

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 freizuhalten Flächen und ihre Nutzung.....	7
	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.....	10
10	Belange der Landwirtschaft	10
11	Emissionsschutz.....	11
12	Städtebauliche Daten.....	11
13	Kosten.....	11
14	Bodenordnung	11
15	Auswirkungen der Planung.....	12

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 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

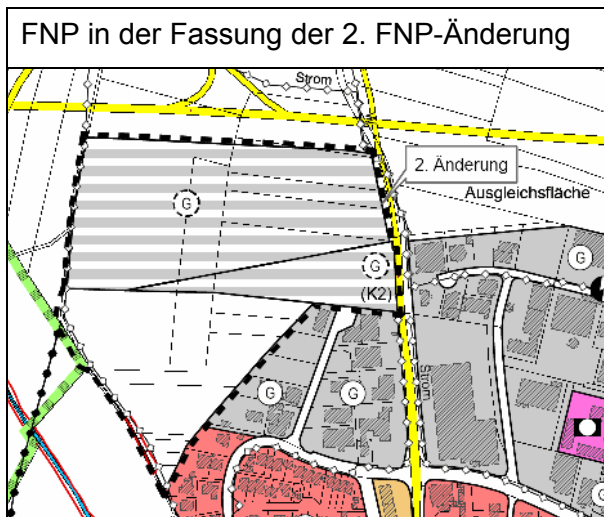
BEGRÜNDUNG

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
17.11.2016	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.
23.01.2017 - 24.02.2017	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom 07.12.2016 mit Frist bis zum 24.02.2017	Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
14.02.2019	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

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 12

des Gewerbeflächenbedarfs erstellt. Dieser Bedarf umfasst die erforderlichen Flächen für einen Zeitraum von 3-5 Jahren und wurde auf ca. 5 ha fixiert.

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 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept schließt an die Erich-Rieder-Straße 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. Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, ob für die Erweiterung nach Süden ein Erschließungsansatz im Bebauungsplan vorgesehen werden soll. Davon wurde jedoch Abstand genommen, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans unklar war, wo dieser genau zu liegen kommen soll. Der ggf. erforderliche Erschließungsansatz für die südlich angrenzenden Flächen kann jedoch problemlos über eine Überlagerung des vorliegenden Bebauungsplans hergestellt werden.

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.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 12

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 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.

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.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 12

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).

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 12

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. Schotterrasen, 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 bleigedachte 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. Un-

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 12

typische 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.

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, sollte dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan mit Pflanzenliste beigelegt werden (Hinweis 3.15.4).

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 VERKEHRERSCHLIESSUNG

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

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 12

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 (vgl. auch Punkt 10).

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 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung von 96 m³/h ist über die Dauer von zwei Stunden gewährleistet.

9.1.4 Erdgas

Eine Erdgasmitteldruckversorgung ist über den angrenzenden Bestand möglich.

9.1.5 Telekommunikation

Der Anschluss des Gewerbegebietes an das Breitbandkabelnetz ist möglich.

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 12

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

Niederschlagswasser von Dachflächen ist nach Prüfung der Schadlosigkeit über die belebte Bodenschicht innerhalb der Gewerbegrundstücke zu versickern. Für die Prüfung der Schadlosigkeit ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs der Unternehmen ein Einzelantrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Sofern eine Versickerung von Dachflächenwasser nicht zulässig ist, muss das Regenwasser von Dachflächen zeitverzögert und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Niederschlagswasser von Fahr-, Stellplatz- und Umschlagflächen muss zeitverzögert und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Je angefangene 100 qm undurchlässige Fläche ist dabei ein Drosselabfluss von 0,2 l/s zulässig.

Das abgeleitete Niederschlagswasser muss in einem Retentionsbodenfilter qualitativ gereinigt und zeitverzögert und gedrosselt in den Krummbach eingeleitet. Details hierzu sind in einem separaten Wasserrechtsverfahren zu klären.

Durch diese Festsetzungen wird eine verzögerte Einleitung in den Krummbach mit vorheriger Reinigung und Abkühlung gewährleistet.

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 Gewerbegebietsentwicklungen 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.

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 Aus-

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 12

gleich kann durch andere Maßnahmen erbracht werden, die keine Flächenverluste für die Landwirtschaft zur Folge haben.

Die Bewirtschaftung der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist sichergestellt. Der jetzt schon bestehende landwirtschaftliche Weg wird als Erschließungsstraße ausgebildet und bildet die Zuwegung zum landwirtschaftlichen Weg Fl.st. Nr. 1453. Hiermit sind die Flurstücke Fl.st. Nrn. 1454, 1455, 1456, 1458, 1451 und 902 auch nach der Umlegung erschlossen.

Die Grundstücke Fl.st. Nrn. 1449, 1450, 1451, 1452 sind an einen Pächter verpachtet. Unter Rücksprache mit diesem kann die Gesamtfläche über die Fl.st. Nrn. 904, 1453 und 1256/3 erreicht werden. Demzufolge sind alle Flächen, die die Erschließung betreffen, momentan ohne Überfahrtsrechte zu erreichen.

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 Kosten für den Straßenbau belaufen sich auf ca. 400.000 Euro (brutto).

Die Kosten für das Retentionsbodenfilterbecken werden im Zuge der ingenieurtechnischen 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 Fortführungsnachweis festgehalten werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 12

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

Anne Pohla

Freie Landschaftsarchitektin

Moltkestr. 18, 79098 Freiburg
0761 45893451, www.pohla.de

Der Bürgermeister
Hall

Die Planverfasser