

**BEGRÜNDUNG**

Seite 1 von 10

**INHALT**

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG.....	2
2	LAGE IM RAUM .....	2
3	VERFAHREN .....	3
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	3
	4.1 Regionalplan .....	4
	4.2 Raumordnung / Landschaftsschutzgebiet.....	4
5	STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG.....	5
	5.1 Brandenburger Hof.....	5
	5.2 Ehemalige Gasregelanlage .....	6
	5.3 Standortwahl .....	7
6	BEDARFSBEGRÜNDUNG .....	8
7	INHALTE DER ÄNDERUNG.....	8
	7.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan .....	8
	7.2 Darstellung in der 5. Flächennutzungsplanänderung .....	9
8	UMWELTBELANGE .....	10
9	FLÄCHENBILANZ .....	10

## BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 10

### 1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Kirchzarten betreibt derzeit auf dem Flurstück 126/1 auf Gemarkung Burg einen Lager- und Umschlagplatz als Außenstelle des gemeindlichen Bauhofs, aufgrund fehlender Lagerungskapazitäten auf dem Bauhof im örtlichen Gewerbegebiet. Hierzu wurde eine Duldung zwischen dem Landkreis und der Gemeinde vereinbart, die jedoch am 31.12.2017 ausgelaufen ist. Bei dem Standort handelt es sich um eine ehemalige Gasregelanlage der Badenova. Die Fläche ist baulich entsprechend vorgeprägt und größtenteils versiegelt. Eine Lösung der Kapazitätsprobleme ist derzeit nicht in Sicht, weshalb die Gemeinde die Lagerung auf dem Flurstück 126/1 beibehalten möchte.

Eine Verlängerung der Duldung des Lagerplatzes konnte jedoch nicht in Aussicht gestellt werden. Grund hierfür ist die Lage des Grundstücks im Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“. Die Gemeinde Kirchzarten strebt deshalb die planungsrechtliche Sicherung des Außenlagers an. Dies erfolgt im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Da der bestehende Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal von 2012 für das Flurstück „Versorgungsanlage – Gas“ darstellt und der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser punktuell geändert werden. Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wird eine Landschaftsschutzgebiet-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 5. Punktuelle Änderung. Mit der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ möchte die Gemeinde das zunächst als Zwischenlösung betriebene Außenlager des eigenen Bauhofs nun langfristig unter Berücksichtigung der Belange hinsichtlich des Landschaftsschutzes planungsrechtlich sichern.

Der Flächennutzungsplan wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Außenlager Bauhof“ im Parallelverfahren geändert.

### 2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet befindet sich ca. 400 m nördlich der Birkenhofsiedlung unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Buchenbach. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 126/1 und ist ca. 0,37 ha groß. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Grünschnittsammelstelle des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald. Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 31 zwischen Freiburg und Neustadt.



Luftbild (ohne Maßstab, Plangebiet ist rot umrandet)

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 10

### **3 VERFAHREN**

Die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung ist begrenzt auf den mit Deckblatt abgegrenzten Teilbereich des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Planungsverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Außenlager Bauhof“.

#### **Verfahrensablauf:**

___.___.2020	Der Gemeindeverwaltungsverband fasst den Aufstellungsbeschluss für die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Außenlager Bauhof“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
___.___.2020 bis ___.___.2020	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ___.___.2020 mit Frist bis ___.___.2020	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
___.___.2020	Der Gemeindeverwaltungsverband billigt den Entwurf der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Außenlager Bauhof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
___.___.2020 bis ___.___.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.___.2020 mit Frist bis ___.___.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.___.2020	Der Gemeindeverwaltungsverband behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Wirksamkeitsbeschluss der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Außenlager Bauhof“.

### **4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 4 von 10

### **4.1 Regionalplan**

Für den Bereich der Gemeinde Kirchzarten sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf den Bereich einer ehemaligen Gasversorgungsanlage der Badenova.

Der aus dem Landesentwicklungsplan abgeleitete Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ in der rechtskräftigen Fassung vom September 2017 enthält für diesen Bereich keine Restriktionen. Die vorliegende punktuelle Flächennutzungsplanänderung steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

### **4.2 Raumordnung / Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Zartener Becken“ außerhalb des Siedlungskörpers von Kirchzarten-Burg.

Gem. § 3 der Verordnung des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald über das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ vom 18.11.1975 ist es im Schutzgebiet verboten, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Gem. § 5 der Verordnung können in besonderen Fällen Ausnahmen von § 3 genehmigt werden, sofern die Durchführung des § 3 im Einzelfall eine besondere Härte bedeuten würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder Gründe des allgemeinen Wohls die Ausnahme erfordern.

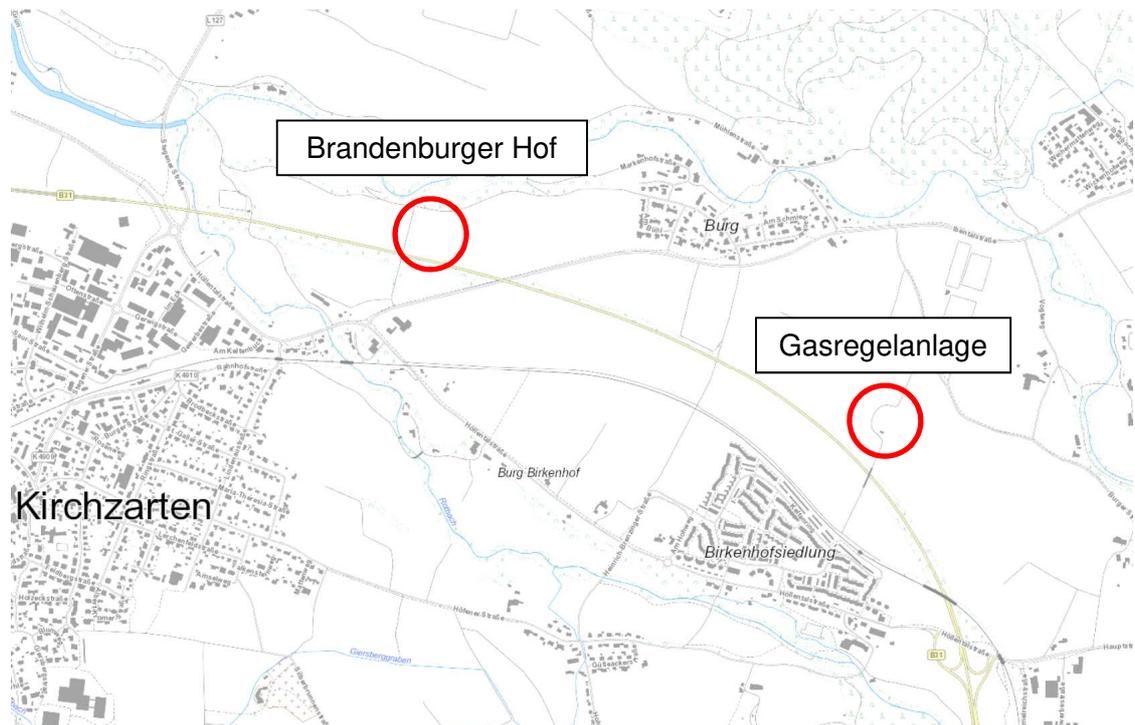
Das Außenlager des gemeindlichen Bauhofs dient der Bewirtschaftung und Versorgung der Gemeinde, wird aufgrund der knappen Flächenkapazitäten des Bauhofs im Gewerbegebiet Kirchzarten dringend benötigt und ist von öffentlichem Interesse. Es handelt sich zukünftig um eine Gemeinbedarfsfläche für die kommunale Nutzung. Aufgrund der vorherigen Nutzung als Gasregelanlage ist das Plangebiet entsprechend baulich vorgeprägt, zu einem großen Teil versiegelt und somit als Konversionsfläche zu bewerten.

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, die das Plangebiet fast vollumfänglich eingrünt. Die Tieflage und die umgebende, baumbestandene Böschung schränkt die Einsehbarkeit des geplanten Außenlagers stark ein. Die Gehölze sollen weitestgehend erhalten bleiben, zusätzliche Maßnahmen der Eingrünung sind geplant. Eine erhebliche Beeinträchtigung oder Veränderung des bestehenden Landschaftsbilds ist durch die Flächennutzungsplanänderung somit nicht zu erwarten.

Die Untere Naturschutzbehörde sieht aufgrund des dargestellten Sachverhalts die Ausnahmebedingungen des § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet erfüllt und hat eine Befreiung/Ausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wird aufgrund der geringen Flächengröße von 0,37 ha inmitten des großflächigen LSG „Zartener Becken“ als nicht zielführend erachtet.

## 5 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Der gemeindliche Bauhof im Gewerbegebiet Kirchzarten ist an seine räumlichen Kapazitätsgrenzen gestoßen, weshalb die Gemeinde eine zusätzliche Lagerfläche als Außenlagerstätte des Bauhofs benötigt. Die Suche nach geeigneten, verfügbaren Standorten ergab zwei Alternativen im Bereich nördlich des Brandenburger Hofes und im Bereich der ehemaligen Gasregelanlage. Im Folgenden werden die beiden Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als Außenlager des Bauhofs beschrieben und bewertet.



Standorte in rot umrandet (Quelle: LUBW)

