

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	7
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden	18
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	24
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	26
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	26
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	28
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	30
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	32
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz.....	33
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ...	34
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Baureferat Nord	37
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion	38
A.14	Verband Region Südlicher Oberrhein	38
A.15	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	40
A.16	Handelsverband Südbaden e.V.	43
A.17	Deutsche Telekom Technik GmbH	43
A.18	badenovaNETZE GmbH	44
A.19	TransnetBW GmbH.....	44
A.20	Vodafone West GmbH	45
A.21	PLEdoc GmbH	45
A.22	Abwasserzweckverband Breisgau Bucht.....	46
A.23	Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr.....	48
A.24	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	49
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	53
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft.....	53
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	53
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	53
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuerung	53
B.5	Eisenbahn-Bundesamt.....	53
B.6	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	53
B.7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	53
B.8	Stadt Freiburg im Breisgau – Stadtplanungsamt	53
B.9	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt	53
B.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden	53
B.11	Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz.....	53
B.12	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1-4 Industrie und Gewerbe	53
B.13	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen	53
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 33 Pflanzliche und tierische Erzeugung	53
B.15	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	53

B.16	Handwerkskammer Freiburg.....	53
B.17	Vodafone Deutschland GmbH	53
B.18	Netze BW GmbH.....	53
B.19	terranets bw GmbH.....	53
B.20	DB InfraGO AG	53
B.21	Energie und Wasserversorgung Kirchzarten GmbH.....	53
B.22	BUND e.V.....	53
B.23	AG Fledermaus BW e.V.....	53
B.24	Landesnaturschutzverband BW.....	53
B.25	NaBu Deutschland e.V.....	53
B.26	NaBu-Gruppe Freiburg e.V.	53
B.27	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	53
B.28	Bundesnetzagentur	53
B.29	Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal	54
B.30	Gemeinde Buchenbach	54
B.31	Gemeinde Kirchzarten – Örtliche Straßenverkehrsbehörde.....	54
B.32	Gemeinde Kirchzarten – FB 5 Abt. Tiefbau	54
B.33	Gemeinde Oberried	54
B.34	Gemeinde Stegen	54
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	55
C.1	Person 1.....	55

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	Durch die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO unmittelbar angrenzend an eine ebenfalls geplantes (eingeschränktes) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG berührt. Danach sind dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zwar kann der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG als Abwägungsdirektive im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden. Allerdings ist u.E. noch nicht nachvollziehbar belegt, aus welchen Gründen allein dieser Standort für die geplante Wohnbaufläche in Betracht kommt. Über das Erfordernis einer Prüfung möglicher Alternativen haben wir bereits im parallelen Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal Stellung genommen.	Dies wird berücksichtigt. 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. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
A.1.2	Das im Trennungsgrundsatz enthaltene Optimierungsgebot verpflichtet den Planungsträger darüber hinaus dafür Sorge zu tragen, dass im Fall benachbarter, miteinander unverträglicher Nutzungen durch planerische Maßnahmen entstehende schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG nicht hervorgerufen werden können. Nach Ziffer 3.1 der Begründung soll vorliegend Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen vorgebeugt werden, indem das dem Wohnen benachbarte Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird. Gleichzeitig soll so ein immissionsrechtlich verträglicher Übergang von Wohnen zu Gewerbe sichergestellt werden. Ob diese Maßnahmen ausreichen, um den durch die Planung hervorgerufenen Konflikt zu lösen, wird in der zur	Dies wird berücksichtigt. Es wird eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Offenlage angekündigten schallschutz-technischen Untersuchung darzulegen sein. Die Untersuchung sollte sich auch auf die von der Landesstraße L126 auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen beziehen.</p>	
<p>A.1.3</p>	<p>Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets muss dem Gebot der hinreichenden Bestimmtheit von Normen genügen. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass es der gebotenen Bestimmtheit nicht schon dann fehlt, wenn die Festsetzung auslegungsbedürftig ist. Ausgehend davon dürfte die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, in dem Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, hinreichend bestimmt sein (vgl. vgl. BVerwG, Beschl. v. 27. Juni 2018 - 4 B 107.17-, juris Rn.7; BayVGH, Urt. v. 21. April 2004 - 26 N 00.2768 -, juris Rn. 35). Denn auch eingeschränkte Gewerbegebiete, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, entsprechen nach ihrer Zweckbestimmung grundsätzlich dem Typus eines Gewerbegebiets. Allerdings sollte die Begründung u.E. noch näheren Aufschluss über die Zweckbestimmung und die Rechtsgrundlage geben, auf welcher diese Einschränkung basiert (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Darüber hinaus halten wir Erläuterungen darüber, wem gegenüber die Festsetzung Schutz vermitteln soll, für zweckdienlich (lediglich den Nutzungen in dem benachbarten WA und Sondergebiet, oder etwa auch den Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet. Siehe hierzu etwa VG Karlsruhe, Urt. v. 20.1.2023- 10 K 1357/21, juris).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung wird noch näheren Aufschluss über die Zweckbestimmung und die Rechtsgrundlage gegeben, auf welcher diese Einschränkung basiert.</p> <p>In der Begründung wird erläutert, wem gegenüber die Festsetzung Schutz vermitteln soll.</p>
<p>A.1.4</p>	<p>Der Ausschluss von Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollte noch städtebaulich begründet werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Ausschluss von Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird noch städtebaulich begründet.</p>
<p>A.1.5</p>	<p>Die Festsetzungen in den Ziffern 1.1.3 und 1.1.7 dürften dem Gebot der hinreichenden Bestimmtheit von Normen nicht gerecht werden, da die Regelung keinen Aufschluss gibt, worauf sich die „10 % der Verkaufsfläche“ beziehen soll. Wir schließen uns daher der Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein an</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzungen in den Ziffern 1.1.3 und 1.1.7 werden so angepasst, dass klargestellt ist, worauf sich die „10 % der Verkaufsfläche“ beziehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	und bitten, die Festsetzung zu überarbeiten.	
A.1.6	Ziffer 1.1.10 der Bauvorschriften nimmt ausdrücklich Bezug auf Stellplätze, lässt Garagen jedoch unerwähnt. Daraus könnte der (wohl nicht beabsichtigte) Schluss gezogen werden, dass in dem Sondergebiet Carports und Garagen nach § 12 BauGB ausgeschlossen werden sollen. Wir bitten die Festsetzung daher hinreichend bestimmt zu fassen. Da die §§ 12 und 14 BauNVO unmittelbar auf sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO Anwendung finden, dürfte sich - sofern die Anlagen keinen besonderen Regelungen unterworfen werden sollen - eine ausdrückliche Festsetzung über die Zulässigkeit dieser Anlagen ohnehin erübrigen.	Dies wird berücksichtigt. Die Ziffer 1.1.10 der Bauvorschriften wird bezüglich Garagen hinreichend bestimmt gefasst.
A.1.7	Laut Ziffer 1.3.2 der Bebauungsvorschriften nehmen die Höhenfestsetzungen nach § 18 BauNVO Bezug auf neu herzustellende Straßen. Es ist vorgesehen, zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB die Höhenlage der herzustellenden Straßen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB festzusetzen. Da laut Ziffer 1.13 der Bebauungsvorschriften von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhen der Erschließungsstraßen nach unten und oben um max. +/- 30 cm abgewichen werden darf, bitten wir für die Höhenfestsetzung in Ziffer 1.3.2 ausdrücklich zu bestimmen, dass unterer Bezugspunkt nicht die spätere tatsächliche Höhe der fertiggestellten Straße ist, sondern die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe. Nur so kann angesichts der zulässigen Höhendifferenz in der Ausführungsplanung u.E. die Rechtssicherheit der Festsetzung gewährleistet werden (vgl. u.a. OVG Münster, Urt. v. 13.2.2014 - 7 D 102/12 - Rn. 65, juris).	Dies wird berücksichtigt. Für die Höhenfestsetzung in Ziffer 1.3.2 der Bebauungsvorschriften wird ausdrücklich bestimmt, dass der untere Bezugspunkt nicht die spätere tatsächliche Höhe der fertiggestellten Straße ist, sondern die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe.
A.1.8	Wir bitten in der Begründung den auslegungsbedürftigen Begriff „hochbaulich in Erscheinung tretende Anlage/Nebenanlage“ noch näher zu erläutern.	Die planungsrechtliche Festsetzung mit dem auslegungsbedürftigen Begriff „hochbaulich in Erscheinung tretende Anlage/Nebenanlage“ (Vorentwurf unter Ziffer 1.6 der Bebauungsvorschriften mit Stand 19.12.2024) entfällt künftig.
A.1.9	Wir bitten um Klarstellung, ob sich die Bebauungsvorschrift in Ziffer 1.12.2 lediglich auf PKW-Stellplätze oder auch auf LKW-Stellplätze beziehen soll.	Dies wird berücksichtigt. Die Ziffer 1.12.2 bezieht sich auf PKW-Stellplätze (Mitarbeiter, Besucher). Baumpflanzungen allgemein, auch für Flächen mit LKW-Stellplätzen, sind über die Bebauungsvorschrift in Ziffer 1.12.3 geregelt: 1 Baum/600 m ² Fläche.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.10	Ziffer 2.1.3 der örtlichen Bauvorschriften lässt keine freistehenden PV-Anlagen als Nebenanlagen zu. Soweit eine solche Regelung überhaupt als Gestaltungsvorschrift und nicht eher als planungsrechtliche Festsetzung nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO erlassen werden kann, sollte geprüft werden, ob die Bestimmung vereinbar ist mit § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO.	Dies wird berücksichtigt. Die Ziffer 2.1.3 der örtlichen Bauvorschriften wird künftig als planungsrechtliche Festsetzung nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO erlassen.
A.1.11	Bei Ziffer 2.2.6 der örtlichen Bauvorschriften handelt es sich u.E. um eine Regelung mit bauplanungsrechtlichem Charakter. Es dürfte sich um eine „andere Festsetzung“ im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO handeln. Wir bitten zu prüfen, die Vorschrift im Textteil zu verschieben.	Dies wird berücksichtigt. Die Ziffer 2.2.6 der örtlichen Bauvorschriften wird künftig als planungsrechtliche Festsetzung im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO gefasst.
A.1.12	Der geplante Radweg im Süden des Plangebiets endet auf einer privaten Baufläche im Allgemeinen Wohngebiet. Sofern perspektivisch vorgesehen ist, die Radwegeverbindung nach Westen fortzuführen, sollte geprüft werden, die hierfür erforderlichen Flächen bereits jetzt im Bebauungsplan rechtlich zu sichern, etwa mit mittels Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.	Dies wird berücksichtigt. Der geplante Geh- und Radweg im Süden wird perspektivisch entlang des Allgemeinen Wohngebiets in Richtung Norden auf der Sondergebietsfläche fortgeführt. Die hierfür erforderlichen Flächen werden bereits jetzt im Bebauungsplan rechtlich mittels einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert.
A.1.13	Nach Ziffer 1.5 der Begründung werden die bestehenden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Fischerrain I“ und „Gewerbegebiet Fischerrain II“ in Teilbereichen überlagert. Dies bedarf der Berücksichtigung im Satzungstext, bei der Durchführung des Verfahrens und der Beteiligung, sowie bei der Beschlussfassung. Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage von maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblättern zur kennzeichnenden Vorheftung auf den jeweils überlagerten Bebauungsplan.	Dies wird berücksichtigt. Der Satzungstext wird entsprechend ergänzt. Nach Abschluss werden maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblättern zur kennzeichnenden Vorheftung auf den jeweils überlagerten Bebauungsplan vorgelegt.
A.1.14	Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.	Dies wird berücksichtigt. Im Rahmen der Offenlage werden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich gemacht.
A.1.15	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.16	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.	Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Verfahrensbeteiligung wird zugesichert. Nach Verfahrensabschluss wird eine Ergebnismitteilung übermittelt.
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)	
Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:		
A.2.1	<p>Artenschutz</p> <p>Den Antragsunterlagen liegt ein artenschutzrechtliches Gutachten des Büros für Landschaftsplanung, Landschafts- und Tierökologie (Dr. Wolfgang Zehlius-Eckert, September 2024) bei. Die Methodik ist plausibel und die Argumentation nachvollziehbar. Die Erhebung der Avifauna erfolgte im Rahmen von drei systematischen Erhebungen am 21.04., 15.05. und 26.05.2023. Bei den festgestellten Arten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete Vogelarten, für die Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung zu Verfügung stehen. Das Plangebiet wird als nachrangiger Nahrungsraum eingestuft. Stieglitz und Bluthänfling nutzen die umliegenden Ruderalflächen zur Nahrungssuche.</p> <p>Eine Erfassung von Fledermäusen erfolgte nicht. Der nahe gelegene Zastlerbach ist jedoch als Lebensstätte eingetragen und dient Fledermäusen als Jagdhabitat sowie als Leitlinie für Transferflüge. In der weiteren Umgebung des Gewerbegebietes sind Fledermausquartiere bekannt. Beeinträchtigungen durch Beleuchtung und akustische Störungen während der Bauarbeiten, aber auch anlagenbedingt, sind denkbar.</p> <p>Am 26.05.2023 erfolgte zudem eine Nachsuche von Zauneidechsen. Im eigentlichen Plangebiet wird das Vorkommen der Zauneidechse wegen fehlender Lebensräume ausgeschlossen. Weitere Begehungen erfolgten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter vollumfänglicher Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Gutachten formulierten Vermeidungs- und</p>	<p>Das Gutachten zum Artenschutz (Zehlius-Eckert 2024) berücksichtigt die Habitatqualität der vorhandenen und angrenzenden Gehölze und kommt zum Ergebnis, dass in der Baumhecke am Rand des Plangebietes Einzelhabitate und Paarungsquartiere für Fledermäuse vorhanden sein könnten und der Bereich auch als Jagdhabitat und Transferroute genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass entlang der Bäche Lebensstätten und Teilhabitate vorhanden sind. Daher wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bez. potenzieller bzw. wahrscheinlicher Störungen formuliert (s.u. „Obligate Maßnahmen“ unter 6. im Artenschutzbericht), die in die Bebauungsvorschriften als planungsrechtliche Festsetzungen, wenn eine Rechtsgrundlage nach BauGB besteht, und im Übrigen als Hinweise in die Bebauungsvorschriften übernommen werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Minimierungsmaßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hinreichend ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Dieser Einschätzung wird gefolgt, sofern die unten genannten Festsetzungen in die Bauungsvorschriften übernommen bzw. die bestehenden Vorschriften gemäß unseren Vorgaben konkretisiert werden.</p>	
A.2.2	<p>Umweltbericht</p> <p>Den Antragsunterlagen liegt ein Umweltbericht (Stand Dezember 2024) des Büros „Anne Pohla - Freie Landschaftsarchitektin“, bei. Die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter ist gut nachvollziehbar und ausführlich.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2.1	<p><u>Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz:</u></p> <p>Die Bilanzierung des Biotopbestandes ist korrekt. Die Berechnung des Planzustands ist gut nachvollziehbar aufbereitet. Es müssen jedoch noch folgende Bewertungen angepasst werden:</p> <p>Auf der privaten Grünfläche im Westen des Plangebiets soll eine Magerwiese mittlerer Standorte (33.43) mit 21 ÖP/m² (Normalwert) entwickelt werden. Aufgrund der direkten Lage zwischen den beiden Straßen und den zukünftig gewerblich genutzten Flächen, der geringen Größe der privaten Grünfläche und den damit einhergehenden Randeffekten und Beeinträchtigungen ist die Entwicklung einer Magerwiese jedoch nicht plausibel. Zudem müssen die besonderen Ansprüche einer Magerwiese über ein spezielles Pflegemanagement (Mahd mit Balkenmäher etc.) gesichert werden, was unter den gegebenen Standortbedingungen nicht gewährleistet ist. Realistischer ist auf dieser Fläche die Entwicklung einer Fettwiese (33.41). Aufgrund von Beeinträchtigungen durch Nährstoffeinträge, Müll, Randeffekte und Beschattung durch die bestehenden Gehölze, die zu einer reduzierten Artenvielfalt führen, ist ein Abschlag von 20 % vom Normalwert und somit eine Bewertung mit 10 ÖP/m² gerechtfertigt.</p> <p>Für die in den Grünflächen einschließlich der Versickerungsflächen in den Bereichen GE, GEE, SO und WA geplanten Feldhecken/-gehölzen ist mit starken Beeinträchtigungen, vor allem durch Nährstoff- und Mülleinträge aus dem</p>	<p>Die Bewertung der Biotoptypen auf den schmalen Grünstreifen und innerhalb der Bauflächen wurde angepasst.</p> <p>Die Wiese auf der privaten Grünfläche im Westen wird wie seitens der UNB vorgeschlagen als Fettwiese, Biotoptyp 33.41, mit 13 ÖP/m² in der Bilanz berücksichtigt. An diese im Mittel ca. 16 m breite Fläche grenzt ein in der Draufsicht 4 m breiter Krautstreifen auf und entlang der Böschung zur L 126 an, so dass ein rd. 20 m breiter Wiesen- und Krautstreifen entsteht. Ein Abschlag erscheint deshalb hier nicht angemessen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gewerbegebiet, zu rechnen. Deshalb kann hier ebenfalls nicht vom Normalwert von 14 ÖP/m², sondern maximal von 11 ÖP ausgegangen werden. Der übrige Teil der Grünfläche muss als Biotoptyp 60.50 „Kleine Grünfläche“ mit 4 ÖP angenommen werden. Da die Flächen nur über die GRZ festgesetzt sind und daher nicht absehbar ist, ob es sich um viele kleine Teilflächen mit hohen Randeffekten handelt, werden die Biotoptypen 60.60 „Garten“ (siehe ÖK-VO, S. 72) und 33.41 „Fettwiese“ aufgrund der Verinselung innerhalb der Gewerbeflächen, der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Grünfläche durch die gewerbliche Nutzung sowie der zusätzlichen Barrierewirkung durch die angrenzenden Straßen in den Bereichen GE, GEE und SO nicht erreicht. Grundsätzlich begrüßen wir die Entwicklung von blütenreichen Grünstreifen auf den Grünflächen, zur Stärkung der Biodiversität und Verbesserung des Erscheinungsbildes, wie im Umweltbericht auf S. 11 vorgeschlagen.</p> <p>Die Bilanzierung des Schutzguts Boden ist weitgehend nachvollziehbar und den Bestand betreffend korrekt. Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird auf den wiederhergestellten Flächen ein Durchschnittswert der Bodenfunktionen von 2 (bzw. auf einer Teilfläche der vorherige Wert von 1,83) angenommen. Diese Bewertung ist für die Teilflächen GE, GEE, SO, WA sowie die Baumscheiben im offenen Siedlungsraum jedoch zu hoch angesetzt. Gemäß der Fortschreibung der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2024, Heft Bodenschutz 24, S. 11) bietet der Boden nach Abschluss der Eingriffe ein verringertes Wasserrückhaltevermögen und eine eingeschränkte Filter- und Pufferleistung. Er ist daher als Siedlungsboden mit einer Wertstufe von 1 anzusetzen. Die Bodenbilanz muss entsprechend angepasst werden.</p> <p>Zudem werden Dachbegrünungen als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der Bodenfunktionen vorgeschlagen. Aus den folgenden Gründen können die Dachbegrünungen als Minimierungsmaßnahmen angesehen, jedoch nicht als Ausgleichsmaßnahmen für die Ökopunkte angerechnet werden:</p>	<p>Die Bewertung der Bodenfunktionen auf den wiederhergestellten Flächen wird angepasst.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012, Heft Bodenschutz 24, S. 19) gilt: Eine Dachbegrünung ist nur dann als Kompensationsmaßnahme anzusehen, wenn ein Gebäude (Altbestand) nachträglich begrünt wird. Bei Neubauten ist die Dachbegrünung eine Minimierungsmaßnahme.</p> <p>Zudem wird im Umweltbericht festgestellt, dass der Anteil der tatsächlich intensiv begrünten Dächer im Voraus flächenmäßig nicht feststellbar ist und es sich um Näherungswerte handelt. Eine Festsetzung der Dachbegrünungsfläche findet auch nicht in den Bebauungsvorschriften statt.</p> <p>Als Minimierungsmaßnahme empfehlen wir, alle Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° - sowohl auf Hauptgebäuden als auch auf Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden - verpflichtend als Gründach mit extensiver Dachbegrünung zu gestalten. Gründächer dienen der Speicherung und dem Rückhalt von Niederschlagswasser und leisten somit auch einen Beitrag zur Starkregenvorsorge. Des Weiteren verbessern sie das Mikroklima, da sie gleichzeitig einen kühlenden Effekt für das Gebäude und die Umgebung haben, wodurch sich die Hitzebelastung reduziert. Eine Substrathöhe von mindestens 10 cm ist sinnvoll, um Niederschlagswasser bei starkem Regen merklich zwischenspeichern zu können. Wir möchten darauf hinweisen, dass eine Solar-/Photovoltaiknutzung einer Dachbegrünung nicht entgegensteht, sondern sich sogar positiv auf den Energieertrag auswirkt.</p> <p>Nach den o. g. Anpassungen müssen das Defizit für die Schutzgüter Lebensräume und Boden sowie das Gesamtdefizit noch einmal neu berechnet werden.</p>	<p>Die Bebauungsvorschrift 1.10.5 enthält bereits die Verpflichtung einer extensiven (mind. 10 cm Substratschicht) Dachbegrünung auf Dächern bis 10° Neigung</p> <p>Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird entsprechend angepasst</p>
A.2.3	<p>Biotop-/Gehölzschutz</p> <p>Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Gehölzbestand aus sechs dicken Eichen sowie mehreren Eschen und Spitzahornen. Dieser Bestand ist gemäß der Beschreibung im Umweltbericht weiterhin als gesetzlich geschütztes Biotop zu bewerten. Der Gehölzbestand ist zwar nicht als Biotop kartiert, weist jedoch die Eigenschaften eines Biotops im Sinne des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz auf und ist damit Kraft Gesetz als Biotop</p>	<p>Der genannte Mindestabstand zu den Baufenstern ist eingehalten, die Baugrenze wurde im Bereich der Bäume aus Vorsorgegründen noch stärker zurückgenommen, da es sich um große Bäume mit entsprechend großem Wurzelraum handelt.</p> <p>Sollten Wege innerhalb des Kronenbereiches geplant werden, ist der Wurzelschutz zu beachten.</p> <p>Der Hinweis auf DIN 18920 und R-SBB wird im Text des Umweltberichts ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>geschützt. Ergänzend zu den im Gutachten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz des Kronen-, Wurzel- und Stammbereichs ist ein Mindestabstand in der Größe des Wurzelbereichs (Kronentrauf plus 1,5 m) einzuhalten. Es sei auf die Bestimmungen der DIN 18920 (Baumschutz auf Baustellen) und der R-SBB (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege) verwiesen. Diese gelten für alle im Plangebiet befindlichen Gehölzbestände.</p>	
<p>A.2.4</p>	<p>Natura 2000, FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“</p> <p>Der nahegelegene Zartenbach/Krummbach ist Teil des FFH-Gebiets „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“. Im Bach finden sich Lebensräume des Bachneunauges, der Groppe und des Dohlenkrebsses (Anhang II FFH-RL). Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (§ 34 BNatSchG).</p> <p>Um negative Auswirkungen auf den Gewässerlebensraum im Krummbach zu vermeiden, ist eine Oberflächenwasserbehandlung vor der Einleitung vorgesehen. Das Entwässerungskonzept soll bis zur Offenlage des Bebauungsplans vorliegen. Um die Auswirkungen des Entwässerungskonzepts auf die Schutzzwecke und Arten des FFH- Gebiets beurteilen zu können, ist die Durchführung einer Natura-2000- Verträglichkeitsprüfung notwendig, ggf. gefolgt von eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.</p> <p>Für die angrenzenden Gewerbegebiete „Fischerrain I“ und Fischerrain II“ soll das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Krummbach eingeleitet werden. Hierfür ist ein Retentionsbodenfilter geplant, der das Regenwasser aufnimmt, reinigt und verzögert in den Krummbach ableiten wird. Der Retentionsbodenfilter wurde nach unserem Kenntnisstand noch nicht verwirklicht. Die Dimensionierung durch das zusätzliche Gewerbegebiet ist mit der unteren Wasserbehörde im Zuge des Wasserrechtsverfahrens abzustimmen.</p>	<p>Es wird eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.</p> <p>Es werden Aussagen zur Entwässerung in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Die nebenstehende Formulierung ist leicht missverständlich und muss geklärt werden. Üblicherweise wird zunächst eine FFH-Vorprüfung (i.d.R. auf Basis vorhandener Unterlagen) durchgeführt. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden.</p> <p>Inzwischen hat die Gemeinde Kirchzarten einen Generalentwässerungsplan erarbeiten lassen, der dem Landratsamt zur Genehmigung vorliegt. Dort ist eine Reinigung des einzuleitenden Regenwassers vorgesehen.</p>
<p>A.2.5</p>	<p>Festsetzungen</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Nachfolgende Festsetzungen sind zu konkretisieren bzw. sind durch die Gemeinde aufzunehmen:</p>	
<p>A.2.5.1</p>	<p><u>Neu:</u> Offenstehende, nicht abgeboßchte Baugruben sind über Nacht mit Zäunen oder Abdeckungen zum Schutz vor Fallenwirkung für geschützte Tierarten während deren Aktivitätszeiten abzusichern. Alternativ können einfache Ausstiegshilfen installiert werden. Die Baugruben sind täglich vor Baubeginn auf das Vorhandensein geschützter Tierarten zu kontrollieren.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird ein Hinweis zu Baugruben in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>
<p>A.2.5.2</p>	<p><u>Zu konkretisieren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beleuchtungsbestimmungen unter 1.10.4: Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten: Es sind staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit Farbtemperatur bis max. 2000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 Nm zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig. Die Leucht-/Masthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden. 	<p>Die Auflagen für die <u>Beleuchtung</u> wurde bewusst auf den Südteil des Bebauungsplanes beschränkt, weil hier durch die Nähe zu naturnahen Gärten und einer Hecke mit alten Bäumen sowie durch die mäßige Entfernung zu Krumbach und Hagenbach mit einem erhöhten Anflug von Insekten an die Beleuchtung zu rechnen ist. Außerdem könnten hier Fledermäuse gestört werden, die hier Einzelquartiere haben oder die Gärten und den Gehölzbestand zur Nahrungssuche nutzen. Für diesen Bereich erscheinen die Präzisierungen seitens der Naturschutzbehörde als Festsetzung oder Hinweis für die Baugenehmigungsebene sinnvoll und sollten übernommen werden. Beachtet werden sollte hier auch die LAI-Richtlinie von 2012 (z. B. Richtwerte zur Raumaufhellung unter Punkt 4, Vermeidungsmaßnahmen unter Punkt 6 und Anhang 1). Weiter nordwestlich treffen diese Bedingungen nicht zu bzw. hier ist lediglich eine gewisse Gefahr einer Störung von Fledermäusen, die den Krumbach als Verbindungslinie zwischen ihren Quartieren und Nahrungshabitaten nutzen, denkbar. Diese mögliche Beunruhigung könnte durch entsprechende Lampentypen, die das Licht nach unten konzentrieren, oder durch abschirmende Gehölzpflanzungen ausreichender Höhe (Bäume!), wie sie im Städtebaulichen Konzept vorgesehen sind, vermieden werden. Für entsprechende Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan wurde die Baugrenze im Südwesten zurück genommen. Hier und in den übrigen Teilen des Baugebietes sind Wirkungen, die eine so weitgehende Vermeidung aus rechtlicher Sicht als zwingend notwendig erscheinen lassen (z. B., um artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden), aus Sicht des Fachgutachters nicht erkennbar, insbesondere wenn die Regelungen des § 21, Abs. 2 und 3 (Verbot, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, insektenfreundliche Beleuchtung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen) eingehalten werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vogelschlag unter 1.10.6: <ul style="list-style-type: none"> - Um das Risiko von Vogelschlag zu minimieren, müssen großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar gemacht werden. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielsweise als Balkongeländer, sind nicht zulässig. Auf die aktuellen Informationen und die darin aufgeführten Minimierungsmaßnahmen wird verwiesen. https://vogelglas.vogelwarte.ch/. - Zusätzlich müssen große Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, bezüglich der Schutzgüter „Pflanzen/Tiere“ und „Landschaftsbild“ sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (insbesondere Vögel) aus nicht spiegelnden, nicht reflektierenden und nicht blendenden Materialien bestehen. 	<p>Naturschutzfachlich sinnvoll sind sie auch aus Sicht des Fachgutachters schon. Dies könnte man aber über freiwillige Maßnahmen umzusetzen versuchen, mit ausdrücklicher Empfehlung der Gemeinde das zu tun. Mögliche Anleitungen, die man den Bauherren an die Hand geben könnten, wären z. B. die Flyer „Naturschutz nach Sonnenuntergang“ oder „Nachtretter – machen Sie mit“.</p> <p>Ähnliches gilt für die vorgeschlagenen Auflagen für die <u>Verwendung von Glas</u>. Auch hier wurde die Regelung auf die Randbereiche nach Süden und Südwesten beschränkt, weil in diese Richtungen durch die Nähe zur Gehölzreihe mit einem erhöhten Risiko für Vogelschlag zu rechnen ist, so dass ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für die dort vorkommenden, häufigen Vogelarten vor allem bei größeren Glasfassaden oder anderen gebäudeseitig erhöhten Risikofaktoren (siehe Huggins & Schlacke 2019, 9f., 101 und Steiof 2022, 89-92) möglich ist. Ein ähnlich erhöhtes Risiko könnte sich zukünftig weiter nordwestlich durch die geplanten Gehölzpflanzungen in westlicher Richtung ergeben, so dass auch hier entsprechende Auflagen sinnvoll sind. Allerdings betrifft dies dort <i>keine aktuellen Vogelvorkommen</i>, sondern solche, die sich dort zukünftig ansiedeln könnten. Aus diesem Grund wurden die Vermeidungsmaßnahmen dort nicht vorgeschlagen.</p> <p>In allen anderen Bereichen ist ein erhöhtes Risiko <i>vorhandener</i> Vogelvorkommen nicht erkennbar, weil hier keine <i>bestehenden</i> Gehölzflächen, die Vogelvorkommen beherbergen könnten, betroffen sind. Aus diesem Grund wurde hier die Notwendigkeit, Vermeidungsmaßnahmen zwingend festzuschreiben, nicht gesehen. Da die Reduzierung des Vogelschlages an Glasflächen naturschutzfachlich und aus Tierschutzgründen natürlich auch hier sinnvoll ist, wäre der Vorschlag wiederum, in diesen Teilen des Bebauungsplanes mit freiwilligen Maßnahmen zu arbeiten und für die Bauherren eine übersichtliche Darstellung mit empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen mit der ausdrücklichen Empfehlung, das bei der Konzeption der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Als mögliche positive Beispiele seien das Merkblatt „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ der Schweizerischen Vogelwarte und die Seiten 58 bis 61 der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ genannt.</p> <p>Die o.g. Quellen werden in den Festsetzungsvorschlägen bzw. Empfehlungen ergänzt.</p> <p>Allg. Hinweis zu den freiwilligen Maßnahmen: Die betroffenen Unternehmen könnten solche Maßnahmen auch für Werbezwecke nutzen und zeigen,</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>dass Sie im Sinne einer Corporate Social Responsibility bereit sind, bei ihren unternehmerischen Entscheidungen auch gesamtgesellschaftliche Aspekte in ihre unternehmerischen Entscheidungen einzubeziehen und dabei ggf. auch Mehrkosten in einem vertretbaren Rahmen oder Abstriche bei der Gestaltung der Gebäude in Kauf zu nehmen.</p>
<p>A.2.5.3 <u>Ergänzung zu 1.10.8</u></p> <p>Der Wurzel-, Kronen- und Stammbereich von Gehölzen ist entsprechend der DIN 18920 (Baumschutz auf Baustellen) und R-SBB (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege) vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelbereich erstreckt sich dabei 1,5 m über die Kronentraufe hinaus. Sofern der Schutzbereich nicht vollständig eingehalten werden kann und eine alternative Leitungsführung nicht möglich ist, muss in diesem Bereich unter Absprache mit der Umweltbaubegleitung (UBB) in Handschachtung bzw. mit dem Saugbagger weitergearbeitet werden. Grundsätzlich sind alle Erdarbeiten, Materiallager etc. stets so weit wie möglich vom Gehölz entfernt durchzuführen.</p>		<p>Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden ergänzt.</p> <p>Die Leitungen des Abwassersammlers bleiben unverändert.</p>
<p>A.2.6 Umweltbaubegleitung</p> <p>Die Baufeldfreimachung ist durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu begleiten und zu dokumentieren. Die fachliche Eignung der UBB muss über entsprechende Referenzen nachgewiesen werden. Fachlich qualifiziert sind Personen mit ökologischem Studium, welche die Biotoptypen, FFH-Lebensraumtypen sowie Habitatsprüche der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten fachlich qualifiziert bestimmen sowie nach den gängigen Regelwerken einschätzen und bewerten kann.</p> <p>Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Gehölzbestand aus sechs dicken Eichen sowie mehreren Eschen und Spitzahornen. Dieser Bestand ist gemäß der Beschreibung im Umweltbericht weiterhin als gesetzlich geschütztes Biotop zu bewerten. Diese Gehölzbestände sowie die vorhandenen im Norden sind durch die UBB zu kennzeichnen und ergänzend zu den im Gutachten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz des Kronen-, Wurzel- und Stammbereichs ist ein Mindestabstand in der Größe des Wurzelbereichs</p>		<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis zur Umweltbaubegleitung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>(Kronentrauf plus 1,5 m) einzuhalten. Es sei auf die Bestimmungen der DIN 18920 (Baumschutz auf Baustellen) und der R-SBB (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege) verwiesen. Diese gelten für alle im Plangebiet befindlichen Gehölzbestände.</p>	
<p>A.2.7</p>	<p>Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen.</p> <p>Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).</p>	<p>Sobald verfügbare und geeignete Ausgleichsflächen bekannt sind, können (bei Bedarf) die nebenstehenden Hinweise berücksichtigt werden.</p>
<p>A.2.8</p>	<p>Kompensationsverzeichnis</p> <p>Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz BW i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökoko-Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ » Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des</p>	<p>Sobald verfügbare und geeignete Ausgleichsflächen bekannt sind, können die nebenstehenden Hinweise berücksichtigt werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Kompensationsverzeichnis ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.2.9	Brutplätze für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im neuen Gebäudebestand können problemlos in Form von Niststeinen (z.B. Typ Niststein) sowie Sperlingskoloniehäuser in die fertigen Außenfassaden eingearbeitet werden. Die Nisthilfen sollten in etwa 3-5 m Höhe, in halbschattiger bis schattiger Lage und nicht zur Wetterseite hin, angebracht werden.	Es handelt sich dabei um eine freiwillige Maßnahme, da die Höhlenbrüter nicht betroffen sind. Trotzdem sind die Nisthilfen erwünscht.
A.2.10	Für die Gestaltung von Gründächern mit mehr Strukturvielfalt und Nutzen für die Biodiversität empfehlen wir, auf artenreiches, gebietsheimisches Saatgut zurückzugreifen, um Lebensraum für Insekten und Nahrungsgrundlage für Vögel zu schaffen. Die Vegetationsschicht sollte hügelig angelegt werden und es sollten kleine Alt- und Totholzhaufen integriert werden.	Die Hinweise bezüglich Saatgut werden aufgenommen. Hügel und Alt-/Totholz werden als Empfehlung aufgenommen.
A.2.11	Wir empfehlen das Anbringen von Verbiss- und Wühlmausschutz sowie die Installation eines Dreibocks bei Baumpflanzungen. Insbesondere in den ersten Jahren ist eine ausreichende Wässerung essentiell. Bei Laubbäumen ist ein fachgerechter Erziehungs- und Erhaltungsschnitt vorzusehen.	Die Hinweise sind für die Objektplanung und Ausführung relevant und dann in die Planung und das LV aufzunehmen.
A.2.12	Bäume lassen sich nur dann erhalten, wenn auch die Baumstandorte erhalten werden. Das bedeutet, dass die Bäume eine angemessen große Baumscheibe zur Verfügung gestellt bekommen. Als Mindestanforderung gelten offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m ² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m ³ verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik. Selbiges gilt auch für die neu zu pflanzen Bäume, die zur Anpflanzung festgesetzt sind.	Die Hinweise sind bereits in Ziffer 1.12.4 der Bebauungsvorschriften enthalten.
A.2.13	Die Population von Amphibienarten sind landes- und bundesweit aktuell in deutlichem Rückgang. Auch im Bereich der Siedlungswasserwirtschaft kommen	Es sind keine Amphibienwanderwege im/zum Plangebiet bekannt. Trotzdem kann es vorkommen, dass Amphibien aus Gartenteichen oder bei Trockenheit auf der Suche nach feuchten Stellen das

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>mangels umgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG streng und/oder besonders geschützte Amphibienarten an technischen Einrichtungen zu Tode. Amphibien werden z. B. durch die vorhandenen Gewässer/Wasseransammlungen angezogen und können dann aber aus den Schächten, RÜB, KA nicht mehr entkommen. Ebenfalls stellen Randsteine an Straßen ab einer Höhe von 3 cm eine unüberwindbare Barriere für Amphibien dar.</p> <p>Durch eine Umsetzung von einfachen, kostengünstigen und hochgradig wirksamen Schutzmaßnahmen wäre es möglich, im Bereich der Siedlungswasserwirtschaft die Mortalität von Amphibien und somit den Bestandsrückgang gefährdeter Arten maßgeblich zu senken. Diese können und sollten auch bei bestehenden Regenwasserschächten oder Anlage im Rahmen geplanter Sanierungs-, Wartungs- oder Umbaumaßnahmen durch die Gemeinde nachgerüstet werden, geeignete Maßnahmen für Regenwasserschächte sind z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - engmaschige Abdeckungen der Regenschächte, sodass diese nicht als Tierfalle wirken können - Installation von Ausstiegshilfen in vorhandenen Schächten - Randsteine 2 - 5 m vor bzw. hinter den Regenschächten abschrägen bzw. Lücken in den Randsteinen alle ca. 20 m vorsehen, sodass ein „Ausstieg“ für Amphibien vor den Schächten möglich ist - bei Neubau von Regenschächten diese ca. 20 cm vom Randstein zurückversetzen <p>Grundsätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass im Rahmen von baulichen Veränderungen oder Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Siedlungswasserwirtschaft (z.B. RÜBs, KA, Entwässerungsschächte) in der Nähe von Wald oder Offenlandbereichen sowie im Korridor vorhandener bzw. potentieller Amphibienwanderstrecken im Rahmen der Vermeidung/Minimierung sichergestellt werden muss, dass so wenig als möglich streng und/oder besonders geschützte Amphibienarten sowie weitere Tierarten zu Tode kommen. Diesbezüglich wird auf folgende Umsetzungsbeispiele verwiesen:</p>	<p>Gebiet durchwandern. Die Problematik muss bei der Konkretisierung und Planung des Regenwasserabflusses im Auge behalten werden. Die u.g. Merkblätter/Leitfäden bieten Planungshilfen.</p> <p>Die Relevanz bzw. Möglichkeiten des Einsatzes (Regenwasserbehandlung, Regenwassermanagement, Regenwasserschächte etc.) werden im Zuge der Erarbeitung der Entwässerung geprüft.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Scheibert, B.; Suter, K.; Nill, W.; Blattner, H.-R.; Meier, C. (2009): Straßen und Entwässerungssysteme - Schutzmaßnahmen für Amphibien. In: Schweizer Norm, Anhang Nr. 640699, VSS. https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/bvu/umwelt-natur/natur-und-landschaftsschutz/arten-und-lebensraeume/tiere/vss-norm-640-699-anhang.pdf - Stadt Zürich, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement (o. J.): Richtlinie für Straßenbauprojekte in Amphibienzonen. https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/ted/Deutsch/gsz_2/publikationen/beratung-und-wissen/tier-und-mensch/amphibien/Richtlinie_Straassenbau_Projekte_Amphibienzonen.pdf <p>Bei weiteren Fragen können sie sich diesbezüglich gerne an den FB 420 wenden.</p>	
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.3.1	<p>Bodenschutz</p> <p>Die Böden im Plangebiet sind von mittlerer Wertigkeit. Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet ist jedoch die Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS) besonders wichtig. Ihr Verlust ist durch geeignete technische Maßnahmen auszugleichen. Niederschlagswasser soll vor Ort versickern, nicht abgeleitet werden.</p> <p>Beim Bau ist die humose Oberbodenschicht (ca. 0,3-0,4 m) gemäß § 6-8 BBodSchV einer hochwertigen Verwertung im Sinne von DIN 19639 (Punkt 3.3.3) zuzuführen. Sie darf nicht zur Verfüllung, sondern nur zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten (z. B. Grünanlagen) oder für Rekultivierung und Bodenverbesserung genutzt werden.</p> <p>Ober- und Unterboden sind gemäß BBodSchV und DIN 19639, 19731 bzw. 18915 schonend, getrennt und unvermischt auszubauen, zu lagern und vor Verlust oder Verunreinigung zu schützen.</p> <p>Grünflächen sind während und nach der Bauphase durch technische und</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zum Bodenschutz wird in den Bebauungsvorschriften ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>organisatorische Maßnahmen (z. B. Bauzäune, Tabuflächen) vor Beeinträchtigungen zu schützen.</p> <p>Zur Sicherstellung eines sachgerechten und schonenden Umgangs mit kulturfähigem Oberboden und aufgrund der Eingriffsfläche von $\geq 3000 \text{ m}^2$, ist für die Planung und Umsetzung von Bodenschutzmaßnahmen während der Erschließung sowie für die spätere Bebauung eine sachkundige bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 zu beauftragen und der unteren Bodenschutzbehörde zu benennen.</p> <p>Die BBB koordiniert u. a. Flächeneinteilung, Befahrungsstrecken, geeignete Maschinen und Logistik der Bodenarbeiten und stimmt dies mit der Behörde ab. Voraussetzung ist ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639, erstellt durch eine sachkundige Person (mit Nachweis nach § 18 BBodSchG oder gleichwertig), das spätestens sechs Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten vorzulegen ist.</p> <p>Zum sparsamen Umgang mit Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 1 und 7 BBodSchG ist die Verwertung kulturfähigen Oberbodens frühzeitig einzuplanen. Nahegelegene landwirtschaftliche Flächen sind für Bodenverbesserungen geeignet. Die untere Bodenschutzbehörde kann bei Bedarf Flächen vermitteln oder relevante Daten bereitstellen.</p>	
A.3.1.1	<p>Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, die Begrenzung der zusätzlichen Bodenversiegelung sowie den Erhalt bzw. die Schaffung von Grün- und Freiflächenanlagen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).</p> <p>Für den Abtrag, Zwischenlagerung und Auftrag von kulturfähigen Bodenschichten und zur Vermeidung und Minderung von Bodeneingriffen in zukünftige Grünflächen oder zur Errichtung temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen und Lagerflächen, gilt:</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zum Bodenschutz wird in den Bebauungsvorschriften ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="316 376 821 896">▪ Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden. <li data-bbox="316 913 821 1187">▪ Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Neufassung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV n. F.) und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV), für die Benutzung, den Umgang und die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden. <li data-bbox="316 1205 821 1444">▪ Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden (Oberboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. <li data-bbox="316 1462 821 1612">▪ Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen <li data-bbox="316 1630 821 2022">▪ Ober- und Unterboden sind entsprechend BBodSchV und DIN 19639, 19731 bzw. 18915 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt werden und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbsunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) 	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sind getrennt auszubauen und zu lagern.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausgebaute Böden (Ober- und Unterboden) sind fachgerecht entsprechend DIN 19639, 19731 bzw. 18915 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten und vor Verlust und Verunreinigung zu schützen. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als 6 Wochen sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten technisch zu begrünen. ▪ Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 19731 zu vermeiden. ▪ Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern. ▪ Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Zum Erhalt und zur Schaffung von Grün- und Freiflächen sind Böden vorhandener und zukünftiger Grünflächen vor baulichen und sonstigen schädlichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Hierzu sollten Kulturboden und Grünflächen nicht möglichst nicht befahren und/oder eindeutig erkennbar baulich abgegrenzt werden (z. B. mit Bordsteinen, Gräben, Hecken, Natursteinblöcken, Bauzaun (während Baumaßnahmen), Poller etc.). ▪ Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) befahren werden. ▪ Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden 	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>(Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Nebenanlagen sowie Zugangswege, Terrassen und Garagenvorplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) befestigt werden. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordert. ▪ Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. ▪ Als Baustraßen sind Recycling- und Mineralbaustoffe entsprechend der zulässigen Einbaukonfigurationen nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zulässig. Nach § 19 Absatz 8 muss zwischen der Baustoffschüttung und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eine schützende Grundwasserdeckschicht aus Lehm, Schluff, Ton vorliegen. Bei Kiesschichten ist ein Einbau von Recycling-Baustoffen nicht zulässig. Es dürfen dann nur natürliche Mineralbaustoffe zum Einsatz kommen. Unabhängig davon sind die geltenden Grundwasserflurabstände einzuhalten. ▪ Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden. ▪ Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle 	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Fremdmaterialeinträge sind rückstandslos zu entfernen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen. ▪ Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden. 	
A.3.2	<p>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</p> <p>Der Standort des Vorhabens liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes 315117 WSG der bnNETZE, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbandes (WVV) Himmelreich im Zartener Becken in Schutzzone IIIB. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis zum Wasserschutzgebiet ist bereits in den Bebauungsvorschriften enthalten.</p>
A.3.3	<p>Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>In der frühzeitigen Beteiligung fehlen noch sämtlichen Angaben zur Abwasserbeseitigung. Insbesondere das Thema Niederschlagswasserbeseitigung ist völlig unklar. Die Größe des Plangebiets soll rund 4,0 ha Fläche betragen. Für die Fläche ist entsprechend des DWA-A 102 eine Wasserhaushaltbilanz zu erstellen. Für die Plausibilisierung sind dem Landratsamt die Daten als WABILA-Daten (Prüfsoftware des Landes Baden-Württemberg) zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die Behandlung bzw. Beseitigung des verschmutzten Niederschlagswassers ist derzeit noch nicht gesichert. Hintergrund die geplante Regenwasserbehandlung für Fischerrain I und II. Für das bestehende Gewerbegebiet soll ein Retentionsbodenfilter errichtet werden. Eine Erweiterung von 4 ha ist dabei aber nicht berücksichtigt. Es ist derzeit auch unklar, inwieweit für die Erweiterung noch Kapazitäten vorhanden sind. Aus fachlicher Sicht können wir</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es werden Aussagen zur Entwässerung in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	lediglich für das Wohngebiet die Möglichkeit einer gesicherten Entwässerung erkennen.	
A.3.3.1	<p><u>Hinweis für Abwasserleitungen im Wasserschutzgebiet:</u></p> <p>Für sämtliche Abwasserleitungen (Schmutz- und Niederschlagswasserleitungen) sind die Vorgaben des DWA-A 142 zu beachten und umzusetzen. Im Vorfeld ist in Absprache mit dem Sachgebiet Grundwasser eine Gefährdungsabschätzung nach dem DWA-A 142 zu erstellen. Neue Grundleitungen unterhalb von Gebäuden sind zu vermeiden. Falls erforderlich, sind diese auf kürzestem Wege aus der Bodenplatte herauszuführen. Das Rohrmaterial muss eine Zulassung für Wasserschutzgebiete besitzen. Die Verlegung hat in einem Betonmantel zu erfolgen.</p> <p>Unter Beachtung der DIN 1986 - 100 sind ausreichend Schächte und Inspektionsöffnungen als Voraussetzung für wiederkehrende Dichtheitsprüfungen und Inspektionen vorzusehen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird in den Bauvorschriften ergänzt.</p>
A.3.4	<p>Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen</p> <p>Die Gemeinde Kirchzarten lässt derzeit ein Starkregenrisikomanagementkonzept durch ein Fachbüro erstellen. Sofern es für den überplanten Bereich nach den bislang vorliegenden Ergebnissen des Starkregenrisikomanagementkonzeptes eine Betroffenheit gibt, ist dies in der Abwägung zur Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Erarbeitung eines Starkregenrisikomanagementkonzeptes wird voraussichtlich im April 2026 abgeschlossen sein. Der überplante Bereich ist bisher nicht bei Starkregenereignissen betroffen bzw. gefährdet.</p>
<p>A.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)</p>		
<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>		
A.4.1	<p>Erdmassenausgleich</p> <p>Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis zum Erdmassenausgleich in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sind die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan darzulegen.</p> <p>Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln. Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist. Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen.</p>	
A.4.2	<p>Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB (= weitere Zone eines Schutzgebietes) eines Trinkwasserschutzgebietes. Gemäß § 49 AwSV dürfen in diesem Gebiet folgende Anlagen nicht errichtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen der Gefährdungsstufe D • Biogasanlagen mit einem Maßgebenden Volumen von insgesamt über 3000 m³ • unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C sowie • Anlagen mit Erdwärmesonden. 	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird in den Bebauungsvorschriften ergänzt.</p>
A.4.3	<p>Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst zuständig.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.4.4	<p>Im Zusammenhang mit der Ziffer 1.1.3 der Bebauungsvorschriften wird darauf hingewiesen, dass Anlagen, die im Anhang 1 der 4. BImSchV gelistet sind und die für die Errichtung und den Betrieb eine Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz benötigen, nicht in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden können, außer es liegt eine nachvollziehbare Atypik vor. Anlagen, die zusätzlich unter die Industrie-Emissionsrichtliche (IE-RL) oder unter die 12. BImSchV (Seveso-RL) fallen, können ausschließlich in Industriegebieten (GI) angesiedelt werden.</p>	<p>Es sind keine Anlagen, die im Anhang 1 der 4. BImSchV gelistet sind und die für die Errichtung und den Betrieb eine Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz benötigen, im Gewerbegebiet geplant.</p> <p>Ebenfalls sind keine Anlage, die unter die Industrie-Emissionsrichtliche (IE-RL) oder unter die 12. BImSchV (Seveso-RL) fallen, im Plangebiet vorgesehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4.5	Wir weisen darauf hin, dass im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Lärmrichtwerte nachgewiesen werden muss. Des Weiteren ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch nachzuweisen, dass an schutzbedürftigen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.6	<p>Niederschlagswasser</p> <p>Gemäß 6.4.2 des Umweltberichts befindet sich ein Entwässerungskonzept in Bearbeitung und soll bis zur Offenlage vorliegen. Wir empfehlen das Entwässerungskonzept frühzeitig mit den Fachbereichen Wasser und Boden sowie Gewerbeaufsicht des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald abzustimmen und bereits auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens abzuarbeiten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es werden Aussagen zur Entwässerung in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p>
A.4.7	Darüber hinaus bestehen aus Sicht der Gewerbeaufsicht keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.5.1	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auch die Flurstücke 901/3 und 903/1. Für alle anderen Flurstücke im Geltungsbereich wurde bereits ein Umliegungsvermerk im Liegenschaftskataster eingetragen, für die oben genannten Flurstücke fehlt er noch.	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Umliegungsvermerk wird im Liegenschaftskataster eingetragen.</p>
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.6.1	Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt 405 eine Wassermenge von 96 m ³ /h über mindestens zwei Stunden erforderlich. Unterflur-Hydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 und zusätzlich auf den Verkehrsflächen so kenntlich zu machen, dass sie nicht zugestellt werden.	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Löschwasserversorgung mit den genannten Werten ist sichergestellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.7.1	Die Darstellungen in Wärmeplänen sowie die Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes sind fortan bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7g BauGB).	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Wärmeplanung ist aktuell nicht vorgesehen.
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.7.2	Anlass der Planung ist u.a. der Bau einer Schule und einer Flüchtlingsunterkunft. Bei diesem Personenkreis, der künftig hier leben bzw. sich hier aufhalten wird, handelt es sich um vulnerable Gruppen, die einen besonderen Schutzbedarf vor Hitzebelastung haben. In der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans betont die Gemeinde Kirchzarten, dass sie sich sehr darum bemüht, „ihrer humanitären Verpflichtung nachzukommen“ und „menschenswürdigen Wohnraum zu schaffen.“ Laut Klimaprojektionen wird die Zahl der Sommertage mit > 25°C bis 2050 in Kirchzarten stark steigen. Hohe Temperaturen schränken die Konzentrationsfähigkeit ein, wodurch insbesondere bei produzierendem Gewerbe die Gefahr von Arbeitsunfällen steigt. Die Zahl der Tropennächte wird von heute 9 auf 32 Ende des Jahrhunderts steigen. Gerade die Tropennächte sind bedeutend für die menschliche Gesundheit, da der Schlaf bei Temperaturen von mehr als 20°C in der Regel nicht mehr als erholsam empfunden wird. Sie betreffen die Menschen im Wohngebiet. Vor diesem Hintergrund sollten alle Maßnahmen ergriffen werden, um die Hitzebelastung im Plangebiet zu reduzieren. Dazu gehören in erster Linie Begrünungsmaßnahmen aller Art: Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Eingrünung, Begrenzung der Versiegelung. Dies gilt nicht nur für die WA- und SO-Flächen, sondern auch für die geplanten neuen Gewerbegebietsflächen, denn ein	Dies wird teilweise berücksichtigt. Eine Fassadenbegrünung wird nicht verbindlich festgesetzt. Es ist zum jetzigen Planungsstand noch nicht abschließend geklärt, ob und in welcher Form eine Fassadenbegrünung technisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Eine abschließende, verlässliche Klärung ist aus Sicht der Gemeinde Kirchzarten auch nicht bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu erwarten. Ebenfalls ist die Frage nach einer verlässlichen und fachgerechten langfristigen Pflege einer gegebenenfalls realisierten Fassadenbegrünung zum jetzigen Planungsstand noch offen und aus Sicht der Gemeinde Kirchzarten auch nicht bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abschließend und verlässlich zu klären. Die Baumpflanzungen und somit die Baumdichte wird erhöht. Es werden Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen geplant. Dächer von Haupt- und Nebengebäuden im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie von Garagen und Carports mit einer Neigung zwischen 0° und 10° sind extensiv zu begrünen. 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. Die Dachneigung wird im Plangebiet generell auf 10° begrenzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>hoher Versiegelungsgrad hier würde sich durch Temperaturabstrahlung (Hitzeinselseffekt) negativ auf Schule und Flüchtlingsunterkunft auswirken.</p> <p>Daher ist es dringend geboten, die Dachneigung im Plangebiet generell auf 10° zu begrenzen und eine Dachbegrünung verbindlich festzusetzen. Ein Gründach hat durch die Dämmwirkung und die Wasserverdunstung einen kühlenden Effekt. Dies mindert auch die Kosten für die nachträgliche Kühlung des Gebäudes und die Abstrahlung in die Umgebung (Hitzeinselseffekt). Ein Teil des Gründaches kann in Form eines Dachgartens als attraktiver „Pausenraum“ gestaltet werden und so zu einer höheren Lebensqualität der Flüchtlinge, Schüler- und Mitarbeiterschaft beitragen. Ein Gründach leistet außerdem einen Beitrag zur Starkregenvorsorge, denn es saugt sich auf wie ein Schwamm und gibt das Regenwasser erst mit deutlicher zeitlicher Verzögerung ab, sodass die steigende Gefahr einer Überlastung des Kanalsystems und einer Überflutung verringert wird. Ein Gründach mit Retentionsvolumen erhöht diese Wirkung (bis ca. 5% Dachneigung möglich). Die Versickerung von Regenwasser vor Ort bzw. die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Bewässerung von Grünflächen führt zu Kosteneinsparungen bei der Abwassergebühr.</p>	
A.7.3	<p>Wir regen an, folgenden Hinweis in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen: „Photovoltaik lässt sich mit einem Gründach gut kombinieren. Die Kühlung der Photovoltaikmodule führt durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.“</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird Hinweis zu Photovoltaik in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>
A.7.4	<p>Weiterhin empfehlen wir dringend, rings um alle Teilbereiche (GE, GEE, WA, SO) randliche Grünstreifen festzusetzen, auf denen Gehölze zu pflanzen sind. Diese verbessern nicht nur das Erscheinungsbild, sondern sorgen durch ihre Verdunstungsleistung auch für eine Reduktion der Hitzebelastung und bieten Versickerungsmöglichkeiten im Falle von Starkregen. Weiterhin sollte eine Festsetzung</p>	<p>Es wird ein Mindestanteil der Grundstücksfläche mit Gehölzpflanzungen festgesetzt.</p> <p>Die Baumdichte wird auf 1 Baum pro 4 Stellplätze festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	erfolgen, dass bei Parkplätzen alle 4 Stellplätze 1 Baum gepflanzt werden soll.	
A.7.5	Um die Aufheizung der Gebäude und den Hitzeinsel-Effekt für die Umgebung zu minimieren, empfehlen wir außerdem, eine Fassadenbegrünung nach § 9 Abs. 1 BauGB verbindlich festzusetzen. Wir regen an, zum Zweck der Klimaanpassung (Temperatenausgleich für die Gebäude und die Umgebung sowie Regenwasserrückhaltung) und zur Erhöhung der Biodiversität folgende Textfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu ergänzen: „Fensterlose Fassadenteile von Gebäuden und Nebenanlagen sind so mit Rankgewächsen zu begrünen, dass mindestens 30 % der Fassadenfläche berankt werden (Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze/ 2,5 lfm. Fassadenlänge). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.“	Dies wird nicht berücksichtigt. Fassadenbegrünung wird weder als Festsetzung noch als Empfehlung aufgenommen. Es ist zum jetzigen Planungsstand noch nicht abschließend geklärt, ob und in welcher Form eine Fassadenbegrünung technisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Eine abschließende, verlässliche Klärung ist aus Sicht der Gemeinde Kirchzarten auch nicht bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu erwarten. Ebenfalls ist die Frage nach einer verlässlichen und fachgerechten langfristigen Pflege einer gegebenenfalls realisierten Fassadenbegrünung zum jetzigen Planungsstand noch offen und aus Sicht der Gemeinde Kirchzarten auch nicht bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abschließend und verlässlich zu klären.
A.7.6	Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur.	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein Hinweis zum Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)		
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.8.1	Diese Flächen sind gemäß der 2022 überarbeiteten Flurbilanz von Baden-Württemberg überwiegend der „Vorbehaltsflur I“ zuzuordnen, es handelt sich dabei um hochwertige landwirtschaftlichen Produktionsflächen. Ausschlaggebend für die Einstufung in diese Kategorie sind neben der guten Bodenqualität in weitgehend ebener Lage in Verbindung mit den günstigen klimatischen Bedingungen die gute Erschließung mit Wirtschaftswegen. Auf solchen	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. 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

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gunstandorten können entsprechende Erträge mit verhältnismäßig geringem Aufwand erwirtschaftet werden, die an schlechteren Standorten sowohl aus betriebswirtschaftlicher Sicht (erhöhter Arbeitsaufwand) als auch mit erhöhter Umweltbelastung (höherer Dünge- und Pflanzenschutzmittelaufwand) teuer erkaufte werden müssen. Standorte der Vorbehaltsflur I sind der landwirtschaftlichen Produktion vorzuhalten. Eine Fremdnutzung sollte aus agrarstruktureller Sicht ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Der Planbereich wird überwiegend derzeit landwirtschaftlich für den Anbau von Ackerfutter genutzt. Ein Rinderhalter verliert mit Planumsetzung über 59 % seiner Ackerfutterfläche bzw. fast 3 % seiner Betriebsfläche. Ein weiterer Rinderhalter verliert mit Planumsetzung über 14 % seiner Ackerfutterfläche bzw. über 3 % seiner Betriebsfläche. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass ab 5 % Flächenverlust eine Betriebsgefährdung vorliegen kann und ab 8-10% Flächenverlust eine Existenzgefährdung allgemein festgestellt wird.</p>	<p>Schule und ermöglicht der Schule eine Entwicklung an einem neuen Standort innerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort.</p> <p>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. Aus den vorgenannten Gründen ergibt sich der Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans.</p> <p>Es sind zudem im Talboden des Dreisamtals im Gemeindegebiet von Kirchzarten keine Alternativstandorte möglich, da in den un bebauten Bereichen des Dreisamtals in Kirchzarten überall eine vergleichbare Bodengüte vorliegt.</p>
A.8.2	<p>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.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.8.3	<p>Die Zufahrt zu und von landwirtschaftlichen Grundstücken muss nach einer Bebauung erhalten bleiben. Sind Änderungen unumgänglich, so müssen eventuelle Hindernisse und Umwege noch zumutbar und künftig auch mit größeren Maschinen befahrbar sein. Landwirtschaftliche Wegestrecken durch den besiedelten Raum sollten für den Verkehr mit den landwirtschaftlichen Geräten hindernisfrei sein, deshalb sollte bei der Straßenplanung im Gewerbegebiet die Größe der landwirtschaftlichen Maschinen mitberücksichtigt werden.</p> <p>Es muss gewährleistet sein, dass der landwirtschaftliche Verkehr durch die Baumaßnahmen und den Baustellenverkehr nicht erheblich beeinträchtigt wird. Auf die Zeiträume mit Arbeitsspitzen in den landwirtschaftlichen Kulturen, wie Aussaat bzw.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Zufahrt zu und von landwirtschaftlichen Grundstücken wird nach einer Bebauung erhalten bleiben.</p> <p>Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die Baumaßnahmen und den Baustellenverkehr nicht erheblich beeinträchtigt werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Pflanzung und Ernte, ist im Besonderen Rücksicht zu nehmen. Die Koordination könnte im besten Fall eine landwirtschafts-fachliche Bauüberwachung bzw. Bauberatung übernehmen.	
A.8.4	Das Ausgleichsdefizit soll über das Ökokonto der Gemeinde Kirchzarten ausgeglichen werden. Nach aktuellem Planungsstand ist nicht davon auszugehen, dass naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig werden. Sollten sich dahingehend im weiteren Planungsverlauf Änderungen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen).	Es bleibt beim Ausgleich über das Ökokonto. In diesem Zusammenhang sind Gewässeraufwertungen geplant. Agrarstrukturelle Belange sind daher nicht betroffen.
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.9.1	Das geplante Baugebiet befindet sich außerhalb der Straßen rechtlichen Ortsdurchfahrt. Hier gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bis 20 m Entfernung ab dem äußeren Fahrbahnrand das absolute Anbauverbot (keine Hochbauten, keine größeren Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich). Diese Abstände werden eingehalten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	Des Weiteren gilt hier gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bis 40 m Entfernung ab dem äußeren Fahrbahnrand das relative Anbauverbot. In diesem Bereich bedarf die Errichtung baulicher Anlagen der Zustimmung der obersten Landstraßenbaubehörde. Eine Zustimmung zum Bebauungsplan kann aus Sicht des Fachbereiches Straßenbau- und betrieb für die folgenden Punkte erteilt werden: - Bau von Gebäuden gemäß dem Bebauungsplan. - Aufschüttung /Abgrabung mit Erstellen einer Stützwand - Stellplätze	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.3	Die Zustimmung für Außenwerbung wird aus Gründen der Sicherheit und	Die Außenwerbung ist bereits über Örtliche Bauvorschriften so eingeschränkt, dass von Werbeanlagen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Leichtigkeit des Verkehrs versagt (AS Kirchzarten in unmittelbarer Nähe).	innerhalb des Plangebiets die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
A.9.4	Für die im Bebauungsplan zugelassenen Photovoltaikanlagen sind entsprechende Blendgutachten zu erstellen, welche die möglichen negativen Auswirkungen (Blendung der Verkehrsteilnehmer) untersuchen und durch geeignete Maßnahmen ausschließen.	Die Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene von Baugenehmigungsverfahren, wo ein entsprechendes Blendgutachten erstellt werden muss, falls die nach Bebauungsplan zulässigen Photovoltaikanlagen auch realisiert werden soll. Hierfür ist die möglichst exakte Position und Neigung der einzelnen PV-/Solarthermie-Module notwendig. Diese Positionen und Neigungen werden erforderlichenfalls erst im Rahmen der detaillierten Ausführungsplanung und damit zur Bauantragsstellung ausgearbeitet. Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Nutzung der Flächen für PV-/Solarthermiemodule erst einmal nur ermöglicht bzw. vorbereitet. Die genauen Lagen und Neigungen werden im Bebauungsplan nicht vorgeschrieben, sodass es entsprechend der Ergebnisse des Blendgutachtens auch noch zu Anpassungen kommen kann. Eine Untersuchung der möglichen Reflexions-/Blendwirkung auf der Ebene des Bebauungsplans ist damit aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:	
A.9.5	Die im Plan dargelegte Zuführung zum Plangebiet ist Gegenstand einer Machbarkeitsstudie für die Radschnellweganbindung von Kirchzarten. Eine Aussage zum Sachstand kann noch nicht abgegeben werden. Grundsätzlich ist daher anzumerken, dass mit einem anderen Zuschnitt der bebaubaren Bereiche eine optionale Anbindung des Plangebietes an die L126/ B31 AS Kirchzarten ermöglicht werden könnte. Mit dieser Anbindung könnte ein Großteil des Verkehrs für das angrenzende Gewerbegebiet aufgenommen werden, was zu einer deutlichen Verkehrsbelastung führen würde.	Eine optionale Anbindung des Plangebietes an die L126/ B31 AS Kirchzarten soll aus Sicht der Gemeinde nicht ermöglicht werden, damit kein Durchgangsverkehr von der Umgehungsstraße (L126 und L127) in das Gewerbegebiet hineingeführt wird und das Gewerbegebiet nicht als Abkürzung für den Durchgangsverkehr genutzt werden kann. Ein Grunderwerb lediglich für den Straßenbau und die damit einhergehende Beeinträchtigung der Landwirtschaft ist zudem unverhältnismäßig.
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21	Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz
	(Schreiben vom 09.07.2025)	
A.10.1	Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel halten wir den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, wie er in den Bebauungsvorschriften vorgesehen ist, für geboten und begrüßen den Ausschluss.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.2	Gegen die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aus raumordnerischer Sicht nichts einzuwenden. In diesem	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Ziffer 1.1.3 der Bebauungsvorschriften zu zentrenrelevanten Randsortimenten wird, wie auch

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Rahmen können auch zentrenrelevanten Randsortimente (auf bis zu 10 % der genutzten Verkaufsfläche) zugelassen werden. Auch gegen die Festsetzung eines sog. Handwerkerprivilegs wäre aus raumordnerischer Sicht nichts einzuwenden.	vom Verband Region Südlicher Oberrhein empfohlen, präzisiert. Das sog. Handwerkerprivileg wird jedoch nicht festgesetzt, da in rechtskräftigen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete in Kirchzarten ein solches Privileg nicht festgesetzt ist.
A.10.3	Die unter Ziffer 1.1.3 enthaltene Ausnahme ist u.E. jedoch unklar und sollte entsprechend präzisiert werden.	Dies wird berücksichtigt. Die unter Ziffer 1.1.3 der Bebauungsvorschriften enthaltene Ausnahme wird präzisiert.
A.10.4	Die weitere raumordnerische Stellungnahme erfolgt im FNP-Verfahren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 16.06.2025)	
A.11.1	Geologische und bodenkundliche Grundlagen	
A.11.1.1	<u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Neuenburg-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Metamorphes und magmatisches Grundgebirge" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im <u>LGRB-Kartenviewer</u> entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <u>LGRBwissen</u> und <u>LithoLex</u> .	
A.11.1.2	<u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <u>LGRB-Kartenviewer</u> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <u>LGRBwissen</u> beschrieben.	
A.11.1.3	<u>Bodenkunde</u> Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der <u>Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50)</u> eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die <u>Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten</u> verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p>	
A.11.2	<p>Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.2.1	Ingenieurgeologie	Dies wird berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Es wird ein Hinweis zur Ingenieurgeologie in den Bauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.11.2.2	<p><u>Hydrogeologie</u></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (<u>LGRB-Kartenviewer</u>) und <u>LGRBwissen</u> entnommen werden.</p> <p>Auf die Lage des Plangebietes in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG-FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WVV HIMMELREICH“ (LUBW Nr.: 315-117) wird im Umweltbericht hingewiesen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>	
A.11.2.3	<p><u>Geothermie</u></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (<u>ISONG</u>) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p>	
A.11.2.4	<p><u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	
A.11.3	<p>Landesbergdirektion</p>	
A.11.3.1	<p><u>Bergbau</u></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	
A.11.4	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p><u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</u> Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im <u>LGRBanzeigeportal</u> zur Verfügung.</p> <p><u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u> Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der <u>LGRBhomepage</u> entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den <u>LGRB-Kartenviewer</u> sowie <u>LGRBwissen</u>.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser <u>Geotop-Kataster</u>.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Baureferat Nord (Schreiben vom 01.07.2025)</p>	
A.12.1	<p>Das Plangebiet "GE Fischerrain III" grenzt an die B 31 und die L 126. Unsere Belange sind daher berührt. Wir befinden uns auf freier Strecke außerhalb der OD. Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 9 FstrG / § 22 StrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Gemeint sind damit bauliche Anlagen, die ganz oder teilweise über der Erdgleiche liegen, auf das Ausmaß der Erhebung kommt es nicht an. Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zielt darauf ab, den Bereich des Anbauverbotes fern von baulichen Anlagen zu halten, die nach ihrem Erscheinungsbild und ihrer Nutzung geeignet sind, die Sicht der</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass keine Hochbauten innerhalb des Bereichs des Anbauverbots § 9 FstrG / § 22 StrG errichtet werden dürfen.</p> <p>Die von der Fa. Testo geplanten Stellplätze sind von der B31 aus nicht einsehbar und diese Stellplätze beeinträchtigen den Verkehr auf der B 31 nicht. Es sind im weiteren Verlauf in Richtung Osten bereits Stellplätze mit gleichem Abstand zur Bundesstraße vorhanden. Die Stellplätze werden im Ergebnis hier durch das Regierungspräsidium Freiburg vom Anbauverbot nach § 9 FstrG im geplanten Maß ausgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Verkehrsteilnehmer zu behindern und deren Aufmerksamkeit auf sich zu lenken. Verboten ist beispielsweise die Errichtung von Gebäuden, Kläranlagen, Verkaufsständen und -wägen aber auch anderen fahrbaren Gegenständen, wenn sie länger als kurze Zeit abgestellt werden, Leitungsmasten, Pfosten, Werbeanlagen und Einfriedungsmauern. Stellplatzflächen und Lagerflächen sind auch als Hochbauten zu sehen und daher als unzulässig zu bewerten.</p>	
A.12.2	<p>Des Weiteren bestehen von unserer Seite keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "GE Fischerrain III" i.d.F. vom 19.12.2024.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.13 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion (Schreiben vom 03.06.2025)</p>		
A.13.1	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Verfahrens liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG.</p> <p>Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist ebenfalls nicht erkennbar. Sollten weitere Planungen und Umsetzungen die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen betreffen, sind die Forstbehörden entsprechend zu unterrichten und anzuhören.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.14 Verband Region Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 12.06.2025)</p>		
A.14.1	<p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 4,1 ha, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen Gewerbegebiet GE, eingeschränktes Gewerbegebiet GEE, Allgemeines Wohngebiet WA und Sondergebiet Schule fest.</p> <p>Die für den Bebauungsplan notwendige 7. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren.</p> <p>Da der Einzelhandel im Gemeindegebiet aktiv gesteuert werden sollte, das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kirchzarten sowie die Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan zu berücksichtigen sind, halten wir die Einschränkung von zentrenrelevantem Einzelhandel - wie in den textlichen</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ziffer 1.1.3 der Bebauungsvorschriften wird, wie vom Verband Region Südlicher Oberrhein empfohlen, präzisiert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Festsetzungen angedacht - für plausibel und erforderlich.</p> <p>Allerdings muss die Formulierung unter Zif. 1.1.3 korrigiert werden: Es ist nicht klar, auf was sich die „10% der Verkaufsfläche“ beziehen.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob der Plangeber evtl. folgende Ausnahmeregelung zum Ziel hat: Bei Gewerbetrieben ist der Verkauf von auf dem Grundstück produzierter Waren zulässig. Dabei muss die Verkaufsfläche (VKF) gegenüber der Grundfläche der Betriebsgebäude deutlich untergeordnet sein und darf max. 10% der Grundfläche der Betriebsgebäude bis zu einer VKF von max. 100 m² umfassen.</p>	
A.14.2	<p>Auf die gleiche Unklarheit betr. der Einzelhandelsfestsetzung haben wir bereits beim Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ hingewiesen, sodass daraufhin die entsprechende Änderung erfolgte. Es wäre wünschenswert, wenn zukünftig die Formulierung stets rechtssicher von Anfang an des Verfahrens erfolgen würde.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Formulierung erfolgt künftig stets rechtssicher von Anfang des Verfahrens an.</p>
A.14.3	<p>Nach Plansatz 2.4.0.4 Abs. 4 (G) Regionalplan zählt zu einer flächeneffizienten Nutzung auch, dass gewerbliche Bauflächen vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender und dienstleistender Betriebe zu sichern sind und betrieblich bedingte Wohnnutzung nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung haben soll, sodass der Gebietscharakter und die typische Prägung als Gewerbegebiet gewahrt bleiben. Hinzu kommt, dass Gewerbeflächen in Kirchzarten rar und Nutzungskonflikte zu vermeiden sind.</p> <p>Ziffer 1.7 der textlichen Festsetzungen lässt jedoch bis zu 2 Wohneinheiten je Gewerbebetrieb im GE bzw. GEE zu. Die Wohnnutzung sollte jedoch vielmehr ausgeschlossen bzw. deutlich eingeschränkt werden, so dass nicht die mögliche gewerbliche Nutzung durch Wohnnutzung (häufig Einfamilienhäuser) verdrängt wird.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ziffer 1.7 der Bebauungsvorschriften wird ersatzlos gestrichen. Es wird an stattdessen eine Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass betriebliche Wohnungen baulich in die Gewerbebauten zu integrieren sind.</p>
A.14.4	<p>Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit sowie im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sollte mit der nutzbaren Gewerbefläche nachhaltig und sparsam umgegangen werden. Statt einer Bebauung ausschließlich in die Fläche, sollte geprüft werden, inwieweit Produktion und Büronutzung, aber auch</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht bereits im Vorentwurfsstadium eine flächeneffiziente Bebauung und Bodennutzung im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB. Weitergehende Festsetzungen für eine flächeneffiziente Bebauung und Bodennutzung sind daher nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Stellplätze und Lagerflächen flächeneffizient vertikal angeordnet werden können (siehe Plansätze 2.4.0.4 Abs. 4 (G) und 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan).</p> <p>Nur über eine entsprechende Baudichte, auch in Gewerbegebieten, kann dem großen Verbrauch an Freiflächen und landwirtschaftlichen Flächen entgegengewirkt werden.</p> <p>Wir regen an, dass im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen für eine flächeneffiziente Bauweise bzw. Bodennutzung erfolgen.</p>	
A.14.5	<p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.15 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 17.06.2025)</p>		
A.15.1	<p>Das Plangebiet umfasst in Summe knapp 4,1 ha und liegt am nordwestlichen Ortsrand Kirchzartens, direkt angrenzend an das Gewerbegebiet Fischerrain II. Es wird künftig den westlichen Abschluss der bandförmig ausgebildeten Kirchzartener Gewerbegebiete bilden. Laut Begründung werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Fischerrain I“ („Gewerbegebiet Fischerrain?“) und „Gewerbegebiet Fischerrain II“ „überlagert“.</p> <p>Geplant sind von Norden nach Süden weitere Gewerbegebietsbereiche GE, ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE und südlich davon ein allgemeines Wohngebiet WA sowie ein Sondergebiet SO „Schule“ (Planzeichnung: „SO Freie Schule Dreisamtal“). Der Begründung zu entnehmen ist, dass das WA allerdings besonderen Zwecken vorbehalten sein soll: Es soll Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie Menschen mit prekären Wohnsituationen bieten. Östlich angrenzend soll die Frei Schule Dreisamtal einen neuen Standort finden.</p> <p>Die vorgesehene Fortsetzung der Gewerbegebiete nach Westen wird grundsätzlich begrüßt. Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen für die Weiterentwicklung bereits ortsansässiger Betriebe scheint groß zu sein, laut Presse werden sogar die neuen Angebote nicht ausreichen, um der hohen Nachfrage nachkommen zu können.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>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. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>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. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Es stellt sich daher die Frage, warum hier nicht - in Fortsetzung der gewerblichen Flächen im FNP bzw. wohl auch der o.a. Bebauungspläne - die Flächen des Plangebietes ausschließlich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollen und für die beiden (hier) „artfremden“ Nutzungszwecke andere, wie auch geeignetere Standorte gesucht werden.</p>	
A.15.2	<p>GE(E)-Bereiche: Begrüßt wird, dass hinsichtlich des GE/GEE-Bereiches die Zulässigkeiten (Art der baulichen Nutzung) auf klassische Gewerbebetriebe konzentriert werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.15.2.1	<p>Bezüglich der Ausnahmen für <u>zentrenrelevante Randsortimente</u> wird angeregt, diese zu präzisieren „...Verkaufsfläche nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe“. Um bei größeren Betrieben trotzdem überbordende zentrenrelevante Angebote zu verhindern, wird angeregt, eine 2., dieses Mal absolute Begrenzung der Verkaufsfläche in einer Größenordnung von bspw. 200 m² noch vorzugeben (wie bspw. „... auf bis zu 10 %, maximal jedoch bis zu 200 m² Verkaufsfläche ...“).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Ziffer 1.1.3 der Bebauungsvorschriften wird, wie von der Industrie- und Handelskammer empfohlen, präzisiert.</p>
A.15.2.2	<p>Weiterhin wird angeregt, beim Maß der baulichen Nutzung auf die Festsetzung einer <u>Geschossflächenzahl</u> ganz zu verzichten. Und warum sollten eigentlich nur „2,0“ festgesetzt werden?</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. Die Geschossflächenzahl im Bereich des Gewerbegebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes wird auf 2,4 entsprechend den Obergrenzen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO festgesetzt.</p>
A.15.2.3	<p><u>Betriebliches Wohnen:</u> Ziffer 1.7 der Bebauungsvorschriften könnte u.E. missverstanden werden. In der Begründung wird zwar dargelegt, dass es sich hierbei nur um betriebliches Wohnen handeln kann, es sollte u.E. jedoch unmittelbar der Festsetzung hervorgehen.</p> <p>Gerade eigenständigen Wohngebäuden in Gewerbegebieten, die sich gerne im Laufe der Jahre zu normalem Wohnen entwickeln, steht die IHK kritisch gegenüber. Zudem könnten bei größeren Betrieben - auch unter Einhaltung der BauNVO - mit den derzeit vorgesehenen Festsetzungen auf einem Betriebsareal gleich zwei (ggf. sogar 3?) Wohngebäude mit je zwei Wohnungen entstehen. Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, wird angeregt, wie es auch in entsprechenden Festsetzungen zu finden ist, keine eigenständigen (Wohn-)Gebäude zuzulassen,</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Ziffer 1.7 der Bebauungsvorschriften wird ersatzlos gestrichen. Es wird an stattdessen eine Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass betriebliche Wohnungen baulich in die Gewerbebauten zu integrieren sind.</p>


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	sondern vorzugeben, dass betriebliche Wohnungen in die Gewerbebauten zu integrieren sind. Bauvorschrift 1.7 könnte u.E. dann zudem entfallen.	
A.15.3	WA: Wie oben bereits angesprochen, wird angeregt, in den Kirchzartener Gewerbegebieten auf die beabsichtigte Nutzung zu verzichten. Zur Ausweisung als „normales“ allgemeines Wohngebiet wären ohnehin Bedenken anzumelden: Zumindes sollten die Festsetzungen ausschließlich das hier Angestrebte zulassen, bspw. über die Festsetzung einer entsprechenden Gemeinbedarfs- oder Sondergebietsfläche.	Dies wird berücksichtigt. 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. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
A.15.4	SO Schule: Auch hier ist aus IHK-Sicht die Eignung des Standortes in Nachbarschaft zu einem „normalen, uneingeschränkten“ Gewerbegebiet im Norden, ggf. auch im Osten (?) in Frage zu stellen. Dies betrifft auch einen 2. Aspekt: Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass sich im angrenzenden Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zur Schule eine Spielhalle befindet. Es darf u.E. nicht sein, dass nach dem Bau der Schule die Spielhalle schließen müsste, weil die nach § 42 LGlUG geforderten Abstände nicht eingehalten werden.	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. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Für die Spielhalle gilt ein Bestandsschutz bis Mitte der 2030er Jahre.
A.15.5	Erschließung: Von einer Erschließung der Unterkünfte wie auch der Schule von Norden aus, d.h. über das Gewerbegebiet herkommend, wird abgeraten. Sollte es bei der derzeitigen Planung bleiben, wird angeregt, diese Nutzungen von Osten her (bspw. über den Rand des wohl unbebauten Grundstücks Flst.-Nr. 1258) zu erschließen. Hinweis: In der Planlegende sollte u.E. noch das Symbol Radweg aufgenommen werden und das Symbol für die Kombination Fuß- und Radweg deutlich erkennbar platziert werden.	Die Erschließung der Unterkünfte wird wie auch der Schule von Norden aus, d.h. über das Gewerbegebiet herkommend, erfolgen. In der Legende der Planzeichnung wird das Symbol für die Kombination Fuß- und Radweg deutlich erkennbar platziert.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.15.6	<p>Überlagerung, Ziffer 1.5 der Begründung: Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird angeregt, die Überlagerungen schematisch darzustellen. Welche Konsequenz soll dies haben? Auch in der Satzung müsste sich dies wohl noch finden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Der Satzungstext wird entsprechend ergänzt.</p>
A.15.7	<p>Zur Offenlage sollte ersichtlich sein, welche rechtswirksam ausgewiesenen Baugebiete im Osten an das künftige SO Schule angrenzen würden. Ggf. wäre dann auch das Thema mögliche Nutzungskonflikte zu bearbeiten, ein weiteres mögliches Argument für einen anderen Schulstandort.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. In der Planzeichnung wird redaktionell ergänzt, welche rechtswirksam ausgewiesenen Baugebiete im Osten an das künftige SO Schule angrenzen.</p>
<p>A.16 Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 02.07.2025)</p>		
A.16.1	<p>Das bestehende Gewerbegebiet soll durch ein GE und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) erweitert werden. Zusätzlich wird ein Sondergebiet Schule und ein Wohngebiet für Flüchtlingsunterkünfte festgesetzt. Im GE und GEE ist zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen, was aufgrund der peripheren Lage zu unterstützen ist. Somit wäre auch nicht zentrenrelevanter Handel bis zur Größe der Großflächigkeit möglich. Ausnahme besteht für branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche. Diese Festsetzung kann von uns mitgetragen werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.17 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 23.05.2025)</p>		
A.17.1	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird Hinweis zu den Belangen der Deutsche Telekom Technik GmbH in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

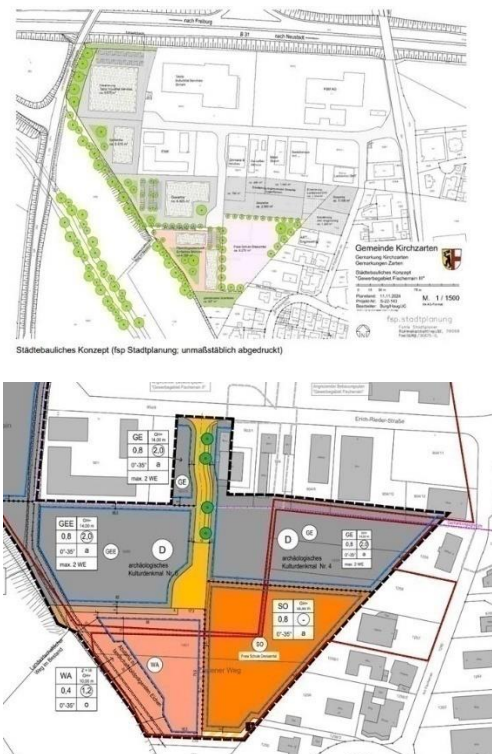
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	
A.18	badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 05.06.2025)	
A.18.1	<p>Im Verfahrensgebiet befinden sich 20kV Bestandsleitungen (Kabel und Freileitungen) der badenovaNETZE GmbH. Diese müssen geschützt und dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden. Für Rückfragen zu den Leitungen steht unser Netzmeister Herr Ralf Beathalter als Ansprechpartner zur Verfügung (E-Mail: ralf.beathalter@badenovanetze.de). Planauskunft erhalten Sie von unserem Tochterunternehmen regioDATA GmbH über die Hotline Planauskunft: 07621 91943-400 oder per E-Mail: auskunft@regiodata-gmbh.de)</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die 20kV-Bestandsleitungen badenovaNETZE GmbH liegen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sowie außerhalb von festgesetzten Baumpflanzungen.</p>
A.18.2	Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.18.3	<p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird Hinweis zu den Belangen der badenovaNETZE GmbH in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.18.4	<p>Das Verfahrensgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet "WSG- FEW+Kirchzarten+Stegen+WVV Himmelreich" in der Wasserschutzgebiets-Zone IIIB und unterliegt der Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.02.1992. Diese Vorgaben sind einzuhalten. Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, wenn durch das Vorhaben eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist.</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis zum Wasserschutzgebiet ist in den Bebauungsvorschriften bereits enthalten.</p>
A.19	TransnetBW GmbH	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
(Schreiben vom 05.06.2025)		
A.19.1	<p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Fischerrain III“ in Kirchzarten betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<p>A.20 Vodafone West GmbH (Schreiben vom 25.06.2025)</p>		
A.20.1	<p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<p>A.21 PLEdoc GmbH (Schreiben vom 26.05.2025)</p>		
A.21.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund 	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn 	
A.21.2	<p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> 	<p>Es bleibt beim Ausgleich über das Ökokonto. In diesem Zusammenhang sind Gewässeraufwertungen geplant. Eine Betroffenheit von Versorgungseinrichtungen der PLEdoc GmbH sind nicht ersichtlich.</p>
<p>A.22 Abwasserzweckverband Breisgau Bucht (Schreiben vom 26.06.2025)</p>		
A.22.1	<p>Im Bereich der geplanten Gewerbegebiets-Erweiterung „Gewerbegebiet Fischerrain III“ verläuft ein Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht. Der Sammler hat überörtliche Bedeutung und transportiert die Abwässer der Gemeinden Kirchzarten, Buchenbach und Oberried zur Verbandskläranlage. Der Verbandssammler ist mit einem Schutzstreifen geschützt, welcher von jeglicher Bebauung, Baumbepflanzung, Mauern, Lagern usw. freigehalten werden muss (siehe Anlage). Die Schächte müssen jederzeit zur</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht ist in der Planzeichnung sowie den Bebauungsvorschriften bereits mit einem Leitungsrecht gesichert und liegt außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Störungsbeseitigung, Wartung, Unterhaltung und Sanierung anfahrbar sein, auch mit großen Spülfahrzeugen (36 to). Auch bei der Erstellung von Firmenanlage bzw. Erschließung des Gewerbegebietes darf der Betrieb des Verbandssammler nicht durch den Baustellenbetrieb beeinträchtigt werden. Zaunanlegen dürfen die Anfahrbarkeit der Schächte keinesfalls verhindern bzw. behindern.</p> 	
A.22.2	<p>Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bzw. am Sammler (Anschlüsse, Schachtanpassungen...) sind frühzeitig, bereits in der Planungsphase, und in enger Abstimmung und nur im</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird Hinweis zu den Belangen des Abwasserzweckverbands Breisgauer Bucht in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Einvernehmen mit dem Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht durchzuführen.	
A.22.3	Auf Grund der hydraulischen Auslastung des Verbandssammlers ist von der Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe abzusehen.	Dies wird berücksichtigt. Abwasserintensive Gewerbeansiedelungen, wie z.B. Schlachthöfe, sind nicht vorgesehen
A.23 Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 03.06.2025)		
A.23.1	Die eingereichten/offen gelegten Unterlagen wurden eingesehen und aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft. Gegen die bisherige Planung bestehen nachfolgende Einwände.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.23.2	<p>Verkehrliche Anbindung der Schule</p> <p>Die Schule, bisher direkt Am Fischerain gelegen, war mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar und verfügte über einige Parkstände. Ein Ringverkehr über die Scheffelstraße und Erich-Rieder-Straße zur Zarternerstraße war bei einem erhöhten morgendlichen Verkehrsaufkommen möglich. Die Schule war über einen Gehweg auch für Fußgänger gut erreichbar.</p> <p>Durch die Neuanlage am Ende der Sackgasse ist mit Konflikten zwischen Fuß- und Fahrzeugverkehr durch den Hol- und Bringservice (Elterntaxis) zu rechnen. Auf Grund der Sackgasse kommt es unweigerlich zu Rangiervorgängen. Ein Gehweg ist von Seiten der Erich-Rieder-Straße aus bislang nicht vorgesehen. Es ist unrealistisch, dass Eltern ihre Kinder im Bereich der Scheffelstraße aussteigen und die Schule über den Verbindungsweg erreichen lassen.</p> <p>Die Anlage eines Verkehrsberuhigten Bereiches im Umfeld von Schulen scheidet regelmäßig wegen korrelierender Zielrichtungen aus.</p> <p>Durch die Freie Schule wäre daher vorab darzulegen, mit welchem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, wie die Schule angegliedert und Schülerströme gelenkt werden sollen und wie die o.g. Konflikte ausgeräumt werden sollen.</p>	<p>Im Bereich des Wendehammers ist aufgrund der ausreichenden Raumverhältnisse kein Gehweg vorgesehen</p> <p>Ein Gehweg ist von Seiten der Erich-Rieder-Straße aus vorgesehen und in der Planzeichnung bereits in der festgesetzten Verkehrsfläche mitenthalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		
A.24	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. (Schreiben vom 04.07.2025)	
A.24.1	<p>Im Namen des Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverbands (BLHV) möchte ich zu der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain III“ einige zentrale landwirtschaftliche Belange sowie dringende Forderungen zur Schadensbegrenzung und Entschädigung vorbringen. Ziel ist es, die Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe zu wahren und eine nachhaltige sowie konfliktfreie Umsetzung des Bauvorhabens zu gewährleisten.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.24.2	<p>Betroffene landwirtschaftliche Flächen und Nutzung</p> <p>Es wird das Flurstück Nr. 1456, Gewinn Fischerrain, in der Gemarkung Kirchzarten bewirtschaftet. Diese Fläche grenzt direkt an die geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets. Sie dient der Futtermittelherstellung für einen Rindermastbetrieb und trägt somit zur Produktion hochwertiger regionaler Lebensmittel bei. Die geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets stellen eine erhebliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung dar.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In der Planzeichnung ist ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, um die dauerhafte Zugänglichkeit zur bewirtschafteten Fläche auf Flurstück Nr. 1456, Gewinn Fischerrain, in der Gemarkung Kirchzarten sicherzustellen. Die geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets stellen daher keine erhebliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf Flurstück Nr. 1456 dar.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.24.3	<p>Bisherige Erfahrungen und aktuelle Beeinträchtigungen</p> <p>In der Vergangenheit wurden im Rahmen von Baumaßnahmen, beispielsweise durch einen EWK-Bau, Abgrabungen am Wegrand vorgenommen, die ohne die Kenntnis der Landwirte erfolgten. Dabei wurde der Weg so beeinträchtigt, dass eine Nutzung mit schweren Fahrzeugen nicht mehr möglich war. Aktuell ist die Firma Testo an einem weiteren Bauabschnitt tätig, wobei Fahrzeuge die Wendepalte blockieren, welche den Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht. Dies führt regelmäßig zu Wartezeiten und somit zu erhöhten Kosten, insbesondere bei der Beauftragung von Lohnunternehmen. Zudem wird die Wendepalte durch das absolute Halteverbot regelmäßig missachtet, ohne dass dies von den zuständigen Stellen geahndet wird.</p>	<p>Es erfolgt ein Abstimmungsgespräch mit den Eigentümern der Landwirtschaftlichen Flächen. Diese können hierzu gerne Ihre Pächter zum Gespräch mit einladen</p>
A.24.4	<p>Geplante Maßnahmen und zukünftige Herausforderungen</p> <p>Für den nächsten Bauabschnitt ist die Errichtung eines Wohncontainers für Flüchtlinge geplant, was voraussichtlich erneut zu Konflikten hinsichtlich der Nutzung der Zufahrten und der Wendepalte führen wird. Insbesondere bei der Verlegung von Zuleitungen oder der Abstellung von Baufahrzeugen besteht die Gefahr weiterer Beeinträchtigungen, welche die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erheblich erschweren.</p>	<p>Es erfolgt ein Abstimmungsgespräch mit den Eigentümern der Landwirtschaftlichen Flächen. Diese können hierzu gerne Ihre Pächter zum Gespräch mit einladen</p>
A.24.5	<p>Mangelhafte Kommunikation</p> <p>Die Kommunikation seitens der Bauherren bzw. der Gemeinde über geplante Maßnahmen, Sperrungen oder Einschränkungen ist unzureichend oder erfolgt gar nicht. Dies erschwert eine planvolle landwirtschaftliche Bewirtschaftung erheblich und führt zu unnötigen Konflikten.</p>	<p>Es erfolgt ein Abstimmungsgespräch mit den Eigentümern der Landwirtschaftlichen Flächen. Diese können hierzu gerne Ihre Pächter zum Gespräch mit einladen</p>
A.24.6	<p>Forderungen und rechtliche Rahmenbedingungen</p> <p>Vor diesem Hintergrund fordern wir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ungehinderten und dauerhaften Zugang zu den landwirtschaftlichen Flächen, auch mit überbreiten Maschinen (bis zu 3,5 m Breite), ohne vorherige Anfragen oder besondere Genehmigungen. 	<p>Es erfolgt ein Abstimmungsgespräch mit den Eigentümern der Landwirtschaftlichen Flächen. Diese können hierzu gerne Ihre Pächter zum Gespräch mit einladen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Schriftliche Zusicherung der Bauherren und Baufirmen vor Beginn der Arbeiten, dass die Zufahrten, Wege und Flächen uneingeschränkt nutzbar bleiben. - Sicherstellung der Zufahrten während des gesamten Vegetationszeitraums (voraussichtlich Juni bis Oktober 2025 sowie Februar bis Oktober 2026), um eine kontinuierliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu gewährleisten. - Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Maschinenbreiten bei der Planung und Durchführung der Bauarbeiten, um Schäden und Einschränkungen zu vermeiden. - Frühzeitige und kontinuierliche Information über alle geplanten Maßnahmen, Änderungen oder Einschränkungen, um eine rechtzeitige Anpassung der Bewirtschaftungsplanung zu ermöglichen. 	
A.24.7	<p>Nachhaltige Sicherstellung der landwirtschaftlichen Infrastruktur</p> <p>Auch nach Abschluss der Bauarbeiten bitten wir, die dauerhafte Zugänglichkeit zur bewirtschafteten Fläche während des gesamten Vegetationszeitraums sicherzustellen. Besonders im Hinblick auf die Planung von Parkmöglichkeiten ist es wichtig, die Bewirtschaftung nicht zu beeinträchtigen. Die Breite der Maschinen, die für die Bewirtschaftung notwendig sind, ist ebenfalls zu berücksichtigen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In der Planzeichnung ist ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, um die dauerhafte Zugänglichkeit zur bewirtschafteten Fläche sicherzustellen.</p>
A.24.8	<p>Schadensbegrenzung und Entschädigung</p> <p>Angesichts der bisherigen Beeinträchtigungen und der möglichen zukünftigen Einschränkungen möchten wir um eine angemessene Entschädigung für die landwirtschaftlichen Betriebe bitten, die durch die Bauarbeiten betroffen sind. Ziel ist es, die entstandenen Schäden auszugleichen und eine faire Kompensation für Wertverluste sowie zusätzliche Kosten sicherzustellen. Außerdem schlagen wir vor, einen Schadensausgleichsfonds einzurichten, auf den im Falle weiterer Beeinträchtigungen kurzfristig zugegriffen werden kann. Wir sind überzeugt, dass wir gemeinsam eine Lösung finden, die für alle Beteiligten zufriedenstellend ist und eine gute Zusammenarbeit ermöglicht.</p>	<p>Es erfolgt ein Abstimmungsgespräch mit den Eigentümern der Landwirtschaftlichen Flächen. Diese können hierzu gerne Ihre Pächter zum Gespräch mit einladen</p>

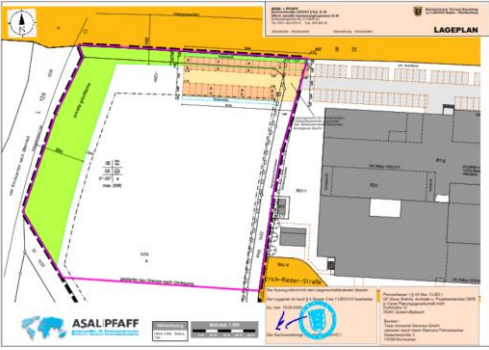
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.24.9	<p>Wir sind jederzeit offen für konstruktive Gespräche, um gemeinsam Lösungen zu finden, die sowohl den Baufortschritt als auch die landwirtschaftlichen Belange berücksichtigen. Unser Ziel ist es, Konflikte zu minimieren und eine nachhaltige Nutzung der Flächen zu gewährleisten.</p> <p>Wir danken im Voraus für Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung und stehen für Rückfragen jederzeit gern zur Verfügung. Zudem bitten wir um eine frühzeitige Information bei Änderungen des Vorhabens, die die Bewirtschaftung beeinträchtigen könnten, um mögliche Sanktionen im Rahmen der Agrarförderung zu vermeiden.</p>	<p>Es erfolgt ein Abstimmungsgespräch mit den Eigentümern der Landwirtschaftlichen Flächen. Diese können hierzu gerne Ihre Pächter zum Gespräch mit einladen</p>

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)
B.5	Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 30.05.2025)
B.6	Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 22.05.2025)
B.7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 23.05.2025)
B.8	Stadt Freiburg im Breisgau – Stadtplanungsamt (Schreiben vom 20.06.2025)
B.9	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt
B.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden
B.11	Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz
B.12	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1-4 Industrie und Gewerbe
B.13	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 33 Pflanzliche und tierische Erzeugung
B.15	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.16	Handwerkskammer Freiburg
B.17	Vodafone Deutschland GmbH
B.18	Netze BW GmbH
B.19	terranets bw GmbH
B.20	DB InfraGO AG
B.21	Energie und Wasserversorgung Kirchzarten GmbH
B.22	BUND e.V.
B.23	AG Fledermaus BW e.V.
B.24	Landesnaturausschutzverband BW
B.25	NaBu Deutschland e.V.
B.26	NaBu-Gruppe Freiburg e.V.
B.27	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B.28	Bundesnetzagentur

B.29	Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal
B.30	Gemeinde Buchenbach
B.31	Gemeinde Kirchzarten – Örtliche Straßenverkehrsbehörde
B.32	Gemeinde Kirchzarten – FB 5 Abt. Tiefbau
B.33	Gemeinde Oberried
B.34	Gemeinde Stegen

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Person 1 (Schreiben vom 11.06.2025)	
C.1.1	<p>Im Rahmen unserer Genehmigungsplanung für die Erweiterung der Stellplätze der Fa. Testo auf den Flurstücken 1454 und 1453 sind diese in Verlängerung der Stellplätze im Bestand geplant, auch um die Baufläche für den Hochbau der künftigen Erweiterung der Fa. Testo auf diesen Flurstücken weitgehend freizuhalten. Anbei der Zeichnerische Teil des Lageplans zu dieser Planung.</p>  <p>Hier ist ersichtlich, dass die Stellplätze zum Teil im Bereich dieser Anbauverbotszone (private Grünfläche) liegen, die in Abstand von 20 m von der Bundes- und Landstraße auf dem Grundstück liegt.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Landratsamt kann unsere Planung nur einhergehend mit einer Änderung des B-Plans von diesem genehmigt werden.</p> <p>Wir bitten Sie daher im Rahmen Ihrer Leistungen eine Änderung des B-Plans bezüglich der Anbauverbotszone am nördlichen Grundstücksrand im Sinne der Parkplatzerweiterungen anzustreben.</p> <p>Hier ist zu berücksichtigen, dass geplant ist, die Stellplätze in Zukunft auch weiter nach Westen zu erweitern, möglichst nah an die westliche Grundstücksgrenze.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird so angepasst, dass die Erweiterung der Stellplätze der Fa. Testo auf den Flurstücken 1454 und 1453 in Verlängerung der Stellplätze im Bestand entsprechend des Lageplans möglich ist.</p> <p>Die von der Fa. Testo geplanten Stellplätze sind von der B31 aus nicht einsehbar und diese Stellplätze beeinträchtigen den Verkehr auf der B 31 nicht. Es sind im weiteren Verlauf in Richtung Osten bereits Stellplätze mit gleichem Abstand zur Bundesstraße vorhanden. Die Stellplätze werden im Ergebnis hier durch das Regierungspräsidium Freiburg vom Anbauverbot nach § 9 FStrG im geplanten Maß ausgenommen.</p>