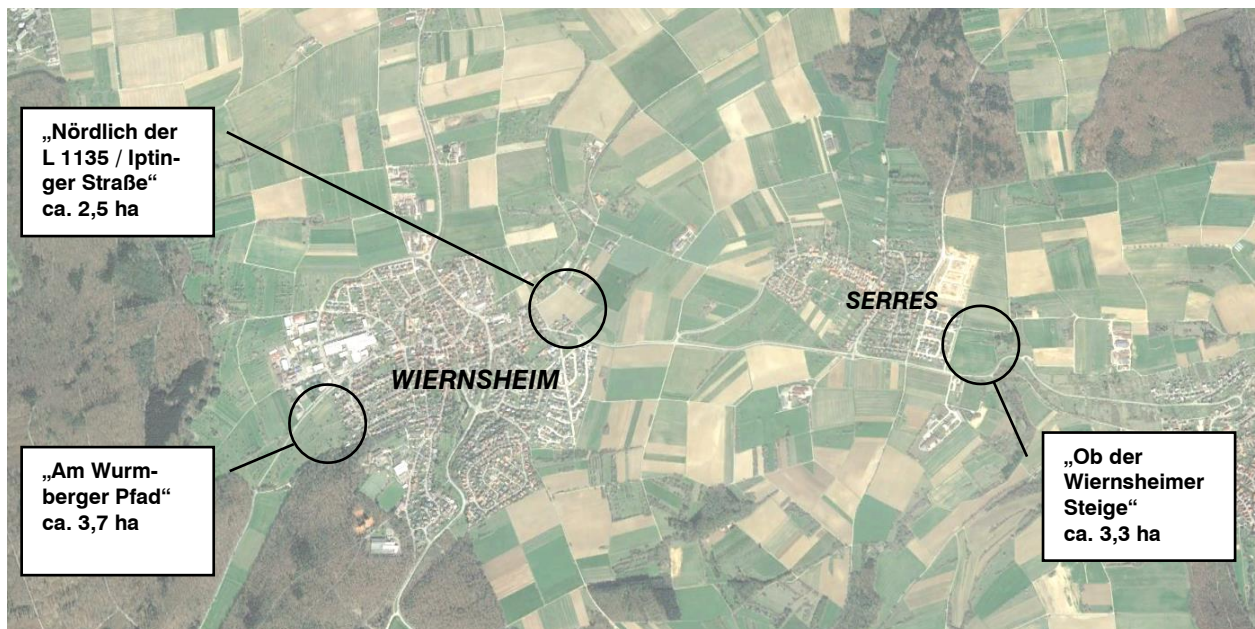
**Auftrag (gem. Unterlagen vom 24.07.2017 und Mail vom 03.08.2017 sowie Ergänzung entsprechend Ergebnisse der Klausurtagung vom 29.01.2018):**

Untersuchung der Fläche nördlich der L 1135 / Iptinger Straße und der Fläche unterhalb der Wurmberger Straße im Hauptort Wiernsheim sowie Untersuchung der Fläche nördlich der Wiernsheimer Straße im Ortsteil Serres als Fläche für Einzelhandel >800 qm (ca. 1500 qm Verkaufsfläche).

## Gebietsübersicht

Insgesamt wurden in Wiernsheim, Hauptort, zwei Flächen sowie im Ortsteil Serres eine Fläche hinsichtlich ihrer Eignung als Einzelhandelsstandort untersucht:

- „Nördlich der L 1135 / Iptinger Straße“, ca. 2,5 ha
- „Am Wurmberger Pfad“, ca. 3,7 ha
- „Ob der Wiernsheimer Steige“, ca. 3,3 ha



**Abbildung 1:** Luftbild mit Untersuchungsgebieten für Einzelhandelsstandorte – Wiernsheim und Ortsteil Serres (Quelle Luftbild: google earth, Bildaufnahmedatum 3/31/2017)

## Untersuchungsfläche „Nördlich der L 1135 / Iptinger Straße“ (Wiernsheim Hauptort), ca. 2,5 ha

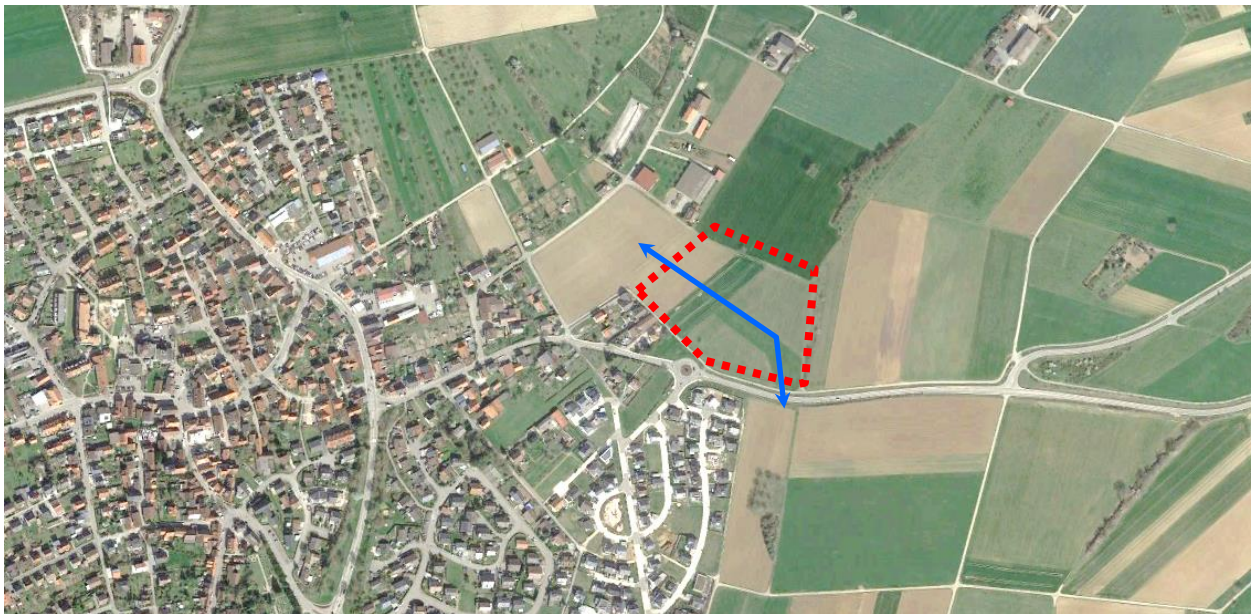


Abbildung 2: Luftbild mit Untersuchungsgebiet (in rot), Gashochdruckleitung blau (Quelle Luftbild: google earth, Bildaufnahmedatum 3/31/2017)

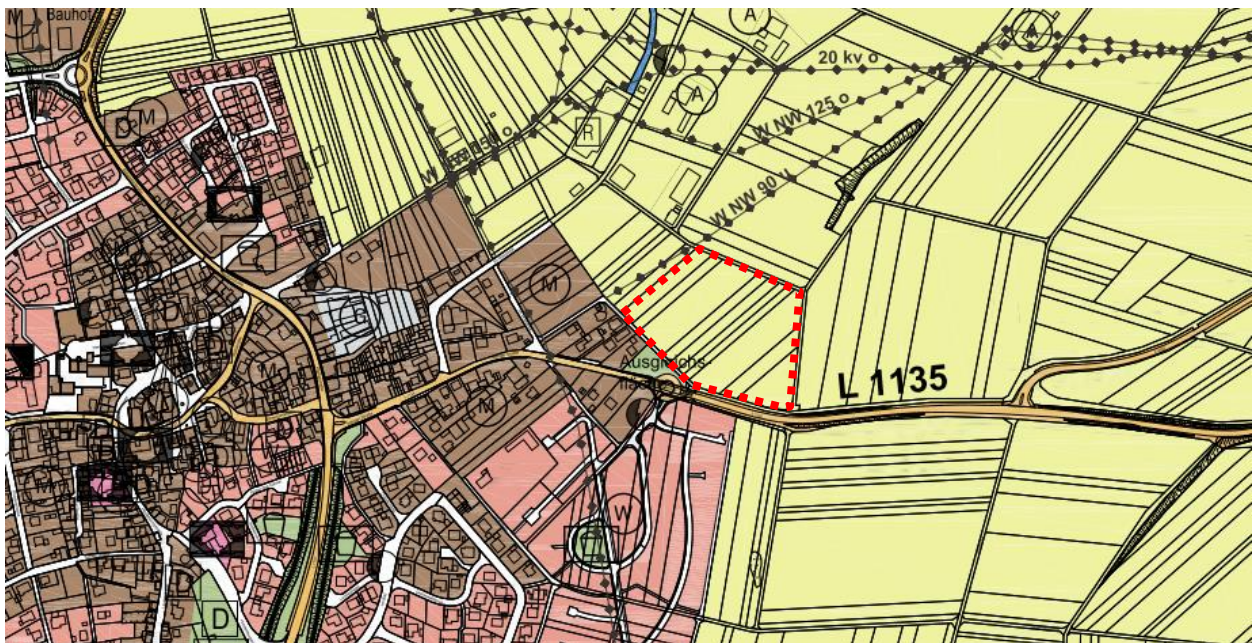


Abbildung 3: Luftbild mit Untersuchungsgebiet Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025, Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu, genehmigt 31.10.2012 - Auszug (Untersuchungsgebiet in rot)



