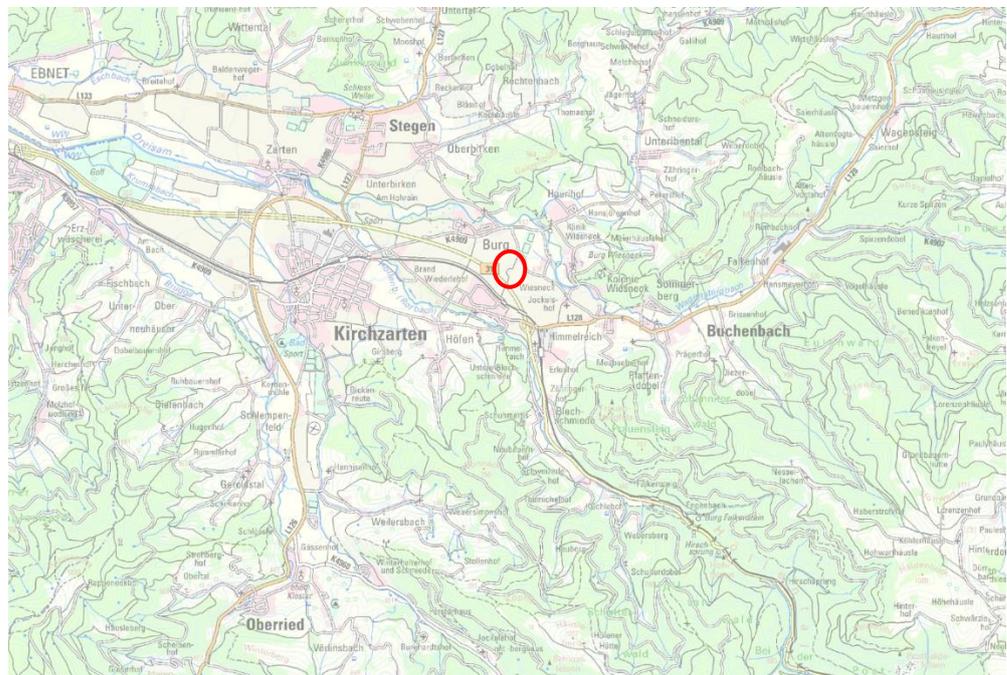


Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Dreisamtal“

5. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich: Gemeinde Kirchzarten, Ortsteil Burg Außenlager Bauhof

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 04.04.2023



1 ALLGEMEINES

Die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung wirksam geworden. Im Zuge der Aufstellung der punktuellen Flächennutzungsplanänderung wurde eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frühzeitige Beteiligung und Offenlage) durchgeführt.

Nach § 6a (1) BauGB ist der wirksamen Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der punktuellen Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

27.09.2021	Der Gemeindeverwaltungsverband fasst den Aufstellungsbeschluss für die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Außenlager Bauhof“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
22.11.2021 bis 10.01.2022	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 18.11.2021 mit Frist bis 10.01.2021	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
27.06.2022	Der Gemeindeverwaltungsverband billigt den Entwurf der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Außenlager Bauhof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
11.11.2022 bis 16.12.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 25.10.2022 mit Frist bis 16.12.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
04.04.2023	Der Gemeindeverwaltungsverband behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Außenlager Bauhof“.

