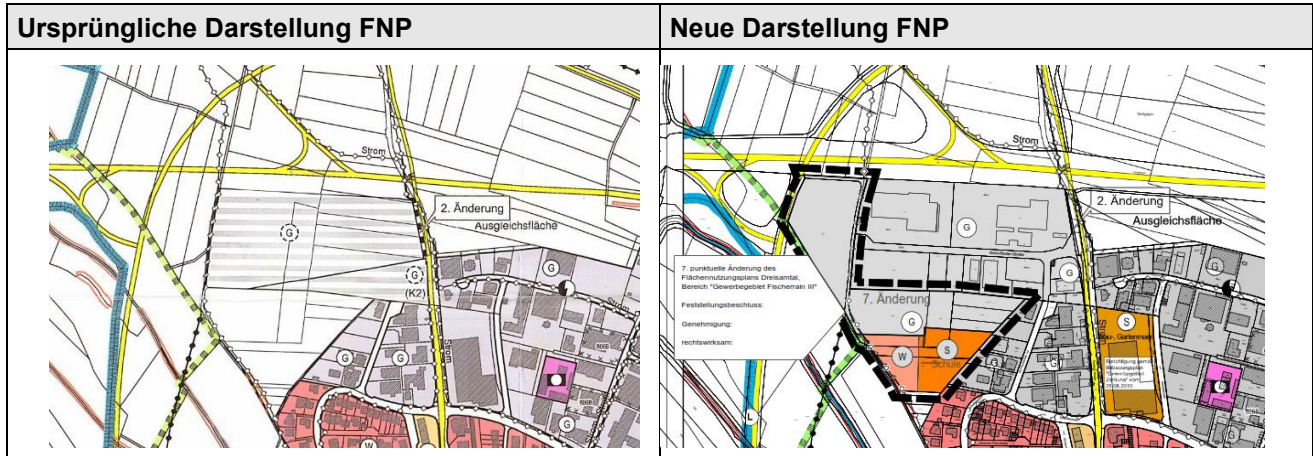


**INTEGRIERTER FLÄCHENSTECKBRIEF**

## 7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Gewerbegebiet Fischerrain III“ (Kirchzarten)



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Größe: 3,77 ha</p> <p>Lage: am nordwestlichen Ortsrand von Kirchzarten im Bereich der B 31 und der L 126</p> <p>Topographie: eben</p> <p>Nutzung bisher: landwirtschaftliche Fläche</p>	<p>bisher: landwirtschaftliche Fläche (3,77 ha)</p> <p>geplant: gewerbliche Baufläche (2,67 ha) Wohnbaufläche (0,45 ha) Sonderbaufläche Schule (0,65 ha)</p>	<p>Das geplante Gewerbegebiet soll erweitert werden, zum einen um den dringenden massiven Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde zu decken, zum anderen um eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung des Plangebiets zu ermöglichen. Zudem sollen Flächen für Wohnraum für Geflüchtete / Menschen in prekärer Wohnsituation sowie für die Freie Schule Dreisamtal geschaffen werden.</p>

### Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebiet WSG-FBW Kirchzarten + Stegen + WVV Himmelreich.
- Liegt vollständig im Naturpark Nr. 6 „Südschwarzwald“
- Im Westen grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ Nr. 3.15.010 an

### Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
<p>Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kirchzarten, westlich des Gewerbegebiets Fischerrain II. Der Planbereich wird begrenzt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die B31 sowie die Gewerbegebiete Fischerrain und Fischerrain II im Norden und Osten,</li> <li>▪ die Bestandsbebauung entlang der Scheffelstraße und „Am Fischerrain“ im Südosten,</li> <li>▪ landwirtschaftliche Flächen im Südwesten und</li> <li>▪ die L 126 im Westen.</li> </ul>	<p><b>geeignet</b></p>
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
<p>Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von Osten und Norden über das bestehende Wege- und Straßennetz.</p>	<p><b>geeignet</b></p>

**7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans**  
**Teilbereich: Gemeinde Kirchzarten – Gewerbegebiet Fischerrain III**

**Fassung: Offenlage**  
 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

**INTEGRIERTER FLÄCHENSTECKBRIEF**

<b>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch / Wohnen)</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
<p>Das Plangebiet wird im Norden durch die B 31 und im Westen durch die L 126 begrenzt, Emissionen aus dem dort fließenden Verkehr sind als Vorbelastungen zu betrachten. In unmittelbarer Nähe liegen landwirtschaftliche Flächen, Emissionen aus der Bewirtschaftung können bis in die Gewerbefläche wirken. 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. Die Beschränkungen für hochbauliche Anlagen und Werbeanlagen sind zu beachten.</p>	<p><b>mittel</b></p>
<p><b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b></p> <p>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 die unmittelbare Umgebung des Plangebiets bereits baulich vorgeprägt ist.</p> <p>Für die Landwirte ist die beanspruchte Fläche ein Wirtschaftsgut und somit ein Sachgut, das auf der gesamten Fläche von 3,77 ha verloren geht.</p>	<p><b>gering - mittel</b></p>
<p><b>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</b></p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ reicht bis an die Südwest-Grenze der geplanten Baufläche. Aufgrund der Vorbelastung durch die stark befahrenen Straßen B 31 und L 126 und die vorhandenen Gewerbegebiete besteht ein geringes Konfliktpotential hinsichtlich der Lage am Ortsrand. Durch Erhalt des großen Gehölzbestandes an der SW-Grenze incl. seines Wurzelraumes und Eingrünungsmaßnahmen kann dieser Konflikt auf Bebauungsplanebene gemindert werden.</p> <p>Aufgrund der relativ geringen Bedeutung des Plangebiets für die landschaftsbezogene Erholung im Vergleich zur angrenzenden Landschaft im Süden und Osten von Kirchzarten bestehen allenfalls geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Erholung. Gleichwohl sollte der Zugang zur Landschaft (Trampelpfad) im Süden der geplanten Wohnbaufläche und der Sonderbaufläche berücksichtigt werden.</p>	<p><b>gering</b></p> <p><b>gering</b></p>
<p><b>Boden, Fläche</b></p> <p>Die Fläche geht für andere Nutzungen, bisher intensive Landwirtschaft, verloren. Die Bodenfunktionen haben eine mittlere, auf rd. 1 ha eine mittlere bis hohe Bedeutung und verlieren ihre Wirksamkeit bzw. Funktion. Die Gewerbenutzung und die Sondernutzung Schule sind mit einem hohen Versiegelungsanteil verbunden.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>Gewerbenutzung führt zu einem starken Eingriff in den mittelwertigen, z.T. mittel- bis hochwertigen Boden,</b></p> <p><b>Flächenverlust ist nicht ausgleichbar.</b></p>
<p><b>Wasser</b></p> <p>Die überwiegend mittlere bis hohe Filter- und Pufferfähigkeit des Bodens bietet eine entsprechende Schutzschicht für den darunterliegenden Grund- und Trinkwasserkörper. Auf rd. 5000 m<sup>2</sup> ist sie nur gering bis mittel. Insbes. eine Gewerbenutzung ist diesbezüglich mit einer potenziellen Gefahr durch Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen verbunden.</p> <p>Die Rückhaltefähigkeit des Bodens für Regenwasser ist auf rd. 1 ha hoch, im übrigen Bereich mittel. Durch die Versiegelung werden sich bei Starkregen die Hochwasserspitzen verstärken und dem Grundwasserkörper wird weniger Wasser zugeführt.</p> <p>Die Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter ist mit einer Verschmutzungsgefahr verbunden.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>überwiegend mittel,</b></p> <p><b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.</b></p>

**7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans**  
**Teilbereich: Gemeinde Kirchzarten – Gewerbegebiet Fischerrain III**

**Fassung: Offenlage**  
 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

**INTEGRIERTER FLÄCHENSTECKBRIEF**

<p><b>Klima / Luft</b></p> <p>Der freie Bereich für ost-west-gerichtete Luftströmungen wird durch die Bebauung etwas eingegrenzt. Das vorhandene Gewerbegebiet wirkt bereits als Hindernis für die Durchlüftung. Innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine Erhöhung der Temperaturen stattfinden, die zu Belastungen des menschlichen Organismus führen kann. Eine gute Ausstattung insbes. mit Laubbäumen und Dachbegrünung minimiert die Aufheizung.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p>mittel;  <b>Minimierung der Temperaturerhöhung durch gute Durchgrünung</b></p>
<p><b>Arten, Biotop, spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG</b></p> <p>Es sind keine Schutzflächen und keine hochwertigen Lebensräume direkt betroffen. Auch Lebensräume und Flächen, die eine Funktion im Biotopverbund besitzen, liegen unterhalb der Hangkante im Bereich der Bäche in einem Abstand von ca. 75 m und sind nicht betroffen.</p> <p>Der Gehölzbestand mit 6 großen Eichen an der Südwest-Grenze ist potenziell in seinem Wurzelraum betroffen. Die Baugrenze im Bebauungsplan wird zu seinem Schutz zurück genommen.</p> <p>Beeinträchtigungen von (Teil-) Lebensräumen besonders oder streng geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) sind nicht zu erwarten bzw. können vermieden werden.</p> <p>Zum Schutz der Arten des Anhang II der FFH-RL ist das Oberflächenwasser vor Einleitung in den Krummbach zu reinigen. Dies ist lt. Generalentwässerungsplan der Gemeinde Kirchzarten vorgesehen.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>Erhebliche Konflikte sind bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.</b></p>

**Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung**

**Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Ausweisung einer Gewerbefläche geeignet. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (B 31 und L 126 in Tieflage, mit Brücken und Anschlussstellen, Zerschneidung, Lärmentwicklung) ist die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht geeignet bis bedingt geeignet. Trinkwasserschutzverordnung beachten.**

**Die Fläche ist bezüglich ihrer Nutzung als gewerbliche Baufläche insgesamt**

- geeignet
- geeignet mit Auflagen
- bedingt geeignet
- ungeeignet

## INTEGRIERTER FLÄCHENSTECKBRIEF

**Vermeidungs- / Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung**

<b>Landschaftsbild, Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind Art und Umfang der Eingrünung zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes festzusetzen. Der landschaftsprägende Gehölzbestand mit großen Eichen an der SW-Grenze ist einschl. seines Wurzelraumes zu erhalten und vor Schäden zu schützen. Eine Wegeverbindung im Süden in die freie Landschaft (Krummbachau) ist zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Minimierung der Temperaturerhöhung über den versiegelten Flächen ist das Gebiet gut zu durchgrünen, insbes. mit Großbäumen und Dachbegrünung.</li> </ul>
<b>Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die weitere Planung ist bezüglich der Abwasserbeseitigung und der Regenwasserbehandlung frühzeitig mit dem Fachbereich 430 / 440 (Wasser und Boden) abzustimmen.</li> </ul>
<b>Lebensräume, Bodenfunktionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der o.g. Gehölzbestand im Südwesten des Plangebiets ist einschl. seines Wurzelraumes zu erhalten und vor Schäden zu schützen. Das Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Lebensräume und Bodenfunktionen ist schutzgutübergreifend extern zu kompensieren.</li> </ul>
<b>Artenschutz gem § 44 BNatSchG / FFH-RL Anhang II</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine artenschutzrechtliche Untersuchung liegt vor. Sie enthält Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG. Zum Schutz der Arten der FFH-RL im südwestlich verlaufenden Krummbach/Osterbach, der als Vorfluter dient, ist das Regenwasser vor Einleitung zu reinigen. Alle Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>Geotechnik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überdecken Gesteine des kristallinen Grundgebirges. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</li> </ul>
<b>Denkmalpflege</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das 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 (Listen-Nr. 1, 100156884, Kirchzarten-Burg). Es handelt sich um die latènezeitliche Befestigung und Siedlung Tarodunum (späteltisches befestigtes Oppidum, um 450 v. Chr. - 1. V. Chr.).</li> </ul>
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig d.h. noch in der Findungsphase zu beteiligen.</li> <li>Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.</li> <li>Die Erhaltung und Gestaltung einer ausreichenden Erschließung der landwirtschaftlichen Feldflur ist zu sichern.</li> <li>Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden.</li> </ul>