

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	9
3.5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
3.6	Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung	10
3.7	Verkehrsflächen	10
3.8	Private Grünfläche	10
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.10	Leitungsrecht	11
3.11	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
3.12	Höhenlage der Erschließungsstraße	12
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
4.1	Dach- und Fassadengestaltung	12
4.2	Werbeanlagen	12
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	12
4.4	Einfriedungen	13
4.5	Außenantennen	13
5	UMWELTBERICHT	13
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	13
7	SCHALLSCHUTZ	13
8	VER- UND ENTSORGUNG	13
9	BODENORDNUNG	14
10	KOSTEN	14
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Bebauungsplangebiete „Gewerbegebiet Fischerrain“ und „Gewerbegebiet Fischerrain II“ sind bereits nahezu vollständig aufgesiedelt. Aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken soll das Gebiet Fischerrain erneut erweitert werden. Die Erschließung soll durch die Fortführung der Erich-Rieder-Straße nach Süden erfolgen. Die Bebauung soll sich an den bestehenden Bebauungsplänen orientieren.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich in der Straße Am Fischerrain 9 die Freie Schule Dreisamtal, die seit 2004 besteht und sich laufend weiterentwickelt. Aufgrund der positiven Entwicklung und der damit steigenden Schülerzahlen benötigt die Freie Schule weitere Flächen für künftig erforderliche bauliche Entwicklungen. Die Gemeinde Kirchzarten unterstützt das reformpädagogische Konzept der Freien Schule und ermöglicht der Schule eine Entwicklung an einem neuen Standort innerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort. Am jetzigen Standort der Schule möchte die Gemeinde gewerbliche Entwicklungsflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe anbieten.

Ebenso beabsichtigt die Gemeinde Kirchzarten im Westen des Gewerbegebietes Fischerrain III die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dauerhaften Wohnraum für Geflüchtete und Menschen mit prekären Wohnsituationen zu schaffen. Die Versorgung der Flüchtlinge und Asylbegehrenden mit ausreichendem und menschenwürdigem Wohnraum ist eine große Herausforderung der Städte und Gemeinden in Deutschland. Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sowie die Gemeinde Kirchzarten wollen dieser humanitären Verpflichtung nachkommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete und Menschen in prekärer Wohnsituation in Kirchzarten schaffen.

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 III“ folgende Ziele verfolgt werden:

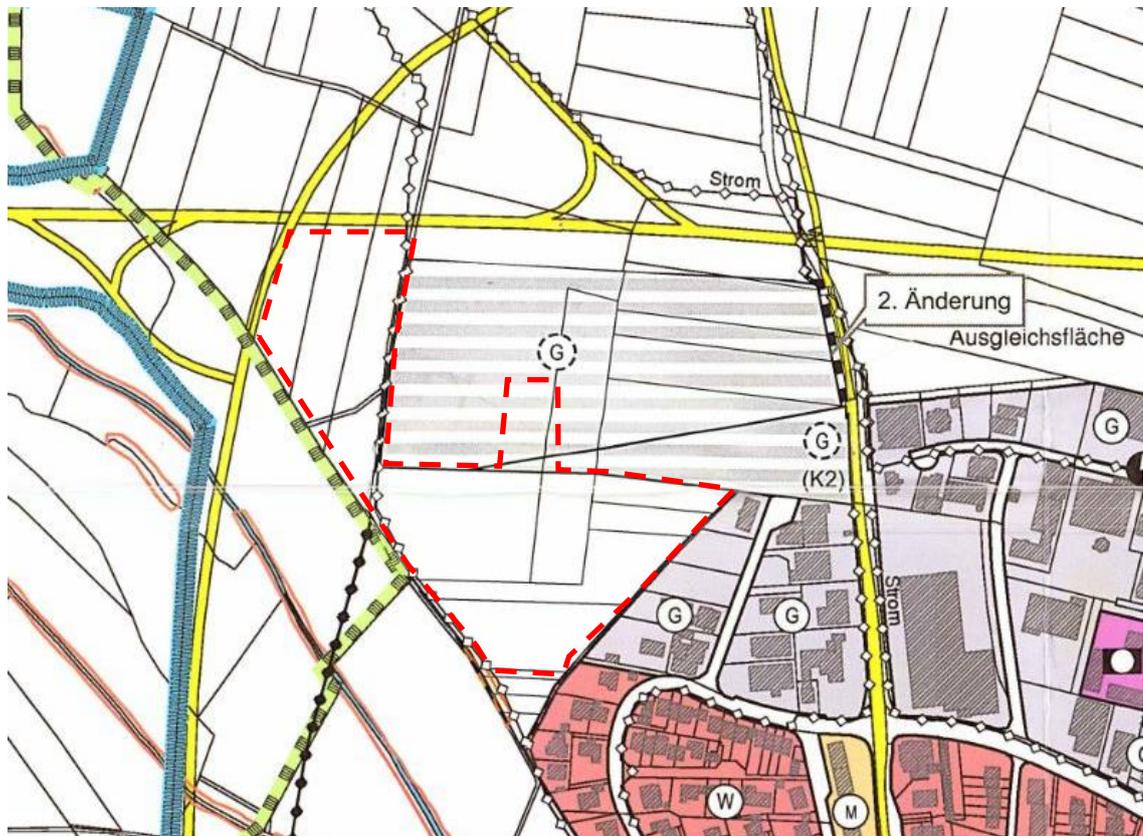
- Weiterentwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes und damit Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für bereits ortsansässige Firmen und Betriebe
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung im Anschluss an bestehende Straßen
- Berücksichtigung der Bedürfnisse junger Menschen und der Belange des Bildungswesens
- Berücksichtigung der Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden und Menschen in prekären Wohnsituationen durch geeignete Wohnangebote
- 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

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kirchzarten, direkt angrenzend an das Gewerbegebiet Fischerrain II. Es wird im Westen und Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen, im Norden und Nordosten durch die in Tieflage befindliche B 31 und des Gewerbegebiets Fischerrain II umgeben.

Die Größe des Plangebiets beträgt rund 4,0 ha Fläche. Im Folgenden ist diese Abgrenzung schematisch im Luftbildausschnitt dargestellt.





Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal (ohne Maßstab; Geltungsbereich Bebauungsplan rot gestrichelt umrandet)

1.5 **Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte**

In Teilbereichen werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Fischer-rain I“ und „Gewerbegebiet Fischerrain II“ überlagert.

1.6 **Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung festzulegen sowie Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erarbeiten.

Verfahrensablauf

22.09.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain III“ gem. § 2 (1) BauGB
19.12.2024	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain III“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
____ bis	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Anschreiben
vom _____._____._____
mit Frist bis
_____._____._____

Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem.
§ 4 (1) BauGB

_____._____._____

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Ge-
werbegebiet Fischerrain III“ und beschließt die Durchführung
der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

_____._____._____bis
_____._____._____

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben
vom _____._____._____
mit Frist bis
_____._____._____

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

_____._____._____

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnah-
men und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen
örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Fischerrain III“ gem.
§ 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein städtebauliches Konzept. Das vorliegende Konzept bietet den Rahmen für eine langfristige und damit nachhaltige Entwicklung. Das Bebauungskonzept schließt an die bestehende Erich-Rieder-Straße an und stellt so den Anschluss an die Zartener Straße her. Neben Gewerbeflächen sollen eine Fläche für eine Flüchtlingsunterkunft bzw. Wohnangebote für Menschen in prekären Wohnsituationen und ein neuer Standort für die Freie Schule Dreisamtal geschaffen werden. Im nördlichen und zentralen Bereich des Plangebiets sind in Fortsetzung der Gewerbegebiete Fischerrain I und II Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung insbesondere ortsansässiger Gewerbebetriebe (v.a. Testo, Zimmerei & Holzbau, Ga-LaBau Althaus, Maler Steiert, Lackiererei GHT) geplant. Im südlichen Bereich des Plangebiets sollen die Flüchtlingsunterkunft bzw. die Wohnangebote für Menschen in prekären Wohnsituationen und Freie Schule Dreisamtal untergebracht werden. Die verkehrliche Erschließung der Wohnnutzungen und der Schule erfolgt über eine noch herzustellende Straße, die von der Erich-Rieder-Straße nach Süden abzweigt. Über einen Rad- und Gehweg soll im Süden eine fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Wohnlagen der Scheffelstraße geschaffen werden. Zudem wird der außerhalb des Plangebiets bestehende landwirtschaftliche Weg, der von Westen kommend im Plangebiet mündet, in der Planung berücksichtigt.



Städtebauliches Konzept (fsp Stadtplanung; unmaßstäblich abgedruckt)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet / Eingeschränktes Gewerbegebiet

Etwa zweidrittel der geplanten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Gewerbegebiet und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um die aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken erforderlichen Flächen bereitstellen zu können. Die Gewerbeflächen wurden dabei als Gewerbegebiet und als eingeschränktes Gewerbegebiet differenziert festgesetzt, um Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen vorzubeugen und einen immissionsschutzrechtlich verträglichen Übergang von Wohnen zu Gewerbe sicherzustellen. Einschränkungen bei den Nutzungen im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet gibt es hinsichtlich der Vergnügungsstätten, Werbeanlagen der Fremdwerbung, des Einzelhandels, der Sportstätten sowie der Einrichtungen kultureller, kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zwecke.

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 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 Ortsmitte 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.

Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um neuen dauerhaften Wohnraum für Geflüchtete und Menschen mit prekären Wohnsituationen zu schaffen.

Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei nicht zugelassen, um die Fläche für Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Insbesondere Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht Rechnung getragen werden kann.

Sondergebiet Schule

Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Schule“, das der Unterbringung einer Schule sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen dient. Zur Sicherung des Bezugs zur konkret an diesem Standort geplanten Freien Schule soll nicht auf andere Baugebiete nach BauNVO zurückgegriffen werden, sondern eine Festsetzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO erfolgen. Damit wird sichergestellt, dass ausschließlich der von der Gemeinde angedachte neue Standort der Freien Schule Dreisamtal realisiert werden kann.

Funktions- und Nebenräume sowie Nebeneinrichtungen wie Stellplätze und Lagerflächen sind zulässig, um ausreichend betriebsnotwendige Funktions- und Nebenräume für Verwaltung, Personal und Technik sowie Abstell- und Lagerflächen räumlich konzentriert auf dem Grundstück der Schule realisieren zu können.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Fremdwerbung zu verhindern. Dabei wird insbesondere auf die gute Einsehbarkeit bzw. die optische Fernwirkung des Plangebiets abgestellt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahl

Unter der Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet 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 freigehalten werden, so dass der Eingriff in die natürlichen Funktionen begrenzt ist. Im Allgemeinen Wohngebiet werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend den Orientierungswerten der Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gleiches gilt für die im Sondergebiet festgesetzte GRZ von 0,8.

Gebäudehöhen / Zahl der Vollgeschosse im WA

Eine Begrenzung der Bebauung wird neben der GRZ und GFZ auch durch die Festsetzung einer maximal möglichen Gebäudehöhe erreicht. Diese wird im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet 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 den topographischen Rahmenbedingungen entwickeln. Die maximale Gebäudehöhe erfolgt in Anlehnung an die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Fischerrain I und II“ Damit exakt bestimmt ist, wie hoch die Gebäude (bei Bezugnahme auf das Straßenniveau) werden dürfen, wurde weiterhin die Höhenlage der Straße im Bebauungsplan festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale

Gebäudehöhe von 10 m in Zusammenhang mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt, um vor dem Hintergrund der Lage am Ortsrand und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine für den Wohnungsbau angemessene Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Schule im Sondergebiet wird in Abstimmung mit der für die Schule noch zu erarbeitenden Detailplanung zur Offenlage 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.

