

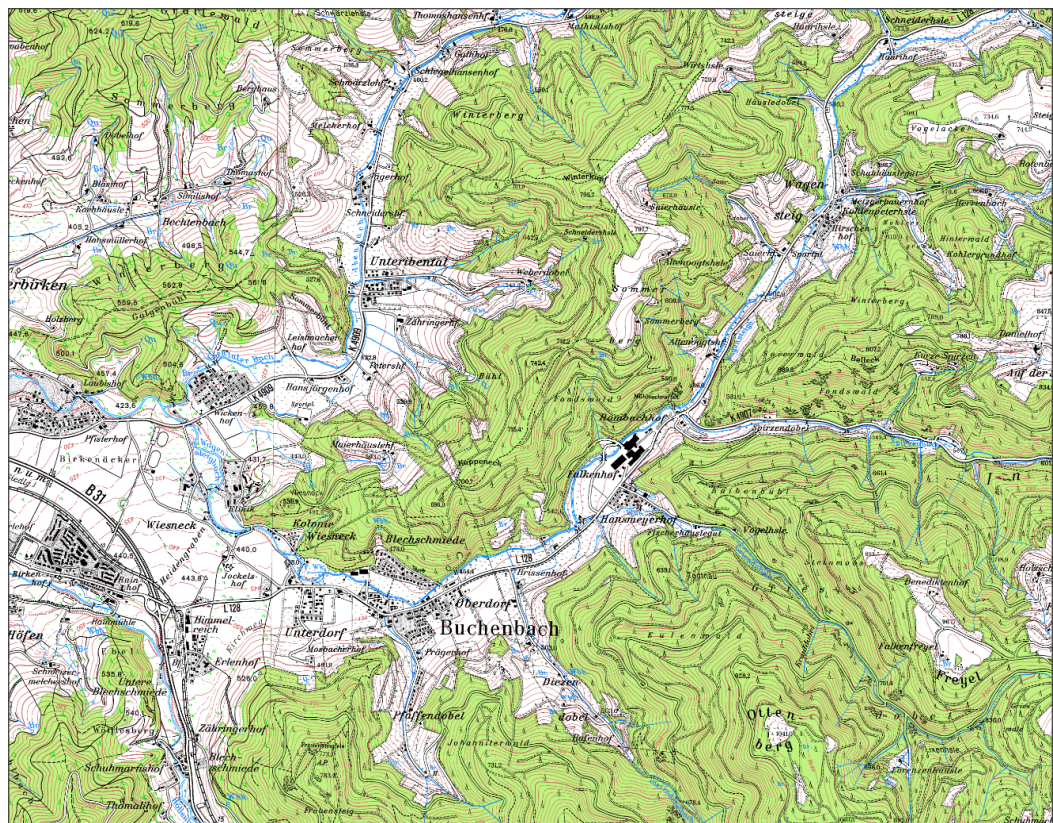
Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Dreisamtal“ Kirchzarten, Buchenbach, Stegen und Oberried

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Bereich: Gemeinde Buchenbach

Fassung: Feststellungsbeschluss

Stand: 16.04.2014



Inhalt:

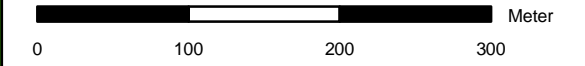
- 1) Planzeichnung
- 2) Begründung
- 3) Umweltbericht
- 4) Steckbriefe

fsp.stadtplanung

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

3. Änderung des Flächennutzungsplans
des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal
Gemeinde Buchenbach

Bereich 1 "Wohnbaufläche Hitzenhof" Neu
Bereich 2 "Erweiterung Feuerwehr"
Bereich 3 "Westlicher Ortsrand" (B1 alt) Entnahme aus FNP



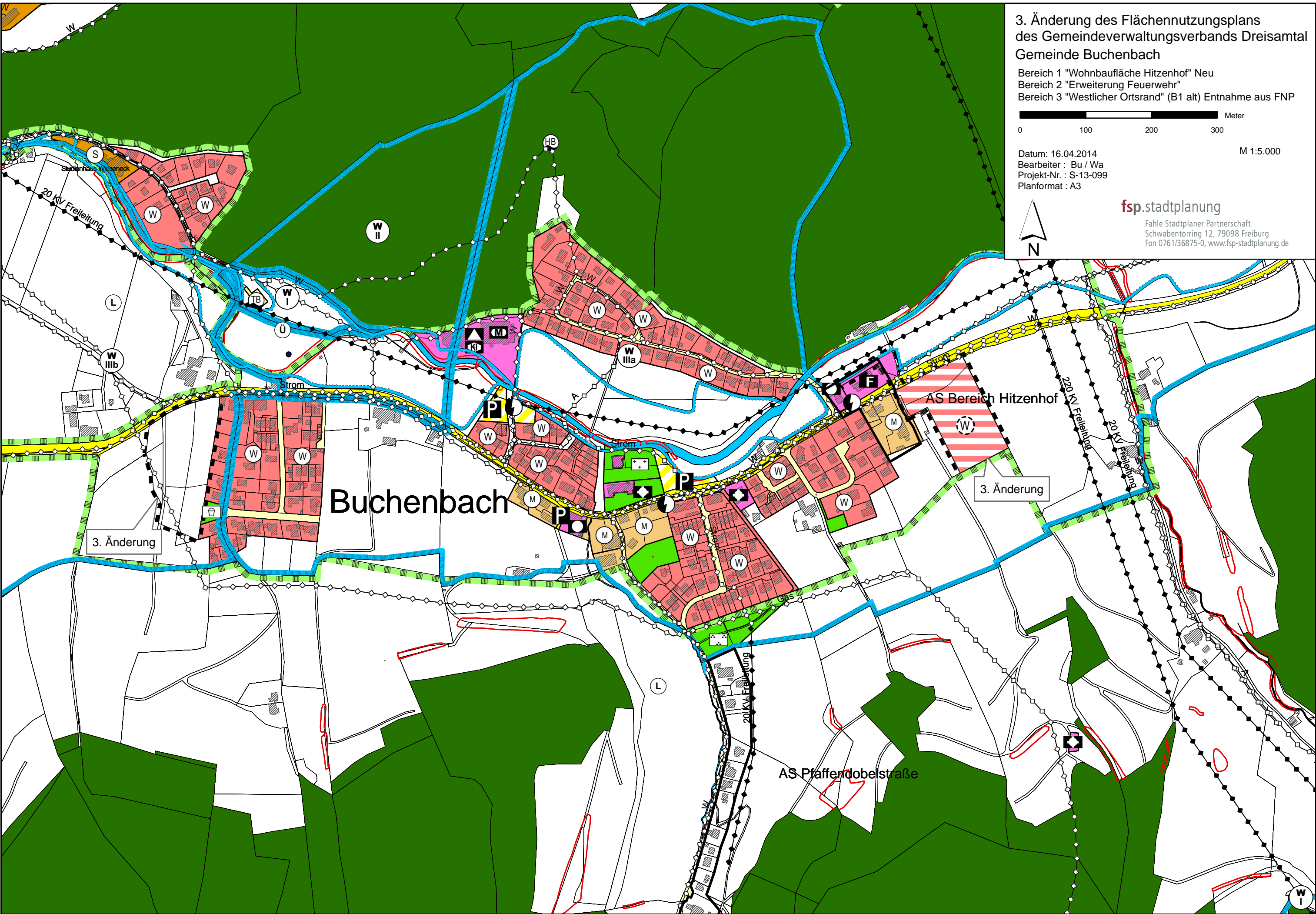
Datum: 16.04.2014
Bearbeiter: Bu / Wa
Projekt-Nr.: S-13-099
Planformat: A3

M 1:5.000



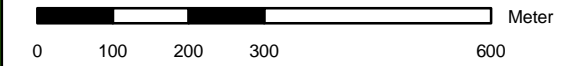
fsp.stadtplanung

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



3. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal Gemeinde Buchenbach

Bereich 1 "Wohnbaufläche Hitzenhof" Neu
Bereich 2 "Erweiterung Feuerwehr"
Bereich 3 "Westlicher Ortsrand" (B1 alt) Entnahme aus FNP



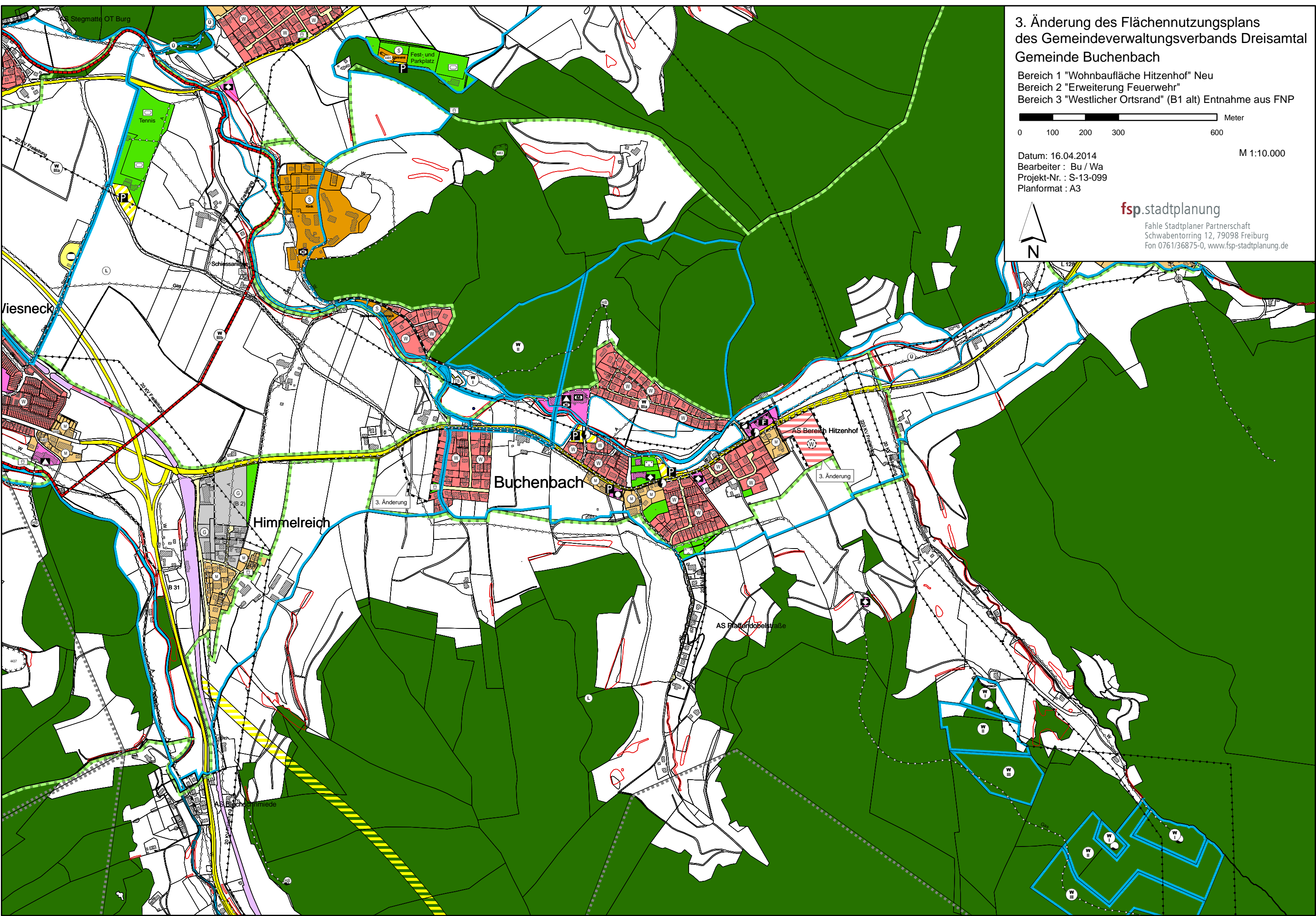
Datum: 16.04.2014
Bearbeiter : Bu / Wa
Projekt-Nr. : S-13-099
Planformat : A3

M 1:10.000



fsp.stadtplanung

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



Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Anlass zur Planänderung..... | 2 |
| 2 | Verfahren und Rechtsgrundlage | 2 |
| 2.1 | Verfahren | 2 |
| 2.2 | Verfahrensdaten | 3 |
| 3 | Übergeordnete Planungen | 4 |
| 4 | Änderungsbereich 1: „Wohnbaufläche Hitzenhof“ | 5 |
| 4.1 | Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzungen | 5 |
| 4.2 | Inhalte der Planänderung | 6 |
| 4.3 | Flächenbedarf..... | 6 |
| 4.4 | Standortwahl / -alternativen | 7 |
| 5 | Änderungsbereich 2: „Erweiterung Feuerwehr“ | 10 |
| 5.1 | Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzungen | 10 |
| 5.2 | Inhalte der Planänderung | 10 |
| 5.3 | Flächenbedarf..... | 11 |
| 5.4 | Standortwahl / -alternativen | 11 |
| 6 | Änderungsbereich 3: „Westlicher Ortsrand“ (alt B 1) | 11 |
| 6.1 | Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzungen | 11 |
| 6.2 | Inhalte der Planänderung | 12 |
| 6.3 | Flächenbedarf und Standortwahl..... | 12 |
| 7 | Umweltbericht..... | 13 |
| 8 | Flächenbilanz..... | 13 |

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der Gemeinde Buchenbach stehen im Innenbereich, mit Ausnahme weniger, einzelner Baulücken, die in Privatbesitz sind, keine Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan ist nur eine größere Wohnbaufläche enthalten, die jedoch derzeit aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht realisiert werden kann.

Um der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, bei einer Veränderung der Wohnwünsche am Ort zu bleiben, sollen neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Auf das im Flächennutzungsplan enthaltene Gebiet soll, da es sich mittelfristig nicht realisieren lässt, im Gegenzug verzichtet werden. Die Wohnbaufläche, auf die verzichtet wird, umfasst eine Fläche von 1,62 ha.

Die neue geplante Wohnbaufläche befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang von Buchenbach, südlich der Hauptstraße und schräg gegenüber der Feuerwehr. Die geplante Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 1,44 ha. Der Gemeinde wurden große Teile der Flächen schon zum Kauf angeboten, so dass die Flächenverfügbarkeit gegeben ist. Vorteilhaft ist auch, dass so die Grundstückspreise moderat gestaltet werden können und die Gemeinde einen Einfluss auf die Vergabe der Grundstücke hat. Für die geplante Wohnbaufläche soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Zusätzlich zur geplanten Wohnbaufläche soll eine kleine Gemeinbedarfsfläche nördlich der Hauptstraße in den Geltungsbereich zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen werden, auf der sich die bestehende Feuerwehr erweitern möchte. Aufgrund der geringen Flächengröße von knapp 500 qm wäre hier auch ein Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan denkbar. Da die FNP-Änderung jedoch für die Wohnbaufläche erforderlich ist, wird auch die Gemeinbedarfsfläche planerisch vorbereitet. Für die Erweiterung der Feuerwehr soll die bestehende Abrundungssatzung erweitert werden.

2 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

2.1 Verfahren

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Verwaltungsverbandes die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Kirchzarten, Buchenbach, Stegen und Oberried wurde vom Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 18.12.2000 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan wurde in den Jahren 2002 (1. Änderung; Rechtskraft 05.02.2002), 2003 (2. Änderung; Rechtskraft 02.09.2003), 2006 (3. Änderung; Rechtskraft 08.05.2006) und 2008 (4. Änderung) punktuell geändert.

Sowohl die ursprüngliche Flächennutzungsplanzeichnung aus dem Jahr 2000 als auch die punktuellen Flächennutzungsplanänderungen wurden von Hand gezeichnet, so dass sich der Gemeindeverwaltungsverband im Jahr 2004 entschloss, den Flächennutzungsplan zu digitalisieren. In einem entsprechenden Verfahren (Neufassung) wurde die Planzeichnung des Flächennutzungsplans abdigitalisiert (keine inhaltliche Neuplanung) und nur leicht inhaltlich angepasst und berichtigt. Das Verfahren wurde im März 2010 mit einem Feststellungsbeschluss so weit geführt, dass nur noch die Genehmigung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald und die Bekanntma-

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 13

chung zur endgültigen Rechtskraft fehlten. Zwischenzeitlich wurde diese Genehmigung erteilt, so dass der aktuelle Flächennutzungsplan seit dem 09.11.2012 wirksam ist. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan einmal geändert. Diese 1. punktuelle Flächennutzungsplanänderung beinhaltet 2 Teilflächen innerhalb der Gemeinde Stegen. Die erste Teilfläche stellte eine Wohnbaufläche, die zweite die Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks dar. Für diese Flächennutzungsplanänderung wurde der abschließende Beschluss bereits gefasst, die Genehmigung steht jedoch noch aus.

In einer 2. punktuellen Flächennutzungsplanänderung werden aktuell gerade insgesamt 4 Teilflächen vorwiegend in der Gemeinde Kirchzarten geändert. Zum einen werden ein Wohn- und ein Gewerbegebiet neu ausgewiesen, zum anderen werden 2 kleinere Teilflächen, eine davon im Bereich der Gemeinde Buchenbach berichtigt.

Aufgrund der in der Gemeinde Buchenbach fehlenden Entwicklungsflächen für eine dem inneren Bedarf entsprechenden Wohnbauentwicklung, möchte die Gemeinde Buchenbach die Darstellung im Flächennutzungsplan dahingehend ändern, dass eine neue Wohnbaufläche ausgewiesen wird, unter Verzicht auf die Darstellung der bestehenden. Darüber hinaus soll der Feuerwehr am Ort die Gelegenheit zur Erweiterung gegeben werden. Dementsprechend hat der gemeinsame Ausschuss des Verwaltungsverbandes beschlossen, das nun vorliegende 3. punktuelle Flächennutzungsplanänderungsverfahren einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die entsprechenden Bebauungspläne und die anschließende Umsetzung der Planungen zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

2.2 Verfahrensdaten

| | |
|--|--|
| 10.07.2013 | Aufstellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal zur 3. punktuellen Flächennutzungsplanänderung. |
| 10.07.2013 | Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal billigt den Entwurf der 3. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB |
| 19.07. – 02.08.2013 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Planauslage) |
| Schreiben vom 11.07.2013 mit Frist bis zum 02.08.2013 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping). |
| 10.09.2013 (geplant) | Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage für die 3. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal. |
| 23.09. – 25.10.2013 | Durchführung der Offenlage |
| 08.10. – 08.11.2013 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange |

BEGRÜNDUNG

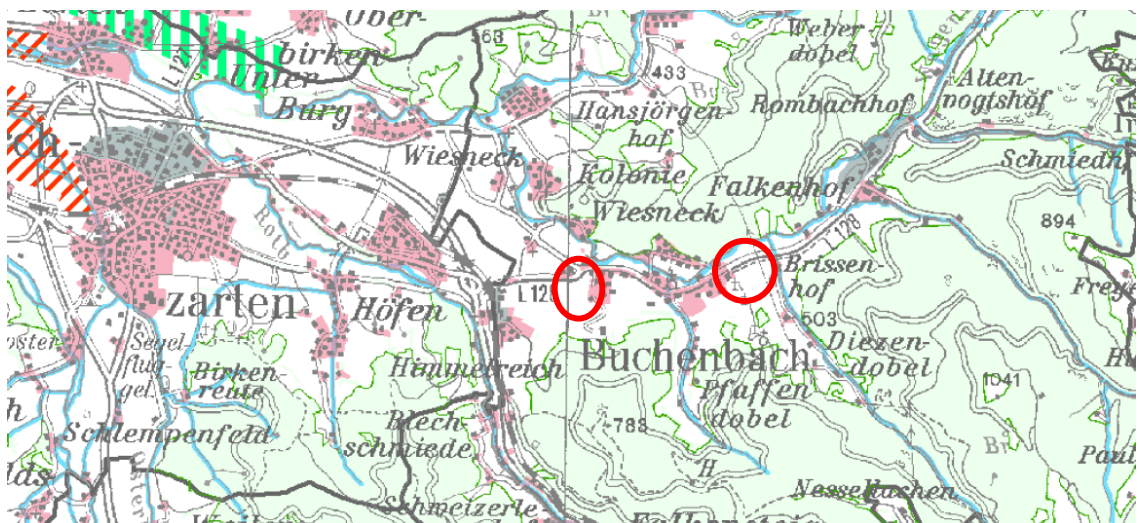
16.04.2014 Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 3. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

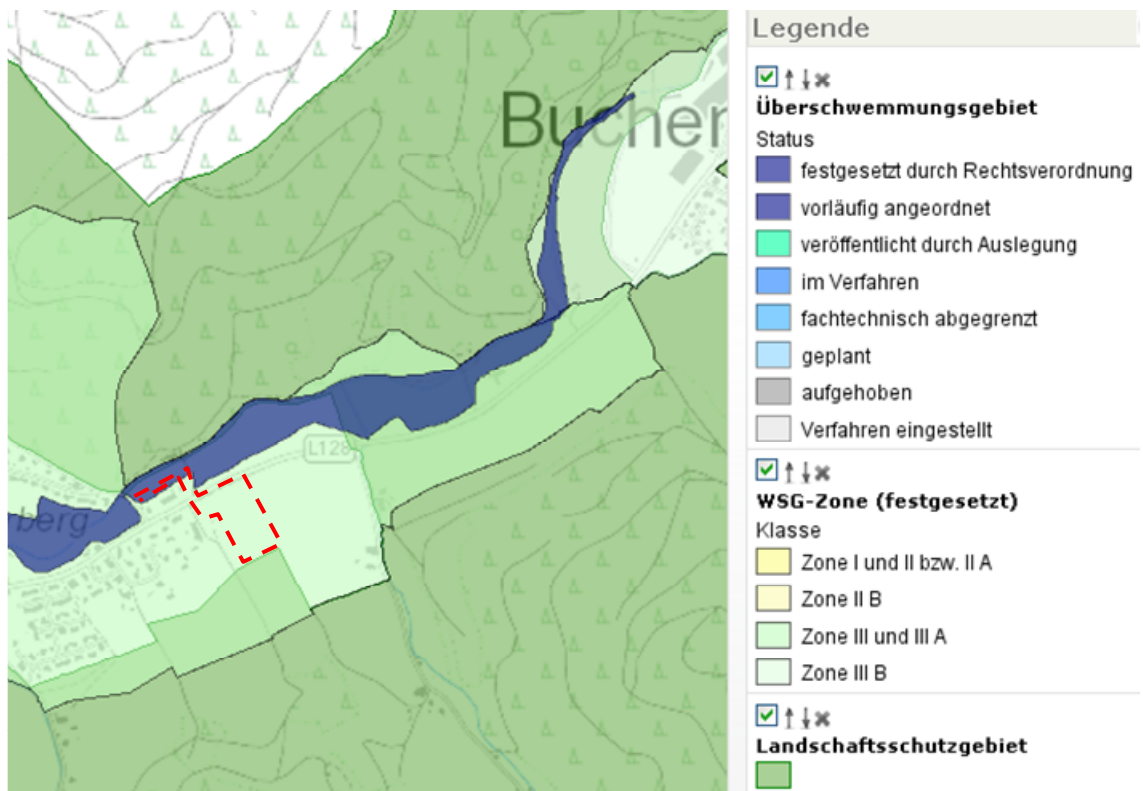
Die Gemeinde Buchenbach ist nach Aussage des Regionalplans „Südlicher Oberrhein“ ein Ort mit Eigenentwicklung. Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche will die Gemeinde eine Fläche für die Wohnbauentwicklung ausweisen, die ausschließlich der Deckung des eigenen Bedarfs der Gemeinde dient. Dies kann durch die gemeindeeigenen Vergabekriterien gesichert werden, sodass die Planung den Vorgaben des Regionalplans nicht entgegensteht.

Durch die Planungen werden keine weiteren übergeordneten Planungen, wie z.B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren berührt.



Das Plangebiet tangiert jedoch das Landschaftsschutzgebiet „Wagensteig-Höllental“ und liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIa. Dementsprechend sind die Verordnungen zum Landschafts- und Wasserschutzgebiet als übergeordnete Planungen zu beachten.

Weiterhin ist im nördlichen Rand das Überschwemmungsgebiet des Wagensteigbaches betroffen. Der Konflikt mit dem Überschwemmungsgebiet wurde durch das Büro Unger bereits untersucht und es wurden grundsätzliche Lösungen erarbeitet, um den wegfallenden Retentionsraum auszugleichen. Diese Lösungen sind noch mit den Fachbehörden abzustimmen.



Darstellung des Landschaftsschutzgebietes „Wagensteig-Höllental“, des Wasserschutzgebietes Zone III a und des Überschwemmungsgebietes (Quelle: LUBW)

4 ÄNDERUNGSBEREICH 1: „WOHNBAUFLÄCHE HITZENHOF“

4.1 Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang von Buchenbach und grenzt direkt östlich an die bestehende Bebauung der Gemeinde an. Südlich der Hauptstraße soll eine Wohnbaufläche im Anschluss an das bestehende landwirtschaftliche Anwesen „Hitzenhof“ entwickelt werden. Auf einer Fläche von 1,44 ha soll hier eine Wohnbebauung realisiert werden.

Das Plangebiet wird im Norden durch die L 128 und im Westen durch das Anwesen Hitzenhof begrenzt. Südlich und östlich schließen sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Darstellung des Plangebiets (Kartengrundlage maps.google)

4.2 Inhalte der Planänderung

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Rahmen der 3. punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die folgende Abbildung zeigt die Änderungsabsicht.

Die Abgrenzung der sich westlich anschließenden Mischbaufläche basiert auf der Abrundungssatzung Hitzenhof, die den Innenbereich entsprechend definierte. Im Norden grenzt die geplante Wohnbaufläche unmittelbar an die Mischbaufläche an, wohingegen südwestlich ein Abstand verbleibt, der weiterhin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. In diesem Bereich findet bereits eine landwirtschaftliche Nutzung statt, die dem Hitzenhof zugeordnet ist. Daran soll festgehalten werden; eine wohnbauliche Nutzung ist in diesem Bereich nicht geplant.

Bereich 1 „Wohnbaufläche Hitzenhof“

Buchenbach



4.3 Flächenbedarf

Der Gemeinde Buchenbach stehen aktuell keine eigenen Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde zur Verfügung, die Ortsansässigen für eine Wohnbebauung angeboten werden können. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche kann aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht entwickelt werden, so dass langfristig, um den dringenden inneren Bedarf der Buchenbacher Bevölkerung zu de-

BEGRÜNDUNG

cken, eine andere Wohnbaufläche entwickelt werden soll. Um zu gewährleisten, dass die Wohnbaufläche nur zur Deckung des Eigenbedarfs entwickelt wird, werden durch die Gemeinde Vergabekriterien festgesetzt, nach denen die Grundstücke vergeben werden.

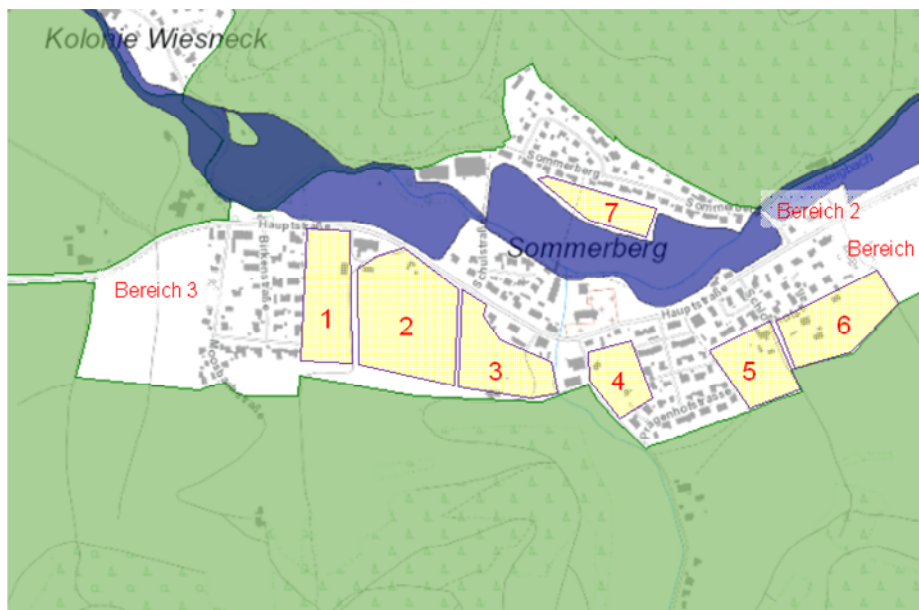
Die Innenentwicklungspotenziale im Siedlungsbestand wurden ermittelt, sie beschränken sich jedoch auf einzelne Baulücken, die im Privatbesitz sind und langfristig nicht als Baufläche zur Verfügung stehen.



4.4 Standortwahl / -alternativen

Die neue Wohnbaufläche liegt im Osten der Siedlung und grenzt direkt an die bestehende Bebauung im Westen und die Hauptstraße im Norden an. Die Gemeinde Buchenbach hat für die Flächen schon Kaufoptionen, so dass sichergestellt ist, dass die Flächen zur Verfügung stehen und die Bebauung dementsprechend zeitnah realisiert werden kann.

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Entwicklung der Gemeinde Buchenbach entlang der L 128 und des vergleichsweise hohen Anteils an Vollerwerbslandwirten im Bestand, ergeben sich zwischen den Siedlungsflächen größere Freiflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Um die Siedlungsfläche möglichst kompakt zu halten, wären diese Flächen für eine Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich wünschenswert. Aus diesem Grund wurde anhand der nachfolgenden Karte eine Standortalternativenbetrachtung durchgeführt. Diese gliedert sich in einen städtebaulichen Teil in der vorliegenden Begründung und in einen landschaftsplanerischen Teil im Umweltbericht. Im landschaftsplanerischen Teil wird intensiv auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die sonstigen Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung eingegangen.

Insgesamt wurden die aus der folgenden Abbildung erkenntlichen 7 alternativen Flächen untersucht. Die Abbildung zeigt auch, dass die Gemeinde Buchenbach in ihrer baulichen Entwicklung sehr stark durch Schutzgebiete eingeschränkt ist, insbesondere das Überschwemmungsgebiet und das Landschaftsschutzgebiet lassen keine Besiedlung zu.



Legende  Landschaftsschutzgebiet  Überschwemmungsgebiet

Standorte 1, 2 und 3:



Aus städtebaulicher Sicht wären die Standorte 1, 2 und 3 insgesamt gut geeignet, da in diesen Bereichen eine vergleichsweise einfache Erschließung von der L 128 möglich wäre und eine gute räumliche Nähe zur Ortsmitte gegeben ist. Es würde kein zusätzlicher Verkehr durch die Ortsmitte geleitet und die Lage zum Bahnhof Himmelreich wäre näher als bei der geplanten Fläche Hitzenhof. Alle drei Standorte befinden sich in Privatbesitz. Die Verfügbarkeit ist für die Gemeinde nicht gegeben, da diese Flächen von Vollerwerbslandwirten bewirtschaftet werden, die auf diese Flächen angewiesen sind.

Standorte 4, 5 und 6:



Die Standorte 4, 5 und 6 liegen von der Hauptstraße abgerückt und weisen somit geringere verkehrliche Immissionen auf. Im Vergleich zu den ersten drei Standorten erfolgt hier jedoch, ebenso wie bei dem geplanten Standort Hitzenhof, eine verkehrliche Mehrbelastung der Ortsmitte. Die Erschließung könnte bei allen drei Standorten hergestellt werden (Nr. 4 über Pfaffenobel, 5 und 6 über Schloßhofstraße). Die Flächen der drei Standorte befinden sich in Privatbesitz, mit Ausnahme des gemeindeeigenen Spielplatzes im Gebiet Nr. 6. Größtenteils sind die einzelnen Grundstücke nicht in einer Hand, sodass sich der Grunderwerb schwieriger gestalten würde. Teilflächen der Gebiete 4 und 6 befinden sich bereits innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und stehen somit für eine Neuüberplanung nicht mehr zur Verfügung.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 13

Die Flächen werden größtenteils durch Nebenerwerbslandwirte oder privat durch die Eigentümer genutzt. Trotz früherer Bemühungen seitens der Gemeinde, ortskernnahe Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, konnte in diesen Bereichen keine Verfügbarkeit für die Gemeinde erreicht werden.

Standort 7:



Standort 7 befindet sich als einzige Fläche nördlich der Hauptstraße und des Wagensteigbaches. Die Fläche wird im Süden durch das Überschwemmungsgebiet des Wagensteigbaches begrenzt (siehe Gesamtübersicht). Ein Teil des Gebietes befindet sich in Gemeindebesitz, der andere Teil in Privatbesitz. Die Fläche wird teils durch einen Vollerwerbslandwirt, teils durch einen Landwirt im Nebenerwerb bewirtschaftet.

Die Erschließung müsste von Norden über den Sommerberg erfolgen und würde bestehende Wohngebiete belasten. Die der Gemeinde zur Verfügung stehende Fläche ist sehr klein und müsste zudem im Hinblick auf das Überschwemmungsgebiet genauer untersucht und abgegrenzt werden. Eine Erschließung dieser Teilfläche wäre wirtschaftlich fragwürdig. Die Flächen in Privatbesitz konnten bisher durch die Gemeinde nicht erworben werden, sodass davon ausgegangen werden muss, dass diese nicht zur Verfügung stehen.

Begründung der Standortwahl:

Der Bereich Hitzenhof birgt für die Gemeinde eine Vielzahl von Vorteilen. Erstens wurden die Flächen der Gemeinde bereits zum Kauf angeboten, was eine zeitnahe Umsetzung des Gebietes möglich machen würde und wodurch langwierige Verhandlungen mit überzogenen Preisvorstellungen vermieden werden könnten. Dies hätte auch positive Auswirkungen auf den Kaufpreis, sodass moderatere Grundstückspreise erzielt werden können.

Zweitens erscheint der Gemeinde die direkte Lage an der L 128 besonders attraktiv, da in diesem Bereich auch ggf. wohngebietsverträgliche Gemeinbedarfsnutzungen untergebracht werden könnten, die durch die Straße gut erreichbar wären und für die Ortsgemeinschaft einen positiven Impuls setzen könnten.

Drittens können zusammen mit den Flächen südlich der L 128 die Flächen im Bereich der Feuerwehr (Bereich 2) mit erworben werden. Dadurch kann die schwierige und gefährliche Parksituation vor dem Feuerwehrhaus verbessert werden. Die Bereiche 1 und 2 sind somit als Gesamtpaket zu betrachten.

Viertens können durch die Nichtinanspruchnahme der oben genannten Alternativen landwirtschaftliche Flächen geschont werden, die zum Großteil durch Vollerwerbslandwirte bewirtschaftet werden. Die Landwirtschaft trägt einen großen Anteil an der dörflichen Identität und soll in jedem Fall nicht gefährdet werden. Da die Flächen am

BEGRÜNDUNG

Hitzenhof für den Bewirtschafter verzichtbar sind, stellt dies die Lösung mit den geringsten Eingriffen dar.

Weitere Ausführungen zur Standortprüfung: siehe auch Umweltbericht

5 ÄNDERUNGSBEREICH 2: „ERWEITERUNG FEUERWEHR“

5.1 Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt nördlich der Feuerwehr und schließt nur im Osten an die L 128 an. Im Norden schließt sich die Talau des Wagensteigbaches an. Die Fläche hat eine Größe von 0,13 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Darstellung des Plangebiets (Kartengrundlage maps.google)

5.2 Inhalte der Planänderung

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße wäre auch eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan denkbar. Da jedoch ohnehin eine FNP-Änderung durchgeführt, wurde das Gebiet mit aufgenommen.

Im Rahmen der 3. punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt werden.

Bereich 2 „Erweiterung Feuerwehr“

Buchenbach



BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 13

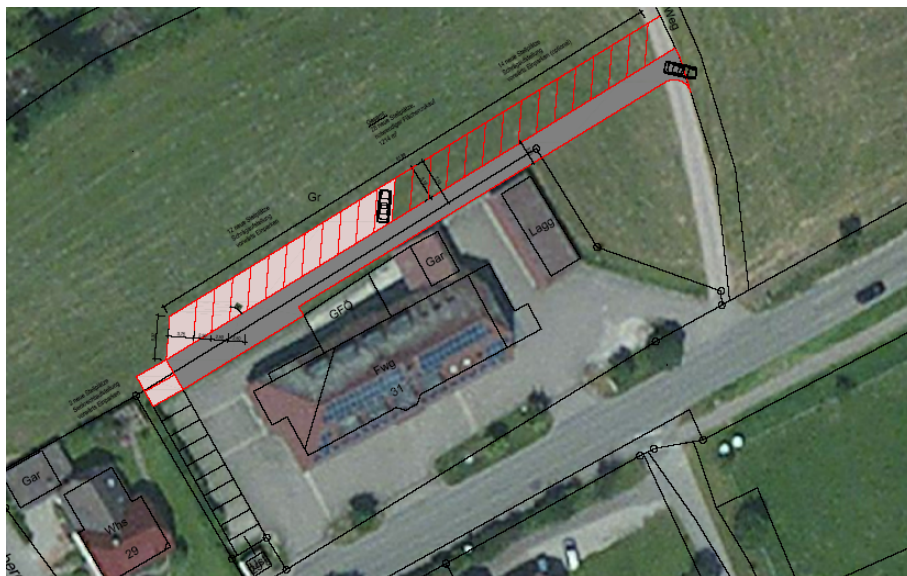
Der Konflikt mit dem Überschwemmungsgebiet wurde durch das Büro Unger bereits untersucht und es wurden grundsätzliche Lösungen erarbeitet, um den wegfallenden Retentionsraum auszugleichen. Diese Lösungen sind noch mit den Fachbehörden abzustimmen.

5.3 Flächenbedarf

Die Feuerwehr ist derzeit hinsichtlich ihrer räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten stark begrenzt. Die Feuerwehrleute parken in der Regel zwischen Feuerwehrgebäude und L 128. Diese Fläche wird jedoch ebenfalls für das Ausrücken der Löschfahrzeuge benötigt, sodass ein immenses Sicherheitsrisiko besteht.

Um dem zu begegnen, wurde eine neue Konzeption ausgearbeitet, die neue Stellplätze im hinterliegenden Grundstücksteil vorsieht. Auch die innere Organisation des Gebäudes soll neu strukturiert werden, indem die Umkleidemöglichkeiten von der Nordseite erreichbar werden und die Wege, insbesondere im Einsatzfall verkürzt werden können. Weiterhin wird durch die Planung eine Umfahrung möglich, die insgesamt eine flexiblere Nutzung ermöglicht.

Konkret sieht die Planung der neuen Stellplätze wie folgt aus:



Auf der östlichen Teilfläche, die in die FNP-Änderung einbezogen wurde und auf der keine Stellplätze geplant sind, soll zusätzlicher Raum für die Nutzung als Übungsfläche oder eine bauliche Nutzung weiterer Rettungsdienste (etwa DRK) geschaffen werden.

5.4 Standortwahl / -alternativen

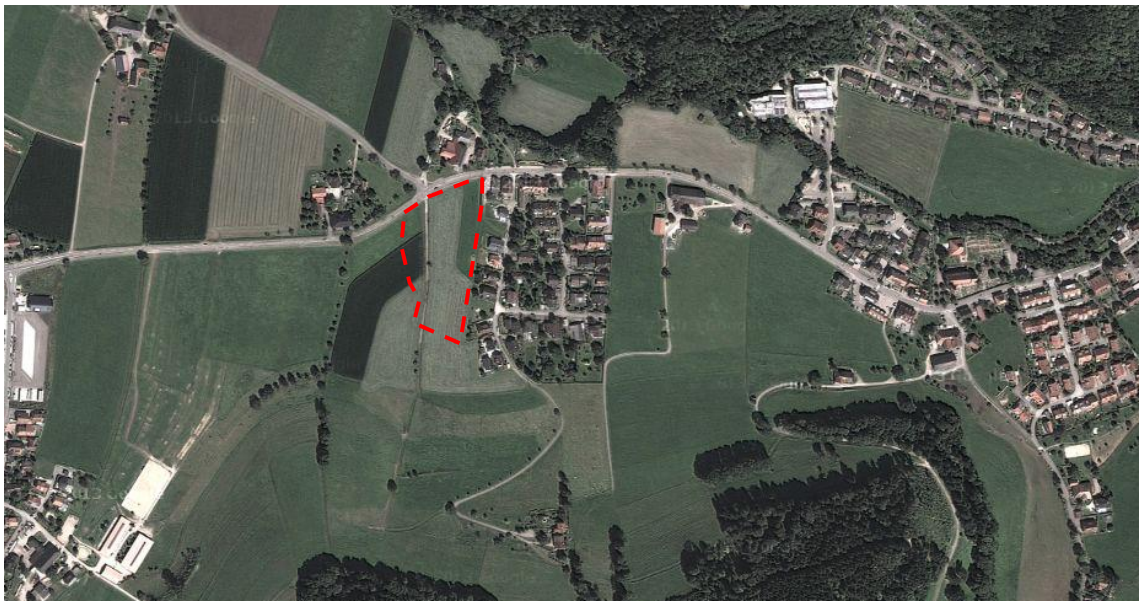
Aufgrund des erforderlichen räumlichen Bezugs zum bestehenden Feuerwehrstandort erübrigte sich die Suche nach Standortalternativen.

6 ÄNDERUNGSBEREICH 3: „WESTLICHER ORTSRAND“ (ALT B 1)

6.1 Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Westen von Buchenbach und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Nördlich grenzt die Hauptstraße an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,62 ha und wird heute intensiv landwirtschaftlich genutzt.

BEGRÜNDUNG



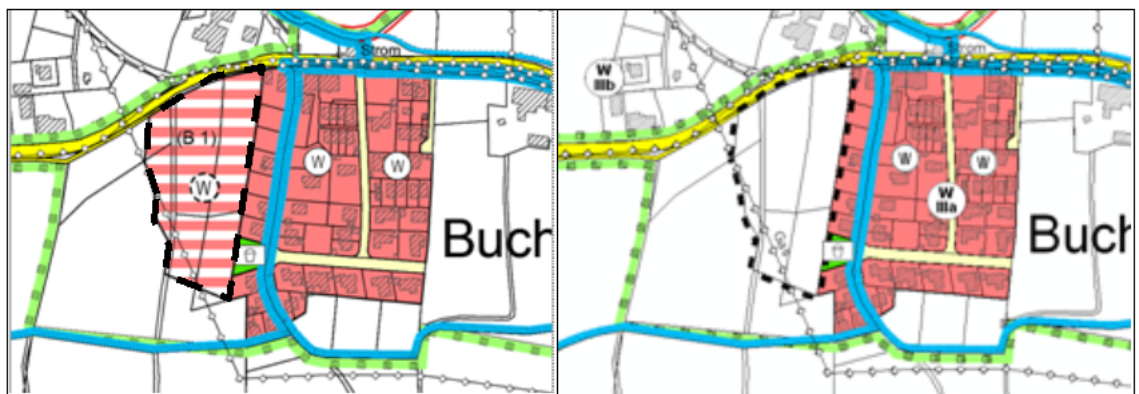
Darstellung maps.google mit dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung (rot)

6.2 Inhalte der Planänderung

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal ist der Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche mit der Bezeichnung B 1 dargestellt. Im Südwesten des Plangebiets verläuft eine unterirdische Leitung. Im Rahmen der 3. punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll das Plangebiet wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Die unterirdische Versorgungsleitung wird erhalten.

FNP wirksam

geplante FNP- Änderung 2013



6.3 Flächenbedarf und Standortwahl

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde Buchenbach ist es nicht gelungen die Fläche zu entwickeln, da die Verfügbarkeit der Fläche nicht erreicht werden konnte. Dementsprechend konnte in Buchenbach die dringend benötigte Wohnbauentwicklung für die ortsansässige Bevölkerung nicht realisiert werden. Da auch langfristig nicht mit einer Änderung der Situation zu rechnen ist, hat sich die Gemeinde entschieden, die nötige Entwicklung an einer anderen Stelle innerhalb der Gemeinde zu realisieren. Dementsprechend soll der Änderungsbereich 3 als Kompensationsfläche für die Realisierung der Wohnbebauung im

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 13

Bereich des Änderungsbereichs 1 genutzt werden und wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

7 UMWELTBERICHT

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wird vom Büro faktorgruen in Freiburg erarbeitet und der Begründung beigelegt.

8 FLÄCHENBILANZ

Die geplante Wohnbaufläche ist 1,44 ha groß, die Gemeinbedarfsfläche 0,13 ha. Insgesamt werden also 1,57 ha neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen. Die Kompensationsfläche hat eine Größe von 1,62 ha, sodass die Siedlungsflächeninanspruchnahme geringfügig (0,05 ha) überkompensiert wird.

| Änderungsbereich | Fläche in ha | |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Bisherige Darstellung | Zukünftige Darstellung |
| 1 Wohnbaufläche Hitzenhof | 1,44 Landwirtschaft | 1,44 Wohnbaufläche |
| 2 Erweiterungsfläche Feuerwehr | 0,13 Landwirtschaft | 0,13 Gemeinbedarf |
| 3 Westlicher Ortsrand | 1,62 Wohnbaufläche | 1,62 Landwirtschaft |

Kirchzarten, den

Der Vorsitzende des
Gemeindeverwaltungs-
verbandes Dreisamtal

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

GVV Dreisamtal / Gemeinde Buchenbach

Flächennutzungsplan
3. punktuelle Änderung

Umweltbericht
Feststellungsbeschluss

Freiburg, 16.04.2014



**Bereich 2:
Erweiterung Feuerwehr**

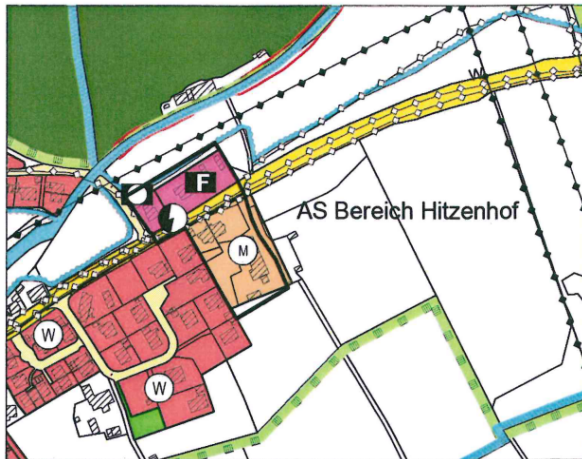


Abb. 1: Ausschnitt aus dem gültigen FNP, Bereich Hitzenhof

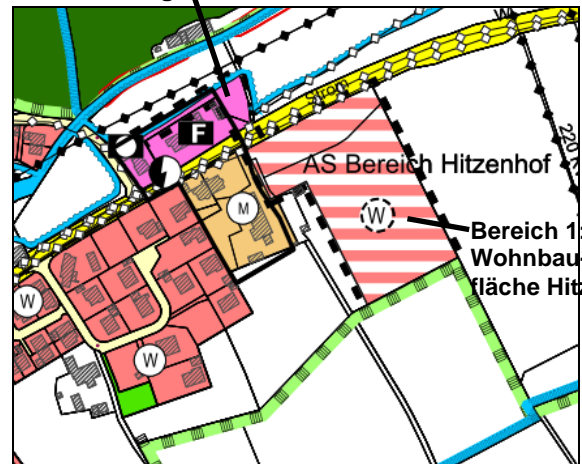


Abb. 2: Geplante punktuelle FNP-Änderung, Bereich Hitzenhof

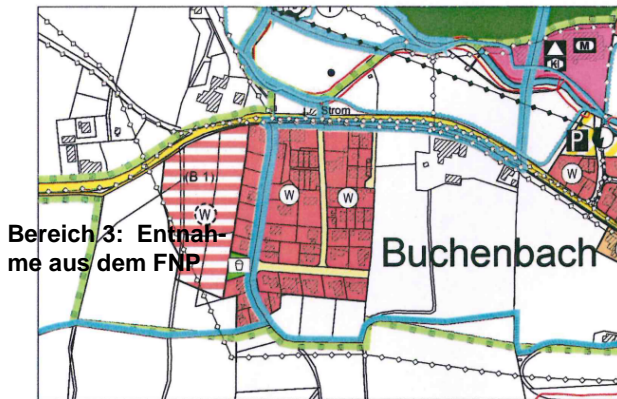


Abb. 3: Ausschnitt aus dem gültigen FNP, Bereich 3

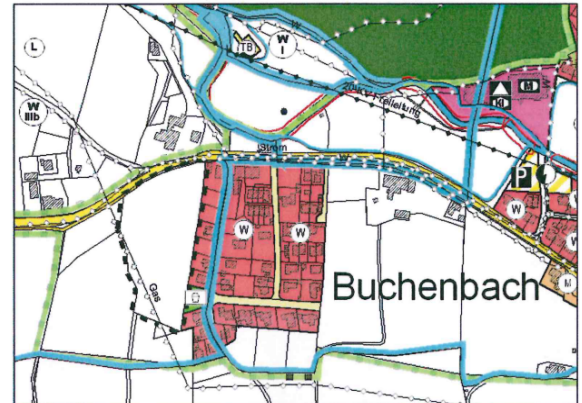


Abb. 4: Geplante punktuelle FNP-Änderung, Bereich 3

1. Kurzdarstellung des Vorhabens und der geplanten Änderung

Die Gemeinde Buchenbach beabsichtigt im Bereich östlich des Hitzenhofs (Bereich 1, Flurstücke 130/5 und 130/6) einen Bebauungsplan für die Schaffung neuer Wohnbauflächen auf 1,44 ha aufzustellen. Des Weiteren soll nördlich der Hauptstraße eine kleine Fläche für den Gemeinbedarf (Bereich 1 Flurstück 9 und Flurstück 9/4) in den FNP aufgenommen werden. Dieser ca. 0,13 ha große Teilbereich soll der erweiterten Nutzung durch die Feuerwehr, u.a. für zusätzliche Stellplätze dienen.

Im wirksamen FNP ist das Gebiet am nordöstlichen Ortsausgang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden (Ausweisung einer Wohnbaufläche und einer Fläche für den Gemeinbedarf). Im Gegenzug zur Neuausweisung (Bereich 1) soll auf eine 1,62 ha große, im FNP enthaltene Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand (Bereich 3, Teilbereiche der Flurstücke 63-65) verzichtet werden. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und soll im FNP wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.



Abb. 5: Bereich 2: Geplante Fläche für Gemeinbedarf (nördlich Hitzenhof)



Abb. 6: Bereich 1: Geplante Wohnbaufläche (Bereich Hitzenhof)



Abb. 7: Bereich 3: Wohnbaufläche im bestehenden FNP / Verzicht

In der weiteren Bearbeitung werden die zu prüfenden Teilflächen wie folgt unterschieden und bezeichnet:

- Bereich 1: Wohnbaufläche Hitzenhof**
- Bereich 2: Erweiterung Feuerwehr**
- Bereich 3: Westlicher Ortsrand**

2. Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Regionalplan: Der Regionalplan (siehe Abb. 8, Änderungsbereich rot markiert) enthält im Umfeld des Änderungsbereichs keine umweltrelevanten Aussagen; das Gebiet liegt außerhalb von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren.

Schutzgebiete: Südlich an die geplante Wohnbaufläche grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Wagensteigtal – Höllental“ an. Die Fläche im Bereich Hitzenhof befindet sich im Wasserschutzgebiet (Zone III a). Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine weiteren Schutzgebiete (siehe Abb. 9, WSG nicht dargestellt).



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Abb. 9: Schutzgebiete in der Umgebung (Quelle: LUBW)



3. Bestand und Auswirkungen des Planungsvorhabens

Für: Bereich 1 Wohnbaufläche Hitzenhof und Bereich 2 Erweiterung Feuerwehr

Legende: Bewertung von Bedeutung und Empfindlichkeit:
 ■ besondere / ▣ allgemeine / □ geringe Bedeutung

Legende. Ökologisches Risiko
 ▷ gering ▶ mittel ▶▶ hoch
 ⇔: Möglichkeiten zu Verminderung / Ausgleich

| Bestandsbewertung | Auswirkungen bei Durchführung der Planung |
|---|---|
| Mensch: ▣ Lärm: Vorbelastung durch die Landesstraße 128 | ▶ Überschreitung der Lärm-Orientierungswert DIN 18005 ist für Bereich 1 in Straßennähe evtl. möglich. ⇔ Lärmimmissionen prüfen, vermutlich über aktiven Lärmschutz oder ohne Lärmschutz lösbar. |

| Bestandsbewertung | Auswirkungen bei Durchführung der Planung |
|---|--|
| <p>Erholung:</p> <p>■ Bereich 1: Hohe Bedeutung des im Westen unmittelbar plangebietsangrenzenden Zugangsweges zur Kreuzkapelle Matris Dolorosae. Es handelt sich um Kreuzweg mit 14 Bildstöcken als Wegestationen (errichtet 1889, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG).</p> <p>□ Bereich 2: geringe Bedeutung</p> | <p>► Bereich 1: Eine bauliche Einengung entwertet den Zugangsbereich. ⇒ Diese Beeinträchtigung ist durch Freihaltung eines ausreichend breiten Streifens (Grünfläche) möglich.</p> <p>▷ Bereich 2: keine erhebliche Beeinträchtigung</p> |
| <p>Arten und Biotope:</p> <p>■ Bereich 1: Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Fettweide) mit mittlerer bis geringer ökologischer Wertigkeit. In Straßennähe jedoch wertvolle Reihe älterer Birnbäume</p> <p>□ Bereich 2: Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Fettwiese) mit mittlerer bis geringer ökologischer Wertigkeit.</p> <p>Besonders geschützte Biotope und Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz treten im Plangebiet nicht auf.</p> <p>Am Südrand grenzt das Landschaftsschutzgebiet 3.15.005 "Wagensteigtal-Höllental" unmittelbar an.</p> | <p>▷/ ► Verlust einer Fettweide</p> <p>► Verlust einer Reihe alter Birnbäume ⇒ Erhalt im Rahmen des Bebauungsplans festsetzen.</p> <p>▷/ ► Verlust einer Fettwiese</p> <p>▷ keine erhebliche Beeinträchtigung</p> |
| <p>Boden:</p> <p>■ Bereich 1: Überwiegend Niederterrasse: Braunerden aus sandig-lehmigen Schluff über Kies. Am Nordrand Auenbraunerde am äußersten Rand der Talau mit ähnlichen Bodenarten und Schichten.</p> <p>■ Bereich 2: Rand der Talau mit Auenbraunerde und ähnlichen Bodenarten und Schichten wie Niederterrasse</p> | <p>► Bereich 1 und Bereich 2: Verlust aller Bodenfunktionen (von allgemeiner / mittlerer Bedeutung) durch Versiegelung. ⇒ Ausgleich erforderlich</p> |
| <p>Wasser:</p> <p>Oberflächenwasser:</p> <p>□ Bereich 1: Keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungen</p> <p>■ Bereich 2: An der Nordgrenze: Wagensteigbach verläuft ca. 50 m nördlich des Feuerwehrgrundstücks. Der Nordrand des Plangebietes (Erweiterungsfläche) reicht in das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet zwischen Feuerwehrgebäude und Bach wenige Meter hinein.</p> <p>Grundwasser:</p> <p>Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III A.</p> | <p>►► Bauliche Inanspruchnahme von Retentionsflächen kann Rückhaltefunktion mindern. ⇒ Retentionsvolumen ist auszugleichen / neu zu schaffen. ⇒ Nachweis für Erhalt der Retentionsfunktion z.B durch Ausgleichsmaßnahme zur Wiederherstellung des Retentionsvolumens</p> <p>► Bereich 1 und 2: Der Grundwasserflurabstand kann zeitweise bauwerksrelevant sein. ⇒ Bereich 1: Vorgaben für Gründungstiefe oder wasserdichte Wannen im Bebauungsplan</p> |
| <p>Klima / Luft:</p> <p>□ Bereich 1: Fläche liegt frei im Zuströmungsbereich für Hangabwinde vom Johanniterwald. Die Mächtigkeit des Hangabflusses ist aber gering einzustufen.</p> <p>□ Bereich 2: Fläche ist Zuströmungsbereich für Hangabwinde durch Gebäude abgeschirmt; Lage in die Luftströmungsbahn des schwach ausgebildeten Bergwinds des Wagensteigbachtals: Im Rückstaubereich der Siedlungsgrenze</p> | <p>▷ keine erheblich nachteiligen Auswirkungen</p> |
| <p>Landschaftsbild:</p> <p>■ Bereich 1: Fläche Mit welligem Relief und folgenden Landschaftselementen: Eine Reihe stattlicher Birnbäume (a.d. Straße), prägender, bereits halb in den Siedlungskörper integrierten Hitzenhof, markanter Kreuzweg. Zudem attraktive Sichtachsen auf südlich gelegenen Berghang "Joanniterwald" mit Kreuzkapelle. Insgesamt hochwertiger Landschaftsbildausschnitt.</p> | <p>►► Bereich 1: Verlust eines attraktiven Ortsrandensembles. Einschränkung der Sichtachsen nach Süden. ⇒ Einzelelemente (Kreuzweg, Birnbaumreihe) können erhalten werden, entfalten aber in umbauter Lage nicht mehr die gleiche Ensemblewirkung. Einverleibung des Hitzenhofs in Siedlung.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Südlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Wagensteigtal - Höllental“ an.</p> <p><input type="checkbox"/> Bereich 2: Durch Abschirmwirkung des Feuerwehrgebäudes wenig einsehbar.</p> | <p>▷ Bereich 2: Feuerwehr: Beeinträchtigung gering</p> |
| <p>Kultur- / Sachgüter:</p> <p>■ Bereich 1: Weg am Westrand der Fläche: Zugang zur Kreuzkapelle Matris Dolorosae, (Kreuzweg von 14 Bildstöcken als Wegestationen gesäumt (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG; s. Anl.).</p> <p>Archäologischen Kulturdenkmals Buchenbach, Nr. 7, steinzeitliche Siedlung (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)</p> <p>■ Bereich 2: Archäologischen Kulturdenkmals, Nr. 7,</p> | <p>▶ Bereich 1: Bauliche Einengung entwertet den Zugangsbereich (s. Erholung)</p> <p>Bereich 1 und 2:</p> <p>▶ Beeinträchtigung archäologischen Kulturgutes bei Bodeneingriffen. ⇒ Bodeneingriffe sind mit dem Denkmalamt abzustimmen</p> |
| <p>Wechselwirkungen: Räumliche Wechselwirkungen:</p> <p>Bereich 1: Sichtbeziehungen zu Berghang mit Kreuzkapelle</p> <p>Bereich 2: Überflutungen durch angrenzenden Bach bedingt Rückhaltefunktion für Unterlieger.</p> | <p>▶ Einschränkung Sichtbeziehung</p> <p>▶▶ Erhöhung Hochwasserrisiko Unterlieger. ⇒ Retentionsvolumen kompensieren</p> |

| Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen im Gebiet | |
|---|------------------------------------|
| V : Vermeidung, Minimierung / K : Kompensation (Ausgleich, Ersatz) | Schutzgut / Funktion |
| V+K Landschaftliche Einbindung durch angepasste Gebäudehöhen und wirkungsvolle Durchgrünung / Bepflanzung insbesondere am neuen Siedlungs- / Ostrand | Landschaftsbild |
| V Vermeidung dichter Umbauung des Kreuzwegs durch Freihaltung eines ausreichend breiten Streifens als Grünfläche | Landschaftsbild |
| K Kompensation der Eingriffe in Fettweiden durch Ausgleichsflächen im Plangebiet und extern | Arten und Biotope |
| V Birnbaumreihe im Rahmen des Bebauungsplans zum Erhalt festsetzen. | Landschaftsbild, Arten und Biotope |
| V Bei Bauarbeiten Zwischenlagerung des Oberbodens und Verwendung des Ausbaus für Geländemodellierung in den nicht überbauten Flächen | Boden |
| K Kompensation der Bodenfunktionsverluste durch Bodenaufwertungsmaßnahmen oder schutzgutübergreifende Maßnahmen | Boden |
| K Verlust von Retentionsvolumen ist auszugleichen / neu zu schaffen | Wasser |
| V Grundwasserverunreinigungen vermeiden durch Vorsichtsmaßnahmen in der Bauzeit. | Wasser |
| V Keine Bauteile in zeitweise grundwasserführende Schichten zulassen | Wasser |
| V Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung vor Ort | Wasser |
| V Reduzierung der Neuversiegelung durch geeignete Maßnahmen | Boden, Wasser |
| V Lärmimmissionen prüfen evtl. aktiver Lärmschutz. | Mensch / Lärm |
| V Alle mit Bodeneingriffen verbundene Maßnahmen sind mit dem Denkmalamt abzustimmen | Kulturgüter |
| V Evtl. ist im Vorfeld von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist zunächst durch archäologische Sondierungen die archäologische Befundsituation zu klären | |
| Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung: | |
| Bei einem Verzicht auf die Ausweisung des Wohngebiets bzw. der Fläche für den Gemeinbedarf ergäben sich kurzfristig kaum Änderungen des Flächenzustands im Plangebiet (weiterhin intensive Nutzung durch die Landwirtschaft). | |
| Anderweitige Planungsmöglichkeiten Hinweis: siehe nachfolgende Tabelle Alternativenprüfung | |
| 1. Entwicklung von Wohnbaufläche | |
| Die Entwicklung der Wohnbaufläche "Bereich 1 Hitzenhof" ist mit einem mittleren bis hohen Risiko für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Die drei Alternativflächen 2, 3 und 6 zeigen eine gleich hohe Emp- | |

findlichkeit, wohingegen die übrigen Alternativflächen mit einem geringeren Maß an möglichen Beeinträchtigungen verbunden sind. Vergleichsweise geringere Beeinträchtigungen sind auch mit der Fläche "Bereich 3, westlicher Ortsrand" verbunden.

So gibt es aus landschaftsplanerischer Sicht zum "Bereich 1 Hitzenhof" Alternativen, die mit einem geringeren Maß an Beeinträchtigungen verbunden sind. Zu bedenken ist jedoch, dass bei Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sich die Risiko-Unterschiede zwischen den Flächen vermindern. Aus landschaftsplanerischer Sicht wiegt keiner der betroffenen Umweltbelange so schwer, dass ein Verzicht auf die Fläche "Bereich 1 Hitzenhof" aus fachlicher Sicht zwingend geboten erscheint.

2. Erweiterung Feuerwehr

Unter der Maßgabe, dass durch die Erweiterung der nutzbaren Fläche für die Feuerwehr keine Nachteile für den Hochwasserrückhaltung entstehen, ist eine Alternativenprüfung nicht erforderlich (und hinsichtlich der Flächenbindung auch nicht sinnvoll): Diese Flächenentwicklung ist mit einem geringen Maß ökologischer Risiken verbunden.

Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan festgelegt.

Hinweise zur Abschichtung

Im Rahmen der nachfolgenden Aufstellung eines Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erstellt. Darin erfolgt eine vertiefende Untersuchung der oben dargestellten Bestands- und Eingriffssituation. Dort werden auch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ebenso wird dabei ein Fachbeitrags zum besonderen Artenschutz nach §§44, 45 BNatSchG erstellt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um die Anlage neuer Wohnbauflächen (Bereich 1) und die Erweiterung des Feuerwehrgeländes (Bereich 2) in Buchenbach zu ermöglichen, wird der Flächennutzungsplan punktuell geändert. Im Gegenzug wird auf die im rechtskräftigen FNP dargestellte Wohnbaufläche im Westen (Bereich 3) der Gemeinde verzichtet. Beide Flächen werden bislang landwirtschaftlich genutzt.

Im "Bereich 1 Wohnbauflächen Hitzenhof" stellen das hochwertige Landschaftsbild und die Kulturgüter Kreuzweg und archäologisches Kulturdenkmal die am stärksten betroffenen Umweltbelange dar. Beeinträchtigungen dieser und anderer Schutzgüter können in erheblichem Umfang vermindert, vermieden und ausgeglichen werden. Dies ist aber im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu ermitteln und festzusetzen. Ein qualitativ gleichwertiges Landschaftsbild-Ensemble wird allerdings kaum herstellbar sein.

Im "Bereich 2 Erweiterung Feuerwehrgelände" sind geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten, soweit durch die Erweiterung der nutzbaren Fläche für die Feuerwehr keine Nachteile für den Hochwasserrückhaltung entstehen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird der Verzicht auf die Fläche "Bereich 3 westlicher Ortsrand" als angemessene Kompensation für die FNP-Änderungsflächen "Bereich 1 Wohnbaufläche Hitzenhof" und "Bereich 2 Erweiterung Feuerwehr" anerkannt. Die Flächen weisen den gleichen Flächenumfang auf und die etwas stärkere Betroffenheit von Umweltbelangen durch "Bereich 1 Wohnbaufläche Hitzenhof" kann auf Bebauungsplanebene durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich bewältigt werden.

Freiburg, 16.12.2013
Eric Lippe, Landschaftsarchitekt
www.faktorgruen.de

Anhang 1: Alternativenprüfung: Einschätzung des Risikos für Naturhaushalt und Landschaftsbild

| ● ○ ○ | Bereich 3 westl. Ortsrand | Alternative 1 | Alternative 2 | Alternative 3 | Alternative 4 | Alternative 5 | Alternative 6 | Alternative 7 | Bereich 1 "Hitzenhof" | Bereich 2 "Feuerwehr" |
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--|
| Mensch/ Lärm | ● z.T. an der Hauptstraße | ● z.T an der Hauptstraße | ● z.T an der Hauptstraße | ● z.T an der Hauptstraße | ○ abgeschirmt von Hauptstraße | ○ abgeschirmt von Hauptstraße | ○ abgeschirmt von Hauptstraße | ○ fern der Hauptstraße | ● z.T an der Hauptstraße | ○ unerheblich |
| Mensch / Erholung | ○ Wanderweg 30 m außerhalb | ○ | ○ | ○ unweit lokaler Nahehol.-Weg | ● angrenzend Pfaffendobelweg | ○ | ● angrenzend Kreuzweg | ● innerhalb: Wanderweg | ● angrenzend Kreuzweg | ○ geringe Bedeutung |
| Arten/ Biotope | ○ Fettwiese, Mais | ● Fettweide, Streuobstwiese | ○ Fettweide | ● Fettweide, Streuobstwiese | ○ Fettweide, 3 Fichten | ○ Fettweide | ● Fettwiese, Obstbäume | ○ Fettwiese | ● Fettweide , 4 alte Birnbäume | ○ Fettwiese |
| Schutzgebiete gem BNatSchG | ○ keine Schutz- gebiete oder § Biotope | ○ keine Schutz- gebiete oder § Biotope | ○ keine Schutz- gebiete oder § Biotope | ○ keine Schutz- gebiete oder § Biotope | ○ keine Schutz- gebiete oder § Biotope | ○ keine Schutz- gebiete oder § Biotope | ○ keine Schutz- gebiete oder § Biotope | ○ keine Schutz- gebiete oder § Biotope | ○ keine Schutz- gebiete oder § Biotope | ○ keine Schutzgebiete o. § Biotope |
| Boden | ● Bodenfunktio- nen von allg. Bedeutung | ● Bodenfunktio- nen von allg. Bedeutung | ● Bodenfunktio- nen von allg. Bedeutung | ● Bodenfunktio- nen von allg. Bedeutung | ● Bodenfunktio- nen von allg. Bedeutung | ● Bodenfunktio- nen von allg. Bedeutung | ● Bodenfunktio- nen von allg. Bedeutung | ● Bodenfunktio- nen von allg. Bedeutung | ● Bodenfunktio- nen von allg. Bedeutung | ● Bodenfunktio- nen v. allg. Bedeutung |
| Oberflächen- Gewasser | ○ | ○ | ○ | ● Pfaffendobel angrenzend | ○ | ○ | ○ | ○ außerhalb überschwemm. | ○ | ● z.T. über- schwemmt |
| Grundwasser | ○ WSG III B | ● WSG III A | ● WSG III A | ● WSG III A | ● WSG III A | ● WSG III A | ● WSG III A | ● WSG III A | ● WSG III A | ● WSG III A |
| Klima/ Luft | ○ kaum sied- lungsrelevant | ○ kaum sied- lungsrelevant | ○ kaum sied- lungsrelevant | ○ kaum sied- lungsrelevant | ○ kaum sied- lungsrelevant | ○ kaum sied- lungsrelevant | ○ kaum sied- lungsrelevant | ○ kaum sied- lungsrelevant | ○ kaum sied- lungsrelevant | ○ kaum sied- lungsrelevant |
| Landschafts- bild (s. Folgeseite) | ● - ○ mittel - gering | ● mittel | ● - ● mittel - hoch | ● - ● mittel - hoch | ○ gering | ● - ○ mittel bis gering | ● hoch | ● - ○ mittel bis gering | ● mittel - hoch | ○ gering |
| Kultur/ Sachgüter | ○? evtl. archäologisches Kulturdenkmal | ○? evtl. archäologisches Kulturdenkmal | ○? evtl. archäologisches Kulturdenkmal | ○? evtl. archäologisches Kulturdenkmal | ○? evtl. archäologisches Kulturdenkmal | ○? evtl. archäologisches Kulturdenkmal | ○? evtl. archäologisches Kulturdenkmal | ○? evtl. archäologisches Kulturdenkmal | ● Kreuzweg u. archäologisches Kulturdenkmal | ● archäologi- sches Kulturdenkmal |
| Gesamt bewertung * | mittel bis gering | mittel | mittel bis hoch | mittel bis hoch | gering | mittel bis gering | mittel bis hoch | mittel | mittel bis hoch | gering |

* unter Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen

Legende:

Einschätzung des Risikos für Naturhaushalt und Landschaftsbild:
 ● hohes Risiko
 ● mittleres Risiko
 ○ geringes Risiko

Anhang 2: Landschaftsbildbeschreibung und Bewertung für die Bereiche 1, 2, 3 sowie für die Alternativflächen 1 - 7

Berücksichtigte Aspekte:

Landschaftselemente / Ensemblewirkung / Einsehbarkeit / Siedlungsrandausprägung

Bereich 1: Wohnbaufläche "Hitzenhof"

- Im Norden (in Straßennähe) Lage im Randbereich der Wagensteigbachniederung, Richtung Süden wellig-kuppiges ansteigendes Relief, dann im Süden wieder verebnet.
- Elemente: Fettweide, 4 alte Birnbäume am Nordrand / am Radweg; am Westrand zwei prägende Elemente: Kreuzweg und Hitzenhof in Siedlungsrandlage
- Sichtachse (v. Radweg / Straße) nach Süden, u.a. Sicht auf die Kreuzkapelle
- Lage zum Siedlungskörper: Außenbereich mit Siedlungsflächenkontakt an der Längsseite

Bewertung der Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung: **hoch**

Bereich 2: Erweiterung Feuerwehr

- An Baufläche anstoßender Randbereich der Talaue des Wagensteigbachs
- Elemente: Fettwiese
- Sichtabgeschirmte Lage hinter Feuerwehrgebäude
- Lage zum Siedlungskörper: Außenbereich mit Siedlungsflächenkontakt an der Längsseite

Bewertung der Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung: **gering**

Bereich 3: FNP-Verzicht-Fläche im Westen

- Verebnete Fläche im aufgeweiteten Talboden.
- Elemente: Maisacker, Fettwiese, Wirtschaftsweg mit spärlichem, abgängigem Baumbestand
- Durch Siedlungsrandsituation mit Mais und wenig eingegrüntem Neubauten wenig attraktive Ortsauftaktsituation, wenig regionaltypisch. Jedoch gegenüberliegend: landschaftsbild-aufwertender Schuppenhof mit sehr gutem Erscheinungsbild als attraktiver Siedlungsauftakt, dessen Positivwirkung bei einer Bebauung des Bereichs 3 vermindert werden würde.
- Sichtachse nach Süden (ohne Besonderheiten)
- Lage zum Siedlungskörper: Außenbereich mit Siedlungsflächenkontakt an der Längsseite

Bewertung der Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung: **mittel - gering**

Alternativfläche 1

- Überwiegend Intensivweide mit Obstbäumen an der langgezogenen Ostflanke. Im Norden kleine Streuobstwiese mit angrenzenden großen Schwarzwaldhof an der Straße.
- Der bestehende lang gezogen angrenzende Siedlungsrand ist schroff ausgebildet. Schwarzwaldhof und Streuobstwiese im Norden stellen attraktives charakteristisches Ensemble dar.
- Lage zum Siedlungskörper: Außenbereich mit Siedlungsflächenkontakt an der Längsseite

Bewertung der Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung: **mittel**

Alternativfläche 2

- Große Fettweide und prägnanter Schwarzwaldhof (als Gebäudegruppe im Außenbereich a.d. Straße) bestimmen das Landschaftsbild.
- Großflächig, offenes, gehölzloses Gelände ohne Siedlungskontakt. Ebene Fläche im breiten Talboden, am Südostrand am Bergfuß ansteigend. Hier am Südrand Aussichtspunkt und Beatuskapelle knapp außerhalb
- Vielseitige Sichtbezüge, u.a vom erhabenen Aussichtspunkt knapp außerhalb der Fläche von Süden nach Norden ü. d. Fläche

- Lage zum Siedlungskörper: Außenbereich ohne Siedlungsanbindung

Bewertung der Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung: **mittel bis hoch**

Alternativfläche 3

- Kleine Streuobstfläche im Osten, großflächige Intensivweide im Westen, freistehender Beatushof im Süden. Attraktive Stellung / Wirkung des Beatushofes
- Fläche liegt zwischen unspektakulärem Siedlungsrand und Bergvorsprung eingengt.
- Außenbereich mit Siedlungskontakt im Nordosten
- Lage zum Siedlungskörper: Fast vollständig von Siedlungsfläche umschlossen

Bewertung der Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung: **mittel bis hoch**

Alternativfläche 4

- Dreiseits von Wohnbebauung umgebene Fläche. Vierte Seite öffnet sich, jedoch steiler Bergvorsprung nahe angrenzend (Verengung)
- Fettweide leicht verbracht, 3 Einzelfichten
- Die Fläche ist von außen kaum einsehbar

Bewertung der Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung: **gering**

Alternativfläche 5

- Intensivweide, kleinflächig Garten. Mäßig bis wenig einsehbar
- Die Fläche ist auf 2 ½ Seiten von Siedlungsfläche umgeben. An einer Seite Kappenhof angrenzend, Schwarzwaldhaus jedoch durch Wirtschaftsgebäude verstellt bzw. wenig einsehbar. Überwiegend gut eingegrünte Wohnbebauung angrenzend
- Teils Außen-, überwiegend jedoch Innenbereich

Bewertung der Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung: **mittel bis gering**

Alternativfläche 6

- Schwach nach Norden abfallendes ebenes Gelände. Intensive Fettwiese, Obstbäume mittleren Alters vorwiegend im Westen, kleiner Spielplatz. Wohngebäude angrenzend.
- Attraktiv zonierte Abfolge von offenem Grünland, schmalem Streuobstgürtel, Siedlung
- Am Ostrand offene Lage am unmittelbar angrenzenden Kreuzweg mit attraktiven Sichtachsen. Fläche insbesondere vom Kreuzweg (Blickrichtung Osten gut einsehbar)
- Außenbereichsfläche

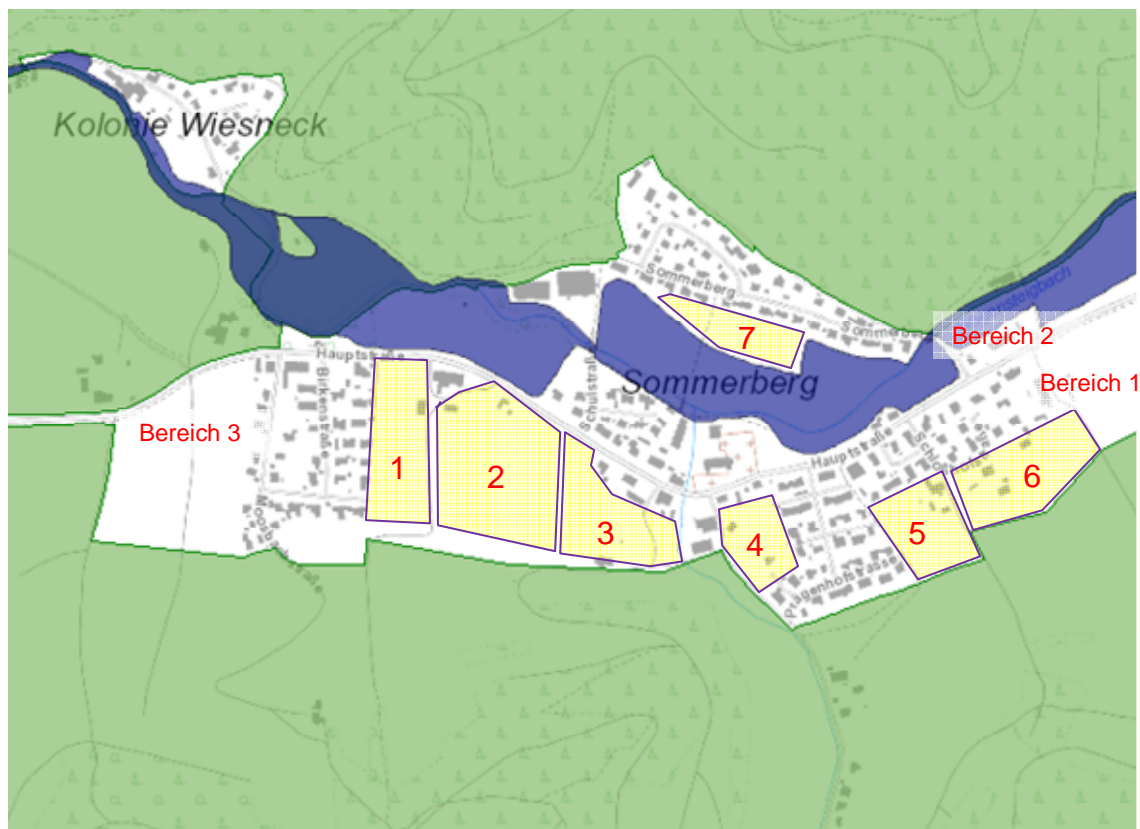
Bewertung der Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung: **hoch**

Alternativfläche 7

- Durchgehend Grünlandfläche, Typ Fettwiese
- Im Norden angrenzend an Wohnbaugebiet; im Süden von Bachgaleriewald begrenzte, homogene Grünlandfläche in Tallage, mit sehr schwachem Gefälle
- Abseitig/ versteckt gelegener kleiner Talraum mit geringer Einsehbarkeit von außen
- Siedlungsrand an Längsseite angrenzend, Außenbereich

Bewertung der Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung: **mittel - gering**

Abb. 10: Lage der Alternativflächen



Legende



Landschaftsschutzgebiet



Überschwemmungsgebiet

Bereich 1 „Wohnbaufläche Hitzenhof“

Buchenbach

FNP wirksam

geplante FNP- Änderung 2014



| Flächendaten | FNP Darstellung | Entwicklungsziele |
|---|---|---|
| <p>Größe: 1,44 ha</p> <p>Lage: östlicher Ortsrand von Buchenbach, direkt im Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung</p> <p>Topographie: weitgehend eben, nach Süden leicht ansteigend</p> <p>Nutzung: Landwirtschaft</p> | <p>bisher: landwirtschaftliche Fläche</p> <p>geplant: Wohnbaufläche</p> | <p>Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Deckung des dringenden Wohnflächenbedarfs für die ortsansässige Bevölkerung</p> |

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserschutzgebietes im Dreisamtal (Nr. 315117).
- Das Plangebiet grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Wagensteigtal – Höllental“ an.
- Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals Buchenbach Nr. 7, steinzeitliche Siedlung, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, sowie im Bereich des Zugangs zur Kreuzkapelle Matris Dolorosae

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

| Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial | Eignung |
|---|-----------------|
| <p>Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Buchenbach, in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung. Umgeben wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen. Über die Landesstraße L 128 ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.</p> | <p>geeignet</p> |
| Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie | Eignung |
| <p>Die Erschließung des Plangebiets kann über die Landesstraße und eine neu zu errichtende Erschließung im Plangebiet selbst hergestellt werden. Die technische Erschließung ist voraussichtlich über die bestehenden Leitungsnetze möglich.</p> | <p>geeignet</p> |

FLÄCHENSTECKBRIEFE

| Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch) | Erheblichkeit / Konflikte |
|--|----------------------------------|
| <p>Das geplante Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Westen an das bestehende Mischgebiet mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung an. Größere Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten, trotzdem sollte im Bebauungsplanverfahren die Situation zu dem landwirtschaftlichen Betrieb, dem Mischgebiet sowie zur Feuerwehr im Norden dargestellt und auf mögliche Immissionen hingewiesen werden.</p> <p>Weiterhin kann es durch die benachbarte L 128 zu Verkehrsemissionen kommen.</p> <p>Durch das Baugebiet kann es zu einer leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Ortsmitte kommen, die jedoch insgesamt als verträglich einzuschätzen sind.</p> | <p>gering bis mittel</p> |
| Landwirtschaft | Erheblichkeit / Konflikte |
| <p>Durch die Planungen werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen. Bei den weiteren Planungen sollte darauf geachtet werden, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, beispielsweise durch externe Ausgleichsmaßnahmen.</p> | <p>mittel</p> |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Erheblichkeit / Konflikte |
| <p>Das Plangebiet liegt im Bereich des Zugangs zur Kreuzkapelle Matris Dolorosae, der von einem Kreuzweg mit 14 Bildstöcken als Wegestationen gesäumt wird. Darüber hinaus liegt das gesamte Plangebiet im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals Buchenbach Nr. 7, steinzeitliche Siedlung.</p> <p>Bei der Planung sind sowohl der Zugang zur Kapelle mit den begleitenden Bildstöcken, als auch die möglicherweise im Boden vorhandenen steinzeitlichen Siedlungsreste zu beachten. Bei der Planung und Realisierung der Bebauung ist eine enge Abstimmung mit den zuständigen Behörden notwendig.</p> | <p>mittel</p> |
| Landschafts- und Ortsbild, Erholung | Erheblichkeit / Konflikte |
| <p>Es handelt sich um ein hochwertiges Landschaftsbildensemble mit Baumreihe, Kreuzweg, Hitzenhof sowie wertvollen Sichtachsen nach Süden.</p> | <p>hoch</p> |
| Boden | Erheblichkeit / Konflikte |
| <p>Es handelt sich um Böden mittlerer Leistungsfähigkeit.</p> | <p>mittel</p> |
| Grundwasser | Erheblichkeit / Konflikte |
| <p>Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Wasserschutzgebiet Zone III A von Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten, sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet so weit wie möglich festzusetzen.</p> | <p>mittel</p> |
| Oberflächenwasser | Erheblichkeit / Konflikte |
| <p>Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.</p> | <p>keine</p> |
| Klima / Luft | Erheblichkeit / Konflikte |
| <p>Eine erhebliche nachteilige Veränderung der bioklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse ist nicht zu befürchten.</p> | <p>gering</p> |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | Erheblichkeit / Konflikte |
| <p>Der Biotoptyp Fettweide und eine Birnbaumreihe an der Straße sind betroffen. Die Birnbaumreihe kann erhalten werden (im Bebauungsplan zu regeln).</p> | <p>mittel-gering / hoch</p> |

FLÄCHENSTECKBRIEFE

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen
 bedingt geeignet
 ungeeignet

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Fläche aufgrund der vergleichsweise einfachen Erschließbarkeit, der Topographie und dem Bezug zur bestehenden Siedlung als für eine Wohnbaunutzung geeignet einzustufen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht stellen das hochwertige Landschaftsbild und die Kulturgüter Kreuzweg und archäologisches Kulturdenkmal die am stärksten betroffenen Umweltbelange dar. Beeinträchtigungen dieser und anderer Schutzgüter können in erheblichem Umfang vermindert, vermieden und ausgeglichen werden. Dies ist aber im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu ermitteln und festzusetzen. Ein qualitativ gleichwertiges Landschaftsbild-Ensemble wird allerdings kaum herstellbar sein.

Abwägung/ Empfehlung

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ökologische Ausgleichs- oder ggf. Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a NatSchG müssen in die Abwägung sachgerecht eingestellt werden.
- Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind teilweise vermeid- bzw. ausgleichbar, eine gewisse Beeinträchtigung ist jedoch wahrscheinlich. Dies ist in die Abwägung einzustellen.
- Für die Erschließung kann die bestehende verkehrliche und technische Infrastruktur genutzt werden. Die zusätzliche Verkehrsbelastung in der Ortsmitte wird als verträglich eingeschätzt.
- Die Flächen stehen für eine Bebauung zur Verfügung und sind ausreichend groß. Der dringende Wohnflächenbedarf könnte somit zeitnah befriedigt werden.

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

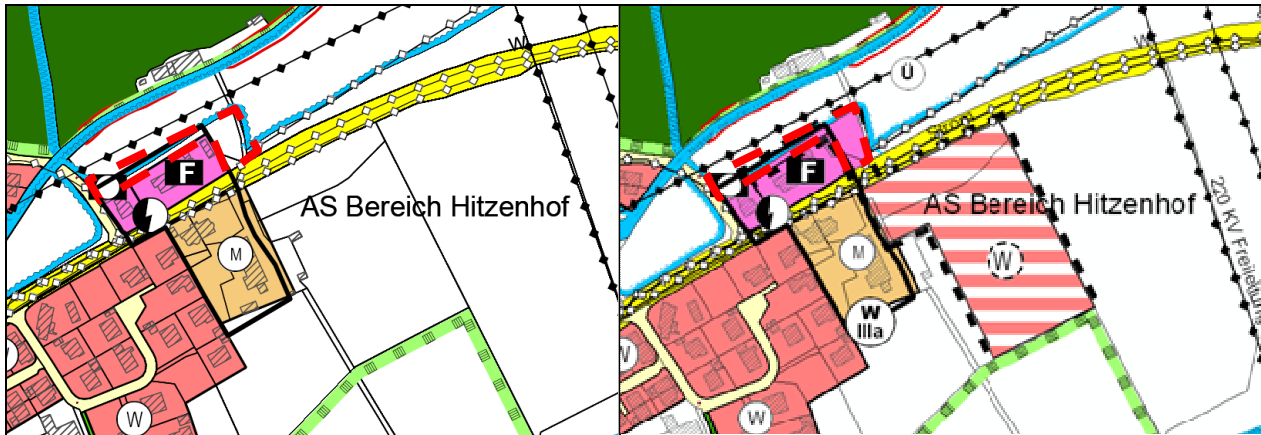
- **Landschaftliche Einbindung durch angepasste Gebäudehöhen und wirkungsvolle Durchgrünung / Bepflanzung insbesondere am neuen Siedlungs- / Ostrand**
- **Vermeidung dichter Umbauung des Kreuzwegs durch Freihaltung eines ausreichend breiten Streifens als Grünfläche**
- **Kompensation der Eingriffe in Fettweiden durch Ausgleichsflächen im Plangebiet und extern**
- **Birnbaumreihe im Rahmen des Bebauungsplans zum Erhalt festsetzen**
- **Bei Bauarbeiten Zwischenlagerung des Oberbodens und Verwendung des Aushubs für Geländemodellierung in den nicht überbauten Flächen**
- **Kompensation der Bodenfunktionsverluste durch Bodenaufwertungsmaßnahmen oder schutzgutübergreifende Maßnahmen**
- **Grundwasserverunreinigungen vermeiden durch Vorsichtsmaßnahmen in der Bauzeit**
- **Keine Bauteile in zeitweise grundwasserführende Schichten zulassen**
- **Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung vor Ort**
- **Reduzierung der Neuversiegelung durch geeignete Maßnahmen**
- **Lärmimmissionen prüfen evtl. Lärmschutzmaßnahmen**
- **Alle mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen sind mit dem Denkmalamt abzustimmen. Evtl. ist im Vorfeld von Erschließungs- und Baumaßnahmen zunächst durch archäologische Sondierungen die archäologische Befundsituation zu klären.**
- **Es ist mit möglichen Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen, die als ortsüblich hingenommen werden zu rechnen.**
- **Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.**

Bereich 2 „Erweiterung Feuerwehr“

Buchenbach

FNP wirksam

geplante FNP- Änderung 2014



| Flächendaten | FNP Darstellung | Entwicklungsziele |
|---|---|---|
| <p>Größe: 0,13 ha</p> <p>Lage: östlicher Ortsrand von Buchenbach, hinter der bestehenden Feuerwehr</p> <p>Topographie: weitgehend eben, nach Süden leicht ansteigend</p> <p>Nutzung: Landwirtschaft</p> | <p>bisher: landwirtschaftliche Fläche</p> <p>geplant: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (0,13 ha)</p> | <p>Erweiterung der bestehenden Feuerwehr für notwendige Stellplätze im Norden, allgemeine Verbesserung der räumlichen Situation der Feuerwehr im Bereich der Hofsituation, Erweiterung Rettungsdienste im Osten</p> |

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserschutzgebietes im Dreisamtal (Nr. 315117).
- Das Plangebiet reicht im Norden in das Überschwemmungsgebiet des Wagensteigbachs (ÜSG-Nr. 530315000006) hinein.
- Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals Buchenbach Nr. 7, steinzeitliche Siedlung, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

| | |
|--|----------------------------------|
| Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial | Eignung |
| Die Erweiterungsfläche für die Feuerwehr grenzt unmittelbar an die bestehende Fläche an und ergänzt diese geringfügig nach Norden und Osten. Die räumliche Nähe zur bestehenden Feuerwehr ist unverzichtbar, sodass kaum andere Flächen in Frage kommen. | geeignet |
| Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie | Eignung |
| Bei der Erweiterung der Feuerwehr kann die bereits bestehende Erschließung genutzt werden. | geeignet |
| Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch) | Erheblichkeit / Konflikte |
| Die bestehende Feuerwehrrnutzung führt bei Einsätzen oder Übungen zu Emissionen, die jedoch im Sinne des Gemeinwohls als akzeptabel einzustufen sind. Durch die geplante Erweiterung ergeben sich diesbezüglich keine Veränderungen. | gering |

FLÄCHENSTECKBRIEFE

| | |
|--|----------------------------------|
| Landwirtschaft | Erheblichkeit / Konflikte |
| Durch die Planungen werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen. Bei den weiteren Planungen sollte darauf geachtet werden, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, beispielsweise durch externe Ausgleichsmaßnahmen. | mittel |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Erheblichkeit / Konflikte |
| Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals Buchenbach Nr. 7, steinzeitliche Siedlung. Bei der Planung sind möglicherweise im Boden vorhandene steinzeitliche Siedlungsreste zu beachten. Bei der Planung und Realisierung der Bebauung ist eine enge Abstimmung mit den zuständigen Behörden notwendig. | mittel |
| Landschafts- und Ortsbild, Erholung | Erheblichkeit / Konflikte |
| Die Fläche wird durch das bestehende Feuerwehrgebäude größtenteils verdeckt und ist im hinteren Teil nur schwer einsehbar. Der östlichste Teil ist einsehbar, jedoch für das Landschaftsbild nicht von besonderer Bedeutung. | gering |
| Boden | Erheblichkeit / Konflikte |
| Es handelt sich um Böden mittlerer Leistungsfähigkeit. | mittel |
| Grundwasser | Erheblichkeit / Konflikte |
| Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Wasserschutzgebiet Zone III A von Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten, sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet so weit wie möglich festzusetzen. | mittel |
| Oberflächenwasser | Erheblichkeit / Konflikte |
| Es ist ein Überschwemmungsbereich des Wagensteigbaches betroffen. Ein Ausgleich für Verluste an Retentionsvolumen (in m ³) muss erbracht werden. | hoch |
| Klima / Luft | Erheblichkeit / Konflikte |
| Eine erhebliche nachteilige Veränderung der bioklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse ist nicht zu befürchten. | gering |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | Erheblichkeit / Konflikte |
| Es ist eine Fettwiese betroffen. Die Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen werden als mittel bis gering eingestuft. | mittel-gering |

FLÄCHENSTECKBRIEFE

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen
 bedingt geeignet
 ungeeignet

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Fläche für die Erweiterung der Feuerwehr geeignet, da das Gelände keine steile Topographie aufweist und über das bestehende Gelände erschlossen werden kann.

Im Erweiterungsbereich der Feuerwehr sind aus landschaftsplanerischer Sicht nur geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten, sofern keine Nachteile für den Hochwasserrückhaltung entstehen. Dies ist entsprechend nachzuweisen.

Abwägung/ Empfehlung

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ökologische Ausgleichs- oder ggf. Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a NatSchG müssen in die Abwägung sachgerecht eingestellt werden.
- Für die Erschließung kann die bestehende verkehrliche und technische Infrastruktur genutzt werden.
- Die Flächen stehen für eine Nutzung zur Verfügung, sodass die Situation der Feuerwehr zeitnah verbessert werden kann.

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

- Landschaftliche Einbindung durch angepasste Gebäudehöhen und wirkungsvolle Durchgrünung / Bepflanzung insbesondere am neuen Siedlungs- / Ostrand (östliche Teilfläche)
- Kompensation der Eingriffe in Fettweiden durch Ausgleichsflächen im Plangebiet und extern
- Bei Bauarbeiten Zwischenlagerung des Oberbodens und Verwendung des Aushubs für Geländemodellierung in den nicht überbauten Flächen
- Kompensation der Bodenfunktionsverluste durch Bodenaufwertungsmaßnahmen oder schutzgutübergreifende Maßnahmen
- Verlust von Retentionsvolumen ist auszugleichen / neu zu schaffen
- Grundwasserverunreinigungen vermeiden durch Vorsichtsmaßnahmen in der Bauzeit
- Keine Bauteile in zeitweise grundwasserführende Schichten zulassen
- Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung vor Ort
- Reduzierung der Neuversiegelung durch geeignete Maßnahmen
- Alle mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen sind mit dem Denkmalamt abzustimmen. Evtl. ist im Vorfeld von Erschließungs- und Baumaßnahmen zunächst durch archäologische Sondierungen die archäologische Befundsituation zu klären.
- Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

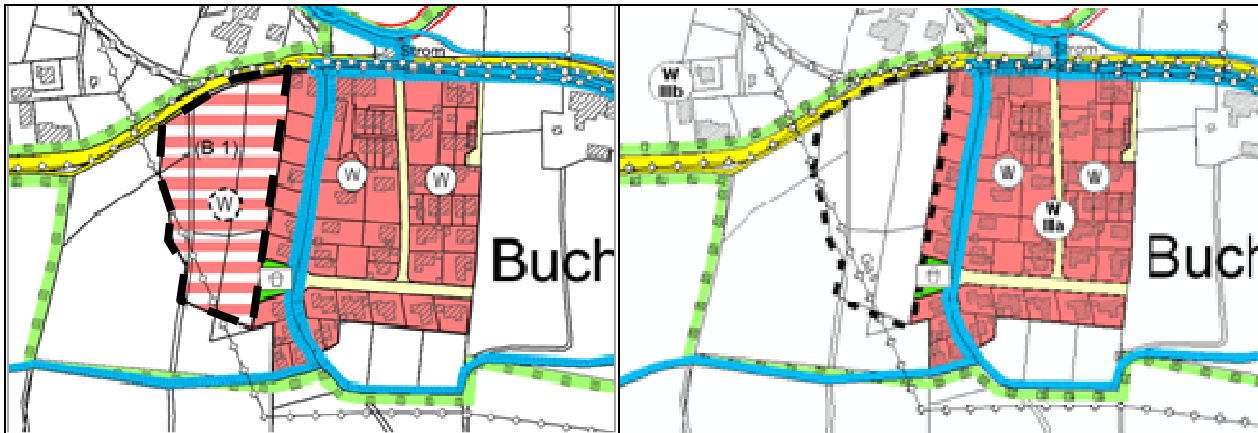
FLÄCHENSTECKBRIEFE

Bereich 3 „Westlicher Ortsrand“ (alt: B 1)

Buchenbach

FNP wirksam

geplante FNP- Änderung 2014



| Flächendaten | FNP Darstellung | Entwicklungsziele |
|---|--|--|
| <p>Größe: 1,62 ha</p> <p>Lage: westlicher Ortsrand von Buchenbach, direkt im Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung</p> <p>Topographie: weitgehend eben, nach Süden ansteigend</p> <p>Nutzung: Landwirtschaft</p> | <p>bisher: geplante Wohnbaufläche (1,62 ha)</p> <p>geplant: landwirtschaftliche Fläche (1,62 ha)</p> | <p>Kompensation für eine Bebauung gleicher Größe am östlichen Ortsrand von Buchenbach.</p> |

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebiets des Wasserschutzgebietes im Dreisamtal (Nr. 315117).

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

| Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial | Eignung |
|--|---------------------------|
| Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt und ist über die bereits vorhandenen Verkehrswege für diesen landwirtschaftlichen Verkehr ausreichend erschlossen. Die Bebaubarkeit wird durch die vorhandene Nutzung sowie die Planungen des Eigentümers langfristig beeinträchtigt, so dass eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche sinnvoll ist. | geeignet |
| Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie | Eignung |
| Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine ausreichend dimensionierte Erschließung ist bereits vorhanden. | geeignet |
| Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch) | Erheblichkeit / Konflikte |
| Durch die geplante Nutzung des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche kann es wie bisher auch zu landwirtschaftlichen Emissionen in den angrenzenden Wohngebieten kommen. | keine |
| Landwirtschaft | Erheblichkeit / Konflikte |
| Es handelt sich um Vorrangfläche II bzw. Vorrangflur I. Das Verbleiben als landwirtschaftliche Fläche wird durch das Landwirtschaftsamt begrüßt. | keine |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Erheblichkeit / Konflikte |
| Hinweise auf Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor. Ein Vorkommen eines archäologische Kulturdenkmals kann aber nicht mit Gewissheit ausgeschlossen werden. | gering |

FLÄCHENSTECKBRIEFE

| | |
|---|----------------------------------|
| Landschafts- und Ortsbild, Erholung | Erheblichkeit / Konflikte |
| Es handelt sich um eine Ortsrandsituation mit Fettwiese, Maisacker und spärlichem Baumbestand von durchschnittlicher Wertigkeit. Es besteht keine Erholungsnutzung. | gering |
| Boden | Erheblichkeit / Konflikte |
| Es handelt sich um Böden mittlerer Leistungsfähigkeit. | mittel |
| Grundwasser | Erheblichkeit / Konflikte |
| Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B von Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Durch die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Konflikte zu erwarten. | keine |
| Oberflächenwasser | Erheblichkeit / Konflikte |
| Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. | keine |
| Klima / Luft | Erheblichkeit / Konflikte |
| Eine erhebliche nachteilige Veränderung der bioklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse ist nicht zu befürchten. | gering |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | Erheblichkeit / Konflikte |
| Der Bestand aus Fettwiese, Maisacker und spärlichen, abgängigen Baumbestand stellen eine Biotoypenausstattung von unterdurchschnittlicher Wertigkeit dar. | gering |

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

| |
|--|
| <p>(x) geeignet () bedingt geeignet () ungeeignet</p> <p>Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche geeignet.</p> |
|--|

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

Nicht notwendig.