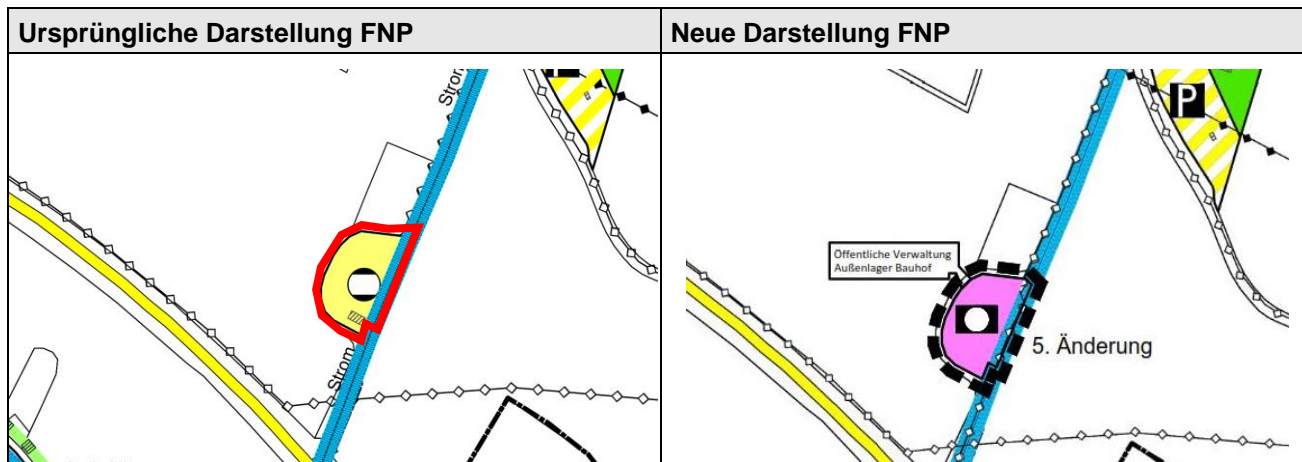


FLÄCHENSTECKBRIEF

5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Außenlager Bauhof“ (Kirchzarten)



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Größe: 0,37 ha</p> <p>Lage: ca. 400 m nördlich der Birkenhofsiedlung unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Buchenbach</p> <p>Topographie: mehrheitlich eben, nach Süden leicht abfallend</p> <p>Nutzung: u.a. Lager- und Umschlagplatz als Außenstelle des Gemeindebauhofs</p>	<p>bisher: Versorgungsfläche „Gas“</p> <p>geplant: Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung Außenlager Bauhof“ (0,37 ha)</p>	<p>In Folge einer ausgelaufenen behördlichen Duldung sollen durch die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans die Voraussetzungen für die langfristige planungsrechtliche Sicherung des Außenlagers des Gemeindebauhofs geschaffen werden.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

<p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb</p> <ul style="list-style-type: none"> des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“ des Wasserschutzgebiets der Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-AG, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbands Himmelreich innerhalb der Schutzzone III A des Naturparks „Südschwarzwald“

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
<p>Das Plangebiet befindet sich ca. 400 m nördlich der Birkenhofsiedlung unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Buchenbach. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Grünschnittsammelstelle des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald. Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 31 zwischen Freiburg und Neustadt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Versorgungsfläche der Badenova mit einer Gasregelanlage. Im Plangebiet werden Baumaterialien zwischengelagert. Dabei werden auf der unbefestigten Lagerfläche im Zentrum des Plangebiets ausschließlich mineralische Baumaterialien wie beispielsweise Forstmischungen, Kiessand, Schotter, Rindenmulch sowie Natursteinfindlinge und Flussbausteine umgeschlagen und zwischengelagert.</p>	<p>geeignet</p>

FLÄCHENSTECKBRIEF

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über das bestehende Wege- und Straßennetz.	geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch / Wohnen)	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Die Häufigkeit der Andienung des Außenlagers unterliegt saisonalen Schwankungen. In der Winterzeit kann es beispielsweise sein, dass das Außenlager täglich zur Entnahme von Streugut angefahren wird. Auf der anderen Seite kommt es manchmal vor, dass wochenlang keine Andienung stattfindet.</p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft sind keine schützenswerten Nutzungen vorhanden. Die nächstgelegene Wohnnutzung (Birkenhofsiedlung) liegt ca. 200 m südlich des Plangebiets jenseits der B31. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung ist schon allein aufgrund des großzügigen Abstands nicht zu erwarten. Darüber hinaus handelt es sich bei der geplanten Nutzung um ein Außenlager des gemeindlichen Bauhofs in Kirchzarten. Im Gegensatz zum Bauhof im Gewerbegebiet in Kirchzarten wird das Außenlager nicht regelmäßig angefahren, sondern nur nach Bedarf. Daher ist nicht davon auszugehen, dass Mensch und Fauna durch die Andienungstätigkeiten erheblich beeinträchtigt werden.</p>	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer ehemaligen spätkeltischen Befestigung (Tarodunum-Siedlung). Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits durch die Nutzung als Lagerfläche baulich vorgeprägt ist.	gering - mittel
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Durch die vorliegende Planung besteht ein geringes Konfliktpotential hinsichtlich der Lage innerhalb der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“. Durch großzügige Eingrünungsmaßnahmen der Fläche kann dieser Konflikt auf Bebauungsplanebene gemindert werden.</p> <p>Aufgrund der relativ geringen Bedeutung des Plangebiets für die landschaftsbezogene Erholung bestehen allenfalls geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Erholung.</p>	gering gering
Boden, Fläche	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Der Konfliktschwerpunkt ergibt sich potenziell durch die anlagebedingte zusätzliche Überbauung und Versiegelung offener Böden. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust aller natürlichen Funktionen und führt zur Bewertungsklasse 0. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung sowie der geringen Flächengröße kann von einer geringen Beeinträchtigung auf den Umweltbelang Boden ausgegangen werden.</p> <p>Die Auswirkungen durch den Flächenverlust entsprechen den beschriebenen Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden.</p>	gering gering
Wasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Ein geringer Konflikt besteht vor dem Hintergrund des relativ geringen Filter- und Puffervermögens der Grundwasserdeckschichten in der potenziellen Verunreinigung des Grundwassers durch potenzielle Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen.</p> <p>Außerdem wird durch die zusätzliche Bebauung und geringe Versiegelung vorbelasteter Flächen und Böden die Grundwasserneubildung lokal unterbunden.</p>	gering
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Der Konfliktschwerpunkt ergibt sich potenziell durch die anlagebedingte zusätzliche Überbauung und Versiegelung offener Böden, verbunden mit einer sehr geringen kleinklimatischen Beeinträchtigung im Gebiet.	gering

FLÄCHENSTECKBRIEF

Arten, Biotope	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Konfliktschwerpunkte im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich potenziell durch die anlagebedingte zusätzliche Überbauung und Versiegelung offener Böden. Im Bereich der versiegelten Flächen werden die Biotopfunktionen zukünftig ganz entfallen; betroffen hiervon sind insbesondere Biotope mit geringem bis mittlerem ökologischem Wert.</p> <p>Für den Änderungsbereich wurden in den Jahren 2019/2020 Artenschutzrechtliche Untersuchungen schützenswerter Arten und Biotope durchgeführt, die das Vorkommen der Artengruppen Reptilien, Fledermäuse und Vögel belegt. Zum Schutz dieser Artengruppen werden auf Bebauungsplanebene Vermeidungs- Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.</p>	mittel

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Fläche für eine Nutzung als Außenlagerfläche geeignet. Aufgrund der vorherigen Nutzung als Gasregelanlage ist das Plangebiet entsprechend baulich vorgeprägt. Die gute Verkehrsanbindung sowie die bestandsorientierte bauliche Nutzung, erweisen sich als positiv für den Standort. Die betroffene Fläche ist bereits seit längerer Zeit bebaut und als Lagerfläche genutzt. Durch die punktuelle FNP-Änderung soll eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse vorgenommen werden und zugleich eine langfristige planungsrechtliche Sicherung der Nutzung als Außenlager für den Gemeindebauhof geschaffen werden.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet geeignet. Dennoch sind Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, wie etwa der Erhalt von Gehölzen, im Bebauungsplan zu regeln. Überdies ist eine Ausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich. Die Ergebnisse und Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Die Fläche ist bezüglich ihrer Nutzung als Gemeinbedarfsfläche insgesamt

- geeignet
- geeignet mit Auflagen
- bedingt geeignet
- ungeeignet

FLÄCHENSTECKBRIEF

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

Landschaftsbild / Landschaftsschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none">• Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung (Art und Umfang der Eingrünung mit Gehölzen) und Kompensation von Beeinträchtigungen zwingend zu konkretisieren und umzusetzen.• Die Fläche des Grundstück Flst. Nr. 126/1, Gemarkung Burg, liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“ und außerhalb des Siedlungskörpers von Kirchzarten-Burg. Eine erhebliche Beeinträchtigung oder Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Eine Ausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Zartener Becken“ wird in Aussicht gestellt.
Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung	<ul style="list-style-type: none">• Die weitere Planung ist bezüglich der Abwasserbeseitigung frühzeitig mit dem Fachbereich 430 / 440 (Wasser und Boden) abzustimmen.
Tiere, Pflanzen	<ul style="list-style-type: none">• Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung (Avifauna, Fledermäuse) erforderlich.
Geotechnik	<ul style="list-style-type: none">• Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überdecken Gesteine des kristallinen Grundgebirges. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
Denkmalpflege	<ul style="list-style-type: none">• Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines nach § 12 DSchG-BW in das Denkmalsbuch eingetragenen Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung (mit Umgebungsschutz), an dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht (Listen-Nr. 1, 100156884, Kirchzarten-Burg). Es handelt sich um die latènezeitliche Befestigung und Siedlung Tarodunum (späteltisches befestigtes Oppidum, um 450 v. Chr.-1. V. Chr.). Zudem ist unmittelbar westlich des Planareals im Luftbild eine kreisrunde Verfärbung erkennbar, bei der es sich um einen Grabhügel handeln könnte (Listen-Nr. 104455610).
Wasserversorgung / Grundwasserschutz	<ul style="list-style-type: none">• Der Standort für die punktuelle Änderung des FNP, Außenlager Bauhof, liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 315.117 der bnNETZE GmbH, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbandes (WVV) Himmelreich im Zartener Becken in Schutzzone IIIA. Auf Grund der sensiblen Lage im Wasserschutzgebiet der Schutzzone IIIA ist besondere Sorgfalt auf den Boden und das Grundwasser zu legen. Somit ist das Außenlager des Bauhofs entsprechend der anerkannten Regeln der Technik so zu gestalten und zu betreiben, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu besorgen sind. Dies betrifft z. B. die Entwässerung des Geländes sowie der Lagerflächen. Es ist sicher zu stellen, dass kein Eintrag von Verunreinigungen von den gelagerten Materialien in den Boden und somit in das Grundwasser erfolgt.
Landwirtschaftliche Flächen	<ul style="list-style-type: none">• Im Bebauungsplanverfahren ist darauf zu achten, dass bei externen Ausgleichsmaßnahmen auf die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen verzichtet wird.• Falls sich im weiteren Verlauf der parallelen Bebauungsplanverfahren herausstellt, dass externe Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen notwendig werden, ist der Fachbereich 580 (Landwirtschaft) des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald als zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß § 15 (6) NatSchG bei der Auswahl der Flächen frühzeitig einzubinden.