

7. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“

Gemarkung Buchholz

Begründung
Umweltbericht
Deckblattkonzept



Stand: **26.10.2022**
Fassung: **Frühzeitige Beteiligung**
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

INHALT

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ALLGEMEINES | 4 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung..... | 4 |
| 1.2 | Lage des Plangebietes und Geltungsbereich..... | 4 |
| 1.3 | Gegenstand der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung | 6 |
| 1.4 | Verfahrensart und -ablauf | 6 |
| 2 | STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG | 8 |
| 3 | UMWELTBERICHT, ARTENSCHUTZ UND HOCHWASSERSITUATION | 9 |
| 4 | BELANGE DER REGIONALPLANUNG | 9 |
| 5 | BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT | 10 |
| 6 | STÄDTEBAULICHE DATEN | 10 |
| 7 | KOSTEN | 11 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Waldkirch (Abt. Buchholz, Alte Dorfstraße 20) weist, so offenbarte es eine sicherheitstechnische Bestandsaufnahme im Jahr 2019, eklatante bauliche Mängel auf, die die Arbeit der Feuerwehr massiv beeinträchtigen.

Hierzu zählen unter anderem:

- Stellplatzbedarf für Feuerwehrangehörige nicht sichergestellt
- kein ausreichend großer Stauraum vor Fahrzeughalle (u. a. können Einsatzfahrzeuge nicht ohne Gefährdung besetzt werden)
- Verkehrswegbreiten unzureichend (Kollisions-, Anstoß- und Quetschgefahren)
- kein Übungshof mit Hydranten für Ausbildungen und Übungen vorhanden
- kein Werkstatttraum für Pflege- und Wartungsarbeiten vorhanden
- keine Räumlichkeiten für Pflege und Wartung von Atemschutzgeräten
- Sicherheitsmängel an Türen und Fußwegen (hohe Stolper- und Rutschgefahr)
- Alarm- und Verkehrsweg vor Spinden zu schmal
- Platzmangel im Umkleibereich und für Spinde (u. a. keine Trennung und Belüftung von Einsatz- und Privatkleidung möglich)
- Sanitärräume hinsichtlich Anzahl, Ausstattung und Zustand unzureichend
- keine Waschmöglichkeiten für stark verschmutzte Kleidung

Bauliche Anlagen müssen so eingerichtet und beschaffen sein, dass Gefährdungen von Feuerwehrangehörigen vermieden und Feuerwehreinrichtungen sicher untergebracht sowie bewegt oder entnommen werden können. Am gegenwärtigen Standort der Feuerwehrabteilung Buchholz konnten jedoch Defizitschwerpunkte in den baulichen Hauptaspekten Außenanlagen, Fahrzeugstellplätze, Verkehrswege und Sanitärräume identifiziert werden. Die vorhandene Situation genügt in vielfacher Hinsicht nicht den Anforderungen an Sicherheit und Gesundheitsschutz. Für die Feuerwehrangehörigen ergeben sich daraus ernstzunehmende Gefährdungen. Es besteht somit augenscheinlich dringlichster Handlungsbedarf, um entsprechende Verbesserungen herbeizuführen.

Eine Sanierung kann aufgrund des Umfangs der vorhandenen Defizite nicht infrage kommen, da diese wirtschaftlich nicht darstellbar und am Altstandort räumlich nicht umsetzbar wäre. Nach intensiver Standortsuche, zahlreichen Verhandlungen und Abwägungsprozessen ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses auf dem Flurstück 1623/1 im Buchholzer Osten (Fläche „Krebsacker“) zielführend.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das ca. 11.441 m² große Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Buchholz und umfasst den südlichen Teilbereich des Flurstücks 1623/1 sowie das Flurstück 1623. Im Süden schließt unmittelbar die Straße „Am Frauengarten“ an, im Norden verläuft die L186, im Osten und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Abb. 1 und Abb. 2). Das Gelände ist eben und unterliegt keinen topografischen Besonderheiten.



Abb. 1: Lage des Plangebiets im Katastrerauszug (Quelle: INGRADA WebGIS der Stadt Waldkirch)



Abb. 2: Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: INGRADA WebGIS der Stadt Waldkirch)

1.3 Gegenstand der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach im Breisgau und Simonswald wurde seitens des Landratsamtes Emmendingen am 09.08.2001 genehmigt. Bisher wurde dieser fünf Punktuellen Änderungen unterzogen. Gegenwärtig werden die 6. und 8. Punktuelle Änderung im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Inried“ (Waldkirch) und „Buchholzer Kreisel“ (Waldkirch-Buchholz) vorbereitet.

Im Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar (südwestlicher Geltungsbereich, s. Abb. 3). Insofern kann der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Künftig soll der betroffene Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden. Der östliche Geltungsbereich soll als Landwirtschaftsfläche dargestellt werden (s. beigefügtes Deckblattkonzept). Zur Begründung hierfür wird auf Punkt 4 verwiesen.

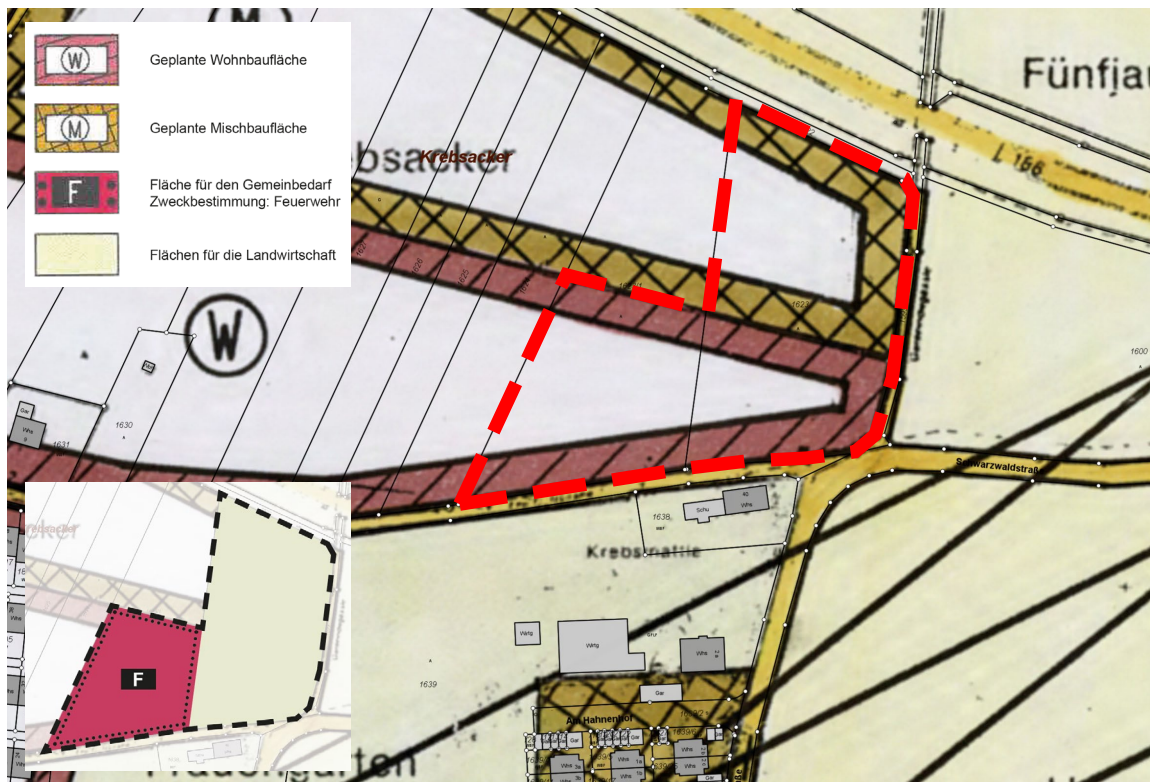


Abb. 3: Aktueller FNP mit Darstellung des Geltungsbereichs (große Abb.) und Neudarstellung (kleine Abb. links u.)

1.4 Verfahrensart und -ablauf

1.4.1 Verfahrensart

Die 7. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Regelverfahren (bestehend aus der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt obligatorisch. Parallel wird der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ aufgestellt.

1.4.2 Verfahrensablauf

23.03.2022

Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch:

- empfiehlt der VVG Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald die Durchführung der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung

__.:__.____

Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch:

- billigt den Vorentwurf der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung
- beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

Schreiben vom
__.:__.____ mit Frist
bis zum __.:__.____

Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

__.:__.____ bis
__.:__.____

Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

__.:__.____

Der gemeinsame Ausschuss der VVG:

- behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung
- billigt den Entwurf der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung
- beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

Schreiben vom
__.:__.____ mit Frist
bis zum __.:__.____

Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

__.:__.____ bis
__.:__.____

Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)

__.:__.____

Der gemeinsame Ausschuss der VVG:

- behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage
- fasst den Feststellungsbeschluss zur 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung

2 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

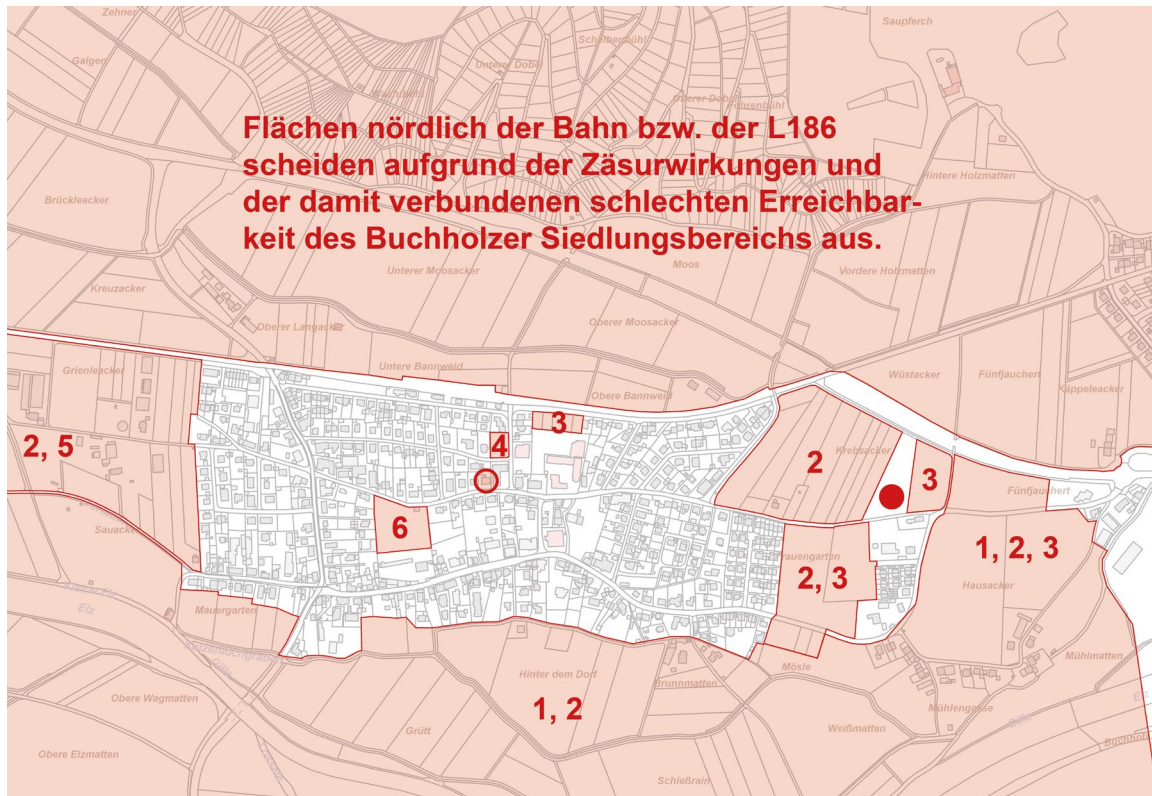


Abb. 4: Standortalternativenprüfung

- 1** **Regionaler Grünzug oder Grünzäsur**
 - 2** **Hochwasserbelastung**
 - 3** **Keine Einigkeit mit Eigentümerschaft**
 - 4** **Innerörtliche Grünfläche**
 - 5** **Siedlungsentwicklung städtebaulich nicht sinnvoll**
 - 6** **Fläche bereits entwickelt**
- **Aktueller Standort der Feuerwehr Buchholz**
- **Geplanter Neustandort der Feuerwehr Buchholz**

Einzig der südliche Bereich des Flurstücks 1623/1 kommt als Neustandort für das Feuerwehrgerätehaus infrage. Alle anderen Flächen auf der Gemarkung Buchholz scheiden aus den linker Hand aufgeführten Gründen aus.

Innerhalb des Siedlungsbereichs mangelt es insbesondere im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse oder aufgrund bereits entwickelter Flächen an Optionen. Außerhalb des Siedlungsbereichs stellt sich die Hochwassersituation im Stadtteil Buchholz als besonders gravierend dar, viele Flächen unterliegen darüber hinaus naturräumlichen bzw. raumordnerischen Restriktionen.

Hinweis:

Die mit mehreren Ziffern gekennzeichneten Flächen erfüllen nicht in jedem Fall mehrere Ausschlussgründe auf der jeweils gesamten Fläche. Beispielfhaft ist die mit 2 und 5 gekennzeichnete Fläche nicht vollständig hochwasserbelastet. Die Bereiche, die nicht mit Hochwasser belastet sind, kommen jedoch nicht infrage, weil eine Siedlungsentwicklung an der Stelle nicht sinnvoll ist.

3 UMWELTBERICHT, ARTENSCHUTZ UND HOCHWASSERSITUATION

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Umweltbericht) sowie eine artenschutzfachliche Begutachtung erfolgen obligatorisch. Das Eingriffs-/Ausgleichskonzept wird auf der Ebene des Bebauungsplans erarbeitet.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) befindet sich das Plangebiet in Überflutungsflächen der Häufigkeit HQ_{extrem} bzw. im Nordosten zu sehr wenigen Quadratmetern im HQ_{100} (Abb. 5). Dies bedeutet, dass im Bereich der Feuerwehr seltener als alle 100 Jahre Hochwässer zu erwarten sind. Ein Planungs- und/oder Bauverbot wird dadurch nicht begründet. Da das östliche Flurstück künftig als Landwirtschaftsfläche dargestellt wird (was dem Bestand entspricht), ergeben sich keine Veränderungen für den Hochwasserabfluss.

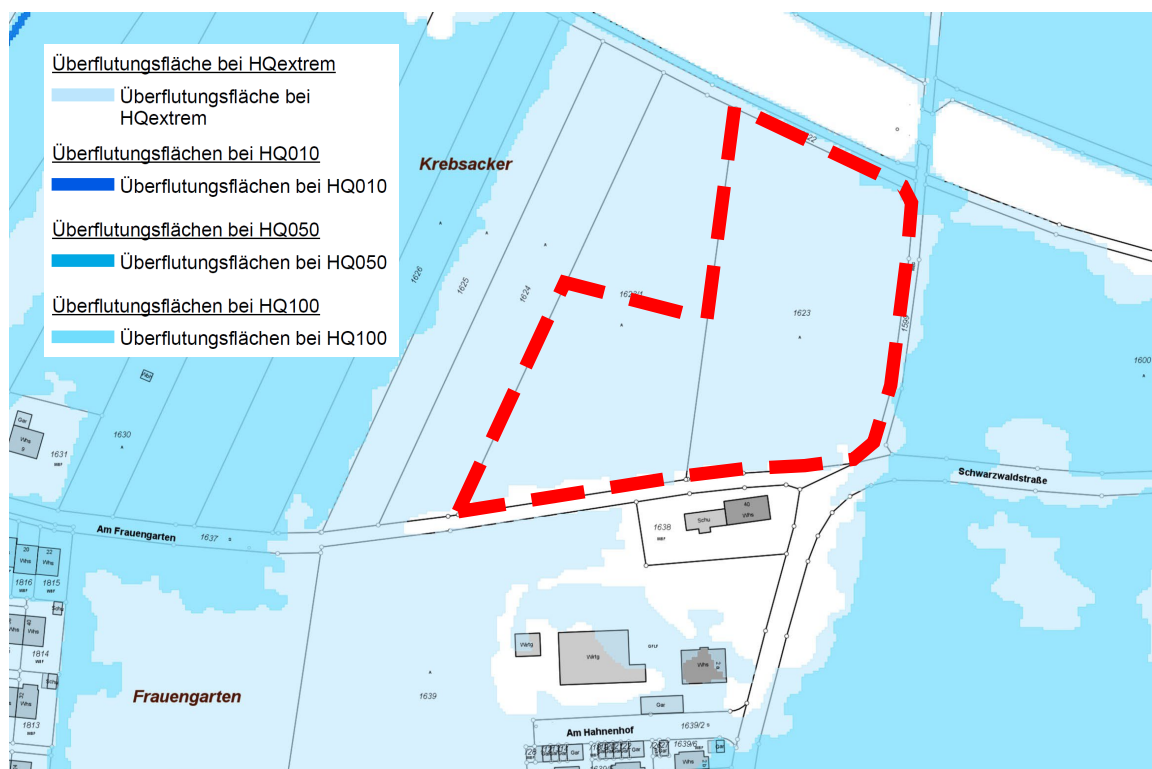


Abb. 5: Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW, 2022)

4 BELANGE DER REGIONALPLANUNG

Der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ ist indirekt von regionalplanerischen Belangen tangiert.

In Abbildung 6 ist rechts der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Buchholzer Kreisel“ dargestellt. Dieser befindet sich zu ca. 75 % im Bereich eines Regionalen Grünzugs, wodurch ein Planungsverbot begründet wird. Dementsprechend kann das Bebauungsplanverfahren „Buchholzer Kreisel“ erst fortgeführt bzw. abgeschlossen werden, wenn eine entsprechende Lösung in Aussicht steht.

Vorgesehen und mit den zuständigen Behörden abgestimmt wird derzeit, dass der Regionale Grünzug im Bereich des Bebauungsplans „Buchholzer Kreisel“ im Rahmen eines sog. Zielabweichungsverfahrens entkräftet und zur Kompensation das Flurstück 1623 (unmittelbar östlich an den neuen Feuerwehr-Standort anschließend) herangezogen werden kann.

Um planungsrechtlich sicherzustellen, dass das Flurstück 1623 langfristig dem Regionalen Grünzug zur Verfügung steht, soll dieser Bereich mit in den Geltungsbereich der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung aufgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Insofern ist das Flurstück 1623 langfristig nicht mehr für bauliche Entwicklungen vorgesehen, sondern wird den Belangen der Raumordnung bzw. der Landwirtschaft zugestanden.

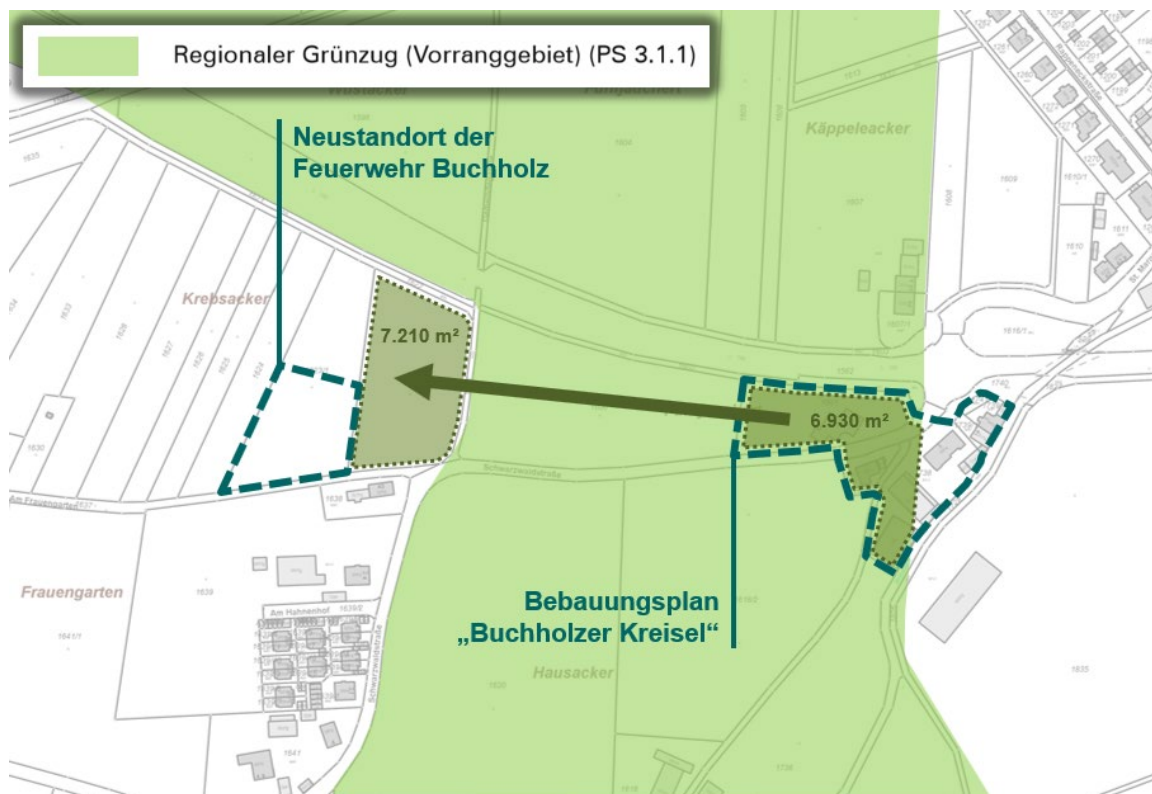


Abb. 6: Regionaler Grünzug des Regionalplans mit Darstellung des Verlagerungskonzepts (eigene Darstellung)

5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Für die bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Dies muss gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Im Bereich Krebsacker handelt es sich gemäß den Kartierungen der *Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume* um Vorrangflure der Stufe 1 (landbauwürdige Fläche mit gutem oder sehr gutem Boden). Die Fläche war bis dato Bauerwartungsland (Wohn- bzw. Mischbaufläche, s. Abb. 3) und somit langfristig für Bebauungen vorgesehen. Im Zuge der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung werden 7.210 m² jedoch als Landwirtschaftsfläche dargestellt und somit langfristig der Landwirtschaft zugestanden.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

| | |
|---|---------------------------------|
| Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ | ca. 4.231 m ² |
| Landwirtschaftliche Fläche | ca. 7.210 m ² |
| Fläche des räumlichen Geltungsbereichs | ca. 11.441 m² |

7 KOSTEN

Über die voraussichtlichen Planungs- und Baukosten können erst seriöse Aussagen getroffen werden, wenn sich die Planung in einem konkreteren Stadium befindet. Es wird davon ausgegangen, dass für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses mindestens 3,4 Mio. Euro (brutto) veranschlagt werden müssen.

Große Kreisstadt Waldkirch, den __.__.____

(Siegel)

Roman Götzmann

Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Waldkirch · Gutach · Simonswald

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den textlichen Bestandteilen unter Beachtung des Verfahrens nach dem BauGB mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des gemeinsamen Ausschusses der VVG Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald übereinstimmen.

Große Kreisstadt Waldkirch, den __.__._____

(Siegel)

Roman Götzmann

Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Waldkirch · Gutach · Simonswald

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Genehmigung der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung öffentlich bekannt gemacht worden ist. Der Tag der Bekanntmachung im Elztäler Wochenbericht bzw. des Aushangs am Rathaus war der __.__._____. Der Tag des Inkrafttretens ist somit der __.__._____.

Große Kreisstadt Waldkirch, den __.__._____

(Siegel)

Roman Götzmann

Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Waldkirch · Gutach · Simonswald

Verfasser:

Sören Radigk | Stadt Waldkirch | Dezernat IV - Planen, Bauen und Umwelt | Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr