

1 ALLGEMEINES

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

Gemäß § 10 a (1) BauGB besteht die Verpflichtung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung

- der Umweltbelange,
 - der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie
 - der geprüften Planungsalternativen
- zu erstellen.

2 VERFAHRENSDATEN

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

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG nach § 10 a Abs. 1 BauGB

Seite 2 von 4

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.

3 UMWELTBELANGE

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. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen.

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 sind möglich, auf eine Lagebestimmung wird verzichtet. 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. Anlage 5, kompensiert wird.

Der Retentionsbodenfilter dient auch der Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSch, da das (potenziell) verschmutzte Regenwasser dort nicht nur gereinigt wird, sondern gleichzeitig abkühlt und verzögert in den Krummbach geleitet wird.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgetragen.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der Behördenbeteiligung kam es zu keinen grundsätzlichen Einsprüchen gegenüber dem Bebauungsplan. Die wichtigsten Aspekte sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich. Insbesondere wird auch auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Beschränkung der Wohnungszahl	Begrenzung auf 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden bleibt bestehen. Einschränkungen über die Definition als Gewerbegebiet gelten davon unabhängig.
Archäologisches Kulturdenkmal	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). Das Kulturdenkmal wurde als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen und die Berücksichtigung im Rahmen der Planung als Hinweis aufgenommen.
Löschwasserversorgung	Die Löschwasserversorgung wurde durch die Energie- und Wasserversorgung Kirchzarten GmbH geprüft und es wurde festgestellt, dass eine Versorgung von 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden gewährleistet ist.
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	Als Ausgleich werden bereits erfolgte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Kirchzarten (Projekt 2 und 3, s. Anlage 5 zum Umweltbericht) verrechnet.
Entwässerung	Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen soll über die belebte Bodenschicht versickert werden (nach Nachweis der Schadlosigkeit). Das Niederschlagswasser von undurchlässigen Fahr-, Stellplatz- und Umschlagflächen ist zeitlich verzögert und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das abgeleitete Niederschlagswasser muss in einem Retentionsbodenfilter qualitativ gereinigt und zeitverzögert und ge-

	drosselt in den Krumbach eingeleitet. Details hierzu sind in einem separaten Wasserrechtsverfahren zu klären.
Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Demzufolge sind alle Flächen, die die Erschließung betreffen, momentan ohne Überfahrtsrechte zu erreichen.</p>
Abstand zur B 31	Der erforderliche Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand wird eingehalten.
Konkretisierung der Formulierung „zentrenrelevanter Randsortimente“	In der Begründung wurden entsprechende Ausführungen ergänzt.

6 PLANUNGALTERNATIVEN

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 gute Erschließung anzubinden.

Am nordöstlichen Ortsrand schließt die Bachaue mit dem Höllenbach 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, daher ist eine Gewerbeansiedlung dort unerwünscht. Im Westen des Ortes liegen ebenfalls Wohngebiete, ein Alten und Pflegeheim und die Talvogtei als historisches Merkzeichen sowie die Bäche, die Teil des FFH-Gebietes sind, so dass die Ansiedlung von Gewerbe dort nicht verträglich 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.

fsp.stadtplanung

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