### 5.1 Brandenburger Hof

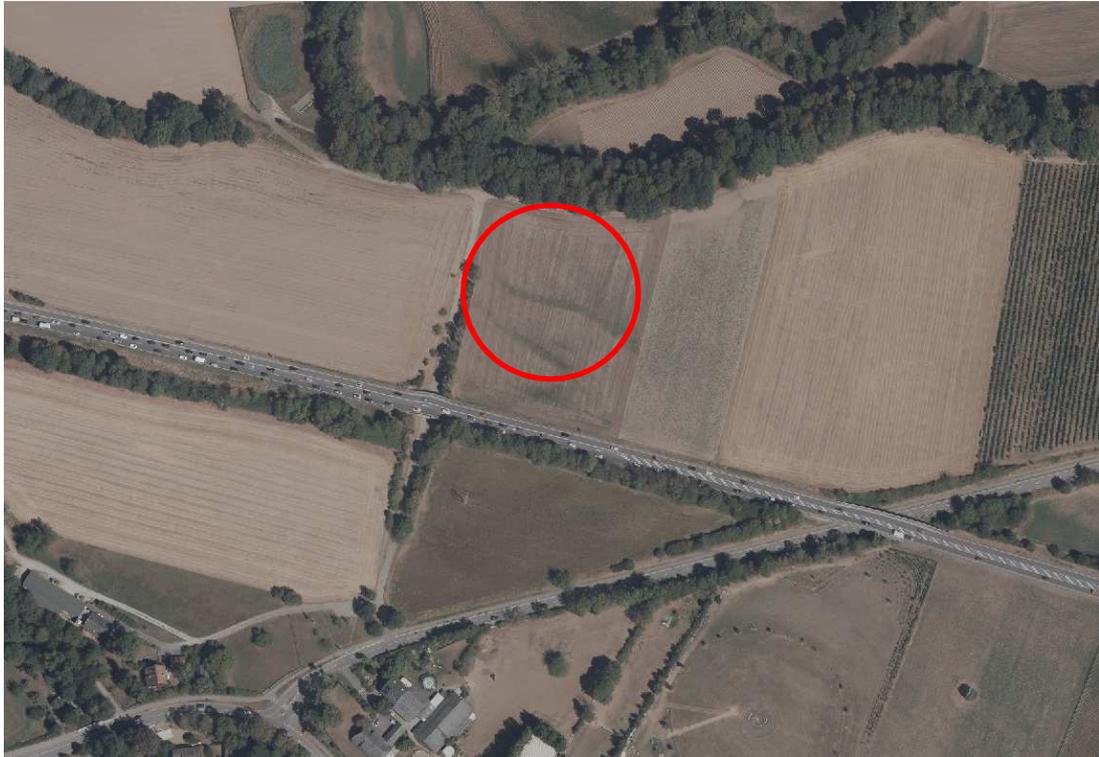
#### Beschreibung

Bei dem Standort handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, nordöstlich des Hauptorts Kirchzarten und ca. 500 m westlich des Ortsteils Burg. Der Standort liegt unmittelbar nördlich der Bundesstraße 31 zwischen Freiburg und Neustadt. Die Fläche ist von der Ibtentalstraße über die Unterführung unter der B31 erschlossen und liegt unmittelbar am Tarodunum-Rundweg. Die Grundstücke sind nicht im Eigentum der Gemeinde.

Der Standort befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Dreisamtal“ stellt für diesen Standort landwirtschaftliche Flächen dar.

## BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 10



### Bewertung

Der Standort liegt verkehrsgünstig und verhältnismäßig nah am Hauptort Kirchzarten. Er bietet eine potentielle Flächengröße von bis zu 0,95 ha. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche würde es sich um eine neue Flächeninanspruchnahme im Außenbereich handeln. Eine entsprechende Kompensation sowie Ausgleichsmaßnahmen/-flächen wären erforderlich. Die unmittelbare Nähe zum ca. 1 km langen Tarodunum-Rundweg, der auf der Mauer der ehemaligen, gleichnamigen keltischen Wehranlage entlang führt, birgt denkmalschutzrechtliche Konflikte. Die in Rede stehenden Grundstücke stehen der Gemeinde Kirchzarten derzeit und in absehbarer Zukunft eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

Die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets stellt zunächst eine rechtliche Hürde dar. Inwiefern eine Befreiung oder Ausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet an diesem landschaftlich und historisch geprägten Standort möglich ist, ist fraglich.

Der Standort verfügt zwar über ein großes Flächenpotential. Jedoch würde die Einrichtung eines dauerhaften Außenlagers an dieser Stelle eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen bedeuten. Aus diesen Gründen und weil nicht zu erwarten ist, dass die Gemeinde Kirchzarten die benötigten Flächen zeitnah erwerben kann, wird dieser Standort als weniger geeignet bewertet.

## 5.2 Ehemalige Gasregelanlage

### Beschreibung

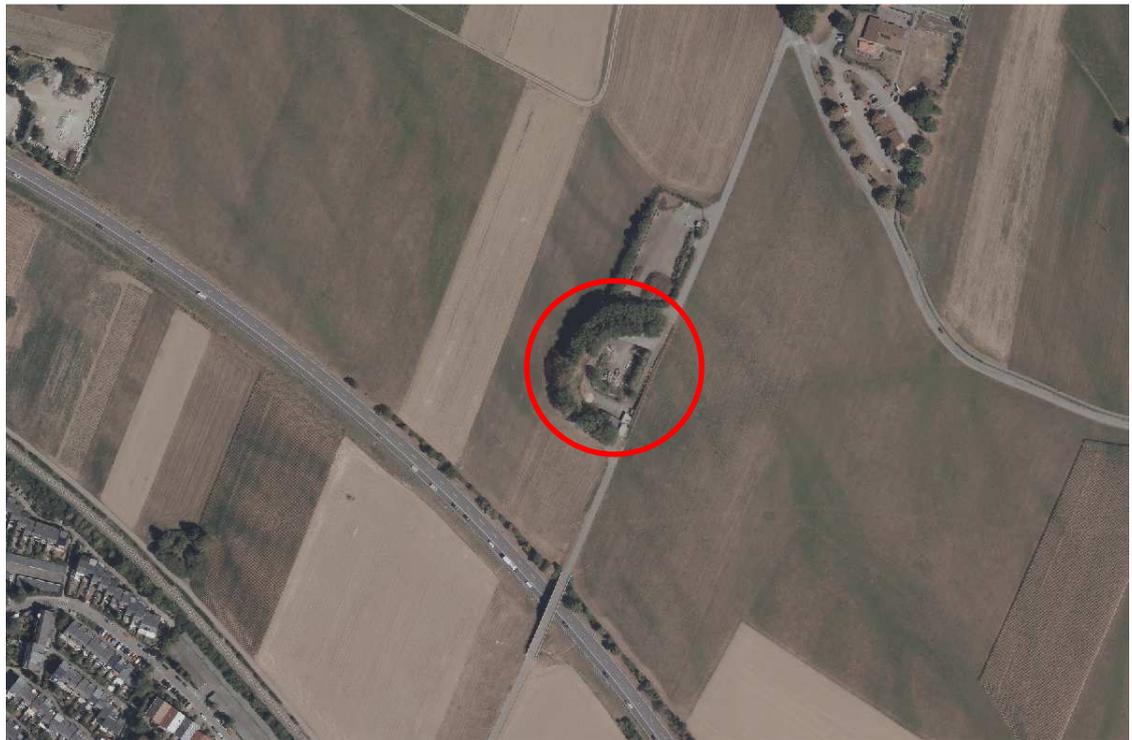
Bei dem Standort handelt es sich um eine ehemalige Gasregelanlage der Badenova an der Gemarkungsgrenze zu Buchenbach in abgesetzter Lage außerhalb des Siedlungskörpers. In der Mitte des Grundstücks befand sich ein großer Flüssiggasbehälter mit asphaltierter Umfahrung. Das Gebäude der ehemaligen Gasregelanlage ist noch vorhanden. Die Fläche ist baulich entsprechend vorgeprägt und größtenteils versiegelt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, ist bereits gut er-

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 7 von 10

schlossen und es können bestehende Infrastrukturen weitergenutzt werden. Direkt nördlich angrenzend befindet sich eine Grünschnittsammelstelle des Landkreises.

Der Standort befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Dreisamtal“ stellt für diesen Standort „Versorgungsfläche GAS“ dar.



Standort rot umrandet (Quelle: LUBW)

### Bewertung

Der Standort wurde bereits als technische Versorgungsanlage für die Allgemeinheit genutzt und stellt somit eine Konversionsfläche dar. Die bestehende Umfahrung des Gasbehälters könnte als Fahrweg für die Anlieferung und den Abtransport der entsprechenden Schüttgüter etc. dienen. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich außerdem die Grünschnittsammelstelle des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald. Der Standort ist demnach insgesamt als Lager- bzw. Sammelstätte vorgeprägt. Durch die unmittelbare Nähe zueinander sind Synergien gegeben, wie z.B. die Nutzung derselben Zufahrtswege.

Die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets stellt zunächst eine rechtliche Hürde dar. Aufgrund der bereits heute schon wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan als Versorgungsfläche, der baulichen Vorprägung des Gebiets sowie des öffentlichen Interesses ist eine Ausnahme vom Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt worden.

Es handelt sich insgesamt um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche.

Der Standort im Ortsteil Burg eignet sich aus den genannten Gründen als Lager- und Umschlagplatz.

### **5.3 Standortwahl**

Im direkten Vergleich beider Standorte eignet sich die ehemalige Gasregelanlage auf Grundlage der beschriebenen Eigenschaften besser als Lagerplatz. Ein Außenlager

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 8 von 10

im Bereich des Brandenburger Hofes wäre zwar grundsätzlich auch denkbar. Allerdings ist der Zugriff auf diesen Standort aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit bis auf Weiteres nicht möglich. Die Gemeinde Kirchzarten ist darüber hinaus bestrebt, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich weitestgehend zu minimieren, weshalb die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen gegenüber einer neuen Flächeninanspruchnahme bevorzugt wird.

Aus Mangel an weiteren Alternativen fiel die Wahl für das Außenlager – zunächst vorübergehend – auf die Fläche der ehemaligen Gasregelanlage.

Während der auf 5 Jahre befristeten Duldung, die am 31.12.2017 auslief, wurden keine weiteren, geeigneten Flächen für den Lagerflächenbedarf in Kirchzarten gefunden.

Aufgrund fehlender, geeigneter Standortalternativen möchte die Gemeinde nun das zunächst als temporären Lagerplatz geplante Außenlager langfristig sichern. Zwar wären Flächen innerhalb des Siedlungskörpers und in räumlicher Nähe zum gemeindlichen Bauhof außerhalb von Schutzgebieten wünschenswert. Jedoch stehen solche Flächen seit geraumer Zeit und auch in absehbarer Zukunft nicht zur Verfügung.

Aus den genannten Gründen stellt das gewählte Grundstück der ehemaligen Versorgungsanlage im Vergleich zum Grundstück am Brandenburger Hof nach heutigen Erkenntnissen den bestmöglichen Standort für das Außenlager des Bauhofs Kirchzarten dar.

## **6 BEDARFSBEGRÜNDUNG**

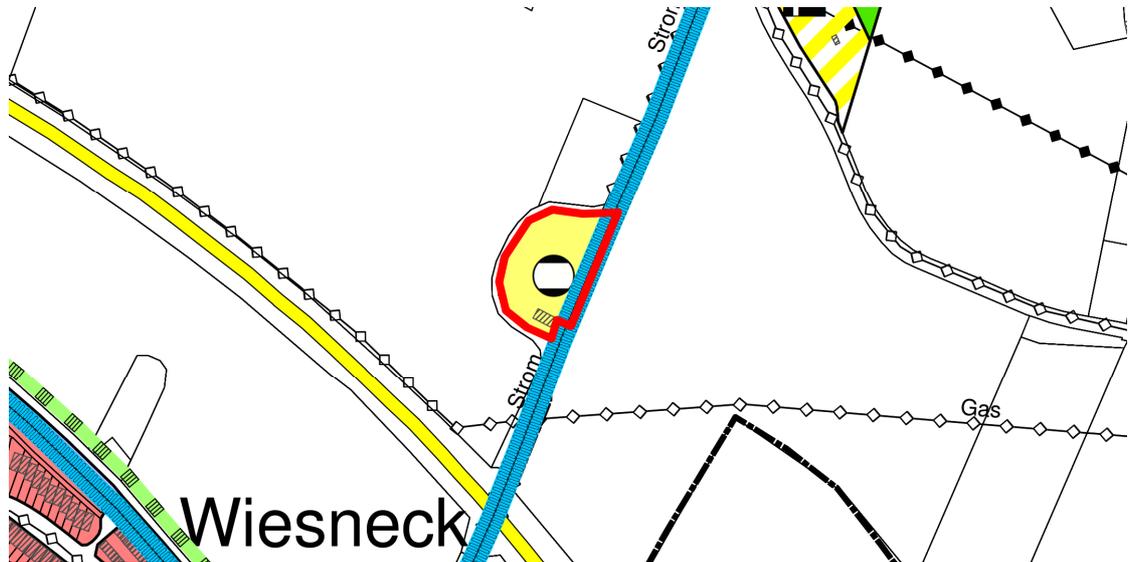
Der bestehende Bauhof im Gewerbegebiet Kirchzarten ist an seine räumlichen Kapazitätsgrenzen angelangt, weshalb zusätzliche Flächen als Lagerplatz erforderlich sind. Die ehemalige Gasversorgungsfläche der Badenova bietet ausreichend Fläche zur Lagerung von Schüttgütern aller Art sowie von Baumaterialien, Abbruchmaterial und bewegliches Inventar (Spielsand etc.). Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt ca. 0,37 ha, wovon ca. 0,26 ha als Lager- und Wegeflächen genutzt werden können und ca. 0,1 ha bestehende Grün- und Gehölzstrukturen darstellen. Die zur Verfügung stehenden Kapazitäten des Standorts decken den kurz- und absehbaren langfristigen Bedarf des Bauhofs in ausreichendem Maße. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme über die Grundstücksgrenzen hinaus ist nicht beabsichtigt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen werden nicht vergrößert. Die Nutzung des Grundstücks wird lediglich von Versorgungsfläche in Gemeinbedarfsfläche geändert.

## **7 INHALTE DER ÄNDERUNG**

### **7.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Buchenbach, Kirchzarten, Oberried und Stegen wurde vom Gemeindeverwaltungsverband ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde nach der letzten Digitalisierung und Aktualisierung am 09.11.2012 rechtswirksam und stellt für den Bereich des Außenlagers Versorgungsfläche „Gas“ dar.

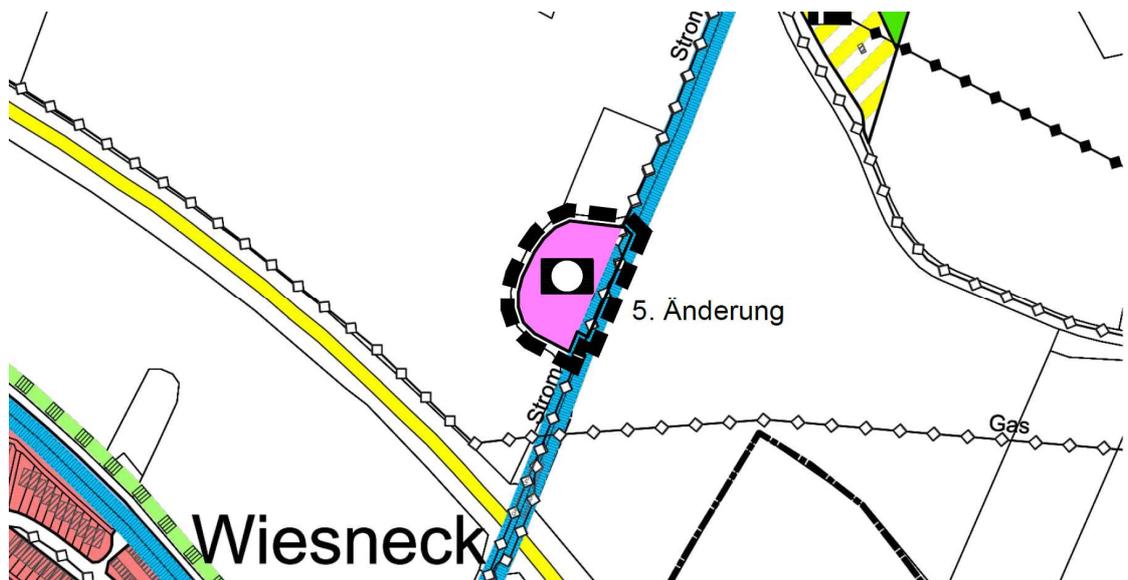


Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal (ohne Maßstab; Änderungsbereich rot umrandet)

## 7.2 Darstellung in der 5. Flächennutzungsplanänderung

Die planungsrechtliche Sicherung des Bauhof-Außenlagers im Bebauungsplan erfolgt durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung wird die Versorgungsfläche durch eine Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ ersetzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit geänderter Flächendarstellung (ohne Maßstab)

**BEGRÜNDUNG**

Seite 10 von 10

**8 UMWELTBELANGE**

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (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 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (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.

Durch das Büro FLA Wermuth aus Eschbach wird ein Umweltbericht für die punktuelle FNP-Änderung erarbeitet. Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorliegt.

**9 FLÄCHENBILANZ**

Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“	ca.	0,37 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>0,37 ha</b>

Kirchzarten, den

Der Vorsitzende des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser