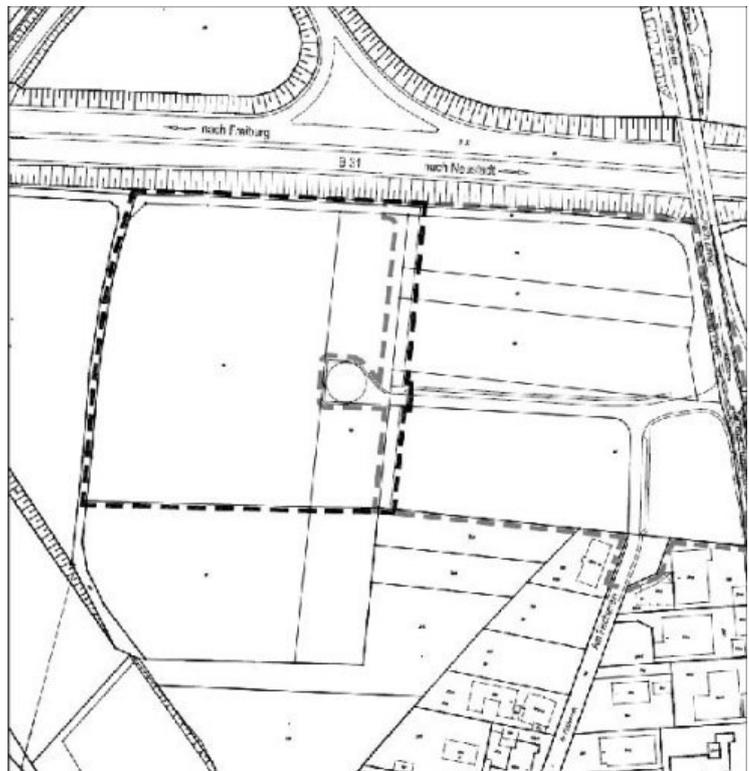




Gemeinde Kirchzarten Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Fischerrain II“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften
Begründung
Umweltbericht und Grünordnungsplan (Anne Pohla)

Stand: 07.11.2016
Fassung: Offenlage
gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



fsp.stadtplanung

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

Anne Pohla

Freie Landschaftsarchitektin
Schwimmbadstraße 23
79100 Freiburg

S A T Z U N G E N

der Gemeinde Kirchzarten über

- a) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten hat am _____._____

- a) den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fischerrain II"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fischerrain II"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fischerrain II"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fischerrain II"

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom _____._____).

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain“ vom 29.10.2015 (Rechtskraft) zum Teil überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:1000 in der Fassung vom __.__.____
 - b) dem textlichen Teil - Bebauungsvorschriften in der Fassung vom __.__.____

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____
 - b) dem textlichen Teil - örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom __.__.____

3. Beigefügt ist:
 - a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom __.__.____
 - b) der Umweltbericht (Büro Kamm + Pohla) mit Pflanzempfehlungen in der Fassung vom __.__.____
 - c) Auszug aus dem Ökokonto der Gemeinde Kirchzarten zur Ausgleichsmaßnahme
 - d) der Überlagerungsbereich (Deckblatt) des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain“ durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 74 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Kirchzarten, den

Hall
Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 13

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO): Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet ist zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische (üblicherweise in der entsprechenden Branche angebotene Sortimente) zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig (Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten siehe 3.17).

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

- 1.2.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe.
- 1.2.2 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der obersten Dachbegrenzungskante und der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Straßenbelagoberkante in der Fahrbahnmitte) an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudewand (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 1.2.3 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 3 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie.

1.3 Festsetzung der Höhenlage der Straße (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 1.3.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Straße. Die Straßenhöhe zwischen den angegebenen Punkten ist durch Interpolation zu ermitteln.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 13

1.3.2 Von den festgesetzten Höhen kann im Zuge der technischen Planung geringfügig (+/- 30 cm) abgewichen werden.

1.4 Garagen; Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)

1.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dies gilt auch für Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.4.2 Stellplätze ohne Überdachung und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind in den Gewerbegebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.4.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauGB) sind im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans (in den Gewerbegebieten also sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster) zulässig.

1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.6 Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Gewerbegebieten wird die zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 begrenzt.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.7.1 Entlang von Erschließungsstraßen ohne Gehwege ist ein mindestens 0,50 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten.

1.7.2 Im Bereich der Wendeanlage ist ein mindestens 1,00 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten.

1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Stellplatzflächen für PKW sind mit Ausnahme von Fahrgassen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.8.2 Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 13

- 1.8.3 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.8.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Entsprechend der Planzeichnung ist ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht festgesetzt. Auf der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Die Zugänglichkeit der Leitung ist zu gewährleisten.
- 1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Baumpflanzungen:
- 1.10.1 Entlang der Straßen im Gewerbegebiet sind auf öffentlicher Fläche mind. 9 großkronige Bäume, 4 x verpflanzt, StU mind. 20 – 25 cm, gemäß der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Geringfügige Standortänderungen in Anpassung an die weitere Planung sind möglich. Geeignete Arten sind den Pflanzempfehlungen zu entnehmen.
- 1.10.2 Auf den Gewerbegrundstücken ist pro 600 m² Fläche je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Baumpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen werden hieran angerechnet. Größe: 4 x verpflanzt, StU mind. 20-25 cm, geeignete Arten sind den Pflanzempfehlungen zu entnehmen.
- 1.10.3 Ab dem 4. ebenerdigen PKW-Stellplatz je Grundstück ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, 4 x verpflanzt, StU mind. 20 – 25 cm, geeignete Arten s. Pflanzempfehlungen.
- 1.10.4 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass das Volumen der ggf. erforderlichen Baumscheibe min. 12 m³ betragen muss bei einer Mindestdiefe von 1,5 m (FFL-Richtlinien).
- 1.10.5 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass diese zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen sind.
- Sonstige Bepflanzungen:**
- 1.10.6 Die private Grünfläche am Nordrand des Bebauungsplans ist mit einer artenreichen Einsaatmischung gem. Angaben in den Pflanzempfehlungen einzusäen und zu pflegen. Der Gehölzbestand und der Wiesenstreifen sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen.
- 1.10.7 Flachdächer von Verwaltungsgebäuden, Garagen, Nebengebäuden u.a. kleineren Gebäuden sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Geeignete Artenzusammensetzungen für die Einsaat sind den Pflanzempfehlungen zu entnehmen. Dies gilt nicht für Dachflächenbereiche mit Einrichtungen zur Energieerzeugung oder –einsparung.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 13

- 1.10.8 Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß den Pflanzempfehlungen nachzupflanzen.

Hinweis: Die nach Nachbarschaftsrecht einzuhaltenden Grenzabstände bei Baum-, Strauch- und insbesondere Heckenbepflanzungen sind zu beachten.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Kirchzarten die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten kann, die Pflanzgebote umzusetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Im Geltungsbereich sind alle Dachformen und Dachneigungen bis 35 Grad Neigung zulässig.
- 2.1.2 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Großflächige Fenster und Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen. Solaranlagen auf Dächern und die entsprechenden Dachflächen sind farblich aufeinander abzustimmen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Unter der Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenwand – Oberkante Dachhaut verstanden.
- 2.2.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:
- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10,26 m² zulässig,
 - ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.2.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 10,26 m² sein.
- 2.2.4 Selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Arbeits- und Lagerflächen dienen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.3.2 Zur Bepflanzung der unbebauten Flächen insbesondere in den Randbereichen zur freien Landschaft dürfen nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze verwendet werden (Arten für freiwachsende Hecken und für Standorte in der Nähe der Versickerungsmulden sh. Pflanzempfehlungen, Anlage zu den Textlichen Festsetzungen). Nadelgehölze und exotische Pflanzenarten wie z.B. Thuja sind unzulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 13

2.3.3 Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan mit Pflanzenliste beizufügen. Aus diesem soll hervorgehen, wie die Gebäude in die Landschaft eingebunden werden.

Darzustellen sind:

- der vorhandene Baumbestand,
- bebaute Bereiche,
- versiegelte Bereiche,
- unversiegelte Bereiche,
- Stellplätze,
- Versickerungsflächen,
- begrünte Bereiche,
- Bepflanzungsvorschläge,
- ggf. Fassaden- und Dachbegrünung.

2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedigungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von insgesamt 2,5 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig. Der Abstand von der Straßen- oder Gehwegkante muss mindestens 0,5 m, bei Höhen über 1,4 m 1,0 m betragen. Einfriedigungen aus Nadelgehölzen oder mit Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.4.2 Zur Sichtabschirmung von Lagerflächen gewerblich genutzter Grundstücke sowie zu deren Sicherung und Lärmabschirmung sind generell Einfriedigungen als transparente Zäune mit Heckenhinterpflanzung mit einer Höhe von min. 2,0 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) herzustellen.

2.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

2.5.1 Anfallendes Regenwasser von Dachflächen (siehe auch Festsetzung 1.8.3) ist über eine mind. 30 cm starke belebte Bodenschicht auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Dimensionierung hat gemäß DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) - A 138 zu erfolgen. Dabei ist das maßgebende Bemessungsereignis in Abhängigkeit der undurchlässigen Fläche und des Durchlässigkeitsbeiwerts für eine 10-jährige Starkniederschlagsreihe nachzuweisen. Diese ist gemäß KOSTRA-Atlas des Deutschen Wetterdienstes zu bestimmen.

2.5.2 Das Niederschlagswasser von sämtlichen Verkehrs-, Fahr-, Stellplatz- und Umschlagflächen ist über den Regenwasserkanal in den neu zu errichtenden Retentionsbodenfilter und von dort verzögert in den Krummbach zu leiten.

2.5.3 Zisternen zur Brauchwassernutzung sind zulässig. Der Überlauf ist an die erforderlichen Versickerungsflächen (siehe Festsetzung 2.5.1) herzustellen.

Hinweis: Zu jedem Bauantrag ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, um die besonderen Anforderungen im Umgang mit Oberflächenwasser im Wasserschutzgebiet zu klären (siehe auch Hinweis 3.5.2).

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Im Planungsgebiet liegt das archäologische Kulturdenkmal Nr. 6 Fischerrain, § 2, Siedlung, Latènezeit.

Es handelt sich um den südlichen Teilbereich einer ca. 12 ha großen unbefestigten mittel- bis spätlatènezeitlichen Siedlung, die sich etwa 1,5 km westlich der spätlatènezeitlichen Befestigungsanlage „Heidengraben“ bei Kirchzarten befindet (250 v. Chr. bis um Christi Geburt).

Diese Siedlung hatte ihren Schwerpunkt vermutlich im Bereich des Gewanns „Rotacker“ auf Zartener Gemarkung (Listen-Nr. 5). Im Süden erstreckte sie sich bis zum Gewann „Unten am Zartener Weg“ (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG, Listen-Nr. 4); hier wurde bei Begehungen wiederholt latènezeitliches und römisches Fundmaterial, darunter Glasarmringstücke, Potinmünzen und Terra-Sigillata Scherben, vorgefunden (ADAB-Nrn. 103814817, 103814831, 103814834).

Angrenzend befindet sich das archäologische Kulturdenkmal Nr. 4 Fischerrain, Unten am Zartener Weg, § 2 Siedlung, Latènezeit.

Diese sind als nachrichtliche Übernahmen im Plan gekennzeichnet.

3.1.1 Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (Fax: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierdrape) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.

3.1.2 Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 zu melden. Das Ref. 26 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 13

3.2 Grundwasserschutz

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Zone III B des mit Datum vom 03.02.1992 rechtskräftig gewordenen Wasserschutzgebietes „Zartener Becken“. Die Schutzgebietsbestimmungen der RVO vom 03.02.1992 sind zu beachten. Diese beinhalten im § 4 (1) Verbote, die ggf. erhebliches Konfliktpotential für gewerbliche und industrielle Nutzungen beinhalten können.

3.3 Schmutzwasser

Das geplante Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert.

Aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit der Abwasserkanalisation ist die Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben nicht möglich. Im Rahmen des Bauantrages ist nachzuweisen, dass die Abwassermengen die bestehende Leistungsfähigkeit nicht überschreitet. Im Einvernehmen mit dem Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht sollte nach technischen Lösungen z.B. Pufferbecken zur Verminderung der Abwassermenge gesucht werden.

3.4 Regenwassernutzungsanlagen

Die Verwendung von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

3.5 Regenwasserbehandlung

3.5.1 Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst wasserdurchlässig auszubilden (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen). Dies gilt auch für Pkw-Stellplätze und Hofflächen, sofern keine Fahrzeuge gewartet bzw. gereinigt werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt (vgl. auch Festsetzung 1.8.2)

3.5.2 Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers ist parallel zum Bauantrag über die Gemeinde Kirchzarten beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Fachbereich 440) zu beantragen.

3.6 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg. Nach § 4 (2) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.6.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 13

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.6.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.7 Altlasten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 13

3.8 Abfallentsorgung

- 3.8.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- 3.8.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.8.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.8.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen. Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.

3.9 Solarenergienutzung

Die Gemeinde Kirchzarten befürwortet ausdrücklich die Nutzung regenerativer Energiequellen und insbesondere die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie. Die Investoren werden daher aufgefordert bei der Errichtung ihrer Vorhaben die Möglichkeiten des Einsatzes moderner Solarenergietechnik und die Errichtung von Kollektor- und Photovoltaikanlagen zu prüfen.

3.10 Geotechnik

Im Plangebiet sind nach Geologischer Karte unter einer Lehmauflage quartäre Schwarzwald-Kiese (Niederterrassen-Schotter) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit als Baugrund zu erwarten.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Niederterrassen-Schotter bilden i. A. einen gut tragfähigen Baugrund, können aber lokal setzungsempfindliche Lagen (z. B. Schlufflinsen) enthalten. Lehm bildet einen setzungsfähigen Baugrund und neigt zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung).

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 13

3.11 Landwirtschaft

Westlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, durch deren Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden können. Diese Emissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.12 Hinweis der bnNETZE GmbH

Für den rechtzeitigen Ausbau der Versorgungsnetze, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

3.13 Hinweis der Deutsche Telekom GmbH

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 10 03 64, 79122 Freiburg.

3.14 Hinweis der Energiedienst Netze GmbH

Detailfestlegungen und Vergabe der Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte z. B. auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Wir benötigen eine Vorlaufzeit von mindestens 12 Wochen. Ansprechpartner in unserem Hause ist Herr Steck, Telefon 0 76 23 / 92 - 61 35.

3.15 Hinweis der Unteren Straßenverkehrsbehörde

Gemäß § 33 StVO ist jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton außerhalb der geschlossenen Ortschaften, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können, verboten. Auch durch innerörtliche Werbung oder Propaganda darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden.

3.16 Anpflanzungen / Pflanzgebote

3.16.1 Für die Grünflächen der Gewerbegrundstücke insbes. entlang der Ränder zur freien Landschaft wird eine Einsaat mit der artenreichen Saatmischung gem. Pflanzempfehlungen empfohlen.

3.16.2 Für geschlossene Wandflächen ab 50 qm wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

3.16.3 Gemäß § 178 BauGB besteht die Möglichkeit, dass die Gemeinde Kirchzarten die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten kann, die Pflanzgebote umzusetzen.

3.17 Sortimentsliste

Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kirchzarten, 2008

Basierend auf: Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Kirchzarten, Dr. Acocella, 2008

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bastel- und Geschenkartikel	Bauelemente, Baustoffe
Bekleidung aller Art	Beleuchtungskörper, Lampen
(Schnitt-)Blumen	Beschläge, Eisenwaren
Briefmarken	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bücher	Büromaschinen (ohne Computer)
Campingartikel	Erde, Torf
Computer, Kommunikationselektronik	motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Drogeriewaren	Farben, Lacke
Elektrokleingeräte	Fliesen
Elektrogroßgeräte	Gartenhäuser, -geräte
Fahrräder und Zubehör	Herde/ Öfen
Foto, Video	Holz
Gardinen und Zubehör	Installationsmaterial
Glas, Porzellan, Keramik	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Haushaltswaren/ Bestecke	Möbel (inkl. Büromöbel)
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Pflanzen und -gefäße
Kosmetika und Parfümerieartikel	Rollläden und Markisen
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen	Werkzeuge
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Zooartikel
Leder- und Kürschnerwaren	
Musikalien	
Nähmaschinen	
Nahrungs- und Genussmittel	
Optik und Akustik	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen/ Zeitschriften	

Gemeinde Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Anne Pohla

Freie Landschaftsarchitektin
Schwimmbadstraße 23
79100 Freiburg

Der Bürgermeister
Hall

Die Planverfasser

INHALT

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Lage des Plangebiets.....	2
3	BebauungsplanVerfahren.....	2
4	Flächennutzungsplan	3
5	Gewerbeflächenbedarf und Innenentwicklungspotenziale	3
	5.1 Gewerbeflächenbedarf.....	3
	5.2 Innenentwicklungspotenzial - Gewerbe.....	4
6	Inhalte der Planung.....	4
	6.1 Bebauungskonzept	4
	6.2 Art der baulichen Nutzung.....	4
	6.3 Maß der baulichen Nutzung	5
	6.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	6
	6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
	6.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
	6.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung.....	6
	6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
	6.9 Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
7	Örtliche Bauvorschriften	7
	7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
	7.2 Werbeanlagen.....	7
	7.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.....	8
	7.4 Einfriedigungen	8
	7.5 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser.....	8
8	Verkehrerschliessung.....	8
9	Ver- und Entsorgung.....	9
	9.1 Versorgung.....	9
	9.2 Entsorgung.....	9
10	Belange der Landwirtschaft	10
11	Emissionsschutz.....	11
12	Städtebauliche Daten.....	11
13	Kosten.....	11
14	Bodenordnung	11
15	Auswirkungen der Planung.....	12

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der im Jahr 2014 zur Satzung beschlossene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken soll das Gebiet Fischerrain erweitert werden. Die Erschließung soll durch die Fortführung der neuen Straße nach Westen erfolgen. Die Bebauung soll sich an dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain“ orientieren.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind.

Konkret sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fischerrain II“ folgende Ziele verfolgt werden:

- Entwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes und damit Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für bereits ortansässige Firmen und Betriebe
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung im Anschluss an bestehende Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Gebietes und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Kirchzarten, westlich des Gewerbegebietes Fischerrain. Es wird im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen, im Norden durch die in Tieflage befindliche B 31 und im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet Fischerrain begrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 900, 901 sowie Teile des Flurstückes Nr. 903 auf der Gemarkung Zarten sowie den Überlagerungsbereich mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain“ (Umlegung erfolgt, mit neuen Flurstücksnummern 904, 904/1 und 904/6 [Erich-Rieder-Straße]).

3 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Es wird gemäß § 3 und § 4 BauGB ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wird.

Verfahrensdaten

07.12.2015	Aufstellungsbeschluss
07.12.2015	Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 12

Schreiben vom
14.01.2016 mit Frist
bis zum 04.03.2016

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

01.02.2016 -
04.03.2016

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Planauslage

____.____.____

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

____.____.____ -
____.____.____

Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Schreiben vom
____.____.____ mit Frist
bis zum ____.____.____

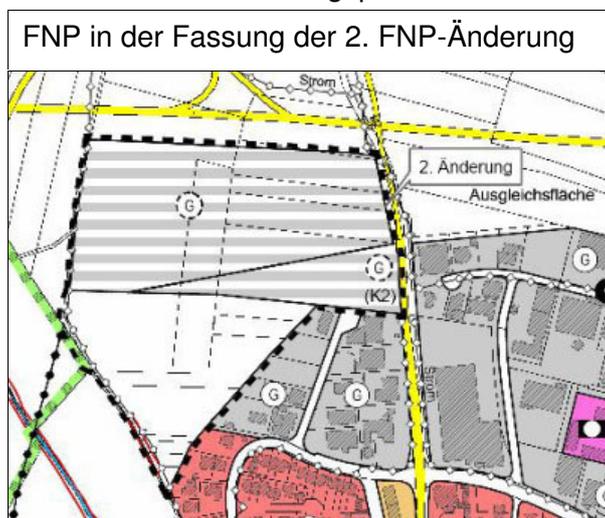
Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

____.____.____

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Gewerbefläche im Bereich Fischerrain wurde im Rahmen der 2. FNP-Änderung angepasst. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan enthält für das Bebauungsplangebiet vollumfänglich eine Gewerbefläche, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



5 GEWERBEFLÄCHENBEDARF UND INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

5.1 Gewerbeflächenbedarf

Im Rahmen der FNP-Änderung wurde auf der Grundlage der regional- und landesplanerischen Vorgaben und des tatsächlichen Bedarfs in der Gemeinde eine Prognose des Gewerbeflächenbedarfs erstellt. Dieser Bedarf umfasst die erforderlichen Flächen für einen Zeitraum von 3-5 Jahren und wurde auf ca. 5 ha fixiert.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 12

In dieser Flächengröße wurde eine geplante Gewerbefläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain“ umfasste eine Größe von knapp 3 ha, sodass für den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“ noch ein Entwicklungspotenzial von etwas über 2 ha verbleibt.

Die schnelle Bebauung des ersten Teilgebietes Fischerrain durch die Firma fsm und die weiterhin große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Gemeinde Kirchzarten haben gezeigt, dass dringend weitere Gewerbeflächen zur Entwicklung von ortsansässigen Betrieben benötigt werden.

Siehe auch 2. FNP-Änderung – Begründung.

5.2 Innenentwicklungspotenzial - Gewerbe

Die gewerblichen Flächenpotenziale wurden im Rahmen der FNP-Änderung detailliert erhoben. Es hat sich gezeigt, dass in den bestehenden Gewerbegebieten keine nennenswerten Potenziale mehr vorhanden sind und davon ausgegangen werden muss, dass der ermittelte Gewerbeflächenbedarf dort nicht befriedigt werden kann.

Siehe auch 2. FNP-Änderung – Begründung.

6 INHALTE DER PLANUNG

6.1 Bauungskonzept

Das Bauungskonzept schließt an die neue Straße im ersten Teilgebiet an und stellt so den Anschluss an die Zartener Straße her. An der westlichen Grenze des Plangebietes wurde ein Wendehammer vorgesehen. Die sich an den Wendehammer anschließende bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soll voraussichtlich ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Weiterhin ist eine Erweiterung nach Süden denkbar, weshalb eine Verkehrsfläche im Bebauungsplan aufgenommen wurde.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als **Gewerbegebiet** festgesetzt.

Einschränkungen bei den Nutzungen im Gewerbegebiet gibt es lediglich hinsichtlich der Vergnügungsstätten und des Einzelhandels.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wurde ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Eine explizite Vergnügungsstättenkonzeption liegt in der Gemeinde Kirchzarten nicht vor. Dies bedeutet, dass Vergnügungsstätten überall dort zulässig sind, wo sie nicht ausdrücklich durch Bebauungspläne ausgeschlossen wurden.

Das Gebiet soll klassischen Gewerbetreibenden aus Kirchzarten vorbehalten bleiben, da diese zum Teil seit längerem auf Entwicklungsmöglichkeiten angewiesen sind. Da durch Vergnügungsstätten häufig eine höhere Rendite erzielt werden kann als mit klassischen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, könnte es ohne den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einer ungewünschten Konkurrenz kommen, die im Extremfall zur Folge hätte, dass ein bestehender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb seine Entwicklungsabsichten nicht in diesem Gebiet umsetzen könnte. Da das Halten von bestehenden Betrieben, auch im Hinblick auf die Versorgungssituation mit Dienstleistern

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 12

vor Ort, einen hohen Stellenwert im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung hat, wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Gewerbegebiets wurden Festsetzungen zum Schutz der Innenstadt von Kirchzarten und der städtebaulichen Ordnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wurde festgesetzt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zulässig ist. Ausnahmsweise sind jedoch branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Diese Festsetzung basiert auf einer Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept, welche für die Gemeinde Kirchzarten durch das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella, Lörrach erarbeitet wurde. Der Ausschluss erfolgt mit dem Ziel, die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf das Ortszentrum von Kirchzarten zu beschränken, um dessen Entwicklung zu stärken und um weiteren Ansiedlungen im Bereich von Gewerbegebieten in Randlagen entgegenzuwirken. Kernregelung im neuen Plan ist daher der Ausschluss der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente (Kirchzartener Sortimentsliste siehe Anlage zu den Textlichen Festsetzungen), die sich künftig nur im Ortskern weiter entwickeln sollen. Unter dem Begriff „branchentypisch“ werden üblicherweise in der entsprechenden Branche angebotene zentrenrelevante Sortimente verstanden. So können beispielsweise in einem Geschäft für Zooartikel (nicht zentrenrelevant) untergeordnet Zeitschriften zum Thema Zoologie (zentrenrelevant) zulässig sein.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Gebäudehöhen

Eine Begrenzung der Bebauung wird neben der GRZ und GFZ auch durch die Festsetzung einer maximal möglichen Gebäudehöhe erreicht. Diese wird im gesamten Plangebiet auf maximal 14 m festgesetzt, wobei die Erschließungsstraße auf der Höhe der Mitte der straßenzugewandten Gebäudewand als Bezugspunkt gilt. So kann sich im Plangebiet die Höhe der Gebäude harmonisch, entsprechend der topographischen Rahmenbedingungen entwickeln. Damit exakt bestimmt ist, wie hoch die Gebäude (bei Bezugnahme auf das Straßenniveau) werden dürfen, wurde weiterhin die Höhenlage der Straße im Bebauungsplan festgesetzt (Höhe der Straße wird nach Vermessung und Straßenplanung ergänzt).

Zur Klarstellung und zum Anreiz Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zu errichten, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, die maximal festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten dürfen und auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig sind. Auch die Anlage von technischen Aufbauten auf den Dächern ist zulässig, und darf die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 3 m überschreiten.

6.3.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Unter der Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde im Plangebiet die Grundflächenzahl auf 0,8 und die Geschossflächenzahl auf 2,0 festgesetzt. Dies ermöglicht einerseits die homogene ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen, sorgt andererseits jedoch auch dafür, dass gewisse Mindestflächen von der Bebauung frei gehalten werden, so dass der Eingriff in die natürlichen Funktionen begrenzt ist.

6.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung unversiegelter Freiflächen wurde festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Weiterhin dient diese Festsetzung der Gestaltung des Straßenraums durch die Freihaltung eines mindestens 5 m breiten Streifens von hochbaulichen Anlagen.

Stellplätze ohne Überdachung und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sollen in den Gewerbegebieten hingegen auch außerhalb der Baufenster zulässig sein, da diese gestalterisch weniger in Erscheinung treten. Weiterhin im gesamten Plangebiet zulässig sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB, da diese für die Versorgung des Gebietes erforderlich sind.

6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde eine abweichende Bauweise festgelegt, in der zwar wie in der offenen Bauweise ein Grenzabstand einzuhalten ist, die Baukörper jedoch auch länger als 50 m sein dürfen. Dies ist erforderlich, um auch größere Hallengebäude, wie in Gewerbegebieten üblich, zuzulassen.

Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass eine große Flexibilität gewährleistet ist.

6.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wurde im Gewerbegebiet je Wohngebäude auf maximal 2 begrenzt, da dies für die Nutzung durch die Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal ausreichend erscheint. Gemäß BauNVO sind in Gewerbegebieten Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Weiterhin müssen diese dem Gewerbebetrieb gegenüber zugeordnet und untergeordnet sein. Dies bedeutet, dass Wohnungen in Gewerbegebieten nur sehr restriktiv genehmigt werden.

Bei entsprechend großen Gewerbebetrieben können dies jedoch mehr als zwei zulässige Wohnungen sein, die dann auch in einem (Wohn-) Gebäude untergebracht werden können. Um mehr als zwei Wohneinheiten in einem (Wohn-) Gebäude zu verhindern, die gestalterisch als Geschosswohnungsbau in Erscheinung treten würden, wurde die Regelung getroffen. Daraus ergibt sich jedoch nicht der Anspruch auf zwei zulässige Wohnungen, da die Vorgaben der BauNVO unabhängig davon gelten (Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind und diesem dem Gewerbebetrieb gegenüber zugeordnet und untergeordnet).

6.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Damit keine Gefährdungs- und Konfliktsituationen insbesondere bei LKW-Verkehr entstehen, muss eine Freihaltefläche von mindestens 0,5 m bei Grundstücken, welche unmittelbar an die öffentliche Erschließungsfläche (Straße ohne Gehweg) angrenzen, eingehalten werden. Diese ist von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzungen mit Hecken, Sträuchern und Bäumen als Lichtraumprofil freizuhalten. Die gleiche Regelung gilt im Bereich der geplanten Wendeanlage. Hier ist eine Freihaltezone von 1,00 m einzuhalten.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dass Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrassen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen sind, wurde festgesetzt, um die Regenabflussmenge zu reduzieren und möglichst viel Wasser direkt wieder dem Grundwasser zuzuführen. Zudem kann dadurch eine Aufheizung durch zu viele versiegelte Flächen vermieden werden. Um Verunreinigungen des Bodens und des Grundwasser zu vermeiden, sind davon jene Flächen ausgenommen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese müssen mit wasserundurchlässigem Material befestigt werden.

Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer wurden ausgeschlossen, da diese durch Metallionen den Boden kontaminieren können.

Die Festsetzung zur Beleuchtung erfolgte aus Gründen des Insektenschutzes.

Sonstige Festsetzungen: siehe Umweltbericht

6.9 Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

siehe Umweltbericht

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Vorgaben zur Dachgestaltung wurden sehr flexibel gehalten, um den Bedürfnissen der unterschiedlichen Gewerbetreibenden gerecht zu werden. Die Festlegung auf eine bestimmte Dachform erscheint nicht erforderlich, es wurde lediglich festgesetzt, dass Dachneigungen nur bis 35 Grad zulässig sind. Dadurch werden moderne Bauformen mit Flach- oder Pultdächern ermöglicht.

Leuchtfarben und reflektierende Materialien wurden als Dacheindeckung ausgeschlossen, weil das Gebiet gut einsehbar ist und die Dachflächen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung haben sollen. Solaranlagen wurden von dieser Regelung ausgenommen, da die Nutzung regenerativer Energie im Interesse der Allgemeinheit ist und eine Reflexion nicht immer vermieden werden kann.

7.2 Werbeanlagen

Aufgrund der attraktiven und gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Werbe-Wildwuchs“ zu verhindern. Untypische und überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden. Es wird festgelegt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig sind und die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen dürfen. Unter der Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenwand – Oberkante Dachhaut verstanden. Weiterhin wurde die Größe der Werbeanlage abhängig von der Fassadenfläche begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 10,26 m² sein. Diese Flächengröße entspricht dem sogenannten „Euro-Format“ (3,80 m x 2,70 m). Bei diesem Format handelt es sich um ein quasi genormtes sehr weit verbreitetes Werbeformat.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 12

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen.

7.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Teile der Grundstücke wurden aufgenommen, um eine hohe Gestaltqualität zu erreichen und Fehlentwicklungen, wie z.B. vollständige Versiegelungen für Lagerflächen, zu verhindern.

Es sollen standortgerechte, einheimische Laubgehölze verwendet werden, da diese ortstypisch sind und sich in das Landschaftsbild besser einfügen. Außerdem stellen sie einen Beitrag zur Entwicklung von natürlichen Lebensräumen dar.

Um diese Ziele zu sichern wurde festgesetzt, dass dem Bauantrag ein Freiflächengealtungs- und Bepflanzungsplan mit Pflanzenliste beizufügen ist.

7.4 Einfriedigungen

Um einen ansprechenden Straßenraum zu gestalten, wurden auch die Festsetzungen bezüglich der Einfriedigungen getroffen. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen, andererseits wurde festgelegt, dass Einfriedigungen zum Straßenraum hin in der Höhe auf maximal 2,50 m begrenzt sind und nur aus Zäunen oder lebenden Hecken zulässig sind.

So haben die Gewerbetreibenden die Möglichkeit sich gegenüber Dritten abzuschirmen, andererseits wird die Qualität der umgebenden öffentlichen Räume gewahrt.

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass Lagerflächen durch transparente Zäune mit Heckenhinterpflanzung eingefasst werden müssen.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf den unteren Bezugspunkt Oberkante Gehweg bzw. Straßenoberkante.

7.5 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

Siehe Kapitel 9.2.2

8 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des zweiten Teilgebietes kann einfach erreicht werden, indem die neue Straße nach Westen verlängert wird.

Die Erschließungsstraßen sollen einen Gesamtquerschnitt von 10,0 m haben. Davon sind 6,00 m für die Fahrbahn, 2,50 m für einen Streifen öffentliche Parkierung mit Straßenbäumen und 1,50 m für den Gehweg vorgesehen.

Da für die Festsetzung der Gebäudehöhe als unterer Bezugspunkt das Straßenniveau gewählt wurde, wurde im Bebauungsplan die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt. Da sich im Rahmen der ingenieurmäßigen Ausführungsplanung jedoch immer Veränderungen ergeben können, wurde weiterhin festgesetzt, dass von der festgesetzten Höhe nach oben und unten um jeweils 30 cm abgewichen werden kann.

Im Westen des Plangebietes wurde ein Wendehammer festgesetzt, der das Wenden auch für LKW ermöglicht. Ein direkter Anschluss an die L 126 ist nicht vorgesehen.

Der bestehende landwirtschaftliche Weg am westlichen Gebietsrand bleibt erhalten, sodass alle landwirtschaftlichen Grundstücke auch weiterhin erschlossen sind.

Der Wirtschaftsweg parallel zur B 31 ist an dieser Stelle nicht mehr erforderlich, da die neue Straße diesen untergeordneten Verkehr mit aufnehmen kann (entsprechend der Planung im ersten Teilbereich).

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Versorgung

9.1.1 Strom

Die Versorgung der geplanten Bebauung kann aus dem Niederspannungsnetz erfolgen. Es ist eine Umspannstation erforderlich, für die im Bebauungsplan bereits eine Fläche für die Versorgung festgesetzt wurde. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung positioniert.

9.1.2 Wasser

Die Wasserversorgung ist über den angrenzenden Bestand möglich. Der dynamische Wasserdruck in diesem Bereich beträgt ca. 6,5 bar.

9.1.3 Erdgas

Eine Erdgasmitteldruckversorgung ist über den angrenzenden Bestand möglich.

9.1.4 Telekommunikation

Der Anschluss des Gewerbegebietes an das Breitbandkabelnetz ist möglich.

9.2 Entsorgung

9.2.1 Schmutzwasser

Das geplante Gewerbegebiet „Fischerrain“ liegt in Wasserschutzzone III B und entwässert im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird nach Absprache der Gemeinde Kirchzarten mit dem AZV Breisgauer Bucht direkt in den Verbandssammler des AZV bei Schacht S10 eingeleitet.

Die Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist ohne zusätzliche Maßnahmen nicht möglich. Grundsätzlich sind im Einzelfall gemeinsam mit dem AZV Breisgauer Bucht evtl. weitere Maßnahmen, z. B. Pufferbecken, zu prüfen.

9.2.2 Niederschlagswasser

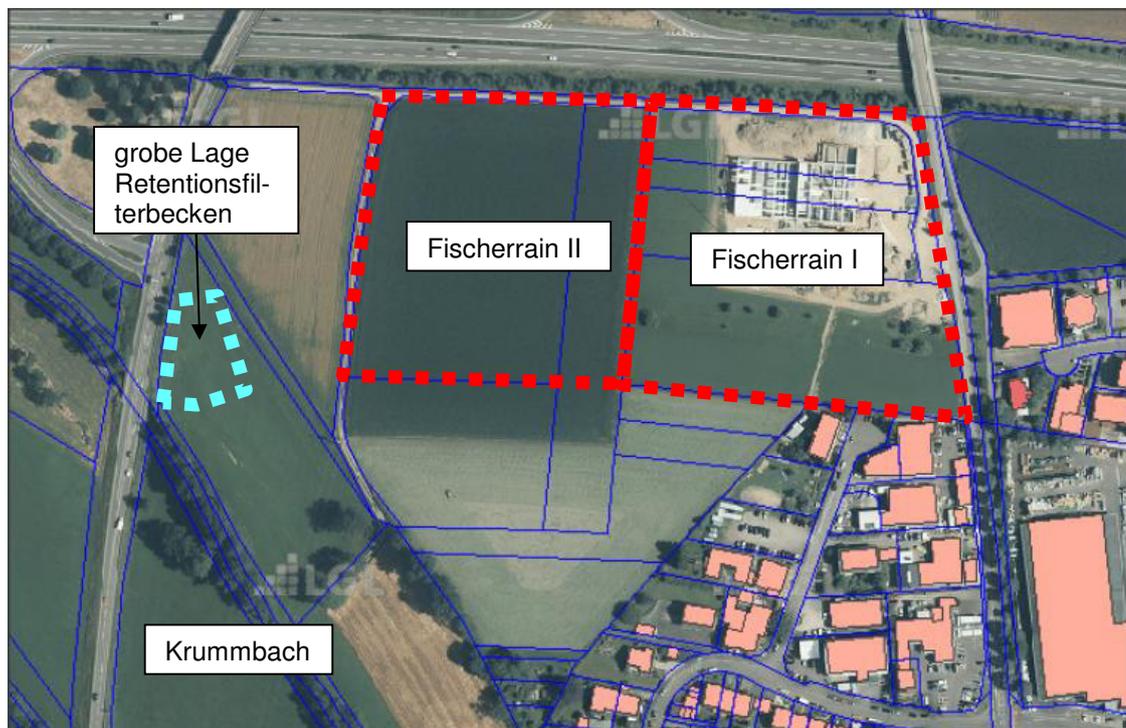
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen soll über die belebte Bodenschicht versickern; die Dimensionierung hat gemäß DWA-A 138 zu erfolgen. Dabei ist das maßgebende Bemessungsereignis in Abhängigkeit der undurchlässigen Fläche und des Durchlässigkeitsbeiwerts für eine 10-jährige Starkniederschlagsreihe nachzuweisen. Diese ist gemäß KOSTRA-Atlas des DWD zu bestimmen.

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 12

Das Niederschlagswasser von sämtlichen Verkehrs-, Fahr-, Stellplatz- und Umschlagflächen ist über den Regenwasserkanal in den neu zu errichtenden Retentionsbodenfilter und von dort verzögert in den Krumbach zu leiten. Dadurch wird eine verzögerte Einleitung in den Krumbach mit vorheriger Reinigung und Abkühlung erreicht.

Aus der folgenden Abbildung geht die grobe Lage des geplanten Retentionsfilterbeckens und die Lage der Gewerbegebiete Fischerrain I und II hervor. Die Planung und Dimensionierung erfolgt durch das Ingenieurbüro Stangwald. Im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsantrags erfolgt zudem eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. In diesem Zusammenhang wird auf die laufenden Untersuchungen zum Krumbach hingewiesen.



10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Die Gewerbegebietserweiterung Fischerrain beansprucht 2,47 ha Landwirtschaftsflächen der Vorrangflur I und II, die aus landwirtschaftlicher Sicht einer solchen Nutzung vorbehalten bleiben sollten. Diese Einschätzung beruht auf einer landesweit durchgeführten Einstufung aller landwirtschaftlichen Flächen unter Berücksichtigung fachlicher Kriterien. Die Fläche wird von zwei Haupterwerbslandwirten bewirtschaftet, die beide auf Ersatzflächen angewiesen sind. Die Gemeinde hat bereits Kontakt mit den betroffenen Landwirten aufgenommen und es konnten einvernehmliche Lösungen aufgezeigt werden.

Die Gemeinde hat die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung eingestellt und geprüft, ob andere Gewerbegebietserweiterungen möglich wären, die geringere Flächenverluste für die Landwirtschaft zur Folge hätten. Solche Flächen wurden jedoch nicht gefunden, da an ein bestehendes Gebiet angeschlossen werden sollte und diese Flächen alle auch für die Landwirtschaft von großer Bedeutung sind.

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 12

Den Belangen der Landwirtschaft steht die dringende Nachfrage nach Gewerbeflächen in Kirchzarten gegenüber. Der dringende Flächenbedarf wurde im Rahmen der FNP-Änderung dargelegt. Weiterhin wurde darauf geachtet, dass durch Ausgleichsmaßnahmen nicht zusätzlich landwirtschaftliche Flächen entzogen werden. Der Ausgleich kann durch andere Maßnahmen erbracht werden, die keine Flächenverluste für die Landwirtschaft zur Folge haben.

Die Bewirtschaftung der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist sichergestellt. Sie erfolgt über den am westlichen Gebietsrand gelegenen Weg, bzw. den vorgesehenen Erschließungstich nach Süden.

11 EMISSIONSSCHUTZ

Die Lage des Gewerbegebietes wurde so gewählt, dass Nutzungskonflikte durch mögliche Emissionen bereits im Vorfeld vermieden werden. Wohnbebauung ist erst in der Scheffelstraße vorhanden, die ca. 150 m entfernt liegt.

Hinsichtlich der auf das Gebiet einwirkenden Immissionen ist die angrenzende B 31 zu nennen, die jedoch aufgrund der Tieflage und der guten Eingrünung nicht zu erheblichen Konflikten führt.

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 2,48 ha
Gewerbegebiet	ca. 2,24 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,19 ha
Private Grünfläche	ca. 0,04 ha
Versorgungsfläche (Trafostation)	ca. 0,01 ha

13 KOSTEN

Die Schmutz- und Regenwasserleitung für Fischerrain II sind bereits vorhanden, sodass lediglich die Hausanschlüsse erforderlich sind. Dafür werden ca. 20.000 Euro veranschlagt.

Die weiteren Kosten belaufen sich auf (brutto):

Straßenbau: ca. 400.000 Euro

Trinkwasser: (wird ergänzt)

Gas: (wird ergänzt)

Die Kosten für das Retentionsbodenfilterbecken werden im Zuge der ingenieurstechnischen Planung ermittelt.

14 BODENORDNUNG

Die Grundstücke für die geplante Gewerbegebietserweiterung werden von der Gemeinde erworben, sodass kein amtliches Umlegungsverfahren erforderlich ist. Erforderliche Bodenordnungsmaßnahmen (Grundstückseinteilung) können durch Veränderungsnachweis durchgeführt werden.

15 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung lässt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten. Durch die Maßnahme wird den ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur Entwicklung geboten, wodurch langfristig Arbeitsplätze am Ort gesichert werden können.

Gemeinde Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Anne Pohla
Freie Landschaftsarchitektin
Schwimmbachstraße 23
79100 Freiburg

Der Bürgermeister
Hall

Die Planverfasser

Gemeinde Kirchzarten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“

Umweltbericht und Grünordnungsplan

Fassung zur Offenlegung

7.11.2016



Anne Pohla

Freie Landschaftsarchitektin

Schwimmbadstraße 23

79100 Freiburg

Tel.: 0761 476 9214

E-Mail: post@pohla.de

Website: www.pohla.de

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“ in Kirchzarten:**Umweltbericht mit Grünordnungsplan****7. November 2016****Inhalt**

1.	Aufgabenstellung	2
2.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	3
4.	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	3
5.	Planerische Vorgaben und ihre Berücksichtigung	3
6	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen: Eingriffsbewertung, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	5
6.1	Schutzgut Mensch	5
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
6.3	Schutzgut Boden	10
6.4	Schutzgut Wasser	12
6.5	Schutzgut Klima/Luft	13
6.6	Schutzgut Landschaftsbild, Erholungsfunktion	14
6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
6.8	Wechselwirkungen	16
6.9	Zusammenfassung der Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung, Bilanz	16
7.	Artenschutz nach § 44 BNatSchG, FFH-Vorprüfung	17
8.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	18
9.	Emissionsvermeidung, Entsorgung, Nahverkehr	18
10.	Technische Verfahren	19
11.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	19
12.	Anmerkungen zur Durchführung der Umweltprüfung	19
13.	Zusammenfassung der Umweltprüfung	20
14.	Vorschläge für Maßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan	20

Anlagen:

- Luftbildausschnitt „Gewerbegebiet Fischerrain II“: heutiger Zustand. M 1:2500, November 2016
- Luftbildausschnitt Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“. M 1:1000, November 2016.
- Pflanzempfehlungen
- FFH-Vorprüfung
- Externe Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Gemeinde Kirchzarten:
Projekt 2: Ausbau Osterbach im Bereich Talvogtei,
Projekt 3: Raue Rampe Rotbach an der Tarodunumschule Burg

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Kirchzarten beabsichtigt, das Gebiet „Fischerrain II“ mit ca. 2,47 ha zum Gewerbegebiet zu entwickeln.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte der Umweltprüfung ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 Abs. 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.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Da sich die Inhalte des Umweltberichts mit der Bewertung der Schutzgüter für die Eingriffsermittlung zum großen Teil überschneiden, werden die Eingriffsermittlung und die Ausgleichsplanung in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Lage des Plangebiets

Kirchzarten ist der größte Ort im Dreisamtal, das den östlichen Rand der Freiburger Bucht bildet und am Fuß des Hochschwarzwaldes liegt. Es wird geologisch und naturräumlich als Zartener Becken bezeichnet.

Das geplante Gewerbegebiet "Fischerrain II" ist am Nordwestrand von Kirchzarten als Erweiterung der südlich und östlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebiete „Oben am Zartener Weg“, „Gewerbegebiet Zarduna“ und dem noch im Bau befindlichen Gewerbegebiet „Fischerrain“ vorgesehen. Nach Westen schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche bis zur Landesstraße L 126 an. Im Norden führt die Bundesstraße 31 vorbei. Der Anschluss der Landesstraßen L 126 Richtung Oberried/Todtnau und L 127 Richtung Stegen/St. Peter an die B 31 liegt nordwestlich in unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebietes. Der Verkehrsanschluss ist somit günstig.

2.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Die gesamte Fläche, 24.729 m², wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Erschließung erfolgt von der Anschlussstelle der B 31 über die Zartener Straße, die für den Anschluss des benachbarten Gewerbegebietes „Fischerrain“ mit einer Abbiegespur versehen wurde, und weiter durch das Gebiet „Fischerrain“.

Gesamtfläche Plangebiet: 24.729 m², davon festgesetzt als:

Gewerbefläche ges.	22.415 m ²	<i>neu entstehende Gewerbefläche nach Abzug Gewerbefläche aus BP "Fischerrain"</i>	<i>ca.21.520 m²</i>
Verkehrsfläche ges.	1.863 m ²	<i>neu entstehende Verkehrsfläche nach Abzug vorhandener Teile des Wendehammers aus BP "Fischerrain"</i>	<i>ca. 1.450 m²</i>
Versorgungsfläche	54 m ²		
Private Grünfläche	397 m ²		

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bisher sind alle Gewerbegebiete in Kirchzarten im Norden des Ortes mit Anbindung an die B 31 angesiedelt. Es liegt daher nahe, an die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen und die vorhandene Erschließung anzubinden.

Am nordöstlichen Ortsrand schließt der Höllenbach mit der Bachaue an, die landschaftliche Situation und die Grundwasserverhältnisse sind dort weniger für eine Bebauung geeignet. Im Osten und Süden von Kirchzarten ist die Landschaft reicher strukturiert und die ruhigen Wohngebiete würden beeinträchtigt werden. Im Westen des Ortes liegen Wohngebiete, ein Alten und Pflegeheim und die Talvogtei als historisches Merkzeichen sowie die Bäche, die Teil des FFH-Gebietes sind, so dass die Ansiedlung eines Gewerbegebietes nicht verträglich bzw. unzulässig und mit größeren Umweltkonflikten verbunden wäre.

Bereits ausgewiesene Gewerbegebiete stehen nicht mehr zur Deckung des aktuellen Bedarfs zur Verfügung. Selbst das im Bau befindliche Gewerbegebiet „Fischerrain“ reicht nicht mehr aus, um die Nachfrage zu decken.

4. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Baubedingte Wirkungen

Die im beanspruchten Gebiet vorhandenen Ackerflächen werden beseitigt. Wertvoller Oberboden und Unterboden müssen abgetragen werden, der verbleibende Anteil unversiegelten Bodens wird nahezu vollständig umgelagert und dadurch in seiner natürlichen Struktur verändert. Im Zuge des Baubetriebes ist mit Lärm- und Staubentwicklung, Müll aus Baumaterial (beobachtet im Bereich Fischerrain am Rand des Gehölzes auf der Böschung zur B 31) sowie Erschütterungen durch die Baumaßnahmen selbst und durch den Baustellenverkehr zu rechnen.

Anlagebedingte Wirkungen

Der überwiegende Teil des Bodens wird versiegelt, die Versickerung und Verdunstung im Gebiet werden vermindert, der Wasserabfluss beschleunigt und die überbauten Flächen erwärmen die Luft. Die Fläche steht nicht mehr für die landwirtschaftliche Produktion oder für andere Nutzungen und Funktionen des Naturhaushalts zur Verfügung. Der weniger attraktive, gewerblich genutzte Bereich am Nordrand von Kirchzarten vergrößert sich.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die gewerbliche Nutzung mit Anliefer- und Kundenverkehr wird die Zufahrtsstrecken mit zusätzlichen Lärm- und Abgasemissionen belasten. Die Heizanlagen und ggf. auch die Produktion werden luftbelastende Stoffe und evtl. auch Lärm maximal bis zu den geltenden Grenzwerten emittieren.

5. Planerische Vorgaben und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Regionalplan

Im Regionalplan ist ein regional bedeutsamer Biotopkomplex zwischen Kirchzarten und Freiburg, der bis zum südwestlich des Planungsgebietes verlaufenden Krummbach reicht und diesen beinhaltet, dargestellt (vgl. Abgrenzung FFH-Gebiet). Für das Planungsgebiet selbst enthält er keine Angaben.

Flächennutzungsplan FNP, Landschaftsplan LP

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal vom 16. April 2014 sieht die Erweiterung der gewerblichen Fläche im Bereich Fischerrain westlich der Zartener Straße vor, so dass das geplante Gewerbegebiet „Fischerrain II“ innerhalb dieser Erweiterungsfläche liegt.

Im Landschaftsplan (aus dem Jahr 1994) ist die Siedlungsgrenze mit den Grenzen der Bebauungspläne „Unten am Zartener Weg II“ westlich der Zartener Straße und „Gewerbegebiet Zarduna“ östlich der Zartener Straße als endgültige Siedlungsgrenze dargestellt. Die o.g. Flächennutzungsplanänderung auf Basis des aktuellen Bedarfs und mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „Fischerrain“ hat diese Festlegung überholt. Die Darstellung der Siedlungszäsur zwischen Kirchzarten und Zarten, die im Landschaftsplan aus dem Regionalplan (Entwurf 1992) übernommen wurde, ist im aktuellen Regionalplan nicht mehr enthalten. Auf die hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit des Zartener Beckens hinsichtlich Landschaftsverseigerung und Barrierewirkung und auf die Berücksichtigung der Windsysteme wird hingewiesen. Weiteres hierzu s. Kap. Klima/Luft.

Wasserschutzgebiet: Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes Kirchzarten. Die Trinkwasserschutzverordnung ist zu berücksichtigen.

Die im Folgenden genannten Schutzgebiete und Schutzflächen sind in der Karte „Heutiger Zustand“ im Anhang dargestellt.

Die Grenze des **Landschaftsschutzgebietes „Zartener Becken“** verläuft im Südwesten des Bebauungsplangebietes auf der Hangkante und ist nicht betroffen. Der kürzeste Abstand von der Südwestecke des Plangebietes bis zur LSG-Abgrenzung beträgt ca. 20 m.

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das FFH-Gebiet Nr. 8013342 „Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken“ reicht bis einschließlich Krumbach, der im Abstand von ca. 100 m im Südwesten vorbeifließt. Die potenziellen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet werden in der FFH-Vorprüfung (s. Anhang) behandelt.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG:

Der Krumbach fließt in einem Abstand von rd. 100 m südwestlich des Plangebietes vorbei, ist Teil des oben erwähnten FFH-Gebietes und auch geschützt nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG als „natürlicher und naturnaher Bereich fließender Binnengewässer“. Potenzielle Auswirkungen auf den Lebensraum aus der Gewerbebeerweiterung werden im Zusammenhang mit dem FFH-Gebiet geprüft.

Auf einer Geländekante zur Aue des Krumbachs südlich des Bebauungsplangebietes ist eine Fläche als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 33 NatSchG) erfasst, die zu den „Feldhecken westlich Kirchzarten“ gehört (Nummer 180133150163, bestehend aus zwei Teilflächen). Der Abstand beträgt ca. 130 m, Auswirkungen auf den geschützten Gehölzbestand sind nicht zu erwarten.

Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, FFH-Vorprüfung:

Bisher besteht kein Anlass, wertvolle Lebensräume von besonders oder streng geschützten Arten (gem. § 44 BNatSchG) im Plangebiet zu vermuten. Sicher wird das Gelände als Jagd- und Nahrungshabitat von verschiedenen Vogelarten oder möglicherweise auch von Fledermäusen genutzt. Doch gibt es keine Nachweise oder Hinweise, dass sich andere als die häufigen Vogelarten dort aufhalten. Für andere streng oder besonders geschützte Artengruppen (Kleinsäuger, Reptilien, Schmetterlinge u.a.) bietet das ausgeräumte Gelände keine geeigneten Strukturen oder Biotoptypen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG wurde deshalb nicht durchgeführt.

Auswirkungen auf die Gewässerlebewesen im Krumbach sollen durch den geplanten Retentionsbodenfilter vermieden werden, da dort eine Reinigung, verzögerte Ableitung und auch eine Abkühlung des Regenwassers nach sommerlichen Starkregenereignissen stattfindet. Gemäß Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Landratsamt Breisgau-Hoch-

schwarzwald wird eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, um die Qualität des FFH-Lebensraumes und potenzielle Auswirkungen durch die Planung in Kürze darzustellen.¹

Weitere allgemeine gesetzliche Vorgaben:

Bundesnaturschutzgesetz § 21, Landesnaturschutzgesetz §§ 20 und 21: Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Falls Eingriffe unvermeidlich sind, so sind sie zu minimieren, auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Bundesbodenschutzgesetz §§ 4 und 7, Landesbodenschutz- und Altlastengesetz § 2: Mit unversiegelten Böden ist schonend und sparsam umzugehen. Die Wiedernutzung von versiegelten oder veränderten Böden oder die Nutzung weniger wertvoller Böden soll zunächst geprüft werden. Schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist zu erhalten, er ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen, seitlich zu lagern und wieder einzubauen. Unnötige Versiegelungen sind zu vermeiden. Evtl. Bodenbelastungen sind bei der Verwertung des Bodens zu berücksichtigen.

Wassergesetz Baden-Württemberg § 45: Niederschlagswasser soll grundsätzlich im Gebiet zurückgehalten werden und durch Verdunstung oder Versickerung möglichst wieder dem Wasserkreislauf zur Verfügung stehen, sofern dies schadlos und unter vertretbarem Aufwand möglich ist.

6. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes - Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter - und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung - Eingriffsbewertung, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

6.1 Schutzgut Mensch

6.1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung, Vorbelastung

Das beanspruchte Gelände hat eine geringe Bedeutung als wohnungsnaher Erholungsbereich. Insbesondere die Benachbarung zur Anschlussstelle der L 126 an die B 31 mit entsprechender Lärmbelastung und die Barrierewirkung der Landes- und Bundesstraße macht das Gebiet wenig attraktiv für Spaziergänge.

Heute gehen von dem Planungsgebiet außer den Geruchsbelastungen aus der Landwirtschaft bei Gülleausbringung keine nachteiligen Wirkungen für die Bewohner in der Umgebung aus.

Für das Wohngebiet an bzw. südlich der Scheffelstraße, südwestlich des Plangebietes, ist die vorhandene angrenzende Gewerbenutzung in den Bebauungsplangebieten „Unten am Zartener Weg“ und „Fischerrain“ als Vorbelastung zu betrachten. Der Ortsteil Zarten ist durch die vorhandene Lärmentwicklung auf der B 31 und auf den Landesstraßen L 126 und L 127 belastet.

Die Zartener Straße verbindet Kirchzarten über die B 31 hinweg mit Zarten. Ein Fuß- und Radweg ist durch einen Grünstreifen von der Straße getrennt.

Die Belastung des Bodens mit Schwermetallen aus dem historischen Bergbau (vgl. Ausführungen zu Vorbelastungen in Kap. 6.3.1) ist zu berücksichtigen.

¹ Abstimmungsgespräch bei der Gemeinde Kirchzarten mit Herrn Jehle, LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Naturschutzbehörde, (u.a. an der Planung Beteiligten) am 2.8.2016.

6.1.2 Eingriffsbewertung, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Bau und Betrieb des geplanten Gewerbegebietes ist mit einer Zunahme an (Schwer-) Verkehr verbunden. Entsprechend werden die Emissionen steigen. Zahlen zum aktuellen und zukünftigen Verkehrsaufkommen liegen nicht vor.

Die Zufahrt von der B 31 und von den Landesstraße (L126 und 127) im Norden über die Zartener Straße durch das Gewerbegebiet „Fischerrain“ zum Planungsgebiet führt nicht durch Wohngebiete oder an Wohngebieten vorbei.

Grundsätzlich dürfen sich nur Betriebe ansiedeln, die die Festsetzungen des Bebauungsplans und alle weiteren Gesetze und Verordnungen erfüllen (v.a. Immissionsschutzgesetz).

Erhebliche zusätzliche Belastungen für die Menschen in den angrenzenden Wohngebieten sind nicht zu erwarten. Die Erweiterung durch das Gebiet „Fischerrain II“ wird aufgrund der Entfernung dort voraussichtlich nicht als zusätzliche Belastung wahrgenommen. Für die zulässigen Wohnungen in den vorhandenen Gewerbegebieten ändert sich die Situation nicht erheblich bzw. nur im für Gewerbegebiete zulässigen Maß.

Für den Ortsteil Zarten ist die Lärmentwicklung durch die erweiterte Gewerbenutzung mit allen Folgewirkungen vermutlich der Belastung durch die B 31 und durch die Landesstraßen unterzuordnen und nicht als zusätzliche Belastung wahrnehmbar.

Fußgänger und Radfahrer von und nach Zarten können weiterhin den Fuß- und Radweg auf der Zartener Straße benutzen. Zusätzliche Gefahrenpunkte durch Kreuzungen entstehen nicht.

Der Aushub des belasteten Bodens ist aus Vorsorgegründen auf dem Grundstück separat zu lagern und kann innerhalb des Bebauungsplangebietes für Grünflächen, Geländemodellierungen etc. verwendet werden. Für evtl. entstehende Nutzgärten und Kinderspielflächen ist der Boden auszutauschen oder mit mind. 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken. Überschüssiger Bodens ist vor einer Verwendung an anderer Stelle oder vor der Deponierung auf Schwermetalle zu untersuchen, deren Gehalt über die Art der Verwertbarkeit entscheidend ist.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet wird bisher überwiegend als Ackerland genutzt, das einen geringen Biotopwert besitzt.

Entlang des Gehölzbestandes auf der Böschung zur B 31 gibt es einen ca. 2,5 m breiten artenreichen Wiesenstreifen mit einem mittleren Biotopwert.

Der östliche Streifen des neuen Bebauungsplangebietes ist Teil des Bebauungsplans „Fischerrain“, in dem der Wendehammer und ein landwirtschaftlicher Weg vom Wendehammer nach Norden festgesetzt wurden.

Das offene Gelände wird wie alle offenen Wiesen- und Ackerflächen im Dreisamtal von Störchen, Reihern, Greifvögeln und anderen Vogelarten zur Nahrungssuche aufgesucht. Alle Vogelarten sind gem. EG-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Eine Bestandsgefährdung oder wesentliche Störung der Populationen dieser Arten ist durch die Beanspruchung der rd. 2,47 ha großen Fläche aber nicht zu erwarten (s. Kap. 5 und 7).

Das FFH-Gebiet Nr. 8013342 „Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken“ erstreckt sich in einem Abstand von mind. 100 m entlang des Krummbach südwestlich des Planungsgebietes. Es sind keine FFH-Lebensräume im Bebauungsplangebiet vorhanden. Von dem erfassten Arteninventar (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) sind bestenfalls die Fledermausarten zu erwarten (Bechsteinfledermaus, Wimperfledermaus und Großes Mausohr), die mög-

licherweise die Fläche als Jagdhabitat nutzen.² Da geeignete Strukturen auf der zukünftigen Baufläche fehlen, sind keine weiteren Arten aus dem Arteninventar des FFH-Gebietes zu vermuten.

Spezielle Untersuchungen zur faunistischen Artenausstattung gibt es nicht, Zufallsbeobachtungen gehen in die Bewertung ein. Weiteres s. u. Kap. 7 Artenschutz.

Vorbelastungen

Die umgebenden Straßen B 31 und L 126/L127 mit Geländeeinschnitten, Ein- und Ausfahrten und Brückenbauwerk nördlich und westlich des Planungsgebietes bilden eine Barriere für weniger mobile Lebewesen und eine Gefahrenquelle für querende Tiere. Der Lärm der Straßen und die Kulissenwirkung der vorhandenen Gewerbebauten wirken möglicherweise störend auf anspruchsvolle Arten.

6.2.2 Eingriffsermittlung

Die Ackerflächen mit ihrer Funktion als Nahrungs- und Jagdhabitat für Vögel und evtl. Fledermäuse gehen verloren. Der mittelwertige Wiesenstreifen im Norden wird voraussichtlich bei der Beseitigung bzw. beim Umbau des befestigten Weges beeinträchtigt. Die Bauerweiterung ist mit einer Zunahme von Lichtquellen, die störend auf Insekten wirken können, verbunden.

Eingriff in vorhandene Lebensräume im Bebauungsplangebiet

Geltungsbereich des Bebauungsplans:	24.729 m ²
beanspruchte Ackerfläche:	ca. 21.830 m ²
Vorhandener Krautsaum im Norden: ca. 130 m Länge, ca. 3 m Breite	ca. 400 m ²
Wirtschaftsweg im Norden, asphaltiert, ca. 130 m Länge, 4 m Breite;	ca. 520 m ²
Wendehammer asphaltiert	ca. 670 m ²
Weg vom Wendehammer zum Wirtschaftsweg, geschottert, ca. 100 m Länge, ca. 4 m Breite	ca. 400 m ²

Die Restfläche von ca. 900 m² besteht aus den sich überlappenden Flächen mit dem benachbarten Bebauungsplan „Fischerrain“. Sie wurde dort bereits als vom Eingriff betroffene Fläche behandelt und die Nutzung wird sich gegenüber der bisher zulässigen Nutzung nicht ändern. Sie entfällt hier als vom Eingriff betroffene Fläche.

Ermittlung des Eingriffs gem. Ökokontoverordnung ÖKVO, Gesetzblatt für BW, 28.12.2010

Nr. Biotop- typ	Biototyp	Biotopwert	Fläche m ² / Anzahl	Bilanzwert in Öko- punkten
60.21	Asphaltweg im N, ca. 520 m ² , Wendehammer, ca. 670 m ²	1	ca. 1.190	1.190
60.23	Schotterweg	2	ca. 400	800
33.41	Wiesensaum vor Gehölzen	13	ca. 400	5.200
37.11	Acker	4	ca. 21.830	87.320
		Ausgleichsbedarf = Summe ÖP ca.:		94.510

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern kann als Minimierungsmaßnahme gelten, da flachwüchsige Vegetationsflächen mit Gräsern entstehen, die einen gewissen Ersatz für die

² Alle Daten aus dem Datenauswertebogen der LUBW zum FFH-Gebiet 8013342 „Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken

verlorenen Lebensräume herstellen. Es fehlen in diesem Planungsstadium aber zuverlässige Flächenangaben, um die Maßnahme rechnerisch dem Eingriff gegenüber zu stellen.

Der vorhandene Gehölzstreifen auf der Böschung zur B 31 im Norden des Plangebietes ist vor baubedingten Schäden zu schützen. Beim Rückbau des Wirtschaftsweges bzw. Umnutzung der Fläche entstehen vermutlich unvermeidbare Schäden am vorgelagerten Wiesenstreifen. (Zur Wiederherstellung s. unter Ausgleichsmaßnahmen)

Die textliche Festsetzung zur Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung ist im Bebauungsplan enthalten.

6.2.3 Entstehende Lebensräume, Ausgleichsmaßnahmen gem. ÖKVO

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme der vorhandenen Lebensräume können Bäume, Gehölzpflanzungen und Grünflächen und auch überbaute und versiegelte Flächen im neuen Gewerbegebiet gem. Ökokonto-Verordnung ÖKVO angerechnet werden:

Der asphaltierte Wirtschaftsweg im Norden (ca. 520 m²), der im benachbarten Bebauungsplan festgesetzte Verbindungsweg vom Wendehammer zu diesem Wirtschaftsweg (ca. 400 m²) sowie die nicht für die Erschließungsstraße benötigten Anteile des Wendehammers werden ein Teil der zu 80 % überbaubaren Gewerbeflächen. Sie können deshalb nicht als Entsigelungsfläche bewertet werden. Der Anteil von ca. 900 m², der bereits im Bebauungsplan „Fischerrain“ in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz einging, bleibt in der hier vorliegenden Bilanzierung unberücksichtigt.

Der Wiesensaum im Norden wird bei der Beseitigung des vorhandenen angrenzenden Weges und durch die allg. Bauabwicklung vermutlich stark beeinträchtigt und ist als Saum wieder herzustellen und mit einer standortgerechten Saatmischung einzusäen, weitere Hinweise s. Pflanzempfehlungen.

Ausgehend von der gesamten Gewerbefläche mit 22.415 m² abzüglich des schmalen Streifens in Überlappung mit dem Bebauungsplan „Fischerrain“ entstehen rd. 21.520 m² neue Gewerbeflächen, die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt werden. Davon sind max. 80 % oder rd. 17.220 m² überbaubar und mind. 20 % oder rd. 4.300 m² sind als Grünfläche einschl. der Versickerungsflächen für Dachregenvasser herzustellen.

Baumpflanzungen auf den Gewerbeflächen sind so vorzusehen, dass für je 5 PKW-Stellplätze mind. ein Laubbaum zu pflanzen ist, mindestens aber pro 600 m² Gewerbefläche ein Baum, vorzugsweise zur Beschattung der befestigten Flächen und entlang der Ränder mit Wirkung in den öffentlichen Raum und zur freien Landschaft hin. Die endgültige Anordnung kann erst mit der weiteren Ausarbeitung des jeweiligen Bauantrages erfolgen. Die Begrünung der übrigen Grünflächen v.a. entlang der Ränder der Grundstücke zur Landschaft wird als artenreiche Wiese mit einigen heimischen Gehölzen empfohlen. Weitere Hinweise s. Pflanzempfehlungen.

Die Größe und Lage der Versickerungsflächen kann ebenfalls erst für den Bauantrag bzw. Entwässerungsantrag in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung festgelegt werden.

Entlang der geplanten Erschließungsstraße sind mind. 6 Straßenbäume in Anlehnung an die Darstellung im Grünordnungsplan zu pflanzen (nähere Angaben s. Pflanzempfehlungen). Die genauen Standorte der Straßenbäume sind der weiteren Planung unter Berücksichtigung der Lage der Einfahrten anzupassen.

Um ausreichende Wuchsbedingungen für Bäume innerhalb befestigter Flächen herzustellen müssen die Baumgruben mindestens 12 m³ Volumen bei einer Mindestdiefe von 1,5 m haben, in der Regel sollen sie ca. 8 m² Fläche aufweisen (gem. FLL-Richtlinien³). Die Baumscheiben sind zu begrünen, z.B. mit einer geeigneten Einsaatmischung.

³ Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.: Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010

Eine Eingrünung entlang der Westgrenze der Gewerbeflächen wäre besonders wichtig, wenn hier der zukünftige Ortsrand entwickelt werden sollte. Möglicherweise wird das Gewerbegebiet aber nach Westen erweitert. Daher wird kein eigener Grünstreifen zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt, da er bei einer Erweiterung wieder beseitigt werden müsste. Nur auf dem Privatgelände könnten Bäume oder Gehölzbestände zur Einbindung der Gebäude gepflanzt werden. Genau entlang der Westgrenze des Plangebietes verlaufen der Schmutzwassersammler und eine 20 KV-Leitung, sodass auf allgemeingültige Festsetzungen zur Eingrünung verzichtet werden muss. Die Empfehlung, die Gewerbegrundstücke bevorzugt am Westrand einzugrünen, wird aufgenommen, die konkreten Pflanzenstandorte müssen aber im Einzelfall unter Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen und der tatsächlichen Nutzung auf den Grundstücken im Bauantrag festgelegt werden.

Die Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes auch auf öffentlichem Gelände ist im erklärten Interesse der Gemeinde und erfolgt später, wenn die endgültige Siedlungsgrenze festgelegt ist.

Ermittlung des Ausgleichs innerhalb des Bebauungsplangebietes:⁴

Nr. Bio- toptyp	Herzustellender Biotoptyp	Anzurechnender Bio- topwert für Ausgleich	Ausgleich Flä- che in m ² /Anzahl	Bilanzwert (Ökopunkte)
33.41 und 33.43	Artenreiche Wiese in der privaten Grünfläche entlang der Nordgrenze des Plangebietes	13 und 21, Mittelwert 17 ÖP	ca.400 m ²	6.800
60.60	Grünfläche einschl. Versickerungsflächen: 20 % von ca. 21.520 m ² (neue Gewerbefl.)	6 ÖP	ca. 4.300 m ²	25.800
45.30 a	Laubbäume innerhalb der Gewerbe- grundstücke, je 600 m ² Fläche 1 Laubbaum	640 P./Baum (8 ÖP. x 80 cm StU in 25 Jahren)	ca. 35 St.	22.400
45.30 a	Straßenbäume	je 640 P./Baum (8 Punkte x 80 cm StU)	6 St.	3.840
60.21	Verkehrsfläche neu (Erschließungsstraße ohne Anteil aus BP „Fischerrain“ für Wen- dehammer) und Versorgungsfläche (Trafo)	1	ca. 1.500 m ²	1.500
60.10 60.20	Von Bauwerken bestanden, völlig versiegelte Straße o. Platz innerhalb der Bauflächen: 80 % von 21.520 m ² (neue Gewerbefläche)	1	ca. 17.220 m ²	17.220
Möglicher Ausgleich = Summe ÖP ca.:				77.560

Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Arten und Lebensräume:

Ausgehend vom Ausgleichsbedarf von 94.510 ÖP abzüglich des möglichen Ausgleichs von 77.560 ÖP ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 16.950 Ökopunkten.**

Weitere, nicht in Ökopunkten berechenbare Möglichkeiten des Ausgleichs:

Ein nicht im Voraus berechenbarer Beitrag zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich ist über Dachbegrünung möglich. Allerdings kann zugunsten des Schutzgutes Arten und Lebensräume eine Dachbegrünung i.d.R. erst ab einer Substratstärke von mind. 20 cm anerkannt werden. Der (voraussichtlich geringe) Flächenanteil mit einer solchen Begrünung kann auf der Ebene der Bebauungsplanung aber nicht ermittelt werden. Für das Schutzgut Boden gelten andere Vorgaben, sie werden dort berücksichtigt.

⁴ Bewertung der Biotoptypen gem. Ökokonto-Verordnung ÖKVO

6.3 Schutzgut Boden

6.3.1 Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen

Geologisch befindet sich das Planungsgebiet am Rand des Schwarzwald-Grundgebirges in submontaner Lage. Das Zartener Becken ist mit einem mächtigen Schotterkörper aufgefüllt. Die Bodengesellschaft ist Braunerde + Braunerde-Parabraunerde + Auenbraunerde. Dabei handelt es sich um kiesführenden sandig-lehmigen Schluff und schluffig-sandigen Lehm über lehmig-sandigem Kies. Es ist der typische Boden der Nieder- und Aueterassen des Zartener Beckens mit lehmig-schluffiger Deckschicht über dem Terrassenkies.

Auf der Basis der Bodenschätzung wurden die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen (s. nachfolgende Beschreibung) für die zu beanspruchenden Ackerflächen bewertet (Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stand November 2010, erhalten am 27. April 2012). Für den Grünstreifen entlang der Böschung zur B 31 liegen keine Bodenfunktionen vor. Er bleibt unversiegelt und wird nicht in die Eingriffsermittlung aufgenommen, auch die versiegelten Flächen bleiben unberücksichtigt.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf AKIWAS: Dieser Wert beschreibt die Rückhaltefähigkeit des Bodens für Niederschläge, wodurch der Oberflächenwasserabfluss verzögert bzw. verringert wird. Nur ein kleiner Flächenanteil im Planungsgebiet, rd. 3.750 m², verfügt über eine hohe Rückhaltefähigkeit für Niederschläge. Der größte Flächenanteil mit rd. 18.400 m² besitzt eine mittlere Rückhaltefähigkeit.

Filter und Pufferfähigkeit des Bodens FIPU: Die schützenden Deckschichten bewahren den Grundwasserkörper vor schädlichen Stoffen. Im Planungsgebiet ist die Filterfähigkeit des Bodens von mittlerer Bedeutung.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit NATBOD: Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens für die Landwirtschaft ist im gesamten Planungsgebiet von mittlerer Bedeutung.

Als *Sonderstandort für naturnahe Vegetation* ist die Fläche unbedeutend. Diese Bodenfunktion bleibt dann gem. ÖKVO unberücksichtigt.

Vorbelastungen des Bodens:

Die Fläche des landwirtschaftlichen Weges im Norden sowie der Wendehammer und der Schotterweg im überlappenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fischerrain“ sind versiegelt und besitzen keine Bodenfunktionen.

Im früheren Überschwemmungsbereich der Bäche im Dreisamtal wurden Schwermetallbelastungen des Bodens nachgewiesen, die aus abgelagerten Sedimenten aus dem historischen Bergbau im Schwarzwald stammen. Auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist mit Belastungen zu rechnen.

6.3.2 Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Die Umnutzung zum Gewerbegebiet ist mit hohen Eingriffen in den Boden verbunden. Er wird zum überwiegenden Anteil versiegelt und auf der unversiegelt bleibenden Fläche wird die natürliche Bodenstruktur durch Umlagerung nachteilig verändert. Je höher die Bodenfunktionen bewertet wurden, desto höher ist der Eingriff und in der Folge der Ausgleichsbedarf.

Durch die bauliche und gewerbliche Nutzung kann es zum Eintrag von Schadstoffen in den Boden kommen. Dieser Eingriff ist im Voraus nicht quantifizierbar.

Die Verwendung von Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und anderen Materialien, die zu einem Schadstoffeintrag in den Boden führen können, ist zu vermeiden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

Das Bodenschutzgesetz ist zu beachten.

Die versiegelten Flächen besitzen keine Bodenfunktionen und bleiben unberücksichtigt (Vorbelastung, s.o.). Auch der bereits im Bebauungsplan „Fischerrain“ als Eingriffsfläche behandelte schmale Streifen im Überlappungsbereich im Osten geht nicht in die Berechnung ein.

Vom Eingriff betroffene Ackerfläche und Bewertung der Bodenfunktionen⁵:

Fläche	Größe ca. m ²	Bodenfunktionen			Bewertung		
		AKIWAS Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	FIPU Filter und Puffer für Schadstoffe	NATBOD Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Gesamtwert	entspricht Ökopunkte gem. ÖKVO	Summe Ökopunkte
Westlicher Teil: Flurst. Nr. 901	17.960	2 mittel	2,5 mittel - hoch	2 mittel	2,16	8,66	155.530
Östlicher Teil: Flurst. Nr. 903	3.870	3 hoch	2,5 mittel - hoch	2 mittel	2,5	10	38.700
Eingriff in die Bodenfunktionen gesamt in ÖP ca.							194.230

Der Fehlbetrag zur Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans resultiert aus den vorhandenen versiegelten Flächen und der Überlappung mit dem Bebauungsplan „Fischerrain“.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt somit 194.230 Ökopunkte nach ÖKVO.

6.3.3 Mögliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Wiederherstellung der Bodenfunktionen auf den unversiegelt bleibenden Flächenanteilen von 20 % der Gewerbegrundstücke ist als Ausgleich zu betrachten. Die Umlagerung des Bodens während der Bauphase ist mit einer Veränderung der Bodenstruktur und in der Folge mit weniger wirksamen Bodenfunktionen verbunden und gilt als anthropogene Veränderung. Der Wert der Bodenfunktionen auf den wiederhergestellten Flächen kann max. den Durchschnittswert der Bodenfunktionen von 2 = mittlere Bedeutung der Bodenfunktionen erreichen, entsprechend maximal 8 Ökopunkte pro m² gem. ÖKVO.

Eine Begrünung von Flachdächern leistet einen Beitrag zur Verzögerung des Niederschlagsabflusses (Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf). Gem. ÖKVO kann sie in Abhängigkeit von der Auftragsschicht mit max. 4 Ökopunkten angerechnet werden. Es ist davon auszugehen, dass auf großflächigen Dächern nur eine extensive Begrünung mit 10 cm Substratstärke aufgebracht wird. Hier können 0,5 Wertstufen bzw. $0,5 \times 4 = 2$ Ökopunkte pro m² extensiv begrünter Dachfläche als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden berücksichtigt werden. Ausgehend von der Annahme, dass ca. 25 % der versiegelbaren Fläche von 17.220 m² begrünt werden, wird die extensive Dachbegrünung in die Ausgleichsberechnung aufgenommen (s. Tabelle unten). Auf kleineren Gebäuden (Verwaltung etc.) ist eine Begrünung mit Substratstärken von 20 - 40 cm realistischer. Der Anteil der tatsächlich intensiv begrünter Dächer ist aber im Voraus flächenmäßig nicht feststellbar und ist vermutlich eher gering. Der in der Tabelle unten angegebene Wert ist somit nur ein Näherungswert.

Als weiterer Ausgleich für die verlorene Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ kann ein Bodenwert von 0,33 pro m² versiegelter Fläche, deren Oberflächenwasser breitflächig versickert wird, anerkannt werden, dies entspricht 1,32 Ökopunkte pro m² versiegelter Fläche, die wie beschrieben entwässert wird. Dies ist nur zulässig für Flächen mit unverschmutztem Regenwasser, im Wesentlichen die Dachflächen, die mit einem Anteil von 25 % angenommen werden (vgl. Ausführungen im vorausgehenden Abschnitt).

⁵ Bewertung gem. Heft 23 der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ und Ökokonto-Verordnung.

Als Richtwert für die Größe der Versickerungsmulden (vgl. nachfolgenden Punkt 6.4) ist von 10 % der versiegelten Fläche, von der das Regenwasser eingeleitet wird, auszugehen. Der konkrete Flächenbedarf kann nur für das jeweilige Einzelvorhaben auf Bauantragsebene ermittelt werden. Die Versickerungsmulden liegen innerhalb der oben beschriebenen wiederherzustellenden unversiegelten Flächen (20% der Gewerbeflächen) und werden nicht gesondert als Ausgleich für die Bodenfunktionen berücksichtigt.

Das Regenwasser von den Verkehrs-, Umschlags- und Lagerflächen, das potenziell verschmutzt ist, wird dem Retentionsbodenfilter zugeführt, der westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans errichtet wird. Ob die verzögerte Einleitung in den Krummbach als Ausgleich anrechenbar ist und ggf. in welcher Höhe, muss im Einzelfall auf Basis der konkreten Planung beurteilt werden⁶ und wird ggf. in der zu erstellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für den Bodenfilter berücksichtigt.

Ermittlung des möglichen Ausgleichs innerhalb des Planungsgebietes:

Maßnahme	Betroffene Fläche	Bodenwertstufe	Erreichbarer Wert in Ökopunkten je m ²	Ökopunkte pro Maßnahme
Wiederherstellung der Bodenfunktionen auf 20 % der Gewerbefläche von 21.520 m ² (ohne Überlappungsbereich mit B-Plan „Fischerrain“), entspricht ca. 4.300 m ² unversiegelt bleibendem Flächenanteil	rd. 4.300 m ²	2	8	34.400
Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum	6 Bäume, je 8 m ²	2	8	384
Extensive Dachbegrünung auf ca. 25 % der überbaubaren Fläche von 17.220 m ²	ca. 4.300 m ²	0,5	2	ca. 8.600
Versickerung von Dachregenwasser über eine belebte Bodenschicht, Annahme: 25 % der überbaubaren Fläche von 17.220 m ²	ca. 4.300 m ²	0,33	1,32	ca. 5.676
Möglicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ges. in ÖP				ca. 49.060

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt 194.230 Ökopunkte. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans können die Bodenfunktionen teilweise wieder hergestellt werden (s. Tab.). Es bleibt ein **Ausgleichsdefizit von 145.170 Ökopunkten aus der Bodenbewertung**.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden schutzgutübergreifend über das Ökokonto der Gemeinde Kirchzarten zugeordnet (s. Kap. 6.9).

6.4 Schutzgut Wasser

6.4.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Gebiet liegt über einem ergiebigen und wichtigen Grundwasserleiter innerhalb des überörtlich bedeutsamen Trinkwasserschutzgebietes (FEW + Kirchzarten + Stegen + WVV Himmelreich) in der Schutzzone III B.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die überwiegend mittlere Rückhaltefähigkeit des Bodens (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, s.u. 6.3 Boden) trägt bisher zur Minderung der Hochwasserspitzen bei Starkregen bei. Die Grundwasserneubildungsrate dieser Fläche ist ebenfalls mittel.

Die mittlere Filter- und Pufferfähigkeit des Bodens bietet einen durchschnittlich wirksamen Schutz des Grundwasserkörpers vor Verunreinigung.

⁶ LUBW 2012: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Heft Bodenschutz 24, Seite 15.

6.4.2 Eingriff in den Wasserhaushalt

Die Ableitung des Oberflächenwassers von der versiegelbaren Fläche, wodurch der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung reduziert wird, sowie mögliche Verunreinigungen des Grund- und Trinkwassers aus der gewerblichen Nutzung sind die wesentlichen zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Es ist von max. 17.220 m² zusätzlicher überbauter Fläche in den Gewerbegrundstücken⁷ und ca. 1.500 m² zusätzlicher öffentlicher Verkehrsfläche⁸ auszugehen.

6.4.3 Mögliche Ausgleichsmaßnahmen

Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Hierfür werden Versickerungsflächen für Niederschlagswasser festgesetzt (vgl. auch Ausgleichsmaßnahmen für Schutzgut Boden). Als Richtwert für eine angemessene Größe gilt 10% der versiegelten Fläche, von der das Regenwasser eingeleitet werden soll, abhängig jedoch von der Durchlässigkeit des Bodens und des Untergrundes. Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet erfordert besondere Vorsicht, zudem ist mit der gewerblichen Nutzung ein besonderes Gefahrenpotenzial verbunden. Für die Versickerung wird daher nur das Dachregenwasser vorgesehen. Sickermulden sind mit einer mind. 30 cm starken belebten Bodenschicht zu versehen und zu begrünen. Der Nachweis der Versickerungsflächen ist mit dem Bauantrag des jeweiligen Vorhabens zu erbringen. Für den Anteil des auf dem Grundstück versickerten Oberflächenwassers fallen keine Abwassergebühren an.

Das potenziell verschmutzte Oberflächenwasser von Verkehrs-, Umschlags- und Lagerflächen fließt in den Regenwasserkanal und wird in den geplanten Retentionsbodenfilter geleitet, wo es gereinigt und verzögert in den Krumbach geführt wird.

Weitere Maßnahmen wie Zisternen, die ggf. auch der Brauchwassernutzung dienen, oder der pauschal angesetzte Anteil von 25 % der gesamten überbaubaren Fläche, die mit einer Dachbegrünung versehen wird, tragen zur Rückhaltung bzw. verzögerten Ableitung des Regenwassers bei. Details hierzu sind ebenfalls im Rahmen des jeweiligen Bauantrags zu klären.

6.5 Schutzgut Klima/Luft

Klimasituation

Kirchzarten liegt im Bereich der Wirksamkeit von erfrischenden nächtlichen Bergwinden bei gleichzeitig wärmebegünstigter Lage. Der Standort zeichnet sich somit durch ein überwiegend angenehmes Klima aus. Besondere Belastungen können bei Inversionswetterlagen mit Verfrachtung der Schadstoffe aus dem Rheintal bis in das Zartener Becken und bei sommerlicher Hitze entstehen. Die wichtigsten Frischluftströmungen kommen von Südwesten die Brugga begleitend. Schwächere Strömungen im Bereich des Planungsgebietes sind Ost-West-gerichtet.⁹

Klimagutachten mit speziellen Aussagen zur heutigen oder zukünftigen Situation im Bebauungsplangebiet oder in der nächsten Umgebung liegen nicht vor.

Vorbelastungen

Die vorhandene Gewerbenutzung östlich und südlich an das Planungsgebiet angrenzend übt möglicherweise einen kleinklimatisch spürbaren Effekt aus. Neben der Erwärmung der befestigten Flächen ist auch ein Einfluss auf die Windströmungen nicht vollständig auszuschließen, da die Bebauung eine Rauigkeit der Geländeoberfläche erzeugt und als Hindernis wirkt. Die vorhandene Bebauung weist aber weder geschlossene Riegel quer zur Haupt-

⁷ Entspricht 80 % überbaubarer Fläche von 21.520 m² neu entstehender Gewerbefläche, der Überlappungsbereich mit dem Bebauungsplan „Fischerrain“ bleibt unberücksichtigt.

⁸ Der Überlappungsbereich mit dem Wendehammer aus dem Bebauungsplan „Fischerrain“ bleibt unberücksichtigt.

⁹ GVV Dreisamtal: Landschaftsplan 1994.

strömungsrichtung noch vielgeschossige Baukörper auf, eine erhebliche Behinderung der Luftströmungen liegt daher vermutlich nicht vor.

Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft

Die geplante Gewerbebebauung setzt sich gemäß der Bebauung im benachbarten Gewerbegebiet „Fischerrain“ fort. Da die wichtigsten Frischluftströme entlang der Brugga im Süden und Südwesten Kirchzartens fließen und die Windströmungen von Osten nur untergeordnet wirken, ist die Bauerweiterung westlich der vorhandenen Bebauung vermutlich nicht mit erheblichen zusätzlichen Negativwirkungen verbunden. Wie sehr die Bundesstraße 31, die nördlich des Plangebietes in Tieflage vorbei führt, die kühle bodennahe Luft (teilweise) am geplanten Gewerbegebiet vorbei lenkt, lässt sich ohne gezielte Untersuchungen oder Berechnungsmodelle nicht einschätzen.

Klimawirksame Maßnahmen

Die im Folgenden genannten Maßnahmen dienen nicht nur der Verminderung eines potenziellen Eingriffs in das Lokalklima, sondern gleichzeitig dem Erhalt weiterer Schutzgüter.

Baumpflanzungen reduzieren durch den Schattenwurf die Erwärmung der versiegelten Flächen. Die Begrünung großer geschlossener Fassaden trägt ebenfalls zur Temperaturreduzierung bei. Dachbegrünung verringert die Aufheizung der Flachdächer und verzögert den Regenwasserabfluss. Alle diese Maßnahmen tragen zur Gestaltung des Baugebietes bei. Die Ausrichtung der Gebäude vorwiegend in Ost-West-Richtung und die Lage der Straße ebenfalls in dieser Richtung lassen die ost-west-orientierten Luftströmungen hindurchfließen.

6.6 Schutzgut Landschaftsbild, Erholungsfunktion

6.6.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Kirchzarten liegt landschaftlich sehr reizvoll am Fuß der Schwarzwaldhänge und ist aufgrund dieser Standortgunst bei gleichzeitig geringer Entfernung und guter Anbindung nach Freiburg ein beliebter Wohnort. Auch touristisch ist er interessant, da er sowohl attraktive Natur und Landschaft als auch Kultur und städtisches Leben in nächster Nähe bietet.

Das Planungsgebiet am nordwestlichen Ortsrand direkt an das vorhandene Gewerbegebiet angrenzend wird zukünftig den Ortseingang von der B 31 kommend bilden.

Eine hohe Frequentierung durch Spaziergänger und Wanderer wurde am nordwestlichen Ortsrand nicht festgestellt. Andere Ortsrandbereiche sind attraktiver und werden wesentlich häufiger für die ortsnahe Erholung aufgesucht.

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine landschaftlich bedeutsamen Strukturen vorhanden.

Die Qualität der Landschaft für den Landschaftsbetrachter setzt sich aber nicht nur aus dem Wert des direkt beanspruchten Gebietes zusammen, sondern entsteht auch aus dem Zusammenwirken aller Elemente in einem größeren Ausschnitt. Die Landschaft als Ganzes kann gemäß der folgenden Tabelle bewertet werden, wobei sich Unterschiede in der Bewertung in Abhängigkeit von der Größe des betrachteten Landschaftsausschnittes und dem Standpunkt des Betrachters ergeben können:

Betrachtet man den gesamten Ort von den umgebenden Hängen aus, so wird man Kirchzarten und Umgebung mindestens der Wertstufe B zuordnen, den östlichen und südlichen Teil mit den Schwarzwaldhängen der Wertstufe A. Ordnet man nur das Planungsgebiet und die direkte Umgebung einer der unten genannten Wertstufen zu, so erreicht das Gebiet nur den Wert D.

Vorbelastungen

In geringer Entfernung führen die Landesstraße L 126 im Westen und die Bundesstraße B 31 im Norden vorbei. Für diese Straßenführung wurden Einschnitte ins Gelände und Brückenbauwerke notwendig und der Verkehr verursacht deutlich wahrnehmbaren Lärm. Die angrenzende Landschaft ist dadurch bereits verändert und vorbelastet. Die vorhandenen Gewerbegebiete im Osten und Südosten des Planungsgebietes prägen das Erscheinungsbild des Ortes in der direkten Umgebung. Das geplante Gewerbegebiet liegt im für Kirchzarten am wenigsten attraktiven Ortsrandbereich.

Bewertungsschema Landschaftsbild

Wertstufe, Bedeutung	Hauptkriterien	
	Vielfalt	Eigenart / Ablesbarkeit der Landschaftsentwicklung
A sehr hoch	viele, verschiedenartige Strukturen und/oder Nutzungen und/oder hohe Artenvielfalt	ausschließlich Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, keine störenden anthropogenen Überformungen
B hoch	viele Strukturen und /oder Nutzungen, aber weniger verschiedenartig; hohe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	viele Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, kaum störende anthropogene Überformungen
C mittel	wenige bis einige Strukturen und/oder Nutzungen, mäßige Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	wenige Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, störende anthropogene Überformungen vorhanden
D gering	wenige Strukturen und/oder Nutzungen; geringe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	wenige bis keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, anthropog. Überformung deutlich
E sehr gering	Struktur- und/oder artenarme, ausgeräumte Landschaftsteile, kaum verschiedenartige Nutzungen	(so gut wie) keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, anthropogene Überformungen stören stark

Die Berücksichtigung von mehr oder weniger großen Landschaftsausschnitten führt zu unterschiedlichen Bewertungsergebnissen und macht deutlich, dass man sich einer Bewertung der Landschaft nur annähern kann. Letztlich hängt sie auch von der jeweiligen (subjektiven) Wahrnehmung des Betrachters ab. Trotzdem sind wertvolle Hinweise aus den o.g. Kategorien zu ziehen.

6.6.2 Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungslandschaft

Wertvolle Einzelstrukturen wie Bäume, Hecken etc. sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für die Bewertung des Eingriffs muss die Landschaft – wie oben erwähnt - auch im Zusammenhang mit der Umgebung als größerer Ausschnitt betrachtet werden, wobei auch hier zu beachten ist, dass die Bewertung vom betrachteten Ausschnitt und vom Standort des Betrachters sowie von seiner individuellen Wahrnehmung abhängt. Ausgehend von den Aussagen in Kap. 6.6.1 ist eine Gewerbebeerweiterung angrenzend an die beschriebene vorbelastete Landschaft mit den in Kirchzarten geringstmöglichen Eingriffen verbunden. Würde man sich für andere Standorte in Kirchzarten entscheiden, würde der Eingriff in höherwertigen und weniger belasteten Landschaftsausschnitten erfolgen. Die Standortauswahl ist grundsätzlich richtig.

Trotzdem ist aufgrund der Flächenzunahme der Gewerbenutzung um rd. 2,47 ha ein Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastungen wird eine maximal mittlere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes angenommen.

6.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs und zum Ausgleich

Zur Gestaltung und Einbindung der Neubebauung in die Landschaft ist das Gebiet gut zu durchgrünen. Die im Plan dargestellten Orte für Baumpflanzungen im Straßenraum sind an

die tatsächliche Planung anzupassen. Ergänzend zu den Straßenbäumen sollten auch auf den Gewerbegrundstücken möglichst viele hochwüchsige Laubbäume und andere Gehölze gepflanzt werden, vorzugsweise entlang der Ränder der Grundstücke zum Straßenraum und zur freien Landschaft. Als Richtwert für die Grundstücke gilt mindestens ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum pro 600 m² Grundstücksfläche, vgl. auch Kap. 6.2.3 (geeignete Arten s. Pflanzempfehlungen).

Auf die Gestaltung des neuen Ortsrandes nach Westen mittels Baumpflanzungen sollte besonders geachtet werden. Auf die Schwierigkeit für eine angemessene Eingrünung, die aufgrund des entlang der Westgrenze des Bebauungsplangebietes verlaufenden Schmutzwassersammlers und der 20 KV-Leitung besteht, wurde bereits in Kap. 6.2.3 hingewiesen. Bei Vorlage der konkreten Bauanträge für die westlichen Grundstücke sollte unter Berücksichtigung der Leitungsverläufe darauf geachtet werden, dass nahe der westlichen Grundstücksgrenze auch große Bäume vorgesehen werden. Der neue Ortsrand nach Süden sollte durch Gehölzpflanzungen ebenfalls eingegrünt werden. Auf die Festsetzung der Standorte für Bäume wird verzichtet, damit ausreichend Planungsspielraum gegeben ist.

Eine zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen ist nicht ausgeschlossen. Mit der Gemeinde Kirchzarten besteht Einigkeit, dass eine angemessene Eingrünung erfolgt, wenn die endgültige Grenze des Ortsrandes nach Westen feststeht.

6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Hinweise auf archäologische Fundstätten innerhalb des Plangebietes sind zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde erscheinen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Denkmalamt zu informieren (weiteres vgl. Festsetzungen im Bebauungsplan).

6.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Flächennutzungen:

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung muss aufgegeben werden.

Potenzielle Auswirkungen der vorgesehenen Gewerbenutzung auf das vorhandene Trinkwasserschutzgebiet werden durch geeignete Auflagen und Einrichtungen zum Schutz des Grundwasserkörpers vermieden. Die Trinkwasserschutzverordnung ist zu beachten.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern:

Nachteilige Wirkungen, die im Zusammenhang mit der Planungsmaßnahme stehen, wurden bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen beschrieben. Insbesondere die Auswirkungen der Einleitung von Regenwasser in den Krummbach als Teil des FFH-Gebietes und auf die dort lebenden geschützten Arten und Lebensgemeinschaften sind zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird das Regenwasser vor Einleitung in den Krummbach durch einen Retentionsbodenfilter geführt, wo es gereinigt wird und während der Verweildauer abkühlt.

6.9 Zusammenfassung der Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung, externe Ausgleichsmaßnahmen und Bilanz

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume und insbesondere in die Bodenfunktionen ist nur zum Teil innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgleichbar. Geeignete Maßnahmen wurden festgesetzt (s. Kap. 14). Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 162.120 Ökopunkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Kirchzarten kompensiert. Hierfür werden die Ökopunkte aus den bereits realisierten Projekten, die im Ökokonto unter Projekt 2 „Ausbau Osterbach im Bereich Talvogtei“ und Projekt 3 „Raue Rampe Rotbach an der Tarodumschule Burg“ verbucht wurden, dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Fischerrain II“ zugeordnet. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Die Projektbeschreibung der Ökokontomaßnahmen ist im Anhang beigefügt.

Die tabellarische Zusammenstellung von Eingriff und Ausgleich (ggf. in Ökopunkten) ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Betroffenes Naturgut	Eingriff (ggf. in Ökopunkten)	Minimierung /Ausgleich (ggf. in Ökopunkten)	Bilanz (ggf. in Ökopunkten)
Arten, Biotope	94.510	77.560	- 16.950
Boden	194.230	49.060	- 145.170
Wasserhaus- halt	Ableitung von Oberflächenwasser, Gefährdung des Grund- und Trinkwassers	Versickerung des unschädlich verunreinigten Regenwassers, ggf. vorherige Reinigung, Dachbegrünung und weitere Maßnahmen zur Rückhaltung	Anteil des zu versickernden Wassers kann erst mit dem Wasserrechtsverfahren zum Bauantrag im Detail geklärt werden
Klima, Luft	Vergrößerung der Baufläche, Klimawirkung vermutlich gering wegen Vorbelastung	Vermeidung von Querriegeln in der Hauptwindrichtung, (Dach-)Begrünung zur Minderung der Aufheizung befestigter Flächen	Eingriff vermutlich nicht erheblich
Landschaftsbild, Erholung	Wegen Vorbelastungen gering	z.T. möglich durch Eingrünung;	Auswirkungen weitgehend minimierbar
		Defizit ges.	-162.120
		Ökokonto Kirchzarten, Projekt 2: Ausbau Osterbach im Bereich Talvogtei +118.404	+118.404
		Ökokonto Kirchzarten, Projekt 3: Raue Rampe Rotbach an der Tarodunumschule Burg, + 61.846	+ 61.846
		Überschuss	18.130

7. Artenschutz nach § 44 BNatSchG, FFH-Vorprüfung

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bezüglich besonders und streng geschützter Arten sind Tötung, Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störung von Teilhabitaten einschl. der Rastplätze. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Die ausgeräumte Ackerfläche lässt keine Fortpflanzungsstätten für besonders oder streng geschützte Arten vermuten. Die zu beanspruchenden Ackerflächen werden aber als Jagd- und Nahrungshabitat von Vögeln und Fledermäusen sowie als Raststätte von Zugvögeln genutzt. Sie sind aber Teil eines wesentlich größeren Nahrungsareals, Teilflächen werden wechselseitig nach Angebot und Nachfrage aufgesucht. Der Weißstorch beispielsweise wird auf Äckern und Grünland im gesamten Dreisamtal auf Nahrungssuche beobachtet, ebenso Graureiher, Rotmilan und andere Greifvögel. Da in der direkten Umgebung weitere vergleichbare und auch weniger gestörte Flächen bestehen bleiben, muss nicht befürchtet werden, dass evtl. auftretende geschützte Arten, die das Gelände zur Nahrungssuche anfliegen, durch die geplante Bebauung in ihrem Bestand gefährdet werden (vgl. auch Kap. 6.2.1).

Hinsichtlich der Regenwassereinleitung in den Krummbach und potenzieller Auswirkungen auf die Gewässerlebewesen wurde im Genehmigungsverfahren für den benachbarten Bebauungsplan „Fischerrain“ eine gewässerökologische Untersuchung gefordert. Insbesondere

die Wirkung des einzuleitenden erwärmten Regenwassers bei sommerlichen Starkregenereignissen auf geschützte Arten im Krummbach, der Teil des FFH-Gebietes Nr. 8013342 „Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken“ ist, sollte beurteilt werden. Um Negativwirkungen auf den geschützten Gewässerlebensraum zu vermeiden, einigte man sich inzwischen darauf, einen Retentionsbodenfilter herzustellen, um das Regenwasser dort vor Einleitung in den Krummbach zu reinigen. Die verzögerte Einleitung in den Bach ermöglicht gleichzeitig eine Abkühlung des potenziell erwärmten Regenwassers. Die Filteranlage wird nahe der L 126 westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan). Die Abstimmungen zur Dimensionierung sind noch nicht abgeschlossen.

Auswirkungen auf die geschützten Arten im FFH-Gebiet werden durch die Errichtung des Retentionsbodenfilters vermieden. Eine FFH-Vorprüfung (Formblatt) wurde gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald¹⁰ ergänzt, um die Qualität und die relevanten Arten im Gewässerlebensraum Krummbach als Teil des FFH-Gebietes zu nennen und mögliche Auswirkungen der Planung zu beschreiben. Die FFH-Vorprüfung ist als Anlage beigefügt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

8.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Wird die Planung durchgeführt, so ist mit erheblichen Eingriffen insbesondere in den überwiegend mittelwertigen (z.T. mittel- bis hochwertigen) Boden und in Teil-Lebensräume einiger Tierarten zu rechnen. Da der nördliche Ortsrand von Kirchzarten bereits von Gewerbe und tangierenden Straßen geprägt ist, entstehen durch die Gewerbeerweiterung keine grundsätzlich neuen belastenden Strukturen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor.

Entscheidend für den zukünftigen Umweltzustand ist, wie sehr die zu erwartenden Belastungen minimiert werden können.

8.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wird auf die Planung an dieser Stelle verzichtet und eine Alternativfläche gesucht, muss unter den potenziellen Standorten abgewogen werden. Ein Alternativstandort steht derzeit nicht zur Verfügung. Keinesfalls soll eine höherwertige Fläche mit entsprechend größeren Negativwirkungen für Natur und Landschaft beansprucht werden. Eine besser geeignete Fläche steht in Kirchzarten nicht zur Verfügung.

Ein völliger Verzicht auf die Planung schont insbesondere die Bodenressourcen sowie Jagd- und Nahrungshabitate (und Raststätten) von Fledermäusen und Vögeln. Ob und ggf. welche umweltrelevanten Folgen für die Gemeinde Kirchzarten oder für andere Gemeinden bei Verzicht auf die Gewerbeansiedlung an diesem Ort und eine eventuelle Abwanderung erweiterungswilliger Betriebe langfristig entstehen, kann im Rahmen dieses Umweltberichtes nicht eingeschätzt werden. Eine Abwanderung erweiterungswilliger ortsansässiger Betriebe ist von der Gemeinde nicht erwünscht.

9. Emissionsvermeidung, Entsorgung, Nahverkehr

Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus werden keine besonderen Anforderungen in Bezug auf zulässige Emissionen, zulässige Brennstoffe oder die Hausisolierung festgelegt.

Bezüglich der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung wird festgesetzt, dass sie energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich sein muss.

¹⁰ Abstimmungsgespräch mit Herrn Jehle, LRA Breisgau-Hochschwarzwald (u.a. an der Planung Beteiligten) am 2.8.2016 bei der Gemeinde Kirchzarten

Eine Kontamination des Bodens durch Metallausspülungen wird vermieden, in dem Metalleindeckungen nur mit einer geeigneten Beschichtung zulässig sind.

Das anfallende Abwasser des Gebiets wird über die bestehende Kanalisation der Kläranlage zugeleitet.

Der im Gebiet anfallende Müll wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Kreises entsorgt.

Das Gebiet ist rd. 1.000 m vom Bahnhof Kirchzarten entfernt und gut an die Höllentalbahn und an die örtlichen bzw. regionalen Buslinien angeschlossen.

10. Technische Verfahren

Die Bestandsaufnahme basiert auf den bei Ortsbegehungen gewonnenen Erkenntnissen und aus der Auswertung des Luftbildes. Die Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen erfolgte nach dem Bewertungsschema der Ökokontoverordnung und auf der Basis der Flächendarstellung und -ermittlung im Bebauungsplan. Die bei der LUBW verfügbaren Daten zu Natur und Landschaft wurden ausgewertet.

Die Bewertung der Bodenfunktionen wurde vom Amt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg zur Verfügung gestellt. Die Eingriffsbilanzierung für den Boden erfolgte gemäß der „Arbeitshilfe Bodenschutz 24, Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Hrsg.:LUBW) in Verbindung mit der Ökokontoverordnung.

Das Ausgleichsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Kirchzarten kompensiert.

Besondere technische Verfahren wurden nicht angewandt.

11. Möglichkeiten der Überwachung von Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen

Ausarbeitung von Maßnahmen im Bauantrag

Um das Gefährdungspotenzial für das Trinkwasser angemessen berücksichtigen zu können, sind die Maßnahmen zur Entwässerung detailliert im Wasserrechtsverfahren zum jeweiligen Bauantrag darzulegen. Ausreichend große Flächen zur Versickerung des Dachregenwassers sind in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche, von der das Wasser versickert werden soll, und von der Bodenbeschaffenheit festzulegen. Zisternen zur Rückhaltung und Verwendung als Brauchwasser sind zulässig.

Die geforderte Dachbegrünung, Baumpflanzungen und weitere Maßnahmen zur Begrünung sowie die Art der Bodenbefestigung sind ebenfalls im Bauantrag nachzuweisen.

Die Überwachung der Realisierung obliegt der Gemeinde.

Überwachung evtl. Auswirkungen auf den Gewässerlebensraum

Zum Schutz der Lebensgemeinschaft des Krummbachs, der Teil des FFH-Gebietes ist (s. Kap. 7), wird das Regenwasser von Verkehrs-, Umschlags- und Lagerflächen erst in den zu bauenden Retentionsbodenfilter geführt und dort gereinigt, bevor es verzögert in den Krummbach geleitet wird (vgl. auch Kap.6.4). Schädliche Auswirkungen auf geschützte Arten im Fließgewässer sind daher nicht mehr zu erwarten. Weitere Schutzmaßnahmen und ein Monitoring sind nicht notwendig. Die Wartung und Überwachung der Funktionsfähigkeit des Retentionsbodenfilters liegt bei der Gemeinde Kirchzarten.

12. Anmerkungen zur Durchführung der Umweltprüfung

Zum Schutz des Gewässerlebensraumes Krummbach, der Teil des FFH-Gebietes mit geschützten Arten ist, wurde im Laufe des Genehmigungsverfahrens für diesen Bebauungs-

plan in Abstimmung mit dem Landratsamt die Entscheidung getroffen, einen Retentionsbodenfilter westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die Reinigung und verzögerte Einleitung des Oberflächenwassers von Verkehrs-, Lager- und Umschlagsflächen zu errichten. Als weitere positive Wirkung ist die auf dem Weg durch die Leitungen und den Bodenfilter stattfindende Abkühlung des im Sommer häufig erwärmten Oberflächenwassers hervorzuheben. Eine Beeinträchtigung der Gewässerlebewesen wird vermieden.

Für den Bodenfilter wird gleichzeitig mit dem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung auch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgelegt werden.

13. Zusammenfassung der Umweltprüfung

Die Gemeinde Kirchzarten will mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Fischerrain II“ weitere Gewerbeflächen bereitstellen, um der Nachfrage ortsansässiger Betriebe nach Erweiterungsflächen zu entsprechen.

Bestand: Die geplante Bebauung schließt an vorhandene Gewerbegebiete im Süden und Osten des Plangebietes an. Westlich bleibt ein ca. 100 m breiter Streifen landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen, bevor die Landesstraße 126 vorbei führt. Im Norden begrenzt die B 31 in Tieflage das Planungsgebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,47 ha.

Das zu beanspruchende Gelände wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Das Planungsgebiet liegt vollständig im Trinkwasserschutzgebiet Zone III B.

Planung: Es ist ein Gewerbegebiet geplant. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene „Zartener Straße“ zwischen Kirchzarten und Zarten mit Anschluss an die B 31 und weiter durch das Gewerbegebiet „Fischerrain“.

Eingriff: Die beanspruchten Ackerflächen besitzen einen geringen Biotopwert. Die mittelwertigen Böden werden überwiegend versiegelt. Ein Jagd- und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse und Rastflächen für Zugvögel gehen verloren, wodurch aber die betroffenen Arten nicht in ihrem Bestand gefährdet werden, da ausreichend Ausweichflächen in der Umgebung vorhanden sind.

Minimierungsmaßnahmen: Eine (extensive) Dachbegrünung auf neu entstehenden Gebäuden kann den Verlust naturnaher Lebensräume minimieren und den Abfluss des Regenwassers verzögern.

Ausgleich: Baumpflanzungen und Wieseneinsaat sowie sonstige Begrünung der unversiegelt bleibenden Fläche v.a. im Randbereich dienen der Gestaltung und Eingliederung in die Landschaft, aber auch dem Mikroklima. Mulden zur Versickerung von Dachregenwasser werden festgesetzt, auf eine Lagebestimmung wird verzichtet, um ausreichenden Nutzungsspielraum zu erhalten. Das potenziell verschmutzte Regenwasser von Verkehrs-, Lager- und Umschlagsflächen wird einem zu errichtenden Retentionsbodenfilter zugeführt. Der Eingriff ist innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vollständig ausgleichbar. Es bleibt ein Ausgleichsdefizit von rd. 162.120 Ökopunkten bestehen, das über das Ökokonto der Gemeinde Kirchzarten, Projekt 2 und 3, s. Anhang, kompensiert wird.

14. Vorschläge für Maßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan

Die aus Kap. 6 resultierenden Maßnahmen sowie darüber hinaus gehende Gestaltungsmaßnahmen werden i.W. in den Bebauungsplan bzw. in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und zur Grünordnung und Freiraumplanung sind:

- Aus dem Ökokonto der Gemeinde Kirchzarten werden insges. 180.250 Ökopunkte dem Eingriff aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“ zugeordnet. Ein Anteil

von 118.404 Ökopunkten ist aus der Maßnahme „Ausbau Osterbach im Bereich Talvogtei in Kirchzarten“ und ein Anteil von 61.846 Ökopunkten aus der Maßnahme „Raue Rampe Rotbach an der Tarodunumschule Burg“ dafür bereit gestellt.

- Der Gehölzbestand auf der Böschung zur B 31, der im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen.
- Der vorhandene Wiesenstreifen entlang der Nordgrenze des Bebauungsplangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt und ist zu erhalten. Unvermeidbare Schäden, die bei der Umgestaltung der angrenzenden Flächen entstehen, sind durch Wiederherstellung und Einsaat geeigneter Saatmischungen gem. Angaben in den Pflanzempfehlungen zu beheben.
- Entlang der Straße im Gewerbegebiet sind auf öffentlicher Fläche 6 großkronige Bäume, 4 x verpflanzt, StU mind. 20 – 25 cm, gemäß der zeichnerischen Darstellung im Bauungs- und Grünordnungsplan zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Geringfügige Standortänderungen in Anpassung an die weitere Planung sind möglich. Geeignete Arten sind den Pflanzempfehlungen zu entnehmen.
- Auf jedem Gewerbegrundstück ist für je 5 PKW-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Qualität 4 x verpflanzt, StU mind. 20 – 25 cm, geeignete Arten s. Pflanzempfehlungen.
- Auf jedem Gewerbegrundstück ist pro 600 m² Fläche je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, sofern dies nicht über die anderen Festsetzungen für Baumpflanzungen erreicht wurde. Die Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Qualität: 4 x verpflanzt, StU mind. 20-25 cm, geeignete Arten s. Pflanzempfehlungen.
- Bei allen Baumstandorten neben und zwischen befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten, die FLL-Richtlinien (s. Kap. 6.2.3) sind zu berücksichtigen (Volumen von Pflanzgruben mind. 12 m³ bei mind. 1,5 m Tiefe).
- Der unversiegelt bleibende Anteil der Gewerbeflächen ist zu begrünen. Auf einen hohen Anteil heimischer Gehölze und artenreicher Einsaatmischung ist zu achten. Es ist gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Geeignete Gehölzarten und Saatgut s. Pflanzempfehlungen.
- Nicht schädlich verunreinigtes Dachregenwasser ist über Versickerungsmulden zu versickern. Sie mit einer mind. 30 cm starken belebten Bodenschicht zu versehen und zu begrünen.
- Jedem Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Dachregenwassers beizufügen, in dem die Lage und Bemessung der Sickerflächen nachzuweisen sind.
- Das Regenwasser von Verkehrs-, Umschlags- und Lagerflächen ist dem Retentionsbodenfilter zuzuführen, dort zu reinigen und verzögert in den Krummbach einzuleiten.
- Flachdächer sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Geeignete Artenzusammensetzungen für die Extensivbegrünung sind den Pflanzempfehlungen zu entnehmen.
- Mutterboden ist zu erhalten, Verdichtung, Verunreinigung und andere Schäden sind zu vermeiden. Er ist vor der Baumaßnahme abzutragen, seitlich max. 2 m hoch zur Lagerung aufzuschütten und soweit möglich wieder einzubauen.
- Muss überschüssiger Boden außerhalb des Bebauungsplangebietes untergebracht werden, ist er auf Schwermetalle zu untersuchen und entsprechend seiner Belastung zu verwerten oder auf geeigneten Deponien unterzubringen.

- Für befestigte Flächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, ist wasserdurchlässiges Material, Rasenfugenpflaster o.ä. zu verwenden. Unnötige Versiegelungen sind zu vermeiden.
- Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Funde erscheinen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Denkmalamt zu informieren.

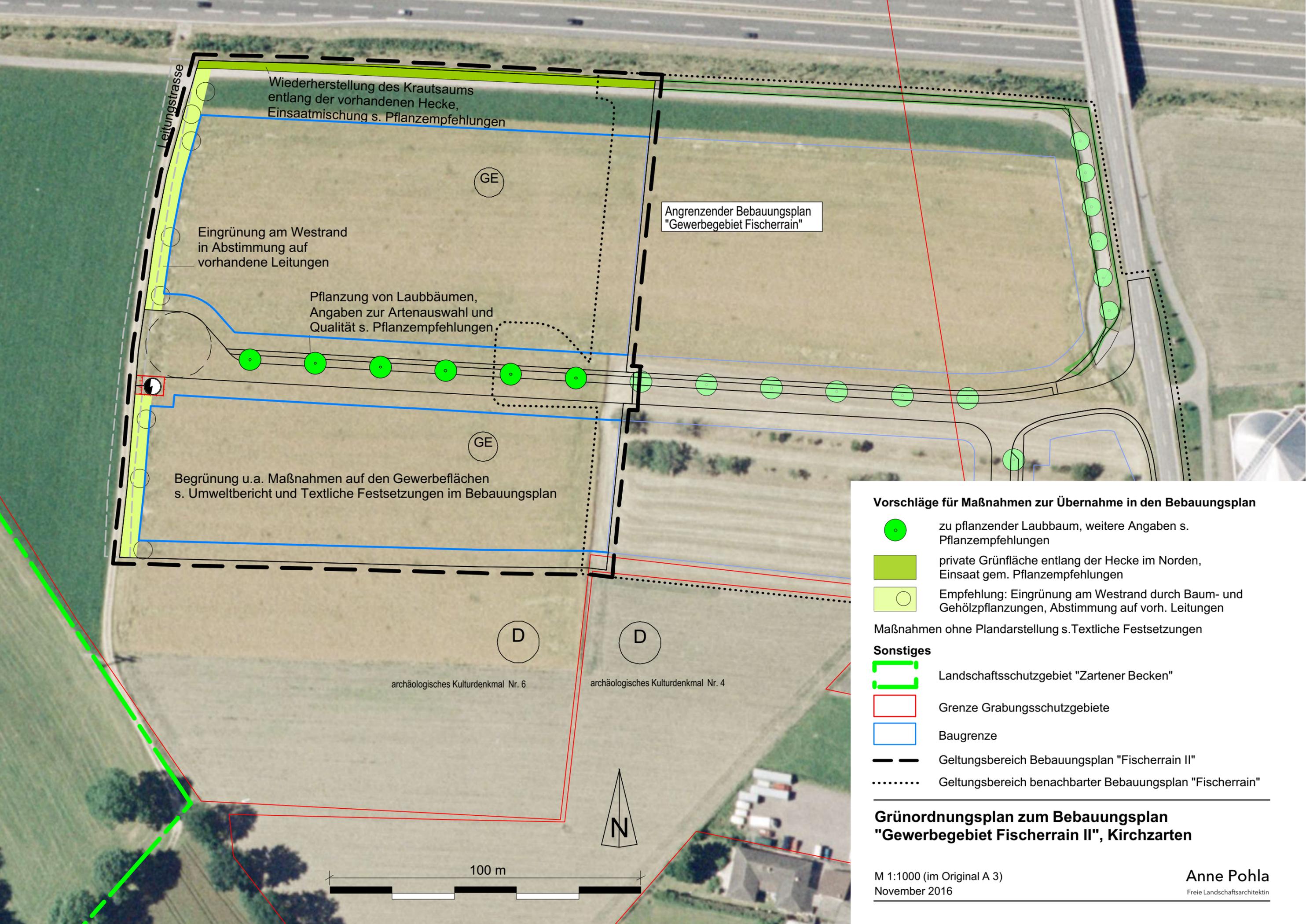
Empfehlungen

- Auf die gute Eingrünung des Randes der westlichen Grundstücke zur freien Landschaft sollte besonders geachtet werden. Vorzugsweise sollten großkronige Laubbäume und/oder heimische Gehölze und eine artenreiche Einsaatmischung verwendet werden. Die Standortwahl für Bäume und große Gehölze ist durch den Verlauf der Leitungen im Westen des Plangebietes eingeschränkt und muss im Einzelfall geprüft werden. Es ist gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Geeignete Baum- und Gehölzarten und Saatgut s. Pflanzempfehlungen.
- Die Verwendung von Zisternen für Brauchwasser wird empfohlen.
- Für geschlossene Wandflächen ab 50 m² wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Freiburg, 7. November 2016

Anne Pohla

Freie Landschaftsarchitektin
Schwimmbadstraße 23
79100 Freiburg



Leitungstrasse

Wiederherstellung des Krautsaums entlang der vorhandenen Hecke, Einsaatmischung s. Pflanzempfehlungen

Eingrünung am Westrand in Abstimmung auf vorhandene Leitungen

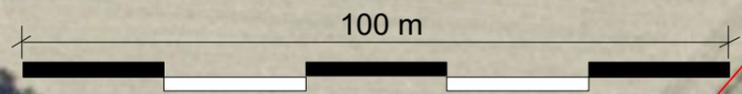
Pflanzung von Laubbäumen, Angaben zur Artenauswahl und Qualität s. Pflanzempfehlungen

Begrünung u.a. Maßnahmen auf den Gewerbeflächen s. Umweltbericht und Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Angrenzender Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fischerrain"

archäologisches Kulturdenkmal Nr. 6

archäologisches Kulturdenkmal Nr. 4

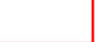


Vorschläge für Maßnahmen zur Übernahme in den Bebauungsplan

-  zu pflanzender Laubbaum, weitere Angaben s. Pflanzempfehlungen
-  private Grünfläche entlang der Hecke im Norden, Einsaat gem. Pflanzempfehlungen
-  Empfehlung: Eingrünung am Westrand durch Baum- und Gehölzpflanzungen, Abstimmung auf vorh. Leitungen

Maßnahmen ohne Plandarstellung s. Textliche Festsetzungen

Sonstiges

-  Landschaftsschutzgebiet "Zartener Becken"
-  Grenze Grabungsschutzgebiete
-  Baugrenze
-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Fischerrain II"
-  Geltungsbereich benachbarter Bebauungsplan "Fischerrain"

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fischerrain II", Kirchzarten

M 1:1000 (im Original A 3)
November 2016

Anne Pohla
Freie Landschaftsarchitektin

PFLANZEMPFEHLUNGEN

1. Laubbäume zur Verwendung als Straßenbaum und in versiegelten Flächen in Baumscheiben entlang der Straße, zwischen Stellplätzen u.ä.

Spitzahorn	Acer platanoides
Zürgelbaum	Celtis australis
Baumhasel	Corylus colurna
Stiel-Eiche	Quercus robur
Krimlinde	Tilia x euchlora
Holländische Linde	Tilia europaea

Mindest-Qualität: 4 x verpflanzte Hochstämme, Stamm-Umfang mind. 20 – 25 cm.

Bei allen Baumstandorten neben und zwischen befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (Volumen von Pflanzgruben min. 12 m³ bei mind. 1,5 m Tiefe gem. FLL-Richtlinien¹).

2. Laubbäume zur Pflanzung in Vegetationsflächen und breiten Grünstreifen

		g = großkroniger Baum m = mittelgroßer Baum
Feld-Ahorn	Acer campestre	m
Spitzahorn	Acer platanoides	g
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	g
Walnuss	Juglans regia	g
Traubeneiche	Quercus petraea	g
Stiel-Eiche	Quercus robur	g
Eberesche	Sorbus aucuparia	m
Mehlbeere	Sorbus aria	m
Winter-Linde	Tilia cordata	g
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	g
Holländische Linde	Tilia europaea	g
Bergulme	Ulmus glabra	g

Mindest-Qualität: 4 x verpflanzte Hochstämme, Stamm-Umfang mind. 20 – 25 cm.

3. Laubgehölze für freiwachsende Hecken (s. a. Hinweise unter 4.)

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

¹ FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.: Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010

4. Laubgehölze für Gehölzpflanzungen im Randbereich der Versickerungsmulden

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>

Hinweise für Gehölze unter 3. und 4.:

Die Arten wurden in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation ausgewählt. Es ist gebietsheimisches Pflanzgut mit entsprechendem Herkunftsnachweis zu verwenden. Die Pflanzung soll mindestens 2-reihig sein. Um die Selbstansiedlung geeigneter Arten zu fördern, ist jeweils im Abstand von 1,5 bis 2 m zu pflanzen.

5. Einsaat und Pflege der privaten Grünfläche

Für die Einsaat der privaten Grünfläche im Norden und entlang der übrigen Ränder zur freien Landschaft eignet sich die "Fett- und Frischwiese", ergänzt vom "Schmetterlings- und Wildbienensaum", jeweils als gebietsheimisches Saatgut, Herkunftsregion Schwarzwald, mit zertifiziertem Herkunftsnachweis.

Bezug z.B. über

Fa. Rieger-Hoffmann, In den Wildblumen 7, 74572 Blaufelden-Raboldshausen,
www.rieger-hofmann.de

oder gleichwertig. Die fachlichen Hinweise des Herstellers zur Einsaat und Pflege sind zu berücksichtigen.

Anzustreben ist eine 2-malige (zu Beginn max. 3-malige) Mahd pro Jahr.

Auch für weitere Grünflächen innerhalb der Gewerbegrundstücke in Randlage zur freien Landschaft wird diese Saatmischung empfohlen.

6. Sedum-Gras-Kraut-Vegetation für extensive Dachbegrünung

Geeignete Artenzusammensetzung zur Begrünung von Flachdächern mit mindestens 10 cm Schichtstärke des Vegetationssubstrats:

Zur Stabilisierung der Haupt-Pflanzengruppe sollten mindestens 7 verschiedene Sedum-Arten verwendet werden.

Mindesthöhe der durchwurzelbaren Schicht 10 cm (Gesamtdicke des Substrataufbaus), so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke aus Sedum-Gras-Kraut-Begrünung gewährleistet ist. Bei Kombination von Dachbegrünung mit Solaranlagen kann es zweckmäßig sein, nur die niedrigwüchsigen Arten o.g. Liste zu verwenden, um Verschattungen von Modulen zu vermeiden.

Sukkulenten

		Wuchshöhe in cm
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>	5 - 10
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>	5 - 10
Felsen-Fetthenne	<i>Sedum reflexum</i>	8 - 15
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>	5 - 8

Goldsedum	Sedum 'Weihenstephaner Gold'	8 - 12
Immergrünchen	Sedum hybridum 'Immergrünchen'	8 - 12
Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium	8 - 12
Kaukasus-Fetthenne, rote Sorte	Sedum spurium 'Fuldaglut'	8 - 10
Himalaja-Fetthenne	Sedum ewersii	8 - 12
Dachwurz	Sempervivum-Arten	5 - 8
Gräser		
Dach-Trespe	Bromus tectorum	40 - 60
Blaugrüne Segge	Carex flacca	10 - 15
Erd-Segge	Carex humilis	5 - 15
Schwingel	Festuca spec.	10 - 30
Flaches Rispengras	Poa compressa	15 - 30
Wiesen-Rispengras	Poa pratensis ssp. angustifolia	30 - 40
Kräuter und Zwiebelgewächse		
Wiesen-Schafgarbe	Achillea millefolium	30 - 50
Teppich-Schafgarbe	Achillea tomentosa	10 - 20
Schnittlauch	Allium schoenoprasum	20 - 30
Färber-Kamille	Anthemis tinctoria	40 - 60
Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa	30 - 70
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum	15 - 30
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella	5 - 15
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga	20 - 30
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla verna	8 - 15
Braunelle	Prunella grandiflora	5 - 15
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor	20 - 40
Polsterseifenkraut	Saponaria ocymoides	5 - 15
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides	5 - 30
Feld-Thymian	Thymus serpyllum	5 - 8
Phönizische Königskerze	Verbascum phoeniceum	40 - 60
Büschel-Veronica	Veronica teucrium	20 - 60

Freiburg, 7. November 2016

Anne Pohla

Freie Landschaftsarchitektin

Schwimmbadstraße 23

79100 Freiburg

Tel.: 0761 476 9214

E-Mail: post@pohla.de

Website: www.pohla.de