INHALT

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG ... 2
2 LAGE IM RAUM ... 2
3 VERFAHREN ... 3
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN ... 4
5 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG ... 5
5.1 Gewerbe ... 5
5.2 Wohnen ... 5
5.3 Sondernutzung Schule ... 6
6 FLÄCHENBEDARF GEWERBE ... 6
6.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ... 6
6.2 Gewerbeflächenbedarf nach Regionalplan ... 7
6.3 Konkreter Gewerbeflächenbedarf ... 7
6.4 Innenentwicklungspotenzial - Gewerbe ... 9
7 FLÄCHENBEDARF SCHULE ... 11
8 FLÄCHENBEDARF WOHNEN ... 11
8.1 Spezielle Wohnform ... 11
8.2 Methodik ... 11
8.3 Wohnbauflächenbedarfsermittlung gem. Regionalplan ... 12
8.4 Innenentwicklungspotenziale und Baulücken ... 13
8.5 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan ... 13
8.6 Gegenüberstellung Bedarf / Innenentwicklungspotenzial / Entwicklungsflächen ... 15
9 INHALTE DER ÄNDERUNG ... 16
9.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ... 16
9.2 Darstellung in der 7. Flächennutzungsplanänderung ... 16
10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT ... 17
11 UMWELTBELANGE ... 18
12 FLÄCHENBILANZ ... 18

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

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 und Westen 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 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 Gewerbegebiets Fischerrain III die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Angebote für dauerhaftes Wohnen für Geflüchtete und Menschen mit prekären Wohnsituationen zu schaffen. Die Versorgung von Geflüchteten und Menschen mit prekären Wohnsituationen 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.

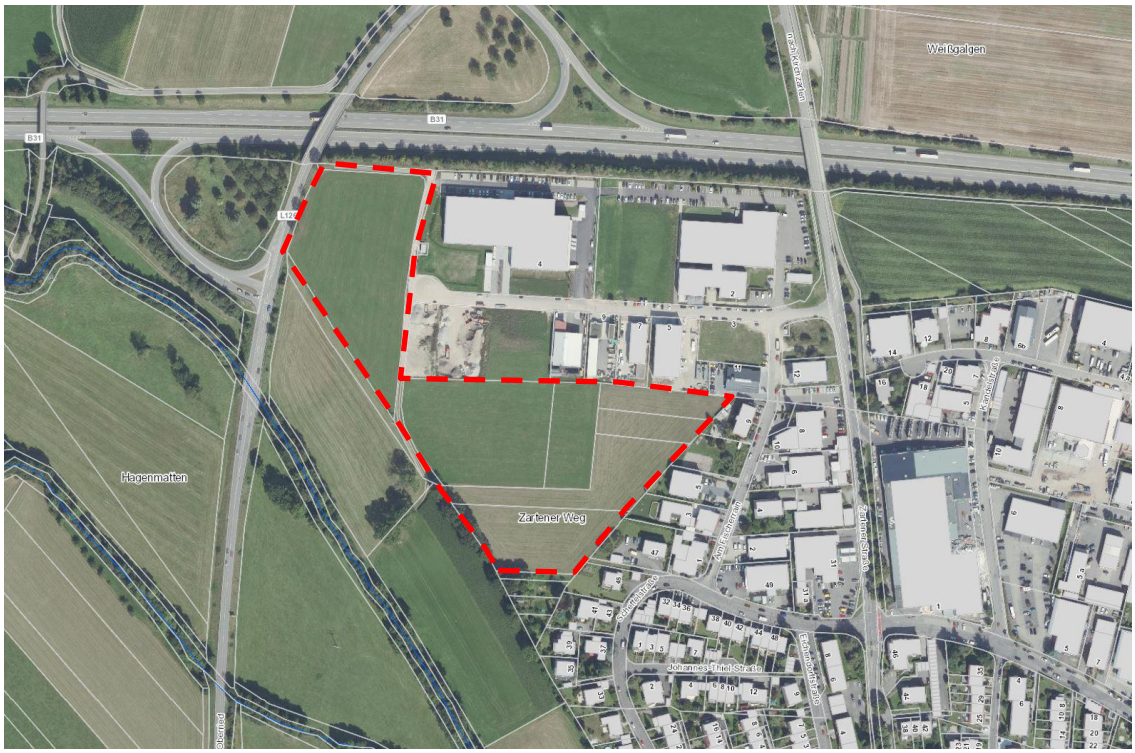
Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal von 2012 für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen darstellt und der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser punktuell geändert werden. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 7. Punktuelle Änderung.

Der Flächennutzungsplan wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain III“ im Parallelverfahren geändert.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kirchzarten, westlich des Gewerbegebiets Fischerrain II. Der Planbereich wird begrenzt durch:

- die B31 sowie die Gewerbegebiete Fischerrain und Fischerrain II im Norden und Osten,
- die Bestandsbebauung entlang der Scheffelstraße und „Am Fischerrain“ im Südosten,
- landwirtschaftliche Flächen im Südwesten und
- die L 126 im Westen.



Luftbild (ohne Maßstab, Plangebiet ist rot umrandet)

3 VERFAHREN

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Planungsverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fischerrain III“.

Verfahrensablauf:

__.__.____	Der Gemeindeverwaltungsverband fasst den Aufstellungsbeschluss für die 7. punktuelle Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „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 Gemeindeverwaltungsverband billigt den Entwurf der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet 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 Gemeindeverwaltungsverband behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Fischerrain III“.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Für den Bereich der Gemeinde Kirchzarten sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Der aus dem Landesentwicklungsplan abgeleitete Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ in der rechtskräftigen Fassung vom September 2017 enthält für den Bereich des geplanten Gewerbegebiets Fischerrain III keine Restriktionen. Die vorliegende punktuelle Flächennutzungsplanänderung steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

5 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

5.1 Gewerbe

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Kirchzarten. Städtebaulich erscheint es sinnvoll, die zukünftigen gewerblichen Entwicklungen der Gemeinde Kirchzarten vorrangig in einem zusammenhängenden Bereich des Gemeindegebiets zu realisieren. Eine Verwirklichung des Gewerbeflächenbedarfs innerhalb des Siedlungszusammenhangs ist wegen der erforderlichen Größe von rund 2,6 ha nicht möglich. Mehrere Gründe sprechen für den geplanten Standort:

Die räumliche Nähe des Standorts zur überörtlichen Anbindung über die Bundesstraße B 31, ermöglicht eine Organisation des Logistikverkehrs, die das geringste immissionsbedingte Konfliktpotential birgt.

Der Standort ist durch die räumliche Nähe zum Gewerbebestand, zur Bundesstraße 31 und zur Landesstraße L 126 immissionsbedingt vorbelastet. Der unmittelbar an den Standort östlich und nördlich angrenzende Gewerbebestand legt zugleich nahe, die weitere gewerbliche Entwicklung, auch zum Schutz der übrigen wohnbaulich genutzten Siedlungsbereiche von Kirchzarten, in diesem Bereich anzusiedeln. Ein gewerbliches Wachstum an den bestehenden Siedlungsrändern der Gemeinde würde Konfliktpotential im Zusammenhang mit den jeweils vorhandenen Wohnnutzungen mit sich bringen. Darüber hinaus bestehen im Umfeld der Gemeinde Kirchzarten FFH- und Landschaftsschutzgebiete, die ein Wachstum der Gewerbeflächen in dieser Größenordnung an alternativen Standorten nicht ermöglichen.

Bei der langfristigen Planung ist die Erweiterung des geplanten Gewerbegebiets nach Norden und Süden sinnvoll, da die anderen verbleibenden Flächen, zum Beispiel im Westen als Landschaftsschutzgebiet geschützt sind und dementsprechend auch höherwertige ökologische Strukturen betroffen wären. Östlich der Zartener Straße ist ebenfalls eine Ausgleichsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass eine Erweiterung nur im Bereich des Plangebiets sinnvoll ist. Darüber hinaus ist eine langfristige gewerbliche Entwicklung im Bereich zwischen der bestehenden Bebauung bis zur Bundesstraße städtebaulich sinnvoll und ergänzt die langfristige Entwicklung der Gemeinde sinnvoll.

Alternative Standorte kommen für eine geplante Gewerbefläche daher nicht in Frage.

5.2 Wohnen

Die Lage der Wohnbauentwicklung „Fischerrain III“ innerhalb des Gemeindegebietes begründet sich vor allem anhand der südlich unmittelbar angrenzenden Wohnlagen entlang der Scheffelstraße. Der Änderungsbereich ergänzt die südlich angrenzenden Wohnnutzungen, wodurch eine sich auftuende bauliche Lücke zwischen den geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich „Fischerrain III“ und den Wohnlagen an der Scheffelstraße geschlossen werden kann. Die Lage an der vielbefahrenen Landesstraße (L126) und in unmittelbarer Umgebung zu den geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich „Fischerrain III“ erfordert eine besondere Sensibilität bei der Bebauung, die auf Ebene des Bebauungsplans vor allem durch die Festsetzung der unmittelbar angrenzenden Gewerbegrundstücke als eingeschränktes Gewerbegebiet gut bewältigt werden kann. Darüber hinaus stehen der Gemeinde aktuell und in absehbarer Zeit im Gemeindegebiet keine Flächen in ähnlicher Größe und Zuschnitt zur Verfügung, auf welchen die dringend benötigen Wohnangebote für Geflüchtete und Menschen in prekären Wohnsituationen realisiert werden kann. Alternative Standorte kommen für eine geplante Wohnbauentwicklung daher nicht in Frage.

5.3 Sondernutzung Schule

Die geplante Sonderbaufläche Schule für den neuen Standort der Freien Schule Dreisamtal grenzt unmittelbar an den alten Standort der Freien Schule Dreisamtal (Am Fischerrain 9) an. Aus städtebaulicher Sicht sowie aus organisatorischen und pädagogischen Gründen ist es sinnvoll den neuen Schulstandort in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Altstandort anzusiedeln. Zudem stehen der Gemeinde und der Freien Schule aktuell und in absehbarer Zeit im Gemeindegebiet keine Flächen in ähnlicher Größe und Zuschnitt zur Verfügung, auf welchen der dringend benötigte Neubau der Schule realisiert werden kann. Daher kommen alternative Standorte für die geplante Sonderbaufläche nicht in Frage.

6 FLÄCHENBEDARF GEWERBE

6.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die landesplanerischen Vorgaben für die Gewerbeflächen-Entwicklung Kirchzartens stellen sich wie folgt dar:

Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. (LEP Plansatz Z 3.1.2)

Schwerpunkte für Gewerbe werden gemäß § 8 Landesplanungsgesetz in den Regionalplänen ausgewiesen. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein weist Kirchzarten als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe) aus (Regionalplan Plansatz Z 2.4.2.2). Die Gemeinde Kirchzarten wird dabei als Siedlungsbereich der Kategorie C festgelegt.

Als Schwerpunkt der Kategorie C sollen sich in Kirchzarten dementsprechend vorrangig gewerbliche Ansiedlungen konzentrieren. Kategorie C bedeutet eine Gewerbeflächeninanspruchnahme von bis zu 10 ha in einem Zeitraum von ca. 15 Jahren.

Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten. (LEP Plansatz G 3.3.4)

Die konkreten Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten Gewerbetreibender in Kirchzarten liegen vor. Die Gemeinde Kirchzarten unternimmt mit der sechsten punktuellen FNP-Änderung den Versuch, dringend benötigte Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen. (LEP Plansatz Z 3.3.6)

In Kirchzarten liegen sehr gute Bedingungen für gewerbliche Ansiedlungen vor, da ein Anschluss an das Schienennetz ebenso gegeben ist, wie eine Anbindung an die Bundestraße B 31. Vorrangig sind nach landesplanerischer Vorgabe Gewerbeflächen guter Lagequalität zu entwickeln. Die geplante gewerbliche Baufläche „Fischerrain III“ liegt unmittelbar an der Entwicklungsachse B 31 und erfüllt diese Voraussetzung.

6.2 Gewerbeflächenbedarf nach Regionalplan

Zur Bestimmung des Flächenbedarfs sollen für Siedlungsbereiche der Kategorie C Orientierungswerte bis 10 Hektar für 15 Jahre zugrunde gelegt werden. Für die Bedarfsberechnung der gewerblichen Bauflächen wird wegen der hier vorliegenden punktuellen Änderung nur ein zeitlicher Rahmen von fünf Jahren zugrunde gelegt.

Rein rechnerisch ergibt sich für die Gemeinde Kirchzarten dementsprechend der folgende Flächenbedarf:

15 Jahre bis zu 10,0 ha Flächenbedarf gewerbliche Baufläche

5 Jahre bis zu 3,3 ha Flächenbedarf gewerbliche Baufläche

6.3 Konkreter Gewerbeflächenbedarf

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde verlief in den letzten Jahren sehr positiv, so dass die Entwicklungsflächen nahezu aufgebraucht sind. Konkret steht nur noch die Fläche im Bereich Fischerrain III mit einer Größe von 2,64 ha zur Verfügung.

Konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden haben gezeigt, dass ein dringender Wunsch nach Flächen unmittelbar an der B 31 besteht, der aufgrund des derzeitigen Flächenzuschnitts nicht befriedigt werden kann. Zur Klärung, welcher Bedarf konkret in den kommenden 5 Jahren zu erwarten ist, wurde eine Umfrage unter den Gewerbetreibenden durchgeführt, die, zusammen mit den der Gemeinde bekannten, konkreten Anfragen, folgendes Bild ergibt:

Nutzung / Firma	**Bauvorhaben**	**Flächenbedarf**	**Anmerkungen**
Autolackiererei	Erweiterung	1.100 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes
Garten- und Landschaftsbau	Erweiterung	480 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes
Produktion Werbeartikel	Neubau	2.000 m²	Neubau
Bäckerei	Neubau	1.200 m²	Neubau
Sport- und Kursangebot	Neubau	1.200 m²	Neubau
Produkte für Industrie- und Handwerkerbedarf	Neubau	1.500 m²	Neubau

Nutzung / Firma	Bauvorhaben	Flächenbedarf	Anmerkungen
Logistik	Neubau	2.000 m²	Neubau
Klinikträger	Neubau	550 m²	Neubau Bürogebäude
Postzusteller	Neubau	3.500 m²	Neubau
Umzugsunternehmen	Neubau	2.000 m²	Neubau
Werbeartikel und Medizinprodukthandel	Neubau	2.000 m²	Neubau
Malerbetrieb	Neubau	2.000 m²	Neubau
Zimmerei	Erweiterung	780 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes
Malerbetrieb	Erweiterung	990 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes
Schornsteinfeger	Neubau	1.000 m²	Neubau
Fliesenleger	Neubau	800 m²	Neubau
Konstruktion und Bau von Achterbahnen	Erweiterung	1.500 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes

Nutzung / Firma	Bauvorhaben	Flächenbedarf	Anmerkungen
Metzgerei	Neubau	1.500 m²	Neubau Produktion
	Summe	**26.100 m²**	

Die aktuellen Anfragen an die Gemeinde Kirchzarten, denen jeweils konkrete Bauabsichten zugrunde liegen, belaufen sich insgesamt auf einen Flächenbedarf von 2,61 ha.

Die aufgeführten Flächenbedarfe stellen Nettobauflächen dar, die für die Betriebserweiterungen erforderlich sind. Erschließungsflächen sind darin somit noch nicht enthalten. Zur Erschließung der Gewerbeflächen werden deshalb zusätzlich pauschal 10 % der Bedarfsflächen angesetzt.

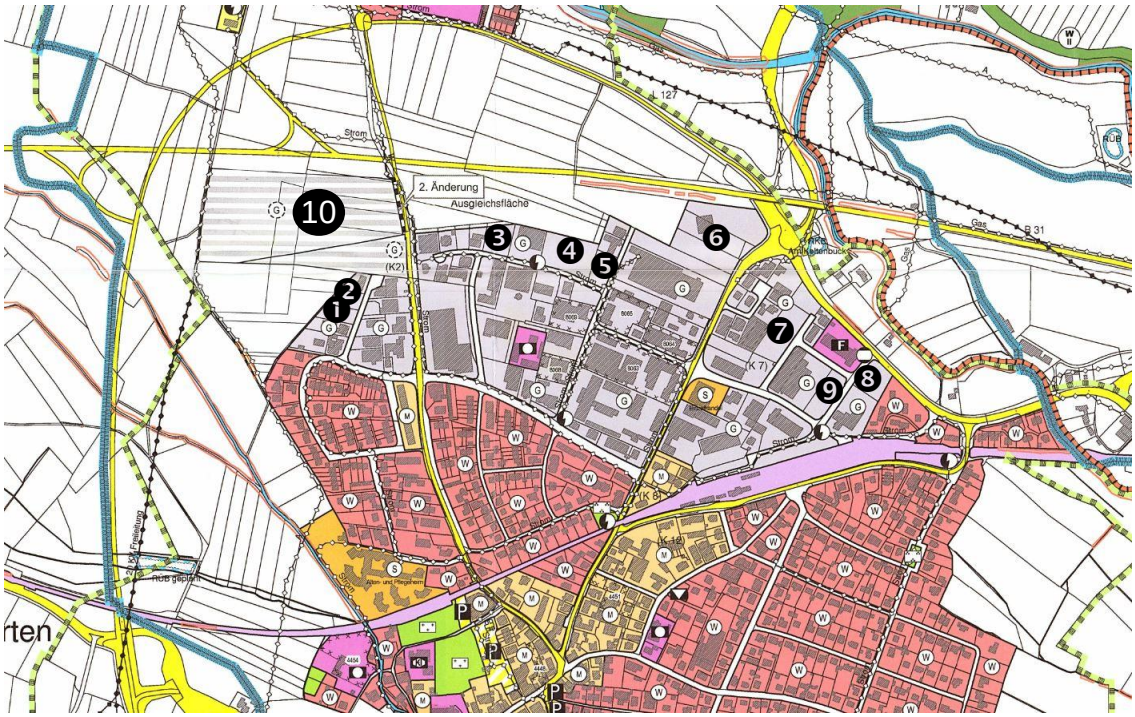
Der konkret ermittelte Gewerbeflächenbedarf beläuft sich damit insgesamt auf rund 2,87 ha.

Der konkret ermittelte Gewerbeflächenbedarf liegt innerhalb des vom Regionalplan eingeräumten Bedarf von 3,3 ha für fünf Jahre.

6.4 Innenentwicklungspotenzial - Gewerbe

Die gewerblichen Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan wurden bisher nicht erhoben. Da in den Ortsteilen bis auf eine kleine Fläche zwischen dem Ortsteil Neuhäuser und dem Kernort (Bereich Krebsmatte/Hausmatte) keine Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan dargestellt wurden, beschränken sich die Gewerbeflächen auf den Kernort, und dort auf den nördlichen Siedlungsrand.

Die folgende Abbildung zeigt den rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit den bestehenden Gewerbeflächen in Kirchzarten:



Es wird deutlich, dass an geplanten Flächen lediglich der Bereich südlich und westlich der Fläche 10 noch zur Verfügung steht, der im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung überplant werden soll.

Die sonstigen unbebauten Flächen wurden anhand des Luftbildes und bestehender Vor-Ort-Kenntnisse überprüft, was folgendes Ergebnis gebracht hat:

- Fläche 1: Zwischenzeitlich bebaut und Nutzung als Parkplatz durch den angrenzenden Gewerbebetrieb
- Fläche 2: Frei- und Spielfläche der Freien Schule Dreisamtal
- Fläche 3: Bebauung mit Lager- und Bürogebäude der Fa. Hin
- Fläche 4: Lagerflächen der Fa. Schauenberg, Stahlbau
- Fläche 5: Lagerflächen der Fa. Schauenberg, Stahlbau
- Fläche 6: Lager- und Nutzfläche für Recyclinghof
- Fläche 7: Zwischenzeitlich bebaut
- Fläche 8: Fa. Testo, derzeit als Parkplatz genutzt
- Fläche 9: Nutzung als Parkplatz durch den angrenzenden Gewerbebetrieb und künftig Feuerwehr
- Fläche 10: Gewerbegebiete Fischerrain I und II aktuell in Aufsiedlung (u.a. Fa. Testo, Fa. FSM, Sanitätshaus, Malerfachbetrieb, Garten- und Landschaftsbauunternehmen)

Neben diesen Flächen im Gewerbegebiet Kirchzarten bestehen noch kleinere Baulücken in Mischbauflächen, die im Rahmen der Erhebung des Innenentwicklungspotenzials für Wohnbauflächen im Jahr 2023 erfasst wurden. Im Ergebnis wurden insgesamt 1.931 m² Baulücken in Mischbauflächen ermittelt, bei denen jedoch von einer äußerst geringen Wahrscheinlichkeit ausgegangen werden muss, dass diese innerhalb des Planungszeitraums auf den Markt kommen. Auf diesem Grund wird von einer Aktivierungsrate von 5 % in 5 Jahren ausgegangen. Dies bedeutet, dass 97 m² angerechnet

werden müssten. Diese Größenordnung ist jedoch für die Ebene des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung und wird daher vernachlässigt.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der konkret ermittelte Flächenbedarf von ca. 2,87 ha nicht auf den bestehenden Gewerbeflächen befriedigt werden kann.

7 FLÄCHENBEDARF SCHULE

Aufgrund der positiven Entwicklung und der damit steigenden Schülerzahlen benötigt die Freie Schule Dreisamtal ca. 5000 m² bis 6.300 m² 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 zum bestehenden Standort.

8 FLÄCHENBEDARF WOHNEN

8.1 Spezielle Wohnform

Die Versorgung von Geflüchteten und von Menschen mit prekären Wohnsituationen mit ausreichendem dauerhaftem Wohnraum ist eine große sozialpolitische Herausforderung der Städte und Gemeinden in Deutschland. Die hohe Zahl an Geflüchteten und Menschen mit prekären Wohnsituationen erfordert auch in Baden-Württemberg große Anstrengungen. Um für die wachsende Zahl an Geflüchteten und Menschen mit prekären Wohnsituationen eine angemessene Wohnsituation zu gewährleisten, hat sich die Landesregierung in Baden-Württemberg mehrfach zu Flüchtlingsgipfeln mit den maßgeblichen Akteuren getroffen. Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sowie die Gemeinde Kirchzarten wollen dieser humanitären Verpflichtung nachkommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zur Bereitstellung von dauerhaftem Wohnraum für Geflüchtete und Menschen mit prekären Wohnsituationen in Kirchzarten schaffen. Dabei erhalten die Gemeinden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald vom Landratsamt jährlich eine Prognose über die Zuteilung von Geflüchteten. Für 2024 wurde zuletzt eine Aufnahmequote von 108 Personen für Kirchzarten ermittelt. Dies wird jedoch immer wieder durch den Landkreis aktualisiert. Die Gemeinde hat jedoch eine entsprechende Aufnahmeverpflichtung. Mit den aktuellen Unterbringungskapazitäten kann diese Anzahl an geflüchteten Menschen nicht annähernd aufgenommen werden. Dennoch werden monatlich Geflüchtete an die Gemeinde Kirchzarten zugewiesen. Die Gemeinde muss dann entscheiden, wie die Personen in den aktuellen Unterkünften untergebracht werden können. Ohne die Schaffung weiteren Unterbringungsmöglichkeiten kann die Gemeinde Kirchzarten der Aufnahmeverpflichtung nicht nachkommen. Daher ist die Schaffung von ausreichendem dauerhaftem Wohnraum für Geflüchtete und Menschen mit prekären Wohnsituationen zwingend notwendig.

8.2 Methodik

Basierend auf den Zielen der Raumordnung muss bei der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen für Wohnzwecke individuell nachgewiesen werden, dass ein entsprechender Bedarf innerhalb der Gemeinde auch tatsächlich vorliegt. Dabei ist gemäß Plansatz 3.1.9 Satz 2 LEP 2002 zum einen der Vorrang der Innenentwicklung zu berücksichtigen, zum anderen ist der Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen gemäß Plansatz 3.1.5 LEP 2002 zu führen. Auf einen entsprechenden Bedarfsnachweis kann nur dann verzichtet werden, wenn die zu entwickelnde Fläche bereits als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann, oder wenn im Rahmen einer

punktuellen Flächennutzungsplanänderung durch einen Flächentausch zu Gunsten der geplanten Bebauung die Darstellung angepasst wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht gegeben, weshalb zur Ermittlung und Begründung des Bedarfs eine Bedarfsbegründung unter Berücksichtigung mehrerer Aspekte zu erarbeiten ist. Um den zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf zu ermitteln, sind die Bevölkerungsentwicklung, vorhandene Entwicklungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan sowie die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale (Baulücken im Innenbereich etc.) zu betrachten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der ermittelte Bedarf an Wohnbauland vorzugsweise durch Mobilisierung von Reserveflächen erfüllt wird. Lediglich der in der Bilanzierung darüberhinausgehende Bedarf begründet eine Neuausweisung am Ortsrand (Außenbereich).

8.3 Wohnbauflächenbedarfsermittlung gem. Regionalplan

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein trifft Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und gibt eine Methodik zur Bedarfsermittlung vor, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses wies für die Gemeinde Kirchzarten zum 4. Quartal 2023 eine Einwohnerzahl von 10.326 Personen aus.

Neben dem Bevölkerungswachstum entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen aus dem Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner je Wohneinheit). Dieser Rückgang resultiert u.a. aus der Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner, v.a. in Zusammenhang mit dem zunehmenden Anteil an 1-Personen-Haushalten.

Der Wohnbauflächenbedarf gem. Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) wird für die Gemeinde Kirchzarten mit einem Zuwachsfaktor für das zu erwartende Bevölkerungswachstum von 0,45 % p.a. ermittelt. Der Zuwachsfaktor ergibt sich aus der Einordnung der Gemeinde Kirchzarten im Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit Wohnen. Als Berechnungsgrundlage für die sechste punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erscheint ein Zeitraum von fünf Jahren angemessen. Eine Umrechnung des oben benannten Zuwachsfaktors erfolgt über die Bruttowohndichten, welche im Regionalplan Südlicher Oberrhein anhand der Einordung der Gemeinden in Ober-, Mittel, Unter- oder Kleinzentren definiert werden. Diese Einordnung wird in der Strukturkarte zum Regionalplan Südlicher Oberrhein dargestellt.

Die Gemeinde Kirchzarten wird in der Strukturkarte des Regionalplans als Unterzentrum definiert, wofür die Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar angenommen wird. Die folgende Tabelle stellt die Berechnung des Inneren Bedarfs für einen 5-Jahres-Zeitraum dar.

Gemeinde	Einwohner 2023	EW x 0,45 % p.a. x 5 Jahre	Dichtewert (EW / ha)	Wohnbauflächenbedarf in ha
Kirchzarten	10.326	232	70	3,3

Aus der dargestellten Berechnung ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 3,3 ha für die nächsten 5 Jahre.

8.4 Innenentwicklungspotenziale und Baulücken

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt die Gemeinde Kirchzarten schon seit Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich. Auch entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.0.3 (3) Z) sind verfügbare Wohnbauflächen in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen.

Aus den im Jahr 2023 erhobenen Baulücken für Wohnbau- und Mischbauflächen ergibt sich das folgende theoretische Innenentwicklungspotenzial:

Gemeinde	Baulücken W (ha)	Baulücken M (ha)	Gesamt (ha)
Kirchzarten	2,75	1,44	4,19

Es muss davon ausgegangen werden, dass nur ein Teil des ermittelten theoretischen Flächenpotenzials auch tatsächlich innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans aktiviert werden kann. Das Forschungsprojekt „Komreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region“ hat für Kommunen Aktivierungsraten ermittelt. Entsprechend dieser Forschungsarbeit kann von einer Aktivierungsrate von ca. 25 % für den Zeitraum einer FNP-Fortschreibung ausgegangen werden. Bezogen auf eine FNP-Änderung mit einem Zielhorizont von 5 Jahren ergibt sich somit eine Aktivierungsrate von 8,3 %.

Daraus ergibt sich folgendes Innenentwicklungspotenzial:

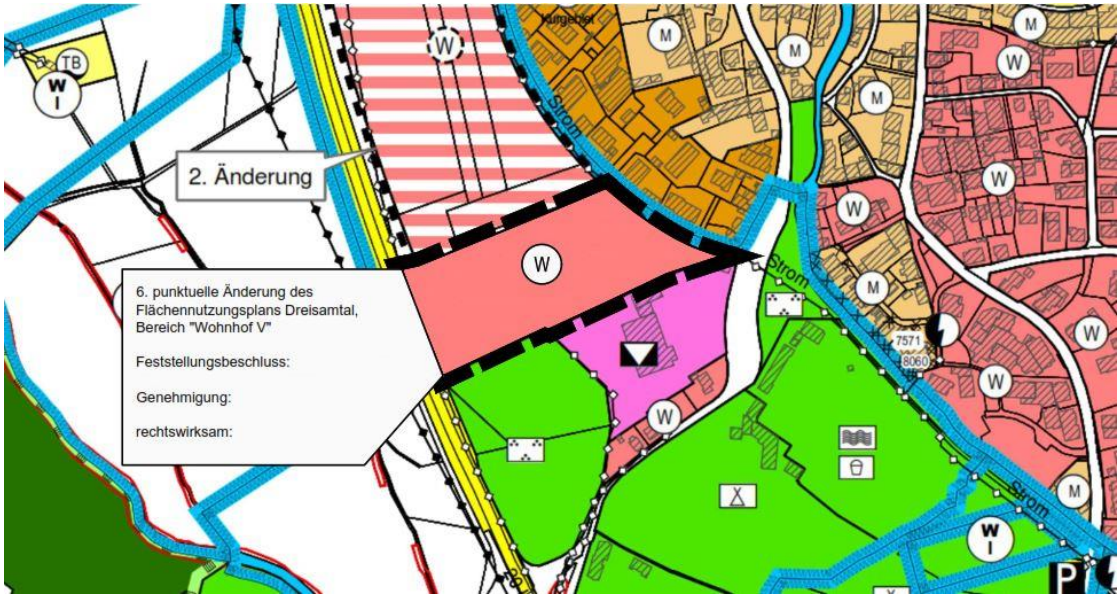
Gemeinde	Baulücken W 8,3 % (ha)	Baulücken M 8,3 % (ha)	Gesamt (ha)
Kirchzarten	0,23	0,12	0,35

Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial (W + ½ M) = **0,29 ha**

8.5 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Dreisamtal stellt für die Gemeinde Kirchzarten drei Entwicklungsflächen für Wohnen dar. Allerdings handelt es sich bei zwei der drei Flächen (nördlich K4 und K10) um Flächen, die in der Zwischenzeit durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und beinahe vollständig aufgesiedelt sind. Der nördliche Teil der Fläche K4 wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Wohngebiet am Kurhaus“ wohnbaulich entwickelt und befindet sich aktuell in der Aufsiedlung. Zur wohnbaulichen Entwicklung dieser Fläche wurde mit der 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans ein Flächentausch durchgeführt. Da die Grundstücke vertraglich mit einer Bauverpflichtung versehen wurden und sich das Wohngebiet bereits in der Aufsiedlung befindet, wird diese Fläche als vollständig entwickelt angesehen und im Wohnbauflächenbedarf nicht weiter berücksichtigt.

Südlich der Fläche K4 wird unmittelbar an das Wohngebiet am Kurhaus angrenzend aktuell die 6. Flächennutzungsplanänderung „Wohnhof V“ durchgeführt, durch welche die Sonderbaufläche „Beherbergung“ sowie die landwirtschaftliche Fläche durch eine Wohnbaufläche mit 1,6 ha ersetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnhof V“ im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt aus dem FNP Dreisamtal mit Darstellung der Entwicklungsfläche Wohngebiet am Kurhaus und 6. FNP-Änderung Wohnhof V (ohne Maßstab)

Die zweite Entwicklungsfläche (K10) wurde ebenfalls bereits mit einem Bebauungsplan überplant und bis auf ein Grundstück vollständig aufgesiedelt. Das noch nicht aufgesiedelte Grundstück des Bebauungsplans „Bruckmühle II“ wurde in der vorangegangenen Baulückenerhebung bereits berücksichtigt, weshalb die Entwicklungsfläche K10 nicht weiter in die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs einbezogen wird.

Ausschnitt aus dem FNP Dreisamtal mit Darstellung der Entwicklungsfläche (K10)
(ohne Maßstab)

8.6 Gegenüberstellung Bedarf / Innenentwicklungspotenzial / Entwicklungsflächen

Der rechnerische Wohnbauflächenbedarf beträgt wie oben dargestellt *3,3 ha*. Davon sind gemäß Regionalplan die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale in einer Größe von *0,29 ha* abzuziehen. Ebenfalls in Abzug zu bringen sind die Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan, die noch nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und noch nicht aufgesiedelt sind. Diese Flächen können mit einer Größe von *1,6 ha* (Bebauungsplan und 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Wohnhof V“) in Ansatz gebracht werden. Dies ergibt einen Bedarf von 1,41 ha (3,3 ha - 0,29 ha - 1,6 ha = 1,41 ha) für 5 Jahre in Kirchzarten.

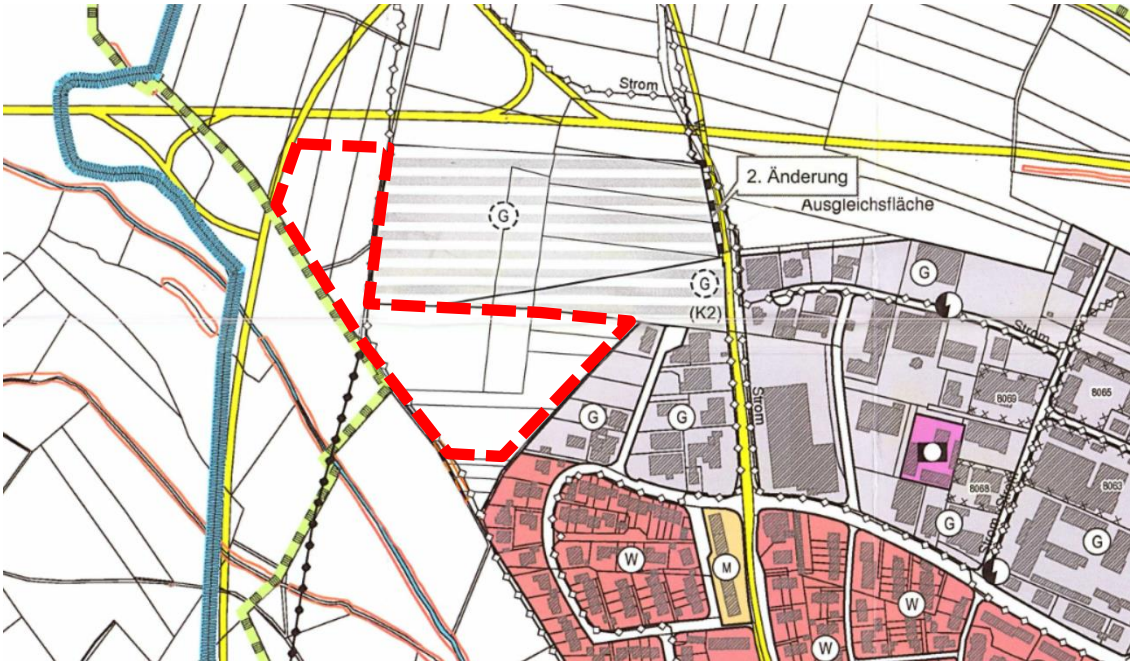
Dem steht die Neuaufnahme der geplanten Wohnbaufläche in einer Größe von 0,52 ha gegenüber.

9 INHALTE DER ÄNDERUNG

9.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Buchenbach, Kirchzarten, Oberried und Stegen wurde vom Gemeindeverwaltungsverband ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde nach der letzten Digitalisierung und Aktualisierung am 09.11.2012 rechtswirksam und stellt für den Bereich des geplanten Gewerbegebiets landwirtschaftliche Fläche dar.

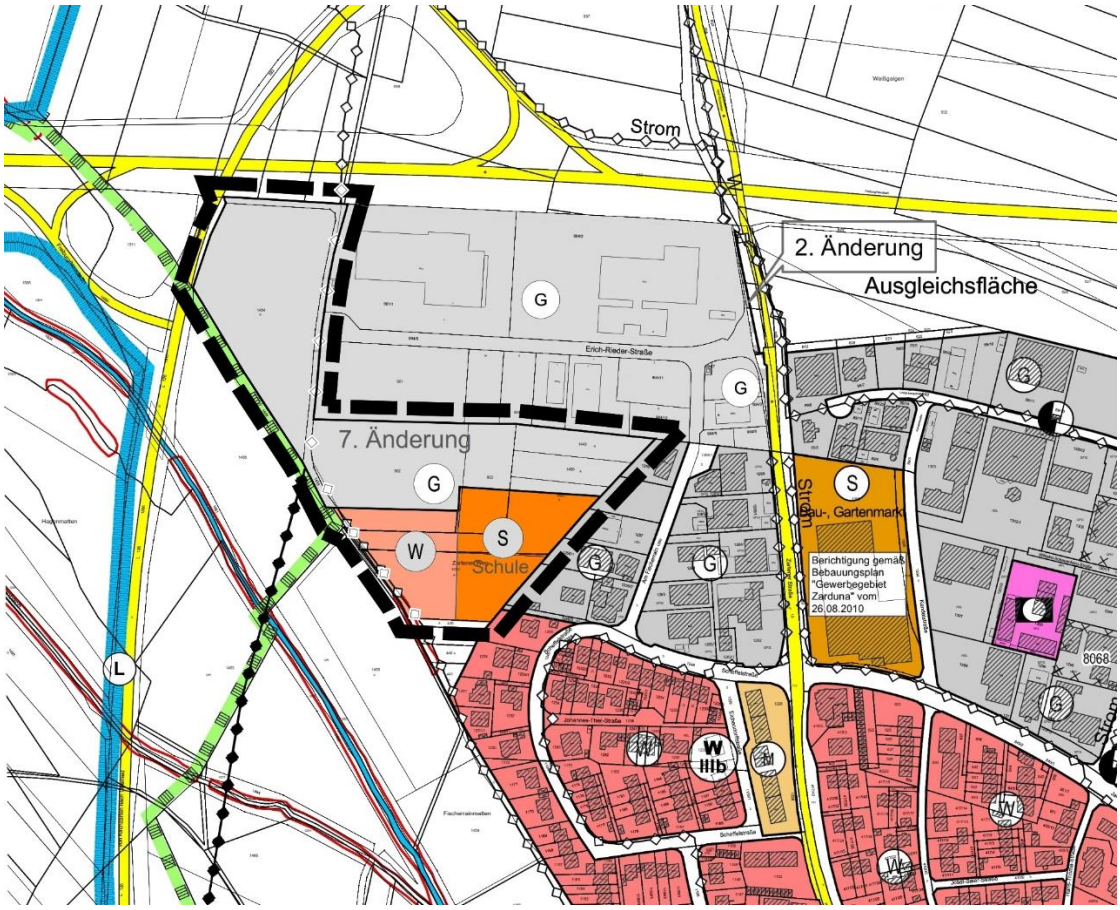


Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal (ohne Maßstab; Änderungsbereich rot umrandet)

9.2 Darstellung in der 7. Flächennutzungsplanänderung

Die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Gewerbe-, Wohn- und Sondernutzung im Bebauungsplan erfolgt durch Festsetzung eines Gewerbegebiets bzw. eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO, eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sowie eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung wird die landwirtschaftliche Fläche durch eine gewerbliche Baufläche, eine Wohnbaufläche sowie eine Sonderbaufläche Schule ersetzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit geänderter Flächendarstellung (ohne Maßstab)

10 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 Bauflächen für Gewerbe, Sondernutzungen in Form einer Schule sowie Wohnen 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.

11 UMWELTBELANGE

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (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 Prüfmethoden, 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. Durch das Büro Anne Pohla aus Freiburg wird ein Umweltbericht für die punktuelle FNP-Änderung erarbeitet. Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Frühzeitigen Beteiligung wird ein Vorentwurf des Umweltberichts als Scoping-Papier in Form eines Flächensteckbriefs vorgelegt.

12 FLÄCHENBILANZ

Darstellung vor der 7. Änderung

Landwirtschaftliche Fläche	ca. 3,77 ha

Darstellung nach Abschluss der 7. Änderung:

Gewerbliche Baufläche	ca. 2,64 ha
Wohnbaufläche	ca. 0,52 ha
Sonderbaufläche Schule	ca. 0,61 ha
Summe / Geltungsbereich	**ca. 3,77 ha**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht weitestgehend dem Bebauungsplan. In der Flächennutzungsplanänderung werden die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche, die private Grünfläche sowie der festgesetzte Fuß- /Radweg und der landwirtschaftliche Weg aufgrund des Abstraktionsgrads des Flächennutzungsplans nicht als solche in der punktuellen Änderung berücksichtigt und als aus dem Flächennutzungsplan angesehen.

Kirchzarten, den

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

Der Vorsitzende des
Gemeindeverwaltungsverbands
Dreisamtal

Planverfasser