

# Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans

## „Gewerbegebiet Fischerrain III“

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten hat am 21.05.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain III“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

### Ziele und Zwecke 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 möglichst an den bestehenden Bebauungsplänen orientieren.

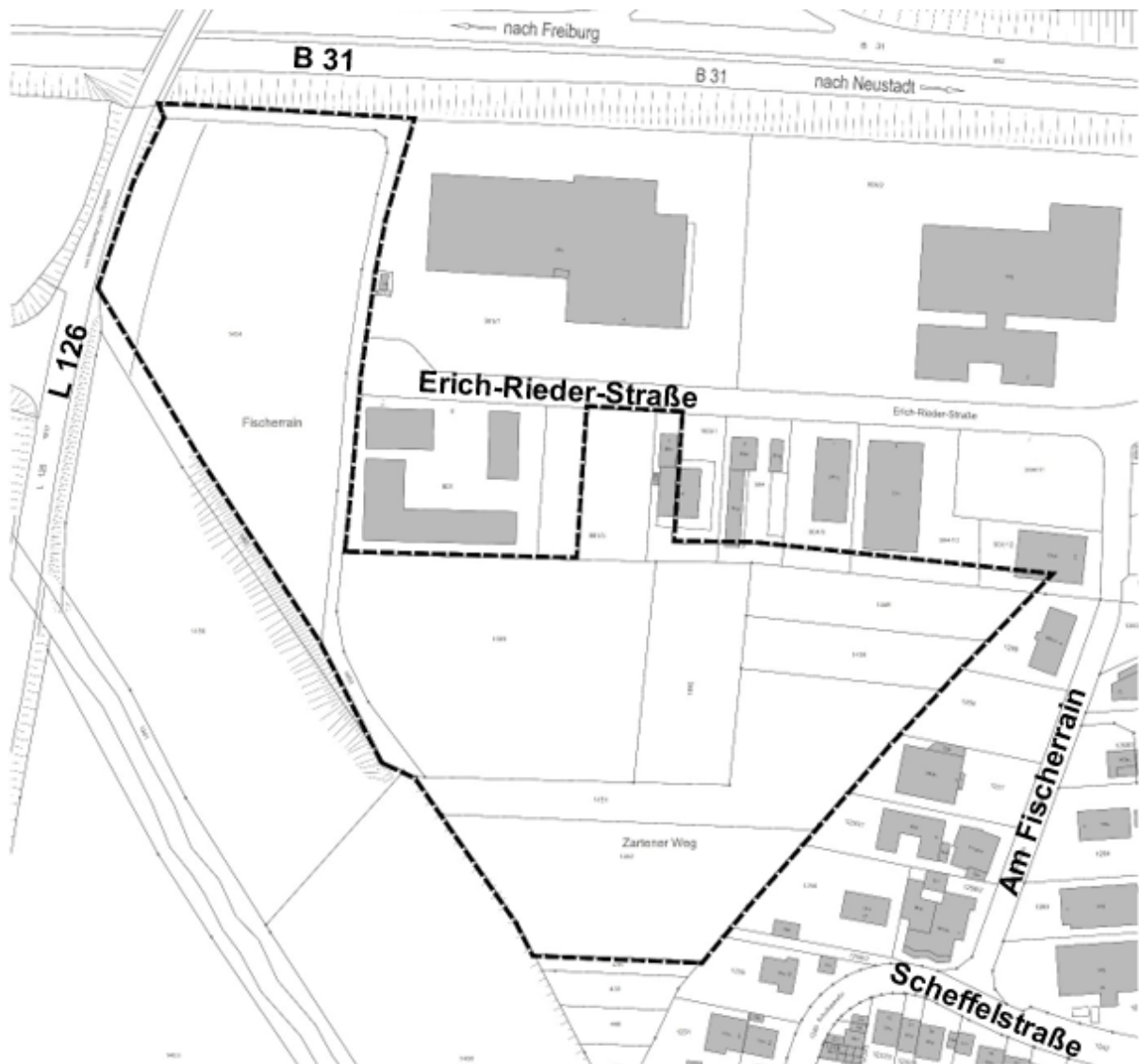
Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich in der Straße Am Fischerrain 9 die Freie Schule Dreisamtal, die seit 2004 besteht und sich laufend weiterentwickelt. Aufgrund der positiven Entwicklung und der damit steigenden Schülerzahlen benötigt die Freie Schule weitere Flächen für künftig erforderliche 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. 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. Überdies gilt für die Spielhalle im angrenzenden Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe ein Bestandsschutz bis Mitte der 2030er Jahre.

Ebenso beabsichtigt die Gemeinde Kirchzarten im Westen des Gewerbegebiets 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. 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. 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 benötigten Wohnangebote für Geflüchtete und Menschen in prekären Wohnsituationen realisiert werden kann. Alternative Standorte kommen für eine geplante Wohnbauentwicklung daher nicht in Frage.

### Lage des Planungsgebiets

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. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht sowie Artenschutzrechtlichem Gutachten, Natura2000-Vorprüfung, Schalltechnischer Untersuchung und Baumfachlicher Baufolgenabschätzung vom

**08.06.2026 bis einschließlich 10.07.2026** (Veröffentlichungsfrist)

auf der Internetseite der Gemeinde Kirchzarten unter  
<https://www.kirchzarten.de/de/meldungen/?id=646>

im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist im Rathaus der Gemeinde Kirchzarten (Verwaltungsscheune) Talvogteistraße 2a, 79199 Kirchzarten (Fachbereich 5 - Bauwesen) während der üblichen Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr,  
Montag und Mittwoch von 14:00 bis 16:00 Uhr,  
Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr

öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** vom November 2025 (Büro Anne Pohla Freie Landschaftsarchitektin)  
Dies Unterlage enthält die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
  1. auf die Flora und Fauna:  
potentielle Beeinträchtigung des Lebensraumes in und um den Gehölzbestand im Südwesten, potentielle Beeinträchtigung von Fledermäusen durch Licht, potentielle Beeinträchtigung von Teil-Lebensräumen häufig vorkommender Vögel, potentielle Beeinträchtigung der Arten des Anhangs II der FFHRL im Krummbach; Umsetzung einer fledermaus- und insektenschonenden Beleuchtung v.a. im Südtteil des Plangebietes, Verzicht auf große Glasflächen an den nach Süden und Westen exponierten Fassaden und / oder bautechnischen Maßnahmen, Reinigung des in den Osterbach einzuleitenden Oberflächenwassers, Beobachtung über Ökologische Baubegleitung; damit sind keine Verbotstatbestände zu erwarten, die Beeinträchtigungen sind vermeidbar
  2. auf den Boden / Fläche:  
Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Eingriff in die Fläche, Verlust von rund 3,77 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche; Minimierung des Eingriffs in den Boden und die Fläche nicht möglich, Ausgleich über externe Ausgleichsmaßnahmen
  3. auf die Landschaft / Erholung:  
Beeinträchtigung aufgrund von Vorbelastungen gering; Erhaltung und Schutz des Gehölzbestandes mit großen Eichen, Eingrünungsmaßnahmen, Auswirkungen sind damit minimierbar
  4. auf das Klima / Luft:  
Vergrößerung der Baufläche als Wärmeinsel, Barrierewirkung der Gebäude für Luftaustausch; Vermeidung von Querriegeln in der Hauptwindrichtung, gute (Dach-) Begrünung zur Minderung der Aufheizung befestigter Flächen; Eingriffe mittlerer Erheblichkeit, Eingriffe sind minimierbar
  5. auf den Menschen:  
Lärmbelastung zum Teil über den zulässigen Grenzwerten; passive Schallschutzmaßnahmen über Grundrissorientierung und Schalldämmung der Außenbauteile als Minimierungsmaßnahmen
  6. auf das Wasser:  
Ableitung von Oberflächenwasser mit Erhöhung der Hochwasserspitzen, Gefährdung des Grund- und Trinkwassers und der Oberflächengewässer, Minimierung der Grundwasserneubildung; Versickerung des unschädlich verunreinigten Regenwassers, Rückhaltung in Zisternen (Teilsedimentation) und verzögerte Ableitung nicht versickerten Oberflächenwassers, Dachbegrünung und weitere Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung; Umgang mit Regenwasser ist im Entwässerungsgesuch zum jeweiligen Bauantrag im Detail darzulegen; Eingriff minimierbar
  7. auf Sach- und Kulturgüter:  
Die Hinweise auf archäologische Fundstätten innerhalb des Plangebietes sind zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde erscheinen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Denkmalamt zu informieren. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als Sachgut zu betrachten. Sie haben eine mittlere natürliche Ertragskraft, sind aber eben und leicht zu bewirtschaften. Sie gehen auf der gesamten Fläche durch die Bebauung verloren und sind nicht ersetzbar.
- **Artenschutzrechtliches Gutachten** vom September 2024  
(Dr. Wolfgang Zehlius-Eckert, Büro für Landschaftsplanung, Landschafts- und Tierökologie)  
Die wichtigsten, von den geplanten Veränderungen ausgehenden Wirkfaktoren sind der Flächenverlust durch Überbauung und Veränderung der vorhandenen

Lebensraumstrukturen (Wiesenbrache und Garten im Süden), Einflüsse auf Wasserhaushalt, Temperatur und Stoffhaushalt des Zastlerbaches durch mögliche Einleitung von Niederschlagswasser sowie Störungseffekte, z. B. durch Licht (Fledermäuse). Von diesen Wirkfaktoren könnten, ohne Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, Tötungstatbestände für einzelne, häufige Vogelarten (Allerweltsarten), Störungstatbestände für Fledermausarten und der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für einzelne, häufige Vogelarten ausgelöst werden.

- **Natura 2000-Vorprüfung** vom November 2025  
(Büro Anne Pohla Freie Landschaftsarchitektin)  
Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch die Planung auf das angrenzende FFH-Gebiet „Krummbach“
- **Schalltechnische Untersuchung** vom Oktober 2025  
(Fichtner Water & Transportation GmbH)  
Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung von Verkehrs- und Gewerbelärm auf die schutzbedürftige Nachbarschaft und das innerhalb des Geltungsbereichs liegende Allgemeine Wohngebiet
- **Baumfachliche Baufolgeabschätzung für eine landschaftsbildprägende Eichenreihe auf dem Flurstück 1458 in Kirchzarten** vom März 2026  
(Pfefferer Baumkultur GmbH)  
Eine – im überwiegenden – aus vier großen Eichen bestehende Baumreihe befindet sich auf dem Flurstücks 1458 in Kirchzarten. An den vier großen Eichen wurden keine Schäden oder Auffälligkeiten gefunden, die ihre Erhaltungswürdigkeit substantiell einschränken. Die vier Eichen sind im Ergebnis erhaltenswert und unter Berücksichtigung der im Gutachten und im Bebauungsplan aufgeführten und festgesetzten Maßnahmen zur Schadensvermeidung /-minimierung auch erhaltungsfähig.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde Kirchzarten wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz vom 01.07.2025: Schalltechnische Untersuchung erarbeiten, um einen immissionsschutzrechtlich verträglichen Übergang von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 01.07.2025: Hinweise zum artenschutzrechtlichen Gutachten
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 01.07.2025: Bewertungen in der Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanz müssen angepasst werden
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 01.07.2025: Hinweise zum Gehölzbestand im Südwesten des Plangebiets beachten
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 01.07.2025: Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 01.07.2025: Sicherung von Baugruben und zum Schutz von Wurzel-/Kronen-/Stammbereich festsetzen, Festsetzung zur Außenbeleuchtung und zum Vogelschlag konkretisieren
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 01.07.2025: Begleitung der Baufeldfreimachung durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 01.07.2025: Externe Ausgleichsmaßnahmen müssen rechtlich gesichert werden und in das Kompensationsverzeichnis eingestellt werden
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 01.07.2025: Hinweise zu Brutplätzen, der Gestaltung von Gründächern, zu Verbiss- und Wühlmausschutz, zu Baumscheibengröße sowie zu Amphibien und deren Lebensraumanforderungen in den Bebauungsplan aufnehmen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht / Wasser und Boden vom 01.07.2025: Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsplan aufnehmen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht / Wasser und Boden vom 01.07.2025: Hinweis zum Wasserschutzgebiet innerhalb dessen das Plangebiet liegt
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht / Wasser und Boden vom 01.07.2025: Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung müssen im Bebauungsplan geklärt und geregelt werden
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht / Wasser und Boden vom 01.07.2025: Starkregenrisikomanagementkonzept in der Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gewerbeaufsicht vom 01.07.2025: Im Plangebiet soll eine Erdmassenausgleich erfolgen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gewerbeaufsicht vom 01.07.2025: Hinweis zum Wasserschutzgebiet innerhalb dessen das Plangebiet liegt
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gewerbeaufsicht vom 01.07.2025: Anlagen nach Anhang 1 zur 4. BImSchV können ausschließlich in Industriegebieten angesiedelt werden
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gewerbeaufsicht vom 01.07.2025: Entwässerungskonzept mit Behörden abstimmen und im Bebauungsplan berücksichtigen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Wirtschaft und Klima vom 01.07.2025: Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Eingrünung, Begrenzung der Versiegelung, randliche Grünstreifen) im Bebauungsplan festsetzen und auf Kombination von Photovoltaik mit Gründach hinweisen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Landwirtschaft vom 01.07.2025: Beim Plangebiet handelt es sich um hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen der Vorbehaltsflur I, die aus agrarstruktureller Sicht weiterhin der landwirtschaftlichen Produktion vorzuhalten sind
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Untere Straßenverkehrsbehörde vom 01.07.2025: Für die im Bebauungsplan zugelassenen Photovoltaikanlagen sind Blendgutachten zu erstellen
- Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 16.06.2025: Hinweise zur Bodenkunde, zur Geologie und zum Wasserschutzgebiet

- Verband Region Südlicher Oberrhein vom 12.06.2025: Mit der nutzbaren Gewerbefläche soll im Sinne der Bodenschutzklausel nachhaltig und sparsam umgegangen werden
- badenovaNETZE GmbH vom 05.06.2025: Hinweis zum Wasserschutzgebiet innerhalb dessen das Plangebiet liegt

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Kirchzarten abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an [bauamt@kirchzarten.de](mailto:bauamt@kirchzarten.de)), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Kirchzarten, den 28.05.2026

gez. Darius Reutter  
Bürgermeister