

# Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald

Große Kreisstadt Waldkirch, Stadtteil Buchholz

## **Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“**

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald hat am 26.09.2024 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung Buchholz in der Großen Kreisstadt Waldkirch für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ gefasst. In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### **Ziele und Zwecke 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.

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. 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.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 23. März 2022 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 04.11.2022 bis zum 16.12.2022 statt. Nun soll die Offenlage (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt werden.

### **Änderungsbereich**

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Flst.Nr. 1623/1 in zweckdienlicher Abgrenzung. Es umfasst eine Fläche von ca. 4.406 m<sup>2</sup>. 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.



Der Entwurf der 7. Punktuellen Flächennutzungsänderung wird mit Begründung und Umweltbericht vom

**07.10.2024 bis einschließlich 08.11.2024** (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Stadt Waldkirch unter [www.stadt-waldkirch.de](http://www.stadt-waldkirch.de) → Bauen & Wohnen → Bauleitplanverfahren im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch

- im **Rathaus Waldkirch**, Marktplatz 1-5, 79183 Waldkirch,
- im **Rathaus Gutach i.Br.**, Dorfstraße 33, 79261 Gutach i.Br.
- im **Rathaus Simonswald**, Talstraße 12, 79263 Simonswald,

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (FNP)** vom 26.09.2024 (Büro für Landschaftsplanung / Hans-Joachim Zurmöhle, Waldkirch). Darüber hinaus dienen als Grundlage für die zusammenfassende Beurteilung der Schutzgüter im Umweltbericht zum FNP die Darstellungen des ausführlicheren Umweltberichtes zum Bebauungsplan (Unterlage 5.1 incl. Unterlage 5.2 Anlage 1 zum Umweltbericht und zugehöriges Artenschutzgutachten):
  1. auf die Flora und Fauna:  
Informationen zu den im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen bzw. in vorliegendem Planfalle der landwirtschaftlichen Nutzung und das Fehlen einer Betroffenheit von Schutzgebieten (geschützte Biotope, Natura 2000). Auskunft über geringe bzw. fehlende Konflikte durch Eingriffe in wertgebende Biotopstrukturen. Auskunft über die hier fehlenden Habitate für geschützte Tierarten mit Hinweis auf das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan-Umweltbericht.
  2. auf den Boden und Fläche:  
Eine zusammenfassende Beurteilung mit Bezug auf die im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellte Informationen: Eine Beeinträchtigung des Bodens im Plangebiet ist durch die Verluste von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung zu erwarten. Die ursprünglich geplante Wohnbaufläche würde zu einer vergleichbaren

Neuversiegelung führen. Die Umwidmung im Rahmen der FNP-Änderung führt daher nicht zu einer erheblichen Verschlechterung für das Schutzguts Boden.

3. auf die Landschaft und die Erholung:

Mit Bezug auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgt eine zusammenfassende Beurteilung: Die Qualität des Landschaftsbildes ist stark vorbelastet (intensiv genutzte Ackerfläche). Die Fläche bietet wenig Qualität für Erholungssuchende. Durch den Bau des Gerätehauses verändert sich das Landschaftsbild, aufgrund der Vorbelastung wird die Veränderung als nicht erheblich und gering beurteilt.

4. auf das Klima:

Mit Bezug auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgt eine zusammenfassende Beurteilung: Eine Beeinträchtigung des Klimas im Plangebiet ist durch die Neuversiegelung (0,4 ha) bedingte Erwärmung zu erwarten. Die ursprünglich geplante Wohnbaufläche würde zu einer vergleichbaren Neuversiegelung führen. Die Umwidmung führt daher nicht zu einer erheblichen Verschlechterung für die Schutzgüter Klima und Luft.

5. auf das Wasser:

Mit Bezug auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgt eine zusammenfassende Beurteilung: Die Umwidmung des FNP führt zu einer vergleichbaren Neuversiegelung wie die geplante Wohnbebauung. Die Eingriffe führen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Dies erfolgt in vergleichbarem Umfang zur ursprünglichen Planung und wird daher als nicht erheblich beurteilt. Durch die geplante Bebauung geht Versickerungsfläche verloren. Der Verlust von Versickerungsfläche ist ebenso mit der ursprünglichen Planung vergleichbar und wird damit als nicht erheblich beurteilt.

6. auf den Menschen:

Mit Bezug auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgt eine zusammenfassende Beurteilung: Durch die geplante Nutzung durch die Feuerwehr kommt es ganzjährig zu Lärmemissionen aus dem Plangebiet in die umliegenden Gebiete. Diese werden unter Berücksichtigungen von geeigneten Maßnahmen als unerheblich eingestuft.

7. auf Kulturgüter:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines archäologischen Prüffalls. Es liegen auch weiterhin keine Hinweise auf Sach- und Kulturgüter im Plangebiet vor. Es werden daher keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern erwartet.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein vom 18.11.2022: Bei der Standortsuche sind die verschiedenen Belange (Hochwasser, abgesetzte Siedlungslage) zu berücksichtigen
- Regionalverband Südlicher Oberrhein vom 18.11.2022: Das Plangebiet liegt im HQextrem, darüber hinaus ist die Raumverträglichkeit (Regionaler Grünzug) darzulegen
- Regierungspräsidium Freiburg I Landesamt für Geologie vom 22.11.2022: Ein Hinweis auf die geologischen Gegebenheiten ist aufzunehmen
- Regierungspräsidium Freiburg I Referat 21 vom 14.12.2022: Der Bedarf der Flächeninanspruchnahme und Fragen zur Kompensation sind mit darzulegen, ebenso die Lage im Hochwasserbereich (HQextrem) und der Bezug zum Regionalen Grünzug bzw. dessen Beeinträchtigungen
- Landratsamt Emmendingen I Untere Naturschutzbehörde vom 15.12.2022: Die artenschutzrechtliche Bewertung sollte um die Feldlerche ergänzt werden
- Landratsamt Emmendingen I Untere Wasserbehörde vom 06.12.2022: Das Thema Hochwasser ist zu berücksichtigen, Erkenntnisse zum Grundwasser liegen nicht vor, für den Eingriff in den Boden ist eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanz zu erarbeiten

- Landratsamt Emmendingen | Landwirtschaftsamt vom 02.12.2022: Hochwertige landwirtschaftliche Flächen werden in Anspruch genommen, die Flächen östlich sind im G Regionalen Grünzug zu sichern
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 13.12.2022 mit Aussagen zu: Veränderung des Regionalen Grünzugs, wasserrechtlichen Themen, Standort- und Bedarfsnachweis, Nutzungskonflikten, Lärm

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt Waldkirch, der Gemeinde Gutach i. Br. und der Gemeinde Simonswald abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an [abteilung4.2@stadt-waldkirch.de](mailto:abteilung4.2@stadt-waldkirch.de)), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Waldkirch, den 02.10.2024

Michael Schmieder  
Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft  
Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald