

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Bestandssituation	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Regionalplan / Ziele der Raumordnung	3
1.6	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.7	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	PLANUNG	5
2.1	Planungskonzept.....	5
2.2	Entwässerungskonzept	6
2.3	Schallemissionen	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
3.1	Fläche für den Gemeinbedarf.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.4	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
3.5	Pflanzbindungen	8
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
4.1	Dachgestaltung und Einfriedungen.....	8
5	UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNERISCHE BELANGE	8
6	ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	8
7	BORDENORDNUNG UND KOSTEN	8
8	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeindebauhof im Gewerbegebiet Kirchzarten ist an seine räumlichen Kapazitätsgrenzen gestoßen, weshalb die Gemeinde auf dem Flurstück 126/1 auf Gemarkung Burg einen - zunächst vorübergehenden - Außenlagerplatz des Bauhofs eingerichtet hat. Hierfür wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Duldung eines Lager- und Umschlagsplatzes zwischen Gemeinde und Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald geschlossen. Die Duldung ist am 31.12.2017 ausgelaufen. Eine Verlängerung der Duldung kann aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich und innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“ jedoch nicht gewährt werden.

Da kein geeigneter, alternativer Standort für das Außenlager zur Verfügung steht und der bestehende Bauhof im Gewerbegebiet Kirchzarten weiterhin ausgelastet ist, sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Nutzung als Außenlager des gemeindlichen Bauhofs geschaffen werden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kirchzarten.

Die Planung verfolgt dabei insbesondere folgende Ziele:

- planungsrechtliche Sicherung eines Lager- und Umschlagplatzes für u.a. Schüttgüter und Baumaterialien
- Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung“
- Berücksichtigung der ökologischen und umweltrechtlichen Situation mit Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe
- Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Bei dem ca. 0,37 ha großen Plangebiet handelt es sich um das Flurstück 126/1 ca. 400 m nördlich der Birkenhofsiedlung. Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Gemarkung Buchenbach. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Grünschnittsammelstelle des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald. Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 31 zwischen Freiburg und Neustadt. Es wird im Osten begrenzt durch die Gemarkungsgrenze zwischen Kirchzarten und Buchenbach und das Flurstück 126/8 (Versorgungsgebäude für Strom) und im Süden, Westen und Norden durch den Weg mit der Flurstücksnummer 126/6.



Quelle: Kartendienst der LUBW

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

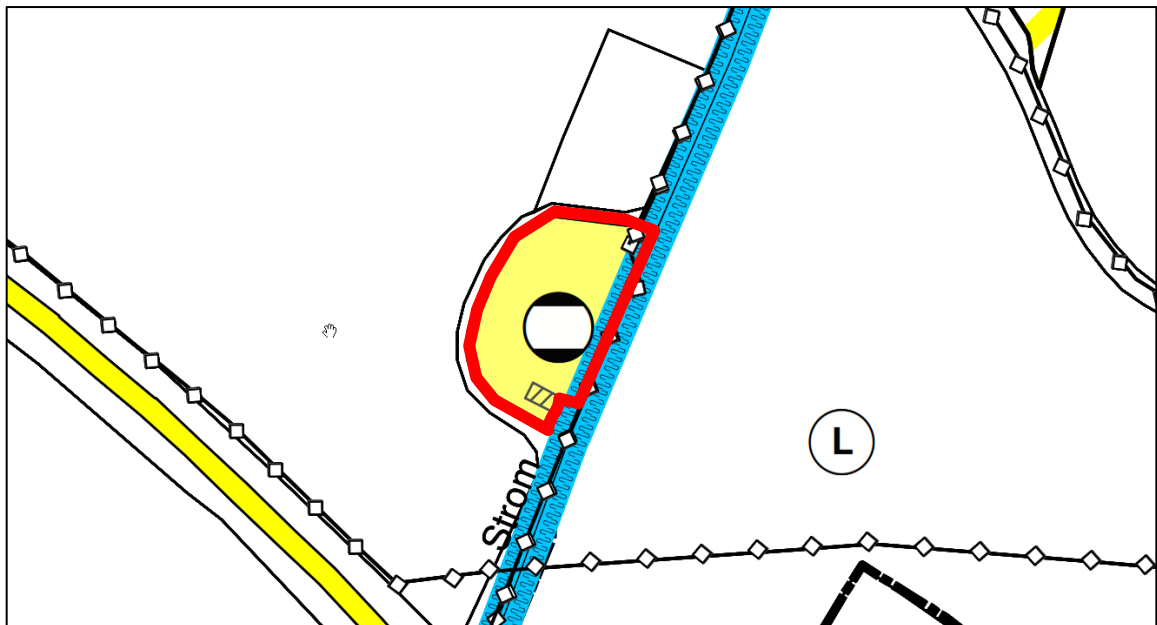
1.3 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Versorgungsfläche der Badenova mit Gasregelanlage. In der Mitte des Plangebiets befand sich ein großer Flüssiggasbehälter mit asphaltierter Umfahrung. Das Gebäude der ehemaligen Gasregelanlage ist noch vorhanden. Die Zufahrt auf die Fläche erfolgt von Norden.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden von ca. 331 müNN auf ca. 329 müNN ab. Das angrenzende Gelände steigt jedoch von Norden nach Süden stetig an, wodurch im Süden des Plangebiets ein Geländeversprung von teilweise bis zu 3 m entsteht. Zusätzlich verläuft entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze eine gehölzbestandene Böschung, wodurch die Einsehbarkeit des Plangebiets erheblich eingeschränkt ist.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal in der rechtswirksamen Fassung der 3. Änderung stellt für das Plangebiet Versorgungsfläche „Gas“ dar. Die geplante Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ für das Außenlager des Bauhofs kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Um die Voraussetzungen für den Bebauungsplan zu schaffen ist daher eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Anstelle der bisherigen Darstellung soll das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.



Ausschnitt des FNP des GVV Dreisamtal

1.5 Regionalplan / Ziele der Raumordnung

Die Planung steht nicht in Widerspruch zu Festlegungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Zartener Becken“. Im Rahmen des parallelen Flächennutzungsplanverfahrens wurde die Verträglichkeit des Planinhalts mit dem Landschaftsschutzgebiet geprüft. Das Außenlager des gemeindlichen Bauhofs liegt im öffentlichen Interesse und wird aufgrund der

ausgeschöpften Flächenkapazitäten im bestehenden Bauhof in Kirchzarten dringend benötigt. Aufgrund der baulichen Vorprägung, der bestehenden Versiegelung und der eingeschränkten Einsehbarkeit des Außenlagers wurde eine Ausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Weitere raumordnerische Ziele sind nicht betroffen.

1.6 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Außenlager Bauhof“ liegt kein Bebauungsplan vor. Planungsrechtlich ist das Gebiet nach § 35 BauGB zu beurteilen.

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt, somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine vollständige Umweltprüfung statt.

Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung festzulegen. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange, für die Dauer eines Monats, erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden ebenfalls abgewogen und eingearbeitet. Nach Gesamtabwägung der Stellungnahmen kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die Bebauungsplanaufstellung und die 5. Flächennutzungsplanänderung werden im Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BauGB durchgeführt. Das heißt, die Beschlüsse und die Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB erfolgen nahezu zeitgleich.

Verfahrensablauf Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss	24.09.2020
Beschluss Frühzeitige Beteiligung	24.09.2020
Frühzeitige Beteiligung / Scoping TÖB	Frist bis __.__.2021
mit Schreiben vom __.__.2021	
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	__.__ bis __.__.2021
Offenlagebeschluss	__..__.
Offenlage	__..__ bis __..__.
Satzungsbeschluss BPL	__..__.

Verfahrensablauf 5. Flächennutzungsplanänderung

Änderungsbeschluss	27.09.2021
Beschluss Frühzeitige Beteiligung	27.09.2021
Frühzeitige Beteiligung / Scoping TÖB	Frist bis __.__.2021
mit Schreiben vom __.__.2021	
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	__..__ bis __..__.2021
Offenlagebeschluss	__..__.

Offenlage _____ bis _____
Wirksamkeitsbeschluss FNP _____

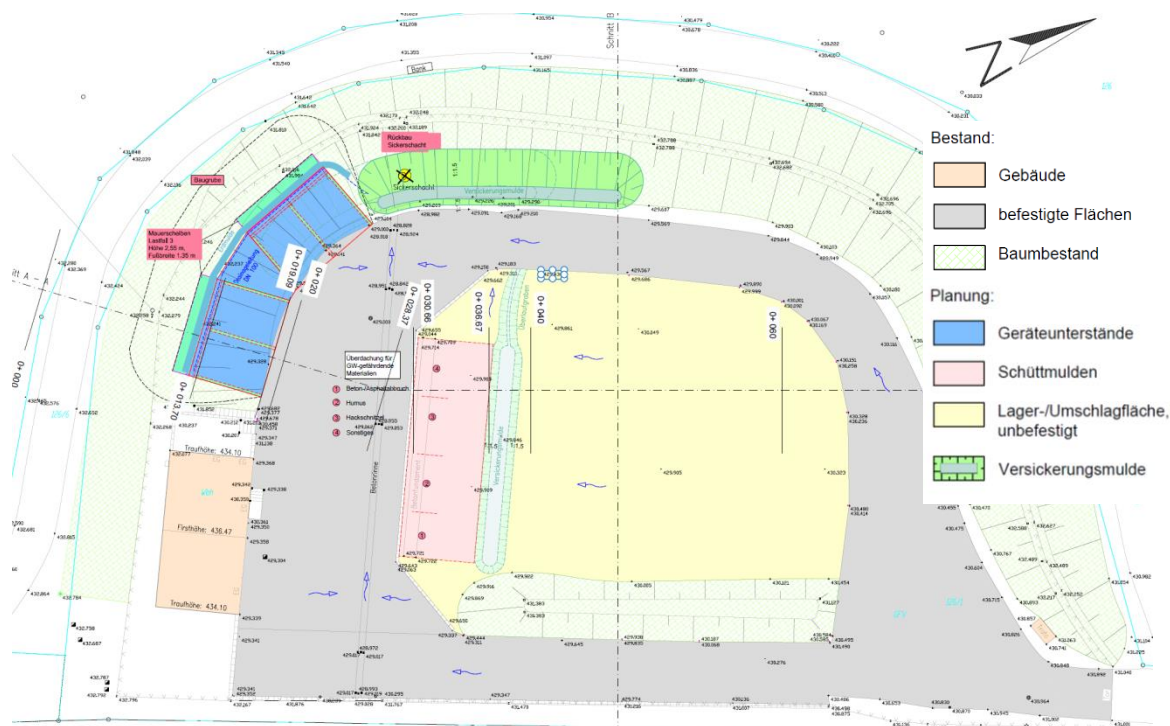
2 PLANUNG

2.1 Planungskonzept

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.

Zeitweilig soll auch die Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen gemäß Ziffer 8.12 BImSchV, wie beispielsweise Beton- und Asphaltaufbruch, Hackschnitzel, Findlinge etc. erfolgen. Diese Güter fallen bei gemeindeeigenen Baustellen an und sollen für eine Wiederverwertung zum späteren Zeitpunkt vor Ort in vier separaten, teilweise überdachten Schüttmulden zwischengelagert werden. Zusätzlich sind überdachte Geräteunterstände geplant, um beispielsweise Anhänger und eine LKW-Wechselbrücke unterstellen zu können.

Um das Landschaftsbild in dieser sensiblen Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“ nicht zu stören, werden die Tieflage sowie die bestehende Böschung bei der Anordnung der Geräteunterstände genutzt. Die Unterstände sind am tiefsten Bereich des Plangebiets – im Süden - direkt am Böschungsfuß vorgesehen. Durch das teilweise Eingraben in die vorhandene Böschung, die Tieflage gegenüber der Umgebung und der bestehenden, starken Eingrünung des gesamten Grundstücks treten die ca. 5 m hohen baulichen Anlagen kaum in wahrnehmbare Erscheinung, wodurch das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.



Nutzungskonzept (Büro Raupach & Stangwald, Stand 10.12.2019)

2.2 Entwässerungskonzept

Die Hauptlagerfläche befindet sich auf dem ehemaligen Standort des Flüssiggasbehälters im Zentrum des Grundstücks innerhalb eines bituminös befestigten, rundum geführten Fahrwegs. Das Dachflächenwasser des Bestandsgebäudes im Südosten des Plangebiets (ehem. Gasregelanlage) versickert teilweise diffus und wird teilweise in die bestehende Entwässerungsrinne geleitet. Das auf der Gesamtfläche anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit anteilig auch über einen Sickerschacht. Diese Art der Versickerung ist in Baden-Württemberg jedoch nicht mehr genehmigungsfähig.

Zukünftig soll das komplette Dachwasser in die vorhandene Entwässerungsrinne und dann weiter in die neu zu erstellende Mulde am Fuße der bestehenden Böschung geleitet werden. Der Sickerschacht wird zurückgebaut. Die Versickerung wird in neu anzulegenden Mulden über die belebte Bodenschicht erfolgen. Die belebte Bodenschicht besteht aus einem ca. 30 cm mächtigen Humus-Sand-Gemisch, welches begrünt wird. Die anstehenden Dreisamkiese besitzen eine günstige Durchlässigkeit.

2.3 Schallemissionen

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.

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.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Außenlager des gemeindeeigenen Bauhofs. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kirchzarten. Deshalb wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Zulässig ist entsprechend der bereits geduldeten und weiterhin geplanten Nutzung ein Außenlager- bzw. Umschlagplatz für den Bauhof Kirchzarten, der zur Lagerung von diverssem, mineralischen Schüttgut, nicht gefährlichen Abfällen sowie beweglichen Gegenständen dienen soll. Zu den beweglichen Gegenständen zählen neben Pflastersteinen beispielsweise auch Streugutbehälter, Bauzäune oder Blumenkübel.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,7 begrenzt. Hierunter fallen alle Flächen, die durch Gebäude, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, z.B. Wege, Lagerflächen, Fahrwege etc. überbaut sind. Eine weitere Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird deshalb ausgeschlossen. Es verbleibt ein Anteil von 30 % der Grundstücksfläche, die unversiegelt bleiben muss. Einen Großteil dieser unversiegelten Fläche stellt die gehölzbestandene Böschung dar.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Gebäudehöhe bezogen auf über Normal Null. Diese wird für das Gebäude der ehemaligen Gasregelanlage bestandsgemäß und für die geplanten überdachten Geräteunterstände sowie Schüttmulden entsprechend der Planungen des Büros Raupach und Stangwald festgesetzt. Es werden absolute Gebäudehöhen bezogen auf Normal Null festgesetzt, um unabhängig von etwaigen Geländeänderungen die geplante maximale Gebäudehöhe sicherzustellen. Dies ist insbesondere aus Rücksicht auf das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ geboten. Die gewählte Höhenfestsetzung stellt sicher, dass die Unterstände – wie geplant – nicht mehr als 2,5 m bis 3 m über die Böschungsoberkante hinausragen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sichern einerseits das Bestandsgebäude und ermöglichen andererseits die Errichtung der geplanten Unterstände und überdachten Schüttmulden. Die Baufenster erlauben Spielräume in der endgültigen Positionierung der baulichen Anlagen.

3.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind Stellplatz- und Wegeflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen. Hiervon sind jedoch Fahrspuren und diejenigen Flächen ausgenommen, auf denen ein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund möglich ist.

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen und zur landschaftlichen Einbindung im Landschaftsschutzgebiet wird für flache und flachgeneigte Dächer ein Mindestmaß an Dachbegrünung festgesetzt.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. sind im gesamten Plangebiet ausschließlich insektenschonende Lampen zulässig (z.B. LED-Leuchten), welche keine Gefahr für diese Tiere darstellen.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer

durch sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z. B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden.

3.5 Pflanzbindungen

Das Plangebiet ist geprägt von der mit Gehölzen bestandenen Böschung entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze, welche die Einsehbarkeit in das Plangebiet stark einschränkt. Die Böschungsfäche wird überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der neu anzulegenden Versickerungsmulde nördlich der Geräteunterstände. Das Erhaltungsgebot sichert auch zukünftig eine dichte Eingrünung des Plangebiets und trägt zum Erhalt des Landschaftsbilds bei.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachgestaltung und Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden so gewählt, dass insbesondere der empfindlichen Lage im Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen wird. Die Dachoberfläche hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild, weshalb das Material der Eindeckung eingeschränkt wird. Um unerwünschte Ausprägungen zu vermeiden, wird Stacheldraht ausgeschlossen sowie die zulässige Farbgebung von Zäunen beschränkt.

5 UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNERISCHE BELANGE

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro FLA Wermuth ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Frühzeitigen Behördenbeteiligung wird ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Der Umweltbericht enthält darüber hinaus eine Pflanzliste mit geeigneten Arten zur Begrünung des Plangebiets.

6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Im Frühjahr/Sommer 2020 wurden artenschutzrechtliche Prüfungen und Begehungen vorgenommen. Die Ergebnisse werden zur Offenlage ergänzt.

7 BORDENORDNUNG UND KOSTEN

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs: ca. 3.686 m²

Gemeinde Kirchzarten

fsp.stadtplanung

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

Andreas Hall
Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmen.

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister