

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

2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Kirchzarten

Fassung: Feststellungsbeschluss

Stand: 25.02.2015



Inhalt:

- 1) Deckblätter
- 2) Begründung mit Umweltbericht
- 3) Steckbriefe (Anhang)
- 4) Luftbilder mit Schutzflächen und Schutzgebieten (Anhang)

kamm + pohla

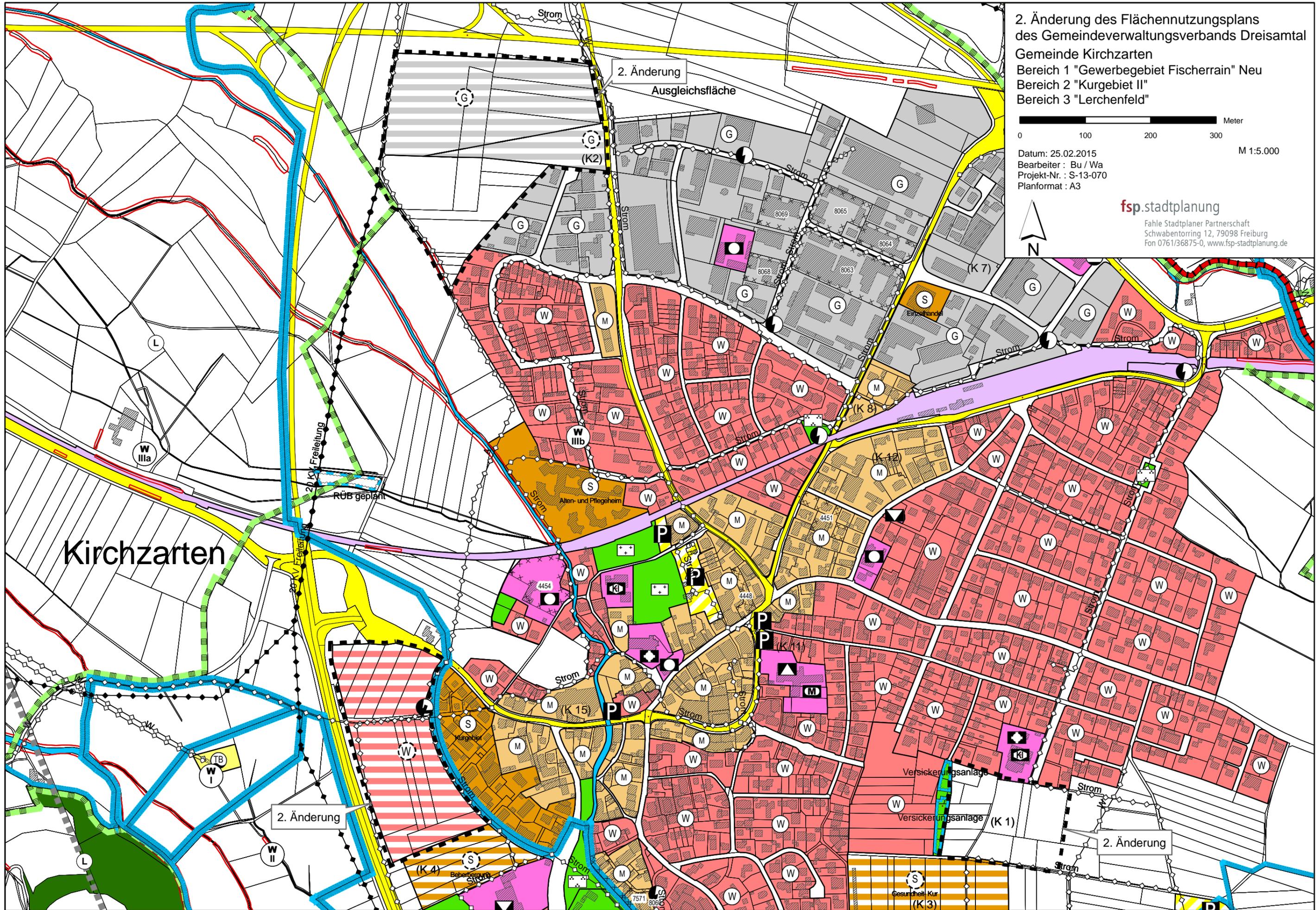
dipl.ing. freie landschaftsarchitektinnen

schwarzwaldstr. 3
tel. 07621 / 86200

79539 Lörrach
fax 86299

fsp.stadtplanung

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



2. Änderung des Flächennutzungsplans
des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal
Gemeinde Kirchzarten
Bereich 1 "Gewerbegebiet Fischerrain" Neu
Bereich 2 "Kurgebiet II"
Bereich 3 "Lerchenfeld"

Meter
0 100 200 300
Datum: 25.02.2015
Bearbeiter: Bu / Wa
Projekt-Nr.: S-13-070
Planformat: A3

M 1:5.000
fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Kirchzarten

2. Änderung

2. Änderung

Ausgleichsfläche

2. Änderung

Versickerungsanlage

Versickerungsanlage (K 1)

Beberberg (K 4)

Gesundheit Kur (K 3)

(K 15)

(K 11)

(K 8)

(K 7)

(K 2)

2. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal Gemeinde Kirchzarten

Bereich 4 "Bühlacker I"



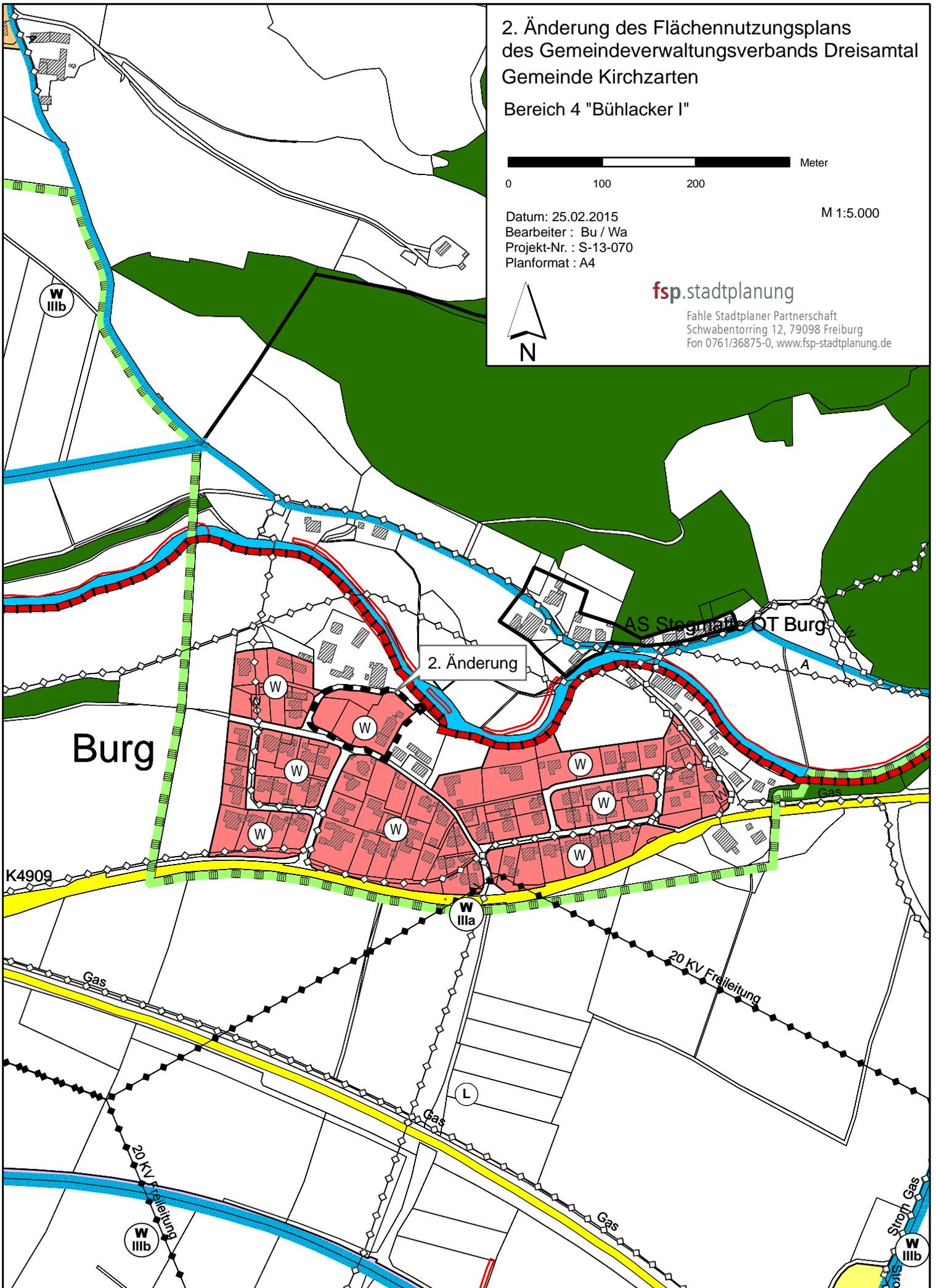
Datum: 25.02.2015
Bearbeiter : Bu / Wa
Projekt-Nr. : S-13-070
Planformat : A4

M 1:5.000



fsp.stadtplanung

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



2. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal Gemeinde Buchenbach

Berichtigung "Hirschenhof"



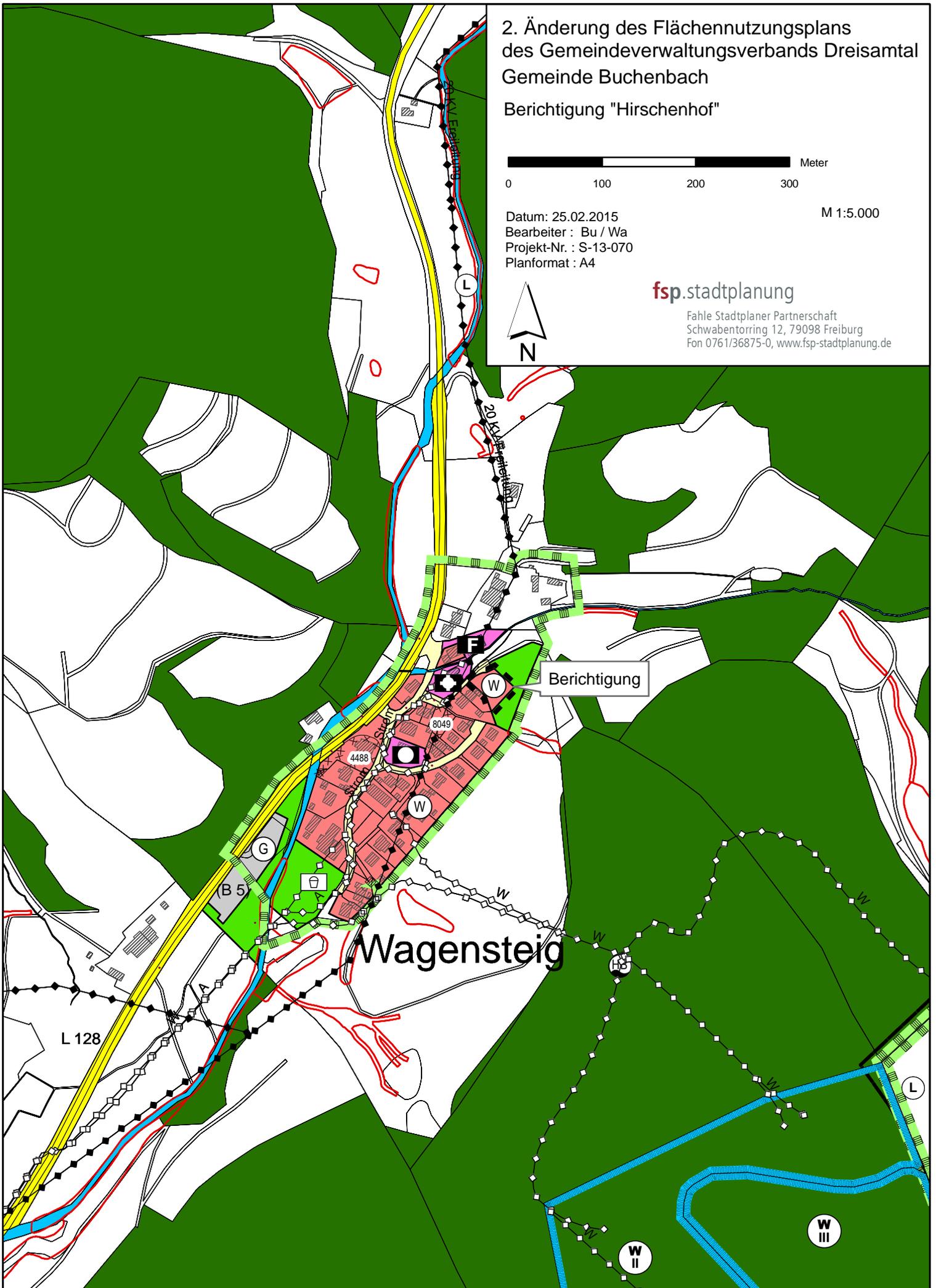
Datum: 25.02.2015
Bearbeiter: Bu / Wa
Projekt-Nr.: S-13-070
Planformat: A4

M 1:5.000



fsp.stadtplanung

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



Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Einleitung / Überblick | 3 |
| 2 | Verfahren und Rechtsgrundlage | 3 |
| 2.1 | Verfahren | 3 |
| 2.2 | Verfahrensdaten | 4 |
| 3 | Standortvoraussetzungen und Flächeninanspruchnahme | 5 |
| 3.1 | Besondere Standortvoraussetzungen und Lagegunst..... | 5 |
| 3.2 | Indikatoren zur Flächeninanspruchnahme in der Gemeinde Kirchzarten..... | 6 |
| 3.3 | Forschungsprogramm PFIF (Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg)..... | 7 |
| 4 | Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsprognosen | 8 |
| 4.1 | Bisherige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kirchzarten | 8 |
| 4.2 | Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Kirchzarten | 11 |
| 5 | Gewerbeflächenentwicklung und Gewerbeflächenbedarf..... | 13 |
| 5.1 | Vorgaben der Landes- und Regionalplanung | 13 |
| 5.2 | Gewerbeflächenbedarf nach Regionalplanentwurf | 14 |
| 5.3 | Gewerbeflächenbedarf nach dem sog. Hinweispapier | 14 |
| 5.4 | Konkreter Gewerbeflächenbedarf | 14 |
| 5.5 | Innenentwicklungspotenzial - Gewerbe | 16 |
| 6 | „Gewerbegebiet Fischerrain“ – Neuaufnahme Gewerbefläche und Flächenreduzierung (Änderungsbereich 1)..... | 18 |
| 6.1 | Entwicklungskonzeption..... | 18 |
| 6.2 | Inhalte der Planung / Darstellung im Flächennutzungsplan..... | 19 |
| 6.3 | Lage des Plangebiets / Bestandsnutzungen / angrenzende Nutzungen | 21 |
| 6.4 | Standortwahl / Alternativenprüfung | 22 |
| 6.5 | Nachrichtliche Übernahmen..... | 23 |
| 7 | Wohnbauflächenentwicklung und Wohnbauflächenbedarf | 23 |
| 7.1 | Vorgaben der Landes- und Regionalplanung | 23 |
| 7.2 | Wohnbauflächenbedarf nach Regionalplanentwurf | 24 |
| 7.3 | Wohnbauflächenbedarf nach dem sog. Hinweispapier | 24 |
| 7.4 | Konkreter Wohnbauflächenbedarf | 26 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7.5 | Innenentwicklungspotenzial – Wohnen..... | 28 |
| 8 | Wohnbaufläche „Kurgebiet II“ – Kirchzarten (Änderungsbereich 2)..... | 34 |
| 8.1 | Inhalte der Planung / Darstellung im Flächennutzungsplan..... | 34 |
| 8.2 | Lage des Plangebiets / Bestandsnutzungen / angrenzende Nutzungen | 36 |
| 8.3 | Standortwahl / Alternativenprüfung | 37 |
| 8.4 | Nachrichtliche Übernahmen..... | 38 |
| 9 | Verzicht auf Wohnbaufläche „Lerchenfeld“ - Kirchzarten (Änderungsbereich 3) | 38 |
| 9.1 | Inhalte der Planung / Darstellung im Flächennutzungsplan..... | 38 |
| 9.2 | Lage des Plangebiets / Bestandsnutzungen / angrenzende Nutzungen | 39 |
| 9.3 | Standortwahl / Alternativenprüfung | 40 |
| 9.4 | Nachrichtliche Übernahmen..... | 40 |
| 10 | Wohnbaufläche „Bühlacker I“ Gemeinde Kirchzarten-Burg (Änderungsbereich 4)..... | 40 |
| 11 | Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „Hirschenhof“ Gemeinde Buchenbach..... | 42 |
| 12 | Flächenbilanz | 44 |
| 13 | Kultur- und Sachgüter | 44 |
| 14 | Umweltbericht | 46 |
| 14.1 | Aufgabenstellung | 46 |
| 14.2 | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes..... | 46 |
| 14.3 | Zu berücksichtigende planerische und gesetzliche Vorgaben..... | 47 |
| 14.4 | Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung..... | 48 |
| 14.5 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Hinweise zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich des Eingriffs..... | 49 |
| 14.6 | Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes | 61 |
| 14.7 | Technische Verfahren..... | 63 |
| 14.8 | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen..... | 63 |
| 14.9 | Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung..... | 64 |
| 14.10 | Anhang zum Umweltbericht..... | 64 |

1 EINLEITUNG / ÜBERBLICK

Die Gemeinde Kirchzarten liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Freiburg im landschaftlich reizvollen Dreisamtal. Darüber hinaus ist die Gemeinde über die B 31 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden, so dass die Gemeinde sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandort sehr attraktiv ist. Dementsprechend besteht in beiden Bereichen eine große Nachfrage nach Flächen.

Dieser möchte die Gemeinde durch die Entwicklung eines Wohngebietes zwischen der Umgehungsstraße und der Dr.-Gremmelsbacher-Straße begegnen. Im Gegenzug wird auf das bereits im FNP enthaltene geplante Wohngebiet im Bereich Lerchenfeld verzichtet, da sich im Rahmen einer punktuellen FNP-Änderung nur ein begrenzter Wohnbauflächenbedarf begründen lässt.

Im gewerblichen Bereich soll im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet eine bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Gewerbefläche neu zugeschnitten werden und dadurch näher an die B 31 rücken. Im Gegenzug wird die bereits im FNP enthaltene geplante Gewerbefläche reduziert. Die Planung dient dem dringenden Expansionswunsch eines bereits am Ort ansässigen Unternehmens.

Neben diesen Änderungsinhalten soll im Bereich „Bühlacker I“, Gemeinde Kirchzarten-Burg eine Angleichung an einen bestehenden Bebauungsplan vorgenommen werden sowie im Bereich Hirschenhof in der Gemeinde Buchenbach eine Berichtigung aufgrund eines Bebauungsplanänderungsverfahrens nach § 13a BauGB.

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 01.09.2003), 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 digitalisiert (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 Bekanntmachung 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 beinhaltete 2 Teilflächen innerhalb der Gemeinde Stegen. Die erste Teilfläche stellte eine Wohnbaufläche, die

zweite die Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks dar. Diese Flächennutzungsplanänderung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

Aufgrund der in der Gemeinde Kirchzarten vorhandenen dringenden Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbeflächen möchte nun auch die Gemeinde Kirchzarten den Flächennutzungsplan auf ihrer Gemarkung ändern. Dementsprechend hat der gemeinsame Ausschuss des Verwaltungsverbandes beschlossen, das nun vorliegende 2. 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

| | |
|--|--|
| 17.10.2012 | Aufstellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal zur 2. punktuellen Flächennutzungsplanänderung. |
| 10.07.2013 | Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal billigt den Entwurf der 2. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB |
| 13.09. – 04.10.2013 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslage (Abgabefrist Stellungnahmen bis 07.10.2013) |
| 18.09.2013 | Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit |
| 10.12.2013 (Anschreiben) mit Frist bis 17.01.2013 | 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). |
| 16.04.2014 | Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (mit Ausnahme der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung für den Änderungsbereich 3 „Lerchenfeld“) und fasst den Beschluss zur Offenlage für die 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal. |
| 03.06. – 02.07.2014 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB für den Änderungsbereich 3 „Lerchenfeld“ |
| 04.07.2014 (Anschreiben) mit Frist bis 31.07.2014 | Durchführung der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 03.11.- 03.12.2014 | Durchführung der formellen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |

25.02.2015 Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal behandelt die in der Offenlage und in der frühzeitigen Beteiligung (inklusive der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung für den Änderungsbereich 3 „Lerchenfeld“) eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal.

3 STANDORTVORAUSSETZUNGEN UND FLÄCHENINANSPRUCHNAHME

3.1 Besondere Standortvoraussetzungen und Lagegunst

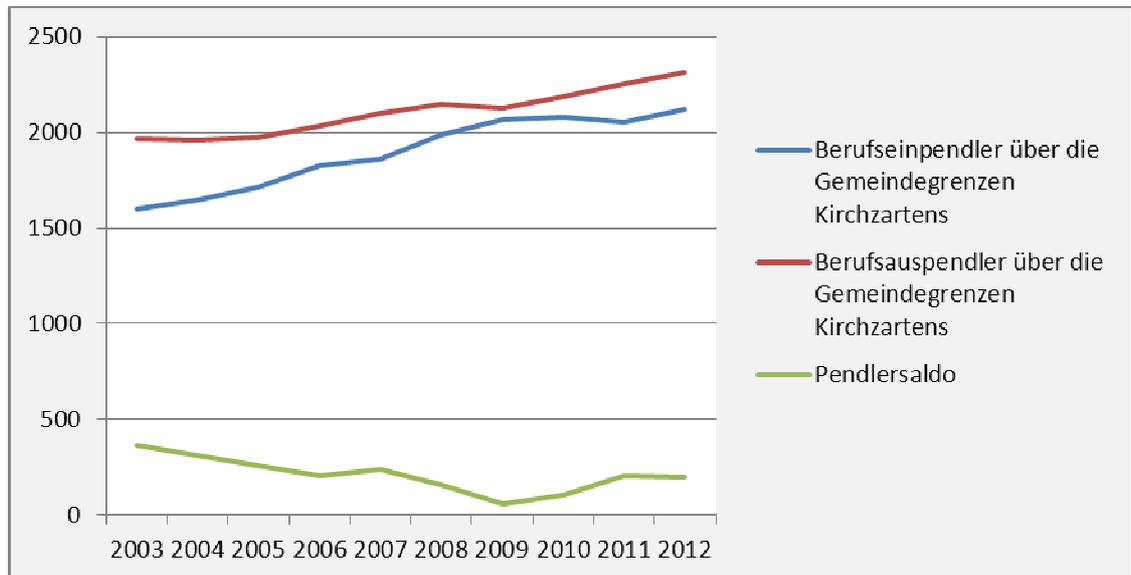
Die Gemeinde Kirchzarten im Schwarzwald liegt in einer der am stärksten wachsenden Regionen Baden-Württembergs. Die Nähe zur Natur macht Kirchzarten gerade als Wohnort für junge Familien attraktiv. Das Angebot an sportlichen Aktivitäten und damit der Freizeitwert des Wohnorts Kirchzarten sind sowohl im Sommer als auch im Winter als besonders hoch einzuschätzen.

Das junge, dynamische und schnell wachsende Oberzentrum Freiburg liegt in einer Entfernung von knapp 10 km westlich von Kirchzarten. Kirchzarten ist damit im engeren „Speckgürtel“ von Freiburg verortet.

Freiburg kann in seinen Entwicklungsabsichten nur noch auf ein sehr begrenztes Flächenpotenzial zurückgreifen. Die Innenentwicklungsmöglichkeiten sind nahezu ausgeschöpft und der Wohnungsbau kann dem rasanten Bevölkerungswachstum kaum Schritt halten. Die Entwicklungspotentiale Freiburgs sind zusätzlich topographisch begrenzt. Das Umland und so auch Kirchzarten übernimmt hier Ausgleichsfunktion für den wachsenden Siedlungsdruck Freiburgs.

Kirchzarten liegt in der Landesentwicklungsachse Freiburg im Breisgau – Titisee-Neustadt – Donaueschingen (Regionalplanentwurf Südlicher Oberrhein Plansatz Z 2.6.2). Diese landesbedeutsame Entwicklungsachse dient der Förderung des großräumigen Leistungsaustauschs innerhalb des Landes und über die Landesgrenzen hinweg. Die Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig entlang dieser Achsen ausrichten.

Die verkehrliche Anbindung Kirchzartens an Freiburg ist sowohl über den öffentlichen Personen-Nahverkehr als auch über die zweispurig ausgebaute B 31 sehr gut. Die Höllentalbahn verkehrt zwischen Freiburg und Kirchzarten in halbstündiger Taktung. Zusätzlich ist Kirchzarten über mehrere Buslinien, die mehrmals täglich die Strecke bedienen, angebunden. Neben den naturräumlich optimalen Standortvoraussetzungen trägt auch diese verkehrsgünstige Anbindung zur Attraktivität Kirchzartens bei und führt zu ausgeprägten Pendlerverflechtungen zwischen Kirchzarten und seinem Umland wie die folgende Graphik aufzeigt:



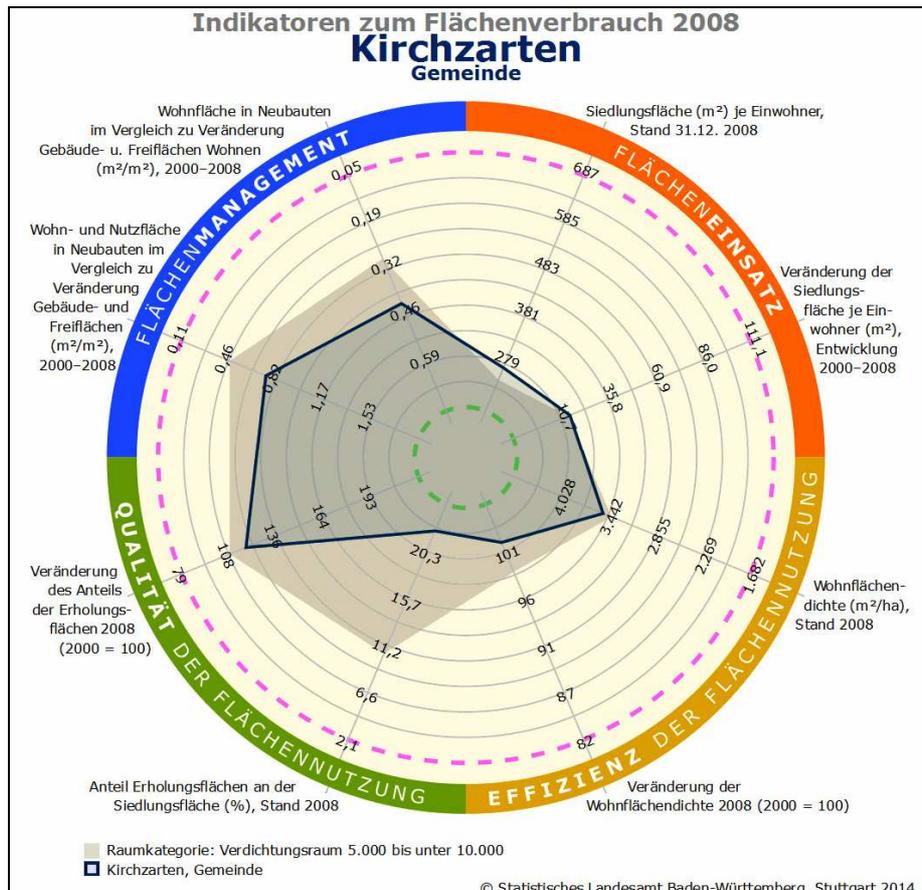
Pendlerverflechtungen Kirchzartens über die Gemeindegrenzen

(Quelle: Homepage des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, aufgerufen am: 10.02.2014)

Sowohl die Berufseinpender als auch die -auspendler über die Gemeindegrenzen von Kirchzarten verzeichnen über die vergangenen zehn Jahre ein kontinuierliches Wachstum. Aus dem Wachstum der Berufseinpender lässt sich die sehr positive wirtschaftliche Entwicklung Kirchzartens ablesen. Mehr und mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln täglich zu ihrem Arbeitsplatz nach Kirchzarten. Aus dem Überschuss an Berufsauspendlern lässt sich ablesen, dass Kirchzarten als Wohnort eine besondere Attraktivität aufweist. Die räumliche Nähe zu Freiburg wird genutzt, um in einem eher ländlich geprägten Umfeld zu Wohnen und in der Stadt Freiburg zu arbeiten.

3.2 Indikatoren zur Flächeninanspruchnahme in der Gemeinde Kirchzarten

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist Kirchzarten in der Stadtentwicklung seit langem ein wichtiges Anliegen. Die Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg belegen diesen bedachten Umgang mit der Ressource Fläche eindrücklich. Das folgende Diagramm ist dabei analog einer Zielscheibe zu interpretieren. Je näher die einzelnen Werte am Zentrum liegen, umso vorteilhafter stellen sich die Werte dar. Zum Vergleich ist die gleiche Raumkategorie dargestellt, der auch Kirchzarten zugehörig ist (arithmetisches Mittel der Verdichtungsräume mit 5 000 bis 10 000 Einwohnern in Baden-Württemberg).



(Quelle: Homepage des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, aufgerufen am: 30.01.2014)

Die Grafik verdeutlicht, dass Kirchzarten mit fast allen Werten näher am Zentrum liegt, als die landesweit vergleichbaren Gemeinden der gleichen Raumkategorie. Die Indikatoren zum Flächenverbrauch stellen sich für die Gemeinde Kirchzarten damit als vorbildlich dar. Die meisten Gemeinden in vergleichbaren Verdichtungs-räumen gehen weniger sorgsam mit ihren Flächen um als Kirchzarten. Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass sich die Gemeinde Kirchzarten in der Vergangenheit sehr bemüht hat, mit der begrenzten Ressource Boden sparsam und schonend umzugehen und dies auch in der Praxis umgesetzt wurde.

3.3 Forschungsprogramm PFIF (Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg)

Vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg wurde das Forschungsprojekt „Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ durchgeführt. Auch Kirchzarten nahm an diesem Forschungsprojekt teil. „In PFIF sollten konkrete, innovative Umsetzungsinstrumente des regionalen und kommunalen Flächenmanagements erprobt und angewendet und der Bewusstseinswandel für die Notwendigkeit eines haushälterischen Umgangs mit Flächen bei allen Akteuren der Siedlungsentwicklung gefördert werden.“ (vgl. Öko-Institut e.V. (2010): Forschungsprojekt PFIF Endbericht)

Eine umfassende Erhebung der Baulücken in Kirchzarten fand in diesem Rahmen statt. Insgesamt konnten 67 Baulücken mit Entwicklungspotential identifiziert werden. Alle Eigentümer der Baulücken-Grundstücke wurden von der Gemeinde angeschrieben und zu ihren Entwicklungsabsichten hinsichtlich der Grundstücksnutzung

befragt. Die einzelnen Fragestellungen im Rahmen des Forschungsprojekts waren folgende:

- Haben Sie vor, das o.g. Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?
- Sind Sie grundsätzlich bereit, Ihr Grundstück zum Verkauf anzubieten?
- Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde?
- Besteht Beratungsbedarf um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten?

Bei der Befragung wurden sowohl Grundstückseigentümer angeschrieben, deren Grundstücke im unbeplanten Innenbereich liegen als auch die Eigentümer der Grundstücke, für die ein Bebauungsplan besteht.

Die Rücklaufquote der Umfrage lag bei ca. 48 %. Durch diesen vergleichsweise hohen Anteil entstand ein umfassendes Bild der vorhandenen Baulücken. Bis heute konnten bereits viele Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Katasters im Jahr 2009 noch als Baulücke dokumentiert wurden, bereits einer Bebauung zugeführt werden. Es konnten jedoch nicht alle Innenentwicklungspotentiale aktiviert werden. Die Mobilisierung der Baulücken scheiterte bislang mehrheitlich an den Absichten der aktuellen Eigentümer. Bauplätze werden für Nachfahren bevorratet oder die Flächen werden teilweise als Haus- oder Kleingärten genutzt. Weil die Eigentümer keine Verkaufs- oder Entwicklungsabsichten verfolgen, konnten diese Potentiale bislang nicht genutzt werden.

Die Baulücken wurden planungsrechtlich in vier Kategorien unterteilt.

- Echte unbebaute Baulücke nach Bebauungsplan
- Gering genutzte Flächen, aber Baurecht nach §§ 30 oder 34 BauGB
- Nicht zu bebauende „Baulücken“ nach Bebauungsplan
- Außenbereichsflächen für eine Bebauung zu überdenken

Der langfristige positive Impuls, den die Gemeinde Kirchzarten aus dem Forschungsprojekt ziehen konnte, ist ein plangraphisch aufbereitetes Baulückenkataster aller potenzieller Innenentwicklungsbereiche innerhalb der Gemeindegrenzen. Die Baulücken sind der Gemeinde heute bekannt und Kirchzarten wird auch weiterhin versuchen, die Flächen zu mobilisieren und die Eigentümer von einer baulichen Nutzung zu überzeugen.

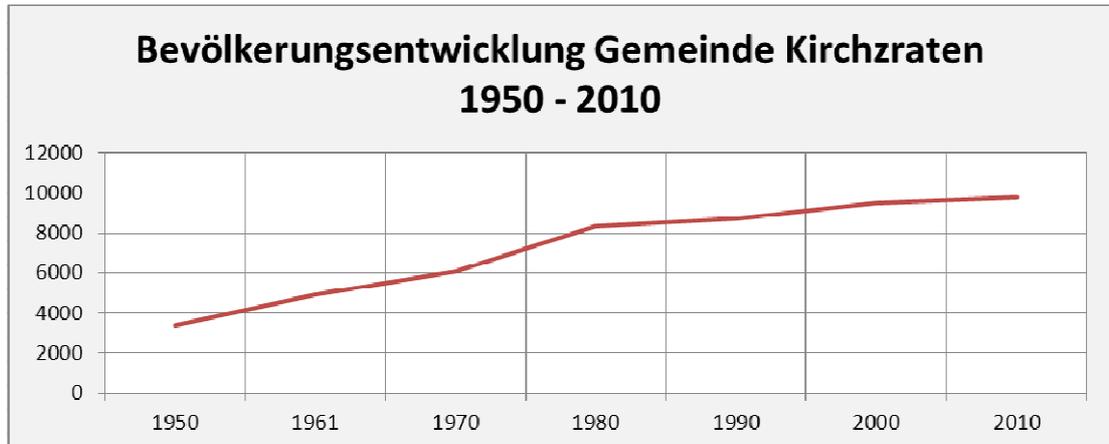
4 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN

Grundsätzlich kommt der Bevölkerungsstatistik eine entscheidende Bedeutung zu, wenn es um die räumliche Entwicklung einer Gemeinde geht. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wirkt sich über die Zahl der Haushalte und den Wohnungsbedarf auf den Wohnflächenbedarf aus. Die Bevölkerungsentwicklung von Kirchzarten der vergangenen Jahre wird nachfolgend dargestellt. Anschließend werden in unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen die zukünftige Entwicklung Kirchzartens abgebildet.

4.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kirchzarten

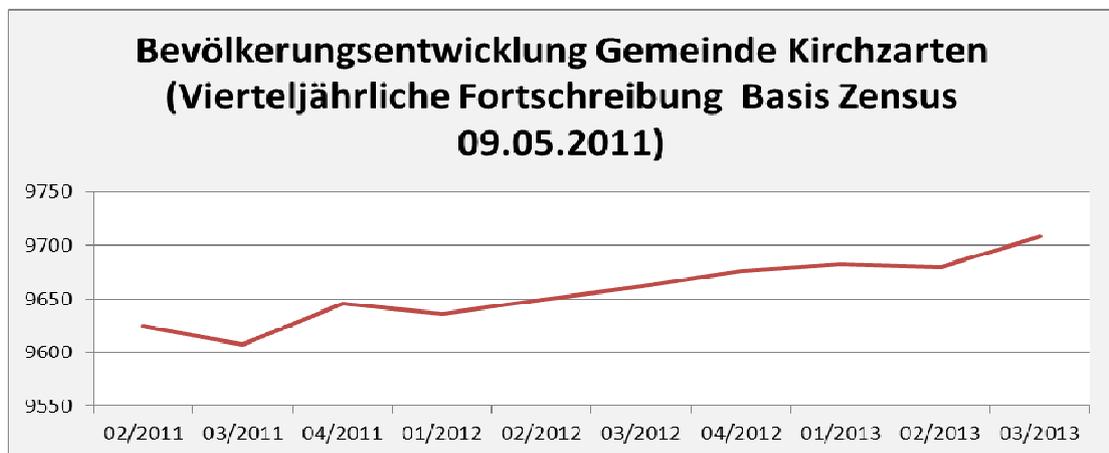
Bei langfristiger Betrachtung der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Kirchzarten über den Zeitraum von 1950 bis 2010 ist ein stetiges Wachstum erkennbar. Von 1950 mit insgesamt 3.377 Einwohnern bis 2010 mit 9.770 Einwohnern verdreifachte

sich die Bevölkerung Kirchzartens nahezu über einen Zeitraum von sechs Jahrzehnten.



(Quelle: Homepage des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, aufgerufen am: 10.02.2014)

Die quartalsweise Darstellung der Bevölkerungsentwicklung über die vergangenen zwei Jahre lässt erkennen, dass der langfristige Trend des Bevölkerungswachstums in Kirchzarten bis heute unverändert anhält. Nach den aktuellsten Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, basierend auf der vierteljährlichen Fortschreibung des Zensus 2011, waren in Kirchzarten Ende des dritten Quartals 2013 9.708 Einwohner gemeldet. Damit wohnen in der Gemeinde Kirchzarten rund 3,9 % der Einwohner des gesamten Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald zum gleichen Zeitpunkt (249.885 Einwohner).



(Quelle: Homepage des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, aufgerufen am: 10.02.2014).

Das anhaltende Wachstum der Bevölkerungszahlen für Kirchzarten lässt sich auf eine Vielzahl von unterschiedlichen Gründen zurückführen.

Durch die Lage in einem naturnahen Umfeld ist Kirchzarten ein sehr attraktiver Wohnort. Durch die räumliche Nähe zu Freiburg ist Kirchzarten insbesondere für Berufspendler als Wohnort interessant. Kirchzarten als starker Wirtschaftsstandort trägt ebenfalls zum Bevölkerungswachstum bei.

Eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde, die sich nicht nur in den Bevölkerungsstatistiken abzeichnet, lässt vermehrt auch junge Familien nach Kirchzarten zuwandern. So konnten sich in Kirchzarten in der Vergangenheit beispiels-

weise die folgenden Firmen erfolgreich ansiedeln: Testo Industrial Services GmbH, halstrup-walcher GmbH, KVT GmbH oder FSM-elektronik AG. Diese, überwiegend mittelständisch-strukturierten Betriebe, sichern nicht nur die Arbeitsplätze für die örtliche Bevölkerung, sondern sind ebenso Anziehungspunkte für Arbeitssuchende über die regionalen Grenzen hinaus.

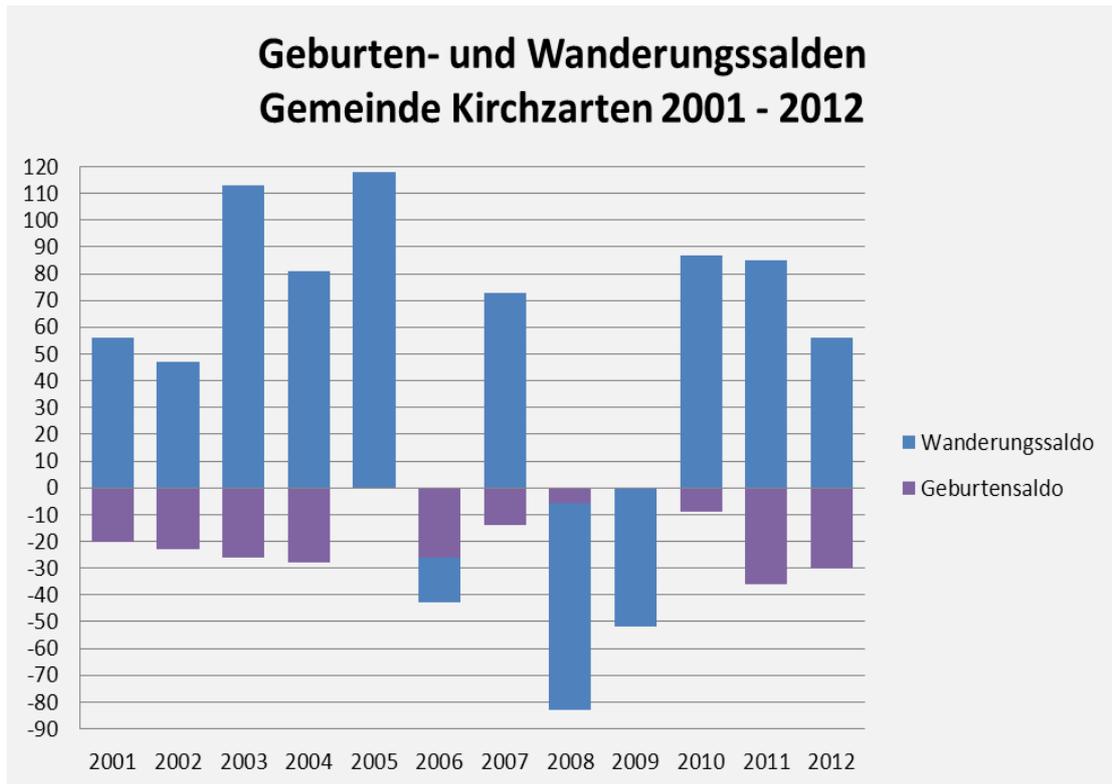
| | Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald | Regierungsbezirk Freiburg | Gemeinde Kirchzarten |
|----------------------------|---|----------------------------------|-----------------------------|
| 2002 | 245.342 | 2.170.481 | 9.554 |
| 2012 | 247.711 | 2.162.340 | 9.676 |
| Bev.entwicklung absolut | 2.369 | -8.141 | 122 |
| Bev.entwicklung prozentual | 0,97 % | -0,38 % | 1,28 % |

Vergleichende Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklungen (LK, RP, Gemeinde) (Quelle: Homepage des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, aufgerufen am: 13.02.2014).

Über den zehnjährigen Zeitraum von 2002 bis 2012 wuchs die Gemeinde Kirchzarten mit 1,28 % stärker als der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, der im gleichen Zeitraum nur ein Wachstum von 0,97 % verzeichnen konnte. Der gesamte Regierungsbezirk Freiburg verlor in diesen zehn Jahren sogar 0,38 % seiner Einwohner. Kirchzarten verzeichnet damit ein überdurchschnittlich starkes Bevölkerungswachstum.

Bezogen auf ein Jahr bedeutet dies ein Wachstum von 0,13 % in der Gemeinde Kirchzarten in den vergangenen 10 Jahren. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere in den vergangenen zehn Jahren in Kirchzarten eine sehr begrenzte Wohnflächenverfügbarkeit aufgrund der Verknappung von Wohnbauplätzen gegeben war. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, auch einen etwas längeren Zeitraum in Betracht zu ziehen (z.B. 20 Jahre), da in diesem Zeitraum Wohngebiete wie beispielsweise die Aumatte erschlossen wurden. So ist die Bevölkerung von 1992 bis 2012 um insgesamt 602 Einwohner gewachsen, was einem durchschnittlichen Wachstum von 0,50 % p.a. entspricht.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung allgemein stellt sich die Frage, ob die Zuwächse aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung oder durch Wanderungsgewinne generiert wurden. Die folgende Graphik verdeutlicht den Geburten- und Wanderungssaldo für die Gemeinde Kirchzarten:



(Quelle: Homepage des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, aufgerufen am: 13.02.2014).

Die Salden der Geburten und der Wanderungen der letzten Jahre verdeutlichen, dass Kirchzarten das leichte Geburtendefizit fast immer mit einem Überschuss an Zuwanderungen ausgleichen konnte. In der Bilanz konnten die unwesentlichen Einbrüche der Jahre 2006, 2008 und 2009 danach wieder stabilisiert werden. Der signifikante Zuwanderungsüberschuss dokumentiert eindrücklich, dass Kirchzarten insbesondere für Zuwanderer interessant bleibt.

4.2 Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Kirchzarten

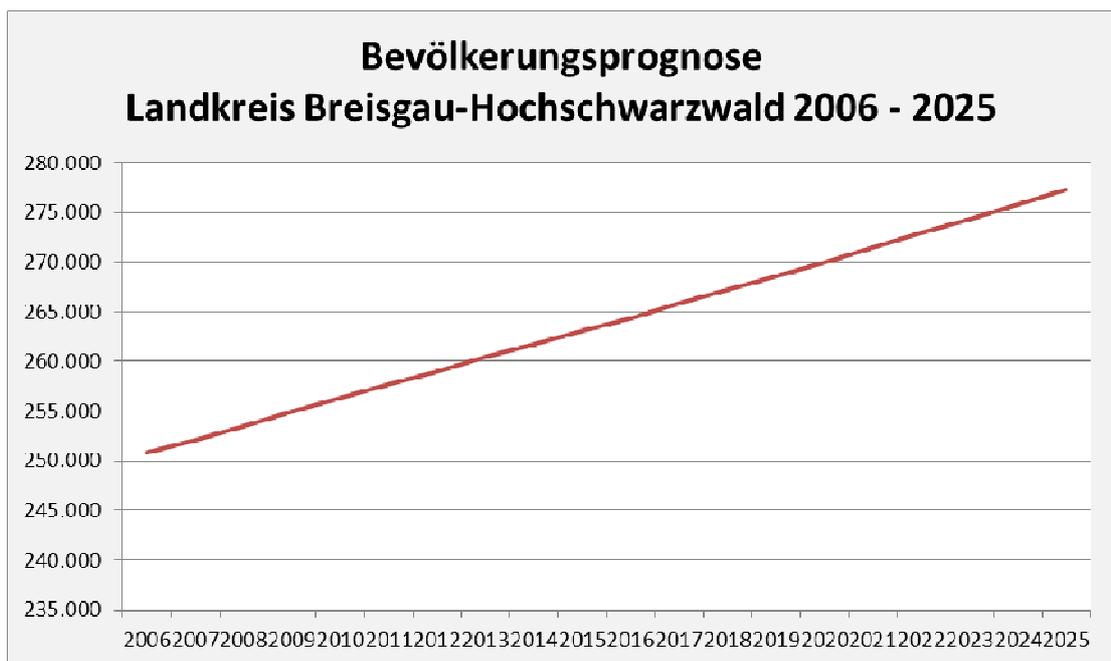
4.2.1 BBSR-Prognose

Den verschiedenen Statistiken zur künftigen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kirchzarten liegen jeweils unterschiedliche Berechnungsmodelle zugrunde. Die Ergebnisse der einzelnen Prognosen weichen darum leicht voneinander ab. Um einen umfassenden Eindruck der zu erwartenden Entwicklung zu bekommen, werden im Folgenden die unterschiedlichen Vorausberechnungen dargestellt.

Nach der Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird dem Landkreis Breisgau Hochschwarzwald von 1990 bis 2025 ein deutliches Bevölkerungswachstum vorausgesagt. Auch Kirchzarten wird von diesem vorausgesagten Wachstum profitieren.

| Bevölkerungsentwicklung nach BBSR Prognose | | |
|---|------------------------------|----------------------------|
| * | Bevölkerung insgesamt 1990 | Bevölkerung insgesamt 2025 |
| Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald | 217.300 EW | 277.300 EW |
| Bevölkerungswachstum von 1990 -2025 | + 60.000 EW | |
| Jährliches Bevölkerungswachstum im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald 1990 2025 | 60.000 EW/35 Jahre | 1714 EW / Jahr |
| Jährliches Bevölkerungswachstum 1990 - 2025 | 217.300 EW x 0,01 / 1.714 EW | + 0,79 % / Jahr |

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2025/2050. CD-ROM. Bonn 2009.



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2025/2050. CD-ROM. Bonn 2009.

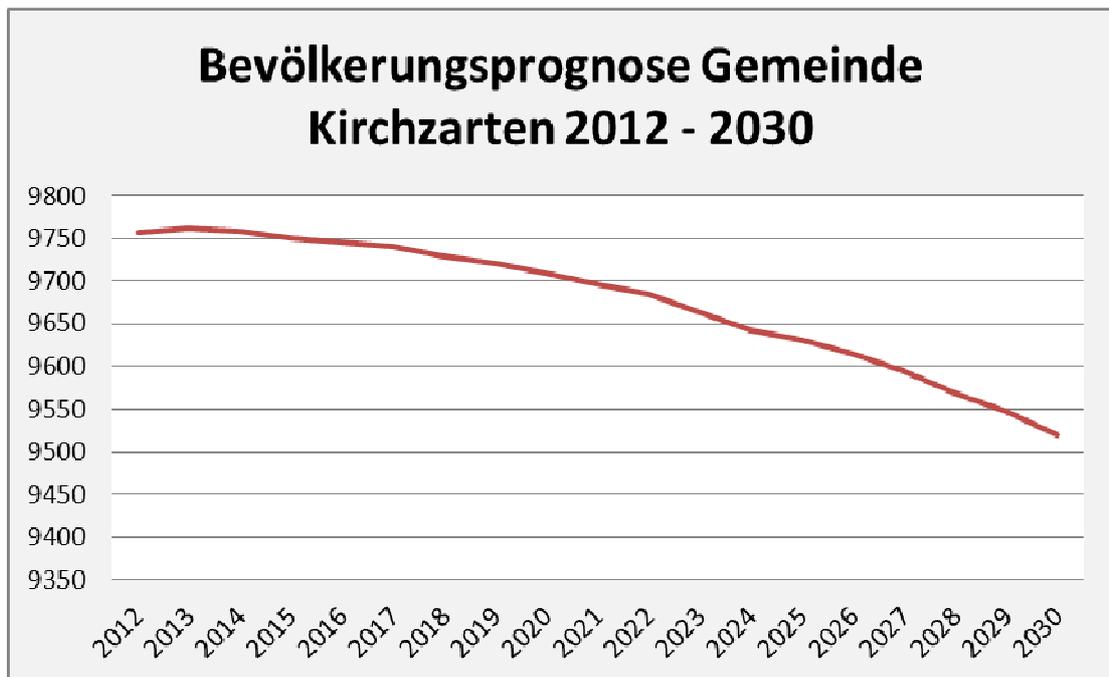
Dem gesamten Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald wird nach der Bevölkerungsprognose des BBSR bis 2025 eine positive Bevölkerungsentwicklung vorausgerechnet.

4.2.2 Prognose des Statistischen Landesamtes

Die vom statistischen Landesamt prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Kirchzarten sagt einen rückläufigen Trend voraus. Das Basisjahr der Prognose mit dem Zieljahr 2030 lag beim Jahr 2008 und berücksichtigt noch nicht das Zensus-Ergebnis von 2011. Die Prognose sagt insgesamt für Kirchzarten einen

Bevölkerungsrückgang von 0,105 % p.a. voraus, wobei die Verluste in der zweiten Hälfte des Prognosezeitraums höher sind als in der ersten Hälfte.

Betrachtet man den Zeitraum von 2014 bis 2019 (angenommenes Zieljahr der vorliegenden FNP-Änderung) wird lediglich ein Bevölkerungsrückgang von 0,078 % p.a. vorhergesagt. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Bevölkerungsrückgang von 38 Einwohnern in 5 Jahren.



Quelle: Homepage des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, aufgerufen am: 13.02.2014).

5 GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF

5.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die landesplanerischen Vorgaben für die Gewerbeflächen-Entwicklung Kirchzartens stellen sich wie folgt dar:

Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. (LEP Plansatz Z 3.1.2)

Schwerpunkte für Gewerbe werden gemäß § 8 Landesplanungsgesetz in den Regionalplänen ausgewiesen. Der Regionalplanentwurf Südlicher Oberrhein weist Kirchzarten als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe) aus (Regionalplanentwurf Plansatz Z 2.4.2.2). Die Gemeinde Kirchzarten wird dabei als Siedlungsbereich der Kategorie C festgelegt.

Als Schwerpunkt der Kategorie C sollen sich in Kirchzarten dementsprechend vorrangig gewerbliche Ansiedlungen konzentrieren. Kategorie C bedeutet eine Gewerbeflächeninanspruchnahme von bis zu 10 ha in einem Zeitraum von ca. 15 Jahren.

Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten. (LEP Plansatz G 3.3.4)

Die konkreten Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten Gewerbetreibender in Kirchzarten liegen vor. Die Gemeinde Kirchzarten unternimmt mit der zweiten FNP-Änderung den Versuch, dringend benötigte Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen. (LEP Plansatz Z 3.3.6)

In Kirchzarten liegen sehr gute Bedingungen für gewerbliche Ansiedlung vor, da ein Anschluss an das Schienennetz ebenso gegeben ist, wie eine Anbindung an die Bundesstraße B 31. Vorrangig sind nach landesplanerischer Vorgabe Gewerbeflächen guter Lagequalität zu entwickeln. Die geplante gewerbliche Baufläche „Fischerrain“ liegt unmittelbar an der Entwicklungsachse B 31 und erfüllt diese Voraussetzung.

5.2 Gewerbeflächenbedarf nach Regionalplanentwurf

Zur Bestimmung des Flächenbedarfs sollen für Siedlungsbereiche der Kategorie C Orientierungswerte bis 10 Hektar für 15 Jahre zugrunde gelegt werden. Für die Bedarfsberechnung der gewerblichen Bauflächen wird wegen der hier vorliegenden punktuellen Änderung nur ein zeitlicher Rahmen von fünf Jahren zugrunde gelegt.

Rein rechnerisch ergibt sich für die Gemeinde Kirchzarten dementsprechend der folgende Flächenbedarf:

15 Jahre bis zu 10,0 ha Flächenbedarf gewerbliche Baufläche

5 Jahre bis zu 3,3 ha Flächenbedarf gewerbliche Baufläche

5.3 Gewerbeflächenbedarf nach dem sog. Hinweispapier

Vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg wurden Anfang 2009 „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ im Rahmen von Flächennutzungsplangenehmigungen erstellt, die 2013 fortgeschrieben wurden. Das aktualisierte Hinweispapier verzichtet auf einen pauschalen Flächenansatz für den Gewerbeflächenbedarf. Es wird ausgeführt, dass ein pauschaler Flächenansatz wegen der Differenziertheit der gewerblichen Bedarfsansprüche nicht geeignet ist. Die regionalplanerischen Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen sollen berücksichtigt werden.

5.4 Konkreter Gewerbeflächenbedarf

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde verlief in den letzten Jahren sehr positiv, so dass die Entwicklungsflächen nahezu aufgebraucht sind. Konkret steht nur noch die Fläche im Bereich Fischerrain mit einer Größe von 3,5 ha zur Verfügung.

Wegen der bereits vorliegenden Bauanträge für diese Grundstücke kann von einer zeitnahen Bebauung ausgegangen werden (siehe auch Kap. 5.5).

Anfragen von Gewerbetreibenden haben gezeigt, dass ein dringender Wunsch nach Flächen unmittelbar an der B 31 besteht, der aufgrund des derzeitigen Flächenzuschnitts nicht befriedigt werden kann. Zur Klärung, welcher Bedarf konkret in den kommenden 5 Jahren zu erwarten ist, wurde eine Umfrage unter den Gewerbetreibenden durchgeführt, die, zusammen mit den der Gemeinde bekannten, konkreten Anfragen, folgendes Bild ergibt:

| Nutzung / Firma | Bauvorhaben | Flächenbedarf in m ² | | Anmerkungen |
|--|--|---------------------------------|---------------|---|
| | | von | bis | |
| Entwicklung und Herstellung von Drucksensoren, Akkutechnik und Trafoschaltrelais | Neubau Firmensitz | 10.000 | 10.000 | mit Erweiterungsmöglichkeit |
| Baustoffhandel, Baumarkt | Neubau Baustoffhandel | 5.000 | 8.000 | |
| Energie und Wasserversorgung | Neubau | 5.000 | 5.000 | |
| Internet-Versandhandel für LED-Produkte | Neubau | 500 | 700 | |
| Garten- und Landschaftsbau | Betriebsgelände | 1.500 | 2.000 | |
| Freie Schule | Erweiterung des angrenzenden Schulgeländes | 3.000 | 3.000 | Schule ist ortgebunden, da im angrenzenden Gewerbegebiet ansässig und dringend auf Erweiterungsflächen angewiesen |
| Entwicklung und Vertrieb von Rehathechnik | Erweiterung des angrenzenden Betriebsgelände | 300 | 350 | |
| Kfz-Werkstatt | Erweiterung der angrenzenden Kfz-Werkstatt | 400 | 500 | |
| Autohaus | Erweiterung | 3.000 | 5.000 | |
| Entwicklung und Bau von Tageslichttechnik und Rauchabzugsanlagen | Büro mit Lagerhalle | 1.500 | 2.000 | derzeit in Miete |
| Herstellung und Verkauf von Brandsimulationsanlagen | Produktions- und Bürofläche | 3.000 | 5.000 | |
| SB-Waschanlage | Neubau | 800 | 1.000 | |
| Entwicklung und Vertrieb von Werbeartikeln | Erweiterung des Firmengelände und Lagerhalle | 800 | 900 | |
| Malerbetrieb | Neubau Betriebsgelände | 1.500 | 1.500 | |
| Schreinerei | Neubau | 700 | 700 | |
| | Summe | 37.000 | 45.650 | |

Die aktuellen Anfragen an die Gemeinde Kirchzarten, denen jeweils konkrete geplante Bauvorhaben zugrunde liegen, belaufen sich insgesamt auf einen Flächenbedarf von 3,7 ha bis 4,6 ha.

Insbesondere die Firma für Drucksensoren, für die in der Tabelle ein Flächenbedarf von 10.000 m² vorgesehen ist, ist dringend auf diese Erweiterung angewiesen. Zur Sicherung der etwa 100 Arbeitsplätze und zur Erweiterung um die dringend benötigten Kapazitäten ist das Unternehmen aktuell schon auf Container angewiesen, in

denen jedoch langfristig keine angemessenen Arbeits- und Forschungsplätze untergebracht werden können. Das Unternehmen möchte jedoch auch langfristig den Forschungs- und Entwicklungsstandort im Schwarzwald sichern und ausbauen, so dass eine Erweiterung des bestehenden Unternehmens im Gewerbegebiet dringend notwendig ist, um das Unternehmen langfristig am Standort zu sichern.

Die in der Tabelle enthaltenen Nutzungen sind bis auf wenige Ausnahmen originär gewerbliche Nutzungen. So muss beispielsweise eine im bestehenden Gewerbegebiet ansässige freie Schule ihre Räumlichkeiten wegen der großen Anzahl an Schülern in absehbarer Zeit vergrößern. In einem Gewerbegebiet stellt eine Schule genau genommen keine gebietstypische Nutzung dar. Wegen der Ortsgebundenheit der bestehenden Schule kommt ausschließlich eine Erweiterung am aktuellen Standort und damit im bestehenden Gewerbegebiet in Betracht.

Die aufgeführten Flächenbedarfe stellen Nettobauflächen dar, die für die Betriebs-erweiterungen erforderlich sind. Erschließungsflächen sind darin somit noch nicht enthalten. Zur Erschließung der Gewerbeflächen werden deshalb zusätzlich pauschal 10 % der Bedarfsflächen angesetzt.

Der Gewerbeflächenbedarf beläuft sich damit insgesamt auf rund 5 ha.

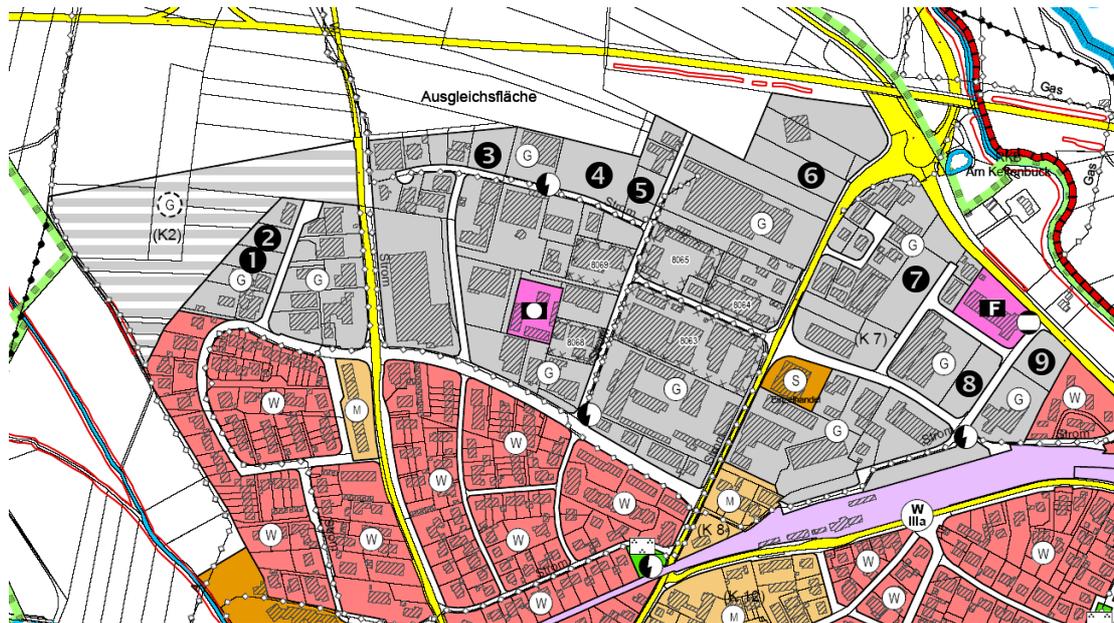
Die mit Neubau bezeichneten Bauvorhaben werden in den meisten Fällen nicht dazu führen, dass Grundstücke im Bestand frei werden, weil die bestehenden und vollständig eingerichteten Gewerbehallen entweder weiterhin genutzt werden oder als Lagerhallen umgenutzt werden. Für die vereinzelt Verlagerungen von Gewerbetreibenden aus dem Bestand an den neuen Standort deuten sich bereits Nachnutzungen an. Das potenzielle Flächenpotential durch Verlagerungen wird daher in der Berechnung nicht angesetzt.

Der konkret ermittelte Gewerbeflächenbedarf übersteigt den vom Regionalplan eingeräumten Bedarf von 3,33 ha für fünf Jahre. Begründet ist dies in der hohen Attraktivität Kirchzartens auch als Wirtschaftsstandort und die verkehrsgünstige Anbindung der Gewerbeflächen.

5.5 Innenentwicklungspotenzial - Gewerbe

Die gewerblichen Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan wurden bisher nicht erhoben. Da in den Ortsteilen bis auf eine kleine Fläche zwischen dem Ortsteil Neuhäuser und dem Kernort (Bereich Krebsmatte/Hausmatte) keine Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan dargestellt wurden, beschränken sich die Gewerbeflächen auf den Kernort, und dort auf den nördlichen Siedlungsrand.

Die folgende Abbildung zeigt den rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit den bestehenden Gewerbeflächen in Kirchzarten:



Es wird deutlich, dass an geplanten Flächen lediglich der Bereich „K 2“ zur Verfügung steht, der im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung neu zugeschnitten werden soll.

Die sonstigen unbebauten Flächen wurden anhand des Luftbildes und bestehender Vor-Ort-Kenntnisse überprüft, was folgendes Ergebnis gebracht hat:

- Fläche 1: Nutzung als Parkplatz durch den angrenzenden Gewerbebetrieb
- Fläche 2: Frei- und Spielfläche der Freien Schule Dreisamtal
- Fläche 3: Bebauung mit Lager- und Bürogebäude der Fa. Hin Fläche 4: Lagerflächen der Fa. Schauenberg, Stahlbau
- Fläche 5: Lagerflächen der Fa. Schauenberg, Stahlbau
- Fläche 6: Lager- und Nutzfläche für Baustoffbetrieb
- Fläche 7: Zwischenzeitlich bebaut
- Fläche 8: Fa. Testo, derzeit Parkplatz aber mittelfristig Erweiterungsfläche des Betriebs
- Fläche 9: Nutzung als Parkplatz durch den angrenzenden Gewerbebetrieb

Neben diesen Flächen im Gewerbegebiet Kirchzarten bestehen noch kleinere Baulücken in Mischbauflächen, die im Rahmen der Erhebung des Innenentwicklungspotenzials für die Wohnbauflächen erfasst wurden. Die ausführliche Ermittlung ist dem Kapitel 7.5 zu entnehmen. Im Ergebnis wurden insgesamt 1.931 m² Baulücken in Mischbauflächen ermittelt, bei denen jedoch von einer äußerst geringen Wahrscheinlichkeit ausgegangen werden muss, dass diese innerhalb des Planungszeitraums auf den Markt kommen. Auf diesem Grund wird von einer Aktivierungsrate von 5 % in 5 Jahren ausgegangen. Dies bedeutet, dass 97 m² angerechnet werden müssten. Diese Größenordnung ist jedoch für die Ebene des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung und wird daher vernachlässigt.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der ermittelte Flächenbedarf von ca. 5 ha nicht auf den bestehenden Gewerbeflächen befriedigt werden kann. Die geplante Fläche „K 2“ wird in den nachfolgend beschriebenen Änderungsbereich

einbezogen und neu zugeschnitten, sodass insgesamt die 5 ha nicht überschritten werden.

6 „GEWERBEGEBIET FISCHERRAIN“ – NEUAUFNAHME GEWERBEFLÄCHE UND FLÄCHENREDUZIERUNG (ÄNDERUNGSBEREICH 1)

6.1 Entwicklungskonzeption

Im Bereich der Gewerbeflächen stehen der Gemeinde aktuell keine Flächen zur Verfügung, die potentiellen Interessenten angeboten werden können. Zwar ist im Flächennutzungsplan noch eine geplante Gewerbefläche in einer Größe von 3,5 ha („K 2“) enthalten, diese kann jedoch aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Hinzu kam der dringende Wunsch einer großen, am Ort bereits ansässigen Firma, sich baulich zu vergrößern und ein großes Flächenpotenzial unmittelbar an der B 31 zu entwickeln (siehe auch Kap. 5.4).

Seitens der Verwaltung wurde mit allen Grundstückseigentümern sowohl im Bereich „K 2“ als auch im Bereich bis zur B 31 Kontakt aufgenommen und die Bereitschaft zur Entwicklung von Bauland abgeklärt. An die B 31 angrenzend verfügt die Gemeinde Kirchzarten bereits über eigene Flächen, so dass sich in diesem Bereich die Entwicklung am leichtesten umsetzen ließe.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die Lage und der Zuschnitt der im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbe dargestellten Fläche („K 2“) sind ungünstig gewählt und lassen sich aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehen. Die Klärung der Mitwirkungsbereitschaft bei der Schaffung von Bauland hat ergeben, dass die unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden Grundstücke voraussichtlich nicht verfügbar sind.

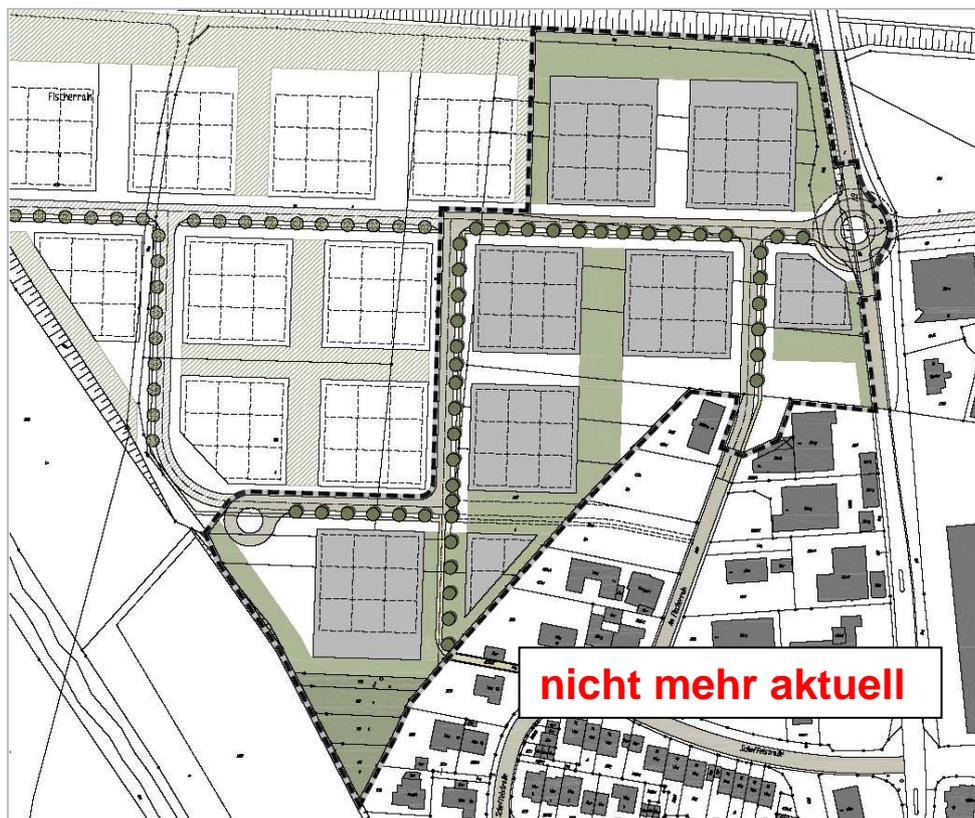
Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Kirchzarten entschieden, auf diese Flächen als Bauland zu verzichten und einen günstiger zugeschnittenen Bereich entlang der B 31 aufzunehmen, in dem die Flächenverfügbarkeit voraussichtlich zeitnah hergestellt werden kann.

Ursprünglich war es Wunsch der Gemeinde, die gesamte Fläche zwischen B 31, bestehender Bebauung und Landschaftsschutzgebietsgrenze als geplante Gewerbefläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Mit diesem Planungsstand wurde auch die Frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Da dies jedoch aufgrund des

begrenzten Bedarfs, der für eine punktuelle FNP-Änderung angesetzt werden kann, nicht umsetzbar war, wurde auf die südliche Teilfläche von „K 2“ verzichtet.

Der Wunsch der Gemeinde, den Gesamtbereich gewerblich zu entwickeln, spiegelt sich auch in der Rahmenplanung von 2012 wider. Diese sah einen ersten Bauabschnitt in einer Größe von 4,5 ha vor. Die Flächenabgrenzung entsprach jedoch ebenfalls nicht der ursprünglichen FNP-Darstellung („K 2“).

Für diesen geplanten ersten Bauabschnitt wurde bereits ein Bebauungsplan unter dem Namen „Fischerrain“ in Angriff genommen. Die frühzeitige Beteiligung wurde von Dezember 2012 bis Januar 2013 durchgeführt. Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen von den Behörden wurde jedoch deutlich, dass aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereichs, trotz der gleich bleibenden Flächengröße, das Gewerbegebiet nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden konnte. Daraufhin hat sich die Gemeinde Kirchzarten entschlossen den Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal punktuell zu ändern.



Städtebauliches Konzept (Planungsgruppe SÜD-WEST) Stand 2012

Diese Rahmenplanung ist jedoch nicht mehr aktuell, da wie oben beschrieben, die Flächenverfügbarkeit für den südlichen Teil in naher Zukunft nicht hergestellt werden kann. Aus diesem Grund wurde das Konzept modifiziert und sieht nun die Entwicklung von Osten nach Westen entlang der B 31 vor.

6.2 Inhalte der Planung / Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche (4,12 ha) und als gewerbliche Baufläche (3,55 ha) dargestellt. In nord-südlicher Richtung wird das Plangebiet von einer unterirdischen Stromleitung tangiert. Diese soll im Rahmen der Planungen in ihrer Darstellung bestehen bleiben.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit der Darstellung des Änderungsbereichs

Im Rahmen der 2. punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll der nördliche Teil des Plangebietes als geplante Gewerbefläche dargestellt werden und der südliche Teil wieder als landwirtschaftliche Fläche. Ein kleiner Teil der ursprünglichen Fläche „K 2“ bleibt weiterhin geplante Gewerbefläche. Die bestehende Versorgungsleitung bleibt erhalten und wird in ihrer Darstellung nicht geändert. Die folgende Abbildung verdeutlicht diese Planungsabsicht:



geplante Darstellung der 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich hat insgesamt (Gewerbefläche und landwirtschaftliche Fläche) eine Größe von ca. 7,67 ha. Davon sollen künftig 2,67 ha als Fläche für Landwirtschaft und 5,0 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

6.3 Lage des Plangebiets / Bestandsnutzungen / angrenzende Nutzungen

Die neue geplante Gewerbefläche liegt im Norden der Gemeinde Kirchzarten und grenzt im Süden in einem Teilbereich direkt an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Fläche wird im Norden durch die B 31 und im Osten durch die Straße Am Fischerrain begrenzt. Zur Bundesstraße wird ein Abstand eingehalten, da hier die Anbaubeschränkungen berücksichtigt werden müssen.

Das Plangebiet wird heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die großen Verkehrsstrassen sowie das bestehende Gewerbe ist die Fläche jedoch bereits vorbelastet, so dass kaum ökologisch hochwertige Strukturen bestehen. Die angrenzenden Flächen jenseits der Verkehrsstrassen in Westen, Norden und Osten werden landwirtschaftlich genutzt, im Süden grenzt das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Der Teil des Plangebiets, das künftig wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird, wird heute ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen im Gebiet kaum ökologisch hochwertige Strukturen. Die landwirtschaftliche Nutzung kann in diesem Bereich fortgeführt werden.

Das folgende Luftbild verdeutlicht die bestehenden Nutzungen und zeigt die Umgebung.



Darstellung des Plangebiets (Kartengrundlage maps.google)

6.4 Standortwahl / Alternativenprüfung

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Kirchzarten. Bisher sind in der Gemeinde alle Gewerbeflächen hier angesiedelt.

Städtebaulich erscheint es sinnvoll, die zukünftigen gewerblichen Entwicklungen der Gemeinde Kirchzarten vorrangig in einem zusammenhängenden Bereich des Gemeindegebiets zu realisieren. Eine Verwirklichung des Gewerbeflächenbedarfs innerhalb des Siedlungszusammenhangs ist wegen der erforderlichen Größe von fünf Hektar nicht möglich. Mehrere Gründe sprechen für den geplanten Standort:

Die räumliche Nähe des Standorts zur überörtlichen Anbindung über die Bundesstraße B 31, ermöglicht eine Organisation des Logistikverkehrs, die das geringste immissionsbedingte Konfliktpotential birgt.

Der Standort ist durch die räumliche Nähe zum Gewerbebestand und zur Bundesstraße immissionsbedingt vorbelastet. Der unmittelbar an den Standort angrenzende Gewerbebestand legt zugleich nahe, die weitere gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich anzusiedeln. Dies zum Schutz der übrigen wohnbaulich genutzten Siedlungsbereiche von Kirchzarten. Ein gewerbliches Wachstum an den bestehenden Siedlungsrändern der Gemeinde würde Konfliktpotential im Zusammenhang mit den jeweils vorhandenen Wohnnutzungen mit sich bringen. Darüber hinaus bestehen im Umfeld der Gemeinde Kirchzarten FFH- und Landschaftsschutzgebiete, die ein Wachstum der Gewerbeflächen in dieser Größenordnung an alternativen Standorten nicht ermöglichen.

Bei der langfristigen Planung ist die Erweiterung des geplanten Gewerbegebiets nach Norden sinnvoll, da die anderen verbleibenden Flächen, zum Beispiel im Westen als Landschaftsschutzgebiet geschützt sind und dementsprechend auch höherwertige ökologische Strukturen betroffen wären. Östlich der Zartener Straße ist ebenfalls eine Ausgleichsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass eine Erweiterung nur im Bereich des Plangebiets sinnvoll ist. Darüber hinaus ist eine langfristige gewerbliche Entwicklung im Bereich zwischen der bestehenden Bebauung bis zur Bundesstraße städtebaulich sinnvoll und ergänzt die langfristige Entwicklung der Gemeinde sinnvoll.

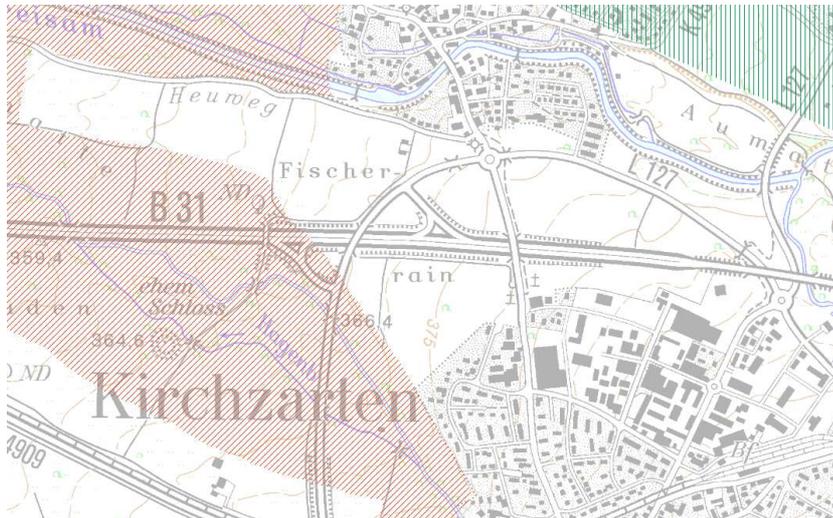
Die Herausnahme der dargestellten gewerblichen Baufläche und das Umwandeln in landwirtschaftliche Fläche sind erforderlich, weil der neue Zuschnitt des Änderungsbereichs sonst nicht innerhalb des ermittelten Gewerbeflächenbedarfs für 5 Jahr liegen würde. Ein Verzicht auf diese bereits im FNP enthaltene Gewerbefläche ist daher notwendig.

Die Umstrukturierung innerhalb des Gebietes Fischerrain basiert zudem auf dem Aspekt der Flächenverfügbarkeit, die für die unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen voraussichtlich nicht innerhalb des Zeitraums von 5 Jahren hergestellt werden kann (siehe auch Kap. 6.1).

Alternative Standorte kommen für eine geplante Gewerbefläche daher nicht in Frage.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen

Im Südwesten des Plangebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“, in dem eine Besiedlung ausgeschlossen ist. Die folgende Abbildung verdeutlicht die Lage:



Darstellung des Landschaftsschutzgebietes „Zartener Becken (rot) (Quelle: LUBW)

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Zone III b. Dementsprechend ist die Verordnung zum Wasserschutzgebiet als übergeordnete Planungen zu beachten.

7 WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG UND WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

7.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Kirchzarten wird im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP) dem Verdichtungsraum Freiburg zugeordnet (LEP Plansatz Z 2.2.1). In der räumlichen Entwicklung des Landes werden Verdichtungsräume als bedeutende Wohnschwerpunkte hoher Qualität gesehen. Das Umland von Freiburg und insbesondere Kirchzarten fängt dabei im Sinne dieses raumordnerischen Ziels den, seit Jahren unverändert anhaltenden, Siedlungsdruck Freiburgs auf.

Kirchzarten gehört zu den Gemeinden in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll:

Gemeinden und Gemeindeteile, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, sind in den Regionalplänen als Siedlungsbereiche auszuweisen, soweit dies für die Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur erforderlich ist. (LEP Plansatz Z 3.1.3).

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein weist darauf aufbauend Siedlungsbereiche aus. Kirchzarten kommt damit die Funktion zu, Wanderungsgewinne und größere Gewerbeansiedlungen aufzunehmen.

Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können. (LEP Plansatz G 2.2.2)

Als Wohnschwerpunkt übernimmt Kirchzarten im Umland von Freiburg eine besondere Aufgabe. Die Sicherung und Weiterentwicklung des Verdichtungsraums Freiburg, im Sinne einer gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung, trägt damit zur Leistungsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts im internationalen Wettbewerb bei.

7.2 Wohnbauflächenbedarf nach Regionalplanentwurf

Die folgenden Tabellen stellen jeweils die berechneten Flächenbedarfe für zwei verschiedene Zeiträume dar. Der für die Berechnung gewählte Zeitraum von fünf Jahren scheint für diese zweite punktuelle Änderung angemessen. Eine Gesamtfortschreibung des FNP ist für den Zeitraum danach geplant. Die folgenden Tabellen stellen jeweils einen 5-Jahres-Zeitraum sowie ein 15-Jahres-Zeitraum dar.

Berechnung Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung Zuwachsfaktor 0,45 % p.a. und Einwohner nach dem Offenlageentwurf Regionalverband Südlicher Oberrhein:

| Wohnbauflächenbedarf | | |
|--|---|----------------|
| Bevölkerung 2013* | | 9.708 EW |
| Bedarf Zielzeitraum (15 Jahre) in Einwohnergleichwerten | $9.708 \text{ EW} \times 0,45 \% \times 15 \text{ Jahre} =$ | 655 EWG |
| Wohnbauflächenbedarf | $655 \text{ EWG} / 70 \text{ EW/ha} =$ | 9,36 ha |
| Bedarf Zielzeitraum (5 Jahre) in Einwohnergleichwerten | $9.708 \text{ EW} \times 0,45 \% \times 5 \text{ Jahre} =$ | 218 EWG |
| Wohnbauflächenbedarf | $218 \text{ EWG} / 70 \text{ EW/ha} =$ | 3,11 ha |

**Stand: September 2013 – Vierteljährlicher Bevölkerungsstand auf Basis des Zensus 09.05.2011*

7.3 Wohnbauflächenbedarf nach dem sog. Hinweispapier

Vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg wurden Anfang 2009 „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ im Rahmen von Flächennutzungsplangenehmigungen erstellt, die 2013 fortgeschrieben wurden. Bei der Berechnungsmethode nach dem sog. Hinweispapier ergibt sich der Wohnbauflächenbedarf aus dem sog. Inneren Bedarf und dem Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.

Der innere Bedarf umfasst den zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf, der aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner je Wohneinheit) beziehungsweise einer Zunahme der Wohnfläche je Einwohner resultiert. Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs wird i. d. R. von einem fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % p. a. des Planungszeitraumes ausgegangen. Für die Einwohnerdichten für Unterzentren gibt das Hinweispapier pauschale Orientierungswerte von 70 EW/ha vor. Diese Werte sind in der Berechnung anzuwenden, sofern der Regionalplan keine Ziel- bzw. Orientierungswerte enthält. Die im Regionalplanentwurf vorgegebenen Bruttowohndichten für Unterzentren entsprechen dem Wert des Hinweispapiers.

Für den Inneren Bedarf ergibt sich wie oben erläutert für die Gemeinde Kirchzarten folgende Situation:

| Innerer Bedarf (Rückgang der Belegungsdichte) | | |
|---|--|----------------|
| Bevölkerung * | | 9.708 EW |
| Innerer Bedarf Zielzeitraum (15 Jahre) in Einwohnergleichwerten | $9.708 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre} =$ | 437 EWG |
| Innerer Bedarf | $437 \text{ EWG} / 70 \text{ EW/ha}$ | 6,24 |
| Innerer Bedarf Zielzeitraum (5 Jahre) in Einwohnergleichwerten | $9.708 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 5 \text{ Jahre}$ | 146 EWG |
| Innerer Bedarf | $146 \text{ EWG} / 70 \text{ EW/ha} =$ | 2,09 ha |

**Stand: September 2013 – Vierteljährlicher Bevölkerungsstand auf Basis des Zensus 09.05.2011*

Zur Berechnung des Bedarfs aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist nach dem Hinweispapier die Prognose des Statistischen Landesamtes zu verwenden. Für die Gemeinde Kirchzarten ergibt sich folgende Situation:

| Bevölkerungsprognose gem. StaLa Kirchzarten | | |
|--|----------------------|------------------|
| Bevölkerung 2014 | | 9.758 EW |
| Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gem. StaLa 2019 (mit Wanderungen)* | 9.720 EW | - 38 EW |
| Flächenbedarf gem. StaLa-Prognose | -38 EW / 70 EW/ha = | - 0,54 ha |
| Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gem. StaLa 2030 (mit Wanderungen)* | 9519 | -243 |
| Flächenbedarf gem. StaLa-Prognose | -243 EW / 70 EW/ha = | -3,47 ha |

*um Differenz tatsächliche Bevölkerungszahl – prognostizierte Bevölkerungszahl 2012 korrigiert

Nach dem Hinweispapier ergibt sich für einen fünf-Jahres-Zeitraum für die Gemeinde Kirchzarten ein Bedarf von:

2,09 ha (Innerer Bedarf) – 0,54 ha (Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung) = 1,55 ha.

7.4 Konkreter Wohnbauflächenbedarf

Das erklärte Ziel der Landesregierung, die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu reduzieren, wird von Kirchzarten begrüßt und seit langem mit einer an Nachhaltigkeit orientierten Siedlungsentwicklung aktiv unterstützt.

Das in diesem Zusammenhang aktualisierte Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur verfolgt die Absicht, die landesweiten Planungen zu vereinheitlichen. Dabei ist das Hinweispapier nicht als Planungsvorgabe, sondern vielmehr als Planungsleitfaden, zu sehen. Regionale und kommunale Besonderheiten für einen, vom Hinweispapier abweichenden, Mehrbedarf sind dabei immer auch zu berücksichtigen.

Die Berechnungsmethode für den Inneren Bedarf erscheint plausibel. Dahingegen stellt die Vorgabe des Hinweispapiers, für die Bevölkerungsentwicklung die Prognose des Statistischen Landesamtes zu verwenden, aus der Sicht der Gemeinde keinen gangbaren Weg dar, da die tatsächliche Nachfrage, die Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit und die Bundesprognosen des BBSR einen anderen Trend skizzieren. Die Gemeinde sieht in den Prognosen des Statistischen Landesamtes die besondere räumliche Charakteristik der Region in keiner Weise ausreichend berücksichtigt.

Die Attraktivität spiegelt sich auch in der hohen und dringenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Kirchzarten wider. So liegen der Gemeinde derzeit insgesamt 115 private Kaufinteressen vor. Davon sind 60 Familien ortsansässig aus Kirchzarten und 36 Familien aus Freiburg bzw. dem Dreisamtal.

Die Methodik zur Ermittlung des Flächenbedarfs des Regionalplans (Offenlageentwurf) stellt aus der Sicht der Gemeinde eine deutlich realistischere Abbildung dar. Bezogen auf einen Planungszeitraum von 5 Jahren errechnet sich aus dieser Methodik ein Wohnflächenbedarf von 3,11 ha. Geht man von einem inneren Bedarf von 0,3 % p.a. aus, geht die Methodik des Regionalverbandes bei einem Gesamtbedarf von 0,45 % p.a. von einem Bevölkerungszuwachs von 0,15 % p.a. aus. Dies erscheint aufgrund der großen Gunst als Wohnstandort angemessener, jedoch für die konkrete Nachfrage am Ort dennoch nicht ausreichend.

Da die unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Kirchzarten so stark voneinander abweichen und die tatsächliche Nachfrage im Ort in keiner Weise widerspiegeln, wurde mit den Fachbehörden das Gespräch gesucht. Im Rahmen eines Behördentermins am 24.02.2014 wurde Einigkeit darüber erzielt, dass ein Mittelwert aus den unterschiedlichen Vorhersagen die wahrscheinlichste zukünftige Bevölkerungsentwicklung widerspiegelt. Gemeinsam mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald und dem Regierungspräsidium Freiburg ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Bevölkerungsentwicklung von zusätzlichen 30 Einwohnern pro Jahr realistisch erscheint. Bis zum Zieljahr der 2. punktuellen Flächennutzungsplanänderung 2019 bedeutet dies einen Zuwachs von 150 Einwohnern oder einem prozentualen Zuwachs von 0,31 % p.a.. Das angenommene Wachstum von 30 Einwohnern p.a. wurde aus der jüngsten Vergangenheit abgeleitet. Entsprechend der Fortschreibung des Bevölkerungsstands mit der Basis des Zensus vom 09.05.2011 des Statistischen Landesamtes ergab in etwa ein Wachstum in dieser Größenordnung.

Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Kirchzarten gem. angenommenem Zuwachs von 30 EW/a

| | | |
|---|---------------------|------------------|
| Bevölkerung 2014 | | 9.758 EW |
| Angenommene Bevölkerungsentwicklung 2019 | + 150 EW | 9.908 EW |
| Flächenbedarf bei Bevölkerungszuwachs von 30 EW/a | 150 EW / 70 EW/ha = | + 2,14 ha |

Im Baugebiet „Bühlacker I“ in Burg am Wald sind noch nicht alle Bauplätze bebaut. Einzelne Grundstücke der hier noch vorhandenen Potentialflächen wurden bislang im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Kapitel 10). Mit der 2. punktuellen Änderung wird dieser Bereich nun auch als Wohnbauland dargestellt. Diese Baulücken werden zu 100 % mit dem berechneten Bedarf verrechnet, weil es sich hierbei um neue Wohnbauflächen-Darstellungen handelt.

Nach dem angenommenen Bevölkerungswachstum von zusätzlichen 150 Einwohnern bis 2019 ergibt sich für die Gemeinde Kirchzarten insgesamt der folgende Bedarf, wobei der Innere Bedarf nach wie vor mit dem Wert von 0,3 % Wachstum p.a. angenommen wird:

**2,09 ha (Innerer Bedarf) + 2,14 ha (Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung) -
0,19 ha (Baulücken im Änderungsbereich Bühlacker I)
= 4,04 ha (Konkreter Wohnbauflächenbedarf)**

Dieser Bedarf von 4,04 ha bildet die Grundlage für die vorliegende FNP-Änderung mit einem Planungshorizont von 5 Jahren. Von diesem Bedarf sind die weiteren Innenentwicklungspotenziale (siehe Kap. 7.5) abzuziehen.

7.5 Innenentwicklungspotenzial – Wohnen

Im Rahmen vom Förderprogramm PFIF (siehe Kap. 3.3) wurden die bestehenden Innenentwicklungspotenziale sehr detailliert erhoben. Die dort erhobenen Flächen stellen jedoch ein theoretisches Potenzial dar, da auch Flächen erhoben wurden, die aufgrund der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne nicht bebaut werden können sowie Flächen, die baulich untergenutzt sind. Solche Flächen werden jedoch häufig als Parkplatz, Garten oder Lagerfläche genutzt, sodass eine kurzfristige Umnutzung nicht realistisch ist.

Aus diesem Grund wurde auf der Grundlage der bereits vorliegenden Unterlagen eine Digitalisierung und Überprüfung der konkreten bestehenden Innenentwicklungspotenziale vorgenommen. Dabei wurden rückwärtige Freiflächen oder Gärten in der „zweiten Reihe“, die aufgrund ihrer Größe noch bebaubar wären, aber derzeit nicht erschließbar sind, nicht berücksichtigt. Außerdem wurden Grundstücke, für die bereits ein Bauantrag gestellt wurde, offensichtlich auch langfristig nicht bebaubare Grundstücke (etwa aufgrund der Topografie), sowie bereits bebaute, jedoch in den Katastergrundlagen noch nicht als solche dargestellte Grundstücke, nicht als Flächenreserve gerechnet.

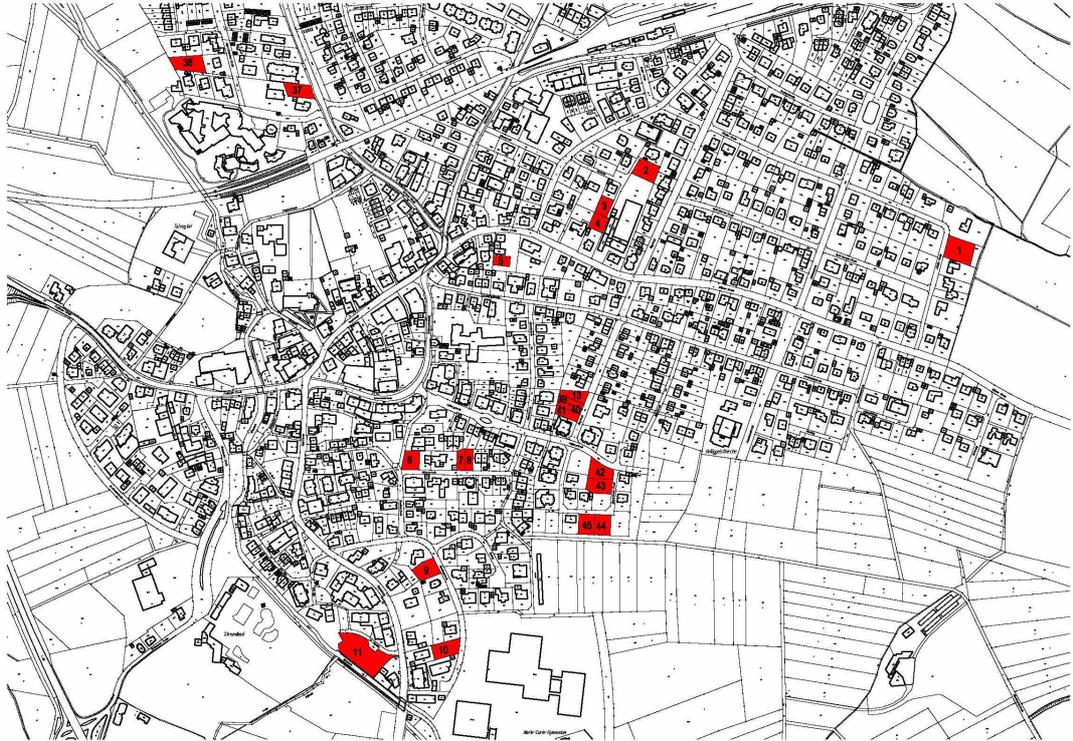
Die so ermittelten Flächen wurden gemäß ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, gemischte oder gewerbliche Bauflächen kategorisiert. Die sich hieraus ergebenden Flächenansätze stellen das theoretische Innenentwicklungspotenzial dar.

Es muss davon ausgegangen werden, dass nur ein kleiner Teil des ermittelten theoretischen Flächenpotenzials auch tatsächlich innerhalb des Planungszeitraums (5 Jahre) der Flächennutzungsplanänderung aktiviert werden kann. Aufgrund der bereits erfolgten intensiven Aktivierungsbemühungen der Gemeinde Kirchzarten im Rahmen des PFIF-Programms erscheint die sonst übliche Aktivierungsrate von ca. 2 % pro Jahr deutlich zu hoch. Von zu optimistischen Aktivierungsraten sollte Abstand genommen werden, da sich nahezu sämtliche Baulücken in Privatbesitz befinden und zum Teil schon über den Planungszeitraum der vorherigen Flächennutzungsplans hinaus zurückgehalten werden.

Im Folgenden soll daher von einer Aktivierungsrate von ca. 1 % pro Jahr ausgegangen werden, d.h. für 5 Jahre Planungszeitraum von 5 %. Hierbei handelt es sich lediglich um einen groben, durchschnittlichen Anhaltswert, der aufgrund verschiedener Faktoren variieren kann.

Weil drei der noch nicht bebauten Grundstücke im Ortsteil Burg am Wald im FNP noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt werden und mit der vorliegenden Änderung erstmals als Wohnbaufläche in die Darstellungen aufgenommen werden, können diese Flächen nicht als Innenentwicklungspotential angerechnet werden sondern wurden im Kapitel 7.4 vollständig mit dem konkreten Wohnbauflächenbedarf verrechnet und als Baulücken berücksichtigt.

Die Überprüfung der Innenentwicklungspotenziale erbrachte folgendes Ergebnis:

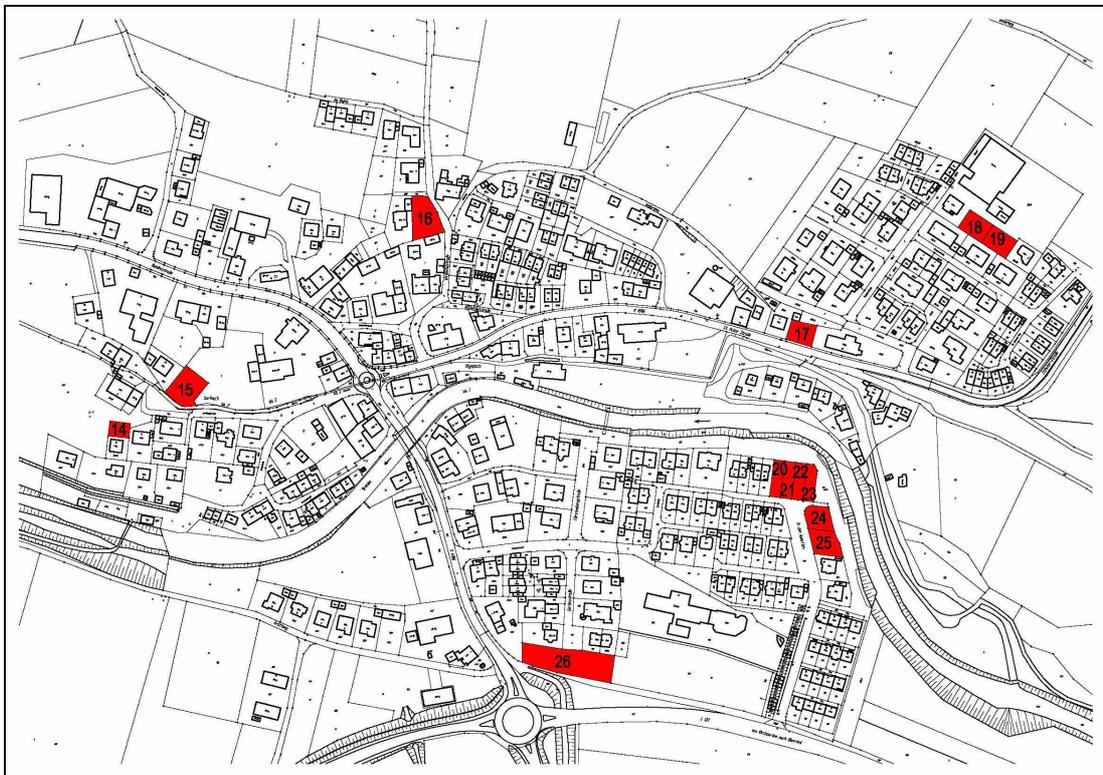


Baulücken Kernort Kirchzarten (Eigene Darstellung, Stand: April 2014)

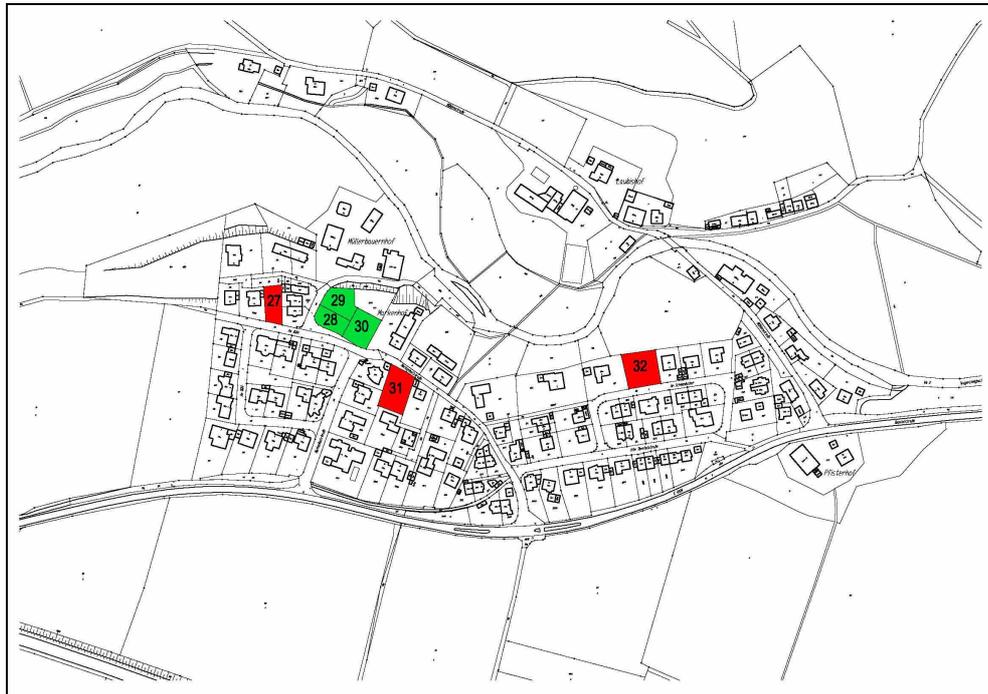
Die noch offenen Bauplätze im Bereich der Albert-Kromer-Straße werden zurzeit aufgesiedelt. Die noch unbebauten Grundstücke in diesem Neubaugebiet (Potentialflächen 13 und 39-45) befinden sich überwiegend in privatem Besitz und werden von den aktuellen Eigentümern für ihre Nachkommen als Bauland zurückgehalten. Daher wird die Aktivierungsrate von 5 % auch für diese Grundstücke angenommen.



Baulücken Ortsteil Neuhäuser (Eigene Darstellung, Stand: April 2014)

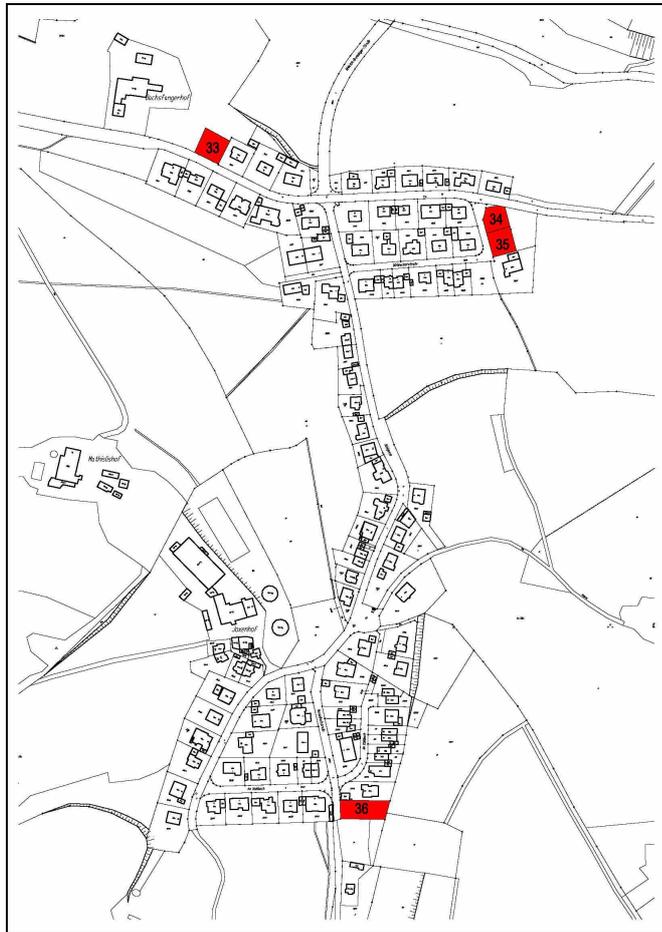


Baulücken Ortsteil Zarten (Eigene Darstellung, Stand: April 2014)



Baulücken Ortsteil Burg am Wald (Eigene Darstellung, Stand: April 2014)

Die drei in grün dargestellten unbebauten Grundstücke (Nummern 28 – 30) im Ortsteil Burg am Wald befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bühlacker I“. Diese Flächen wurden im FNP bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und werden mit der vorliegenden FNPÄ erstmals als zusätzlich dargestellte Wohnbauflächen aufgenommen (siehe Kapitel 10 Wohnbaufläche „Bühlacker I“ Gemeinde Kirchzarten (Änderungsbereich 4)). Damit können diese Flächen nicht in der Berechnung der Innenentwicklungspotentiale, mit einer entsprechenden Aktivierungsrate berücksichtigt werden. Diese drei Grundstücke belaufen sich auf ca. 0,19 ha und wurden dementsprechend in der Berechnung in vollem Umfang als zusätzliche Wohnbaufläche berücksichtigt und von den übrigen Entwicklungsflächen für den Bereich Kurgebiet II subtrahiert (siehe Kapitel 8 - Wohngebiet Kurgebiet II).



Baulücken Ortsteil Burg-Höfen (Eigene Darstellung, Stand: April 2014)

Die Flächengrößen der dokumentierten Baulücken stellen sich im Einzelnen wie folgt dar. Es wurde nach der Darstellung im Flächennutzungsplan unterschieden, jeweils nach Wohnbaufläche und gemischter Baufläche.

| Baulücke | Grundstücksgröße | Art der baulichen Nutzung (nach FNP) |
|----------|------------------|---|
| 1 | 1.144 qm | Wohnbaufläche |
| 2 | 744 qm | Wohnbaufläche |
| 3 | 422 qm | Wohnbaufläche |
| 4 | 465 qm | Wohnbaufläche |
| 5 | 319 qm | Wohnbaufläche |
| 6 | 575 qm | Wohnbaufläche |
| 7 | 312 qm | Wohnbaufläche |
| 8 | 325 qm | Wohnbaufläche |
| 9 | 711 qm | Wohnbaufläche |
| 10 | 117 qm | Wohnbaufläche |
| 11 | 2.260 qm | Wohnbaufläche |
| 12 | 575 qm | Wohnbaufläche |
| 13 | 442 qm | Wohnbaufläche |
| 18 | 395 qm | Wohnbaufläche |
| 19 | 410 qm | Wohnbaufläche |

| | | |
|---------------|------------------|---------------|
| 20 | 273 qm | Wohnbaufläche |
| 21 | 272 qm | Wohnbaufläche |
| 22 | 273 qm | Wohnbaufläche |
| 23 | 265 qm | Wohnbaufläche |
| 24 | 389 qm | Wohnbaufläche |
| 25 | 463 qm | Wohnbaufläche |
| 26 | 1.509 qm | Wohnbaufläche |
| 27 | 531 qm | Wohnbaufläche |
| 31 | 913 qm | Wohnbaufläche |
| 32 | 956 qm | Wohnbaufläche |
| 33 | 649 qm | Wohnbaufläche |
| 34 | 496 qm | Wohnbaufläche |
| 35 | 551 qm | Wohnbaufläche |
| 36 | 804 qm | Wohnbaufläche |
| 37 | 670 qm | Wohnbaufläche |
| 38 | 872 qm | Wohnbaufläche |
| 39 | 269 qm | Wohnbaufläche |
| 40 | 300 qm | Wohnbaufläche |
| 41 | 380 qm | Wohnbaufläche |
| 42 | 675 qm | Wohnbaufläche |
| 43 | 673 qm | Wohnbaufläche |
| 44 | 614 qm | Wohnbaufläche |
| 45 | 601 qm | Wohnbaufläche |
| Gesamt | 22.614 qm | |

Die in grün dargestellten Baulücken 28-30 belaufen sich auf ca. 0,19 ha (siehe Abb. Baulücken Ortsteil Burg am Wald). Diese können nicht als aktivierbares Innenentwicklungspotentiale berücksichtigt werden, sondern wurden im Kapitel 7.4 (Konkreter Wohnbauflächenbedarf) vollständig mit dem Wohnbauflächenbedarf für die nächsten fünf Jahre verrechnet. Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bühlacker I“

| Baulücke | Grundstücksgröße | Art der baulichen Nutzung (nach FNP) |
|---------------|------------------|--------------------------------------|
| 28 | 490 qm | Wohnbaufläche |
| 29 | 655 qm | Wohnbaufläche |
| 30 | 740 qm | Wohnbaufläche |
| Gesamt | 1.885 qm | |

Die Baulücken 14-17 liegen im Ortsteil Zarten und werden im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Bei der Berechnung des wohnbaulichen Innenentwicklungspotentials werden diese Flächen nur zur Hälfte berücksichtigt.

| Baulücke | Grundstücksgröße | Art der baulichen Nutzung (nach FNP) |
|---------------|------------------|--------------------------------------|
| 14 | 210 qm | gemischte Bauflächen |
| 15 | 654 qm | gemischte Bauflächen |
| 16 | 698 qm | gemischte Bauflächen |
| 17 | 369 qm | gemischte Bauflächen |
| Gesamt | 1.931 qm | |

Der in Kapitel 7.4 ermittelte konkrete Wohnbauflächenbedarf ist um 5 % des Innenentwicklungspotentials zu reduzieren. Dabei werden die ermittelten Wohnbauflächen vollständig angerechnet, die gemischten Bauflächen jedoch nur zum Teil. Wird eine idealtypische Mischnutzung für die gemischten Bauflächen zugrunde gelegt, ist von einer Aufteilung von 50 % Wohnnutzung und 50 % gewerblicher Nutzung auszugehen. Die ermittelten gemischten Bauflächen werden daher nur zu einem Anteil von 50 %, für den Wohnnutzungsanteil, in die Berechnung einfließen.

Aktivierbares Innenentwicklungspotential (Wohnbaufläche):

22.614 m² x 5 % = 1.131 m² (0,11 ha)

Aktivierbares Innenentwicklungspotential (gemischte Baufläche):

1.931 m² x 5 % = 97 m² (0,0097 ha)

Anrechnung als Wohnbaufläche (50 %): 48 m² (0,0048 ha)

Aufgrund der geringen Anzahl an Baulücken im Bereich der Mischbauflächen ergibt sich ein Hektar-Wert im Nachkommabereich, der für die tatsächliche Entwicklung aufgrund der Größenordnung keine Rolle spielt und somit vernachlässigt werden kann.

Das aktivierbare und somit anzurechnende Innenentwicklungspotenzial für das Wohnen beträgt ca. 0,11 ha.

Da dieses vom ermittelten Wohnbauflächenbedarf (siehe Kap. 7.5) abgezogen werden muss, ergibt sich für die Darstellung an geplanten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan eine Größenordnung von **3,93 ha** (4,04 ha - 0,11 ha).

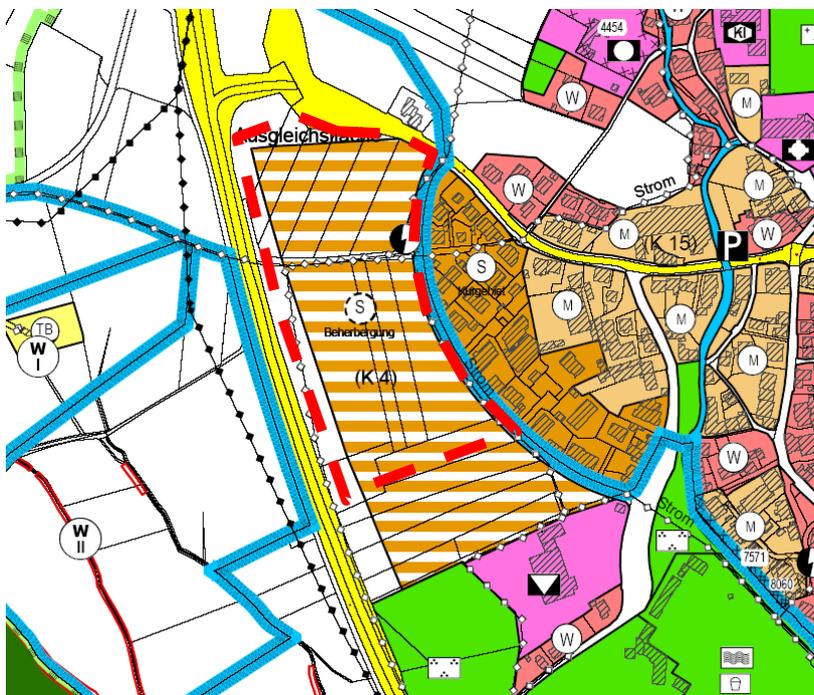
**8 WOHNBAUFLÄCHE „KURGEBIET II“ – KIRCHZARTEN
(ÄNDERUNGSBEREICH 2)**

8.1 Inhalte der Planung / Darstellung im Flächennutzungsplan

Entlang der Dr. Gremmelsbacher Straße ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine große Sonderbaufläche für Beherbergung enthalten. Diese Planung war für einen größeren Hotelkomplex vorgesehen. Zwischenzeitlich hat sich jedoch gezeigt, dass eine so große Sonderbaufläche nicht benötigt wird und dass ein großer Teil der Fläche künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Die frei werdende Fläche ist durch die zentrale Lage in der Nähe des Ortskerns sowie der guten Anbindung an den überörtlichen Verkehr sehr attraktiv. Die Lage an der viel befahrenen Landesstraße erfordert jedoch eine besondere Sensibilität bei der Bebauung. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen, der Größe des Plangebiets und der Ortseingangssituation hat sich die Gemeinde entschieden, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. In diesem wurden die teilnehmenden Büros aufgefordert, unter Berücksichtigung einer angemessenen Dichte, einen Entwurf für die Bebauung des Plangebiets zu erarbeiten, der in mehreren Bauabschnitten eine städtebaulich hochwertige und nachhaltige Entwicklung des Plangebiets aufzeigen sollte. Der erste Preis gruppierte die Bebauung entlang von 4 Wohnhöfen, die einerseits die Verzahnung der Bebauung mit der angrenzenden freien Landschaft, andererseits aber

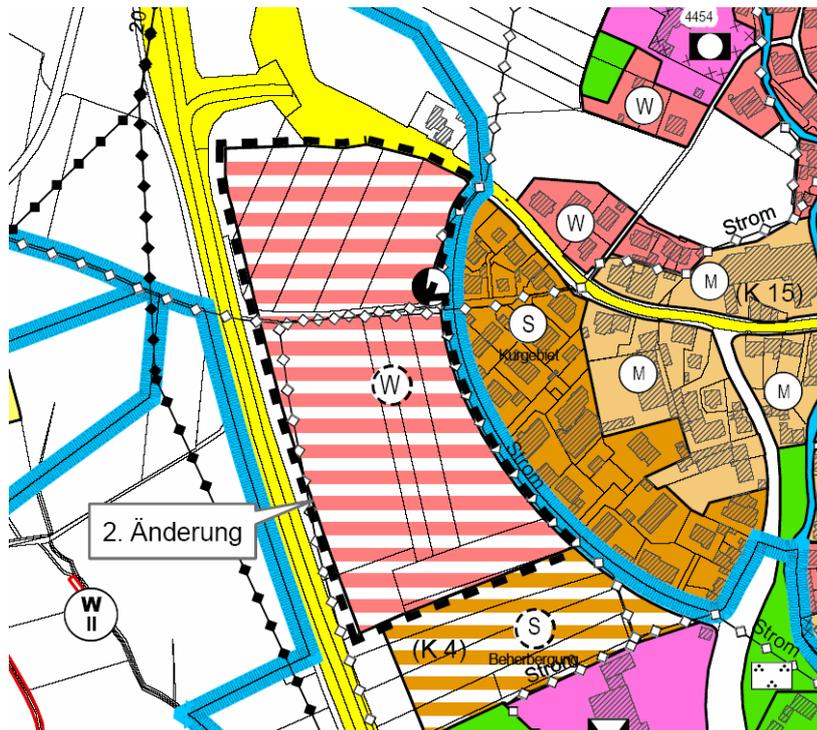
auch eine klare Identität der Bebauung erschuf. Basierend auf diesem Siegerentwurf möchte die Gemeinde Kirchzarten nun das Plangebiet entwickeln. Dementsprechend soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Vorher muss jedoch der Flächennutzungsplan dahingehend geändert werden, dass der bisher als Sonderbaufläche dargestellte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal ist das Gebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Beherrbergung dargestellt. Quer durch das Plangebiet in ost-westlicher Richtung verläuft eine unterirdische Stromleitung, die in ihrer jetzigen Darstellung erhalten werden soll. Ein kleiner Teilbereich zwischen der dargestellten Sonderbaufläche und der Landesstraße sowie der Kreisstraße im Norden wird in die Planungen neu aufgenommen. Bisher war hier auf einer Fläche von etwa 1,0 ha landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot)

Im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung soll das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden, wie die folgende Abbildung verdeutlicht.



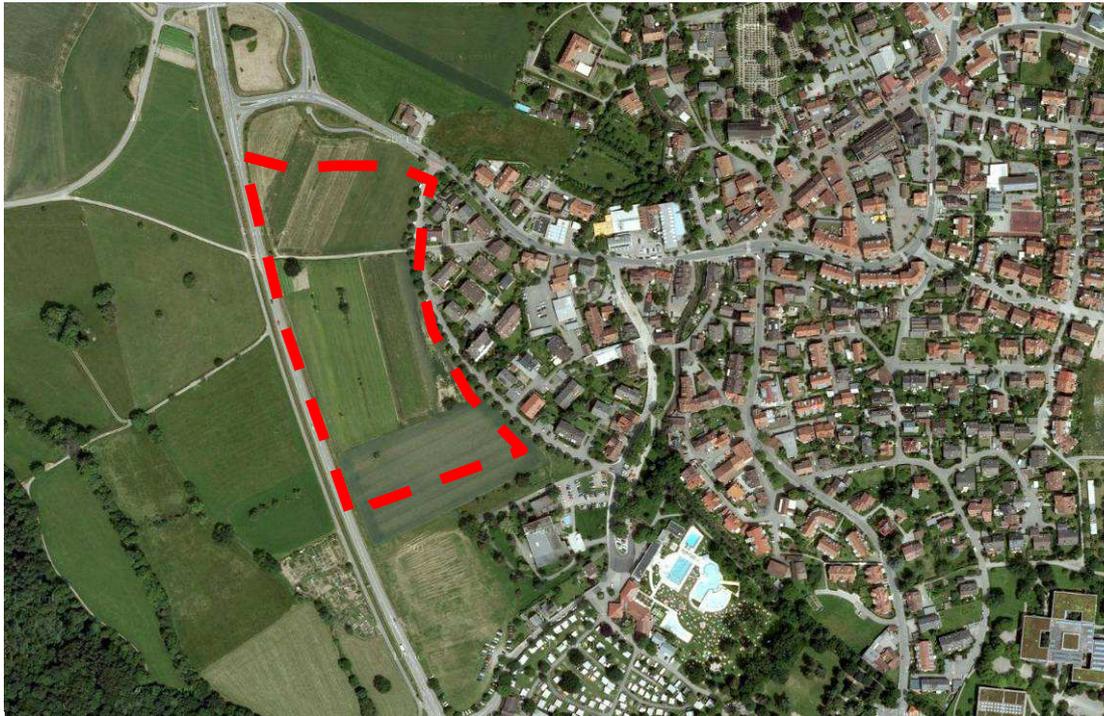
geplante Darstellung der 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

Entlang der Landesstraße wurde zwischen Wohnbauflächendarstellung und der Straße ein Streifen als Landwirtschaft dargestellt, auf dem voraussichtlich Lärm-schutzmaßnahmen untergebracht werden sollen.

8.2 Lage des Plangebiets / Bestandsnutzungen / angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Kirchzarten. Es liegt entlang der Dr. Gremmelsbacher Straße und erstreckt sich bis zur Kreisstraße K 4909 im Norden. Im Westen verläuft die Grenze des Plangebiets in einem Abstand von ca. 10 m parallel zur Landesstraße L 126. Im Osten grenzt die Bebauung von Kirchzarten an, im Süden liegt das Kurgebiet. Das Plangebiet wird heute intensiv landwirtschaftlich genutzt, ebenso die nördlich und westlich angrenzenden Flächen. Es umfasst eine Fläche von 4,11 ha.

Das Luftbild verdeutlicht die bestehenden Nutzungen und die Umgebung:



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

8.3 Standortwahl / Alternativenprüfung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchzarten ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Beherbergung dargestellt. Im Rahmen der Entwicklungen der vergangenen Jahre hat sich jedoch herausgestellt, dass der Bedarf an dieser Fläche für die Beherbergung nicht vorhanden ist, so dass die günstig gelegene Fläche nun einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Aufgrund der zentralen Lage, der Nähe zur Innenstadt und der guten Anbindung an den überörtlichen Verkehr, bietet sich das Plangebiet für eine Wohnbebauung zur Deckung des dringenden Bedarfs an. Über die bereits als Baufläche dargestellte Fläche hinaus soll das Plangebiet geringfügig erweitert werden, bis zur Landesstraße L 126. Die Planungen sehen einen Lärmschutzwall vor, der entlang der Straße die zukünftigen Bewohner schützen soll. Dieser Streifen verbleibt im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche, soll aber künftig für Lärmschutzmaßnahmen genutzt werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung schließt sich aufgrund des Flächenzuschnitts weitgehend aus.

Die Gemeinde gibt der Fläche Kurgebiet II im Vergleich zum Gebiet Lerchenfeld den Vorzug, da aufgrund der verkehrlichen Anbindung insbesondere an das Oberzentrum Freiburg kein zusätzlicher Verkehr durch den Ortskern und bestehende Wohngebiete geleitet wird und auf der Fläche Kurgebiet II aufgrund der städtebaulichen Struktur eher eine verdichtete Bebauung möglich ist, die dem dringenden und hohen Bedarf gerecht werden kann. Aufgrund der Umgebungsbebauung ist ein verdichtetes und flächensparendes Bauen im Bereich Lerchenfeld nicht sinnvoll, sodass dort deutlich weniger Wohneinheiten auf gleicher Fläche realisiert werden könnten. Auf die bisher im FNP dargestellte geplante Wohnbaufläche Lerchenfeld wird mit der vorliegenden FNPÄ daher verzichtet (siehe Kap. 9). Weitere Ausführungen zur Alternativenprüfung siehe auch Kap. 14.

Unterschiedliche Restriktionen, wie etwa Landschaftsschutz und FFH-Gebiete, an den heutigen Siedlungsrändern der Gemeinde Kirchzarten, die in der Planungs-umsetzung nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand zu überwinden wären, legen es nahe, den Bereich Kurgebiet II für die weitere wohnbauliche Siedlungsentwicklung Kirchzartens vorzusehen. Weil zudem der Änderungsbereich in den bisherigen FNP-Darstellungen bereits als Sonderbaufläche vorgesehen war und dieser damaligen Auswahl ebenfalls eine Alternativenprüfung zugrunde lag, erscheint der Bereich als geeignet. Alternative Standorte für die vorgesehene Wohnbaufläche bestehen somit nicht.

8.4 Nachrichtliche Übernahmen

Die geplante Wohnbaufläche liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist entsprechend zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind keine übergeordneten Planungen zu beachten.

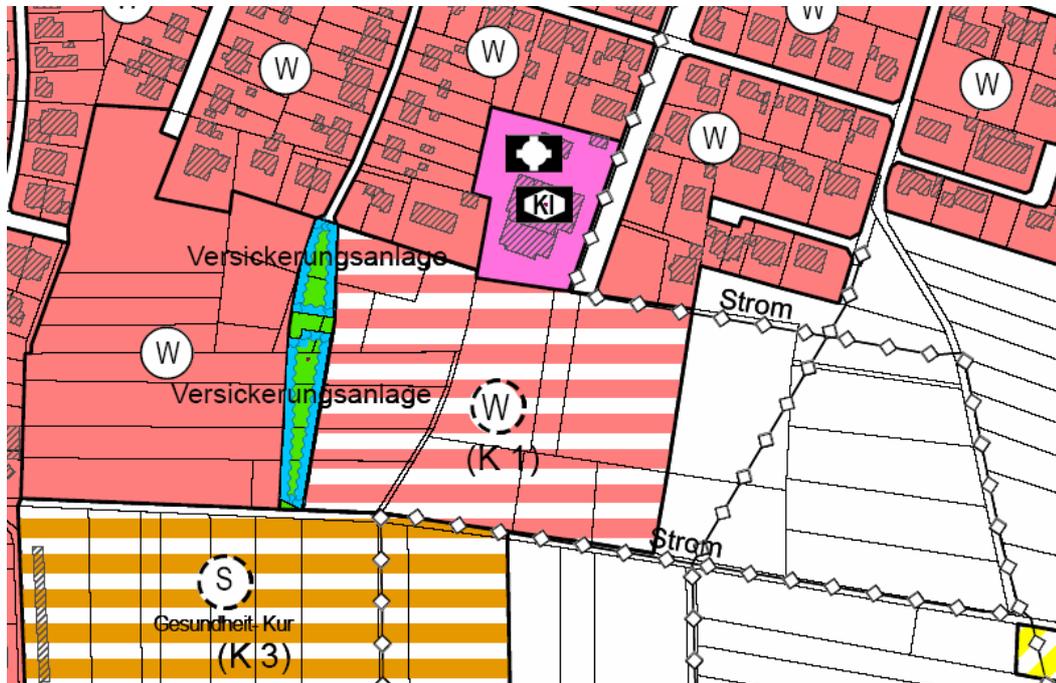
9 VERZICHT AUF WOHNBAUFLÄCHE „LERCHEFELD“ - KIRCHZARTEN (ÄNDERUNGSBEREICH 3)

9.1 Inhalte der Planung / Darstellung im Flächennutzungsplan

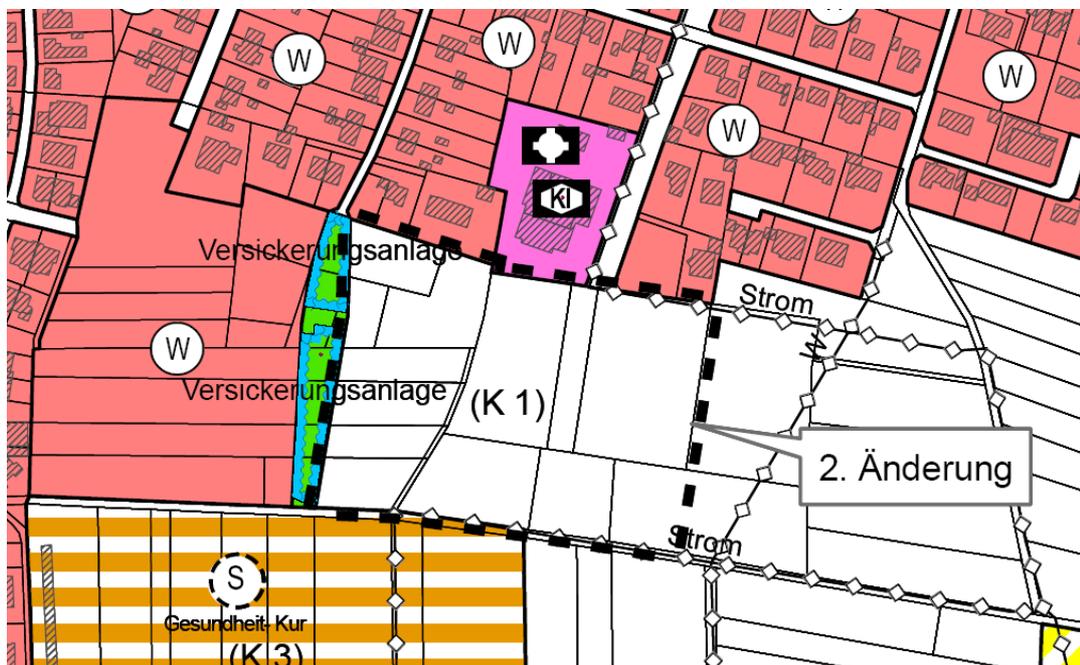
Die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale hat gezeigt, dass im rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch eine größere geplante Wohnbaufläche enthalten ist, nämlich das Gebiet Lerchenfeld („K1“) in einer Größe von 2,29 ha. Da diese Fläche auf den Bedarf voll angerechnet werden muss, würde für im Kurgebiet II nur noch eine Fläche von knapp 2 ha zur Verfügung stehen. Das Planungskonzept als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs ließe sich so nicht umsetzen. Es erscheint auch städtebaulich nicht sinnvoll, den bestehenden Flächenbedarf auf diese beiden Gebiete aufzuteilen.

In der Abwägung zwischen beiden Flächen hat sich die Gemeinde für das Kurgebiet II entschieden, da hier der dringend geforderte Wohnflächenbedarf besser befriedigt werden kann und unterschiedliche Wohnformen und Gebäudetypologien realisiert werden können. Entsprechend muss auf die Wohnbaufläche Lerchenfeld verzichtet werden. Künftig soll der Bereich wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Im Rahmen künftiger FNP-Fortschreibungen mit einem längeren Planungshorizont wäre eine Wiederaufnahme denkbar.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Südlich und nördlich des Gebiets verläuft nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan eine unterirdische Stromleitung. Diese Leitung wird im Rahmen der Planänderung in ihrer Darstellung bestehen bleiben.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Darstellung nach der 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

9.2 Lage des Plangebiets / Bestandsnutzungen / angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Kirchzarten und grenzt nördlich an bestehende Bebauung an. Westlich schließt, nach einer Versickerungsanlage, ebenfalls Bestandsbebauung an. Südlich des Plangebiets liegt die geplante Son-

derbaufläche (K3) mit der Zweckbestimmung Gesundheit-Kur. Diese Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt

Das Plangebiet sowie die südlich und östlich angrenzenden Flächen werden heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen im Gebiet kaum ökologisch hochwertige Strukturen.



Darstellung des Plangebiets (Kartengrundlage maps.google)

9.3 Standortwahl / Alternativenprüfung

siehe Kap. 8.3

9.4 Nachrichtliche Übernahmen

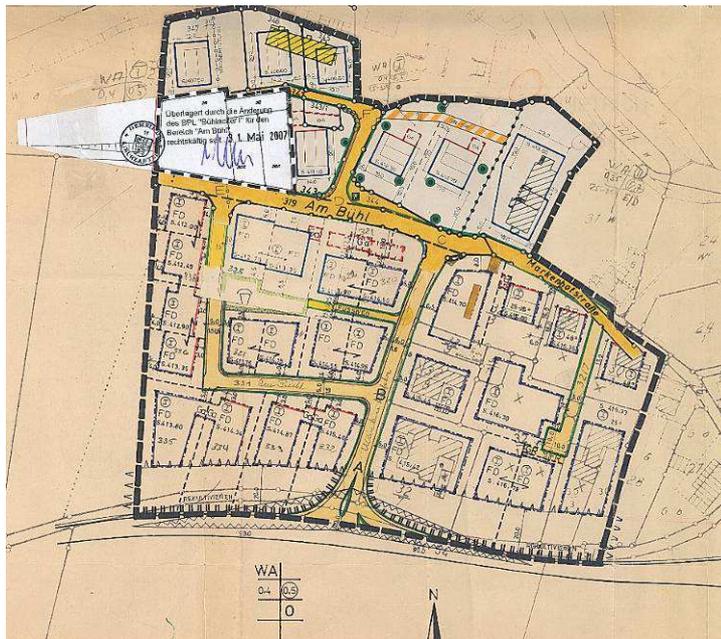
Die geplante Fläche für Landwirtschaft liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist entsprechend zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind keine übergeordneten Planungen zu beachten.

10 WOHNBAUFLÄCHE „BÜHLACKER I“ GEMEINDE KIRCHZARTEN-BURG (ÄNDERUNGSBEREICH 4)

Für den Bereich „Bühlacker I“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1972, einmal geändert im Jahre 2007, vor. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von knapp 4,3 ha. Davon sind etwa 0,5 ha im Flächennutzungsplan bisher falsch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt worden.

Dieser Fehler ist im Rahmen der Digitalisierung im Jahr 2010 entstanden und soll nun korrigiert werden.

Die Erweiterung des Bebauungsplans in dem betreffenden Bereich, wurde damals als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Im Rahmen der Digitalisierung 2010 wurden genau solche Darstellungsdifferenzen behoben. In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde wurde dafür 2010 kein Bedarfsflächennachweis erarbeitet, da die Gebiete in der Regel bereits vollständig bebaut waren und keine Planungsflächen darstellten. Der betreffende Bereich wurde 2010 im Rahmen der Digitalisierung nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan aufgenommen, obwohl dies aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan hätte geschehen müssen.

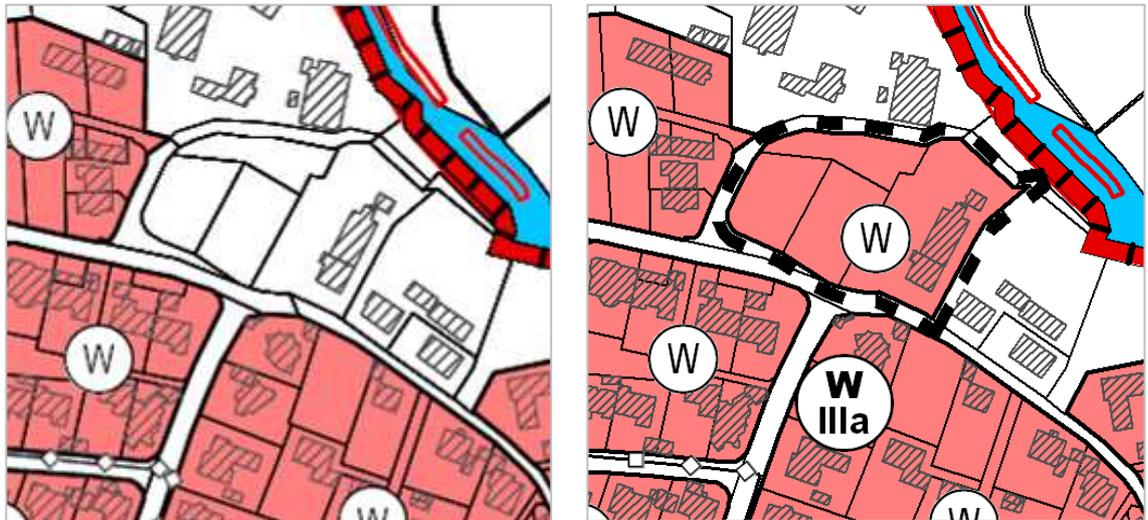


Bebauungsplan „Bühlacker I“ in der Fassung der 1. Änderung von 2007

Diese fehlerhafte Darstellung wird nun im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bühlacker I“ wurde bis heute, mit Ausnahme von einzelnen Grundstücken, nahezu vollständig aufgesiedelt. Der bereits besiedelte Bereich wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung und entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan in die Darstellungen des FNP übernommen. Der ursprünglich verfolgte Weg, die noch verfügbaren Flächen als Innenentwicklungspotentiale zu berücksichtigen, wurde nach der Offenlage aufgegeben, weil es sich hierbei um Neudarstellungen auf FNP-Ebene handelt. Die drei noch unbebauten Grundstücke 28-30 (siehe Kap. 7.5) fließen in vollem Umfang in die Wohnbauflächenberechnung ein und die Flächen werden vollständig als geplante Wohnbaufläche berücksichtigt (siehe Kap. 7.4 Konkreter Wohnbauflächenbedarf).

Im Kapitel 7.5 Innenentwicklungspotentiale werden diese Flächen als Baulücken 28-30 dargestellt. In der Berechnung werden diese Flächen aber vollständig als Innenentwicklungspotential angerechnet und nicht mit einem prozentualen Aktivierungspotential berechnet.

Die Darstellungsveränderung im Änderungsbereich 4 ist aus den folgenden Abbildungen ersichtlich:



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (links) und die geplante geänderte Darstellung (rechts)

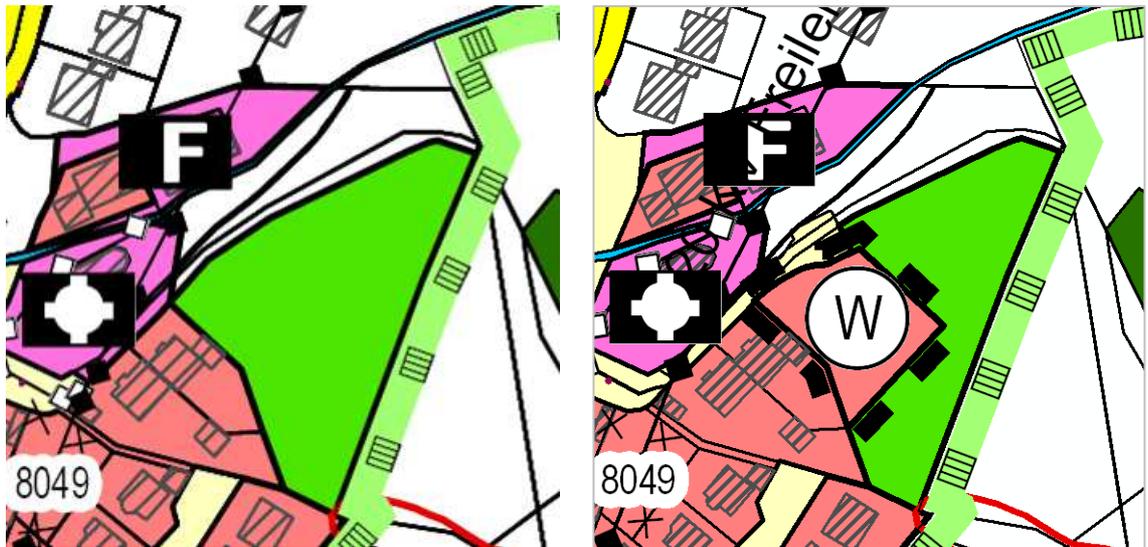
**11 BERICHTIGUNG GEM. § 13A ABS. 2 NR. 2 BAUGB „HIRSCHENHOF“
GEMEINDE BUCHENBACH**

Für den Bereich Hirschenhof in der Gemeinde Buchenbach, im Ortsteil Wagensteig, wurde ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren bietet die Möglichkeit, gegebenenfalls notwendige Flächennutzungsplanänderungen im Zuge der Berichtigung anzupassen. Dies wird im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung vollzogen.



2. Bebauungsplanänderung „Hirschenhof“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Das Plangebiet der 2. Bebauungsplanänderung „Hirschenhof“ umfasst einen Teilbereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Hier soll im Sinne der Innenentwicklung eine angemessene Nachverdichtung der bestehenden Strukturen zugunsten der ortsansässigen Bevölkerung realisiert werden. Über diese Darstellung der Fläche als Wohngebiet hinaus, wurden auch das Herrenbächle und die begleitenden Grünstrukturen in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da sich im Rahmen der Offenlegung und Renaturierung des Baches seine Lage verändert hat. Im Flächennutzungsplan wird diese Darstellung nicht geändert, hier bleibt die Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche erhalten.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (links) und die geplante geänderte Darstellung (rechts)

12 FLÄCHENBILANZ

Im Bereich der Gewerbeflächen lagen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan keine aktivierbaren Baulücken vor. Lediglich eine geringe Anzahl an Baulücken in Mischbauflächen bestehen, die jedoch aufgrund der geringen Größe zu vernachlässigen sind. Die gewerbliche Fläche „K2“ in einer Größe von 3,55 ha stand jedoch als Entwicklungspotenzial zur Verfügung. Künftig soll in diesem Bereich die neu zugeschnittene Gewerbefläche Fischerrain in einer Größe von 5,0 ha aufgenommen werden. Es handelt sich somit um eine Zunahme der geplanten Gewerbefläche im FNP um ca. 1,45 ha.

Im Bereich der Wohnbauflächen belaufen sich die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale auf ca. 0,11 ha. Auf die im rechtskräftigen FNP dargestellte Wohnbaufläche Lerchenfeld mit einer Größe von 2,29 ha wird künftig verzichtet.

Unter Berücksichtigung der Baulücken und des aktivierbaren Innenentwicklungspotentials beläuft sich der berechnete Wohnbauflächenbedarf auf 3,93 ha. Die neu aufgenommene Fläche Kurgebiet II weist eine Fläche von 4,11 ha auf. Der großzügige Flächenzuschnitt wurde gewählt, um möglichst große Entwicklungsmöglichkeiten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einzuräumen. Die Überschreitung um 0,18 ha kann dessen ungeachtet auf Flächennutzungsplanenebene als geringfügig angesehen werden. Zumal bei der Entwicklung der Fläche Kurgebiet II entlang der Landesstraße L126 Lärmschutzeinrichtungen vorgesehen sind, die innerhalb der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche liegen werden. So ist davon auszugehen, dass die Fläche Kurgebiet II nicht in vollem Umfang als Bauland entwickelt wird.

Im Vergleich zum bestehenden Flächennutzungsplan vergrößert sich die geplante Wohnbaufläche von 2,29 auf 4,11 ha, also eine Zunahme um 1,82 ha.

13 KULTUR- UND SACHGÜTER

In den Änderungsbereichen befinden sich mehrere Kulturdenkmale.

Es befindet sich darunter in Kirchzarten Burg, im Bereich „Bühlacker I“ Markenhofstraße 9, Markenhof ein Denkmal gemäß § 2 DSchG. Hierbei handelt es sich um ein Hauptgebäude eines ursprünglich umfangreichen Hofgutes. Nähere Ausführungen und Hinweise zu den Denkmälern sind in den Steckbriefen enthalten.

| Kultur- und Sachgüter | | | |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Ort | Lage | Bezeichnung | Denkmalart |
| Kirchzarten Burg | „Bühlacker I“ | Hauptgebäude eines Hofgutes | Baudenkmal |
| Kirchzarten-Zarten | „Gewerbegebiet Fischerrain“ | Kulturdenkmal 6 | Archäologisches Denkmal |
| Kirchzarten, | „Kurgebiet II“ | Kulturdenkmal 7 | Archäologisches Denkmal |
| Kirchzarten-Burg | „Bühlacker I“ | Kulturdenkmal 1 | Archäologisches Denkmal |
| Buchenbach-Wagensteig | „Hirschenhof“ | Kulturdenkmal 3 | Archäologisches Denkmal |

Für die Bereiche in denen Anpassungen und Berichtigungen durchgeführt werden, werden die Hinweise nicht zusätzlich in den Steckbrief übernommen.

Die folgenden Hinweise gelten für die aufgeführten archäologischen Kulturdenkmale:

Alle Planungen und Maßnahmen innerhalb dieser archäologisch relevanten Flächen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind - wie Oberbodenantrag, Baugrunduntersuchungen, Bauaushub - sind in der Planungsphase mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen.

Im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen sind archäologische Sondierungen erforderlich, um die Befundsituation sowie Ausdehnung und Zerstörungsgrad der Befunde zu klären. Die anfallenden Kosten für diese Sondierungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen kann festgelegt werden, ob bzw. in welchem Umfang unter anteiliger Kostenübernahme durch den Vorhabenträger archäologische Untersuchungen zur Sicherung der Funde und Befunde durchzuführen sind.

Um das weitere Vorgehen im Detail abzustimmen und den zeitlichen Ablauf festzulegen, sind frühzeitig Gespräche mit den Vorhabenträgern, der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und der archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg einzuplanen.

14 UMWELTBERICHT

14.1 Aufgabenstellung

Die stadtnahe und landschaftlich attraktive Lage der Gemeinde Kirchzarten bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung führt zu einer großen Nachfrage sowohl nach Wohnbau- als auch nach Gewerbeflächen.

Die konkreten Anfragen ortsansässiger Betriebe veranlassten die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Fischerrain“. Dabei wurde deutlich, dass sowohl die Größe als auch der Zuschnitt der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche sowie die Möglichkeiten einer belastbaren Erschließung, insbesondere im Hinblick auf spätere Erweiterungsmöglichkeiten nach Nordwesten, eine veränderte Abgrenzung erfordern (weiteres s. u. 14.2.1).

Die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene Sonderbaufläche „Kurgebiet II“ war für eine Nutzung für Beherbergungsgewerbe vorgesehen. Die Gemeinde sieht keinen Bedarf mehr für eine Sonderbaufläche solcher Größe, stattdessen benötigt sie weitere Wohnbauflächen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend geändert werden.

Die angestrebte Verlagerung der zukünftigen Wohnnutzung in den Bereich „Kurgebiet II“ veranlasste den Verzicht auf die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche „Lerchenfeld“.

Im Umweltbericht müssen die durch die Nutzungsänderung evtl. veränderten Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

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.

14.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

14.2.1 Änderungsbereich 1: gewerbliche Baufläche „Fischerrain“

An die im Flächennutzungsplan FNP bereits enthaltenen Gewerbeflächen sollen nach Norden anschließend weitere Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Ein Teil der bisher dargestellten gewerblichen Baufläche wird im FNP in „landwirtschaftliche Fläche“ umgewandelt (ca. 2,67 ha).

Das neu als gewerbliche Baufläche darzustellende Gebiet ist bisher als landwirtschaftliche Fläche im FNP enthalten und wird aktuell überwiegend als Grünland genutzt. (Abb. s. Anhang zum Umweltbericht.).

Die gesamte zukünftig im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche „Fischerrain“ beträgt 5 ha. Durch den Verzicht auf die o.g. 2,67 ha und die bereits im FNP enthaltenen Gewerbeflächen beträgt die tatsächliche Erweiterungsfläche ca. 1,45 ha. (Abgrenzung der von den Nutzungsänderungen betroffenen Flächen mit Größenangaben und Begründung s. unter 6)

14.2.2 **Änderungsbereich 2: „Kurgebiet II“**

Die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Beherbergung soll in Wohnbaufläche verändert werden. Das Planungsgebiet umfasst 4,11 ha. Weitere Angaben sind auch hier der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans, Kap. 8 und 9, zu entnehmen.

Heute wird das Gelände fast vollständig als Ackerfläche genutzt. (Abb. s. Anhang zum Umweltbericht.)

14.2.3 **Änderungsbereich 3: „Lerchenfeld“**

Die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung als Wohnbaufläche soll in landwirtschaftliche Fläche verändert werden. Das Planungsgebiet umfasst ca. 2,29 ha (siehe Kap. 9).

Das Gelände ist unbebaut und wird aktuell überwiegend als Grünland und Grünlandesaat sowie zu einem kleinen Teil als Ackerfläche genutzt. (Abb. s. Anhang zum Umweltbericht.)

14.3 **Zu berücksichtigende planerische und gesetzliche Vorgaben**

14.3.1 **Landschaftsschutzgebiet**

Das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ reicht im Westen bis an die Abgrenzung der geplanten Gewerbefläche „Fischerrain“.

14.3.2 **Trinkwasserschutzgebiet**

Die geplante gewerbliche Baufläche „Fischerrain“ und der Änderungsbereich „Lerchenfeld“ liegen vollständig im Wasserschutzgebiet Zone III B, das „Kurgebiet II“ liegt im Wasserschutzgebiet Zone III A. Die Schutzverordnung ist zu beachten.

14.3.3 **FFH-Gebiet 8013-342 „Kandel, Roßkopf und Zartener Becken“**

Die Fließgewässer Krumbach und Hagenbach mit begleitenden Gehölzen südlich der geplanten Gewerbefläche (Änderungsbereich 1) sind Teil des o.g. FFH-Gebietes. Der Mindestabstand beträgt ca. 80 m. Erhebliche Nachteile für FFH-relevante Arten oder Lebensraumtypen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Das „Kurgebiet II“ ist durch die L 126 vom FFH-Gebiet getrennt. Der Abstand beträgt nur ca. 25 m.

Der Änderungsbereich „Lerchenfeld“ liegt nicht in der Nähe des FFH-Gebietes.

Eine **Spezielle Artenschutzprüfung gem. § 44 BNatSchG** wurde als Vorbereitung für den Städtebaulichen Wettbewerb „Kurgebiet II“ erstellt.¹ Neben Vogelarten wurden auch Eidechsen und Fledermäuse erhoben und die vorhandenen Bäume auf ihre Habitatsignung untersucht.

¹ Spezielle Artenschutzprüfung Kurgebiet II Gemeinde Kirchzarten. Bearbeitung: proECO Freiburg mit AG Freiraum Freiburg, Stand Juni 2012.

Die Ergebnisse daraus werden im Kap. „Schutzgut Tiere und Pflanzen, natürliche Lebensräume“ behandelt.

Bisher gibt es keine Anhaltspunkte, dass die geplante Baufläche „Fischerrain“ oder der Änderungsbereich „Lerchenfeld“ (Teil-) Lebensräume bietet, die für das Überleben besonders oder streng geschützter Arten wichtig sein könnten.

14.3.4 Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG

Gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen.

14.3.5 Weitere relevante gesetzliche Vorgaben:

Bundesnaturschutzgesetz § 21, Landesnaturschutzgesetz §§ 20, 21 und 32: Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Falls Eingriffe unvermeidlich sind, so sind sie zu minimieren, auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Bundesbodenschutzgesetz §§ 4 und 7, Landes Bodenschutz- und Altlastengesetz § 2: Mit unversiegelten Böden ist schonend und sparsam umzugehen. Es sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Mutterboden ist zu erhalten. Unnötige Versiegelungen sind zu vermeiden. Die geogenen Belastungen mit Schwermetallen aus dem historischen Bergbau wurden untersucht. Folgerungen daraus werden im Umweltbericht genannt und berücksichtigt.

Wassergesetz Baden-Württemberg § 45: Niederschlagswasser soll grundsätzlich im Gebiet zurückgehalten werden und durch Verdunstung oder Versickerung möglichst wieder dem Wasserkreislauf zur Verfügung stehen, sofern dies schadlos und unter vertretbarem Aufwand möglich ist. Der Schutz des Grund- und Trinkwassers (Schutzzone III A und B) ist vorrangig.

14.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

14.4.1 Geplante Bauflächen

Baubedingte Wirkungen

Die in den geplanten Bauflächen vorhandenen Lebensräume – überwiegend Acker und Intensiv-Grünland - werden beseitigt. Wertvoller Oberboden und Unterboden müssen abgetragen werden, der verbleibende Anteil des Bodens wird umgelagert und z.T. verdichtet. Im Zuge des Baubetriebes ist mit Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen durch die Baumaßnahmen selbst und durch den Baustellenverkehr zu rechnen.

Anlagebedingte Wirkungen

Ein erheblicher Teil des Bodens wird versiegelt, in der geplanten Gewerbefläche voraussichtlich bis zu 80 %, bei Wohnnutzung je nach angestrebter Dichte ca. 60 %. Die Versickerung und Verdunstung wird entsprechend vermindert und der Wasserabfluss beschleunigt. Die Flächen stehen nicht mehr für die landwirtschaftliche Produktion und für die natürliche Vegetation und die Tierwelt zur Verfügung.

Betriebsbedingte Wirkungen

Vor allem die Gewerbenutzung wird einen entsprechenden Kraftfahrzeugverkehr nach sich ziehen, der auch die Zufahrtsstrecke zum Gebiet mit Lärm und Abgasen belastet und evtl. auch die angrenzenden natürlichen Lebensräume und Arten stört. Auch die geplante Wohnbaufläche kann zu wahrnehmbaren Störungen für die Bewohner im angrenzenden Wohngebiet führen. Durch die Beheizung der Gewerbe-

betriebe und der Wohngebäude werden zusätzliche Emissionen in die Umgebung gelangen.

14.4.2 Geplante Flächen für Landwirtschaft

Die Flächen sind im FNP bisher als Bauflächen dargestellt, werden aber bis heute landwirtschaftlich genutzt. Belastungen für Mensch und Umwelt entstehen spez. bei Güllegaben aus intensiver Tierhaltung, die nicht bodennah oder direkt in den Boden ausgebracht werden und zu Geruchsbelästigungen für die Anwohner führen, die Luft mit Stickstoff anreichern und evtl. auch Nitrateintrag in das Grund- und Trinkwasser verursachen.

Die Lärmbelastung aus der Bewirtschaftung erscheint vernachlässigbar.

14.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Hinweise zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich des Eingriffs

14.5.1 Änderungsbereich 1: Gewerbliche Baufläche „Fischerrain“

Schutzgut Mensch

Das zeitlich begrenzte Aufkommen an Baufahrzeugen und später der kontinuierliche Verkehr zum und vom Gewerbegebiet führt zu erhöhten Lärmemissionen. Ob damit wahrnehmbare Lärmbelastungen für die südlich angrenzenden Wohngebiete entstehen, kann ohne Daten zum heutigen und zukünftigen Verkehrsaufkommen nicht beurteilt werden. Der Abstand zur Wohnnutzung beträgt mindestens ca. 200 m. Möglicherweise ist auch der Ortsteil Zarten von zunehmendem Lärm betroffen.

Das vorhandene Gewerbegebiet, die zu erwartende Entwicklung in der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbefläche sowie die Bundesstraße und Landesstraßen aber sind als Vorbelastungen zu betrachten. Wie sehr die zusätzliche Gewerbenutzung in den bestehenden Wohngebieten südlich und westlich der zukünftigen Gewerbefläche wahrgenommen wird und zu welcher messbaren Belastung dies führen wird, ist im aktuellen Planungsstadium auch deshalb nicht feststellbar, weil sie wesentlich von der Art der Betriebe abhängt. Die geltenden Gesetze zum Immissionsschutz müssen eingehalten werden.

Die beschriebenen Vorbelastungen sind vermutlich die Ursache für die geringe Frequentierung des nordwestlichen Ortsrandes von Kirchzarten durch Erholungssuchende. Spaziergänger, Jogger etc. suchen weniger lärmbelastete Gebiete auf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, natürliche Lebensräume

Die wertvollste Fläche innerhalb der geplanten Gewerbeerweiterung ist die Obstwiese im Südosten, sie erscheint etwas artenreicher als die übrigen Grünlandflächen und besitzt einen mittleren Wert als Lebensraum. Es ist nur noch ein großer Obstbaum vorhanden, die übrigen wurden bereits ersetzt und haben altersbedingt erst einen geringen Biotopwert. Das Intensivgrünland nimmt nahezu die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche ein und hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum.² Der Lebensraum Acker kommt aktuell nur auf einer kleinen Fläche vor und besitzt eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Der große Obstbaum ist vor seiner Beseitigung auf evtl. dort vorkommende, gem. § 44 BNatSchG geschützte Arten zu prüfen, ggf. sind Ersatzhabitats herzustellen.

Die Entfernung zum **FFH-Gebiet 8013-342 „Kandel, Roßkopf und Zartener Becken“** beträgt mind. ca. 80 m. Sicherlich nutzen Vögel und Fledermäuse die Fläche

² LfU Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Abgestimmte Fassung August 2005.

als Nahrungs- und Jagdhabitat. Ähnliche Flächen sind in der Umgebung vorhanden und bleiben als Teil-Lebensraum erhalten. Die Beanspruchung des Geländes führt daher voraussichtlich nicht zu bestandsgefährdenden Beeinträchtigungen von FFH-relevanten oder weiteren geschützten Arten.

Der heutige Zustand und die Schutzflächen und Schutzgebiete in der Umgebung sind in der Abbildung im Anhang zum Umweltbericht dargestellt.

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen

Geologisch befindet sich das Planungsgebiet am Rand des Schwarzwald-Grundgebirges in submontaner Lage. Das Zartener Becken ist mit einem mächtigen Schotterkörper aufgefüllt. Die Bodengesellschaft ist Braunerde + Braunerde-Parabraunerde + Auenbraunerde. Es ist der typische Boden der Nieder- und Aueterrassen des Zartener Beckens mit lehmig-schluffiger Deckschicht über dem Terrassenkies.

Auf der Basis der Bodenschätzung wurden die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen bewertet³:

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf AKIWAS: Dieser Wert beschreibt die Rückhaltefähigkeit des Bodens, wodurch der Oberflächenwasserabfluss verzögert bzw. verringert wird.

Der größere Flächenanteil der geplanten Gewerbenutzung, ca. zwei Drittel, verfügt über eine mittlere Rückhaltefähigkeit für Niederschläge (2). Das übrige Drittel besitzt eine hohe Rückhaltefähigkeit (3).

Der Flächenanteil, dessen Nutzung in landwirtschaftliche Fläche geändert werden soll, weist eine ähnliche Bewertung dieser Bodenfunktion auf.

Filter und Pufferfähigkeit des Bodens FIPU: Die schützenden Deckschichten bewahren den Grundwasserkörper vor schädlichen Stoffen. Im Änderungsbereich liegt die Filterfähigkeit des Bodens überwiegend zwischen mittlerer und hoher Bedeutung (2,5). Nur auf einer kleinen Teilfläche am Nordost-Ende ist die Filterfähigkeit gering bis mittel (1,5).

Natürliche Bodenfruchtbarkeit NATBOD: Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens für die Landwirtschaft ist im gesamten Änderungsgebiet von mittlerer Bedeutung (2).

Als Sonderstandort für naturnahe Vegetation ist die Fläche unbedeutend und bleibt unberücksichtigt⁴. Diese Bodenfunktion wird nur dann berücksichtigt, wenn sie mindestens mit 4 = sehr hohe Bedeutung bewertet wurde.

Bewertung der Bodenfunktionen⁵:

Wertstufe 4 = sehr hohe Bedeutung, 3 = hohe Bedeutung; 2 = mittlere Bedeutung, 1 = geringe Bedeutung

| Grundwert der einzelnen Bodenfunktionen | | | | Wertstufe (Gesamtwert) |
|---|------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------|
| Ausgleichskörper im | Filter und Puffer für Schad- | Natürliche Boden- | Sonderstandort f. naturna- | |

³ Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stand November 2010, erhalten am 27. April 2012.

⁴ Bewertung gem. Heft 23 der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“.

⁵ Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau LGRB: Bewertung der Bodenfunktionen, s.o.

| Wasserkreislauf | stoffe | fruchtbarkeit | he Vegetat. | |
|---------------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------|---|
| überwiegend 2, auf ca. 30 % der Fl. 3 | 2,5 (auf kleiner Teilfl. 1,5) | 2 | unbedeutend | überwiegend. 2,17 = mittel; ca. 30 %: 2,5 = mittel-hoch |

Durch die Bauflächenerweiterung werden ca. 1,45 ha Boden von überwiegend mittlerer Wertigkeit zusätzlich beansprucht. Der Eingriff muss ausgeglichen werden. Die Verlagerung der gewerblichen Nutzung nach Norden und Änderung in landwirtschaftliche Fläche für einen Teilbereich im Westen ist unerheblich, da sich die Bewertung der Bodenfunktionen nicht wesentlich unterscheidet.

Schutzgut Wasser

Die geplante gewerbliche Baufläche liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III B. Die Trinkwasserschutzverordnung ist einzuhalten.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Grundwasserneubildungsrate leitet sich ab aus der Rückhaltefähigkeit des Bodens (entspricht „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, s.o.). Der Boden besitzt auf dem überwiegenden Teil des Planungsgebietes eine mittlere Rückhaltefähigkeit, daher kann von einem mittleren Versickerungsanteil der Niederschläge ausgegangen werden. Die Fähigkeit des Bodens, als Filter und Puffer für Schadstoffe zu wirken, ist auf dem größten Teil der Baufläche mittel bis hoch (2,5). Werden die obersten Bodenschichten beseitigt oder umgelagert, verliert diese grundwasserschützende Bodenfunktion ihre Wirkung.

Die oberflächliche Ableitung von den versiegelten Flächen – bis zu 80 % der Gewerbeflächen dürfen versiegelt werden - ist als erheblicher Eingriff zu betrachten. Verunreinigungen aus der gewerblichen Nutzung können das Schutzgut Wasser gefährden. Grundsätzlich wird angestrebt, unbelastetes Regenwasser vor Ort zu versickern. Es ist zu prüfen, unter welchen Auflagen das Regenwasser versickert werden kann, z.B. unter Verwendung von Filter- und Reinigungsanlagen vor der Versickerung über eine belebte Bodenschicht.

Die Verlagerung der zusätzlich zu beanspruchenden Fläche von ca. 1,45 ha innerhalb des Bereiches „Fischerrain“ ist für das Schutzgut Wasser unerheblich (vgl. unter „Schutzgut Boden“).

Schutzgut Klima/Luft

Kirchzarten liegt im Bereich der Wirksamkeit der erfrischenden nächtlichen Bergwinde bei gleichzeitig wärmebegünstigter Lage. Besondere Belastungen können bei Inversionswetterlagen mit Verfrachtung der Schadstoffe aus dem Rheintal bis in das Zartener Becken und bei sommerlicher Hitze entstehen. Klimagutachten mit Aussagen zur speziellen Situation im Gebiet „Fischerrain“ oder in der nächsten Umgebung liegen nicht vor.

Die vorhandene Gewerbenutzung östlich und südlich an das Planungsgebiet angrenzend übt möglicherweise einen kleinklimatisch spürbaren Effekt aus: neben der stärkeren Erwärmung der befestigten Flächen ist auch ein Abbremsen der Windströmungen durch die Baukörper nicht vollständig auszuschließen.

Durch die Erweiterung der Baufläche ist nicht mit einem zusätzlichen erheblichen Eingriff in das Lokalklima und die Luftverhältnisse zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Die landschaftlich sehr reizvolle und auch klimatisch attraktive Lage am Fuß der Schwarzwaldhänge bei gleichzeitig geringer Entfernung und guter Anbindung nach Freiburg macht Kirchzarten zu einem beliebten Wohnort.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand direkt an das vorhandene Gewerbegebiet angrenzend. In kurzer Entfernung führen die Landesstraße (L 126 und 127) im Westen und Norden und die Bundesstraße B 31 im Norden vorbei und binden das Gebiet gut an das übergeordnete Straßennetz an. Für diese Straßenführung wurden Einschnitte ins Gelände und Brückenbauwerke notwendig und der vorhandene Verkehr verursacht deutlich wahrnehmbaren Lärm. Die angrenzende Landschaft ist dadurch bereits verändert und vorbelastet, die Straßen stellen eine Barriere zwischen Kirchzarten und Zarten und der umgebenden Landschaft dar. Das Planungsgebiet liegt im für Kirchzarten am wenigsten attraktiven Ortsrandbereich.

Eine hohe Frequentierung durch Spaziergänger und Wanderer wurde nicht festgestellt. Andere Ortsrandbereiche sind attraktiver und werden wesentlich häufiger für die ortsnahe Erholung aufgesucht.

Innerhalb des Planungsgebietes sind fast keine landschaftlich bedeutsamen Strukturen vorhanden. Visuell wirksam ist der einzige noch verbliebene große Obstbaum. Die jüngeren Obstbäume, die als Ersatz für die bereits entfernten Bäume gepflanzt wurden, sind noch klein und daher weniger bedeutsam. Aufgrund ihrer Lage mitten im Planungsgebiet ist die Erhaltung der Obstbäume voraussichtlich nicht möglich.

Das vorhandene Gewerbegebiet ist bisher kaum durch landschaftlich wirksame Bepflanzung in die Landschaft eingebunden.

Bewertung bei Betrachtung eines größeren Landschaftsausschnittes

Die Qualität der Landschaft für den Landschaftsbetrachter setzt sich aber nicht nur aus den beschriebenen Einzelstrukturen zusammen, sondern besteht auch aus dem Zusammenwirken aller Elemente in einem größeren Ausschnitt. Betrachtet man den gesamten Ort von den umgebenden Hängen aus, so wird man ihn und seine Umgebung mindestens als landschaftlich reizvolle, vielfältige und damit hochwertige Landschaft bezeichnen. Der nördliche Ortsrandbereich mit der Gewerbeansiedlung, der Bundesstraße und den Landesstraßen kann man auch von einem weiter entfernten Standort aus betrachtet als landschaftlich belasteten Ausschnitt erkennen im Gegensatz zum südlichen und östlichen Ortsrand, der die höchste Bewertung für seine landschaftliche Qualität erhalten würde.

Eine Gewerbebeerweiterung angrenzend an bzw. eingefügt in die beschriebene vorbelastete Landschaft ist mit den geringstmöglichen Eingriffen verbunden. Würde man sich für andere Standorte in Kirchzarten entscheiden, würde der Eingriff in hochwertigere und weniger belastete Landschaftsausschnitte erfolgen. Die Standortauswahl ist grundsätzlich richtig.

Trotzdem ist aufgrund der erheblichen Flächenzunahme der Gewerbebenutzung von ca. 4 ha ein Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten. Wie erheblich dieser Eingriff empfunden wird, hängt sehr vom Standort des Betrachters ab. Aufgrund der Vorbelastungen wird eine maximal mittlere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes angenommen.

Die Frage, welche Anordnung der Gewerbebeerweiterung - kompakt an das vorhandene Gewerbegebiet wie bisher vorgesehen oder mit der Lücke, die durch die geplante Änderung in landwirtschaftliche Fläche entsteht - als geringerer Eingriff in

das Landschaftsbild empfunden werden würde, hängt vermutlich vor allem von der Gestaltung des Gesamtgebietes ab.

Die Gestaltung und Einbindung der Neubebauung in die Landschaft sollte daher einen hohen Stellenwert erhalten, das Gebiet sollte gut durchgrünt werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet liegen archäologische Kulturdenkmale. Weitergehende Erläuterungen und Hinweise zu den Kultur und sonstigen Sachgütern sind den Steckbriefen zu den einzelnen Änderungsbereichen zu entnehmen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Flächennutzungen:

Bisher wurde die Fläche als Grünlandfläche und zu einem geringen Anteil als Acker genutzt. Die anhaltende bauliche Entwicklung im Gebiet des GVV Dreisamtal ist mit dem zunehmenden Verlust gut zu bewirtschaftender ertragsfähiger landwirtschaftlicher Flächen verbunden.

Die Beanspruchung als Baufläche führt voraussichtlich zur Beseitigung der genannten Kulturdenkmale.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern:

Zwischen den Naturgütern sind Wechselwirkungen positiver oder negativer Art möglich. Nachteilige Wirkungen, die im Zusammenhang mit der Planungsmaßnahme stehen, werden bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen für jedes betroffene Schutzgut berücksichtigt. Als wichtigstes Beispiel sei hier die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers durch die grundsätzlich anzustrebende Versickerung des Regenwassers genannt.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da alle Gewerbeflächen Kirchzartens im Norden des Ortes liegen und die Verkehrsanbindung an die B 31 und die L 126 hier am besten ohne zusätzliche Belastungen für die Ortslage möglich ist, gibt es für eine Gewerbenutzung keinen Alternativstandort zur Fläche „Fischerrain“ (vgl. auch unter 6.4 des Erläuterungsberichtes zur Änderung des Flächennutzungsplanes).

14.5.2 Änderungsbereich 2: Änderung Sonderbaufläche „Kurgebiet II“ zu Wohnbaufläche

Schutzgut Mensch

Die vorhandenen Wohnquartiere östlich der Dr.-Gremmelsbacher-Straße und nördlich der Freiburger Straße entlang der Zufahrten zum Planungsgebiet sind von dem zeitlich begrenzten Aufkommen an Baufahrzeugen und später vom kontinuierlichen Anliegerverkehr betroffen. Die Zunahme des Verkehrs zum und vom neuen Wohnquartier mit den Folgebelastungen Lärm und Abgasemissionen werden zwar spürbar sein, werden sich aber voraussichtlich nicht durch erhebliche Mehrbelastungen von der bisher vorgesehenen Sondernutzung mit Zweckbestimmung Beherbergung unterscheiden. Untersuchungen oder Modellrechnungen bezüglich unterschiedlicher Lärm- und Abgasbelastungen wurden nicht durchgeführt.

Vom Verkehr auf der L 126 gehen Lärmbelastungen für die zukünftigen Bewohner aus. Für den Städtebaulichen Wettbewerb wurden eine Prognose und Beurteilung

der zu erwartenden Lärmeinwirkung erarbeitet⁶. Um die für Wohngebiete maßgebenden Immissionsgrenzwerte tags einhalten zu können, schlug der Gutachter eine Lärmschutzwand als Schallschutzmaßnahme vor.

Die Nutzung als Wohnbaufläche ist insofern mit einer stärkeren Belastung für den Menschen verbunden, als die zukünftigen Bewohner im Bereich ihrer Wohnung ständig dem Lärm ausgesetzt sind. Bei einer Nutzung als Sonderbaufläche wäre die Lärmbelastung für die Hotelgäste nur während ihres Aufenthaltes dort vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Belastung sind im weiteren Planungsverfahren zu konkretisieren.

Der anstehende Boden wurde an drei Stellen auf Schwermetallgehalte infolge des historischen Bergbaus untersucht. Er weist erhöhte Blei- und Zinkgehalte auf, die der geogenen Vorbelastung im gesamten Bereich „Kurgebiet II“ entsprechen. Die Prüfwerte hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch werden nicht überschritten, eine Verwertung des Bodens ist im Baugebiet ohne Einschränkungen möglich.⁷

Aussagen zum Wirkungspfad Boden-Pflanze-Mensch können auf Basis der durchgeführten Analysen nicht erfolgen. Falls Nutzgärten entstehen sollen, müssen spezifische Untersuchungen durchgeführt werden.⁸

Immissionen, die bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sollten minimiert werden, z.B. durch angemessene, bodennahe Ausbringungsmethoden für Gülle.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, natürliche Lebensräume

Die Baufläche wird nahezu vollständig ackerbaulich genutzt. Der Lebensraumtyp Acker besitzt eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung.⁹ Als weitere Strukturen sind eine schöne große Eiche am Westrand, ein Birnbaum, ein Feldgehölz und mehrere kleinere Einzelgehölze vorhanden. Das Feldgehölz hat einen mittleren Biotopwert. Der Wert der beiden Einzelbäume wird durch ihre Größe bestimmt, insbesondere die Eiche ist zu erhalten. Die Birne wird artspezifisch nicht mehr sehr lange leben, so dass keine aufwändigen Schutzmaßnahmen zugunsten ihrer Erhaltung gerechtfertigt wären.

Eine **Spezielle Artenschutzprüfung gem. § 44 BNatSchG** wurde als Vorbereitung für den Städtebaulichen Wettbewerb „Kurgebiet II“ erstellt.¹⁰ Neben den Vögeln wurden auch Eidechsen und Fledermäuse erhoben und die vorhandenen Bäume auf ihre Habitategnung untersucht.

Die zu erwartende Beseitigung der Gehölzstrukturen betrifft v.a. den Lebensraum der Singvögel, Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehen verloren, bei Verlust der großen Bäume werden möglicherweise auch Sommerquartiere von Fledermäusen zerstört. Die Gehölze dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Februar beseitigt wer-

⁶ Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Rink: Gutachterliche Stellungnahme Nr. 5207/536 vom 12.6.2012: Entwicklung Kurgebiet II auf Gemarkung Kirchzarten – Prognose und Beurteilung der durch Kraftfahrzeugverkehr verursachten Lärmeinwirkung.

⁷ Solum Büro für Boden und Geologie Freiburg: Kurzbericht Schadstoffuntersuchung. Anhang A zum Geotechnischen Bericht für die Erschließung des Baugebietes „Kurgebiet II“ in Kirchzarten. Ingenieurgruppe Geotechnik. Mai 2013

⁸ Telefonische Auskunft von Herrn Spatz, Solum, am 19.6.2013

⁹ LfU Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Abgestimmte Fassung August 2005.

¹⁰ Spezielle Artenschutzprüfung Kurgebiet II Gemeinde Kirchzarten. Bearbeitung: proECO Freiburg mit AG Freiraum Freiburg. Entwurf, Stand Juni 2012.

den und es müssen Ersatzlebensräume hergestellt werden. Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden.

Das **FFH-Gebiet 8013-342 „Kandel, Roßkopf und Zartener Becken“** beginnt auf der Westseite der L 126, damit beträgt der Abstand nur ca. 25 m. Dort wurden einige Wiesen als FFH-Lebensraumtyp Flachland-Mähwiese kartiert. Die Straße bedeutet eine Zäsur für den Lebensraum. Aus dem wertgebenden Arteninventar sind drei Fledermausarten zu nennen, die das Gelände als Nahrungshabitat und evtl. die Einzelbäume als Teillebensraum (s.o.) nutzen könnten.

Die aktuelle Situation und die Schutzgebiete und Schutzflächen in der Umgebung sind im Ausschnitt des Luftbildes im Anhang zum Umweltbericht dargestellt.

Für die genannten wertgebenden und besonders bzw. streng geschützten Arten und ihre Lebensräume ist es vermutlich unerheblich, ob es sich um eine Sonderbaufläche oder eine Wohnbaufläche handelt. Die geplante Änderung der Nutzung ist daher voraussichtlich nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen für die Arten- und Biotopausstattung verbunden, da der Eingriff in den Lebensraum ähnlich sein wird.

Der Eingriff ist sowohl bei Nutzung als Sonderbaufläche als auch bei Nutzung als Wohnbaufläche auszugleichen.

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen

Geologisch und bodenkundlich unterscheidet sich das Gelände im „Kurgebiet II“ nicht wesentlich vom nördlichen Ortsrand (vgl. weitere Ausführungen zum Boden in Kap. 7.5.1 zu „Fischerrain“). Es ist der typische Boden der Nieder- und Aueterassen des Zartener Beckens mit lehmig-schluffiger Deckschicht über dem Terrassenkies.

Wie in den Ausführungen zur Betroffenheit des Menschen bereits erwähnt, liegt eine gewogene Vorbelastung mit Schwermetallen aus dem historischen Bergbau vor. Eine Verwertung des Bodens im Baugebiet ist aus Schadstoffsicht uneingeschränkt möglich. Bei Verbringen des Bodens außerhalb des Gebietes sind die Hinweise des Geotechnischen Berichtes zu berücksichtigen.

Auf der Basis der Bodenschätzung wurden die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen bewertet ¹¹:

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: Dieser Wert beschreibt die Rückhaltefähigkeit des Bodens, wodurch der Oberflächenwasserabfluss verzögert bzw. verringert wird. Der größte Flächenanteil im Planungsgebiet verfügt über eine mittlere Rückhaltefähigkeit für Niederschläge (2). Im südlichen Teil, auf ca. 20 % der Fläche ist die Rückhaltefähigkeit hoch (3).

Filter und Pufferfähigkeit des Bodens: Die schützenden Deckschichten bewahren den Grundwasserkörper vor schädlichen Stoffen. Im „Kurgebiet II“ ist die Filterfähigkeit des Bodens von geringer bis mittlerer Bedeutung (1,5). Der südliche Teil, ca. 20 % der Fläche, besitzt eine mittlere bis hohe Filterfähigkeit (2,5).

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens für die Landwirtschaft ist im gesamten Planungsgebiet von mittlerer Bedeutung (2).

¹¹ Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stand November 2010, erhalten am 27. April 2012.

Als Sonderstandort für naturnahe Vegetation ist die Fläche unbedeutend. Diese Bodenfunktion bleibt unberücksichtigt¹².

Betroffene Fläche insgesamt: 4,12 ha. Bisher als Sonderbaufläche vorgesehen: ca. 3,6 ha. Zusätzliche Inanspruchnahme von Boden: ca. 0,52 ha.

Bewertung der Bodenfunktionen¹³

Wertstufe 4 = sehr hohe Bedeutung, 3 = hohe Bedeutung; 2 = mittlere Bedeutung, 1 = geringe Bedeutung

| Flächenanteil | Grundwert der einzelnen Bodenfunktionen | | | | Gesamtwert |
|--------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------|---|-------------------|
| | Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | Filter und Puffer für Schadstoffe | Natürliche Bodenfruchtbarkeit | Sondersto f. naturnahe Vegetation ²⁾ | |
| ca. 80 % der Fläche | 2 | 1,5 | 2 | unbedeutend | ca. 1,83 mittel |
| ca. 20 %, südlicher Teil | 3 | 2,5 | 2 | unbedeutend | 2,5 mittel - hoch |

Für die Beanspruchung des Bodens ist es unerheblich, ob die Fläche als Sonderbaufläche oder als Wohnbaufläche genutzt werden soll. Es entsteht kein erheblicher zusätzlicher Eingriff durch die Nutzungsänderung. Auf zusätzlich ca. 0,63 ha werden die Bodenfunktionen beseitigt bzw. beeinträchtigt. Der Verlust der Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ kann durch Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser (teilweise) vermieden oder gemindert werden. Um eine ausreichende Versickerungsleistung zu gewährleisten, müssen in die oberen Deckschichten, die weniger durchlässig sind als die darunter liegenden Schwarzwaldkiese, Sickerpackungen eingefügt werden (vgl. Geotechnischer Bericht¹⁴, Kap. 4.6).

Der unvermeidbare Eingriff in die Bodenfunktionen von überwiegend mittlerer Wertigkeit auf ca. 4,12 ha Fläche ist auszugleichen.

Schutzgut Wasser

Das „Kurgebiet II“ liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III A.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Bezüglich des Grundwasserstandes sind nur grobe Abschätzungen möglich: Bei hohen Grundwasserständen liegt er zwischen ca. 4 und 6 m unter Flur, bei extremem Hochwasser evtl. auch höher, bei mittlerem Wasserstand zwischen 10 und 12 m unter der Geländeoberfläche (Geotechnischer Bericht, Kap. 3.4).

Die Grundwasserneubildungsrate leitet sich ab aus der Rückhaltefähigkeit des Bodens (entspricht „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, s.o.). Der Boden besitzt auf dem überwiegenden Teil des Planungsgebietes eine mittlere, auf ca. 20% der Fläche eine hohe Rückhaltefähigkeit. Daher ist die Möglichkeit, dass Niederschläge in das Grundwasser versickern können, überwiegend mittel, auf der südlichen Teilfläche gering.

¹² Bewertung gem. Heft 23 der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“.

¹³ Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau LGRB: Bewertung der Bodenfunktionen, s.o.

¹⁴ Ingenieurgruppe Geotechnik: Geotechnischer Bericht für die Erschließung des Baugebietes „Kurgebiet II“ in Kirchzarten. Mai 2013

Die Fähigkeit des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe ist auf dem größten Teil der Baufläche gering bis mittel, im südlichen Teil mittel bis hoch. Werden die obersten Bodenschichten beseitigt oder umgelagert, verliert diese grundwasser-schützende Bodenfunktion ihre Wirkung.

Bei einer baulichen Nutzung ist mit erheblichen negativen Wirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen, insbesondere die Überbauung der rückhaltefähigen Böden ist ein erheblicher Eingriff. Die vorgesehene Änderung der Flächennutzung aber führt voraussichtlich nicht zu wesentlich veränderten Eingriffen.

Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser kann – zur Minimierung des Eingriffs und zur Entlastung des Regenwassersystems - versickert werden. Wie im Abschnitt „Boden“ erwähnt sind Sickerpackungen o.ä. notwendig, um eine ausreichende Versickerung durch die weniger durchlässigen Deckschichten zu gewährleisten.

Schutzgut Klima/Luft

Die wichtigsten Frischluftströmungen für Kirchzarten kommen von Südwesten die Brugga begleitend als Teil der erfrischenden nächtlichen Bergwinde. Besondere Belastungen können auch hier bei Inversionswetterlagen mit Verfrachtung der Schadstoffe aus dem Rheintal bis in das Zartener Becken und bei sommerlicher Hitze entstehen. Klimagutachten mit Aussagen zur speziellen Situation im Planungsgebiet oder in der nächsten Umgebung liegen nicht vor.

Es ist nicht mit einem zusätzlichen und erheblichen Eingriff in das Lokalklima und die Luftverhältnisse durch die Änderung der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Der landschaftlich bevorzugte Lage Kirchzartens bei gleichzeitig geringer Entfernung und guter Anbindung nach Freiburg wurde bereits erwähnt.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand direkt an das vorhandene Wohngebiet östlich der Dr.-Gremmelsbacher-Straße angrenzend. Die einzigen visuell bedeutsamen und wertvollen Landschaftsstrukturen im Gebiet sind die große Eiche im Westen, der Birnbaum und das Feldgehölz. Die vorhandene Baumreihe entlang der Dr-Gremmelsbacher-Straße wird dem bestehenden Wohngebiet zugeordnet. Sie bleibt erhalten.

Eine hohe Frequentierung durch Spaziergänger und Wanderer wurde nicht festgestellt, da andere Ortsrandbereiche, v.a. am Hangfuß der Berge im Süden und Westen, ruhiger und attraktiver sind und wesentlich häufiger für die ortsnahe Erholung aufgesucht werden. Allerdings ist zu beobachten, dass das Gebiet häufig von Radfahrern auf dem Weg Richtung Neuhäuser und Freiburg und von Fußgängern in Richtung Engenberg/Engenwald gequert wird, um schließlich über die L 126 in die freie Landschaft gelangen.

Die Barrierewirkung der L 126 zwischen Ortsrand und freier Landschaft ist nicht nur für die jetzigen Erholungssuchenden spürbar, sondern wird es mehr noch für die zukünftigen Bewohner im „Kurgebiet II“ sein. Hier besteht evtl. ein Konflikt zwischen der Herstellung des notwendigen Lärmschutzes und der Erhaltung des Bezugs zur umgebenden Landschaft. Massive bauliche Lärmschutzmaßnahmen verändern den zukünftigen Ortsrand nachteilig.

Bewertung bei Betrachtung eines größeren Landschaftsausschnittes

Von den umgebenden Hängen aus als Gesamtheit betrachtet, würde man auch den westlichen Ortsrand als sehr hochwertigen Landschaftsausschnitt bezeichnen, da die Hänge bei Dietenbach recht nah an den Ortsrand reichen und daher eine hohe Strukturvielfalt mit landschaftstypischem Charakter vorhanden ist. Die Talvogtei ist der prägende Blickfang am westlichen Ortsrand. Die L 126 wirkt wie erwähnt als Barriere.

Möglicherweise fügt sich eine Wohnbebauung am Ortsrand besser in das Ortsbild ein als ein Hotelkomplex mit großen Baukörpern. Eine belastbare Beurteilung wäre aber nur auf der Basis konkreter Entwürfe für beide Nutzungsvarianten möglich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Besonders zu beachtende und direkt betroffene Kultur- und Sachgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Flächennutzungen:

Aktuell wird die Fläche weit überwiegend als Acker genutzt. Die anhaltende bauliche Entwicklung im Gebiet des GGV Dreisamtal ist mit dem zunehmenden Verlust gut zu bewirtschaftender, ertragsfähiger landwirtschaftlicher Flächen verbunden.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern:

Auch hier sind zwischen den Naturgütern Wechselwirkungen positiver oder negativer Art möglich. Die voraussichtlich notwendigen Lärmschutzmaßnahmen für die zukünftigen Bewohner verursachen möglicherweise optisch störende Bauwerke am zukünftigen Ortsrand und verstärken die Barrierewirkung der L 126. Der Bezug zur umgebenden Landschaft wird durch Lärmschutzmaßnahmen von erheblicher Länge stark beeinträchtigt.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

In Kirchzarten steht keine nennenswerte Anzahl an Baulücken im Ort zur Verfügung. Die Wohnbaufläche „Lerchenfeld“ wird aufgegeben zugunsten der Änderung der nicht benötigten Sonderbaufläche „Kurgebiet II“ in eine Wohnbaufläche.

Weiteres hierzu s. am Ende des Kapitels unter *Kurzer Vergleich der Wohnbauflächen „Kurgebiet II“ und „Lerchenfeld“*.

14.5.3 Änderungsbereich 3: Änderung der „Wohnbaufläche Lerchenfeld“ in „landwirtschaftliche Fläche“

Schutzgut Mensch

Der südöstliche Ortsrandbereich, in dem sich die bisher im FNP dargestellte Wohnbaufläche befindet, ist die attraktivste Naherholungszone von Kirchzarten. Außer landwirtschaftlichen Wegen und den Zufahrten zum Friedhof und zum Giersberg mit Gaststätte gibt es keine von Kraftfahrzeugen befahrenen Straßen. Der Giersberg mit Blick nach Westen über Freiburg bis in die Vogesen, die Giersbergkapelle und die Gaststätte sind ein beliebtes Ziel für Spaziergänger. Der besonders schöne Landschaftsausschnitt, die Ruhe und der direkte und unzerschnittene Zugang zu den Schwarzwaldhängen machen diesen Ortsrandbereich besonders attraktiv und er wird entsprechend stark von Spaziergängern frequentiert. Dieser sehr wertvolle Naherholungsbereich bleibt durch die Nutzungsänderung unverändert. Die bisher

geplante Beanspruchung von 2,29 ha als Wohnbaufläche hätte den wertvollen Naherholungsbereich reduziert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch den Verzicht auf die bauliche Nutzung entfallen die Lärmentwicklung und die sonstigen Belastungen, die durch den Bau und die Nutzung als Wohngebiet für die benachbarten Bewohner entstehen würden. Die Ruhe und der Blick in die schöne Landschaft bleiben für die Bewohner der heutigen Randlagen erhalten.

Die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung bedeutet, dass die Immissionen aus der Landwirtschaft, insbes. die mit der Gülleausbringung verbundene Geruchsbelastung, bestehen bleiben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, natürliche Lebensräume

Es sind keine Schutzflächen und Schutzgebiete betroffen.

Das intensiv bewirtschaftete Grünland nimmt einen großen Teil der betroffenen landwirtschaftlich genutzten Fläche ein und hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere¹⁵. Eine kleine Fläche wird aktuell als Acker bewirtschaftet und besitzt eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung

Sicherlich nutzen Vögel, Fledermäuse oder weitere Arten die Fläche als Nahrungs- und Jagdhabitat. Da aber wertvolle Landschaftsstrukturen innerhalb der Änderungsfläche fehlen, besteht kein Anhaltspunkt, dass das Gebiet Fortpflanzungsstätten oder wichtige Teilhabitate für besonders oder streng geschützte Arten bietet.

Die bisher im FNP dargestellte Wohnnutzung würde Gärten entstehen lassen, die i.Allg. einen geringen Biotopwert zugewiesen bekommen und nur bei naturnaher Ausgestaltung oder mit einem guten Gehölzbestand o.ä. eine höhere Bewertung erhalten. Die Änderung in landwirtschaftliche Fläche hält den aktuellen Zustand aufrecht, der, wie oben erwähnt, eine sehr geringe bis geringe Biotopqualität besitzt.

Schutzgut Boden

Geologisch befindet sich das Planungsgebiet am Rand des Schwarzwald-Grundgebirges in submontaner Lage. Auf der Basis der Bodenschätzung wurden die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen bewertet¹⁶, vgl. Ausführungen zu den Änderungsbereichen „Kurgebiet II“ und „Fischerrain“:

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf AKIWAS: Der Boden besitzt eine hohe Rückhaltefähigkeit (3), wodurch der Oberflächenwasserabfluss verzögert bzw. verringert wird.

Filter und Pufferfähigkeit des Bodens FIPU: Die Filterfähigkeit des Bodens ist von mittlerer bis hoher Bedeutung (2,5).

Natürliche Bodenfruchtbarkeit NATBOD: Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens für die Landwirtschaft ist im überwiegenden Bereich von hoher Bedeutung (3), nur im Nordwesten auf einer vergleichsweise kleinen Fläche ist sie von mittlerer Bedeutung (2). Für eine weitere kleine Teilfläche im Nordwesten liegen keine Angaben vor.

¹⁵ 5-stufige Skala von unbedeutend/sehr gering – gering – mittel – hoch – bis sehr hoch gem. LfU Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Abgestimmte Fassung Aug. 2005

¹⁶ Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stand November 2010, erhalten am 27. April 2012

Als Sonderstandort für naturnahe Vegetation ist die Fläche unbedeutend und bleibt unberücksichtigt¹⁷. Diese Bodenfunktion wird nur dann berücksichtigt, wenn sie mindestens mit 4 = sehr hohe Bedeutung bewertet wurde.

Bewertung der Bodenfunktionen¹⁸, die betroffene Fläche beträgt ca. 2,29 ha:

Wertstufe 4 = sehr hohe Bedeutung, 3 = hohe Bedeutung; 2 = mittlere Bedeutung, 1 = geringe Bedeutung

| Grundwert der einzelnen Bodenfunktionen | | | | Wertstufe (Gesamtwert) |
|---|-----------------------------------|---|--|---|
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | Filter und Puffer für Schadstoffe | Natürliche Bodenfruchtbarkeit | Sonderstandort f. naturnahe Vegetation | |
| 3 | 2,5 | überwiegend 3 = hoch; Teilfläche von 1800 m ² : 2 = mittel; Teilfl. von ca.1800 m ² : ohne Angabe | unbedeutend | 2,83 = hoch; Auf Teilfläche von 1.800 m ² : 2,5 |

Durch die Änderung werden ca. 2,29 ha Boden von hoher Bedeutung nicht für eine Wohnbebauung beansprucht, deren Versiegelungsgrad voraussichtlich bei ca. 50-60% der Gesamtfläche liegen würde. Die tatsächlich zu versiegelnde Fläche läge somit bei ca. 1,2 – 1,4 ha. Ein Verzicht auf die Bebauung erhält die Bodenfunktionen im Änderungsbereich Lerchenfeld.

Schutzgut Wasser

Das Änderungsgebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III B.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der Boden besitzt eine hohe Rückhaltefähigkeit, wodurch der Oberflächenabfluss bei Starkregen gemildert wird. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering, da ein erheblicher Teil der Niederschläge lange im Boden gehalten wird. Die Fähigkeit des Bodens, als Filter und Puffer für Schadstoffe zu wirken, ist mittel bis hoch (2,5). Werden die obersten Bodenschichten beseitigt oder umgelagert, verliert diese grundwasserschützende Bodenfunktion ihre Wirkung bzw. ihre Wirksamkeit wird eingeschränkt.

Intensive landwirtschaftliche Nutzung kann zu Stoffeinträgen in das Grundwasser und zu Belastungen für das Trinkwasser führen.

Schutzgut Klima/Luft

Kirchzarten liegt im Bereich der erfrischenden nächtlichen Bergwinde bei gleichzeitig wärmebegünstigter Lage. Die bei Inversionswetterlagen aus dem Rheintal gelegentlich bis in das Zartener Becken reichende Schadstoff-Verfrachtung wird möglicherweise durch die Bebauung im Ort Kirchzarten etwas abgebremst, so dass der östliche Ortsrand weniger betroffen ist. Bei sommerlicher Hitze kann der Bereich Lerchenfeld von nächtlichen kühlenden Luftströmungen gut erreicht werden. Klimagutachten zur speziellen Situation oder in der nächsten Umgebung sind nicht bekannt.

Luftbelastende Einrichtungen sind nicht vorhanden.

¹⁷ Bewertung gem. Heft 23 der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“

¹⁸ Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau LGRB: Bewertung der Bodenfunktionen, s.o.

Die Nutzungsänderung führt dazu, dass nicht, wie bisher vorgesehen, ein Wohngebiet entsteht, das über die Heizungen und den Individualverkehr eine gewisse Luftbelastung verursacht. Der Umfang der Schadstoffe hängt i.W. von den verwendeten Techniken ab.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung werden ebenfalls luftbelastende Stoffe (neben Gerüchen insbes. Stickstoffe) emittiert, deren Umfang von der Art der Wirtschaftsweise abhängt. Ein Vergleich der beiden Nutzungsarten in ihrer Wirkung auf die Luft ist ohne weiteres Datenmaterial nicht möglich. Eine höhere Schadstoffbelastung ist nicht zu erwarten, vermutlich aber eine höhere Geruchsbelastung.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Der südöstlich von Kirchzarten liegende Landschaftsausschnitt im Übergang zu den Schwarzwaldhängen mit dem Giersberg als nahes Ziel für Spaziergänger ist der attraktivste Ortsrandbereich um Kirchzarten. Entsprechend stark wird das Gelände von Erholungssuchenden genutzt.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine landschaftlich bedeutsamen Strukturen vorhanden.

Das vorhandene westlich angrenzende Wohngebiet findet seinen Abschluss in einer neu errichteten Regenwasserversickerungsanlage, die an den Rändern mit Obstbäumen bepflanzt ist und die Neubauten in die Landschaft einbinden wird.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet sind bisher nicht bekannt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Flächennutzungen:

Die bisher vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche wird zugunsten der Änderung der Sonderbaufläche „Kurgebiet II“ in eine Wohnbaufläche aufgegeben.

Die Flächen stehen (weiterhin) der Landwirtschaft zur Verfügung.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Änderung der Sondernutzung „Kurgebiet II“ in eine Wohnbaufläche soll die Voraussetzung schaffen, dass auf die Beanspruchung des Gebietes „Lerchenfeld“ verzichtet werden kann. Weitere Flächen stehen derzeit nicht zur Disposition.

Weiteres hierzu s. am Ende des nächsten Kapitel 14.6 unter *Kurzer Vergleich der Wohnbauflächen „Kurgebiet II“ und „Lerchenfeld“*.

14.6 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Wird die Änderung für das Gebiet „Lerchenfeld“ von Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche durchgeführt, so werden die Eingriffe innerhalb der Fläche, insbesondere in den hochwertigen Boden, vermieden, und die attraktive ortsnahe Erholungslandschaft bleibt am südöstlichen Ortsrand von Kirchzarten im heute vorhandenen Umfang erhalten. Der Eingriff erfolgt stattdessen im „Kurgebiet II“.

Für das „Kurgebiet II“ handelt es sich um eine Nutzungsänderung von Sonderbaufläche (Kurgebiet) in eine Wohnbaufläche. Eine Bebauung, die zu Eingriffen insbesondere in eine attraktive Landschaft, in Lebensräume mittlerer Bedeutung und in mittelwertigen Boden führt, war bisher zulässig. Es entstehen keine weiteren Ein-

griffe durch die Nutzungsänderung, sondern es wird weniger Fläche beansprucht, weil die Sonderbaufläche zugunsten der Wohnbaufläche aufgegeben wird.

Wird die Erweiterung und Veränderung der gewerblichen Baufläche im Bereich „Fischerrain“ wie vorgesehen realisiert, so vergrößert sich die beanspruchte Fläche um ca. 1,45 ha. Lebensräume überwiegend geringer Bedeutung, mittelwertiger Boden und evtl. auch der Wasserhaushalt sind auf der zusätzlich beanspruchten Fläche betroffen. Die Veränderung der Gebietsabgrenzung aber ist nicht mit wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Betroffenheit von Natur und Landschaft verbunden.

Entscheidend für den zukünftigen Umweltzustand ist, wie sehr die zu erwartenden Belastungen minimiert bzw. ausgeglichen werden können. Für die Wohnbaufläche „Kurgebiet II“ sind eine Minimierung des Eingriffs und ein teilweiser Ausgleich im Gebiet leichter zu realisieren als in der Gewerbefläche mit einem hohen Versiegelungsanteil.

Für eine allgemeine Weiterentwicklung von Kirchzarten spricht die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wird auf die vorgesehene Änderung bzw. Planung verzichtet, bleibt der heutige Zustand bestehen. Für die Sonderbaufläche gibt es derzeit keinen Bedarf, ob sie in überschaubarer Zukunft genutzt werden würde, ist fragwürdig. Ein Festhalten an der bisher geplanten Nutzungsart ist für die Gemeinde Kirchzarten daher nicht sinnvoll und die Fläche könnte nicht dem tatsächlichen Bedarf entsprechend genutzt werden. Die Wohnbaufläche „Lerchenfeld“ würde realisiert werden.

Ein Verzicht auf die Bauerweiterungen würde die Bodenressourcen schonen, den Wasserhaushalt entlasten und den Ort weniger in die Landschaft hinein wachsen lassen. Der akute Bedarf an Gewerbeflächen und Wohnungen könnte nicht gedeckt werden. Gewerbetreibende mit Erweiterungsbedarf oder Ansiedlungswunsch würden Alternativstandorte evtl. außerhalb von Kirchzarten suchen. Wohnungssuchende müssten evtl. in Gebiete abwandern, die schlechter an den ÖPNV angeschlossen sind. Möglicherweise würde der Individualverkehr zunehmen.

Ob die Beanspruchung von Alternativstandorten in benachbarten Orten für die Umwelt verträglicher wäre, kann ohne die Untersuchung potenzieller Standorte nicht beurteilt werden.

Kurzer Vergleich der Wohnbauflächen „Kurgebiet II“ und „Lerchenfeld“

Um der Fragestellung nach der Betroffenheit von Natur und Mensch durch die Wohnbauflächenerweiterung gerecht zu werden, muss besonders betrachtet werden, dass die Fläche „Lerchenfeld“ nur aufgegeben wird, weil die Fläche „Kurgebiet II“ nun als Wohnbaufläche zur Verfügung steht. Voraussetzung hierfür war, dass die Sondernutzung „Beherbergung“ im Kurgebiet nicht mehr dem Bedarf Kirchzarten entspricht und damit eine vorgesehene Nutzung ersatzlos entfällt.

Im Steckbrief zur Fläche „Lerchenfeld“ muss aus methodischen Gründen die Änderung der Nutzung in landwirtschaftliche Fläche beurteilt werden. Um aber beurteilen zu können, welcher Standort für die benötigte Wohnbaufläche am Besten geeignet ist, sollen hier die Besonderheiten der beiden Wohnbauflächen zusammenfassend gegenüber gestellt werden.

| Untersuchter Wirkungsbereich, Naturpotenzial | Baufläche Kurgebiet II | Baufläche Lerchenfeld | Anmerkungen |
|--|--|--|--|
| Mensch | Konflikte mit Lärmentwicklung auf L 126, geringe zusätzliche Belastungen für Anwohner | geringe Lärm- und Schadstoffbelastungen für Anwohner | Lärmproblem im Kurgebiet II muss gelöst werden |
| Arten und Biotope | überw. gering, einzelne wertvollere Strukturen können erhalten bzw. wieder hergestellt werden. | gering (es liegt kein Artenschutzgutachten vor) | |
| Bodenfunktionen | überwiegend mittel; geogene Bodenbelastung, Wohnbebauung möglich | überwiegend hoch, keine Bodenbelastung bekannt | |
| Wasserhaushalt | WSG III A | WSG III B | Eingriff in beiden Flächen minimierbar |
| Klima, Luft | Situation vergleichbar | | |
| Landschaft, Erholungsfunktion | Lärmbelastung vorhanden | Ruhige, ortsnahe Erholungslandschaft | Bebauung in ruhiger Lage (Lerchenfeld) würde eine Einschränkung für die Allgemeinheit bedeuten |

Die Tabelle spiegelt die unterschiedlichen Qualitäten der beiden Standorte. Letztlich kann keiner der beiden Standorte als der „besser geeignete“ bezeichnet werden, sondern es ist eine Entscheidung nötig, welche Fläche mit den jeweiligen Eigenarten entwickelt werden soll. Neben den umweltrelevanten Kriterien werden in diese Entscheidung weitere Gesichtspunkte einfließen (müssen).

14.7 Technische Verfahren

Die Bestandsaufnahme basiert auf den bei Ortsbegehungen gewonnenen Erkenntnissen und auf der Auswertung des Luftbildes.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte nach dem Bewertungsschema der LUBW (2005). Die Bewertung der Bodenfunktionen wurde vom Regierungspräsidium Freiburg, Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, zur Verfügung gestellt. Im Geotechnischen Bericht wurden die Voraussetzungen für die Erschließung des Gebietes untersucht. Die Ergebnisse einschließlich der Schadstoffuntersuchung wurden für den Umweltbericht verwendet.

Besondere technische Verfahren wurden nicht angewandt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bestanden nicht.

14.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im hier vorliegenden Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes können die Hinweise zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs und die vorgeschlagenen Maßnahmen nur sehr allgemein gehalten werden, da nur die Art der

Flächennutzung festgelegt wird. Konkretere Maßnahmen müssen im weiteren Verfahren entwickelt werden. Die nächste Planungsstufe ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem die Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung geprüft, der Umfang des Eingriffs festgestellt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen benannt werden können und müssen.

14.9 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

14.9.1 Änderungsbereich 1: „Fischerrain“:

Die Erweiterung der Gewerbenutzung am nördlichen Ortsrand von Kirchzarten ist mit erheblichen Eingriffen auf ca. 1,45 ha Fläche verbunden, insbesondere in den Boden, in den Wasserhaushalt, in das Landschaftsbild und auf kleiner Fläche in den natürlichen Lebensraum. Trotzdem ist der Standort innerhalb der Gemeinde Kirchzarten grundsätzlich richtig gewählt, da die bisherigen Gewerbeflächen im Norden des Ortes liegen und eine Gewerbeerweiterung sich an dieser Stelle am besten in das Landschafts- und Ortsbild einfügen lässt. Die Änderung der Gebietsabgrenzung ist nicht mit erheblich geänderten Umweltauswirkungen verbunden.

14.9.2 Änderungsbereich 2: „Kurgebiet II“:

Die vorgesehene Änderung der Nutzung von Sonderbaufläche zu Wohnbaufläche ist voraussichtlich nicht mit erheblichen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Ein Konflikt zwischen dem notwendigen Lärmschutz für die zukünftigen Bewohner und der Erhaltung des Landschaftsbildes und des Landschaftsbezuges entlang der L 126 könnte entstehen.

Die Nutzungsänderung ermöglicht den Verzicht auf die Beanspruchung der Wohnbaufläche „Lerchenfeld“.

14.9.3 Änderungsbereich 3: „Lerchenfeld“:

Der Verzicht auf die Baufläche und die Änderung in Landwirtschaftliche Fläche vermeidet die Eingriffe in Natur und Landschaft und die Beeinträchtigungen für die Menschen, die mit der Beanspruchung als Wohnbaufläche an dieser Stelle verbunden wären. Die landwirtschaftliche Nutzung wird fortgeführt. Die dadurch verursachte Geruchsbelastung könnte verringert werden.

14.10 Anhang zum Umweltbericht

Je 1 Ausschnitt aus dem Luftbild zu den 3 Änderungsbereichen mit Darstellung der Schutzflächen und Schutzgebiete.

Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

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

kamm + pohla

dipl.ing. freie landschaftsarchitektinnen

schwarzwaldstr. 3
tel. 07621 / 86200

79539 lörrach
fax 86299

Der Vorsitzende des
Gemeindeverwaltungs-
verbandes Dreisamtal

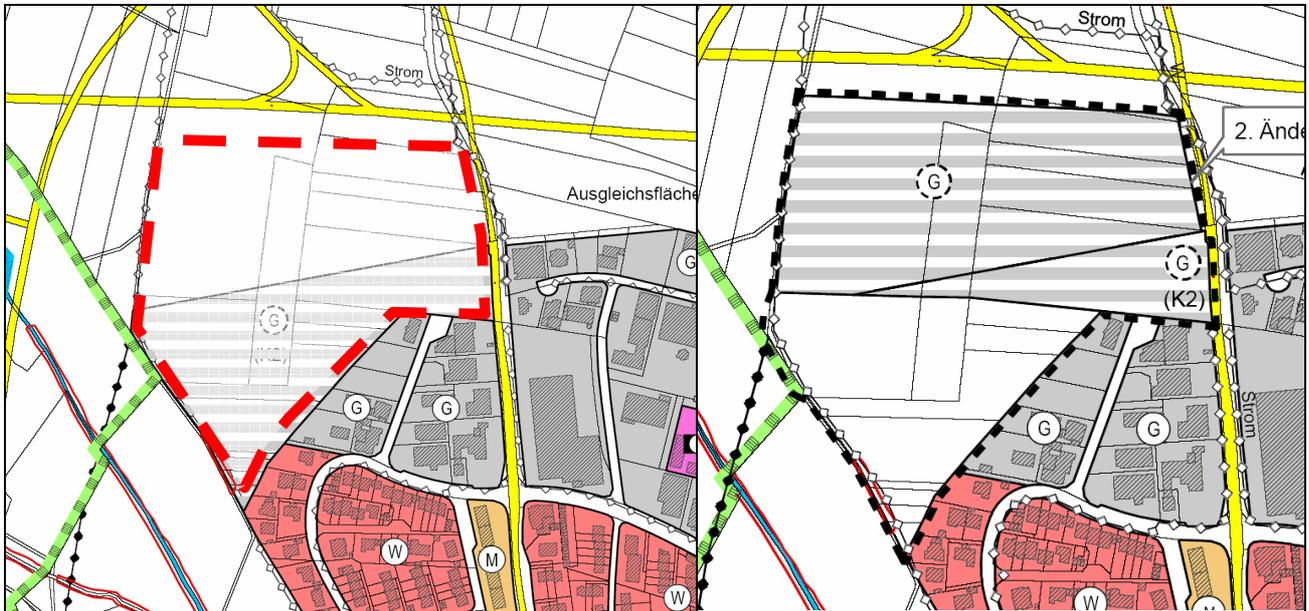
Die Planverfasser

Bereich 1: „Gewerbegebiet Fischerrain“

Kirchzarten

FNP wirksam

FNP-Änderung



| Flächendaten | FNP Darstellung | Entwicklungsziele |
|---|---|--|
| <p>Größe: ca. 7,67 ha</p> <p>Lage: an nördlichen Ortsrand von Kirchzarten, begrenzt durch die B 31, die L 126, die Zartener Straße und durch die Bestandsbebauung der Straße am Fischerrain (Bebauungsplan „Unten am Zartener Weg“) und landwirtschaftlicher Weg und landwirtschaftlich genutzte Fläche</p> <p>Topographie: eben</p> <p>Nutzung: landwirtschaftliche Fläche</p> | <p>bisher: landwirtschaftliche Fläche (4,12 ha)</p> <p>gewerbliche Baufläche (3,55 ha)</p> <p>geplant: landwirtschaftliche Fläche (2,67 ha)</p> <p>gewerbliche Baufläche (5,0 ha)</p> | <p>Das geplante Gewerbegebiet soll erweitert werden, zum einen um den dringenden massiven Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde zu decken, zum anderen um eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung des Plangebiets sowie der südlich angrenzenden Gewerbeflächen zu ermöglichen. Die bisher bestehende geplante gewerbliche Baufläche wird innerhalb des Geltungsbereichs teilweise aufgegeben und zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.</p> |

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebiet WSG-FBW Kirchzarten + Stegen + WVV Himmelreich.
- Liegt vollständig im Naturpark Nr. 6 „Südschwarzwald“
- Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ Nr. 3.15.010 an

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

| Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial | Eignung |
|--|-----------------|
| <p>Das Plangebiet liegt nördlich der bereits als Gewerbefläche dargestellten Fläche und umfasst den verbleibenden Raum zwischen den angrenzenden Verkehrsstraßen und dem bestehenden Gewerbegebiet. Aktuell steht dieser Bereich der Landwirtschaft als Nutzfläche zur Verfügung. Um eine nachhaltige Entwicklung in diesem gesamten Bereich zu gewährleisten, soll basierend auf einem Gesamtkonzept die Fläche erschlossen werden. Innerhalb des Änderungsbereichs werden die Zuschnitte von landwirtschaftlich genutzter Fläche und gewerblicher Baufläche neu zugeschnitten.</p> | <p>geeignet</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie</p> <p>Der gewerbliche Teil des Plangebiets soll im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Gewerbefläche erschlossen und bebaut werden. Hierfür soll für den gewerblichen Teil eine zentrale Erschließung von der Zartener Straße erfolgen. Die notwendige technische Infrastruktur muss im Rahmen der konkreten Bebauungsplanung geplant und abgestimmt werden</p> <p>Der landwirtschaftliche genutzte Teil des Änderungsbereichs ist über die bestehenden landwirtschaftlichen Wegenetze sichergestellt. Weil sich die jetzige Nutzung faktisch nicht ändern wird, benötigt der Geltungsbereich damit keine weitere Erschließung.</p> | <p>Eignung</p> <p>geeignet</p> |
| <p>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)</p> <p>Das Plangebiet wird im Norden durch die B 31 und im Westen durch die L 126 begrenzt, Emissionen aus dem dort fließenden Verkehr sind als Vorbelastungen zu betrachten. In unmittelbarer Nähe liegen landwirtschaftliche Flächen, Emissionen aus der Bewirtschaftung können bis in die Gewerbefläche wirken. Die Zunahme an Emissionen durch die Erweiterung der Gewerbefläche ist aufgrund der Vorbelastungen voraussichtlich unerheblich. Die Beschränkungen für hochbauliche Anlagen und Werbeanlagen sind zu beachten.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>keine erheblichen Konflikte durch Erweiterung der gewerblichen Nutzung</p> |
| <p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <p>Im Plangebiet liegen die archäologischen Kulturdenkmale Nr. 4 und 6 der Liste Breisgau- Hochschwarzwald.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>Die Umsetzung der Planung führt voraussichtlich zur Zerstörung des Archäologischen Kulturdenkmals Nr. 6.</p> |
| <p>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</p> <p>Die Lärmemissionen und der Zerschneidungseffekt der B 31 und der L 126 haben die Landschaft und ihre Qualität als Erholungsbereich bereits beeinträchtigt. Das vorhandene und das geplante Gewerbegebiet sind ebenfalls als Vorbelastung zu betrachten. Die Erweiterung der gewerblichen Nutzung führt nicht zu weiteren erheblichen Eingriffen.</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet grenzt im Südwesten unmittelbar an. Beeinträchtigungen des Schutzgebietes sind zu vermeiden.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>Geringer zusätzlicher Eingriff aufgrund der Vorbelastungen.</p> <p>Abstand oder Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ist zu beachten.</p> |
| <p>Boden / Landwirtschaft</p> <p>Die Flächen werden überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Die Bodenfunktionen haben eine mittlere Bedeutung. Die Gewerbenutzung ist mit einem hohen Versiegelungsanteil verbunden.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>Gewerbenutzung führt zu einem starken Eingriff in den mittelwertigen Boden</p> |
| <p>Grundwasser</p> <p>Ergiebiger und wichtiger Grundwasserleiter im Untergrund, Lage im WSG. Böden mittlerer bis hoher Filter- und Pufferfähigkeit werden beseitigt. Versickerung von Oberflächenwasser von Parkplätzen, Verladeflächen etc. vorauss. nur nach Reinigung.. Besondere Verantwortung für den Schutz des Grundwassers ist zu beachten.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>Eingriff mittlerer Erheblichkeit. Trinkwasserschutzverordnung ist zu beachten.</p> |
| <p>Oberflächenwasser</p> <p>Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>Direkte Versickerung des Dach-Regenwassers in den Untergrund ist voraussichtlich möglich. Das übrige Oberflächenwasser darf evtl. nach vorheriger Reinigung versickert werden, Abstimmung mit den Fachbehörden zum Schutz des Grund- und Trinkwassers (s.o) notwendig.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>Versickerung von Oberflächenwasser evtl. erst nach Reinigung,</p> <p>Trinkwasserschutzverordnung ist zu beachten.</p> |
| <p>Klima / Luft</p> <p>Der freie Bereich für ost-west-gerichtete Luftströmungen wird durch die Bebauung etwas eingegrenzt. Das vorhandene Gewerbegebiet wirkt bereits als Hindernis. Deutliche klimatische Veränderungen sind unwahrscheinlich.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>gering</p> |

| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | Erheblichkeit / Konflikte |
|---|---|
| <p>Es sind keine Schutzflächen und keine hochwertigen Lebensräume betroffen. Die rel. jungen Gehölzpflanzungen entlang der B 31 und L 126 bleiben erhalten. Der große Obstbaum ist vor seiner Beseitigung in evtl. vorhandenen Höhlen auf dort potenziell vorkommende geschützte Arten (§ 44 BNatSchG) zu untersuchen. Beseitigung der Obstbäume ist nur zur brutfreien Zeit zulässig. Weitere Beeinträchtigungen von Lebensräumen besonders oder streng geschützter Arten werden nicht vermutet.</p> | <p>Erhebliche Konflikte sind nicht zu erwarten; vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig, falls die zu prüfenden geschützten Arten nachgewiesen werden.</p> |

Hinweise zu den Kultur und Sachgütern

Alle Planungen und Maßnahmen innerhalb der archäologisch relevanten Flächen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind - wie Oberbodenantrag, Baugrunduntersuchungen, Bauaushub - sind in der Planungsphase mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen.

Im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen sind archäologische Sondierungen erforderlich, um die Befundsituation sowie Ausdehnung und Zerstörungsgrad der Befunde zu klären. Die anfallenden Kosten für diese Sondierungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen kann festgelegt werden, ob bzw. in welchem Umfang unter anteiliger Kostenübernahme durch den Vorhabenträger archäologische Untersuchungen zur Sicherung der Funde und Befunde durchzuführen sind.

Um das weitere Vorgehen im Detail abzustimmen und den zeitlichen Ablauf festzulegen, sind frühzeitig Gespräche mit den Vorhabenträgern, der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und der archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg einzuplanen.

Hinweise zur landwirtschaftlichen Nutzung

Für die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen südlich des aktuell überplanten Gebiets (Änderungsbereich 1) ist darauf zu achten, dass die Zuwegung mit dem Stand der Technik entsprechenden landwirtschaftlichen Maschinen auch nach Umsetzung der Planung gewährleistet ist (Wegbreite, Kurvenradien).

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

| | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | geeignet; ggf. mit Auflagen (§ 21 BNatSchG) |
| <input type="checkbox"/> | bedingt geeignet |
| <input type="checkbox"/> | ungeeignet |

Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Ausweisung einer Gewerbefläche geeignet. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (B 31 und L 126 in Tieflage, mit Brücken und Anschlussstellen, Zerschneidung, Lärmentwicklung) ist die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht geeignet bis bedingt geeignet. Trinkwasserschutzverordnung beachten.

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

STECKBRIEF

Seite 4 von 10

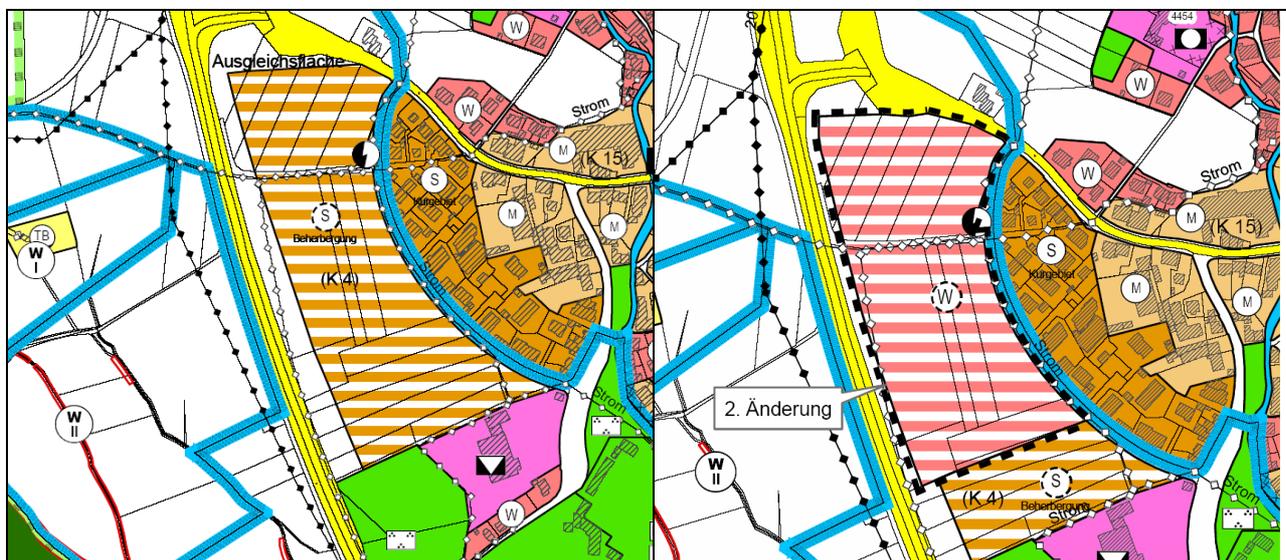
| | |
|-------------------------|--|
| Gebäudestruktur: | Der Bebauungsplan sollte Vorgaben zu einer angemessenen Bauweise machen, so dass die neue Bebauung die Lage am Ortsrand berücksichtigt. Die Anbaubeschränkungen zur Bundesstraße sind zu beachten. |
| Immissionen: | Auf einen angemessenen Abstand zu den Verkehrsstrassen ist zu achten. Darüber hinaus können von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen ausgehen. |
| Erschließung: | Die Trassen der Versorgungsleitungen (Abwasser, Strom) sind zu erhalten und zu sichern. |
| Grünordnung: | Im Bebauungsplan sollte die Durchgrünung des Plangebiets durch entsprechende Pflanzgebote gewährleistet werden. die Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet ist zu berücksichtigen, negative Auswirkungen sind zu vermeiden. Auf die Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes ist besonders zu achten. Der Ausgleich kann voraussichtlich nicht innerhalb der Baufläche hergestellt werden. |
| Grundwasser: | Auf die Lage im Grundwasserschutzgebiet Zone III B wird hingewiesen, die entsprechende Verordnung ist zu berücksichtigen. Möglichkeiten der Versickerung im WSG sind zu prüfen, ggf. ist vorherige Reinigung notwendig. |
| Denkmalschutz: | Im Plangebiet liegen archäologische Kulturdenkmale. Diese sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen und die entsprechenden Vorschriften sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Vor Umsetzung der Planung ist daher eine archäologische Sondierung der relevanten Flächen erforderlich. |

Bereich 2: „Kurgebiet II“

Kirchzarten

FNP wirksam

FNP-Änderung



| Flächendaten | FNP Darstellung | Entwicklungsziele |
|--|---|--|
| Größe: 4,11 ha Lage: westlicher Ortsrand von Kirchzarten Topographie: eben Nutzung: Landwirtschaft, östlich und südlich angrenzende Wohn- und Sondergebäudebebauung | bisher: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Beherbergung (3,2 ha) und landwirtschaftlich genutzte Fläche (0,91 ha) geplant: Wohnbaufläche 4,11 | Das bisher als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Beherbergung dargestellte Plangebiet wird so nicht mehr benötigt. Dementsprechend soll die zentrale Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden, um den dringenden Bedarf zu decken. |

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserschutzgebiet WSG-FBW Kirchzarten + Stegen + WVH Himmelreich
- Liegt vollständig im Naturpark Nr. 6 „Südschwarzwald“

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

| Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial | Eignung |
|---|----------|
| Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Kirchzarten in fußläufiger Entfernung zum Ortskern und in guter Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege sowie den öffentlichen Nahverkehr. Aufgrund dieser zentralen Lage eignet sich das Plangebiet für eine Wohnbebauung. Im Süden grenzt das Kurgebiet an, im Osten die Bebauung von Kirchzarten. Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, ökologisch hochwertige Strukturen sind nicht vorhanden. | geeignet |
| Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie | Eignung |
| Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Dr. Gremmelsbacher Straße im Osten. Eine direkte Zufahrt auf die Landesstraße ist nicht geplant. Die technische Erschließung ist im Rahmen der konkreten Bauungsplanung mit den Behörden abzustimmen. | geeignet |

| | |
|---|---|
| <p>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Westen an die Landesstraße L 126 an. Aus dieser Lage ergibt sich die Notwendigkeit für entsprechende Lärmschutzmaßnahmen entlang der Verkehrsstrasse. Daraus entsteht ein Konflikt zwischen Lärmschutz und dem wünschenswerten Bezug zur angrenzenden attraktiven Erholungslandschaft. Landwirtschaftliche Emissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen westlich der L 126 (FFH-Mähwiesen) sind nicht auszuschließen und als ortsüblich hinzunehmen. Der Boden ist geogen mit Schwermetallen belastet, die Prüfwerte hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch werden nicht überschritten, er kann daher ohne Einschränkungen im Gebiet verwendet werden. Aussagen zum Wirkungspfad Boden-Pflanze-Mensch liegen noch nicht vor.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>Konflikt zwischen notwendigem Lärmschutz und Bezug zur Landschaft;</p> <p>Immissionen aus der Landwirtschaft;</p> <p>Bodenbelastungen berücksichtigen</p> |
| <p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <p>Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>keine</p> |
| <p>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</p> <p>Die Nutzungsänderung von Sonderbaufläche zu Wohnbaufläche lässt keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen erwarten, eher ist mit kleineren Baukörpern zu rechnen, die sich leichter in die Landschaft einfügen. Die L 126 stellt eine Barriere und Lärmquelle dar. Bei der Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes sollte trotz Lärmschutzmaßnahmen der optische Zusammenhang zwischen neuem Quartier, Ortsrand und Landschaft gewahrt bleiben. Auch der Zugang in die freie Landschaft sollte möglichst erhalten bleiben. Die historische Wegeverbindung nach Neuhäuser würde durch eine durchgehende Lärmschutzwand abgeschnitten. Die große Eiche ist zu erhalten.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>Konflikt zwischen Lärmschutz, Zugang zur Landschaft und Ortsrandgestaltung (s.o.).</p> <p>Erhaltung der großen Eiche</p> |
| <p>Boden / Landwirtschaft</p> <p>Die Nutzungsänderung ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Eingriffen in den mittelwertigen Boden verbunden. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von ca. 1 ha führt zu weiterem Verlust der Bodenfunktionen. Zur ausreichenden Versickerung von Regenwasser sind Sickerpackungen o.ä. erforderlich. Der Boden ist geogen mit Schwermetallen belastet, kann aber im Gebiet verwertet werden.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>Weiterer Verlust der Bodenfunktionen auf 1 ha.</p> |
| <p>Grundwasser</p> <p>Lage im WSG Zone III A. Die Nutzungsänderung ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Eingriffen verbunden.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>Keine zusätzlichen Konflikte</p> |
| <p>Oberflächenwasser</p> <p>Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Versickerung von Regenwasser kann zur Verminderung des Eingriffs beitragen. Weiteres s.u. Boden.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>Keine zusätzlichen Konflikte</p> |
| <p>Klima / Luft</p> <p>Die Nutzungsänderung ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Eingriffen verbunden.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>keine</p> |
| <p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p> <p>Die große Eiche ist erhaltenswert. Berücksichtigung des Gutachtens zum Artenschutz.</p> | <p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>gering</p> |

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

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

Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet en für die Ausweisung einer Wohnbaufläche gut geeignet, sofern die Immissionskonflikte bewältigt werden können. Die zentrale Lage und die gute Anbindung und Versorgung sind positive Aspekte. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist die Nutzung als Wohnbaufläche nicht mit zusätzlichen erheblichen Eingriffen verbunden, die Fläche ist geeignet. Bei der notwendigen Lärmschutzmaßnahme sollten besondere Anforderungen an die Gestaltung und Ausbildung gestellt werden, da für die Ortsrandlage sowohl optisch als auch als Wegeverbindung der Bezug zur freien Landschaft erhalten bleiben sollte.

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

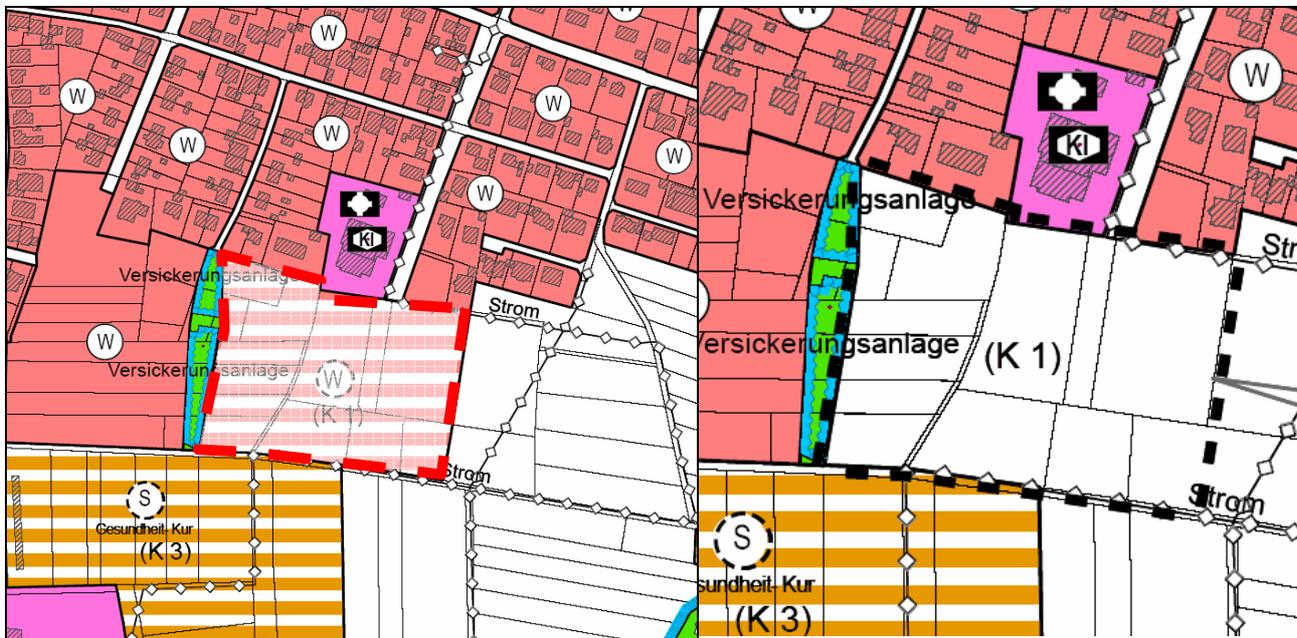
| | |
|-------------------------|---|
| Gebäudestruktur: | Der Bebauungsplan sollte Vorgaben zu einer angemessenen Bauweise machen, so dass die neue Bebauung die Lage am Ortsrand sowie die angrenzende Bebauungsstruktur berücksichtigt. |
| Immissionen: | Auf einen angemessenen Abstand zur Landesstraße ist zu achten, geeignete Lärmschutzmaßnahmen sind in die Planungen aufzunehmen. Landwirtschaftliche Emissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu erwarten und sollten zugunsten der zukünftigen Bewohner minimiert werden. |
| Erschließung: | Die vorhandenen Leitungstrassen sind zu erhalten und zu sichern. |
| Grünordnung: | Im Bebauungsplan ist die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets durch entsprechende Pflanzgebote zu gewährleisten. Auf die Ortsrandgestaltung, v.a. im Zusammenhang mit der Lärmschutzeinrichtung, ist besonders zu achten, der Bezug zur umgebenden Landschaft sollte weitestmöglich erhalten bleiben. Die vorhandene Eiche ist zu erhalten. Das Gutachten zum Artenschutz ist zu beachten. |
| Grundwasser: | Auf die Lage im Grundwasserschutzgebiet Zone III wird hingewiesen, die entsprechende Verordnung ist zu berücksichtigen. Um eine ausreichende Versickerung von Oberflächenwasser zu gewährleisten, sind besondere technische Maßnahmen erforderlich. |
| Boden: | Die geogene Belastung des Bodens ist zu berücksichtigen. |

Bereich 3: „Lerchenfeld“

Kirchzarten

FNP wirksam

FNP-Änderung



| Flächendaten | FNP Darstellung | Entwicklungsziele |
|--|--|--|
| <p>Größe: ca.2,29 ha</p> <p>Lage: Südöstlicher Ortsrand von Kirchzarten, begrenzt durch die Bestandsbebauung im Norden und Westen, die geplante Fläche für Sondernutzung (Gesundheit, Kur) im Süden und landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden und Osten.</p> <p>Topographie: eben</p> <p>Nutzung: landwirtschaftliche Fläche</p> | <p>bisher: geplante Wohnbaufläche</p> <p>geplant: landwirtschaftliche Fläche</p> | <p>Die bisher bestehende geplante Wohnbaufläche wird innerhalb des Geltungsbereichs aufgegeben. Die dringend benötigten Wohnbauflächen werden zukünftig im Änderungsbereich „Kurgebiet II“ dargestellt und entwickelt.</p> <p>Dieser Planung liegt der begrenzte Wohnbauflächenbedarf zugrunde, der für die punktuelle FNP-Änderung begründet werden kann. Deshalb ist es nicht möglich, beide Flächen (Kurgebiet II und Lerchenfeld) als geplante Wohnbauflächen im FNP darzustellen.</p> <p>Die Gemeinde nimmt jedoch grundsätzlich von einer wohnbaulichen Entwicklung in diesem Bereich keinen Abstand und möchte das Gebiet im Rahmen der nächsten FNP-Fortschreibung voraussichtlich wieder aufnehmen.</p> |

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

– Das Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietes, Schutzzone III B

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

| Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial | Eignung |
|--|-----------------|
| <p>Das Plangebiet grenzt südöstlich an den Siedlungsbestand von Kirchzarten an. Aktuell steht dieser Bereich der Landwirtschaft als Nutzfläche zur Verfügung. Die aktuelle Nutzung entspricht damit der künftigen Darstellung im FNP. Die Fläche wird somit für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert.</p> | <p>geeignet</p> |

STECKBRIEF

| | |
|---|---|
| Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie | Eignung |
| Die für die aktuelle Nutzung notwendige Erschließung des Plangebiets ist über die bestehenden landwirtschaftlichen Wegenetze sichergestellt. Weil sich die jetzige Nutzung faktisch nicht ändern wird, benötigt der Geltungsbereich damit keine weitere Erschließung. | geeignet |
| Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch) | Erheblichkeit / Konflikte |
| Landwirtschaftliche Emissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind nicht auszuschließen und als ortsüblich hinzunehmen. | Je nach Häufigkeit und Intensität unterschiedlich |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Erheblichkeit / Konflikte |
| Kultur- und Sachgüter nicht betroffen bzw. nicht bekannt | keine |
| Landschafts- und Ortsbild, Erholung | Erheblichkeit / Konflikte |
| Die ortsnahe Erholungslandschaft bleibt erhalten | Keine |
| Boden / Landwirtschaft | Erheblichkeit / Konflikte |
| Die Bodenfunktionen bleiben erhalten | keine |
| Grundwasser | Erheblichkeit / Konflikte |
| Es entsteht kein Eingriff in den Wasserhaushalt durch Bebauung; Trinkwasserschutzverordnung bei landwirtschaftlicher Nutzung ist zu beachten | bei intensiver Nutzung evtl. Nitrateintrag in das Grundwasser |
| Oberflächenwasser | Erheblichkeit / Konflikte |
| Kein Eingriff | keine |
| Klima / Luft | Erheblichkeit / Konflikte |
| Evtl. Geruchsbelastung aus der landwirtschaftlichen Nutzung | nach Häufigkeit und Intensität |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | Erheblichkeit / Konflikte |
| Nutzungsarten Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Fläche weisen zwar unterschiedliche Biototypen auf, deren Wertigkeit unterscheidet sich aber nur wenig | gering |

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

| |
|---|
| (x) geeignet; ggf. mit Auflagen (§ 21 BNatSchG) () bedingt geeignet () ungeeignet Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet en für die Darstellung las landwirtschaftliche Fläche geeignet. |
|---|

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

| | |
|---------------------|---|
| Immissionen: | Bodennahe Ausbringung von Gülle reduziert die Geruchsbelastung |
|---------------------|---|

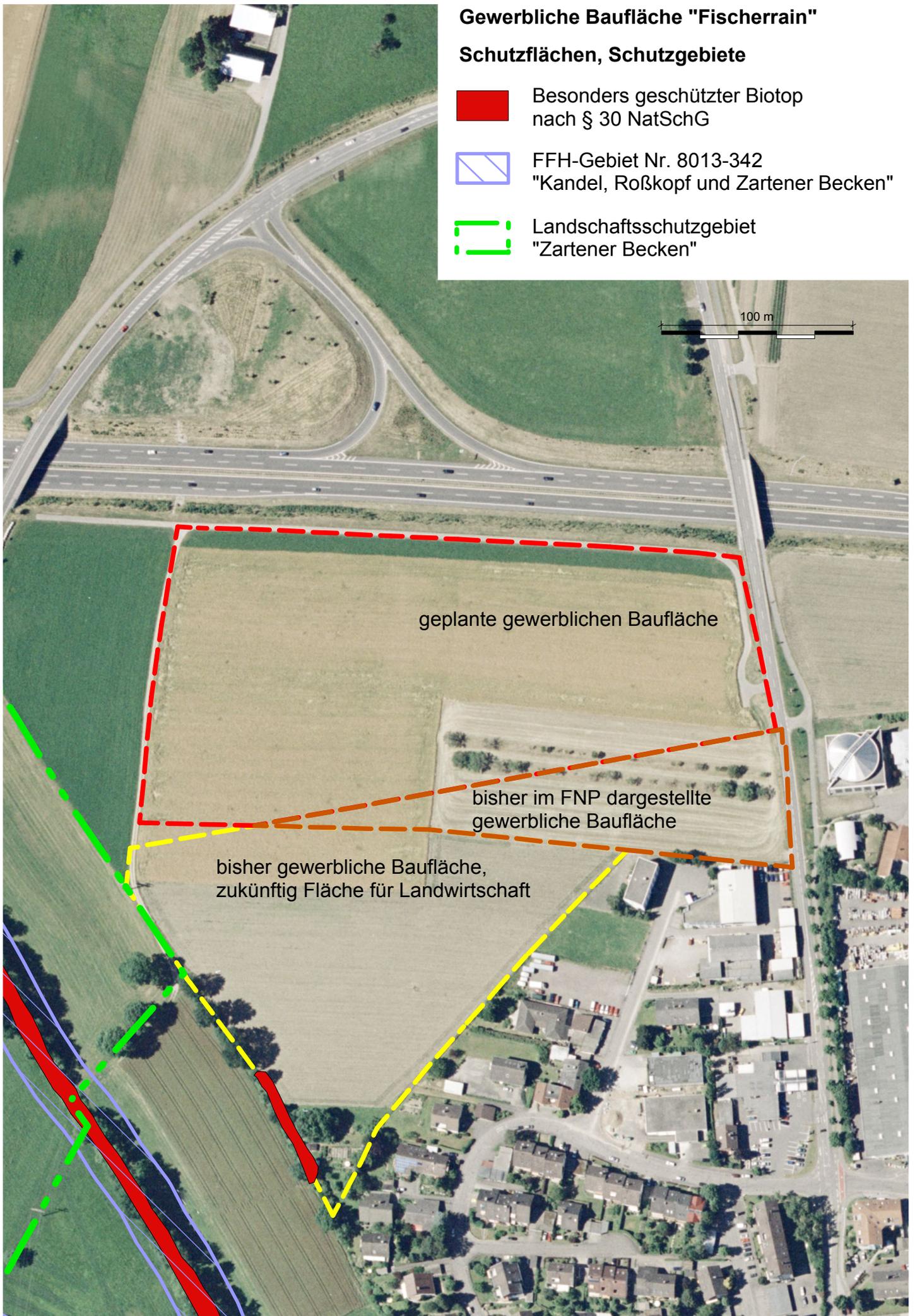
Hinweise zur landwirtschaftlichen Nutzung

Eine Wirtschaftsdüngerausbringung nach Vorgaben der guten fachlichen Praxis, insbesondere unter Berücksichtigung der Düngeverordnung (u.a. § 3 (10)) und der gültigen WSG-Verordnung ist zu tolerieren.

Gewerbliche Baufläche "Fischerrain"

Schutzflächen, Schutzgebiete

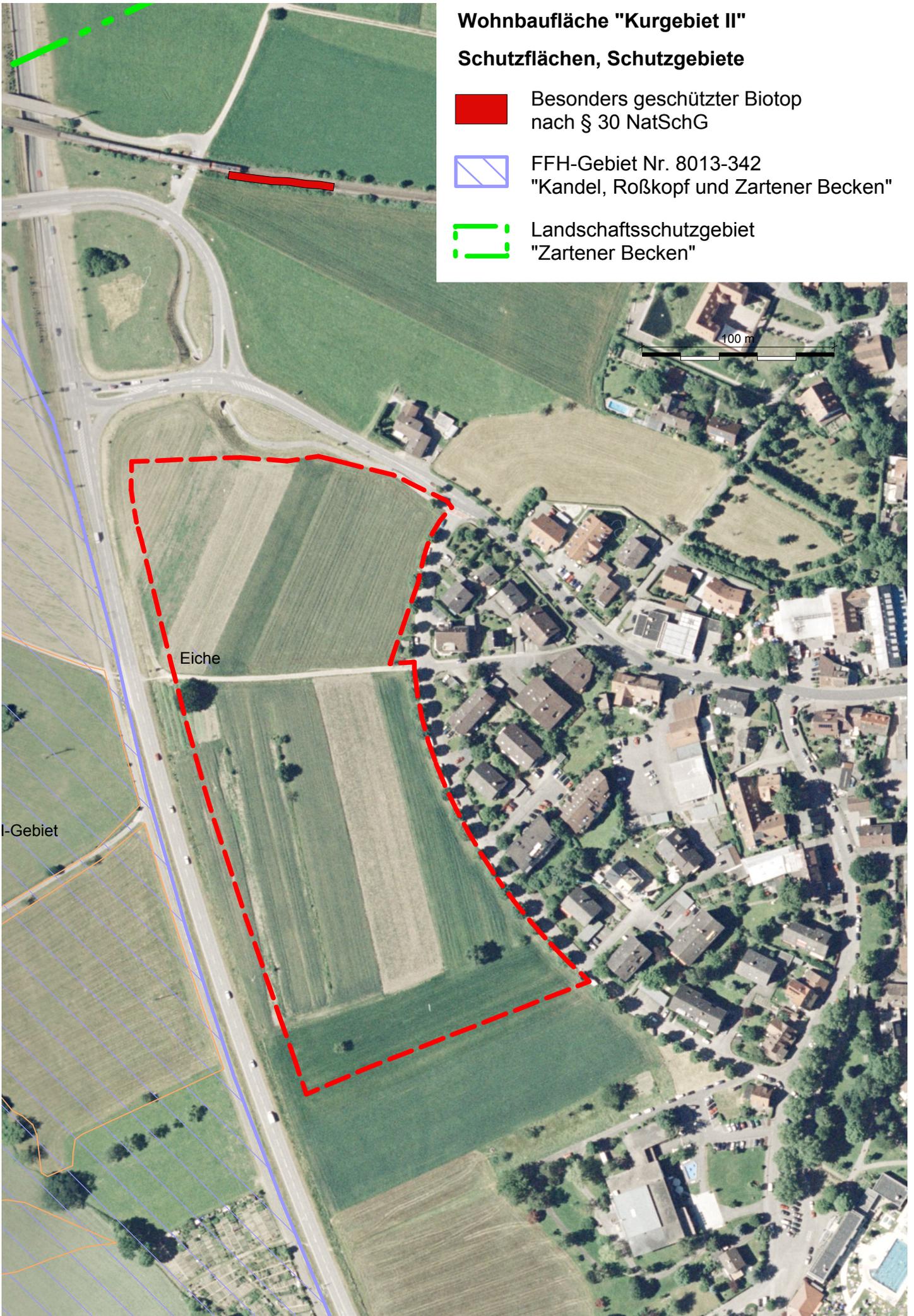
-  Besonders geschützter Biotop nach § 30 NatSchG
-  FFH-Gebiet Nr. 8013-342 "Kandel, Roßkopf und Zartener Becken"
-  Landschaftsschutzgebiet "Zartener Becken"



Wohnbaufläche "Kurgebiet II"

Schutzflächen, Schutzgebiete

-  Besonders geschützter Biotop nach § 30 NatSchG
-  FFH-Gebiet Nr. 8013-342 "Kandel, Roßkopf und Zartener Becken"
-  Landschaftsschutzgebiet "Zartener Becken"



Landwirtschaftliche Fläche "Lerchenfeld"

Schutzflächen und Schutzgebiete sind nicht betroffen

