

Begründung

7. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“

Stand: **26.09.2024**

Fassung: **Offenlage**

gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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	7
2.1	Übergeordnete Bewertungskriterien	7
2.2	Standortentscheidung	12
3	BEDARF	13
4	UMWELTBERICHT, ARTENSCHUTZ UND HOCHWASSERSITUATION	13
5	BELANGE DER REGIONALPLANUNG	14
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	15
7	STÄDTEBAULICHE DATEN	15
8	KOSTEN	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Waldkirch (Abt. Buchholz, Alte Dorfstraße 20) weist, laut einer sicherheitstechnischen Bestandsaufnahme aus dem 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 Werkstattraum 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 Umkleidebereich 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 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 dringender 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.

Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen ist zum einen die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, zum anderen die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Beide Bauleitpläne sollen im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt werden, wobei im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Fragen nach dem Bedarf und dem Standort im Vordergrund stehen, während im Bebauungsplan die geplante bauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden soll. Beide Verfahren werden im Regelverfahren durchlaufen.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Flst.Nr. 1623/1 in zweckdienlicher Abgrenzung (siehe Abb. 1 und Abb. 2). Es umfasst eine Fläche von ca. 4.406 m². Im

Gegensatz zur Abgrenzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die südlich angrenzende Verkehrsfläche nicht mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Dementsprechend wird das Plangebiet im Süden unmittelbar von der Straße Am Frauengarten begrenzt, während im Norden, Osten und Westen heute landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Das Gelände ist eben und weist keine topografischen Besonderheiten auf.



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

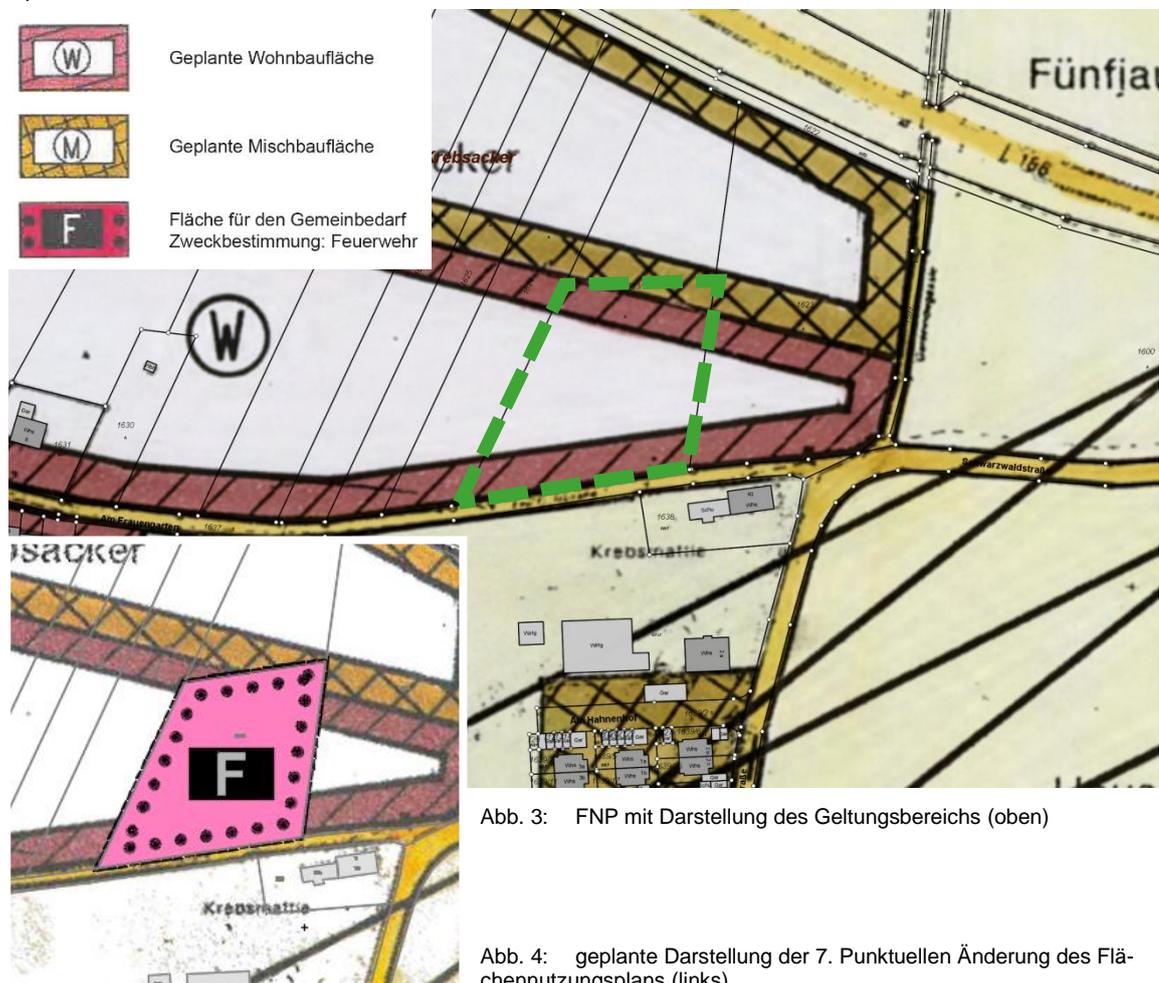


Abb. 2: Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: INGRADA WebGIS der Stadt Waldkirch)

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 sechs punktuellen Änderungen unterzogen. Gegenwärtig wird die 8. Punktuelle Änderung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Buchholzer Kreisel“ (Waldkirch-Buchholz) vorbereitet.

Im Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ stellt der Flächennutzungsplan überwiegend eine geplante Wohnbaufläche dar (Geltungsbereich 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 (siehe Abb. 4).



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: <ul style="list-style-type: none">empfehlte der VVG Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald die Durchführung der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung
26.10.2022	Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch: <ul style="list-style-type: none">billigt den Vorentwurf der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderungbeschließt 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 04.11.2022 mit Frist bis zum 16.12.2022	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
14.11.2022 bis 16.12.2022	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
____.____.____	Der gemeinsame Ausschuss der VVG: <ul style="list-style-type: none">behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligungbilligt den Entwurf der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderungbeschließt 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: <ul style="list-style-type: none">behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlagefasst den Feststellungsbeschluss zur 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung

2 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

2.1 Übergeordnete Bewertungskriterien

Im Zuge der vorliegenden punktuellen Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Standortalternativen ermittelt und bewertet. Diese Standortalternativenprüfung legt plausibel dar, welche Standortanforderungen für eine neue Feuerwehr gestellt werden.

Die Standortalternativenprüfung wird in einem 2-stufigen Verfahren durchgeführt. In einem ersten Schritt werden die übergeordneten Bewertungskriterien näher betrachtet, dabei wurden nachfolgende Kriterien herangezogen:

- **Verkehrliche Anbindung:** Was die Bereitschaftsfähigkeit angeht, ist die Lage und Verkehrsanbindung von entscheidender Bedeutung, um eine gute Erreichbarkeit der Anlage zu ermöglichen und kurze Einsatzzeiten sicher zu stellen. Zudem bedeuten optimierte Wegstrecken auch geringere Emissionen für alle Fahrten.
- **Flächengröße:** Um einen zukunftsfähigen Standort für die Feuerwehr zu errichten, bedarf es einer angemessenen Flächengröße, so dass auch unter Berücksichtigung zukünftiger Bedarfe angemessene Entwicklungsspielräume bestehen.
- **Topografie:** Die geplanten Nutzungen erfordern große Gebäudegrundflächen und äußere Erschließungsflächen. Aufgrund dieser funktionalen Anforderungen sollte der künftige Standort nahezu eben sein, bzw. eine ebene Fläche sollte ohne großen Aufwand herzustellen sein. Auf stark bewegtes Gelände kann nicht zurückgegriffen werden.
- **Räumliche Lage:** Regionalplanerisches Ziel ist es, die Entwicklung im Außenbereich einzudämmen. Diese kann sowohl durch Innenentwicklung als auch durch Arrondierung erfolgen. Flächen, die auch perspektivisch keinen Siedlungszusammenhang aufweisen, werden demzufolge nicht näher betrachtet.
- **Restriktionen:** Neben den Standortkriterien gibt es verschiedene Restriktionen, die es zu beachten gilt. Hierzu zählen regionalplanerische Restriktionen wie regionale Grünzüge und Grünzäsuren, natur- und umweltfachliche Restriktionen in Form von Schutzgebieten sowie Restriktionen durch Überschwemmungsgebiete.
- **Flächenverfügbarkeit:** Die Verfügbarkeit spielt für die Umsetzbarkeit des Vorhabens eine entscheidende Rolle. Bestenfalls befindet sich der Standort bereits im Eigentum der Stadt Waldkirch. Bei privaten Eigentumsverhältnissen ist es sinnvoll, sich auf solche Flächen zu konzentrieren, bei denen die Verfügbarkeit kurzfristig hergestellt werden kann. Bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft einzelner Eigentümer ist auch die Umlegung kein geeignetes Mittel, um die erforderliche Grundstücksverfügbarkeit herbeizuführen, da dies in der Regel zu massiven zeitlichen Verzögerungen führt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien ergeben sich für die Standortalternativenprüfung verschiedene Flächen, die nicht weiter berücksichtigt wurden. Folgende Flächen bzw. Standorte wurden dementsprechend nicht näher betrachtet:

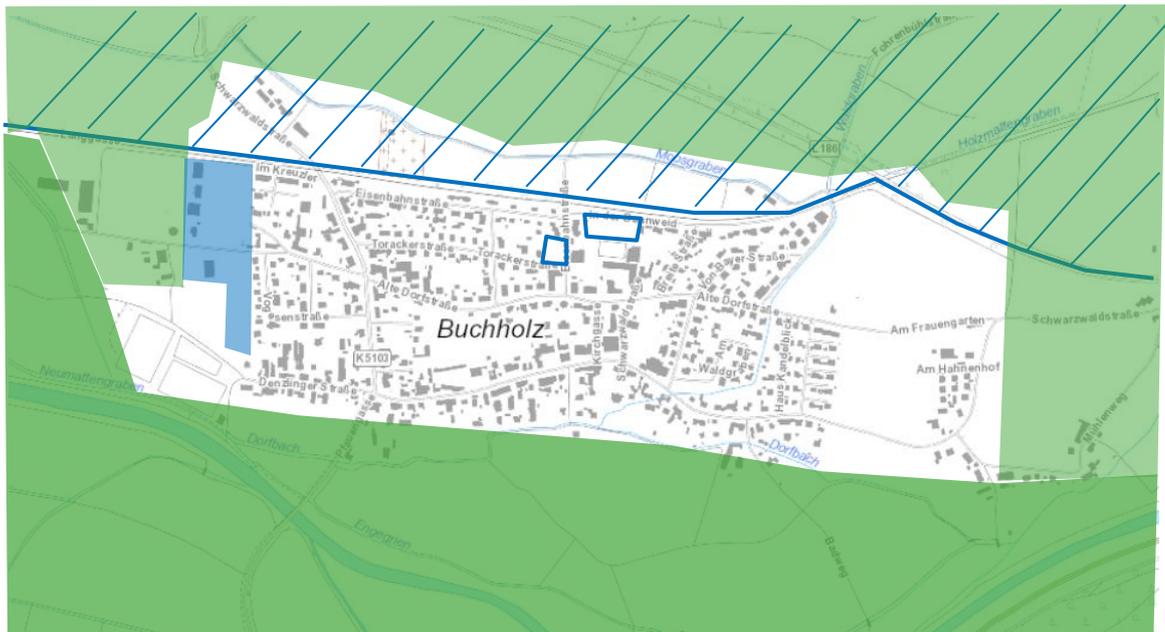


Abb. 5: Darstellung der Flächenrestriktionen hinsichtlich der Standortalternativenprüfung:

- Blau gestrichelt: Ungünstige verkehrliche Erreichbarkeit
- Blau umrandet: Vorhandene Innenentwicklungspotenziale
- Grün: Regionaler Grünzug, bzw. regionale Grünzäsur gemäß Regionalplan
- Blau: hofnahe, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen Vorrangflur I

Die Flächen nördlich der Bahn bzw. der L186 (blau gestreift markiert) wurden aufgrund der Zäsurwirkungen durch die Bahnlinie und der damit verbundenen schlechten Erreichbarkeit des Buchholzer Siedlungsbereichs nicht weiter betrachtet. Darüber hinaus sind die Flächen östlich des Stadtteils Buchholz besser geeignet als die Flächen westlich, da auch der östlich von Buchholz gelegene Stadtteil Batzenhäusle durch die Freiwillige Feuerwehr aus Buchholz mit abgesichert wird. Dementsprechend entstünden bei einem Standort im Westen deutlich längere Anfahrten und Emissionen im Stadtteil.

Bei der Flächengröße wurden vor allem die innerörtlichen Standorte näher geprüft (blau umrandet). Um einen zukunftsfähigen Standort entwickeln zu können, bedarf es je nach örtlicher Situation (Erschließung, Zuschnitt der Fläche, ...) einer Flächengröße von mindestens 0,4 bis 0,5 ha. Die beiden kleinen innerörtlichen Flächen im Norden von Buchholz sind mit einer Größe von jeweils 0,25 ha (nördlich der Schule) und 0,15 ha (westlich der Schule) daher deutlich zu klein, so dass sie nicht weiter in die Standortuntersuchung mit einbezogen wurden. Darüber hinaus wurde auf der westlichen Fläche erst kürzlich ein neuer Generationenpark geschaffen. Weitere Freiflächen, die über einen angemessenen Anschluss an die örtlichen Verkehrsflächen angrenzen gibt es im Buchholz nicht, so dass ein Standort im Innenbereich von Buchholz nicht zur Verfügung steht.

Die Topografie im siedlungsnahen Bereich ist tendenziell eben und spielt im Stadtteil Buchholz daher keine maßgebliche Rolle, so dass durch dieses Kriterium keine Flächen ausgeschlossen wurden.

Auch aus regionalplanerischen Gründen gibt es Flächen bzw. Standorte, die nicht weiter betrachtet werden, da sie sich gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein innerhalb eines regionalen Grünzugs bzw. einer Grünzäsur befinden (grün dargestellt). Hierzu zählen die Flächen südlich des Siedlungskörpers von Buchholz, zwischen Buchholz und Batzenhäusle im Bereich Fünfjauchert und Hausacker, sowie die Flächen im Westen von Buchholz zwischen den Sportanlagen und der Langgasse bzw. der Bahnlinie in Norden.

Hochwassergefahrenkarten generell viele Flächen, die bei entsprechenden Ereignissen betroffen wären. Dementsprechend ist die Stadt in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Behörden und Fachplanern seit Jahren dabei, verschiedene Schutzmaßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen. Diese Planungen, sowie die Umsetzung der Maßnahmen benötigen jedoch einen entsprechenden zeitlichen Rahmen. Ziel dieser Maßnahmen ist es, sowohl die bestehende Bebauung und damit die Menschen nachhaltig zu schützen als auch die weitere Entwicklung der Stadt positiv zu beeinflussen. Für den Stadtteil Buchholz bedeutet dies, dass gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan langfristig an der Weiterentwicklung des Stadtteils nach Osten festgehalten werden soll. So werden durch die verschiedenen geplanten Maßnahmen entlang der Elz oberhalb des Stadtteils auch hier deutliche Verbesserungen der Hochwassersituation erreicht, so dass eine Bebauung im Osten möglich werden wird. Aufgrund der langen Realisierungszeiträume ist jedoch trotzdem heute den Flächen Vorrang einzuräumen, die (erst) bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}), da in diesen das Bauen grundsätzlich möglich ist. Es sollten allerdings Regeln beachtet werden, um Hochwasserschäden zu vermindern und zu vermeiden sowie den Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung zu sichern. Gebäude sollten „hochwasserangepasst“ geplant und gebaut werden. Neben den bereits angeführten Kriterien, die zu einem sofortigen Ausschluss einiger Flächen bzw. Standorte führen – hierzu zählen u. a. die bereits anderweitig genutzten innerörtlichen Standorte sowie Flächen innerhalb eines Regionalen Grünzugs bzw. einer Grünzäsur und die aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar sind – gibt es eher weiche Faktoren, die zur abschließenden Standortentscheidung führen. So sollten beispielsweise aufgrund des stetig steigenden Nutzungsdrucks auf Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs die Belange der dort stattfindenden Nutzungen in die Abwägung mit einbezogen werden. Dies betrifft insbesondere landwirtschaftlich genutzte Bereiche und diesbezüglich vor allem Flächen, die der Vorrangflur I zugeordnet werden. Es sollte daher geprüft werden, ob – sofern wie im vorliegenden Fall keine innerörtlichen Standorte zur Verfügung stehen – zumindest Flächen in Anspruch genommen werden können, die im FNP bereits als potenzielle Entwicklungsflächen dargestellt sind. Bei Berücksichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans der VVG Waldkirch - Gutach i. B. - Simonswald wird deutlich, dass eine Inanspruchnahme von Flächen unmittelbar westlich des Siedlungskörpers, d. h. zwischen Siedlungsgebiet und Regionalem Grünzug, nicht zielführend ist. Zum einen handelt es sich hierbei um hochwertige Landwirtschaftsflächen, die sich gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein in der Vorrangflur I befinden und u. a. durch die dort befindlichen Obst- und Beerenbaubetriebe auch intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Zum anderen sind die Flächen, anders als die östlich an Buchholz angrenzenden Flächen, im FNP nicht als potenzielle Entwicklungsflächen dargestellt.

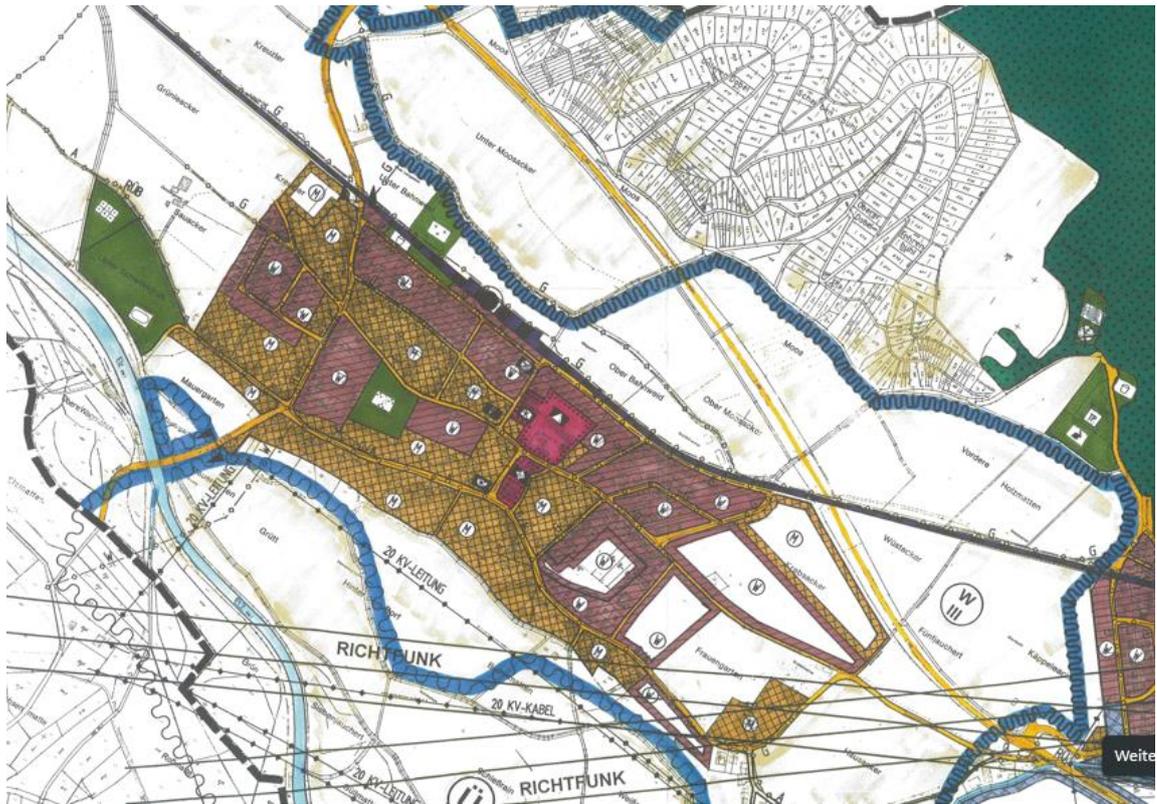


Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch - Gutach i. Br. – Simonswald

2.2 Standortentscheidung

Basierend auf den dargelegten Flächenrestriktionen wurden im zweiten Schritt der Standortalternativenprüfung ausschließlich die Flächen östlich des Stadtteils von Buchholz in den Bereichen Krebsacker und Frauengarten weiter untersucht.



Abb. 9: Untersuchungsraum für die nähere Standortalternativenprüfung (grün umrandet) mit Darstellung des geplanten Standortes (blau) und den verschiedenen Restriktionen (eigene Darstellung auf Basis der Karten der LUBW)

Unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien kommt einzig der südliche Bereich des Flurstücks 1623/1 als Neustandort für das Feuerwehrgerätehaus infrage. Er befindet sich südlich der Bahn bzw. der L186 unmittelbar an der Straße „Am Frauengarten“ als gut ausgebaute Erschließungsstraße mit Anschluss an die L186 als überörtliche Verkehrsachse. So sind sowohl der Stadtteil Buchholz als auch die Bebauung in Batzenhäusle ohne zusätzliche Ortsdurchfahrten zu erreichen. Es gibt keine Schutzgebiete auf der Fläche bzw. in unmittelbarer räumlicher Nähe und die Hochwassersituation beschränkt sich im Wesentlichen auf das HQ_{extrem} (s. Kapitel 4). Das Grundstück ist eben und wird perspektivisch, dem im FNP dargelegten Planungswillen der Stadt Waldkirch entsprechend, den östlichen Siedlungsrand von Buchholz komplettieren. Eine weitere Entwicklung Richtung Osten ist ausgeschlossen, da sich dort bereits ein Regionaler Grünzug befindet bzw. gegebenenfalls dorthin erweitert werden soll (s. Kapitel 5). Darüber hinaus konnte für das östlich des Plangebiets liegende Grundstück keine Einigung mit den Grundstückseigentümern erzielt werden, so dass der Standort aufgrund des engen Zeitrahmens nicht weiterverfolgt wurde. Und auch, wenn die nun gewählte Fläche innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur I liegt und eine Bebauung zum Verlust der hochwertigen ortsnahen Produktionsflächen im Gewann Krebsacker führt, die u. a. dem Anbau von Sonderkulturen wie Obst und Gemüse dienen, so ist sie – anders als die westlich an den Siedlungskörper angrenzenden Flächen – im FNP als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt und somit perspektivisch für eine Bebauung bereits vorgesehen. D.h. hier wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans einen Abwägungsentscheidung zugunsten der Ausweisung eine Baufläche getroffen. Auch die Flächenverfügbarkeit ist gewährleistet, da sich das Grundstück im Besitz der Stadt Waldkirch befindet.

3 BEDARF

Durch die vorliegende punktuelle Flächennutzungsplanänderung sowie den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan soll im Osten des Stadtteils Buchholz der neue Standort der Feuerwehr planungsrechtlich gesichert werden. Der bisherige Standort innerhalb von Buchholz entspricht baulich nicht mehr den Anforderungen und die notwendigen Änderungen und Anpassungen sind aufgrund der geringen Flächengröße nicht realisierbar. Dementsprechend ist der Neubau an einem anderen Standort innerhalb von Buchholz notwendig. Wie in der Standortalternativenprüfung dargestellt, wurde ein neuer Standort gefunden. Die Größe und Abgrenzung des neuen Standortes erfolgte in enger Abstimmung mit der Feuerwehr, so dass zum einen die notwendigen Flächen zur Verfügung stehen, zum anderen aber auch auf einen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden geachtet wird. Ein zusätzlicher Flächenbedarf wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht generiert, denn es werden Flächen in Anspruch genommen, die im wirklichen Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind. Auf der anderen Seite wird innerhalb von Buchholz der bisherige Standort frei, der dann entsprechend seiner Lage im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

4 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 HQ₁₀₀ (Abb. 10). 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. 10: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Stand 2022) mit Darstellung des Geltungsbereichs der vorliegenden FNP-Änderung

5 BELANGE DER REGIONALPLANUNG

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ ist indirekt von regionalplanerischen Belangen tangiert. In Abbildung Abb. 11 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“ in Abhängigkeit von zahlreichen noch zu klärenden Faktoren im Rahmen eines sog. Zielabweichungsverfahrens entkräftet und zur Kompensation das Flurstück 1623 (unmittelbar östlich an den neuen Feuerwehr-Standort anschließend) herangezogen werden kann. Die Planungen für den Bebauungsplan „Buchholzer Kreisel“ sowie die Abstimmungen hierzu sind jedoch noch im Anfangsstadium.

Um planungsrechtlich sicherzustellen, dass das Flurstück 1623 langfristig dem Regionalen Grünzug zur Verfügung steht, soll dieser Bereich zu gegebener Zeit gegebenenfalls als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Insofern ist das Flurstück 1623 langfristig möglicherweise nicht mehr für bauliche Entwicklungen vorgesehen, sondern wird den Belangen der Raumordnung bzw. der Landwirtschaft zugestanden. Diese Veränderung des Regionalen Grünzugs ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und wird unabhängig in einem eigenständigen Verfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

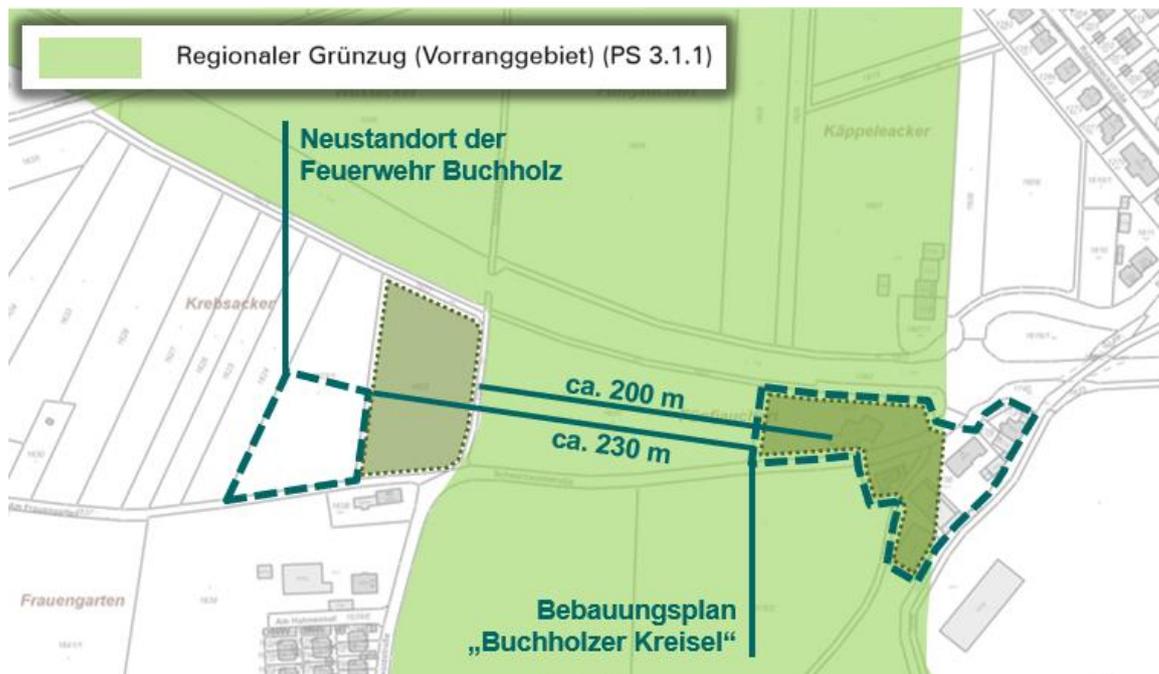


Abb. 11: Regionaler Grünzug des Regionalplans mit Darstellung der geplanten Neuabgrenzung (eigene Darstellung)

6 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. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits zu Lasten der Landwirtschaft als geplante Wohnbaufläche dar.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der geplanten Verlagerung der Feuerwehr wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der damit einhergehenden Sicherung der Grundversorgung im Ernstfall und einer Verbesserung der Einsatzfähigkeit der Feuerwehr hingenommen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,44 ha und wird insgesamt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

8 KOSTEN

Die Planungskosten für die Flächennutzungsplanänderung belaufen sich auf ca. 12.500 € brutto.

Große Kreisstadt Waldkirch, den ____.

(Siegel)

Michael Schmieder

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)

Michael Schmieder

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 ____.

Große Kreisstadt Waldkirch, den ____.

(Siegel)

Michael Schmieder

Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Waldkirch · Gutach · Simonswald

Verfasser:

fsp.stadtplanung mit Sören Radigk

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

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de