**Abbildung 4: Foto** (Quelle: Baldauf Architekten, 2018)

<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b>	
Regionalplan	<p>Im rechtsverbindlichen Regionalplan Nordschwarzwald 2015 (rechtsverbindlich seit dem 21.03.2005) sowie im Teilregionalplan Landwirtschaft (überarbeitete Raumnutzungskarte, März 2017) ist die Untersuchungsfläche als „Flur“ und als Fläche für „Bodenschutz“ dargestellt. Nördlich angrenzend befinden sich regionalbedeutsame landwirtschaftliche Betriebe, die im Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z) liegen.</p> <p>Regionalplanerische Einstufung: „Kleinzentrum“, Wiernsheim – Hauptort.</p>
Flächennutzungsplan	<p>In der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025, Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu (genehmigt am 31.10.2012) ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.</p>
<b>Lage / Nutzung der Fläche</b>	
Lage zum Ort / Nachbarschaft	<p>Die Untersuchungsfläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wiernsheim.</p> <p>Das Gebiet wird im Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Norden liegen landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe. Südlich schließt die Landesstraße L 1135 sowie Bebauung (gemischte Baufläche) an. Westlich des Untersuchungsgebietes befindet sich ebenfalls Bebauung (gemischte Baufläche).</p>
Fläche	ca. 2,5 ha
Topographie / Ausrichtung	leicht geneigt

Fernwirkung	Ortsrand, Übergang in die freie Landschaft
derzeitige Nutzung	Grünland, Acker, z.T. mit Bäumen bestanden. Durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische Gasleitung sowie parallel verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH (Nordschwarzwaldleitung Ettlingen – Leonberg, Erdgasleitung, DN 600, PN 80). Der Schutzstreifen beträgt 10,0 m (je 5,0 m beidseitig der Rohrachse). Diese Trasse teilt das Plangebiet etwa mittig von Nordwest nach Südost.
Altlasten	-----
Denkmalschutz	-----
Lärmbelastung	Schalleinwirkungen des Einzelhandelsbetriebs (der Betriebe) auf die benachbarte Bebauung (Mischgebiet) sind zu untersuchen.
<b>Verkehr</b>	
Erschließung	Das Plangebiet grenzt an die L 1135 an. Die Erschließung ist über den vorhandenen Kreisverkehr an der Iptinger Straße / L 1135 möglich.
Anbindung an den ÖPNV	Die Distanz beträgt Luftlinie ca. 500 – 550 m zur Bushaltestelle „Wiernsheim Mühlestraße“, ca. 550 - 600 m zur Bushaltestelle „Wiernsheim Friedhof“.
<b>Umwelt</b>	
Landwirtschaft	Es wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Nördlich angrenzend befinden sich regionalbedeutsame landwirtschaftliche Betriebe, die im Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z) liegen.
<b>Natur- und Landschaftsschutz / sonstige Schutzgebiete</b>	
Natura 2000	-----
Naturdenkmale	-----
geschützte Biotop	-----
Landschaftsschutzgebiet	-----
Wasserschutzgebiet	-----
Überschwemmungsgebiet / HQ 100	-----
<b>Bewertung</b>	
Restriktionen / städtebauliche Eignung	Diese Fläche <b>eignet sich</b> für einen Einzelhandelsstandort <b>sehr gut</b> , da der Bereich über den Kreisverkehr bestens erschlossen werden kann. Die Fläche liegt zwar am Ortsrand ist aber über die L 1135 sehr gut erreichbar und befindet sich nicht allzu weit vom Ortskern Wiernsheim entfernt. Zudem besteht eine Nähe zum Ortsteil Serres, womit

	<p>die Versorgung des Ortsteils dann gegeben wäre.</p> <p><b>Schalleinwirkungen</b> des Einzelhandelsbetriebs auf die benachbarte Bebauung (Mischgebiet) sind zu untersuchen.</p> <p>Eine Untersuchung zur regionalplanerisch verträglichen Ansiedlung eines (großflächigen) <b>Einzelhandelsbetriebs</b> (Einzelhandelsgutachten) ist erforderlich.</p> <p>Für die Ansiedlung von Einzelhandel ist die regionalplanerische Einstufung: „Kleinzentrum“ für den Hauptort „Wiernsheim“ positiv zu bewerten.</p>
Ergebnis	Die Untersuchungsfläche ist als Einzelhandelsstandort <b>vorrangig zu empfehlen.</b>

## Untersuchungsfläche „Am Wurmberger Pfad“ (Wiernsheim Hauptort), ca. 3,7 ha



Abbildung 5: Luftbild (mit Untersuchungsgebiet in rot) (Quelle: google earth, Bildaufnahmedatum 3/31/2017)

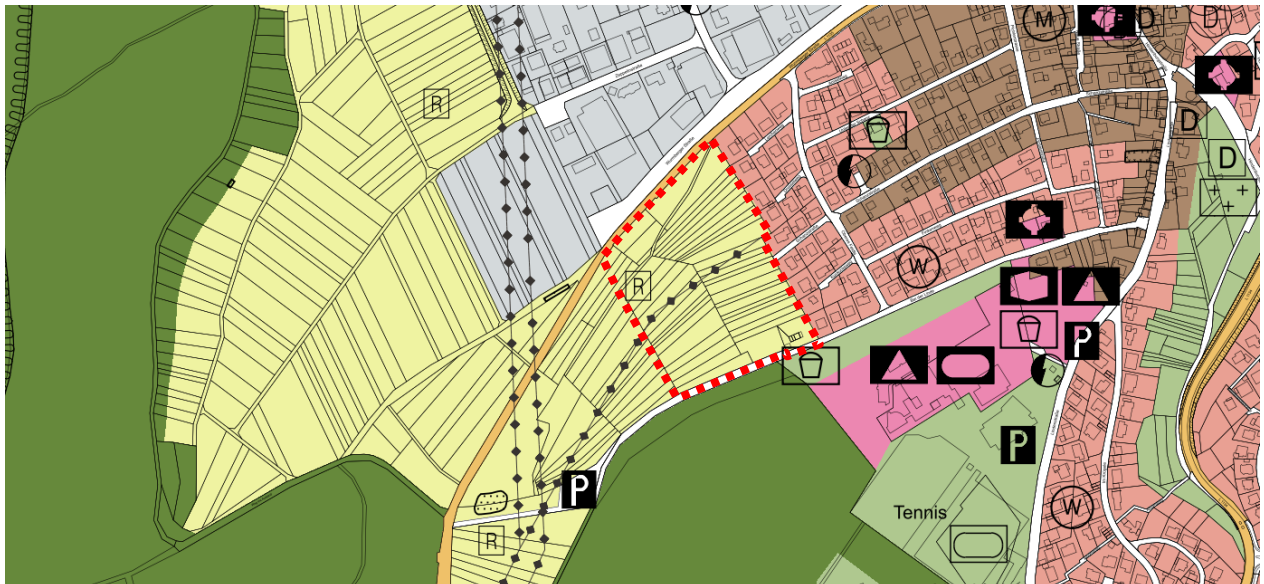


Abbildung 6: Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025, Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu, genehmigt 31.10.2012 - Auszug (Untersuchungsgebiet in rot)



**Abbildung 7: Foto** (Quelle: Baldauf Architekten, 2016)

<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b>	
Regionalplan	Im rechtsverbindlichen Regionalplan Nordschwarzwald 2015 (rechtsverbindlich seit dem 21.03.2005) sowie im Teilregionalplan Landwirtschaft (überarbeitete Raumnutzungskarte, März 2017) ist die Fläche „Am Wurmberger Pfad“ als „Flur“ dargestellt. Regionalplanerische Einstufung: „Kleinzentrum“, Wiernsheim – Hauptort.
Flächennutzungsplan	In der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025, Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu (genehmigt am 31.10.2012) ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche mit Hochwasserrückhaltebecken dargestellt. Die Fläche wird von einer Leitung gekreuzt.
<b>Lage / Nutzung der Fläche</b>	
Lage zum Ort / Nachbarschaft	Das Gebiet liegt am Südwestrand von Wiernsheim. Die Fläche der Neudarstellung grenzt im Nordosten an die vorhandene Wohnbebauung und im Nordwesten an einen vorhandenen, gewerblich genutzten Bereich. Im Osten berührt die Fläche das Sportzentrum, bevor es dem Süden zu an den Wald grenzt. Südwestlich grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.
Fläche	ca. 3,7 ha
Topographie / Ausrichtung	leichter Nordhang
Fernwirkung	Ortsrandlage, Übergang in die freie Landschaft
derzeitige Nutzung	Grünland, Obstbaumwiesen. Auf der Fläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken.
Altlasten	-----
Denkmalschutz	-----
Lärmbelastung	Schalleinwirkungen des Einzelhandelsbetriebs auf die benachbarte Bebauung (insb. Wohnbebauung) sind zu untersuchen.



<b>Verkehr</b>	
Erschließung	Bei einer Nutzung als Einzelhandels-Standort sollte eine <b>Erschließung</b> über die Wurmberger Straße realisiert werden. Eine Erschließung über die Schanzstraße und damit das bestehende Wohngebiet ist nicht zu empfehlen. Die Erschließung über die Wurmberger Straße bzw. ggf. die Erstellung eines Kreisverkehrs ist zu prüfen.
Anbindung an den ÖPNV	Die Distanz beträgt Luftlinie ca. 350 – 400 m zu den Bushaltestellen „Daimlerstr.“, „Wiernsheim Bürgersaal“ und „Wiernsheim Friedhof“.
<b>Umwelt</b>	
<p><u>Quelle:</u> Klausurtagung des Gemeinderates am 8. November 2008 zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Umweltberichts (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, im Auftrag der Gemeinde Wiernsheim: Gemeindeentwicklung Wiernsheim) (ergänzt hinsichtlich Landwirtschaft /HQ 100)</p> <p><i>* Hinweis: Die Untersuchung im Zuge der Klausurtagung bezog sich auf eine Nutzung als Wohnbaufläche</i></p>	
<b>Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes</b>	
Naturräumliche Gliederung/ Geologie	Die Fläche befindet sich im Bereich des Mittleren Muschelkalks, der entlang der Landesstraße von Löß überlagert wird.
Boden	<p>Die Fläche hat für die Teilfunktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen eine mittlere Bedeutung, als Standort für die natürliche Vegetation eine teils hohe, teils geringe Bedeutung, als Filter und Puffer für Schadstoffe eine teils hohe, teils mittlere Bedeutung und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine teils mittlere, teils geringe Bedeutung.</p> <p>Die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche* führt für die Teilfunktionen als Standort für Kulturpflanzen zu mittleren Beeinträchtigungen, als Standort für die natürliche Vegetation zu teilweise hohen Beeinträchtigungen, als Filter und Puffer für Schadstoffe zu teils hohen, teils mittleren Beeinträchtigungen und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu teils mittleren, teils geringen Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p>Bei einer vollständigen monetären Kompensation müssten als Ersatz für die Beeinträchtigungen des Bodens Maßnahmen im Wert von ca. 80.000 € durchgeführt werden.</p>
Landwirtschaft	<p>Es wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Fläche hat für die Teilfunktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen eine mittlere Bedeutung. Die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche* führt für die Teilfunktionen als Standort für Kulturpflanzen zu mittleren Beeinträchtigungen.</p> <p>Es wird landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Böden von guter</p>

