

1 ALLGEMEINES

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.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Änderungsbereiche:

1. „Gewerbegebiet Fischerrain“ – Neuaufnahme Gewerbefläche und Flächenreduzierung
2. Wohnbaufläche „Kurgebiet II“ – Kirchzarten
3. Verzicht auf Wohnbaufläche „Lerchenfeld“ - Kirchzarten
4. Wohnbaufläche „Bühlacker I“ Gemeinde Kirchzarten-Burg

Weiterhin aufgenommen wurde die Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „Hirschenhof“ in der Gemeinde Buchenbach.

Die 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal wird mit ortsüblicher Bekanntmachung wirksam. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 (4) 3, 4 BauGB). Gem. § 10 (4) BauGB besteht die Verpflichtung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

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 UMWELTBELANGE

3.1 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,

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6 ABS. 5 BAUGB

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.

3.2 Änderungsbereich 2 „Kurgebiet II“ und Änderungsbereich 3 „Lerchenfeld“

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“.

Der Verzicht auf die Baufläche Lerchenfeld 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.

In der Abwägung zwischen den Gebieten „Kurgebiet II“ und „Lerchenfeld“ werden die einzelnen Schutzgüter für beide Baugebiete gegenüber gestellt:

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		

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6 ABS. 5 BAUGB

Untersuchter Wirkungsbereich, Naturpotenzial	Baufläche Kurgebiet II	Baufläche Lerchenfeld	Anmerkungen
Landschaft, Erholungsfunktion	Lärmbelastung vorhanden	Ruhige, ortsnahe Erholungslandschaft	Bebauung in ruhiger Lage (Lerchenfeld) würde eine Einschränkung für die Allgemeinheit bedeuten

3.3 Änderungsbereich 4: „Bühlacker I“

Da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht ergeben sich durch die Aufnahme dieser Fläche in den Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Verzicht auf Wohnbaufläche „Lerchenfeld“ - Kirchzarten (Änderungsbereich 3)	
Schutzwürdige Erwartung auf die Entwicklung als Wohnbaufläche	Änderungen der Planungsabsicht im Flächennutzungsplan sind möglich. Es besteht kein Rechtsanspruch zur Umsetzung der Wohnbaufläche. Die Abwägung zwischen den beiden Gebieten wurde ausreichend dargelegt.
Städtebauliche Gründe, die eher für die Entwicklung des Gebietes Lerchenfeld sprechen.	Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Insbesondere aus verkehrlichen Gründen erscheint das „Kurgebiet II“ geeigneter.

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Allgemein	
Standortalternativenprüfung	Differenzierte Standortalternativenprüfung wird ergänzt.
FFH-Gebiets „Kandel, Rosskopf und Zartener Becken“	Wurde berücksichtigt.
Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	Für alle Standorte wurden Alternativenprüfungen vorgenommen unter Abwägung der verschiedenen Belange untereinander. Ein Hinweis, dass eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen nicht noch weitere landwirtschaftliche Flächen in

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
	Anspruch nehmen sollten, wird in die Steckbriefe mit aufgenommen.
„Gewerbegebiet Fischerrain“ – Neuaufnahme Gewerbefläche und Flächenreduzierung (Änderungsbereich 1)	
Der konkrete Bedarf an gewerblichen Bauflächen ist nachzuweisen.	Aussagen zum konkreten Bedarf wurden in der Begründung ergänzt.
Stark aus dem Ortsrand herausragende Siedlungserweiterung	Die spezifischen Anforderungen an den Zuschnitt konnten in den bereits festgesetzten Gewerbegebieten nicht realisiert werden. Daher erscheint die ausragende Siedlungsentwicklung vertretbar, zumal die Fläche aufgrund der B 31 nicht gut einsehbar ist.
Gewährleistung der Frischluftzufuhr	Die Haupt-Frischluftströmungen erreichen den Ort Kirchzarten von Süden entlang der Brugga. Die ost-west-gerichteten Luftströmungen werden lt. Landschaftsplan zum FNP Dreisamtal als untergeordnet betrachtet.
Lage im Wasserschutzgebiet	Die Wasserschutzgebietsverordnung wurde berücksichtigt.
Flurneuordnung B 31	Die Flurneuordnung wurde berücksichtigt.
Archäologisches Kulturdenkmal 6; Fischerrain, Siedlung, Latènezeit (§ 2 DSchG)	Die Anregung wurde berücksichtigt, indem in die Begründung ein entsprechender Hinweis aufgenommen wurde.
Wohnbaufläche „Kurgebiet II“ – Kirchzarten (Änderungsbereich 2)	
Der konkrete Bedarf für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist nachzuweisen.	Aussagen zum konkreten Bedarf wurden in der Begründung ergänzt.
Abstand zur L 126 / Gestaltung Ortsrand	Ein entsprechender Abstand ist bereits vorgesehen.
Lage im Wasserschutzgebiet	Die Wasserschutzgebietsverordnung wurde berücksichtigt.
Archäologisches Kulturdenkmal Kirchzarten Nr. 7	Die Anregung wurde berücksichtigt, indem in die Begründung ein entsprechender Hinweis aufgenommen wurde.
Wohnbaufläche „Bühlacker I“ (Änderungsbereich 4)	
Lage im Wasserschutzgebiet	Die Wasserschutzgebietsverordnung wurde berücksichtigt.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6 ABS. 5 BAUGB

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Markenhofstraße 9, Markenhof (§ 2 DSchG)	Die Anregung wurde berücksichtigt, indem in die Begründung ein entsprechender Hinweis aufgenommen wurde.
Archäologisches Kulturdenkmal 1 (§ 12 DSchG); Siedlung, Latènezeit (Tarodunum)	Die Anregung wurde berücksichtigt, indem in die Begründung ein entsprechender Hinweis aufgenommen wurde.

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

6 PLANUNGALTERNATIVEN

„Gewerbegebiet Fischerrain“ – Neuaufnahme Gewerbefläche und Flächenreduzierung (Änderungsbereich 1)

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.

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

Wohnbaufläche „Kurgebiet II“ – Kirchzarten (Änderungsbereich 2) und Verzicht auf Wohnbaufläche „Lerchenfeld“ - Kirchzarten (Änderungsbereich 3)

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.

Unterschiedliche Restriktionen, wie etwa Landschaftsschutz und FFH-Gebiete, an den heutigen Siedlungsrändern der Gemeinde Kirchzarten, die in der Planungsumsetzung 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.

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. Planungsalternativen bestehen somit nicht.

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