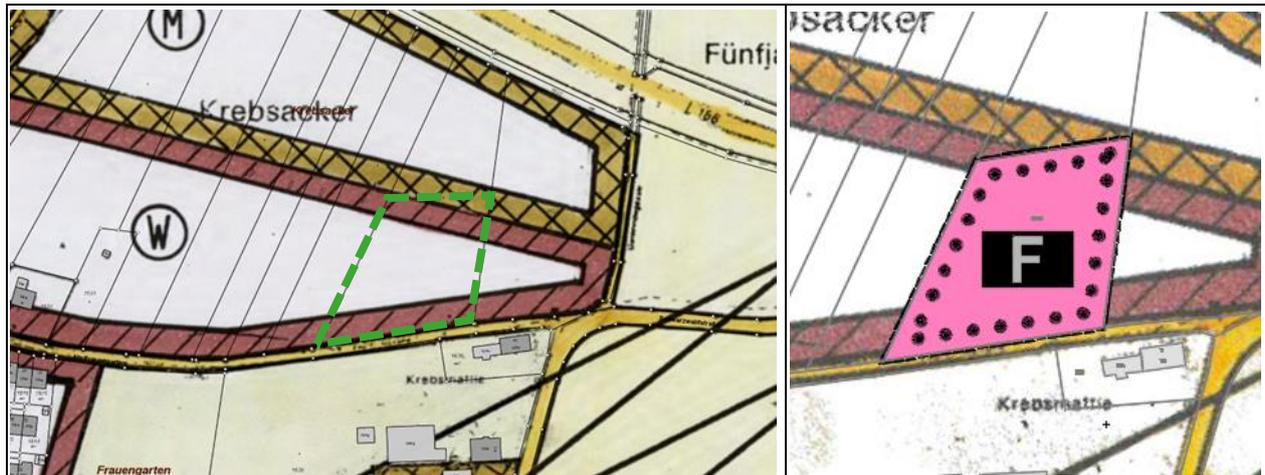


Änderungsbereich: Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ im Ortsteil Buchholz

Waldkirch



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: ca. 0,44 ha Lage: östlich des Ortsteils Buchholz, nördlich der Straße Am Frauengarten Topographie: eben Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung	bisher: geplante Wohnbaufläche (0,42 ha) und geplante Mischbaufläche (0,02 ha) geplant: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (0,44 ha)	Der heutige Standort der Feuerwehr ist nicht mehr zukunftsfähig, so dass für einen Neubau ein alternativer Standort notwendig wird.

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

<p>Lage im Bereich einer Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) mit einer errechneten Überflutungstiefe von bis zu 0,1 m (Hochwassergefahrenkarte)</p> <p>Südlich und östlich des Plangebiets (außerhalb) liegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) – Regionaler Grünzug und Grünzäsur gemäß Regionalplan – Wasserschutzgebiet „WSG Mauracherberg – Teninger Allmend“ Zone IIIB
--

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Der Standort zwischen den Ortsteilen Buchholz und Batzenhäusle bietet vor allem aufgrund seiner Lage einen optimalen Standort für die Neuansiedlung des Feuerwehrstandortes. Die betreuten Einsatzbereiche und Strecken können schnell erreicht werden, ohne angrenzende Nutzungen zu beeinträchtigen. Darüber hinaus wird der Standort langfristig den Ortsrand von Buchholz darstellen, wenn die Entwicklung, wie im Flächennutzungsplan dargestellt realisiert worden ist.	geeignet

STECKBRIEF

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Das Plangebiet liegt direkt an der Straße „Am Frauengarten“ zwischen den Ortsteilen Buchholz und Batzenhäusle, so dass das Versorgungsgebiet optimal zu erreichen ist. Die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden und kann genutzt werden.	geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Durch die geplante Nutzung des Plangebiets für die Feuerwehr kommt es ganzjährig durch das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge zu Lärmemissionen. Aufgrund der heute abgerückten Lage werden jedoch keine anderen Nutzungen beeinträchtigt, so dass Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind. Bei einer langfristigen Entwicklung der Wohn- und Mischgebiete westlich des Plangebiets sind entsprechende Schutzmaßnahmen dann ggfs. zu prüfen und zu berücksichtigen.	geeignet
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.	keine
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
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.	gering
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
Eine Beeinträchtigung des Bodens im Plangebiet ist durch die Verluste von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung (0,4 ha) zu erwarten. Die ursprünglich geplante Wohnbaufläche würde zu einer vergleichbaren Neuversiegelung führen. Die Umwidmung führt daher nicht zu einer erheblichen Verschlechterung für das Schutzguts Boden.	nicht erheblich
Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
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.	nicht erheblich
Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Durch die geplante Bebauung geht Versickerungsfläche verloren. Dadurch kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, welcher vorwiegend auf den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im Entwässerungsgraben nördlich des Plangebiets versickern wird. Der Verlust von Versickerungsfläche ist ebenso mit der ursprünglichen Planung vergleichbar und wird damit als nicht erheblich beurteilt.	nicht erheblich
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Eine Beeinträchtigung des Klimas im Plangebiet ist durch die durch 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.	nicht erheblich
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind vom Vorhaben nicht betroffen. In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Belange spricht aufgrund der geringen Größe und der Strukturarmut des Gebiets nichts gegen die beabsichtigte Änderung. Die siebenmalige Erfassung der Avifauna im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung hat die Feldlerche weder als Brutvogel noch als Nahrungsgast nachgewiesen. Diese Art ist vom Vorhaben nicht betroffen.	keine

STECKBRIEF

Seite 3 von 4

Die Wertigkeit der Fläche für den Arten- und Biotopschutz ist demzufolge gering, da keine Fortpflanzung- und/ oder Ruhestätten streng geschützter Tierarten und keine geschützten Biotop- oder andere Schutzgebiete vom Vorhaben betroffen sind. D.h. durch die Flächenumwidmung ergibt sich keine erhebliche Änderung in Bezug auf die Umweltwirkungen auf das Schutzgut Biotop/Arten.

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen (§ 21 BNatSchG)
- bedingt geeignet
- ungeeignet

Aus ortsplanerischer Sicht ist das Gebiet unter Auflagen für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche geeignet.

Aus landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht ist das Gebiet für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche geeignet. Zur Reduzierung von Vorhabenwirkungen sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Zuge der Bebauungsplanung durch Maßnahmenfestsetzungen im Geltungsbereich (z.B. Gehölzpflanzungen, Ansaaten) und das verbleibende Defizit durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem gemeindeeigenen Ökokonto ausgeglichen.

Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

Gebäudestruktur:	Der Bebauungsplan sollte Vorgaben zu einer angemessenen Bauweise machen, so dass die Bebauung die (noch) abgerückte Lage berücksichtigt.
Grünordnung:	Ausarbeitung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von möglichen Eingriffen in die Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange (Fauna) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Bautätigkeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (April – Juli) durchzuführen Ein- und Durchgrünung des Gebiets Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellflächen Einhaltung geeigneter Vorkehrungen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser und in Oberflächengewässer zu vermeiden