



2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“

Satzung
Planzeichnung (Deckblatt)
Begründung

Stand: 27.04.2023
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) i. V. m. § 13a BauGB



SATZUNG DER GEMEINDE KIRCHZARTEN

über

die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten hat am 27.04.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Gegenstand der 2. Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zarduna“ der Gemeinde Kirchzarten in der Fassung der 1. Änderung vom 10.10.2019 (Datum der Rechtskraft).

§ 2

Inhalt der 2. Änderung

Die zeichnerischen planungsrechtlichen Festsetzungen (Überbaubare Grundstücksflächen) werden im Deckblattbereich geändert. Die nicht von der 2. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit und gelten unverändert fort. Für die nicht von der 2. Änderung betroffenen räumlichen Bereiche des Bebauungsplans behalten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften ihre Gültigkeit und gelten unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der 2. Änderung

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus dem zeichnerischen Teil, M 1:1.000 (Deckblatt) vom 27.04.2023
2. Beigefügt ist die Begründung vom 27.04.2023

§ 4

Inkrafttreten der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Kirchzarten, den _____

Andreas Hall
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der geänderte Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmen.

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

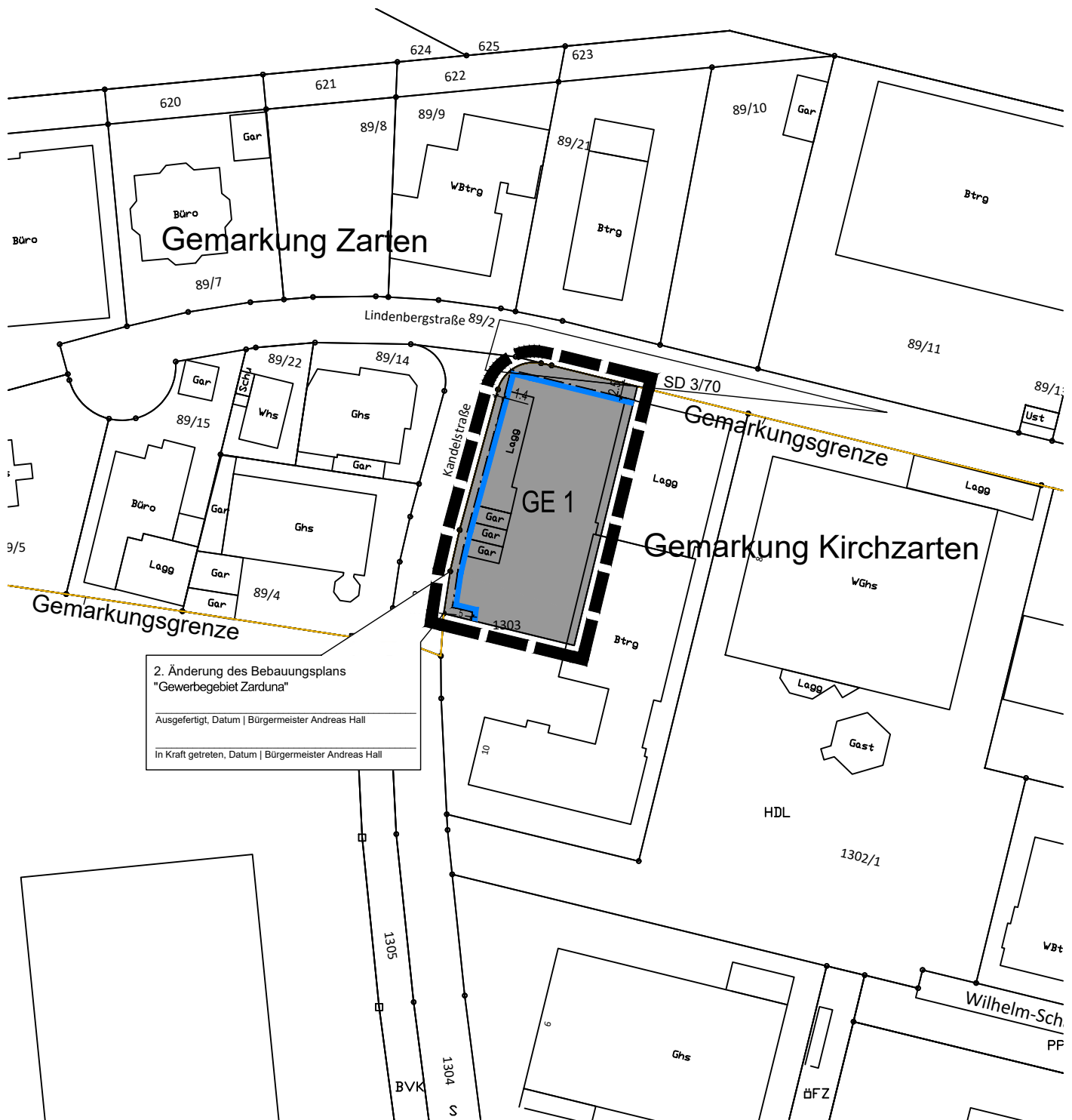
Bekanntmachungsvermerk

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

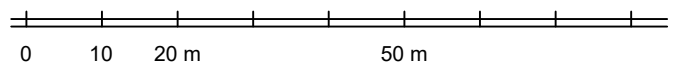


Die Planunterlage nach dem Stand vom 20.09.2021 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021.
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM

Gemeinde Kirchzarten Gemarkung Kirchzarten



2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Zarduna"



Planstand: 27.04.2023

Projekt-Nr: S-22-182

Bearbeiter: Burg / Haug

M. 1 / 1000

Im A4-Format

23-04-27 Planzeichnung 2.BPLA GE Zarduna (23-03-13).dwg

fsp.stadtplanung

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



INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Vorhandener Bebauungsplan.....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	GEÄNDERTE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG.....	7
3	UMWELTBELANGE	7
4	VER- UND ENTSORGUNG	8
5	HINWEISE VON BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	9
5.1	Grundwasserschutz	9
5.2	Brand- und Katastrophenschutz	9
5.3	Landwirtschaftliche Emissionen	9
5.4	Geotechnik.....	9
5.5	Belange der Energie- und Wasserversorgung Kirchzarten GmbH (Vorverlegter Hausanschluss).....	9
6	BODENORDNUNG.....	9
7	KOSTEN.....	9
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zarduna“ stammt aus dem Jahr 2010 und wurde bereits einmal geändert. Aktuell benötigt ein ortsansässiger Gewerbebetrieb im Bereich Lindenbergstraße / Kandelstraße (Fa. Lorenz Holzmanufaktur) dringend weitere Lagerkapazitäten und plant deshalb einen Anbau im nordwestlichen Bereich des Grundstücks. Der geplante Anbau überschreitet das Baufenster deutlich, sodass das Bauvorhaben auch nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nicht auf der aktuellen Rechtsgrundlage genehmigungsfähig ist.

Die Gemeinde Kirchzarten unterstützt dieses Vorhaben, da es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden handelt, wodurch bauliche Eingriffe im Außenbereich wirkungsvoll verhindert werden können. Zudem ist das Plangebiet bereits erschlossen. Die Gemeinde möchte die Zukunftsfähigkeit lokaler Gewerbebetriebe sichern und die wirtschaftliche Attraktivität der Gemeinde nachhaltig stärken. Im Einzelnen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“ insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für eine ortsansässige Firma
- Sicherung der Zukunftsfähigkeit eines lokalen Gewerbebetriebs
- Stärkung der wirtschaftlichen Attraktivität
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Zarduna im Norden des Hauptorts Kirchzarten. Der Änderungsbereich liegt südöstlich der Straßenkreuzung Lindenbergstraße / Kandelstraße auf einem Teil des Flst. Nr. 1303.