3.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Es wird im Gewerbegebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, 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. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise, in der eine Grenzabstand einzuhalten ist, die Baukörper eine maximale Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen, damit sich die künftigen Wohngebäude in die städtebauliche Körnung der angrenzenden Wohnnutzungen einfügen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnutzung der Grundstücke möglich ist, die den Gewerbetreibenden, der Freien Schule sowie dem Wohnungsbau noch Spielräume in der Detailplanung offenlässt. Im Allgemeinen Wohngebiet wurden die Baugrenzen im Westen so zurückgenommen, dass ein ausreichender Abstand zu den erhaltenswerten landschaftsbildprägenden Eichen eingehalten wird und diese Baumstrukturen langfristig erhalten werden.

3.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Um die öffentlichen Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen getroffen. Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im Gewerbegebiet, dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baufenster sind im Zusammenhang mit Garagen, Carports und Nebenanlagen im Gewerbegebiet, dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Sondergebiet so dimensioniert, dass die Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Anordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen haben.

3.5 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).

3.6 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.

3.7 Verkehrsflächen

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die verkehrliche Erschließung des südlichen Bereichs des Plangebiets zu gewährleisten. Der im Süden festgesetzte Fuß- und Radweg soll eine fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Wohnlagen der Scheffelstraße sicherstellen. Der festgesetzte landwirtschaftliche Weg sichert eine Durchwegung und Zugänglichkeit der westlich des Plangebiets gelegenen Freiflächen. Dabei wurde der Weg so verlegt, dass dieser künftig in Ost-West-Richtung und nicht wie bisher in Nord-Süd-Richtung verläuft. Damit werden keine gewerblich genutzten Flächen räumlich zertrennt.

3.8 Private Grünfläche

Im Norden des Plangebiets ist eine private Grünfläche festgesetzt. Damit sollen analog zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Fischerrain I und II“ die straßenrechtlichen Anbauverbotszonen der B 31 und der L 126 von Bebauung freigehalten und zugleich eine randliche Eingrünung der Gewerbefläche zur offenen Landschaft ermöglicht werden. Um die ökologische Funktion dieser Grünfläche langfristig zu erhalten, ist auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und invasiven Arten zu verzichten sowie eine artenreiche zweischürige Wiese zu entwickeln und zu pflegen.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Nebenwege, PKW-Stellplätze und unbelastete Lagerflächen unter Verwendung offener, poriger Belege versickerungsfähig angelegt werden. Dadurch soll der Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung von gering belasteten Niederschlagswasser minimiert werden. Gleichzeitig soll das Grundwasser vor Schadstoffeintrag geschützt werden. Deshalb ist die Versickerung auf Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sowie auf LKW-Stellplätzen, zu unterbinden.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet

oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Der Einsatz von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln sowie die Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung (LED) sind verpflichtend. Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen, die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Damit soll die nächtliche Störwirkung reduziert und die Lichtimmissionen auf das nächtliche Landschaftsbild minimiert werden. Nachtaktive Insekten sollen zudem nicht gestört werden.

Auf flachgeneigten Dächern ist eine extensive Begrünung vorgegeben. Diese wirkt sich aufgrund der kühlenden Verdunstungsleistung positiv auf das Mikroklima aus. Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Zudem bieten Gründächer der Insektenfauna Nahrung und Lebensraum, was wiederum weiteren Artengruppen (z.B. Vögeln) zugutekommt. Insbesondere hinsichtlich stärker werdender Hitzeinseleffekten in Siedlungsbereichen und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und Lebensqualität gewinnen die Begrünungsmaßnahmen an Bedeutung.