	<p>Qualität in Anspruch genommen (mittlere Acker- und Grünlandzahl bis 60 Punkte).</p>
Grundwasser/ Oberflächenwasser	<p>Die Schichten des Mittleren Muschelkalks haben für die Grundwasserneubildung eine geringe Bedeutung.          Die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche* führt nur zu geringen, nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung.</p>
Klima/ Luft	<p>Die Fläche hat als siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsfläche eine mittlere Bedeutung für den lokalklimatischen Temperatenausgleich. Für die Lufthygiene hat die Fläche eine mittlere Bedeutung.          Die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche* führt zu mittleren Beeinträchtigungen des lokalen Klimaausgleichs und des lufthygienischen Ausgleichs.          Zur Vermeidung und Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen sollte eine gute Durchgrünung des Gebietes vorgesehen werden.</p>
Pflanzen/ Tiere	<p>Die Grünlandflächen haben als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine mittlere und die Obstwiesen eine hohe Bedeutung.          Die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche* führt im Bereich der Grünlandflächen zu mittleren, im Bereich der Obstwiesen zu hohen Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere.          Zur Verminderung und Kompensation der Beeinträchtigungen sollte das Gebiet durch einen Hecken- oder Gehölzstreifen mit standortheimischen Arten am Südrand eingegrünt werden. Als weitere Kompensationsmaßnahmen können Biotopentwicklungsmaßnahmen im angrenzenden Landschaftsraum durchgeführt werden.</p>
<b>Landschaftsbild</b>	
Erholung/ Landschaftsbild	<p>Die Grünlandflächen haben für das Landschaftsbild eine mittlere und die Obstwiesen eine hohe Bedeutung.          Die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche* führt im Bereich der Grünlandflächen zu mittleren und im Bereich der Obstwiesen zu hohen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.          Bei einer Bebauung sollten zur Verminderung und Kompensation der Beeinträchtigungen Gehölze im Randbereich erhalten werden. Außerdem sollte das Gebiet durch einen Hecken- oder Gehölzstreifen mit standortheimischen Arten am Südrand eingegrünt werden. Ggf. erforderliche weitere Kompensationswirkungen werden durch die für andere Funktionen vorgesehenen Maßnahmen erreicht.          Die Grünlandflächen haben eine mittlere und die Obstwiesen eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Fläche ist keinen beeinträchtigenden Immissionen ausgesetzt.          Die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche* führt im Bereich der</p>

	Grünlandflächen zu mittleren und im Bereich der Obstwiesen zu hohen Beeinträchtigungen für die Bevölkerung durch den Verlust von Erholungsflächen.
<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>	
Natura 2000	Im Umfeld der Baufläche befinden sich keine Natura 2000-Flächen. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietssystems ist daher nicht zu erwarten.
Naturdenkmale	-----
Geschützte Biotope	-----
Wasserschutz	-----
Überschwemmungsgebiet / HQ 100	-----
Weitere planerische Vorgaben	<p>Kultur- und Sachgüter:</p> <p>In dem Bereich sind keine geschützten Kulturdenkmale bekannt. Die Obstwiesen stellen wertvolle Elemente der historischen Kulturlandschaft dar.</p> <p>Im Randbereich sollten vorhandene Obstbäume erhalten werden. Das Gebiet sollte durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen eingegrünt werden.</p>
Gesamtbeurteilung der Umwelterheblichkeit	<p>Als Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation werden in der Veröffentlichung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung zur Klausurtagung des Gemeinderates am 8. November 2008 zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Umweltberichts vorgeschlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vorhandene Obstbäume sollten so weit möglich, insbesondere im Randbereich, erhalten bleiben</li> <li>• zur Vermeidung und Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen sollte auf öffentlichen Flächen entlang den Erschließungsstraßen Baumpflanzungen vorgesehen werden.</li> <li>• Am Südrand sollte eine hochstämmige Obstbaumreihe gepflanzt werden.</li> <li>• Weitere Biotopentwicklungsmaßnahmen sollten im angrenzenden Landschaftsraum durchgeführt werden.</li> <li>• Für die Kompensation von Beeinträchtigungen des Bodens sind voraussichtlich Ersatzmaßnahmen im Wert von 80.000 € erforderlich.</li> </ul>

<b>Bewertung</b>	
Restriktionen / städtebauliche Eignung	<p>Das Untersuchungsgebiet „Am Wurmberger Pfad“ ist als Einzelhandels-Standort <b>prinzipiell geeignet</b>, jedoch ergeben sich durch die momentane Nutzung durch <b>Obstbaumwiesen</b> sowie die Eignung der Fläche als siedlungsrelevante <b>Kaltluftentstehungsfläche</b> Restriktionen, die einer Bebauung entgegenstehen.</p> <p>Zudem bestehen weitere Restriktionen, die zu <b>Anforderungen</b> an den Einzelhandelsstandort bzw. -betrieb führen:</p> <p>Bei einer Nutzung als Einzelhandels-Standort muss eine <b>Erschließung</b> über die Wurmberger Straße realisiert werden. Eine Erschließung über die Schanzstraße und damit das bestehende Wohngebiet ist nicht zu empfehlen. Die Erschließung über die Wurmberger Straße bzw. ggf. die Erstellung eines Kreisverkehrs ist zu prüfen.</p> <p><b>Schalleinwirkungen</b> des Einzelhandelsbetriebs auf die benachbarte Bebauung (insb. Wohnbebauung) sind zu untersuchen. Ein Abrücken der Einzelhandelsnutzung von der bestehenden Wohnbebauung ist voraussichtlich notwendig.</p> <p>Aufgrund der Erschließungssituation und den voraussichtlichen Schalleinwirkungen wird empfohlen, nicht die gesamte Untersuchungsfläche in Anspruch zu nehmen, sondern den Einzelhandelsbetrieb im straßenzugewandten Bereich und von der Wohnbebauung abgerückt zu <b>platzieren</b>. Dies verhindert auch den Eingriff in die südlichen Hangbereiche.</p> <p>Eine Untersuchung zur regionalplanerisch verträglichen Ansiedlung eines (großflächigen) <b>Einzelhandelbetriebs</b> (Einzelhandelsgutachten) ist erforderlich.</p> <p><i>Hinweis: Im Zuge der FNP-Fortschreibung wurde die Fläche „Am Wurmberger Pfad“ hinsichtlich der Eignung als Wohnbaufläche untersucht mit dem Ergebnis: Die Wohnbauneudarstellung „Am Wurmberger Pfad“ wird nicht weiterverfolgt, da der Entwicklung der Fläche Restriktionen (wie die Inanspruchnahme von Boden mit guter Qualität, dem auf der Fläche befindlichen Regenrückhaltebecken) entgegenstehen.</i></p>
Ergebnis	<p>Aufgrund der Restriktionen und Anforderungen wird die Untersuchungsfläche „Am Wurmberger Pfad“ als Einzelhandelsstandort nur <b>eingeschränkt empfohlen</b>.</p>

*Potenzialflächenanalyse der Klausurtagung des Gemeinderates am 8. November 2008 zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Umweltberichts*

**Städtebauliche Bewertung**

Kriterien	Bewertung	Bemerkungen
Lage und Ausrichtung	-	leichter Nordhang
Ortsbild/ Denkmalschutz	0	-
Planungsrecht/ FNP	-	nicht im FNP
Nutzungskonflikte	-	Gewerbe/ Landstraße
Anbindung/ Infrastruktur	+	Schulzentrum
Anbindung Ortskern	0	-
Innere Erschließung	0	-
Äußere Erschließung	-	Über Wohngebiet/ eingeschränkt
<b>Gesamtbewertung</b>	-	

**Ökologische Eingriffsbewertung**

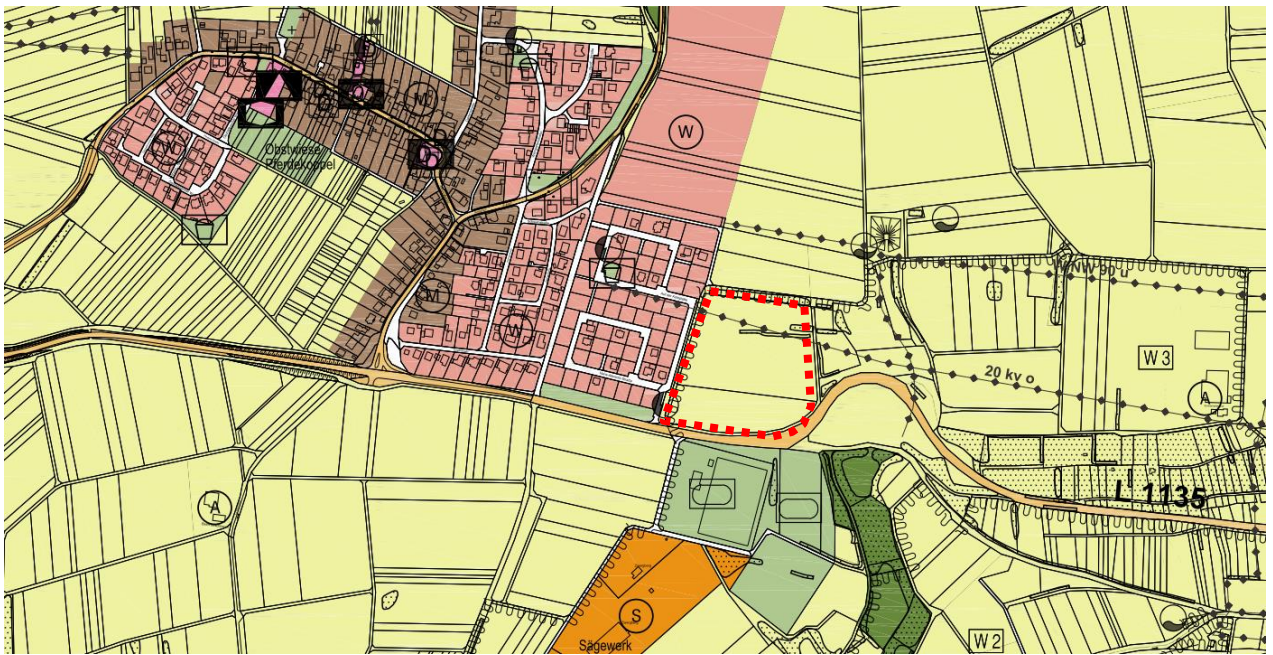
Schutzgut	Bewertung	Bemerkungen
Tiere und Pflanzen	-	Streuobstgebiet
Boden	0/-	Standort für die natürliche Vegetation sowie Filter und Puffer
Wasser	+	Mittlerer Muschelkalk und Lösslehm
Klima	-	Kaltluftbahn
Landschaftsbild	-	Streuobstgebiet

Quelle: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Plan Landschaft im Auftrag der Gemeinde Wiernsheim: Gemeindeentwicklung Wiernsheim. Ergebnisse der Klausurtagung des Gemeinderates am 8. November 2008. Fortschreibung Flächennutzungsplan. Umweltbericht. 2008.

## Untersuchungsfläche „Ob der Wiernsheimer Steige“ (Ortsteil Serres), ca. 3,3 ha



**Abbildung 8: Luftbild mit Untersuchungsgebiet (in rot)** (Quelle Luftbild: google earth, Bildaufnahmedatum 3/31/2017)



**Abbildung 9: Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025, Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu, genehmigt 31.10.2012 - Auszug (Untersuchungsgebiet in rot)**



Abbildung 10: Foto (Quelle: Baldauf Architekten, 2010)

<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b>	
Regionalplan	Im rechtsverbindlichen Regionalplan Nordschwarzwald 2015 (rechtsverbindlich seit dem 21.03.2005) sowie im Teilregionalplan Landwirtschaft (überarbeitete Raumnutzungskarte, März 2017) ist die Untersuchungsfläche als Fläche für „Bodenschutz“ sowie Fläche für „Erholung und Tourismus“ dargestellt. Zudem ist die Fläche als Wasserschutzgebiet dargestellt, sowie (im Bereich der vorhandenen Biotope) als Fläche für „Naturschutz und Landschaftspflege“ (gem. Regionalplan: von der Verbindlichkeit ausgenommen). Im Teilregionalplan Landwirtschaft ist das Plangebiet darüber hinaus als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ (G) dargestellt. Regionalplanerische Einstufung: „Kleinzentrum“, Wiernsheim – Hauptort.
Flächennutzungsplan	In der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025, Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu (genehmigt am 31.10.2012) ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Fläche liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Auf der Fläche sind Biotope vorhanden. Die Fläche wird von einer Leitung (20 kV Leitung) gekreuzt.
<b>Lage / Nutzung der Fläche</b>	
Lage zum Ort / Nachbarschaft	Die Untersuchungsfläche liegt am östlichen Ortsrand des Teilortes Serres. Das Gebiet wird im Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Direkt südlich schließt die Landesstraße L 1135 an, dahinter folgen die Sportanlagen sowie ein Sägewerk. Westlich des Untersuchungsgebietes befindet sich bestehende Bebauung (Wohnbaufläche).
Fläche	ca. 3,3 ha
Topographie / Ausrichtung	leicht geneigt

Fernwirkung	Ortsrand, Übergang in die freie Landschaft
derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Acker, z.T. mit Bäumen / Büschen bestanden
Altlasten	Altlasten zu vermuten, Deponie angrenzend
Denkmalschutz	-----
Lärmbelastung	Schalleinwirkungen des Einzelhandelsbetriebs auf die benachbarte Bebauung (insb. Wohnbebauung, Wohngebiet) sind zu untersuchen.
<b>Verkehr</b>	
Erschließung	Das Plangebiet grenzt an die L 1135 an. Ein Anschluss an die Landesstraße besteht bereits in direkter Umgebung. Es ist zu prüfen, ob ein separater Anschluss an die Landesstraße aufgrund der dann kurzen Abfolge der Anschlüsse, zugelassen wird (RP). Anschluss sollte außerhalb des Kurvenbereichs liegen.
Anbindung an den ÖPNV	Die Distanz beträgt Luftlinie ca. 500 – 550 m zur Bushaltestelle "Serres Rathaus", ca. 450 - 500 m zur Bushaltestelle „Serres Schillerstraße“.
<b>Umwelt</b>	
Landwirtschaft	Es wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.
<b>Natur- und Landschaftsschutz / sonstige Schutzgebiete</b>	
Natura 2000	-----
Naturdenkmale	-----
geschützte Biotope	Offenlandbiotop „Gehölze und Steinriegel im Gewann ‚Krötenloch‘ O. Serres“
Landschaftsschutzgebiet	-----
Wasserschutzgebiet	Wasserschutzgebiet „TV II + III IM TÄLE“, Zone III
Überschwemmungsgebiet / HQ 100	-----
<b>Bewertung</b>	
Restriktionen / städtebauliche Eignung	Diese Fläche ist für einen Einzelhandelsstandort <b>eingeschränkt zu empfehlen</b> . Voraussetzung: ein direkter Anschluss von der Landesstraße ist möglich (Abstimmung mit RP notwendig), kurze Abfolge von mehreren Anschlüssen. Die Fläche liegt am Ortsrand, ist aber über die L 1135 sehr gut erreichbar, auch für Fußgänger und Radfahrer über die landwirtschaftlichen Wege und benachbarten Wohngebiete. Lage zwischen den Ortsteilen Serres und Iptingen, dennoch gut erreichbar vom Hauptort Wiernsheim. Zu beachten ist, dass es bei einer Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsmärkten zu keiner Überprägung des Ortes kommt.



	<p>Ein Befreiungsantrag für die Überplanung des <b>Offenlandbiotops</b> ist ebenso notwendig wie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen. <b>Schalleinwirkungen</b> des Einzelhandelsbetriebs auf die benachbarte Bebauung (insb. Wohnbebauung) sind zu untersuchen. Ein Abrücken der Einzelhandelsnutzung von der bestehenden Wohnbebauung ist voraussichtlich notwendig. Entwässerungssituation ist zu prüfen, voraussichtlich nur Richtung Iptingen möglich.</p> <p>Eine Untersuchung zur regionalplanerisch verträglichen Ansiedlung eines (großflächigen) <b>Einzelhandelsbetriebs</b> (Einzelhandelsgutachten) ist erforderlich.</p> <p>Regionalplanerische Einstufung „Kleinzentrum“ nur für den Hauptort „Wiernsheim“.</p>
Ergebnis	Aufgrund der vorhandenen Restriktionen (wie Vorhandensein von Biotopen, regionalplanerische Einstufung, Entwässerungssituation) ist die Fläche als Einzelhandelsstandort <b>eingeschränkt zu empfehlen</b> .

**Ergebnis**

Insgesamt wurden in Wiernsheim und dem Ortsteil Serres drei Flächen hinsichtlich ihrer Eignung als Einzelhandelsstandort untersucht.

Als **Ergebnis** lässt sich festhalten:

Fläche	Größe	Ergebnis	Anmerkungen
„Iptinger Straße (Wiernsheim Hauptort)“	ca. 2,5 ha	<b>vorrangig zu empfehlen</b>	Prüfung Schalleinwirkungen, direkte Erschließung über den Kreisverkehr möglich, gute Erreichbarkeit auch fußläufig von der Ortslage, gute Erreichbarkeit auch für Serres, Regionalplanerische Einstufung: „Kleinzentrum“ Wiernsheim –Hauptort
„Am Wurmberger Pfad“ (Wiernsheim Hauptort)	ca. 3,7 ha	<b>eingeschränkt zu empfehlen</b>	Prüfung Schallschutz und Erschließung über Landesstraße, Obstbaumwiesen, Kaltluftentstehungsfläche, Regenrückhaltung ist zu berücksichtigen, Regionalplanerische Einstufung: „Kleinzentrum“ Wiernsheim –Hauptort
„Ob der Wiernsheimer Steige (Ortsteil Serres)“	ca.3,3 ha	<b>eingeschränkt zu empfehlen</b>	Prüfung Schallschutz, Erschließung über Landesstraße, Befreiungsantrag Offenlandbiotop, Entwässerung, Regionalplanerische Einstufung: „Kleinzentrum“ nur für Wiernsheim – Hauptort, Serres keine Funktion