

Begründung

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Feuerwehrgerätehaus Krebsacker**

INHALT

1	ALLGEMEINES	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	6
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
1.4	Verfahrensart und -ablauf	7
2	KONZEPTION	9
2.1	Hochbauliches Konzept	9
2.2	Klimaschutz	10
2.3	Lärmschutz	11
2.4	Hochwasser und Starkregen	11
2.5	Ver- und Entsorgungskonzept	13
2.6	Belange der Landwirtschaft	13
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Höhe der baulichen Anlagen	14
3.4	Bauweise	15
3.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	15
3.8	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	16
3.9	Zuordnungsfestsetzung	16
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
4.1	Dächer, Dachaufbauten und äußere Gestaltung	16
4.2	Einfriedungen	17
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	17
4.4	Müllbehälterstandorte	17
4.5	Niederspannungsfreileitungen	17
4.6	Umgang mit dem Niederschlagswasser	17

5	UMWELTBERICHT, ARTENSCHUTZ	18
6	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	18
7	BODENORDNUNG	19
8	KOSTEN	19

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 im Jahr 2019, so eklatante bauliche Mängel auf, dass die Arbeit der Feuerwehr massiv beeinträchtigt wird.

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 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.

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 nun vorliegenden Bebauungsplan die geplante bauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden soll. Beide Verfahren werden im Regelverfahren durchlaufen.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das ca. 4.604 m² große Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Buchholz und umfasst den südlichen Teilbereich des Flurstücks 1623/1, sowie einen Teil der angrenzenden Verkehrsfläche der Straße Am Frauengarten. Im Norden, Osten und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Süden liegt der Siedlungsansatz Am Hahnenhof (Abb. 1 und Abb. 2). Das Gelände ist eben und unterliegt keinen topografischen Besonderheiten.

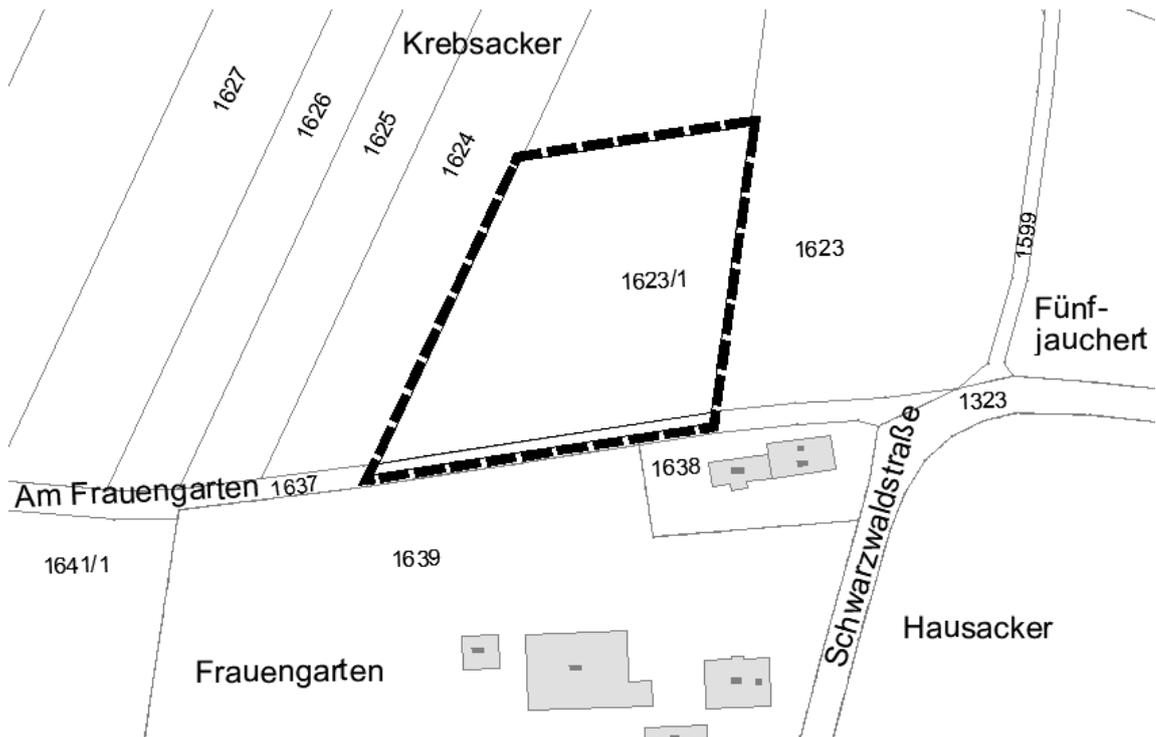


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Katastralauszug (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters)



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

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 nun vorliegenden Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan überwiegend eine geplante Wohnbaufläche dar (Abb. 3). Insofern kann der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Dementsprechend soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Im Rahmen dieser 7. punktuellen Änderung soll das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden.

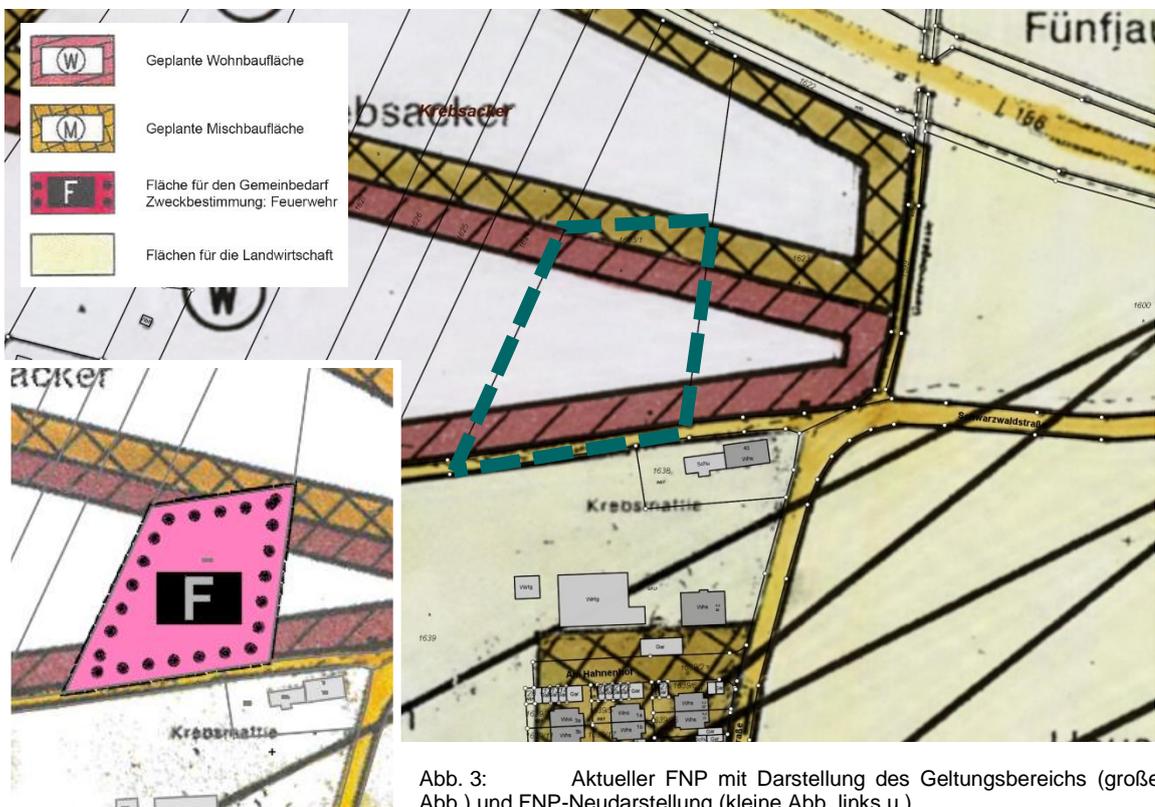


Abb. 3: Aktueller FNP mit Darstellung des Geltungsbereichs (große Abb.) und FNP-Neudarstellung (kleine Abb. links u.)

1.4 Verfahrensart und -ablauf

1.4.1 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren 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.

Für Informationen zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird auf Punkt 1.3 sowie auf die Verfahrensunterlage der 7. punktuellen Flächenutzungsplanänderung verwiesen.

1.4.2 Verfahrensablauf

23.03.2022	Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch: <ul style="list-style-type: none">▪ fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“
26.10.2022	Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch: <ul style="list-style-type: none">▪ billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“▪ Beratung über 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 Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und 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 Gemeinderat der Stadt Waldkirch: <ul style="list-style-type: none">▪ behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung▪ billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“▪ 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 Gemeinderat der Stadt Waldkirch: <ul style="list-style-type: none">▪ behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen▪ beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als jeweils selbstständige Satzungen

2 KONZEPTION

2.1 Hochbauliches Konzept

Das konkrete hochbauliche Konzept wurde durch die Hochbauabteilung der Stadt Waldkirch in Abstimmung mit den zuständigen Akteuren der Feuerwehr erarbeitet. Ziel der Planungen ist ein neues Feuerwehrgerätehaus für 3 Einsatzfahrzeuge sowie die begleitenden Nebenräume und Nebenanlagen zu errichten, so dass die Freiwillige Feuerwehr Buchholz hier langfristig einen attraktiven und zukunftsfähigen Standort zur Verfügung hat. Darüber hinaus kann das Gebäude langfristig um einen weiteren Stellplatz für ein Einsatzfahrzeug ergänzt werden, um auch zukünftige Entwicklungen bei der Planung bereits zu berücksichtigen. Das geplante Gebäude soll so im Plangebiet positioniert werden, dass zum einen eine ausreichend große Fläche zwischen dem Gebäude und der Straße entsteht, damit hier die Fahrzeuge aufgestellt werden und gegebenenfalls Übungen abgehalten werden können. Zum anderen soll das Gebäude, um unnötig längere Wege zu vermeiden, möglichst nahe an der Straße entstehen. Im rückwärtigen Bereich wird eine Fläche als Stellplatzfläche ausgewiesen, so dass die anfahrenen Feuerwehrleute hier ihr Pkw abstellen können. Wichtig dabei ist, dass sich die Wege der anfahrenen Pkw und die der ausfahrenen Einsatzfahrzeuge nicht kreuzen, denn im Ernstfall soll es keine Beeinträchtigungen geben. Die Zahl der möglichen Stellplätze wurde dabei so gewählt, dass auch zukünftig für die Feuerwehr ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Damit ist die Einsatzfähigkeit auch langfristig gesichert. Nach Norden, Osten und Westen werden daran anschließend kleine öffentliche Grünflächen angelegt, die das Plangebiet nach außen eingrünen. Um die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen jedoch zu schonen, wird das Plangebiet so klein wie möglich abgegrenzt, die Nutzungen konzentriert und optimiert angeordnet.



Abb. 4: geplantes Feuerwehrgerätehaus (Stadt Waldkirch, Stand Juni 2024)

Insgesamt soll durch die nun ermöglichte Bebauung ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild entstehen. Darüber hinaus wurden die Planungen jedoch auch hinsichtlich des Klimaschutzes optimiert, so dass ein Gebäude errichtet werden soll, dessen Dachflächen für die Energiegewinnung aus regenerativen Energien genutzt wird.

2.2 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Waldkirch misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei. Sowohl im Rahmen der baulandpolitischen Leitlinien als auch im Klimaschutzkonzept der Stadt Waldkirch werden hierfür Kriterien benannt und Ziele definiert. Für den Städtebau sind dabei vor allem 4 Themen zu berücksichtigen: Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, die Verwendung moderner Technik zur Reduktion des Energieverbrauchs, die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel und die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs. Allen 4 Themen wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans so weit wie möglich Rechnung getragen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde die Planung dahingehend optimiert, dass die Nutzung so konzentriert wie möglich im Plangebiet angeordnet werden, und so wenig wie möglich Fläche in Anspruch genommen wird. Im Vorfeld der konkreten Planung am nun vorliegenden Standort wurde eine umfangreiche Standortalternativenprüfung erarbeitet, in der alle zur Verfügung stehenden Standorte im Stadtteil Buchholz untersucht wurden. Auch innerörtliche Standorte wurden dabei mit in die Untersuchung aufgenommen, es konnte jedoch keine Fläche gefunden werden, die im Ortsteil Buchholz liegt, angemessen groß ist und den weiteren Nutzungsansprüchen genügt. Dementsprechend musste auf einen Standort zurückgegriffen werden, der zwar heute noch nicht baulich in Anspruch genommen ist, der jedoch im Flächennutzungsplan bereits als geplante Baufläche dargestellt ist.

Die Verwendung moderner Technik kann auf der Ebene des Bebauungsplans lediglich begleitet und ermöglicht werden. So werden die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dahingehend geprüft und angepasst, dass beispielsweise Solaranlagen oder andere Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien im Plangebiet realisiert werden können. Aber auch die Anlage von Dachbegrünungen oder das Überstellen von offenen Stellplatzflächen mit Solaranlagen wird ermöglicht.

Zur Vermeidung des individuellen motorisierten Verkehrs sind im Rahmen der vorliegenden Planung nur wenig Möglichkeiten vorhanden, da im Einsatzfall die Einsatzkräfte schnellstmöglich am Einsatzort ankommen sollten. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass zumindest in diesen Fällen die Einsatzkräfte mit dem Pkw ankommen. Optimierungen hier sind dementsprechend schwierig. Damit für Übungen und Besprechungen die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr aufgrund der nahen Lage des Plangebiets zum Ortsteil auch mit dem Fahrrad kommen können, wurden auch Fahrradstellplätze in der Planung berücksichtigt.

Der letzte und wesentlichste Aspekt ist die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel. Hier werden verschiedene Ansätze in der Planung verfolgt. Zum einen liegt das Plangebiet so, dass es bei extremen Hochwasserereignissen gegebenenfalls durch Wasser überspült wird. Um dies zu vermeiden werden die Festsetzungen so formuliert, dass eine hochwasserangepasste Bauweise realisiert wird. So wird beispielsweise die Mindestfußbodenhöhe so festgesetzt, dass diese über der berechneten Wasserspiegellage liegt. So ist gewährleistet, dass im Falle eines extremen Hochwasserereignisses die Feuerwehr einsatzfähig bleibt. Ein weiterer Aspekt ist die Berücksichtigung des Mikroklimas bei der Planung. Die Dachfläche können als Flachdächer mit einer angemessenen

Dachbegrünung errichtet werden, so kann zum einen das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden, wodurch das Mikroklima verbessert wird, zum anderen entsteht so ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es können jedoch auch geneigte Dächer ohne eine Begrünung entstehen, in diesem Fall ist das anfallende Niederschlagswasser jedoch weiterhin auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, so dass der Eingriff in das Mikroklima verringert wird. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets in den Bebauungsplan aufgenommen, damit auch hier die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Aspekte der Natur und Umwelt berücksichtigt werden.

Ein weiteres wesentliches Element neben der Begrünung des Plangebiets, ist der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Hier soll das anfallende Niederschlagswasser in Versickerungsmulden und Rinnen gesammelt werden, so dass es im Sinne eines kurzen Wasserkreislaufes auf dem Grundstück verbleibt und dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten bleibt.

Durch all diese Maßnahmen können positive Effekte auf das Mikroklima erreicht werden, und insgesamt die Auswirkungen der Planungen auf das Klima minimiert und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Aufgrund der Lage im bisherigen Außenbereich und der Neuinanspruchnahme der Fläche sind jedoch Eingriffe in das Mikroklima zu erwarten. Die Feuerwehr ist jedoch ein wesentlicher Bestandteil der Fürsorge für die Menschen und stellt damit einen wesentlichen Beitrag zum Schutz der Menschen dar. Da eine Nutzung des heutigen Standortes aus verschiedenen Gründen nicht möglich ist und ein anderer, besserer Standort nicht zur Verfügung steht, wird der Notwendigkeit der Realisierung eines neuen Feuerwehrgerätehauses Vorrang eingeräumt.

2.3 Lärmschutz

Trotz der heute noch relativ abgelegenen Lage des Plangebiets zum Stadtteil Buchholz werden durch die Errichtung des neuen Feuerwehrstandortes sowohl durch den Betrieb der Anlagen, die Übungen auf dem Hof als auch durch den Zu- und Abfahrtsverkehr Emissionen generiert. Um abzuschätzen, ob schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung durch diese Emissionen beeinträchtigt werden und ob gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan zur Vermeidung von Konflikten aufgenommen werden müssen, wurde durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Diese überprüft unter Annahme der verschiedenen Parameter (Notfallbetrieb, Einsätze, Übungen, Überprüfen der Anlagen, etc.), ob an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm als maßgebliche Beurteilungsgrundlage, eingehalten werden können. Als schutzwürdige Nutzungen wurden dabei die Bebauungen südlich der Straße Am Frauengarten im Bereich der Straße Am Hahnenhof, bzw. der David-Moosmann-Straße ermittelt. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass selbst unter Annahme des „worst case“ an den schutzwürdigen Nutzungen die Richtwerte eingehalten werden können, bzw. die Spitzenpegelkriterien ebenfalls eingehalten werden.

Die durch das Büro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg im Breisgau erarbeitete schalltechnische Untersuchung liegt den Unterlagen zur Offenlage bei.

2.4 Hochwasser und Starkregen

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) befindet sich das Plangebiet in Überflutungsflächen der Häufigkeit HQ_{extrem} (Abb. 5: Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW, Stand Juni 2014)). Dies bedeutet, dass im Bereich der geplanten Feuerwehr statistisch seltener als alle 100 Jahre ein Hochwasser zu erwarten ist. Ein Planungs- und/oder Bauverbot wird dadurch nicht begründet.

Diese HQ_{extrem} -Überflutungsflächen gelten nach § 78b (1) WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ_{100} durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf eine Kennzeichnung des HQ_{extrem} verzichtet, da fast das gesamte Plangebiet vom HQ_{extrem} betroffen ist, mit wenigen kleinsten Teilflächen entlang der bestehenden Verkehrsfläche als Ausnahmen.

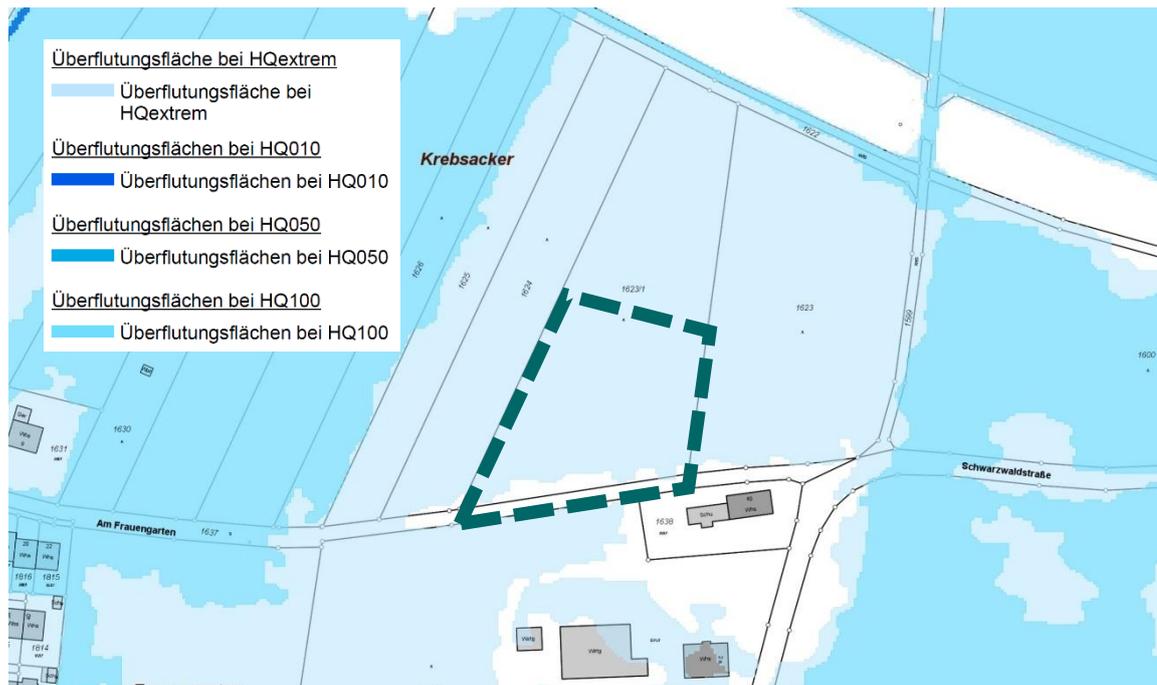


Abb. 5: Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW, Stand Juni 2014)

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nach § 78b (1) Ziff. 1 WHG bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) des BauGB zu berücksichtigen. Soweit in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b (1) WHG Gebäude neu errichtet werden, sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden bei Realisierung des Risikos HQ_{extrem} wahrscheinlich, sofern keine Schutzvorkehrungen vorgenommen werden. Ein Hinweis auf die entsprechenden Vorgaben des WHG zum hochwasserangepassten Bauen ist in den Bauvorschriften unter der Ziffer 4.2 enthalten. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen. Bezüglich der dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, ist insbesondere die Wasserspiegellage zu berücksichtigen. Zudem ist in hochwassergefährdeten Gebieten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Die Bebauung eines hochwassergefährdeten Gebiets (HQ_{extrem}) zugunsten eines neuen Standortes für die Feuerwehr wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund des dringenden Bedarfs nach einem geeigneten Standort hingenommen. Der

Stadt als Bauherr obliegt die Planung der neuen Feuerwache und somit auch die Umsetzung der Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise.

In der konkreten Genehmigungsplanung ist ebenso wie das Thema Hochwasser auch die potentielle Gefahr durch Starkregen mit zu beachten. Gemäß der Hochwassergefahrenkarten befindet sich die Fläche im HQ Extrem-Bereich. Die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung wird sichergestellt. In Bezug auf die Gefahr durch Starkregen ist durch eine hochwasserangepasste Bauweise aufgrund der Topografie mit keinem zusätzlichem Schadenspotential zu rechnen, wenn die Erdgeschossfußbodenhöhe höher als der HQ-Extremwert liegt. Eine Unterkellerung des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Ein kommunales Starkregenisikomanagement liegt nicht vor.

2.5 Ver- und Entsorgungskonzept

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll das neue Feuerwehrgerätehaus an die bestehenden Leitungen in der Straße Am Frauengarten angeschlossen werden. Das Schmutzwasser kann hier beispielsweise im Bereich der Kreuzung mit der Schwarzwaldstraße an die bestehenden Leitungen angebunden werden. Das anfallende Niederschlagswasser hingegen soll auf dem Grundstück auf dem Grundstück zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden.

2.6 Belange der Landwirtschaft

Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 0,44 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem dringenden Bedarf einen neuen Standort für die Freiwillige Feuerwehr in Buchholz zu realisieren gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Der bisherige Standort der Feuerwehr liegt im zentralen Bereich von Buchholz, eine Modernisierung und Erweiterung am bestehenden Standort ist jedoch nicht möglich. Darüber hinaus ist die verkehrliche Anbindung für die geplante Nutzung von hervorgehobener Bedeutung, da im Einsatzfall jeder Einsatzort im Versorgungsgebiet schnell erreicht werden muss. Durch die Umsiedlung der Nutzung werden im Stadtteil Buchholz Flächen frei, die einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Hierdurch entstehen zentrale Flächenpotenziale, so dass der hohen Nachfrage entsprechend Flächen neu in Anspruch genommen werden können. Auf eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich kann somit verzichtet werden.

