

Bebauungsplan "Feuerwehr Kirbachtal"

Entwurf
26.06.2023

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07SAC19064
 Stadt Sachsenheim
 Bebauungsplan „Feuerwehr Kirbachtal“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Vorbemerkungen 3

1 Anlass der Planung 4

2 Lage und Größe des Plangebietes 5

3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 5

4 Herleitung des Standortes 6

 4.1 Analyse der Bestandssituation 6

 4.2 Lösungsansätze 8

 4.3 Standortauswahl 8

5 Bestand 13

6 Städtebauliches Konzept 14

7 Übergeordnete Planungen 15

 7.1 Landesentwicklungsplan 15

 7.2 Regionalplan 15

 7.3 Flächennutzungsplan 17

8 Schutzvorschriften und Restriktionen 18

 8.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) 18

 8.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale 19

 8.3 Landschaftsschutzgebiete 19

 8.4 Gesetzlich geschützte Biotop 19

 8.5 Denkmalschutz 19

 8.6 Gewässerschutz 19

 8.6.1 Offene Gewässer 19

 8.6.2 Wasserschutzgebiete 19

 8.7 Hochwasserschutz 20

 8.8 Artenschutz 20

 8.9 Immissionsschutz 20

 8.9.1 Geruchsmissionen 20

 8.9.2 Emissionen und Immissionen durch Schall und Licht 21

8.10	Wald	22
8.11	Altlasten	22
9	Gutachten.....	22
9.1	FFH-Vorprüfung.....	22
9.2	Artenschutzrechtliche Untersuchung	22
10	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	23
10.1	Art der baulichen Nutzung	23
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
10.3	Bauweise	24
10.4	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze	24
10.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen	24
10.6	Zufahrten.....	24
10.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
10.8	Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten.....	25
10.9	Pflanzgebote.....	25
10.10	Dem Bebauungsplan zugeordnete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	26
11	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	26
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
11.2	Einfriedungen	26
11.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	27
11.4	Böschungen, Stützwände	27
11.5	Umgang mit Niederschlagswasser	27
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	27

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Zusammenfassende Erklärung
- Anlagen:
 - Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung; Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, Juni 2022
 - Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit; Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Obersulm, September 2017

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 25, 41)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Anlass der Planung

Die Freiwillige Feuerwehr in Sachsenheim besteht aus den Abteilungen Großsachsenheim, Kleinsachsenheim, Hohenhaslach, Spielberg, Ochsenbach und Häfnerhaslach. Die Einsatzabteilungen verfügen derzeit über eine Gesamtstärke von 180 Personen. Hinzu kommen Altersabteilungen, der Spielmannszug der Feuerwehr sowie eine zentrale Jugendfeuerwehr.

Seit 2016 beschäftigt sich die Stadt Sachsenheim mit einer Neuorganisation der Feuerwehrstrukturen im Ausrückbereich Kirbachtal (Hohenhaslach, Spielberg, Ochsenbach). Initiiert wurden diese Überlegungen maßgeblich durch den 2015 erstellten und 2019 fortgeschriebenen Brandschutzbedarfsplan. Dieser deckt auf, dass die Gewährleistung einer für den Bevölkerungsschutz ausreichenden Personalverfügbarkeit in den einzelnen Feuerwehrabteilungen im Ausrückbereich Kirbachtal zunehmend schwieriger wird. Durch den Zusammenschluss von bisher separaten Abteilungen kann dieser Entwicklung entgegengetreten und die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr verbessert werden. Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene Fusionsvarianten untersucht. Diese erbrachten das Ergebnis, dass die o. g. Zielsetzung nur durch Zusammenschluss der drei Abteilungen Hohenhaslach, Spielberg und Ochsenbach zu einer neuen Abteilung Kirbachtal erreicht werden kann. Ein weitergehender Zusammenschluss mit der Abteilung Häfnerhaslach würde hingegen den Ausrückbereich übermäßig vergrößern und sich negativ auf den Bevölkerungsschutz auswirken. Auf Grundlage dieser Erkenntnis wird die Fusion der Abteilungen Hohenhaslach, Spielberg und Ochsenbach seitens der Stadt wie auch der Feuerwehr angestrebt.

Die Fusion der bisher separaten Abteilungen erfordert ein gemeinsames Feuerwehrgebäude, welches potenziell an einem bestehenden Standort oder an einem neuen Standort errichtet werden könnte. Im Zuge zahlreicher Untersuchungen wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Dabei wurden die innerörtlichen Altstandorte, neue Standorte an den Rändern der Stadtteile sowie von den Ortslagen losgelöste Standorte einer tiefgehenden Betrachtung unterzogen. Es wurde nachgewiesen, dass nur ein losgelöster Standort an der L 1110 im Bereich der Bromberghöfe bei vertretbaren Eingriffen in den Naturhaushalt den feuerwehrtechnischen Vorgaben vollständig entsprechen kann. Er soll daher die Grundlage für die weitere Planung bilden.

Der gewählte Standort befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich, so dass eine Umsetzung des Vorhabens derzeit nicht genehmigungsfähig ist. Daher ist im Vorfeld die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplans erforderlich. Der Gemeinderat der Stadt Sachsenheim hat am 03.12.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Feuerwehr Kirbachtal“ gefasst. In gleicher Sitzung wurde das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eröffnet.

Das Kirbachtal ist außerhalb der Ortsteile zu großen Teilen als Regionale Grünzäsur im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ausgewiesen. Da es sich hierbei um ein Ziel der Regionalplanung handelt, ist die Durchführung der Bauleitplanverfahren erst nach Abschluss eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz möglich. Am 19.10.2022 wurde der entsprechende Antrag der Stadt Sachsenheim seitens des Regierungspräsidiums positiv beschieden.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zu überwiegenden Teilen auf Gemarkung Spielberg und zu einem kleinen Teil auf Gemarkung Ochsenbach an der Ochsenbacher Straße (L 1110). Es umfasst teilmäßig die Flurstücke 856 und 1795. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,62 ha.



3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Der gewählte Feuerwehrstandort befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da ein Feuerwehrgebäude nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zählt und die Voraussetzungen für die Einstufung als sog. „begünstigtes Vorhaben“ gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen, ist vor Genehmigung des Vorhabens die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Der Bebauungsplan ist im sog. Voll- oder Regelverfahren aufzustellen. Die Möglichkeit zur Anwendung des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß §§ 13 oder 13a BauGB bestehen nicht. Somit ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ermittelt und beschrieben werden. Eingriffe sind zu bewerten und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

4 Herleitung des Standortes

4.1 Analyse der Bestandssituation

Der Brandschutzbedarfsplan für die Stadt Sachsenheim wurde 2015 aufgestellt und 2019 aktualisiert. Darin aufgezeigt werden Defizite und Lösungsansätze, welche in die weiteren Überlegungen zur Standortfrage einfließen.

Personalverfügbarkeit

Gemäß Feuerwehrbedarfsplan beträgt die Personalstärke der Abteilungen im Kirbachtal insgesamt 54 Personen. Dabei weist allerdings nur die Abteilung Hohenhaslach eine ausreichende Stärke auf, um eine Gruppe in der empfohlenen Dreifachbesetzung bilden zu können. Weiteres Personal für eine Nachschubstaffel fehlt jedoch. In den Abteilungen Ochsenbach und Spielberg wird sogar die Sollstärke von 14 bzw. 16 Personen unterschritten. Weiterhin ist die Personalverfügbarkeit erheblich von der Tageszeit abhängig. So ist im Zeitraum zwischen 18 und 6 Uhr mit 50 Personen der überwiegende Teil des Personals theoretisch verfügbar. Im Zeitraum zwischen 10 und 16 Uhr reduziert sich die Zahl jedoch auf ca. 20 Personen. Dies erklärt sich durch die entfernt gelegenen Arbeitsplätze des Feuerwehrpersonals, was ein rechtzeitiges Eintreffen im Einsatzfall deutlich verzögert oder sogar verhindert. Ein weiteres Problem stellt die Bereitstellung von sog. Funktionsträgern (Maschinist, Führungskraft, Atemschutzgeräteträger) dar. So stehen z. B. im kritischen Zeitraum zwischen 10 und 16 Uhr in Ochsenbach und Spielberg nur wenige Führungskräfte zur Verfügung. Die Feuerwehr reagiert auf diesen Umstand notgedrungen mit der parallelen Alarmierung mehrerer Abteilungen.

Da aus demografischen Gründen älteres Personal sukzessive ausscheidet und die Neuakquirierung und Ausbildung von Personal mühsam und zeitaufwändig ist, ist zur Wahrung der Bevölkerungssicherheit eine Neustrukturierung der Feuerwehr im Kirbachtal unumgänglich.

Überschneidung der Einsatzbereiche

Ein wichtiges Qualitätsmerkmal für die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr ist die Einhaltung der vorgegebenen Hilfsfristen. Bei näherer Betrachtung zeigt der Feuerwehrbedarfsplan auf, dass bezüglich der Abdeckungsbereiche der Feuerwehrabteilungen vor allem bezogen auf die drei Standorte Hohenhaslach, Ochsenbach und Spielberg teils erhebliche Überschneidungen vorliegen. Der Feuerwehrbedarfsplan kommt zu dem Ergebnis, dass das Stadtgebiet durch die bestehenden Abteilungen Großsachsenheim, Kleinsachsenheim und Häfnerhaslach sowie durch einen neuen Standort im Kirbachtal abgedeckt und damit gleichzeitig eine höhere Effizienz erreicht werden könnte. Gleichzeitig würden sich hierdurch wirtschaftliche Vorteile durch funktionale Schwerpunkte sowie eine Optimierung des Fuhrparks ergeben.

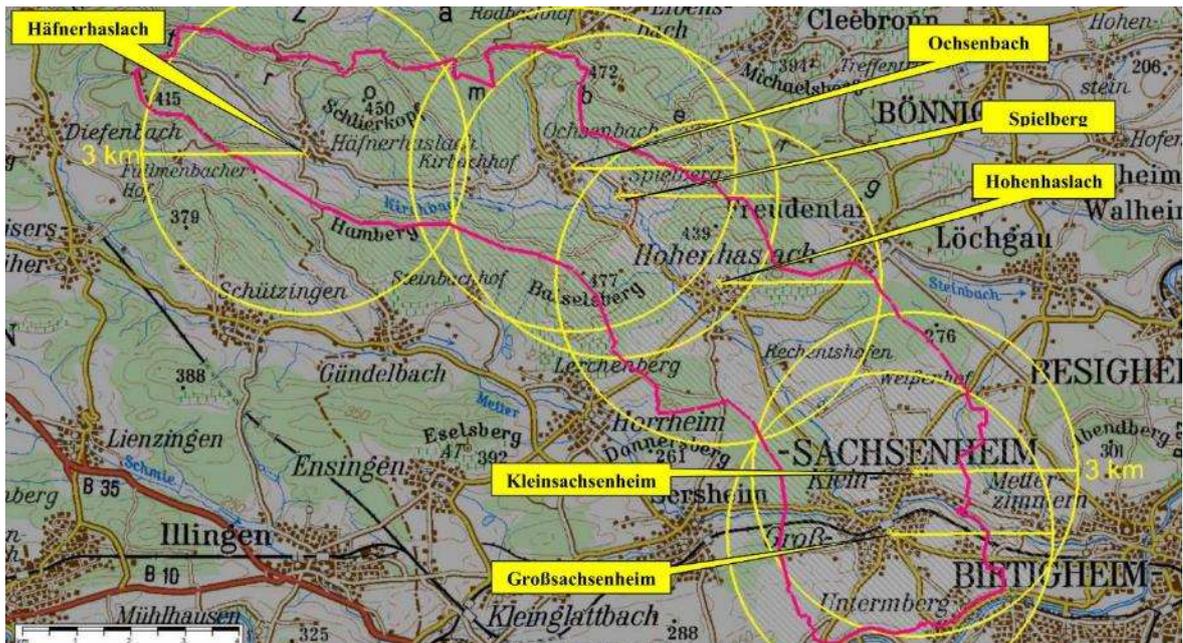


Bild 1: Abdeckungsbereiche der bestehenden Feuerwehrrabteilungen (Ausrückzeit 5 min, Eintreffzeit 10 min)

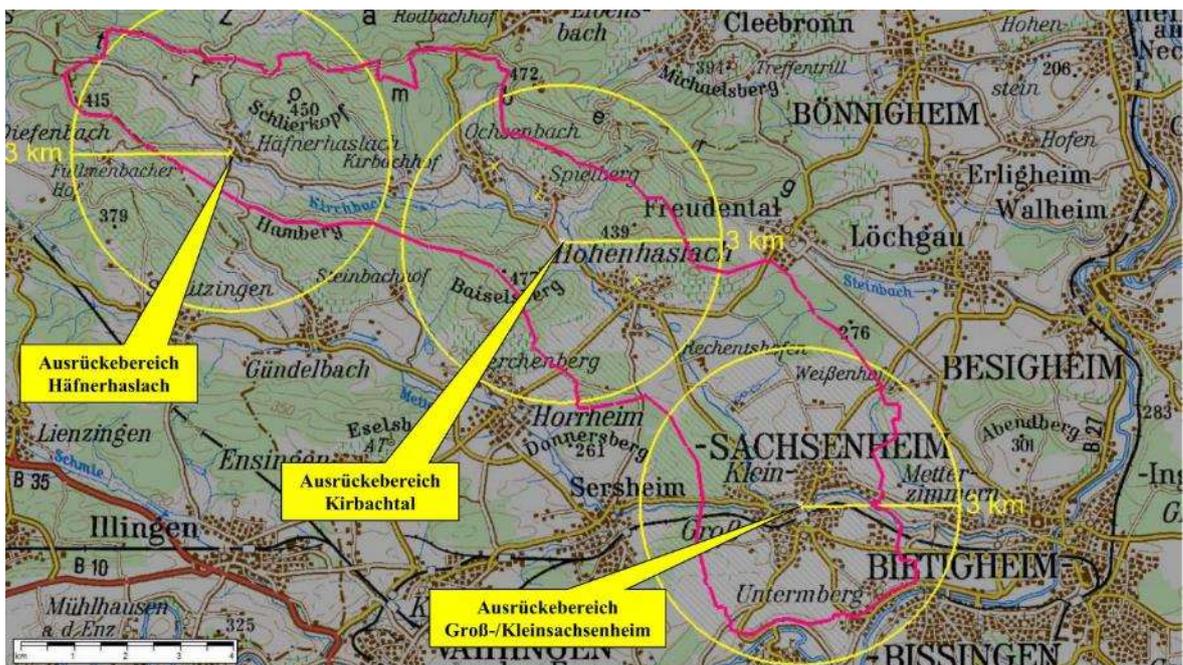


Bild 2: Abdeckungsbereiche bei Optimierung der Feuerwehrrabteilungen (Ausrückzeit 5 min, Eintreffzeit 10 min)

Gebäudeinfrastruktur

Die drei Gerätehäuser in Hohenhaslach, Ochsenbach und Spielberg wurden Anfang der 1980er Jahre errichtet und entsprechen nicht mehr den geltenden Anforderungen an Feuerwehrgebäude (getrennte Umkleieräume, Vermeidung von Kreuzungsverkehr, ausreichend Stellplätze für anrückendes Personal). Hinzu kommen energetische und konstruktive Mängel an den Gebäuden. Das Gerätehaus Ochsenbach weist Setzungsrisse auf, so dass derzeit eine statische Sanierung durchgeführt wird. Weiterhin besitzen die Tore der Fahrzeughalle keine Zulassung mehr, eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden. In Spielberg können neu anzuschaffende Fahrzeuge nicht mehr die zu klein dimensionierten Fahrzeughallentore passieren.

Der Brandschutzbedarfsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die Gerätehäuser mit hohem Aufwand den anerkannten Regeln der Technik angepasst werden müssten. Erforderliche Erweiterungen sind an den bestehenden Standorten nicht möglich.

4.2 Lösungsansätze

Der Erhalt der bisherigen Feuerwehrrabteilungen würde am Kernproblem der fehlenden Tagespersonalverfügbarkeit nicht ändern. Zudem müssten alle Gerätehäuser mit hohem Aufwand an aktuelle Anforderungen angepasst oder komplett erneuert werden.

Ein Zusammenschluss von zwei Standorten unter Erhalt des dritten Standorts würde ebenfalls das Problem der fehlenden Personalverfügbarkeit nicht beheben. Zudem wäre die Zusammenlegung der beiden Standorte an einem der bestehenden Standorte aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht möglich und würde zudem teilweise zu langen Anfahrtswegen führen. Somit wäre ein Neubau nur an einem zentralen Standort sinnvoll, der sich jedoch ebenfalls im Außenbereich befinden würde.

Somit ist aus feuerwehrtechnischen Gründen einzig die Zusammenlegung der bisherigen drei Standorte an einem gemeinsamen Standort als zielführend einzustufen. Für diese fusionierte Abteilung ist ein Neubau an zentraler Stelle erforderlich, da die bestehenden Standorte keine ausreichenden Flächenreserven aufweisen und die Anfahrtswegen der Feuerwehrangehörigen zum Teil erheblich verlängert würden. Ein gemeinsamer, zentral zwischen den Ortsteilen gelegener Standort würde zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr führen, die Einhaltung der vorgegebenen Hilfsfristen gewährleisten und einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen. Das neue Feuerwehrgebäude kann auf Grundlage der aktuellen Anforderungen und mit ausreichendem Flächenangebot realisiert werden. Die drei Feuerwehrrabteilungen im Kirbachtal haben sich aus diesem Grund zu einem Zusammenschluss auf Basis dieser Variante entschieden.

4.3 Standortauswahl

Im Zuge des Feuerwehrbedarfsplanes, einer damit verbundenen FFH-Vorprüfung, einer im Jahr 2020 durchgeführten Standortuntersuchung sowie von Untersuchungen im Rahmen des Antrags auf Zielabweichung wurden mögliche Standorte auf ihre Eignung geprüft. Maßgebende Parameter für die Bewertung waren dabei:

- Die Lage des Standortes mit einer Abdeckung aller zusammenhängend bebauten Bereiche im Ausrückbereich (Einhaltung der Hilfsfrist) sowie einer guten Erreichbarkeit für das Personal im Einsatzfall. Von besonderer Bedeutung hierfür war neben der geografischen Lage auch die Anbindung an das Straßennetz und die Vermeidung von Ortsdurchfahrten.
- Ein ausreichendes Flächenangebot. Der Standort soll die Unterbringung von sieben Fahrzeugen, ausreichend Flächen für das Personal sowie Schulungsräume und Übungsflächen aufweisen. Auf Grundlage der DIN 14092 „Feuerwehrrhäuser“ ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 1.200 m². Grundfläche des Gebäudes und notwendige Freianlagen führen zu einem Gesamtflächenbedarf von ca. 4.000 m². Zur Begrenzung des konstruktiven Aufwandes ist dabei eine möglichst ebene oder nur leicht geneigte Fläche sinnvoll.