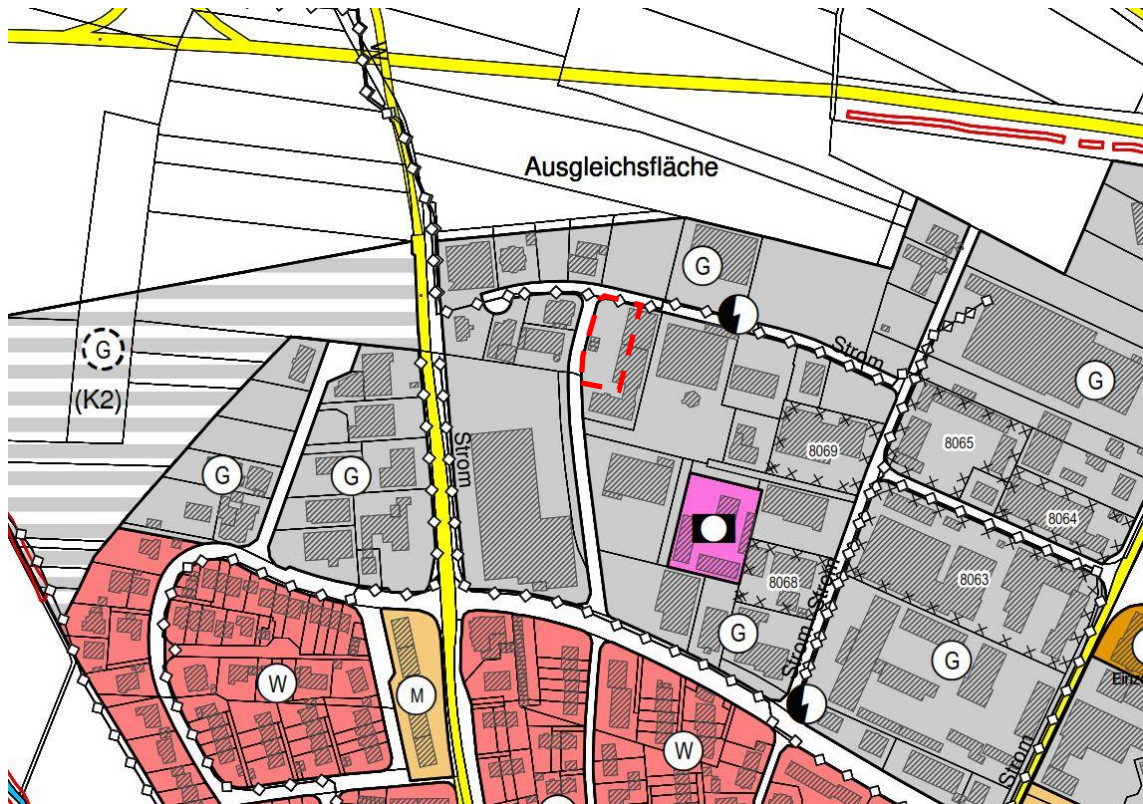
Luftbild Plangebiet (ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

Regionalplanerische Restriktionen des Regionalplans Südlicher Oberrhein in der rechtskräftigen Fassung vom September 2017 stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

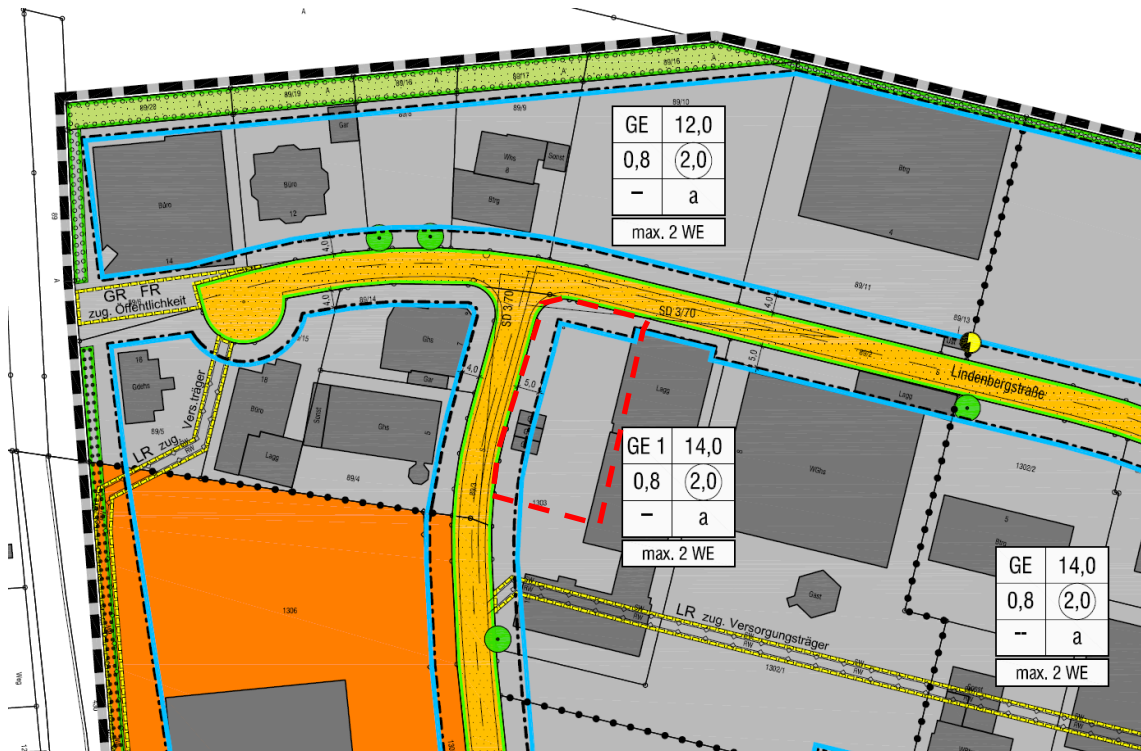
Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal, der mit der Bekanntmachung vom 09.11.2012 wirksam wurde, sieht für den Bereich der Bebauungsplanänderung gewerbliche Bauflächen vor. Die 2. Änderung des Bebauungsplans kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden, da das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet nicht geändert wird.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Dreisamtal von 2012 (ohne Maßstab)

1.5 Vorhandener Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“. Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit und gelten unverändert fort. Für die nicht von der 2. Änderung betroffenen räumlichen Bereiche des Bebauungsplans behalten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften ihre Gültigkeit und gelten unverändert fort.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zarduna“ (ohne Maßstab; Geltungsbereich der 2. Änderung mit rot gestrichelter Umrandung)

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Fläche, die von allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist und die innerhalb eines Siedlungszusammenhangs liegt. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur dann geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Größe des mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgten Gewerbegebiets liegt bei rd. 1.100 m²; das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die bereits festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,8. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt somit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird keine Erhöhung der gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO begründet.

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung des Baufensters nicht begründet. Die vorliegende Bebauungsplanänderung im

Sinne einer Angebotsplanung ist die Grundlage für den geplanten Anbau eines Lagers der Holzmanufaktur (Fa. Lorenz), die keine Pflicht zur Durchführung einer UVP begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, da sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete im oder in der Nähe des Plangebiets befinden.

Somit kann die Bebauungsplanänderung und -erweiterung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dabei bedarf es keiner frühzeitigen Beteiligung, keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichtes. Ferner kann auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Die erforderliche Betrachtung der einzelnen ökologischen Schutzgüter und die Belange des Artenschutzes werden in der Begründung in Kapitel 3 abgehandelt.

Verfahrensablauf

- | | |
|---|--|
| 15.12.2022 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 30.12.2022 –
03.02.2023 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit. |
| Anschreiben
vom
19.12.2022 mit
Frist bis zum
03.02.2023 | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange |
| 27.04.2023 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2 GEÄNDERTE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

Zeichnerische Festsetzung - Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)

Die in Form eines Baufensters festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung so geändert, dass der geplante Anbau für ein Lager entsprechend dem Betriebskonzept innerhalb des Baufensters flexibel orientiert werden kann und zudem eine flächensparende effiziente Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Entlang der Kandelstraße orientiert sich das geänderte Baufenster an der Lage eines bestehenden Nebengebäudes der Fa. Lorenz. Im Bereich der Lindenbergstraße nimmt das geänderte Baufenster Bezug auf das weiter östlich verlaufende Baufenster auf dem Grundstück der Fa. Lorenz mit einem Abstand von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Das im Kreuzungsbereich der Lindenbergstraße / Kandelstraße eingetragene Sichtdreieck liegt geringfügig (Fläche ca. 0,73 m²) innerhalb des geänderten Baufensters, so dass die Baugrenze gerade und in einem rechten Winkel verlaufen kann. Eine abgeschrägte Baugrenze ist aus baulicher und technischer Sicht unpraktisch. Aufgrund der sehr geringen Einschränkung des Sichtdreiecks von nur rund 0,73 m² ist die Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen für noch vertretbar einzuschätzen. Zudem ragt das bestehende Nebengebäude der Fa. Lorenz in diesem Bereich bereits geringfügig in das Sichtdreieck. Der Kreuzungsbereich ist darüber hinaus verkehrlich sehr gering frequentiert.

3 UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die Änderung des Bebauungsplans im § 13a-Verfahren nach BauGB durchgeführt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird von den nach § 13 (3) BauGB zulässigen Erleichterungen hinsichtlich der Umweltbelange Gebrauch gemacht, da die Änderung des Baufensters auf einem baulich vorgeprägten Bereich und ohne Überplanung bestehender Bäume stattfindet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche:

Angesichts der geringen Dimension der Änderung des Baufensters in einem baulich vorgeprägten Bereich sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:

Angesichts der geringen Dimension der Änderung des Baufensters in einem baulich vorgeprägten Bereich sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Eingriffe in grundwasserführende Schichten sind nicht geplant. Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft:

Angesichts der geringen Dimension der Änderung des Baufensters in einem baulich vorgeprägten Bereich sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen:

Angesichts der geringen Dimension der Änderung des Baufensters in einem baulich vorgeprägten Bereich sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen nicht zu erwarten. Es gelten die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen unverändert fort.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft:

Angesichts der geringen Dimension der Änderung des Baufensters in einem baulich vorgeprägten Bereich und der unverändert geltenden maximalen Gebäudehöhen sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch:

Lärmeinwirkungen auf die umgebende Bebauung beschränken sich auf die Bauphase. Sonstige Emissionen bzw. gesundheitliche Beeinträchtigungen durch die Bebauungsplanänderung sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten, da die Änderung des Baufensters auf einem baulich vorgeprägten Bereich stattfindet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Es sind keine besonderen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Fazit:

Im Ergebnis sind negative Auswirkungen auf Umweltschutzgüter und das Auftreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die geänderte überbaubare Grundstücksfläche nicht zu erwarten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Technische Infrastrukturen wie Regenwasserkanal, Kanäle zur Wasserversorgung und Entsorgung, Telefonkabel und Stromleitungen, durch welche die Ver- und Entsorgung sichergestellt werden, sind bereits in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhanden.

Die Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/Stunde kann über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Im Umkreis von 300 m stehen Hydranten zur Löschwasserentnahme. Im Bereich Kandelstraße und Lindenbergstraße stehen Hydranten zur Verfügung. Die Netzleitungen im Bereich Kandelstraße DN 100 und in der Lindenbergstraße DN 150 sind als Ringleitungssystem ausgebaut.

5 HINWEISE VON BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

5.1 Grundwasserschutz

Der geplante Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets 315117 der Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-AG (FEW), der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbands (WW) Himmelreich im Zartener Becken in Zone IIIB. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 03.02.1992 sind zu beachten.

5.2 Brand- und Katastrophenschutz

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten. Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

5.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Landwirtschaftliche Fläche ist von der Planung nicht betroffen. In etwa 100 m Entfernung befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker). Es wird darauf hingewiesen, dass von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen können, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

5.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich überwiegend kiesiger Erdstoffe der Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.5 Belange der Energie- und Wasserversorgung Kirchzarten GmbH (Vorverlegter Hausanschluss)

In das Grundstück Kandelstr. 10 liegt von der Lindenbergstr. noch ein vorverlegter Hausanschluss.

6 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind aufgrund des geänderten Baufensters nicht notwendig.

7 KOSTEN

Es wurde zwischen der Gemeinde Kirchzarten und dem planungsbegünstigten Gewerbebetrieb eine Vereinbarung über die zu tragenden Kosten getroffen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	1.100 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	1.100 m²

Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

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

Andreas Hall
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der geänderte Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmen.

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

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

Andreas Hall
Bürgermeister