Wegen des Risikos von Vogelschlag ist auf große Glasflächen an den nach Süden und Westen exponierten Fassaden von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet und innerhalb des Sondergebiets „Schule“ zu verzichten. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch bautechnische Maßnahmen oder durch Markierungen die Vogelschlaggefahr deutlich reduziert wird.

Stoffeinträge in die Baumhecke am Südwestrand des Plangebiets sind zu vermeiden, um die ökologische Funktion der Heckenstrukturen langfristig zu erhalten.

Vom Gehölzbestand mit den großen Eichen im Südwesten ist ein Abstand von mindestens 15 m, überwiegend 20 m herzustellen, der nicht bebaut und nicht versiegelt wird. Damit sollen die bestehenden landschaftsbildprägenden Eichen langfristig in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer ökologischen Funktion gesichert werden.

Um den Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume zu schonen und in seiner Funktion für einen langfristigen Baumerhalt zu erhalten, sind betroffene Bäume fachgerecht auf unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelraum vorzubereiten.

3.10 Leitungsrecht

In dem durch Planeintrag festgesetzten Bereich ist ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbands Breisgauer Bucht eingetragen. Hier verlaufen bestehende Versorgungsleitungen, die dauerhaft gesichert werden sollen. Der Bereich ist von hochbaulichen Anlagen sowie von neu gepflanzten tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten, um die Zugänglichkeit der Fläche zu gewährleisten.

3.11 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Pflanzung von Bäumen sollen potentielle Habitatstrukturen geschaffen werden, eine Durchgrünung des Plangebiets erreicht und das Mikroklima durch Transpiration, Sauerstoffproduktion und Schadstofffilterung verbessert werden.

Die Baumhecke am Südwestrand des Plangebiets ist langfristig zu erhalten, so dass die dort vorhandenen, erhaltenswerten landschaftsbildprägenden Eichen vor Baumfällungen im Zuge von Baumaßnahmen geschützt werden.

3.12 Höhenlage der Erschließungsstraße

Die Höhenlage der Erschließungsstraße in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NN) wird im Rahmen der noch zu detaillierenden Erschließungsplanung bestimmt, um eine rechtssichere Bezugnahme auf die Straßenhöhe als unteren Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe zu ermöglichen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, um Spielräume für die Ausführungsplanung zu gewährleisten.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

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 auch 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.

4.2 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 genormtes sehr weit verbreitetes Werbeformat.

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

4.3 Gestaltung unbebauter 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.

4.4 Einfriedungen

Um einen ansprechenden Straßenraum zu gestalten, wurden auch die Festsetzungen bezüglich der Einfriedigungen getroffen. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen, andererseits wurde festgelegt, dass Einfriedungen 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.

4.5 Außenantennen

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind nur an einem Standort an Wohngebäuden in konzentrierter Form zulässig, so dass das Orts- und Landschaftsbild am Siedlungsrand nicht negativ beeinträchtigt wird.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Anne Pohla (Freiburg) eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

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.

7 SCHALLSCHUTZ

Zur Offenlage wird dem Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung beigelegt.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Zur Offenlage wird dem Bebauungsplan ein Konzept zur Ver- und Entsorgung beigelegt.

9 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung erfolgt durch eine amtliche Umlegung nach §§ 45 ff BauGB.

10 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Kirchzarten getragen.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet (GE)	ca. 18.925 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca. 6.822 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 4.789 m ²
Sondergebiet Schule (SO)	ca. 6.270 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.487 m ²
Geh- und Radweg	ca. 160 m ²
Landwirtschaftlicher Weg	ca. 382 m ²
Private Grünfläche	ca. 1.738 m ²
Summe Geltungsbereich	ca. 40.573 m²

Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

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

Andreas Hall
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

Kirchzarten, den

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

Andreas Hall
Bürgermeister