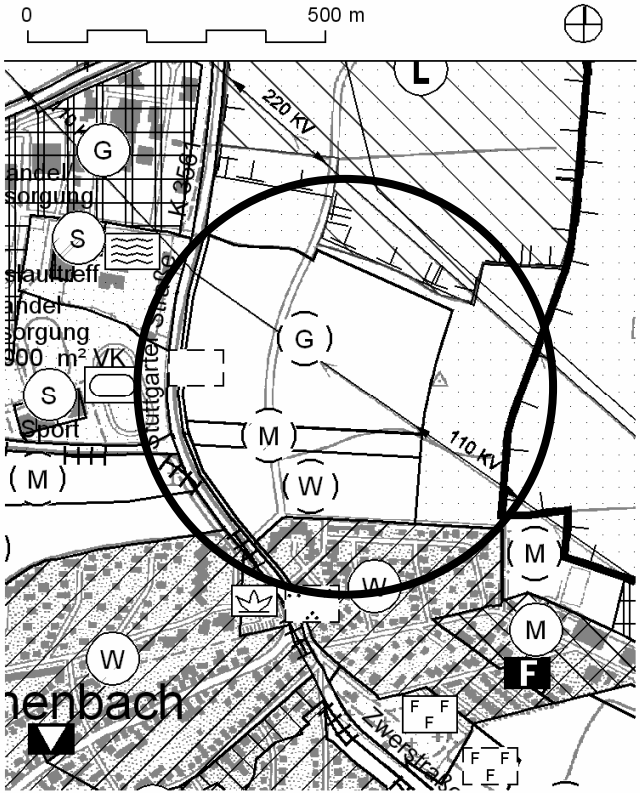
NVK Nachbarschaftsverband Karlsruhe

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

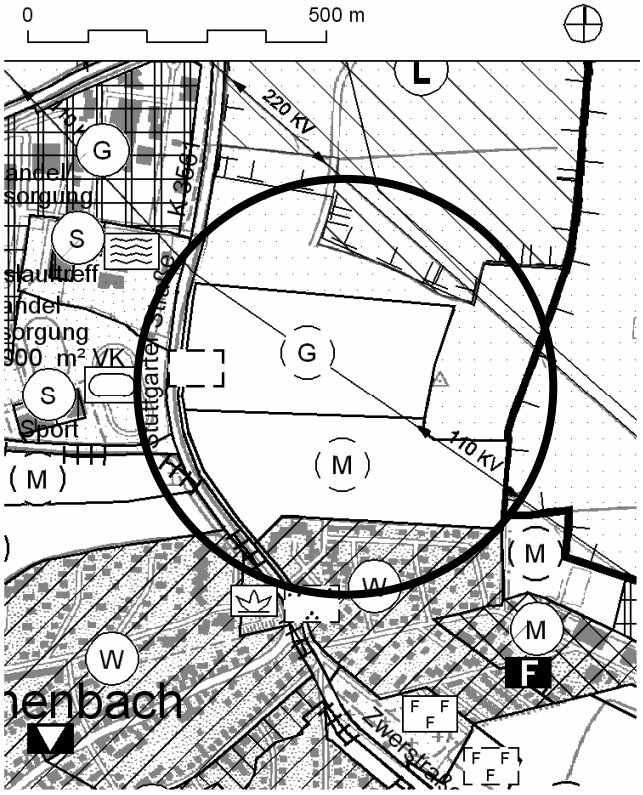
Waldbronn - Reichenbach
WB-013 - „Fleckenhöhe-Süd“
WB-014 - „Fleckenhöhe-Nord“

Plandarstellung:

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP



Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung



Wohnbaufläche, Gemischte und Gewerbliche Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft

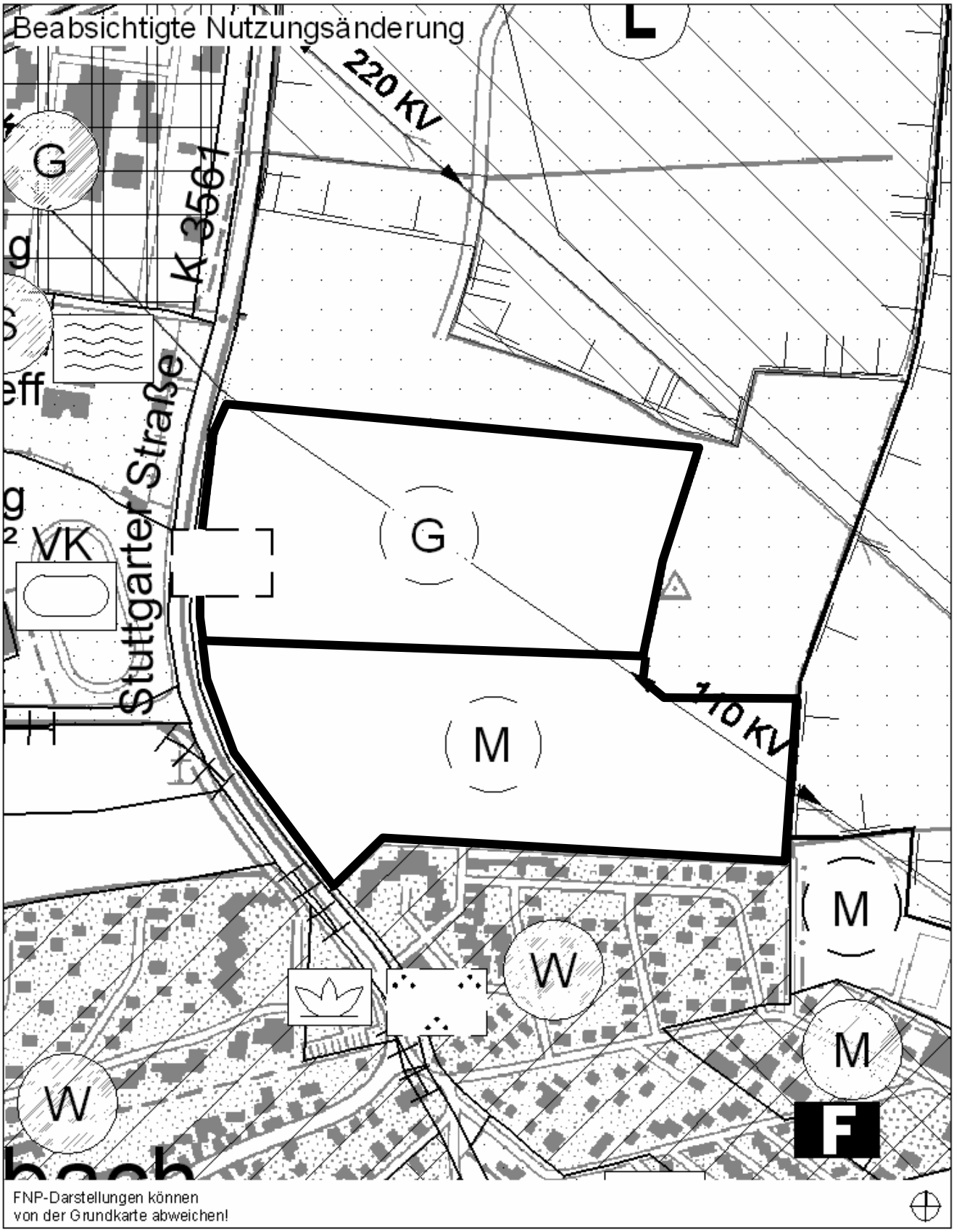
Gewerbliche Baufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche
Fläche für die Landwirtschaft

Planungsstelle NVK **Mai 2010**

WB-013 - „Fleckenhöhe-Süd“, Waldbronn-Reichenbach
WB-014 - „Fleckenhöhe-Nord“, Waldbronn-Reichenbach



Siedlungstypisierung:

Nr.	Baugebiet	Geplante Nutzung	Fläche (ha)	Siedlungs-typ	Mindest-GFZ	Wohn-einheiten	bisherige Darstellung im FNP
WB-013	Fleckenhöhe-Süd	M1)	8,6	C	0,7	190	W, M, G, LW
WB-014	Fleckenhöhe-Nord	G, LW	8,6	-	-	-	G

1) WB-013: Rechnerischer Anteil Wohnen: 4,3 ha

Restriktionen:

Regionalplan	Landschaftsplan	Naturschutzrecht	Wasserschutzrecht	Sonstige
● 2)	● 3)	●4)	● 5)	-

2) Teilfläche v. WB-013: Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe 1
3) Ziele zur Sicherung und Entwicklung: Überwiegend strukturreiche Ackerflur
4) Naturdenkmal 31/13, VO v. 06.06.1991
5) Heilquellenschutzgebiet

1. Beschreibung und Begründung:

In Reichenbach sollen am nördlichen Ortsrand, östlich der K3561, die Nutzungen neu geordnet werden durch

a) Ausweisung eines Mischgebiets bestehend aus geplanten Wohn-, Misch- bzw. Gewerbeflächen sowie einer Landwirtschaftsfläche im Osten (WB-013)
b) Verkleinerung der bisherigen geplanten Gewerbefläche im Norden zugunsten Landwirtschaft als Kompensation für die Ostausdehnung der Mischgebietsfläche (WB-014).

Misch- und Gewerbegebiet sollen jeweils rd. 8,6 ha groß sein. Im aktuellen FNP-2010 ist das Gebiet zurzeit dreigegliedert in Wohnen (4,1 ha), Mischgebiet (1,6 ha) und Gewerbegebiet (11,5 ha). Diese Neuausrichtung macht ein Einzeländerungsverfahren erforderlich.

Aufgrund der angestrebten Nutzung von innerörtlichen Entwicklungspotenzialen, dem vorhersehbaren Generationswandel in bestimmten Baugebieten und der demografischen Entwicklung der Gesellschaft soll der gewerblichen Entwicklung des Gebiets Fleckenhöhe Vorrang vor einer Wohnbebauung eingeräumt werden. Die vorgeschlagene Mischbaufläche schließt dabei eine Wohnbebauung jedoch nicht aus sondern stellt sie gleichberechtigt neben die Ansiedlung von nicht-störendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben.

Die Erweiterung des zukünftigen Mischgebietes in Richtung Osten bis zur Gemarkungsgrenze ist notwendig, um die Erschließungsstraße zum zukünftigen Gewerbegebiet „Taubenbaum“ durch bebautes Gebiet fortführen zu können. Bei der gegenwärtigen planerischen Situation müsste die Straße durch eine außerhalb des Baugebietes vorhandene Streuobstwiesenlandschaft geführt werden. Dies ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Ferner werden mögliche Nutzungskonflikte minimiert. Durch die Südostausdehnung des Mischgebietes wird ein zusätzlicher Landschaftsverbrauch entstehen. Aus ökologischen und verfahrensrechtlichen Gründen wird daher als Kompensation die Nordausdehnung des Gewerbegebietes reduziert, damit die bisher im FNP-2010 ausgewiesene Gesamtfläche des Gebietes „Fleckenhöhe“ von ca. 17 ha gleich bleibt.

2. Umweltbericht

2.1. Zusammenfassung der Planungsstelle NVK

Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen - Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen -				
Schutzgut	**Bewertung der Planungsstelle NVK**			
	keine/gering	***mäßig***	***hoch***	***sehr hoch***
Mensch/Gesundheit	**x**			
Boden		**x**		
Wasser	**x**			
Klima/Lufthygiene	**x**			
Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt	**x**			
Landschaftsbild	**x**			
Kultur / Sachgüter	**x**			
Wechselwirkungen	**x**			
Gesamtbewertung der Umweltaus-wirkungen	**X**			
Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungs-planung, auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren)		***Vermutlich kein Ausgleich notwendig***	***Ausgleich kann vermutlich im Plangebiet erbracht werden***	***Ausgleich außerhalb des Plangebietes vermutlich notwendig***
				x
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)		vorhanden (siehe zusammenfassende Stellungnahme)		
Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung			keine/gering	

2.2. Erläuterung/Begründung:

Mensch/Gesundheit

Die Flächen unterliegen bereits mittleren Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm der Stuttgarter Straße. (ca. 8.500 Kfz/24 Stunden[1]). Durch die Durchführung der Planung kommt es vor allem im Gewerbegebiet, aber auch im Mischgebiet zu Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet heraus. Außerdem ist mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen zu rechnen, das wiederum Lärm verursacht. Durch die Anordnung der Gebietsnutzungen kann eine zu hohe Lärmbelastung der südlich angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden, jedoch ist mit einer Belastung der neuen Flächen durch den Verkehrslärm der Stuttgarter Straße zu rechnen. Die neue Darstellung sieht jedoch anstatt einer Wohnbaufläche eine Mischbaufläche vor. Hierdurch wird das Konfliktpotential mit der Stuttgarter Straße sogar gemindert.

Die Feldflur nordöstlich von Waldbronn hat lt. LP 2010 insgesamt eine hohe bis sehr hohe Eignung für Naturerlebnis und Erholung. Die siedlungsnahe Feierabenderholung wie Spazierengehen stehen im Vordergrund. Die Erschließung ist durch Feldwege gegeben. Wander- oder Radwege sind nicht ausgewiesen. Die für die Einzeländerung vorgesehene Fläche ist von örtlicher Bedeutung. Die Änderung des FNP mit seiner Verschiebung der Flächen hat keine zusätzliche hohe Auswirkung auf die Erholungsfunktionen.

Boden

Wie bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan 2010 dargelegt erfolgt eine Erweiterung des Siedlungsbereichs in einen größeren zusammenhängenden Freiraum mit hochwertigen landwirtschaftlichen Böden. Durch die Änderung des Plangebiets (Ausdehnung nach Südosten und Reduzierung um den nördlichen Teil) liegt nun ein kleiner Teil des Plangebiets innerhalb des schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft, Stufe 1. Dieses Ziel im Sinne des Regionalplans ist zu berücksichtigen. Die Flächeninanspruchnahme im östlichen Teil beschränkt sich auf einen geringen Teil. Aufgrund der Verbindungsfunktion zwischen den beiden, regionalplanerisch abgestimmten Bereichen für Siedlungsentwicklung im Westen zur Stuttgarter Straße und im Süd-Osten zur Siemensstraße hin gibt es keine Alternativfläche.
Da von einem hohen – für gewerbliche Nutzung typischen – Versiegelungsgrad auszugehen ist, werden entsprechend hohe Auswirkungen auf natürliche Bodenfunktionen erwartet. Dies gilt im geringeren Umfang analog für die geplante Mischbaufläche im Süden. In der Bilanz bleibt die Umwandlung von Acker zu bebauten Bereichen jedoch in der Summe gleich.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Waldbronn (LUBW-Nr.: 215153). Hierauf ist im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanung durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen nach BauGB und BauNVO zu achten.

Biologische Vielfalt / Tiere & Pflanzen

Der Bereich nordöstlich des heutigen Ortsrandes ist durch landwirtschaftliche Nutzungen unterschiedlicher Flächengröße und Intensität bestimmt: Acker, Wiesen, Brachestreifen,

1 Gemeinde Waldbronn (2003) Gesamtverkehrskonzept - Fortschreibung 2003, Plan 2

Gärten. Eingestreut sind Obstbaumbestände unterschiedlichen Alters; hervorzuheben ist die hohe Anzahl an mittel- und großkronigen Obstbäumen im Planungsbereich. Diese Bäume bieten unterschiedlichen Vögeln Brutmöglichkeiten (z.B. Spechten, Meisen, Finken etc.). Die Wiesenbereiche des Planungsbereiches besitzen eine mittelhohe Vielfalt an Pflanzenarten (ca. 20 bis 30 Arten). Daraus leitet sich eine mittlere Wertigkeit für Kleintiere wie Insekten, Weichtiere etc. ab. Vorhandensein eines Naturdenkmals (Einzelgebilde): Birnbaum Gewann Knollengrub (Nr. 31/13). Durch die gleich bleibende Flächenbilanz ist von keiner Verschlechterung durch die geänderte Planung auszugehen. Anhaltspunkte für streng geschützte Arten wurden nicht gefunden.

Landschaftsbild
Der südlich angrenzende Ortsrand ist durch den Obstbaumbestand gut in die Landschaft eingebunden. Der Landschaftsbereich ist durch einen vielfältigen Wechsel von Obstbaumbeständen, Einzelgehölzen, Acker- sowie Wiesenflächen geprägt. Das Gelände steigt vom südlichen Ortsrand hin leicht an und ist von Norden und Osten weithin einsehbar. In der Summe ergibt sich keine wesentliche Änderung in Bezug auf das Landschaftsbild durch die geänderte Planung.

2.3. Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht. Daten zu streng geschützten Artenvorkommen liegen nicht vor. Unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen evtl. Lücken im weiteren Verfahren geschlossen werden.

2.4. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren.

Da erforderliche Minderungs- und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen überwiegend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden, und die Flächennutzungsplan-Teiländerung lediglich die Flächennutzung allgemein festlegt, sind erforderliche Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder gegebenenfalls der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren festzulegen.

Der Nachbarschaftsverband wird prüfen, ob im weiteren Verfahren Maßnahmen vorgesehen werden, die geeignet sind, erhebliche Umweltauswirkungen zu minimieren.

Ergänzend werden Umweltauswirkungen im Rahmen der Fortschreibung des FNP, insbesondere anhand des Landschaftsplanes überwacht, um unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

3. Zusammenfassende Stellungnahme der Planungsstelle / Empfehlung für die weiterführende Planung

Die Einzeländerung geht mit einer Erweiterung der Flächen nach Südosten und gleichzeitig einer Reduzierung der geplanten Gewerbefläche im Norden einher. Der Flächenverbrauch bleibt insgesamt annähernd gleich. Im Vergleich zur aktuellen FNP-Ausweisung stellt die Planung keine Verschlechterung bezüglich der Umweltschutzgüter dar.

Dennoch sind folgende Konflikte bei einer Planumsetzung zu berücksichtigen:

- Straßenverkehrs- und Gewerbelärm (Immission und Emission)
- Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Böden
- Überplanung von einzelnen Naturdenkmalen
- Lage in einem Heilquellenschutzgebiet
- Wegfall der Erholungsfunktion am Ortsrand
- Eingriff in das Landschaftsbild durch Bebauung

Somit ist mit hohen Umweltauswirkungen im Vergleich zur Realnutzung zu rechnen, die es im Zuge der weiteren Planung zu mindern und auszugleichen gilt.

Aufgrund des großen Anteils von Wiesenflächen sowie der hohen Anzahl von mittel- sowie großkronigen Bäumen ist davon auszugehen, dass der Ausgleich nicht innerhalb des Planungsbereiches erbracht werden kann.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes werden folgende vorgeschlagen:

- Erhalt von markanten Obstbäumen
- die bauliche Entwicklung muss der sensiblen Ortsrandsituation gerecht werden: Anordnung Baufelder, Gesamterscheinungsbild, Gebäudegestaltung, Durchgrünung

Empfehlungen zur Kompensation (Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen):

- Wiederherstellung des eingegrünten Ortsrandes: Landschaftsgerechte Durch- und Eingrünung unter Einbeziehung vorhandener Strukturen (markante Obstbäume), bevorzugt Obstbaum-Hochstämme
- Ausgleichsmaßnahmen im nordöstlich von Busenbach gelegenen Kompensationssuchraum: Entwicklung von neuen Streuobstbeständen; Pflanzung von neuen Baumreihen

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §5 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und somit die entsprechenden rechtlichen Grundlagen (z.B. DIN 18005) zu berücksichtigen. Vor allem etwaige Lärmkonflikte mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung und der Stuttgarter Straße sind zu beachten, als Belang in der verbindlichen Bauleitplanung einzustellen und ggf. detailliert zu untersuchen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden keine Anhaltspunkte für streng geschützte Arten gefunden. Eine detaillierte Prüfung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.