Im Zuge der parallel im Verfahren befindlichen punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wurde umfangreich die Frage der Standortentscheidung erörtert. Alternative Flächen wurden entsprechend bezüglich ihrer Eignung gegen- und untereinander abgewogen. Auch die Belange der Landwirtschaft wurden in diesen Abwägungsprozess einbezogen.

Für die geplante bauliche Nutzung müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe I (ca. 0,44 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

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.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Zulässig sind neben der Hauptnutzung auch alle Nebenanlagen, die für den Betrieb der Feuerwehr notwendig sind, sowie die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen. Ziel ist es, die geplante Feuerwehr an diesem Standort zu errichten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Parameter definiert. Zum einen wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Einschrieb in die Planzeichnung bestimmt. Mit der im Plangebiet auf 0,4 festgesetzte GRZ kann eine angemessene Ausnutzbarkeit des Plangebiets gewährleistet werden. Durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen darf dieser Wert überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0. Diese Überschreitungsmöglichkeiten sollen eine Überbauung des Plangebiets durch die notwendigen hochbaulich nicht oder nur geringfügig in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen weiter präzisieren. Da die Gemeinbedarfsfläche, basierend auf den konkreten Planungen, so abgegrenzt wurde, dass nur eine möglichst kleine Fläche in Anspruch genommen wird, ist eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche notwendig. Darüber hinaus werden alle geplanten Freiflächen explizit auch als öffentliche Freiflächen in die Planungen aufgenommen und gesichert. Durch verschiedene Anpflanzungen können die Eingriffe in die Natur und Landschaft zumindest teilweise ausgeglichen werden. Darüber hinaus werden auch langfristig im Osten und um Norden Grün- und Freiflächen angrenzen. Insgesamt kann so die hohe Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche basierend auf der Konzentration der Nutzung gerechtfertigt werden. Neben der maximal zulässigen Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung auch über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse definiert. So sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, so dass die neue Bebauung nicht zu massiv in Erscheinung tritt, jedoch trotzdem eine angemessene Ausnutzung der in Anspruch genommenen Fläche möglich wird.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Neben der Grundflächenzahl wird die maximal zulässige Höhe der Bebauung durch Einschrieb in die Planzeichnung definiert. Ziel ist es, das neue Feuerwehrhaus zu realisieren. Basierend auf den aktuellen Planentwürfen wurde dementsprechend eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Flächeninanspruchnahme bisher unverbraucher Flächen zu minimieren, sehen die Planungen vor, die Feuerwehr mit 2 Geschossen zu realisieren, so dass im Obergeschoss die Schulungsräume untergebracht werden können. Darüber hinaus darf auf einer Fläche von bis zu 5 % der überbaubaren Fläche die Höhe der baulichen Anlagen bis zu 13,5 m betragen. Diese Festsetzung wurde in die Planungen aufgenommen, um einen gegebenenfalls nötigen Feuerwehrturm realisieren zu können. Um hier den Anforderungen der Feuerwehr zu genügen und ein angemessenes Training zu ermöglichen, soll der Turm dementsprechend angemessen hoch sein.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) herangezogen. Diese wird ebenfalls durch einen Minimalwert definiert. Der Minimalwert basiert auf den Angaben der amtlichen Hochwassergefahrenkarten und beschreibt den Wert, der bei einem extrem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) im Plangebiet rechnerisch erwartet wird. Durch diese Festsetzung wird eine hochwasserangepasste Bauweise erreicht, so dass auch im Extremfall die Bebauung entsprechend geschützt und die Feuerwehr einsatzbereit ist.

Darüber hinaus bekennt sich die Stadt Waldkirch zu einer aktiven klimafreundlichen Politik, weshalb die Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich ermöglicht werden soll. Und auch technisch bedingte Dachaufbauten sollen entsprechend zulässig sein. Dementsprechend wurde eine Festsetzung in die Bauvorschriften aufgenommen, nach der Anlagen zur Energiegewinnung und technische Dachaufbauten die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen, durch ihren Bau jedoch keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Planung der Gebäudehöhe entstehen. Diese müssen dann jedoch von der äußeren Gebäudekante zurückbleiben, so dass sie vom Straßenraum nicht allzu stark in Erscheinung treten.

3.4 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass ein Gebäude mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden kann.

3.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Darstellungen im Bebauungsplan sowie die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den aktuellen Entwürfen der Stadt Waldkirch. Da die Stadt selbst als Bauherr auftritt, sind die Darstellungen so getroffen, dass ein angemessener Spielraum für Veränderungen gegeben ist. Die Abgrenzung der Baufläche ist eng an die vorliegende Planung angepasst, so dass nicht mehr Fläche neu in Anspruch genommen werden als unbedingt notwendig. Die Darstellung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) dagegen ist großzügiger gefasst, so dass der Stadt noch angemessene Spielräume für die Entwicklung der Fläche und die Änderung der aktuellen Pläne hat. Es wurde darüber hinaus eine Festsetzung in die Bauvorschriften aufgenommen, so dass Garagen, Carports und Nebenanlagen, also die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, so dass diese auf dem Grundstück konzentriert angeordnet werden, um so die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren. Ebenerdige Stellplätze hingegen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten. Eine Ausnahme hiervon machen lediglich aufgeständerte Solaranlagen über Stellplätzen, die im Plangebiet generell zulässig sind. So obliegt es der Stadt als Bauherr, die Stellplätze im Norden entsprechend mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu überstellen.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zu Gunsten der nördlich des Plangebiets verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung soll ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in die Planungen aufgenommen werden, damit diese Flächen weiterhin erreichbar sind. Um die Trasse langfristig zu sichern, sind dementsprechend auf der Fläche weder hochbauliche Anlagen zulässig noch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der heimischen Fauna wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass die Beleuchtung entsprechend in einer insektenschonenden Ausführung zu erfolgen hat, so dass die Auswirkungen auf die Tiere in der Umgebung minimiert werden. Auch die Abstrahlrichtung sollte entsprechend gewählt werden, sowie die Ausführung der Beleuchtung, damit trotz der Lage im Übergang zur freien Landschaft die Eingriffe minimiert werden.

Zur Reduzierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen und die Bereiche auf denen Maschinen oder Geräte abgestellt oder gewartet werden, sind hingegen in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen, so dass eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers vermieden wird. Darüber hinaus wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass dafür Sorge zu tragen ist, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet.

Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer wurden ebenfalls ausgeschlossen, da diese durch Metallionen den Boden oder das Grundwasser kontaminieren können.

Auch das Bauen im Grundwasser wird zum Schutz dessen ausgeschlossen, in den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller oder Tiefgaragen sind nicht zulässig. Darüber hinaus ist im Bauantrag nachzuweisen, dass die Unterkante der Gründung den mittleren Grundwasserhöchststand nicht unterschreitet.

Auch der Einsatz von Pestiziden ist im Plangebiet untersagt, um negative Folgen für die Natur und Landschaft zu vermeiden.

3.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, wurden in die Bebauungsvorschriften verschiedene Festsetzungen aufgenommen, die die Anpflanzungen definieren. Diese basieren auf der Bestandserhebung und Bewertung im Umweltbericht, sowie auf dem erarbeiteten Ausgleichskonzept für das Plangebiet. Die Details zu den Pflanzfestsetzungen werden dementsprechend im Umweltbericht erläutert. Insgesamt sorgen die definierten Maßnahmen dafür, dass die zulässigen Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter minimiert und ausgeglichen werden.

3.9 Zuordnungsfestsetzung

Durch die nun vorliegende Planung werden Eingriffe in die Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können. Dementsprechend wird ein externer Ausgleich notwendig. Über die im Bebauungsplan festgesetzte Zuordnungsfestsetzung wird über das Ökokonto der Stadt Waldkirch eine entsprechende bereits umgesetzte Maßnahme zugeordnet. Für die genauere Beschreibung der Maßnahme sowie die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer, Dachaufbauten und äußere Gestaltung

Als Dachform sind gemäß der aktuellen Planung Flach-, Pult und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 0° -45° zulässig. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen und Dachpappe als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Auch leuchtende Farben oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig, weder als Dacheindeckungsmaterial noch für die Fassadengestaltung, so dass die neue Bebauung nicht zu massiv in Erscheinung tritt und das Ortsbild negativ beeinträchtigt. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind jedoch zulässig, diese müssen dann jedoch reflektionsarm hergestellt werden. Auch Dachbegrünungen sind zulässig, so dass auch eine Kombination zwischen einem Solardach und einer Dachbegrünung zulässig ist.

4.2 Einfriedungen

Die gestalterischen Vorgaben zu den Einfriedungen wurden zur Gewährleistung einer guten Einbindung des Gebietes in die Landschaft getroffen. So dürfen diese maximal eine Höhe von 1,8 m aufweisen, wobei Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig sind. Feste Einfriedungen wie Mauern o.ä. sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, um die Einbindung des Plangebiets in die Landschaft zu gewährleisten, aber auch das zu massive Inerscheinungtreten zu verhindern. Die Verwendung von Stacheldraht wird als ortsuntypisches Material grundsätzlich ausgeschlossen. Im Bereich der privaten Grundstücksein- und Ausfahrten ist eine ausreichende Anfahrtsicht zu gewährleisten. Dieser Zusatz dient der Verkehrssicherheit auf der Gemeindeverbindungsstraße, da die Einfriedungen nun so gestaltet werden müssen, dass die Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes eine ausreichende Sicht auf die Gemeindeverbindungsstraße haben.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Wegen des ländlichen Charakters des Plangebiets und der Lage am Ortsrand wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, damit in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

4.4 Müllbehälterstandorte

Auch für die Müllbehälterstandorte, Abfallplätze und Lagerplätze wird durch die örtlichen Bauvorschriften bestimmt, dass diese entsprechend zu gestalten und einzugrünen sind. Hier soll vor allem vom öffentlichen Straßenraum eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden, aber auch unangenehme Geruchsbelastungen sollen nicht entstehen und damit Konflikte mit der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft vermieden werden.

4.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

4.6 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswassers wurde durch das Büro Fichtner Water & Transportation ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses liegt den Unterlagen bei. Das anfallende Niederschlagswasser soll demnach auf dem Grundstück zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Hierfür werden zum einen in den privaten Grünflächen entsprechende Versickerungsmulden angelegt, zum anderen soll im Bereich der im Norden geplanten Stellplatzfläche eine Versickerungsrinne angelegt werden. Alternativ kann das Niederschlagswasser auch in Zisternen gesammelt und im Plangebiet genutzt werden, beispielsweise für die Bewässerung der Grünflächen oder innerhalb des Gebäudes als Grauwasser.

Gemäß dem Arbeitsblatt zur Wasserhaushaltsbilanzierung (DWA M 102-4) wurde im Entwässerungskonzept auch dargelegt, wie sich heute der Wasserhaushalt im Plangebiet verhält: 57% des anfallenden Niederschlagswasser verdunsten, 36% fließen ab und die verbleibenden 7% entfallen auf die Grundwasserneubildung. Im Sinne der anvisierten Annäherung der Planung an den natürlichen Wasserhaushalt wurden die Planungen optimiert. Aufgrund der hohen Versiegelung und der Möglichkeit im Plangebiet auch geneigte

Dächer zu errichten, die dann jedoch nicht begrünt sind, kann durch die Inanspruchnahme des Plangebiets jedoch der bisher hohe Anteil an Verdunstung nicht erreicht werden (23% verbleiben). Auf der anderen Seite kann jedoch der Abfluss des Wassers aus dem Plangebiet minimiert werden, da fast das gesamte anfallende Niederschlagswasser nun zur Versickerung gebracht wird (75%). So kann das Niederschlagswasser im natürlichen Wasserkreislauf gehalten werden. Weitere Maßnahmen werden empfohlen, die teilweise im Bebauungsplan festgesetzt sind, wie beispielsweise das Pflanzen von Bäumen. Und auch das Sammeln des Niederschlagswassers und deren Nutzung für die Bewässerung der Grünflächen wird ermöglicht. Mit diesen Maßnahmen kann die Verdunstung im Plangebiet gesteigert werden und auch eine Dachbegrünung ist planungsrechtlich weiterhin zulässig. Die konkreten Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Insgesamt kann so das Ziel, den Wasserhaushalt im Plangebiet so wenig wie möglich zu verändern, zwar nicht voll entsprochen werden, durch die verschiedenen Maßnahmen kann jedoch das Abfließen aus dem Plangebiet verringert und die Grundwasserneubildung verstärkt werden, so dass das anfallende Wasser auf kurzem Wege im Plangebiet gehalten wird. Weitere Maßnahmen können im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung abgestimmt werden.

5 UMWELTBERICHT, ARTENSCHUTZ

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Umweltbericht) sowie eine artenschutzfachliche Begutachtung erfolgen obligatorisch.

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Büro für Landschaftsplanung Dipl.- Forstw. H.-J. Zurmöhle ein Umweltbericht (Scoping) erarbeitet. Er liefert mit dem Umweltbericht und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen wurden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Der vollständige Umweltbericht liegt den Unterlagen zur Offenlage bei.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	ca. 3.865 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 540 m ²
Verkehrsfläche	ca. 199 m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 4.604 m²

7 BODENORDNUNG

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Waldkirch. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren belaufen sich auf ca. 30.000 € brutto. Es wird davon ausgegangen, dass für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses mindestens 3,4 Mio. Euro (brutto) veranschlagt werden müssen.

Große Kreisstadt Waldkirch, den _____.____._____

(Siegel)

Michael Schmieder
Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Großen Kreisstadt Waldkirch übereinstimmen.

Große Kreisstadt Waldkirch, den ____.

(Siegel)

Michael Schmieder
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB 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
Oberbürgermeister

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