- Die Vermeidung von übermäßigen Eingriffen in den Naturhaushalt. Da sich der zukünftige Standort aus den o.g. Gründen außerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen befinden wird, sind Eingriffe in den Naturhaushalt unvermeidlich. Große Teile des Kirbachtals sind als FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet sowie als Landschaftsschutzgebiet geschützt. Weiterhin sind insbesondere die Gehölzstrukturen im Talraum als Biotope gesetzlich geschützt. Mit diesen Schutzgebieten wird die Bedeutung des Naturraums unterstrichen, Eingriffen in den Naturhaushalt sind daher auf ein Minimum zu beschränken. Zu bewerten sind hierbei die Lebensräume für Tiere und Pflanzen mit artenschutzrechtlichen Belangen, die Inanspruchnahme von Böden, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Hochwasserschutz.
- Die Vorgaben der Raumordnung. Das Kirbachtal besitzt als landschaftlich reizvoller und weitgehend unbebauter Bereich eine hohe Bedeutung für die Naherholung und ist daher als Regionaler Grünzug geschützt. Hierbei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, welches nicht der Abwägung zugänglich ist. Eine Inanspruchnahme würde somit ein Zielabweichungsverfahren erfordern. Weiterhin handelt es sich bei dem Talraum um ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Dieser Grundsatz der Regionalplanung ist in der Abwägung besonders zu gewichten.

Standortuntersuchung des Feuerwehrbedarfsplanes

Bereits bei der Erstellung des Feuerwehrbedarfsplans von 2019 wurden verschiedene Standorte auf eine Eignung untersucht. Dabei handelte es sich um einen Standort am südlichen Ortsrand von Spielberg, einen Standort am westlichen Ortsrand von Hohenhaslach sowie vier von den Ortsteilen losgelöste Standorte an der L 1110. Diese losgelösten Standorte wurden im Zuge des weiteren Verfahrens mit Nummern versehen (1 = Standort östlich des Einmündungsbereiches der K 1641 in die L 1110; 2 = Standort an der L 1110 gegenüber der Hofstelle Schülke; 3 = Standort an der L 1110 gegenüber der Hofstelle Kurz; 4 = Standort Südwestlich der Einmündung der K 1641 in die L 1110). Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Standorte gegenüber den Hofstellen Kurz und Schülke (2, 3) feuerwehrtechnisch die höchste Eignung aufweisen.

FFH-Vorprüfung

Eine weitere Standortuntersuchung fand unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten statt, da sich die zur Diskussion stehenden Standorte innerhalb des FFH-Gebietes „Stromberg“ befinden. In der FFH-Vorprüfung, durchgeführt durch die Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Obersulm, wurde nachgewiesen, dass die losgelösten Standorte an der L 1110 aufgrund der Beanspruchung von intensiv genutzten Ackerflächen als naturschutzrechtlich weniger problematisch einzustufen und Konflikte mit den Schutzziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten sind. Dagegen konnte bei den Standorten an den Ortsrändern von Spielberg und Hohenhaslach aufgrund der dortigen Habitatstrukturen Konflikte nicht ausgeschlossen werden.

Machbarkeitsstudie

Eine durchgeführte Machbarkeitsstudie des Architekturbüro Feigenbutz, Karlsruhe hatte die bauliche Umsetzbarkeit der an der L 1110 gelegenen Standorte zur Aufgabe. In diesem Zuge wurde auch der Flächenbedarf für das neue Feuerwehrgebäude ermittelt (s. o.). Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass an den Standorten 2 und 3 eine Umsetzbarkeit des Feuerwehrgebäudes vergleichsweise problemlos möglich ist. Die Standorte 1 und 4 weisen dagegen eine ausgeprägtere Topografie auf, was eine Bebauung erschweren würde.

Standortuntersuchung Feuerwehr Kirbachtal

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen wurden 2020 in einer Standortuntersuchung des Büros BIT Stadt+Umwelt, Karlsruhe ausgewertet und zusammengeführt. Dabei wurden neben den feuerwehrtechnischen Anforderungen auch naturschutzrechtliche Belange sowie die technische Umsetzbarkeit bewertet. Auch diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Standorte an der L 1110 gegenüber den Hofstellen (Standorte 2 und 3) die höchste Eignung aufweisen.

Standortuntersuchung des Antrags auf Zielabweichung

Durch die Lage der möglichen Standorte in einem Regionalen Grünzug wurde im November 2021 ein Antrag auf Zielabweichung beim Regierungspräsidium gestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Antrags bildete eine umfassende Betrachtung aller in Frage kommender Standorte. Somit wurden in diesem Zuge nicht nur die losgelösten Standorte an der L 1110 nochmals bewertet, sondern auch Standorte an den Ortsrändern von Ochsenbach, Spielberg und Hohenhaslach. Dabei sind nicht nur feuerwehrtechnische Belange, sondern u.a. auch Eingriffe in den Naturhaushalt sowie der voraussichtliche Erschließungsaufwand in die Bewertung eingeflossen. In der folgenden Übersichtskarte sind alle untersuchten Standorte (teilweise mit Nummerierung) dargestellt.

Andere Standorte z. B. in den Ortslagen oder an entgegengesetzten Ortsrändern wurden nicht mehr betrachtet, da sie aufgrund fehlenden Flächenangebotes oder der offensichtlichen Nicht-Einhaltung der Hilfsfristen keine Eignung aufweisen.

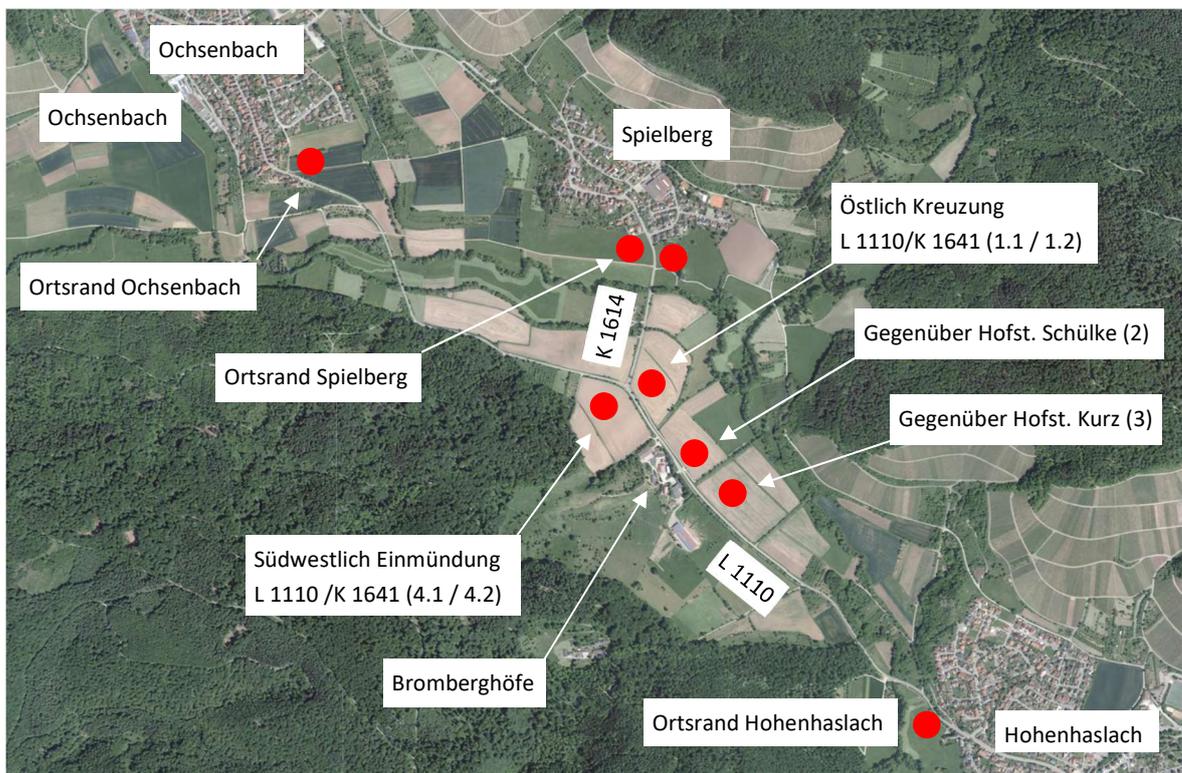


Bild 3: Potenzielle, von den Ortslagen losgelöste Standorte

Ortsrand Hohenhaslach: Die Standortvariante ist aufgrund ihrer Angrenzung an den bestehenden Siedlungskörper aus städtebaulichen Gründen als vorteilhaft zu bewerten. Allerdings weist sie aus feuerwehrtechnischer Sicht Nachteile wie die lange Anfahrtszeit von Ochsenbach und Spielberg sowie die Nichteinhaltung der Hilfsfrist in Teilen von Ochsenbach auf.

Ortsrand Spielberg (2 Teilvarianten): Durch ihre Angrenzung an den Siedlungskörper von Spielberg ist die Variante aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewerten. Auch ist der Aufwand für die technische Erschließung überschaubar. Jedoch weist der Standort in beiden Teilvarianten aufgrund der zu erwartenden Nicht-Einhaltung der Hilfsfrist gravierende feuerwehrtechnische Defizite auf. Auch unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind die Flächen kritisch zu beurteilen.

Ortsrand Ochsenbach: Die Standortvariante führt zu einer Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in Ochsenbach Richtung Süden. Die verkehrliche Erschließung ist gegeben, die technische Erschließung ist mit mittlerem Aufwand umsetzbar. Es ist von einem mäßigen Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen. Allerdings weist die Fläche erhebliche feuerwehrtechnische Nachteile auf. Die kurzfristige Personalverfügbarkeit ebenso wenig gesichert wie die Einhaltung der Hilfsfristen.

Östlich Kreuzung L 1110/L 1641 (Teilvarianten 1.1, 1.2): Die Standortvariante ist insgesamt als mäßig geeignet einzustufen. Die vollständig losgelöste städtebauliche Lage sowie die raumordnerischen Restriktionen, aber auch feuerwehrtechnische Defizite wirken sich nachteilig aus. Auch die deutlich hängige Topografie, die konfliktträchtige Lage im Kreuzungsbereich der Hauptstraßen sowie lange Anfahrtszeiten von Einsatzkräften aus Hohenhaslach reduzieren die Eignung.

Gegenüber Hofstelle Schülke (2): Der Standort weist insgesamt eine gute Eignung zur Realisierung eines Feuerwehrgebäudes auf. Der Standort befindet sich zwar im Außenbereich und ist mit raumordnerischen Restriktionen belegt, die verkehrsgünstige und zentrale Lage mit guter Erreichbarkeit für alle Einsatzkräfte, die Einhaltung der Hilfsfristen sowie die real begrenzten Eingriffe in den Naturhaushalt stehen dem jedoch gegenüber.

Gegenüber Hofstelle Kurz (3): Wie der Standort „Gegenüber Hofstelle Schülke“ weist auch dieser in direkter Nachbarschaft befindliche Standort eine gute Eignung für ein Feuerwehrgebäude auf. Die Bewertungen sind insgesamt vergleichbar, bei der Topografie ist dieser Standort durch die geringere Hangneigung sogar noch etwas vorteilhafter.

Südwestlich Kreuzung L 1110/K 1641 (Teilvarianten 4.1, 4.2): Grundsätzlich ist die Standortvariante mit ihren Vor- und Nachteilen mit der Standortvariante „Östlich Kreuzung L 1110 / K 1641“ vergleichbar. Sie weist durch ihre Lage im unübersichtlichen Kurvenbereich jedoch einen gravierenden Nachteil auf, die eine Ansiedlung an diesem Standort nicht ratsam erscheinen lassen.

In der folgenden Matrix sind die Ergebnisse der mehrstufigen Untersuchung zusammengefasst:

Standort ggf. mit Standortnummerierung	Ortsrand Hohenhaslach	Ortsrand Spielberg links / rechts K 1641	Ortsrand Ochsenbach	Östlich Kreuzung L 1110 / K 1641	Gegenüber Hofstelle Schülke	Gegenüber Hofstelle Kurz	Westlich Kreuzung L 1110 / K 1641
				1.1/1.2	2	3	4.1/4.2
Städtebauliche Einbindung	+	+	o	--/---	o	o	--/--
Flächenangebot und Topografie	+	--/o	+	-/o	o	+	--/--
Vorgaben der Raumordnung	--	o	-	--/--	--	--	o/o
Naturschutzrechtliche Vorgaben und Landschaftsbild	--	--/-	-	-/-	o	o	o/-
Verkehrliche Anbindung	+	o	+	o/o	++	++	o/o
Immissionsschutz	o	o	o	+/+	o	o	+/+
Feuerwehrtechnische Eignung	-	--	--	-/-	++	++	-/-
Technische Erschließung	+	+	+	-/-	o	o	-/-
Ergebnis	o	--/-	-	--/--	+	+	-/-

Für Stadt, betroffene Ortsteile und Feuerwehr kommt nur ein Standort in Frage, der in vollem Umfang den Schutz der Bevölkerung gewährleistet. Der Standort muss somit die allgemeinen feuerwehrtechnischen, einsatztechnischen und verkehrlichen Vorgaben erfüllen und damit uneingeschränkt für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses geeignet sein.

Aus diesem Grund erfolgte in der weiteren Diskussion eine Beschränkung auf die Standorte 2 (Gegenüber Hofstelle Schülke) und 3 (Gegenüber Hofstelle Kurz). Dabei wurde anfänglich der Standort 3 favorisiert. Jedoch musste festgestellt werden, dass die für die Umsetzung der Feuerwehr erforderlichen Flächen seitens des Landes Baden-Württemberg als Eigentümer nicht zum Verkauf standen, da sich diese in Verpachtung eines Bio-Landwirtes befanden, dessen Betrieb nicht eingeschränkt werden sollte. Somit wurde beschlossen, den Standort 3 nicht weiterzuverfolgen und sich stattdessen auf eine Umsetzung am Standort 2 zu konzentrieren.

5 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung an der L 1110 zwischen den Ortsteilen Hohenhaslach, Spielberg und Ochsenbach. Hohenhaslach befindet sich dabei in ca. 1,5 km, Spielberg in ca. 1 km und Ochsenbach in ca. 2 km Entfernung. Die verkehrliche Verbindung zu diesen Ortsteilen besteht über die L 1110 sowie die abzweigende K 1641.

Das Plangebiet ist nahezu unbebaut und wird aufgrund der fruchtbaren Lößböden derzeit zu großen Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil des Plangebietes umfasst die L 1110, welche gemäß einer Verkehrszählung von 2019 eine tägliche Verkehrsstärke von über 4.000 Kfz aufweist.

Das Plangebiet weist eine deutlich ausgeprägte Topografie auf. Während sich die Landesstraße auf ca. 253,50 m über NHN befindet, fällt das Gelände Richtung Nordosten bis zur Plangebietsgrenze auf ca. 247 m über NHN ab.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich zwei Hofstellen (Bromberghöfe). Die nördliche Hofstelle Schülke besteht aus Rinder- und Pferdehaltung sowie einem Hofladen und einer Ferienwohnung. Der Schwerpunkt der südlichen Hofstelle Kurz besteht in der Legehennen- sowie untergeordnet der Rinderhaltung.

Die sonstige Umgebung des Plangebietes ist von einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Ackerflächen geprägt. Der Kirbach verläuft nordöstlich in ca. 200 m Entfernung. Südöstlich des Plangebietes verläuft ein Feldweg, welcher von Hecken und einzelnen Bäumen begleitet wird. Darüber hinaus befinden sich im wie auch angrenzend an die zur Bebauung vorgesehenen Flächen keine relevanten Gehölzstrukturen.

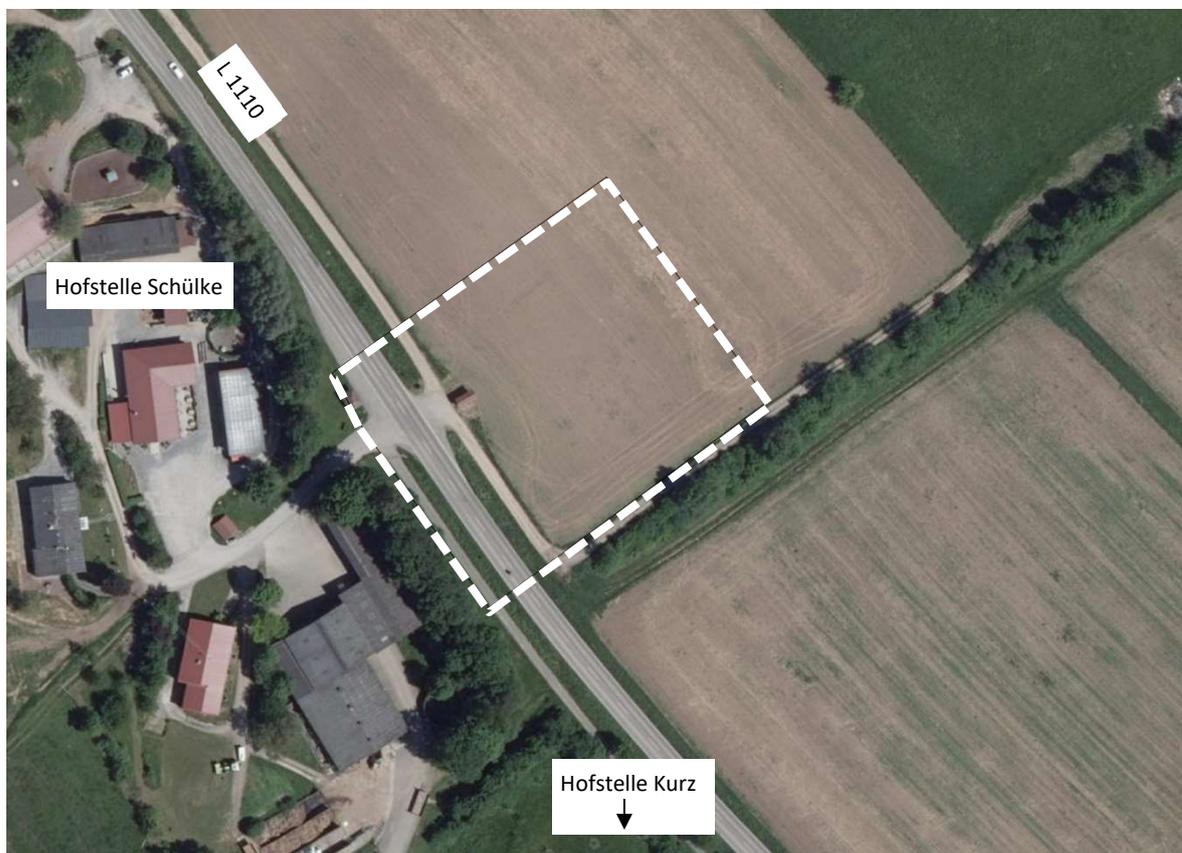


Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereich

6 Städtebauliches Konzept

Für das Feuerwehrgerätehaus liegt noch keine konkrete Planung vor. Jedoch wurden im Zuge der Machbarkeitsstudie (vgl. Ziffer 4.3) seitens des Architekturbüros ein Raumprogramm entwickelt und zwei Konzeptvarianten für den Standort 2 erarbeitet. Dabei werden die für das Gebäude und dessen Funktion erforderlichen Flächen auf das, für die neue Abteilung Kirbachtal absolute notwendige Maß beschränkt. Funktionen, die über die Bedürfnisse der Abteilung hinausgehen, sind nicht vorgesehen. Es ergibt sich demnach ein Flächenbedarf von insgesamt ca. 4.000 m² (ca. 1.000 m² Gebäudegrundfläche, ca. 3.000 m² Außenanlagen), der sich auf die Erfüllung der Mindestanforderungen an die Funktionalität eines Feuerwehrgebäudes gemäß den anerkannten Regeln der Technik beschränkt.

Bei der kompakten Variante werden Fahrzeughalle und Personal-/Technikräume hintereinander parallel zur L 1110 angeordnet. Der Hofbereich befindet sich zwischen Gebäude und Landesstraße. Bei der länglichen Variante werden Fahrzeughalle und Personal-/Technikräume quer zur L 1110 entlang des bestehenden Feldweges vorgesehen. Der Hofbereich befindet sich seitlich der Fahrzeughalle. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Topografie wird die kompakte Anordnung als vorteilhaft eingestuft.

Die technische Erschließung ist noch nicht abschließend geklärt. Durch das Plangebiet verläuft ein Schmutzwasserkanal, welcher in einen Hauptsammler entlang des Kirbachs mündet. Anfallendes Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann über diesen Kanal abgeführt werden kann. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in diesen Kanal ist jedoch nicht möglich. Dieses ist vorrangig im Plangebiet zu versickern oder zu verbrauchen bzw. im Trennsystem abzuführen.

Die Stadt beabsichtigt, die konkretisierte Gebäudeplanung durch einen Architekturwettbewerb zu ermitteln. Mit dem Bebauungsplan wird hierfür der städtebauliche Rahmen festgelegt.



Bild 5: Machbarkeitsstudie Feuerwehr Kirbachtal - „kompakte Variante“ (Quelle: Architekturbüro Feigenbutz, Karlsruhe)

7 Übergeordnete Planungen

7.1 Landesentwicklungsplan

Im Rahmen seines Leitbildes zur räumlichen Entwicklung untergliedert der Landesentwicklungsplan (LEP) die Raumstruktur in mehrere Kategorien. Sachsenheim liegt dabei in einer Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart/Ludwigsburg. Gemäß LEP sind in diesen Randzonen die Zersiedelung zu vermeiden und Freiräume für ökologische Ressourcen, Erholung und land- bzw. forstwirtschaftliche Zwecke zu sichern.

7.2 Regionalplan

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes werden auf regionaler Ebene in Form von Regionalplänen umgesetzt. Die Stadt Sachsenheim ist Teil des Verbandes Region Stuttgart.

Große Teile der Gemarkung der Stadt Sachsenheim sind in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein Ziel der Regionalplanung, welches somit nicht der Abwägung zugänglich ist. Zu Regionalen Grünzügen lautet Kapitel 3.1.1. des Textteils zum Regionalplan:

(1) Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Regionalen Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs.

Die Regionalen Grünzüge dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Regionale Grünzüge dürfen keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Erweiterung bestehender standortgebundener technischer Infrastruktur ist ausnahmsweise zulässig.

(2) Neue raumbedeutsame, auf den Außenbereich angewiesene privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, insbesondere der Land- und Forstwirtschaft, können in den Regionalen Grünzügen ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn diese einer bereits rechtskräftig bestehenden baulichen Anlage zugeordnet werden. Soweit eine Zuordnung von landwirtschaftlichen Produktionsstätten aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich ist, sind bei der Ansiedlung die landschaftlichen Gegebenheiten besonders zu berücksichtigen.

(3) Die Regionalen Grünzüge enthalten vielerorts nachweislich bestandskräftige, genehmigte bauliche Anlagen, Vorhaben und Bebauungspläne im Außenbereich, wie z.B. Sport- und Freizeiteinrichtungen. Diese haben in den Regionalen Grünzügen im Einzelfall Bestandschutz. Erweiterungen sind im Rahmen der bisherigen Ausprägung möglich.“

Ziele der Regionalplanung sind nicht der Abwägung zugänglich und stellen damit ein raumordnerisches Hindernis dar. Jedoch kann auf Grundlage von § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz zur Überwindung eines raumordnerischen Hindernisses eine Abweichung von dieser Zielsetzung beantragt werden. Da die Vorgaben zum Bevölkerungsschutz keine Alternativstandorte außerhalb des Regionalen Grünzuges zulassen, hat die Stadt Sachsenheim nach intensiver Abstimmung mit den zuständigen

Behörden am 10.11.2021 beim Regierungspräsidium Stuttgart den erforderlichen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Darin sind die Beweggründe der Stadt für die Zusammenlegung der Feuerwehrabteilungen im Kirbachtal sowie die Untersuchung von potenziellen Standorten innerhalb und außerhalb bestehender Siedlungsbereiche dargelegt und das Erfordernis einer Zielabweichung begründet. Mit Bescheid vom 19.10.2022 wurde seitens des Regierungspräsidiums die Abweichung von den Zielen der Regionalplanung zugelassen. Das raumordnerische Hindernis des Regionalen Grünzuges besteht damit nicht mehr.



Bild 6: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Region Stuttgart, Ausschnitt Sachsenheim

Weiterhin befindet sich der gesamte Bereich zwischen Hohenhaslach, Spielberg und Ochsenschbach und damit auch das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaftspflege. Hierbei handelt es sich um einen Grundsatz der Regionalplanung, der bei der Abwägung besonders zu gewichten ist. Plansatz 3.2.1 des Regionalplans lautet:

„Zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt werden Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Ihren Belangen kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.“

Große Teile des Kirbachtals sind als FFH-Gebiet sowie als Landschaftsschutzgebiet geschützt. Eine Betroffenheit der FFH-Schutzziele an dem gewählten Standort konnte durch eine FFH-Vorprüfung ausgeschlossen werden (vgl. Ziffer 9.1.)

Die besondere Bedeutung des Kirbachtals für die Naherholung wird gewürdigt. Durch die Anordnung der Feuerwehr in Angrenzung zu den bestehenden Bromberghöfen sowie Vorgaben zur verträglichen Ausbildung der Gebäudekubatur können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitestgehend vermieden werden. Durch intensive Eingrünungsmaßnahmen und Ausbildung von Gründächern wird darüber hinaus die Einbindung in die Landschaft verbessert. Ein Übungsturm ist nicht vorgesehen.

Die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes kann nur über eine entsprechende Befreiung überwunden werden. Auswirkungen für den Biotopverbund wurde im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan überprüft. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem geringen Anteil an Gehölzen ist die Bedeutung des Plangebietes dabei als gering einzustufen.

Durch die Umsetzung der Planung wird es unvermeidlich zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommen. Aus Sicht der Stadtverwaltung sind diese jedoch begrenzt und hinnehmbar, da im Gegenzug durch Optimierung der Feuerwehrstruktur eine wesentliche Verbesserung des Bevölkerungsschutzes erzielt wird.

7.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim ist das Plangebiet nicht als bestehende oder geplante Baufläche, sondern als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Da ein Feuerwehrgebäude am vorliegenden Standort weder die Voraussetzungen einer Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB noch einer Begünstigung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB erfüllt, ist das Vorhaben innerhalb einer Landwirtschaftsfläche nicht genehmigungsfähig.

Der Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Das entsprechende Verfahren wurde am 03.12.2020 angeschoben. Dabei wird am Standort der geplanten Feuerwehr eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von 0,5 ha dargestellt.

Es ist beabsichtigt, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abzuschließen. Der Bebauungsplan bedarf in diesem Fall keiner Genehmigung.

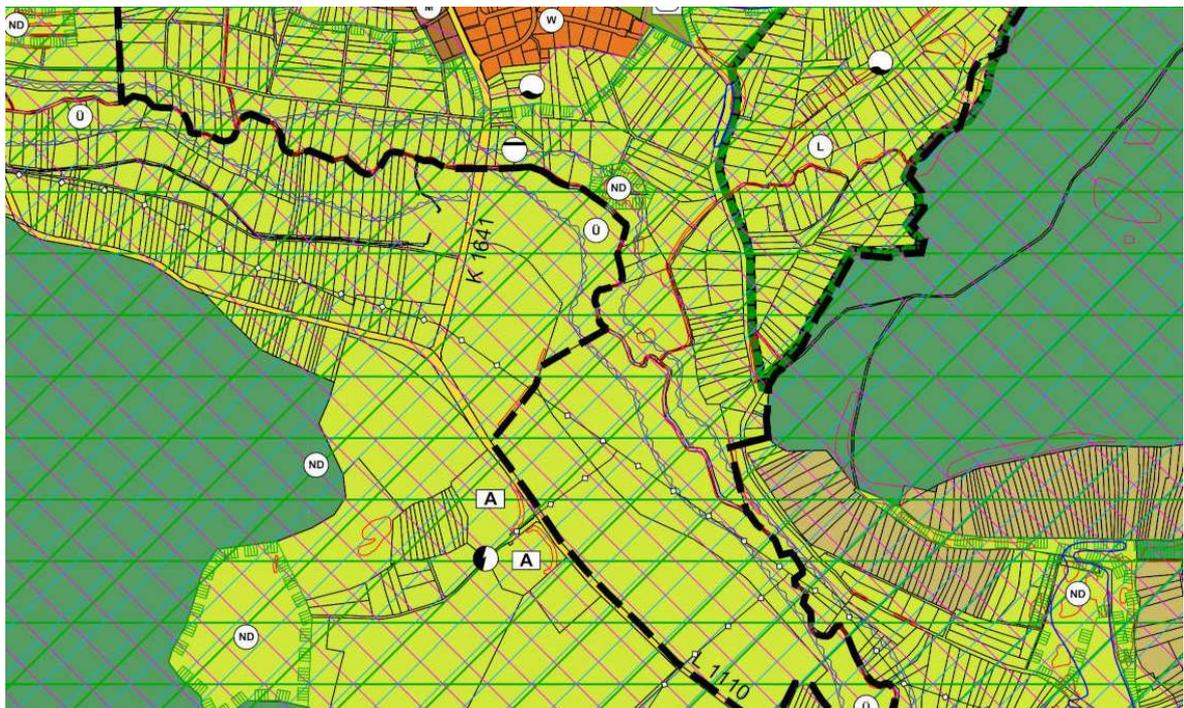


Bild 7: Fortschreibung Flächennutzungsplan 2006 - 2021

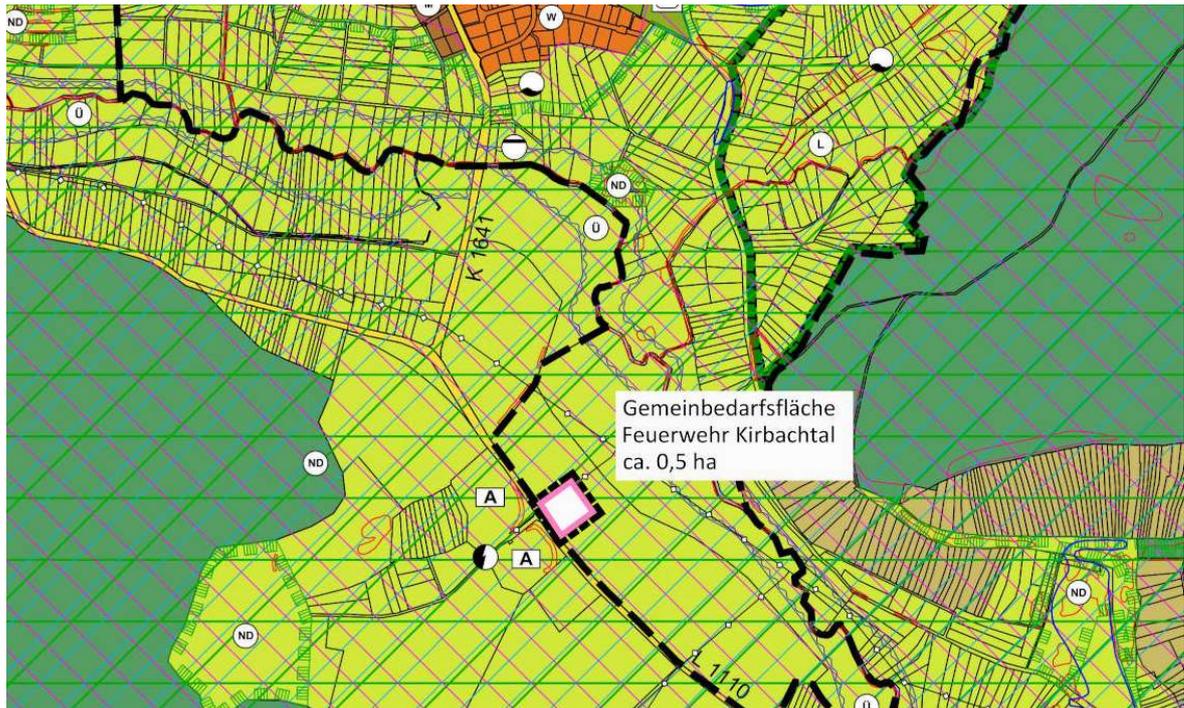


Bild 8: Entwurf Fortschreibung Flächennutzungsplan 2006 - 2021, 4. Änderung

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich in folgenden Natura 2000-Gebieten:

- FFH-Gebiet „Stromberg“ (Schutzgebiets-Nr. 7018341). Es handelt sich um ein ca. 12.000 ha großes Schutzgebiet der Naturräume Neckarbecken, Strom- und Heuchelberg sowie Kraichgau. Die Kurzbeschreibung gemäß Steckbrief lautet: Waldreiches Keuperbergland mit vielen Fließgewässern, intensive Weinbau-Nutzung, artenreiche extensive Wiesen und Streuobstwiesen, Magerasen und Gehölze trockenwarmer Standorte an den Hängen, im Westen Weiher mit Verlandungsvegetation.
- Vogelschutzgebiet „Stromberg“ (Schutzgebiets-Nr. 6919441). Es handelt sich um ein in großen Teilen mit dem o.g. FFH-Gebiet deckungsgleiches Schutzgebiet. Die Kurzbeschreibung gemäß Steckbrief lautet: Durch zahlreiche Bachtäler zerschnittener Zeugenbergkomplex zwischen Kraichgau im Westen und dem Neckarland im Osten. Reizvolle Landschaft mit hohem Buchenwaldanteil auf den Bergkuppen, Weinanbau (Reste von Terrassenweinbergen im Keuper), Obstwiesen.

Zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Diese beinhaltete das vorliegenden Plangebiet wie auch weitere ehemals in Diskussion befindliche Standorte. Der Inhalt der FFH-Vorprüfung ist unter Ziffer 9.1 wiedergegeben.

8.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale. Auch außerhalb werden durch Umsetzung der Planung keine beeinträchtigt.

8.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des folgenden Landschaftsschutzgebietes:

- Kirbachtal mit angrenzenden Gebieten von Sachsenheim-Häfnerhaslach über Sachsenheim-Hohenhaslach bis Sachsenheim-Kleinsachsenheim, Vaihingen-Horrheim und Vaihingen-Gündelbach (Schutzgebiets-Nr. 1.18.099). Die Kurzbeschreibung gemäß Steckbrief lautet: Typische Stromberglandschaft, Weinberghänge, Waldberge, Talauen.

Eine Umsetzung des Vorhabens bedarf somit eines Antrags zur Befreiung von der Rechtsverordnung.

8.4 Gesetzlich geschützte Biotop

Das Plangebiet grenzt an bzw. überschneidet sich geringfügig mit folgendem gesetzlich geschütztem Biotop:

- Biotop-Nr. 169201182662 - Feldgehölze und -hecken südwestlich der ehemaligen Schippemühle. Gemäß Beschreibung besteht das Biotop aus zwei mächtigen, dichten Feldgehölzen, die einen landwirtschaftlichen Hof von einer nahvorbeiführenden Straße abschirmen. Außerdem gehören noch zwei weniger breite Feldhecken zum Biotop, von denen die südliche von einem Graben durchzogen wird, während die nördliche auf einer Böschungskante stockt.

Eine Beeinträchtigung des Biotops ist durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Veränderung des derzeitigen Zustandes ist nicht vorgesehen.

8.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

8.6 Gewässerschutz

8.6.1 Offene Gewässer

Das nächstgelegene Gewässer ist der Kirbach, welcher ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes verläuft. Eine Beeinträchtigung des Gewässers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

8.6.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebietes befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten. Auch außerhalb werden durch Umsetzung der Planung keine beeinträchtigt.

8.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ_{100}). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist mit keinen Überschwemmungen zu rechnen.

8.8 Artenschutz

Das Plangebiet besteht zu überwiegenderen Teilen aus intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen und weist dementsprechend einer nur geringe Vielfalt an Habitatstrukturen auf. Dennoch kann eine Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen durch Umsetzung der Planung nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Deren Ergebnisse sind unter Ziffer 9.2 wiedergegeben.

8.9 Immissionsschutz

8.9.1 Geruchsimmissionen

In südwestlicher Angrenzung an das Plangebiet bestehen zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Gemäß Information des RP Stuttgart, Abteilung 3 beinhaltet die Hofstelle Kurz:

- einen Legehennenstall für 12.000 Tiere und Dunglagerung in geschlossener Halle. Geplant ist ein weiterer separater Legehennenstall für 6.000 Tiere.
- einen Rinderstall für 40 Großvieheinheiten (GV) Mutterkühen mit Nachzucht sowie Laufhof, Fahrsilo und offene Güllegrube. Eine Weidehaltung erfolgt über einen Zeitraum von ca. 1/2 Jahr.

Die Hofstelle Schülke beinhaltet:

- 11 Mutterkühe, Kälber und Mastrinder
- 21 Pferde und Ponys
- 9 Schafe, 2 Ziegen, 2 Mastschweine
- Festmistlager

Zur Feststellung möglicher Geruchsbeeinträchtigungen wurde seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart - Referat 33 eine überschlägige Berechnung der Geruchstundenhäufigkeit im Plangebiet durchgeführt. Rechtliche Grundlage hierfür bildet die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), welche für Wohn- und Mischgebiete eine Geruchstundenhäufigkeit von < 10 %, für Dorf- und Gewerbegebiete von < 15 % und für Nutzungen im Außenbereich von < 25 % vorsieht. Es ist jedoch anzumerken, dass die GIRL nicht die Funktion einer gesetzlichen Vorgabe, sondern orientierenden Charakter besitzt.

Gemäß dieser Berechnung ergeben sich im Plangebiet Geruchstundenhäufigkeiten von ca. 20 bis 37 %, die Immissionswerte der GIRL werden teilweise überschritten. Allerdings beinhaltet das geplante Feuerwehrgebäude keine Räume zum dauerhaften Aufenthalt und wird somit nicht durch o.g. Vorgaben erfasst. Die höheren Geruchstundenhäufigkeiten sind vor diesem Hintergrund hinnehmbar und führen nicht zu einer Beeinträchtigung des Feuerwehrbetriebes. Die geplante Erweiterung der Legehennenhaltung ist dabei als unproblematisch anzusehen, da für die Geruchstundenhäufigkeit im Plangebiet die Emissionen der Hofstelle Schülke maßgebend sind. Zudem wird sich der projektierte Geflügelstall in erheblicher Entfernung (ca. 300 m) zum Plangebiet befinden.



Bild 9: Prognostizierte Geruchstundenhäufigkeit gemäß GIRL (Quelle: RP Stuttgart)

Mit der Untersuchung des RP Stuttgart liegen ausreichende Erkenntnisse zur potenziellen Geruchsbelastung im Plangebiet vor. Die Durchführung eines Geruchsgutachtens wird vor diesem Hintergrund als entbehrlich eingestuft.

8.9.2 Emissionen und Immissionen durch Schall und Licht

Die L 1110 weist gemäß Verkehrszählung von 2019 eine erhebliche Verkehrsfrequenz von über 4.000 Kfz/d auf. Diese wirken sich als Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet aus. Jedoch sind im Feuerwehrgebäude keine Räume zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen, so dass erhöhte Schallpegel hinnehmbar sind. Zudem kann durch eine Erhöhung der Schalldämmwerte von Bauteilen, insbesondere Fenster, der Pegel innerhalb des Gebäudes erheblich gesenkt werden.

Der Betrieb einer Feuerwehr ist mit Lärmemissionen verbunden. Dabei handelt es sich um ankommende und abfahrende Fahrzeuge des Personals, vorrangig jedoch um Einsatzfahrzeuge, welche mit Blaulicht und eingeschaltetem Martinshorn ausfahren, um den Verkehr auf der L 1110 entsprechend zu warnen. Insbesondere der Einsatz des Martinshorns als unvermittelte Lärmquelle kann jedoch zu Schreckverhalten bei den Tieren auf den o.g. Hofstellen führen. Gesundheitliche Schäden oder auch eine verminderte Legeleistung können hierbei die Folge sein. In Abstimmung mit den Betreibern der Hofstelle beabsichtigt die Verwaltung daher eine Ampelregelung im Ausfahrtsbereich. Diese würden den fließenden Verkehr auf der L 1110 bedarfsgerecht anhalten und ein gefahrloses Ausfahren der Einsatzfahrzeuge ermöglichen. Der Einsatz von Blaulicht und Martinshorn bei der Ausfahrt könnte somit unterbleiben, gleichzeitig könnte die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße erhöht werden. Derzeit laufen hierzu die Abstimmungen mit den zuständigen Behörden beim Regierungspräsidium Stuttgart.

Das Areal der Feuerwehr wird mit einer ausreichenden Beleuchtung versehen werden müssen. Nicht nur zum Schutz der Tierhaltung, sondern auch zur Vermeidung einer Lichtverschmutzung der näheren Umgebung wird diese Beleuchtung auf das erforderliche Maß beschränkt. Zudem kann mit modernen LED-Leuchtmitteln eine sehr gezielte Beleuchtung unter weitgehender Vermeidung von Streulicht erreicht werden.

8.10 Wald

Durch die Planung werden keine Waldflächen tangiert.

8.11 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

9 Gutachten

9.1 FFH-Vorprüfung

Nahezu der gesamte Freibereich zwischen den Ortsteilen Hohenhaslach, Spielberg und Ochsenbach befindet sich innerhalb des FFH-Gebietes „Stromberg“. Zur Feststellung möglicher Konflikte mit dem Schutzziel der Gebietsausweisung wurde für die potenziellen Standorte gemäß Feuerwehrbedarfsplan eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durch die Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Obersulm, erstellt. Bei Feststellung einer erheblichen Konfliktsituation wäre eine aufwändigere FFH-Verträglichkeitsuntersuchung und ggf. der Ausschluss der betreffenden Standortalternative erforderlich. Entscheidend ist hierbei, ob eine Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes führen. Im Standard-Datenbogen zum FFH-Gebiet „Stromberg“ werden 14 Tierarten (u. a. Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Gelbbauchunke, Hirschkäfer, Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Großer Feuerfalter, Russischer Bär) als wertgebend genannt. Bei der Untersuchung wurde dabei besonderes Augenmerk auf Vorkommen des Wiesenknopfes gelegt, welcher auf mögliche Vorkommen des Hellen oder Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings hinweisen würde.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die von Siedlungen losgelösten Standorte und damit auch das vorliegenden Plangebiet zu keiner Beeinträchtigung der wertgebenden Arten und damit den Schutzzielen des FFH-Gebietes führen wird. Vorkommen des Wiesenknopfes wurden aufgrund der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen nicht nachgewiesen. Eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung war damit aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

9.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Das Plangebiet besteht zu überwiegenden Teilen aus intensiv bewirtschafteten Ackerflächen. Südöstlich des Plangebietes verläuft eine Heckenstruktur. Zur Feststellung einer möglichen Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten (Anhänge der EG-Artenschutzverordnung, Anhang IV der FFH-Richtlinie, Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung) wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe durchgeführt und im Juni 2022 vorgelegt.

Aufgrund seiner Habitatstrukturen weist das Plangebiet weder Habitatstrukturen für Brutvögel (Boden- und Heckenbrüter) noch für andere Tier- und Pflanzenarten auf. Die Feldhecke in südöstlicher Angrenzung dient als Brutquartier für Heckenbrüter wie Mönchsgrasmücke und Goldammer. Diese weisen jedoch eine geringe Störungsempfindlichkeit auf, so dass die Brutquartiere trotz Errichtung des Feuerwehrgebäudes weiterhin besetzt werden.

Durch die Überbauung der bisherigen Landwirtschaftsflächen gehen kleinflächige Nahrungshabitate für Vögel verloren. Diese sind jedoch nicht als essenziell einzustufen.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Zur Minderung des Eingriffes empfiehlt das Gutachten jedoch die vogelfreundliche Ausgestaltung von Glasfassaden sowie die Beschränkung der Beleuchtung auf das erforderliche Maß.

10 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan ist das Ergebnis einer umfangreichen Standortuntersuchung zum Neubau eines zentralen Feuerwehrgebäudes im Kirbachtal. Er soll ausschließlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Neubau schaffen, andere Nutzungen sind dabei auszuschließen. Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbindung Feuerwehr wird diese städtebauliche Zielsetzung unterstrichen und gewährleistet.

Zu einer Feuerwehr gehören üblicherweise neben der Fahrzeughalle und den Funktionsräumen auch Räume für die Verwaltung, Schulung und Jugendarbeit. Vorliegend ist davon auszugehen, dass diese Funktionen in das Hauptgebäude integriert werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Flächenbedarf einer Feuerwehr resultiert maßgeblich aus der Zahl der Fahrzeuge, der erforderlichen Funktionsflächen sowie der ebenfalls versiegelten Rangier- und Übungsflächen im Freibereich. Da ein konkretisiertes Gebäudekonzept erst im Zuge eines Architekturwettbewerbs vorliegen kann, soll mit dem Bebauungsplan lediglich ein städtebaulicher Rahmen vorgegeben werden, der zum einen ausreichend Spielraum bei der Entwicklung der Funktionsabläufe zulässt, andererseits den Flächenverbrauch auf das notwendige Maß beschränkt. Orientierung bietet hierbei die durchgeführte Machbarkeitsstudie (vgl. Ziffer 6).

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche hat eine Größe von ca. 4.200 m². Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 können somit ca. 2.500 m² maximal mit Hauptgebäuden überbaut werden. Es ist davon auszugehen, dass dieser Wert nicht vollständig ausgeschöpft wird. Jedoch benötigt eine Feuerwehr ebenso Rangierflächen, Zufahrten und Stellplätze, so dass erhebliche Teile des Plangebietes versiegelt werden müssen. Dabei darf ein Versiegelungsgrad von 80 % der Gemeinbedarfsfläche jedoch nicht überschritten werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Tallage des Kirbachtals und ist damit von Aussichtspunkten gut einsehbar. Vor diesem Hintergrund wird auf eine landschaftsbildverträgliche Kubatur besonderer Wert gelegt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 261,00 m über NHN begrenzt. Damit sind - gemessen von der angrenzenden Straße - Gebäude mit ca. 8 m Höhe zulässig. Auf einen Schlauch- und Übungsturm wird zum Schutz des Landschaftsbildes explizit verzichtet.

10.3 Bauweise

Das festgesetzte Baufenster lässt keine Gebäudelängen von mehr als 50 m zu. Aus diesem Grund wird eine offene Bauweise festgesetzt. Der Baukörper kann damit innerhalb des Baufensters flexibel angeordnet werden.

10.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Für die erforderlichen Funktionsabläufe sind Nebenanlagen unumgänglich. Sie werden zur Einräumung der notwendigen Flexibilität auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Es ist davon auszugehen, dass Einsatzfahrzeuge innerhalb des Feuerwehrgebäudes in einer Fahrzeughalle untergebracht werden. Dagegen werden Fahrzeuge von anrückendem üblicherweise auf separierten Stellplätzen untergebracht, um interne Funktionsabläufe nicht zu stören. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass solche Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen werden können. Die Notwendigkeit von Garagen oder Carports ist dagegen nicht ersichtlich, sie werden in ihrer Zulässigkeit daher auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

10.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zur Landesstraße 1110. Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind in einem Streifen von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, keine Hochbauten zulässig. In Abstimmung mit den Straßenbaulastträger können jedoch Stellplätze und Rangierflächen zugelassen werden.

10.6 Zufahrten

Die Trennung von Einfahrt für Einsatzkräfte und Alarmausfahrt hat sich aus Gründen der Verkehrssicherheit inzwischen durchgesetzt. Durch die Ausfahrt auf die Landesstraße ergeben sich zusätzliche verkehrliche Anforderungen. Im Bebauungsplan sind zwei Zufahrten festgesetzt, welche zur Optimierung der internen Abläufe jedoch verändert bzw. verschoben werden können. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind jedoch maximal zwei Zufahrten zur L 1110 mit einer Gesamtbreite von maximal 25 m zulässig.

10.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan sind verschiedene Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt.

Durch die Lage im derzeitigen freien Landschaftsraum werden an die Beleuchtung von Gebäuden besondere Anforderungen gestellt. So ist diese auf das Mindestmaß zu begrenzen, eine Lichtverschmutzung durch Streulicht zu verhindern. Zudem sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

Durch Kollisionen mit spiegelnden Glasscheiben kommen jedes Jahr eine Vielzahl an Vögeln um. Durch den Verzicht auf große Glasflächen oder eine entsprechende Behandlung der Gläser kann dies verhindert werden. Eine entsprechende Vorgabe erfolgt im Bebauungsplan

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Neben den üblichen Rasengittersteinen können hierbei aus Fugenpflaster oder Schotterrasen zum Einsatz kommen. Zur Gewährleistung der gewünschten Versickerung ist es jedoch wichtig, dass auch der Unterbau angepasst ausgeführt wird.

Die geplanten Gebäude sollen mit Flach- oder flachgeneigtem Dach realisiert werden. Damit weisen die Dachflächen eine Eignung für eine Dachbegrünung auf, die durch ihre Speicherfunktion und dem damit gedrosselten Abfluss von Niederschlagswasser nicht nur wasserwirtschaftlich Vorteile bietet, sondern bei entsprechender Ausführung auch ökologisch zu begrüßen ist. Im Bebauungsplan werden daher Vorgaben zur Dachbegrünung sowie zur Ansaat auf den Dachflächen getroffen.

10.8 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten

Das Plangebiet wird gequert durch eine Wasserversorgungsleitung der Bodensee-Wasserversorgung sowie einen Schmutzwasserkanal der Stadt Sachsenheim. Für diese Leitungen ist im Bebauungsplan eine Fläche zur Einräumung von Leitungsrechten mit einer Gesamtbreite von 6 m festgesetzt. Diese Fläche darf nicht überbaut und tiefwurzelnd bepflanzt werden, um die Zugänglichkeit der Leitungen jederzeit zu gewährleisten.

10.9 Pflanzgebote

Zur Einhaltung der Hilfsfristen befindet sich der gewählte Standort und damit das Plangebiet außerhalb von Siedlungsstrukturen im Außenbereich und damit im Landschaftsraum. Auf der südöstlichen Seite kann eine bestehende Feldhecke das zukünftige Feuerwehrgebäude optisch abschirmen, nach Südwesten besteht mit der L 1110 und den Bromberghöfen bereits eine bauliche Vorbelastung. Dagegen grenzen die Nordost und Nordwestseite an die freie Landschaft. Zur besseren Einbindung des zukünftigen Gebäudes werden zu diesen Seiten flächenhafte Pflanzgebote zur Entwicklung von Feldheckenstrukturen festgesetzt. Hierzu sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Zur Überwindung von Höhenunterschieden können in diesem Streifen auch Böschungen angelegt werden.

Zusätzlich soll auch das Areal der Feuerwehr eine ausreichende Durchgrünungen aufweisen. Hiermit wird nicht nur die Fernwirkung begrenzt, durch Verschattung kann auch die Aufheizung reduziert werden. Im Bebauungsplan ist daher vorgegeben, dass mindestens sechs Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

10.10 Dem Bebauungsplan zugeordnete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der durchgeführten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entsteht durch Umsetzung der Planung ein naturschutzrechtliches Defizit von 23.684 Ökopunkten, welches durch planinterne Maßnahmen nicht ausgeglichen werden kann. Daher sind folgende planexterne Maßnahmen vorgesehen:

- Auf Teilbereichen der Flurstücke 3711 und 5285, Gemarkung Hohenhaslach besteht auf 1.451 m² eine Fettwiese, welche in eine Magerwiese umgewandelt werden soll. Hierzu ist eine zweimalige Mahd, das Abräumen des Mahdgutes sowie ein Düngeverbot vorgegeben. Durch Entwicklung der Magerwiese kann eine Aufwertung von 11.608 Ökopunkten erfolgen.
- Ebenfalls auf Flurstück 3711 wird ein Teilbereich von 868 m² als Grünland bewirtschaftet. Auch diese Fläche ist in eine Magerwiese umzuwandeln. Hierdurch erfolgt eine Aufwertung um 11.284 Ökopunkten.
- Das Flurstück 800, Gemarkung Ochsenbach wurde einstmals als Weinberg genutzt. Die Bewirtschaftung auf einer Fläche von 1.127 m² ist inzwischen jedoch aufgeben, die Weinstöcke sind größtenteils abgestorben. Die bereits bestehende Ruderalvegetation ist fortzuentwickeln, so dass auch diese Fläche in eine Magerwiese umgewandelt wird. Die Aufwertung hierfür beträgt 11.270 Ökopunkte.

Durch die drei genannten Maßnahmen erfolgt eine Gesamtaufwertung von 34.162 Ökopunkten. Das o.g. Defizit wird hierdurch mehr als kompensiert.

11 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die architektonische Gestalt der Feuerwehr wird im Zuge eines Architekturwettbewerbs festgelegt, es kann dabei ausgegangen werden, dass eine hochwertige Architektur entstehen wird. Aus diesem Grund beschränken sich Vorgaben zur äußeren Gestaltung auf die Dachform. Dabei werden Flachdächer oder flachgeneigte Dächer als am besten mit dem Landschaftsbild verträglich eingestuft, da hohe Dachräume vermieden werden und durch eine Dachbegrünung die optische Präsenz reduziert ist.

11.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bei einem Feuerwehrgerätehaus unvermeidlich. Aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes werden diese jedoch auf standortgerechte Hecken und Zäune aus Drahtgeflecht beschränkt. Massive Einfriedungen sind unverträglich und damit unzulässig.

Zur Passierbarkeit für Kleintiere sind Zäune mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm vorzusehen.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Es ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil der Bauflächen nicht in Anspruch genommen werden muss. Diese nicht überbauten Flächen sind aus ökologischen Gründen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Auch die Anlage von Extensiv- bzw. Blühflächen kann eine wesentliche ökologische Verbesserung herbeiführen und Lebensräume insbesondere für Insekten schaffen.

11.4 Böschungen, Stützwände

Um die bestehenden Höhenunterschiede zu überwinden sind Aufschüttungen im Plangebiet unvermeidlich. Zur besseren Einbindung in den Landschaftsraum sind Höhendifferenzen dabei bevorzugt mit bepflanzten Böschungen zu überwinden. Sofern Stützwände unvermeidlich sind, dürfen diese nur aus Naturstein und bis max. 1 m Ansichtshöhe angelegt werden. Gegebenenfalls sind Stützwände gestaffelt anzuordnen.

11.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird durch einen Schmutzwasserkanal gequert. Anfallendes Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann in diesen Kanal eingeleitet werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist dagegen vorrangig zu versickern, als Brauchwasser zu nutzen oder im Trennsystem abzuführen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht möglich.

Im Zuge der weitergehenden Planung des Vorhabens ist die Entwässerungskonzeption mit den zuständigen Stellen beim Landratsamt sowie der Stadtverwaltung abzustimmen.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,62 ha	100,0 %
Bauflächen	0,40 ha	64,5 %
Grünflächen	0,12 ha	19,4 %
Verkehrsflächen	0,10 ha	16,1 %