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung
Mensch
<p>Die Häufigkeit der Andienung des Außenlagers unterliegt saisonalen Schwankungen. In der Winterzeit kann es beispielsweise sein, dass das Außenlager täglich zur Entnahme von Streugut angefahren wird. Auf der anderen Seite kommt es manchmal vor, dass wochenlang keine Andienung stattfindet.</p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft sind keine schützenswerten Nutzungen vorhanden. Die nächstgelegene Wohnnutzung (Birkehofsiedlung) liegt ca. 200 m südlich des Plangebiets jenseits der B31. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung ist schon allein aufgrund des großzügigen Abstands nicht zu erwarten. Darüber hinaus handelt es sich bei der geplanten Nutzung um ein Außenlager des gemeindlichen Bauhofs in Kirchzarten. Im Gegensatz zum Bauhof im Gewerbegebiet in Kirchzarten wird das Außenlager nicht regelmäßig angefahren, sondern nur nach Bedarf. Daher ist nicht davon auszugehen, dass Mensch und Fauna durch die Andienungstätigkeiten erheblich beeinträchtigt werden.</p>
Arten und Biotope, Schutzgebiete
<p>Konfliktschwerpunkte im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich potenziell durch die anlagebedingte zusätzliche Überbauung und Versiegelung offener Böden. Im Bereich der versiegelten Flächen werden die Biotopfunktionen zukünftig ganz entfallen; betroffen hiervon sind insbesondere Biotope mit geringem bis mittlerem ökologischem Wert.</p> <p>Für den Änderungsbereich wurden in den Jahren 2019/2020 Artenschutzrechtliche Untersuchungen schützenswerter Arten und Biotope durchgeführt, die das Vorkommen der Artengruppen Reptilien, Fledermäuse und Vögel belegt. Zum Schutz dieser Artengruppen werden auf Bebauungsplanebene Vermeidungs-Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“, des Wasserschutzgebiets der Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-AG, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbands Himmelreich innerhalb der Schutzzone III A und des Naturparks „Südschwarzwald“</p>
Boden, Fläche
<p>Der Konfliktschwerpunkt ergibt sich potenziell durch die anlagebedingte zusätzliche Überbauung und Versiegelung offener Böden. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust aller natürlichen Funktionen und führt zur Bewertungsklasse 0. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung sowie der geringen Flächengröße kann von einer geringen Beeinträchtigung auf den Umweltbelang Boden ausgegangen werden.</p> <p>Die Auswirkungen durch den Flächenverlust entsprechen den beschriebenen Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden.</p>
Wasser
<p>Ein geringer Konflikt besteht vor dem Hintergrund des relativ geringen Filter- und Puffervermögens der Grundwasserdeckschichten in der potenziellen Verunreinigung des Grundwassers durch potenzielle Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen.</p> <p>Außerdem wird durch die zusätzliche Bebauung und geringe Versiegelung vorbelasteter Flächen und Böden die Grundwasserneubildung lokal unterbunden.</p>

Klima und Luft
Der Konfliktschwerpunkt ergibt sich potenziell durch die anlagebedingte zusätzliche Überbauung und Versiegelung offener Böden, verbunden mit einer sehr geringen klein-klimatischen Beeinträchtigung im Gebiet.
Landschaftsbild und Erholung
Durch die vorliegende Planung besteht ein geringes Konfliktpotential hinsichtlich der Lage innerhalb der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“. Durch großzügige Eingrünungsmaßnahmen der Fläche kann dieser Konflikt auf Bebauungsplanebene gemindert werden. Aufgrund der relativ geringen Bedeutung des Plangebiets für die landschaftsbezogene Erholung bestehen allenfalls geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Erholung.
Kultur und sonstige Sachgüter
Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer ehemaligen spätkeltischen Befestigung (Tarodunum-Siedlung). Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits durch die Nutzung als Lagerfläche baulich vorgeprägt ist.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Frühzeitige Beteiligung und Offenlage) sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Wesentliche Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz: Der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche muss hinreichend konkret und eindeutig bestimmt sein.</p>	<p>Die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ wird um den Zusatz „Außenlager Bauhof“ ergänzt.</p>
<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz: Zur Flächennutzungsplanänderung sollte ein Flächensteckbrief angefertigt werden.</p>	<p>Es wird ein Flächensteckbrief angefertigt, aus dem sich die grundlegenden Flächen-daten, die Entwicklungsziele, die rechtlichen Rahmenbedingungen, die maßgebenden Kriterien und Auswirkungen für die betroffenen Schutzgüter sowie Hinweise für die sich anschließende verbindliche Bauleitplanung übersichtlich ablesen lassen.</p>
<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz: Die Fläche des Grundstück Flst. Nr. 126/1, Gemarkung Burg, liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“ und außerhalb des Siedlungskörpers von Kirchzarten-Burg.</p>	<p>Die Informationen zum Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ werden in den Flächensteckbrief aufgenommen.</p> <p>In der Standortalternativenprüfung wird ergänzend begründet, weshalb keine Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets für das Außenlager des Bauhofs in Frage kommen.</p> <p>Im weiteren Verfahrensverlauf wird auf Bebauungsplanebene von der Gemeinde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 5 Landschaftsschutzgebietsverordnung gestellt.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege:</p> <p>Das 0,37 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb eines nach § 12 DSchG-BW in das Denkmalsbuch eingetragenen Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung (mit Umgebungsschutz), an dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht). Es handelt sich um die latènezeitliche Befestigung und Siedlung Tarodunum.</p>	<p>Die Informationen zur Denkmalpflege werden in den Flächensteckbrief aufgenommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz: Wir bitten zu prüfen, ob eine Konkretisierung der Darstellung bzw. der Zweckbestimmung für das Außenlager des</p>	<p>Die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ wird um den Zusatz „Außenlager Bauhof“ ergänzt.</p>

<p>kommunalen Bau- und Betriebshofes möglich ist, da die sehr weit gefasste Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ insbesondere mit Blick auf die abgesetzte Lage des Plangebietes ggf. zu städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklungen führen könnte.</p>	
<p>Regionalverband Südlicher Oberrhein: Die Darstellung bzw. Festsetzung einer „Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Verwaltung“ ist u.E. für einen kommunalen Bauhof zu unkonkret und nicht sachgerecht.</p> <p>Aus dem FNP könnten sich Nutzungen ableiten lassen, die deutlich von einem kommunalen Bauhof abweichen. Folglich regen wir eine Konkretisierung in Form einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebietes an.</p>	<p>Die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ wird um den Zusatz „Außenlager Bauhof“ ergänzt. Von der Darstellung einer Sonderbaufläche wird abgesehen, da die Fläche in kommunalem Eigentum verbleibt und damit dem Gemeinbedarf dient.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein: In der Begründung wird dargelegt, dass es keinen geeigneten Alternativstandort gebe. Im Vorentwurf zur FNP-Änderung wurde ein weiterer Standort untersucht und - aus uns nachvollziehbaren Gründen - verworfen. Weiter wird hier - ohne nähere Ausführung - angemerkt, dass innerhalb des Siedlungskörpers und in der Nähe zum Bauhof absehbar keine Flächen zur Verfügung stünden. Wäre nicht die Fläche westlich des Löffler-Areals mit Recyclinghof (nördlich des Gewerbegebietes bis hin zur Bundesstraße B31) geeignet? Die Fläche würde u.E. den umgebenden gewerblichen Nutzungen entsprechen, würde in direkter Nähe zum Bauhof liegen, würde unmittelbar an den Siedlungskörper Kirchzartens anschließen und könnte u.E. die „Bauhof-Logistik“ in Gesamtschau effizienter und nachhaltiger machen. Eine Prüfung wird angeregt.</p>	<p>Die Fläche westlich des Löffler-Areals mit Recyclinghof (nördlich des Gewerbegebietes bis hin zur Bundesstraße B31) wird in die Standortalternativenprüfung aufgenommen.</p> <p>Bei der Fläche westlich des Löffler-Areals handelt es sich im Ergebnis um eine aktuell landwirtschaftliche Fläche, die perspektivisch der Erweiterung des Gewerbegebietes dienen soll.</p>

Zusammenfassung: Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Fläche für eine Nutzung als Außenlagerfläche geeignet. Aufgrund der vorherigen Nutzung als Gasregelanlage ist das Plangebiet entsprechend baulich vorgeprägt. Die gute Verkehrsanbindung sowie die bestandsorientierte bauliche Nutzung, erweisen sich als positiv für den Standort. Die betroffene Fläche ist bereits seit längerer Zeit bebaut und als Lagerfläche genutzt. Durch die punktuelle FNP-Änderung soll eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse vorgenommen werden und zugleich eine langfristige planungsrechtliche Sicherung der Nutzung als Außenlager für den Gemeindebauhof geschaffen werden.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet geeignet. Dennoch sind Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, wie etwa der Erhalt von Gehölzen, im Bebauungsplan zu regeln. Überdies ist eine Ausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich. Die Ergebnisse und Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

6 PLANUNGALTERNATIVEN

Der gemeindliche Bauhof im Gewerbegebiet Kirchzarten ist an seine räumlichen Kapazitätsgrenzen gestoßen, weshalb die Gemeinde eine zusätzliche Lagerfläche als Außenlagerstätte des Bauhofs benötigt. Die Suche nach geeigneten, verfügbaren Standorten ergab drei Alternativen im Bereich westlich des Löffler-Areals mit Recyclinghof nördlich des Gewerbegebiets bis hin zur B 31, im Bereich nördlich des Brandenburger Hofes und im Bereich der ehemaligen Gasregelanlage. Darüber hinaus kommen keine Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“ im Gemeindegebiet Kirchzarten als Alternativstandorte in Frage, da diese Flächen im Außenbereich liegen, dementsprechend als landwirtschaftliche Fläche oder Waldfläche genutzt werden, und es sich um eine neue Flächeninanspruchnahme im Außenbereich handeln würde. Die teilweise bewegte Topographie insbesondere im Süden des Gemeindegebiets erschwert eine sinnvolle bauliche Nutzung als Lagerfläche. Der Gemeinde Kirchzarten stehen eine Vielzahl von Flächen im Außenbereich derzeit und auch in absehbarer Zukunft voraussichtlich eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

Im direkten Vergleich der drei näher betrachteten Standorte - Westlich Löffler Areal, Brandenburger Hof, Ehemalige Gasregelanlage - eignet sich die ehemalige Gasregelanlage besser als Lagerplatz. Ein Außenlager im Bereich des Brandenburger Hofes sowie westlich des Löffler-Areals wäre zwar grundsätzlich auch denkbar. Allerdings ist der Zugriff auf diesen Standort aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit bis auf Weiteres nicht möglich. Die Gemeinde Kirchzarten ist darüber hinaus bestrebt, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich weitestgehend zu minimieren, weshalb die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen gegenüber einer neuen Flächeninanspruchnahme bevorzugt wird.

Aus Mangel an weiteren Alternativen fiel die Wahl für das Außenlager – zunächst vorübergehend – auf die Fläche der ehemaligen Gasregelanlage.

Während der auf 5 Jahre befristeten Duldung, die am 31.12.2017 auslief, wurden keine weiteren, geeigneten Flächen für den Lagerflächenbedarf in Kirchzarten gefunden.

Aufgrund fehlender, geeigneter Standortalternativen möchte die Gemeinde nun das zunächst als temporären Lagerplatz geplante Außenlager langfristig sichern. Zwar wären Flächen innerhalb des Siedlungskörpers und in räumlicher Nähe zum gemeindlichen Bauhof außerhalb von Schutzgebieten wünschenswert. Jedoch stehen solche Flächen seit geraumer Zeit und auch in absehbarer Zukunft nicht zur Verfügung.

Aus den genannten Gründen stellt das gewählte Grundstück der ehemaligen Versorgungsanlage im Vergleich zum Grundstück am Brandenburger Hof und westlich des Löffler-Areals nach heutigen Erkenntnissen den bestmöglichen Standort für das Außenlager des Bauhofs Kirchzarten dar.