

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	4
1.3	Regionalplan	5
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4	Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen	10
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung	11
3.6	Verkehrsflächen	11
3.7	Private Grünfläche	11
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	12
3.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
3.11	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
3.12	Höhenlage der Erschließungsstraße	14
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
4.1	Dach- und Fassadengestaltung	14
4.2	Werbeanlagen	14
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	14
4.4	Einfriedungen	15
4.5	Entsorgung von Niederschlagswasser und Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	15
4.6	Erneuerbare Energien	16
5	UMWELTBERICHT / ARTENSCHUTZ / NATURA200-VORPRÜFUNG	16
6	SCHALLSCHUTZ	16
6.1	Allgemeines	16
6.2	Gewerbelärm	17
6.3	Verkehrslärm	17
7	BAUMFACHLICHE BAUFOLGENABSCHÄTZUNG	17
8	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	18
9	BODENORDNUNG	18

BEGRÜNDUNG

10 KOSTEN.....	18
11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Bebauungsplangebiete „Gewerbegebiet Fischerrain“ und „Gewerbegebiet Fischerrain II“ sind bereits nahezu vollständig aufgesiedelt. Aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken soll das Gebiet Fischerrain erneut erweitert werden. Die Erschließung soll durch die Fortführung der Erich-Rieder-Straße nach Süden erfolgen. Die Bebauung soll sich möglichst an den bestehenden Bebauungsplänen orientieren.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich in der Straße Am Fischerrain 9 die Freie Schule Dreisamtal, die seit 2004 besteht und sich laufend weiterentwickelt. Aufgrund der positiven Entwicklung und der damit steigenden Schülerzahlen benötigt die Freie Schule weitere Flächen für künftig erforderliche bauliche Entwicklungen. Die Gemeinde Kirchzarten unterstützt das reformpädagogische Konzept der Freien Schule und ermöglicht der Schule eine Entwicklung an einem neuen Standort innerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort. Am jetzigen Standort der Schule möchte die Gemeinde gewerbliche Entwicklungsflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe anbieten. Aus städtebaulicher Sicht sowie aus organisatorischen und pädagogischen Gründen ist es sinnvoll den neuen Schulstandort in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Altstandort anzusiedeln. Zudem stehen der Gemeinde und der Freien Schule aktuell und in absehbarer Zeit im Gemeindegebiet keine Flächen in ähnlicher Größe und Zuschnitt zur Verfügung, auf welchen der dringend benötigte Neubau der Schule realisiert werden kann. Daher kommen alternative Standorte für die geplante Sonderbaufläche nicht in Frage. Überdies gilt für die Spielhalle im angrenzenden Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe ein Bestandsschutz bis Mitte der 2030er Jahre.

Ebenso beabsichtigt die Gemeinde Kirchzarten im Westen des Gewerbegebiets Fischerrain III die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dauerhaften Wohnraum für Geflüchtete und Menschen mit prekären Wohnsituationen zu schaffen. Die Versorgung der Flüchtlinge und Asylbegehrenden mit ausreichendem und menschenwürdigem Wohnraum ist eine große Herausforderung der Städte und Gemeinden in Deutschland. Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sowie die Gemeinde Kirchzarten wollen dieser humanitären Verpflichtung nachkommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete und Menschen in prekärer Wohnsituation in Kirchzarten schaffen. Die Lage der Wohnbauentwicklung „Fischerrain III“ innerhalb des Gemeindegebietes begründet sich vor allem anhand der südlich unmittelbar angrenzenden Wohnlagen entlang der Scheffelstraße. Der Änderungsbereich ergänzt die südlich angrenzenden Wohnnutzungen, wodurch eine sich auftuende bauliche Lücke zwischen den geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich „Fischerrain III“ und den Wohnlagen an der Scheffelstraße geschlossen werden kann. Darüber hinaus stehen der Gemeinde aktuell und in absehbarer Zeit im Gemeindegebiet keine Flächen in ähnlicher Größe und Zuschnitt zur Verfügung, auf welchen die dringend benötigten Wohnangebote für Geflüchtete und Menschen in prekären Wohnsituationen realisiert werden kann. Alternative Standorte kommen für eine geplante Wohnbauentwicklung daher nicht in Frage.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind.

Konkret sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fischerrain III“ folgende Ziele verfolgt werden:

- Weiterentwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes und damit Schaffung von

Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für bereits ortansässige Firmen und Betriebe

- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung im Anschluss an bestehende Straßen
- Berücksichtigung der Bedürfnisse junger Menschen und der Belange des Bildungswesens
- Berücksichtigung der Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden und Menschen in prekären Wohnsituationen durch geeignete Wohnangebote
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Gebietes und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kirchzarten, direkt angrenzend an das Gewerbegebiet Fischerrain II. Es wird im Westen und Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen, im Norden und Nordosten durch die in Tieflage befindliche B 31 und des Gewerbegebiets Fischerrain II umgeben.

Die Größe des Plangebiets beträgt rund 4,0 ha Fläche. Im Folgenden ist diese Abgrenzung schematisch im Luftbildausschnitt dargestellt.



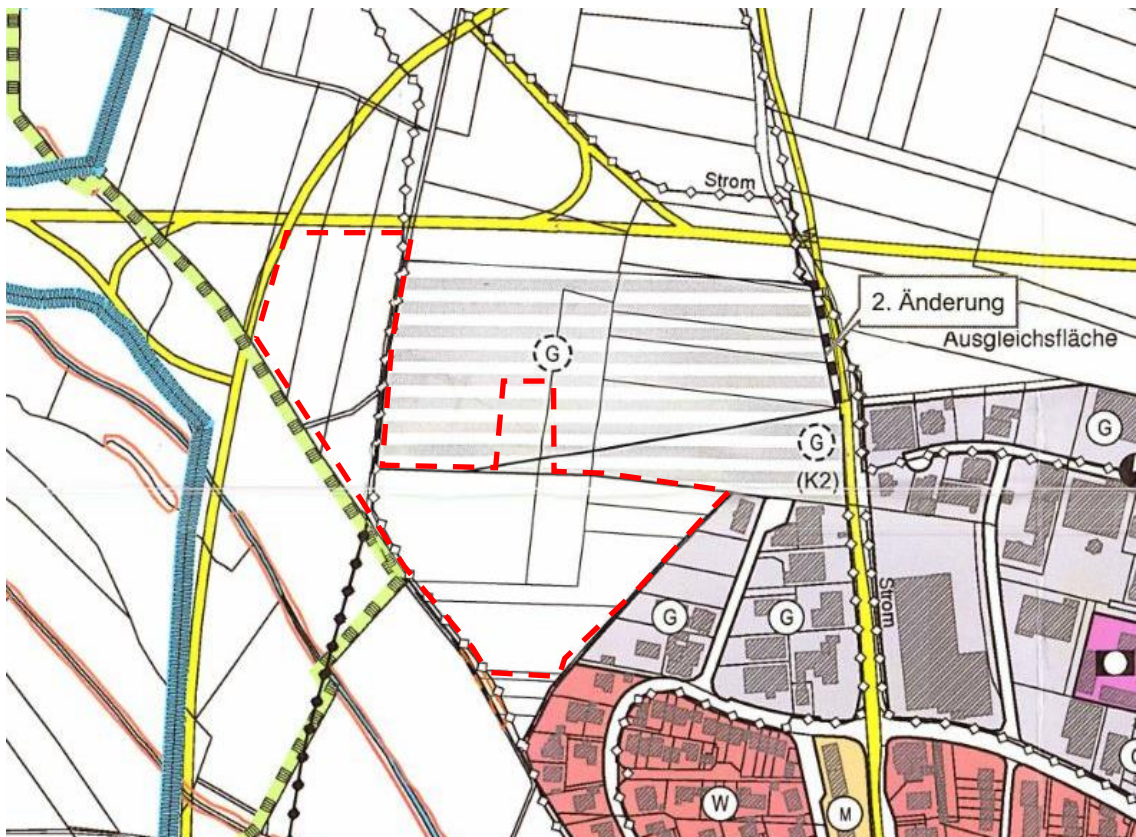
Luftbild mit schematischer Darstellung des Planungsbereichs (ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

Für den Bereich der Gemeinde Kirchzarten sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Raumordnerische Ziele und Grundsätze gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen der Planung nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal (ohne Maßstab; Geltungsbereich Bebauungsplan rot gestrichelt umrandet)

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

In Teilbereichen werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Fischer-rain“ und „Gewerbegebiet Fischerrain II“ überlagert.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung festzulegen sowie Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erarbeiten.

Verfahrensablauf

22.09.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain III“ gem. § 2 (1) BauGB
19.12.2024	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain III“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
26.05.2025 bis 04.07.2025	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 22.05.2025 mit Frist bis 04.07.2025	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
27.11.2025	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain III“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
21.05.2026	Der Gemeinderat billigt erneut den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain III“ und beschließt erneut die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Fischerrain III“ gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept schließt an die bestehende Erich-Rieder-Straße an und stellt so den Anschluss an die Zartener Straße her. Neben Gewerbeflächen sollen eine Fläche für eine Flüchtlingsunterkunft bzw. Wohnangebote für Menschen in prekären Wohnsituationen und ein neuer Standort für die Freie Schule Dreisamtal geschaffen werden. Im nördlichen und zentralen Bereich des Plangebiets sind in Fortsetzung der Gewerbegebiete Fischerrain I und II Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung insbesondere ortsansässiger Gewerbebetriebe geplant. Im südlichen Bereich des Plangebiets sollen die Flüchtlingsunterkunft bzw. die Wohnangebote für Menschen in prekären Wohnsituationen unter Berücksichtigung der bestehenden Eichen am Plangebietsrand und die Freie Schule Dreisamtal untergebracht werden. Die verkehrliche Erschließung der Wohnnutzungen und der Schule erfolgt über eine noch herzustellende Straße, die von der Erich-Rieder-Straße nach Süden abzweigt. Über einen Rad- und Gehweg soll im Süden eine fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Wohnlagen der Scheffelstraße geschaffen werden. Zudem wird der außerhalb des Plangebiets bestehende landwirtschaftliche Weg, der von Westen kommend im Plangebiet mündet, in der Planung berücksichtigt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet / Eingeschränktes Gewerbegebiet

Etwa zweidrittel der geplanten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Gewerbegebiet und als eingeschränktes Gewerbegebiet auf Basis von § 1 (5) BauNVO festgesetzt, um die aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken erforderlichen Flächen bereitstellen zu können. Die Gewerbeflächen wurden dabei als Gewerbegebiet und als eingeschränktes Gewerbegebiet differenziert festgesetzt, um Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet vorzubeugen und einen immissionsschutzrechtlich verträglichen Übergang von Wohnen zu Gewerbe sicherzustellen. Einschränkungen bei den Nutzungen im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet gibt es hinsichtlich der Vergnügungsstätten, Werbeanlagen der Fremdwerbung, des Einzelhandels, der Sportstätten sowie der Einrichtungen kultureller, kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zwecke.

Werbeanlagen der Fremdwerbung sind nicht zulässig, um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Fremdwerbung zu verhindern. Dabei wird insbesondere auf die gute Einsehbarkeit bzw. die optische Fernwirkung des Plangebiets abgestellt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind dabei nicht zugelassen, um die Flächen für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Eigenständige Lagerplätze sind nicht zulässig, da mit eigenständigen Lagerplätzen eine wenig effiziente Flächennutzung einhergeht und von Lagerplätzen meist ein optisch abschreckender Eindruck entsteht. Ziel der Gemeinde Kirchzarten ist jedoch eine effiziente Flächennutzung sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild des Gewerbegebiets.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind baulich in das gewerblich genutzte Gebäude zu integrieren und auf maximal zwei pro Grundstück zu begrenzen, damit keine eigenständigen Wohngebäude mit Betriebsleiterwohnungen entstehen können und sich nicht im Laufe der Zeit zu „normalem“ Wohnen entwickeln. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie

für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können zudem nur ausnahmsweise im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO im Plangebiet zugelassen werden und müssen nach BauNVO dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zudem nicht im Erdgeschoss zulässig, damit das Erdgeschoss betrieblichen Nutzungen vorbehalten bleibt und das Erdgeschoss funktional sowie wirtschaftlich durch Gewerbebetriebe genutzt werden kann.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wurde ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Eine explizite Vergnügungsstättenkonzeption liegt in der Gemeinde Kirchzarten nicht vor. Dies bedeutet, dass Vergnügungsstätten überall dort zulässig sind, wo sie nicht ausdrücklich durch Bebauungspläne ausgeschlossen wurden. Das Gebiet soll klassischen Gewerbetreibenden aus Kirchzarten vorbehalten bleiben, da diese zum Teil seit längerem auf Entwicklungsmöglichkeiten angewiesen sind. Da durch Vergnügungsstätten häufig eine höhere Rendite erzielt werden kann als mit klassischen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, könnte es ohne den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einer ungewünschten Konkurrenz kommen, die im Extremfall zur Folge hätte, dass ein bestehender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb seine Entwicklungsabsichten nicht in diesem Gebiet umsetzen könnte. Da das Halten von bestehenden Betrieben, auch im Hinblick auf die Versorgungssituation mit Dienstleistern vor Ort, einen hohen Stellenwert im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung hat, wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Gewerbegebiets wurden Festsetzungen zum Schutz der Ortsmitte von Kirchzarten und der städtebaulichen Ordnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wurde festgesetzt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zulässig ist. Ausnahmsweise sind jedoch branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10% der Grundfläche der Betriebsgebäude und bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig. Diese Festsetzung basiert auf einer Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept, welche für die Gemeinde Kirchzarten durch das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella, Lörrach erarbeitet wurde. Der Ausschluss erfolgt mit dem Ziel, die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf das Ortszentrum von Kirchzarten zu beschränken, um dessen Entwicklung zu stärken und um weiteren Ansiedlungen im Bereich von Gewerbegebieten in Randlagen entgegenzuwirken. Kernregelung im neuen Plan ist daher der Ausschluss der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente (Kirchzartener Sortimentsliste siehe Anlage zu den Textlichen Festsetzungen), die sich künftig nur im Ortskern weiter entwickeln sollen. Unter dem Begriff „branchentypisch“ werden üblicherweise in der entsprechenden Branche angebotene zentrenrelevante Sortimente verstanden. So können beispielsweise in einem Geschäft für Zooartikel (nicht zentrenrelevant) untergeordnet Zeitschriften zum Thema Zoologie (zentrenrelevant) zulässig sein.

Ausnahmsweise wird zudem ein sogenannter Annexhandel (= Einzelhandel an der Produktionsstätte oder sog. Handwerkerprivileg) zugelassen, um ausschließlich auf dem Betriebsgrundstück vor Ort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte vor Ort zu veräußern. Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann in der Regel ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10% der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 200 m² beträgt. Typische Betriebe in Bezug auf den Annexhandel sind z. B. Schreinereien oder das Lebensmittelhandwerk, welche ihre eigenen Produkte am Ort der Herstellung an den Endverbraucher verkaufen.

Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um neuen dauerhaften Wohnraum für Geflüchtete und Menschen mit prekären Wohnsituationen zu schaffen.

Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei nicht zugelassen, um die Fläche für Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Insbesondere Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht Rechnung getragen werden kann.

Sondergebiet Schule

Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Schule“, das der Unterbringung einer Schule sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen dient. Zur Sicherung des Bezugs zur konkret an diesem Standort geplanten Freien Schule soll nicht auf andere Baugebiete nach BauNVO zurückgegriffen werden, sondern eine Festsetzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO erfolgen. Damit wird sichergestellt, dass ausschließlich der von der Gemeinde angedachte neue Standort der Freien Schule Dreisamtal realisiert werden kann.

Funktions- und Nebenräume sowie Nebeneinrichtungen wie Stellplätze und Lagerflächen sind zulässig, um ausreichend betriebsnotwendige Funktions- und Nebenräume für Verwaltung, Personal und Technik sowie Abstell- und Lagerflächen räumlich konzentriert auf dem Grundstück der Schule realisieren zu können.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Fremdwerbung zu verhindern. Dabei wird insbesondere auf die gute Einsehbarkeit bzw. die optische Fernwirkung des Plangebiets abgestellt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahl

Unter der Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde im Gewerbegebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Sondergebiet die Grundflächenzahl auf 0,8 und die Geschossflächenzahl auf 2,4 festgesetzt. Dies ermöglicht einerseits die homogene ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Gewerbe- und Sondergebietsflächen, sorgt andererseits jedoch auch dafür, dass gewisse Mindestflächen von der Bebauung freigehalten werden, so dass der Eingriff in die natürlichen Funktionen begrenzt ist. Im Allgemeinen Wohngebiet werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend den Orientierungswerten der Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gebäudehöhen / Zahl der Vollgeschosse im WA

Eine Begrenzung der Bebauung wird neben der GRZ und GFZ auch durch die Festsetzung einer maximal möglichen Gebäudehöhe erreicht. Diese wird im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet auf minimal 10 m und auf maximal 16 m festgesetzt, wobei die Erschließungsstraße auf der Höhe der Mitte der straßenzugewandten Gebäudewand als Bezugspunkt gilt. So kann sich im Plangebiet die Höhe der Gebäude harmonisch, entsprechend den topographischen Rahmenbedingungen entwickeln und eine optimale Flächenausnutzung aufgrund der festgesetzten Mindesthöhe gewährleistet werden. Eine Unterschreitung der im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzten Mindesthöhe kann in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Ist aufgrund der Betriebsabläufe keine Mehrgeschossigkeit nachweislich oder

auch nur in Teilen möglich, soll nicht die Herstellung ungenutzten Bauvolumens erzwungen werden. Die maximale Gebäudehöhe erfolgt in Anlehnung an die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Fischerrain I und II“ Damit exakt bestimmt ist, wie hoch die Gebäude (bei Bezugnahme auf das Straßenniveau) werden dürfen, wurde weiterhin die Höhenlage der Straße im Bebauungsplan festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m in Zusammenhang mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt, um vor dem Hintergrund der Lage am Ortsrand und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine für den Wohnungsbau angemessene Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Schule im Sondergebiet wird in Abstimmung mit der für die Schule noch zu erarbeitenden Detailplanung zur Offenlage festgesetzt.

Zur Klarstellung und zum Anreiz, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zu errichten, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, die maximal festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten dürfen und auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig sind. Auch die Anlage von technischen Aufbauten auf den Dächern ist zulässig, und darf die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 3 m überschreiten.

3.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Es wird im Gewerbegebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der zwar, wie in der offenen Bauweise ein Grenzabstand einzuhalten ist, die Baukörper jedoch auch länger als 50 m sein dürfen. Dies ist erforderlich, um auch größere Hallengebäude, wie in Gewerbegebieten üblich, zuzulassen. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise, in der ein Grenzabstand einzuhalten ist, die Baukörper eine maximale Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen, damit sich die künftigen Wohngebäude in die städtebauliche Körnung der angrenzenden Wohnnutzungen einfügen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnutzung der Grundstücke möglich ist, die den Gewerbetreibenden, der Freien Schule sowie dem Wohnungsbau noch Spielräume in der Detailplanung offenlässt. Im Allgemeinen Wohngebiet wurden die Baugrenzen im Westen so zurückgenommen, dass ein durchgängig ausreichender Abstand zu den erhaltenswerten landschaftsbildprägenden Eichen eingehalten wird und diese Baumstrukturen langfristig erhalten werden.

3.4 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Um die bestehenden öffentlichen Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO können nach § 23 (5) BauNVO wie im vorliegenden Fall ohne Festsetzung im Bebauungsplan innerhalb der Baugebiete (GE / GEE / SO / WA) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um ausreichend Flexibilität und Spielräume bei der Errichtung ggf. notwendiger Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO innerhalb der Baugebiete (GE / GEE / SO / WA) zu ermöglichen.

Innerhalb der gemäß der Planzeichnung für einen Teilbereich im Norden des Gewerbegebiets festgesetzten Garagen- und Stellplatzzone sind Garagen (GA) in Form von Carports ohne Wände und ohne verschließbares Tor (= Stellplatz mit PV-Überdachung) sowie oberirdische KFZ- und Fahrradstellplätze (ST) einschließlich der erforderlichen ebenerdigen Erschließungsflächen allgemein zulässig. Anhand der allgemeinen

Zulässigkeit soll die planungsrechtliche Grundlage und zugleich rechtliche Sicherheit für eine bereits konkret geplante und räumlich verortete Stellplatzanlage der Fa. Testo im Norden des Plangebiets geschaffen werden. Die Fa. Testo benötigt diese Stellplätze im Zusammenhang mit den Erweiterungsvorhaben der Firma am Standort Kirchzarten.

Werbeanlagen als Form von Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Werbung räumlich in unmittelbarer Nähe zu den Hauptgebäuden zu konzentrieren und die Randbereiche des Plangebiets von Werbeanlagen freizuhalten.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Damit keine Gefährdungs- und Konfliktsituationen insbesondere bei LKW-Verkehr entstehen, muss eine Freihaltefläche von mindestens 0,5 m bei Grundstücken, welche unmittelbar an die öffentliche Erschließungsfläche (Straße ohne Gehweg) angrenzen, eingehalten werden. Diese ist von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzungen mit Hecken, Sträuchern und Bäumen als Lichtraumprofil freizuhalten. Die gleiche Regelung gilt im Bereich der geplanten Wendeanlage. Hier ist eine Freihaltezone von 1,00 m einzuhalten.

3.6 Verkehrsflächen

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die verkehrliche Erschließung des südlichen Bereichs des Plangebiets zu gewährleisten. Der im Süden festgesetzte Fuß- und Radweg soll eine Verbindung zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Wohnlagen der Scheffelstraße sicherstellen. Der festgesetzte landwirtschaftliche Weg sichert eine Durchwegung und Zugänglichkeit der westlich des Plangebiets gelegenen Freiflächen. Dabei wurde der Weg so verlegt, dass dieser künftig in Ost-West-Richtung und nicht wie bisher in Nord-Süd-Richtung verläuft. Damit werden keine gewerblich genutzten Flächen räumlich zertrennt.

3.7 Private Grünfläche

Im Nordwesten des Plangebiets ist eine private Grünfläche festgesetzt. Damit soll die straßenrechtliche Anbauverbotszone der L 126 von Bebauung freigehalten und zugleich eine randliche Eingrünung der Gewerbefläche zur offenen Landschaft nach Westen ermöglicht werden. Um die ökologische Funktion dieser Grünfläche langfristig zu erhalten, ist auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und invasiven Arten zu verzichten sowie eine artenreiche zweischürige Wiese zu entwickeln und zu pflegen.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Nebenwege, PKW-Stellplätze und unbelastete Lagerflächen unter Verwendung offenporiger Belege versickerungsfähig angelegt werden. Dadurch soll der Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung von gering belasteten Niederschlagswasser minimiert werden. Gleichzeitig soll das Grundwasser vor Schadstoffeintrag geschützt werden. Deshalb ist die Versickerung auf Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sowie auf LKW-Stellplätzen, zu unterbinden.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Der Einsatz von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln sowie die Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung (LED) sind verpflichtend. Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen, die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Damit soll die nächtliche Störwirkung reduziert und die Lichtmissionen auf das nächtliche Landschaftsbild minimiert werden. Nachtaktive Insekten sollen zudem nicht gestört werden.

Auf flachgeneigten Dächern ist eine extensive Begrünung vorgegeben. Diese wirkt sich aufgrund der kühlenden Verdunstungsleistung positiv auf das Mikroklima aus. Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Zudem bieten Gründächer der Insektenfauna Nahrung und Lebensraum, was wiederum weiteren Artengruppen (z.B. Vögeln) zugutekommt. Insbesondere hinsichtlich stärker werdender Hitzeinseleffekten in Siedlungsbereichen und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und Lebensqualität gewinnen die Begrünungsmaßnahmen an Bedeutung.

Wegen des Risikos von Vogelschlag ist auf große Glasflächen an den nach Süden und Westen exponierten Fassaden von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet und innerhalb des Sondergebiets „Schule“ zu verzichten. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch bautechnische Maßnahmen oder durch Markierungen die Vogelschlaggefahr deutlich reduziert wird.

Stoffeinträge in die Baumhecke am Südwestrand des Plangebiets sind zu vermeiden, um die ökologische Funktion der Heckenstrukturen langfristig zu erhalten.

Zum Baumschutz im Bereich der Baumhecke mit den Eichen im südwestlichen Plangebiet sind die Maßnahmen aus der Baumfachlichen Baufolgenabschätzung umzusetzen. Damit sollen die bestehenden landschaftsbildprägenden Eichen langfristig in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer ökologischen Funktion gesichert werden.

3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In dem durch Planeintrag festgesetzten Bereich ist ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbands Breisgauer Bucht eingetragen. Hier verlaufen bestehende Entsorgungsleitungen, die dauerhaft gesichert werden sollen. Der Bereich ist von hochbaulichen Anlagen sowie von neu gepflanzten tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten, um die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

In dem durch Planeintrag festgesetzten Bereich ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kirchzarten eingetragen. Dort verläuft ein bestehender Regenwasserkanal der Gemeinde, der dauerhaft erhalten bleiben soll. Der Bereich ist von hochbaulichen Anlagen sowie von neu gepflanzten tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten, um die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit sichert die Durchwegung des Plangebiets von der Scheffelstraße zur neu im Plangebiet herzustellenden Straße. Der Bereich ist von hochbaulichen Anlagen sowie von neu gepflanzten tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten, um die Begeh- und Befahrbarkeit der Fläche zu gewährleisten.

3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der sehr hohen Verkehrslärmeinwirkungen im direkten Umfeld der Bundes- und Landesstraße wird ein Ausschluss von Wohnungen im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) empfohlen. Hiermit sollen die ohnehin nur untergeordnet zugelassenen Wohnnutzungen im Gewerbegebiet auf Bereiche mit Verkehrslärmeinwirkungen unterhalb der als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung geltenden Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts beschränkt werden.

Für die Bereiche im Plangebiet, in denen Überschreitungen der jeweils heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten sind, werden passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Grundrissorientierung, Schalldämmung) festgesetzt.

Daneben wird im Plangebiet eine Vorgabe zur Grundrissorientierung in Anlehnung an den Berliner Leitfadens Lärmschutz zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt.

Als Grundlage für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung kann die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, mehrere Teile) herangezogen werden. Demnach werden entsprechend den äußeren Lärmeinwirkungen die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus der Überlagerung aller einwirkenden Geräuschquellen, wobei noch ein Zuschlag von 3 dB(A) zu berücksichtigen ist. Liegt zwischen dem Beurteilungspegel am Tag und dem Beurteilungspegel in der Nacht eine Differenz von weniger als 10 dB(A) vor, wird zum Schutz des Nachtschlafes der maßgebliche Außenlärmpegel für Schlafräume durch Addition eines Zuschlags von 10 dB(A) zu dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht berechnet. Beim Schienenverkehrslärm wird entsprechend der Vorgaben der DIN 4109-2 der Beurteilungspegel pauschal um 5 dB gemindert. Diese Minderung ist nach DIN 4109-2 „aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen“ vorzunehmen.

Gemäß der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018, [51]) ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$.

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind Schalldämm-Maße:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.“

3.11 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Pflanzung von Bäumen sollen potentielle Habitatstrukturen geschaffen werden, eine Durchgrünung des Plangebiets erreicht und das Mikroklima durch Transpiration, Sauerstoffproduktion und Schadstofffilterung verbessert werden.

Die Baumhecke am Südwestrand des Plangebiets ist langfristig zu erhalten, so dass die dort vorhandenen, erhaltenswerten landschaftsbildprägenden Eichen vor Baumfällungen im Zuge von Baumaßnahmen geschützt werden.

3.12 Höhenlage der Erschließungsstraße

Die Höhenlage der Erschließungsstraße in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NN) wird im Rahmen der noch zu detaillierenden Erschließungsplanung bestimmt, um eine rechtssichere Bezugnahme auf die Straßenhöhe als unteren Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe zu ermöglichen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, um Spielräume für die Ausführungsplanung zu gewährleisten.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

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, es wurde lediglich festgesetzt, dass Dachneigungen der Hauptgebäude nur bis 10 Grad zulässig sind. Dadurch werden moderne Bauformen mit Flach- oder flachgeneigten Dächern ermöglicht, auf welchen eine Dachbegrünung kostengünstig realisiert werden kann.

Leuchtfarben und reflektierende Materialien wurden als Dacheindeckung ausgeschlossen, weil das Gebiet gut einsehbar ist und die Dachflächen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung haben sollen. Solaranlagen wurden von dieser Regelung ausgenommen, da die Nutzung regenerativer Energie im Interesse der Allgemeinheit ist und eine Reflexion nicht immer vermieden werden kann.

4.2 Werbeanlagen

Aufgrund der attraktiven und gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Werbe-Wildwuchs“ zu verhindern. Untypische und überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden. Es wird festgelegt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig sind und die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen dürfen. Unter der Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenwand – Oberkante Dachhaut verstanden. Weiterhin wurde die Größe der Werbeanlage abhängig von der Fassadenfläche begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 10,26 m² sein. Diese Flächengröße entspricht dem sogenannten „Euro-Format“ (3,80 m x 2,70 m). Bei diesem Format handelt es sich um ein genormtes sehr weit verbreitetes Werbeformat.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Teile der Grundstücke wurden aufgenommen, um eine hohe Gestaltqualität zu erreichen und Fehlentwicklungen, wie z.B. vollständige Versiegelungen für Lagerflächen, zu verhindern.

4.4 Einfriedungen

Um einen ansprechenden Straßenraum zu gestalten, wurden auch die Festsetzungen bezüglich der Einfriedigungen getroffen. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen, andererseits wurde festgelegt, dass Einfriedigungen zum Straßenraum hin in der Höhe auf maximal 2,50 m begrenzt sind und nur aus Zäunen oder lebenden Hecken zulässig sind.

So haben die Gewerbetreibenden die Möglichkeit sich gegenüber Dritten abzuschirmen, andererseits wird die Qualität der umgebenden öffentlichen Räume gewahrt.

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass Lagerflächen durch transparente Zäune mit Heckenhinterpflanzung eingefasst werden müssen.

4.5 Entsorgung von Niederschlagswasser und Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Für Fischerrain I war wasserrechtlich ein Lamellenklärer genehmigt und wurde entsprechend ausgeführt. Ca. 3 Jahre später wurde im Zuge der Planung für Fischerrain II die Genehmigung seitens des Landratsamts für den Lamellenklärer Fischerrain I widerrufen und eine Retentionsbodenfilteranlage (RBF) gemeinsam für Fischerrain I und II gefordert. Die Planung hierfür wurde erstellt, mit dem zuständigen technischen Bearbeiter des Landratsamts final besprochen, eingereicht, bisher jedoch noch nicht genehmigt. Die Gemeinde Kirchzarten hätte bei Genehmigung den Bau vermutlich zeitlich verschoben, im Wissen der künftigen Erschließung von Fischerrain III und IV, heute gemeinsam als III bezeichnet.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Kirchzarten den Generalentwässerungsplan (GEP) für die Gesamtgemeinde erstellen lassen; dieser liegt zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung beim Landratsamt zur Prüfung und Genehmigung vor. Im GEP ist nachgewiesen, dass für das Gewerbegebiet Fischerrain I-III kein Lamellenklärer erforderlich ist. Aus dem Gebiet Fischerrain I-III gelangen beim Bemessungsregen ca. 100 l/s zum Abfluss in den Krummbach. Dem gegenüber steht ein ungereinigter Abfluss von mehr als 1000 l/s aus dem wesentlich größeren Gebiet Zarduna. Gemäß GEP soll eine gemeinsame Regenwasserbehandlung für Zarduna und Fischerrain erfolgen. Die Planung hierfür wäre nach Genehmigung des GEP zu erstellen, gleich ob Lamellenklärer oder ggf. ein gemeinsamer RBF.

Weiter gilt zu beachten, dass im Gewerbegebiet Fischerrain I-III das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser versickert werden darf, das auf Fahr- und Stellplatzflächen der Gewerbegrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist über Zisternen zeitlich verzögert und gedrosselt abzuleiten. In den Zisternen findet bereits eine Teilsedimentation statt. Zudem ist die Regenwasserableitung in den Krummbach bereits ausgeführt, sodass ein Lamellenklärer für Fischerrain II und III unmittelbar vor Einleitung in den Krummbach auszuführen wäre. Dieser Lamellenklärer würde zusätzlich mit bereits gereinigtem Regenwasser von Fischerrain I belastet werden. Des Weiteren sei vermerkt, dass der aufgefangene Schmutzstoß im Lamellenklärer, welcher über die Schmutzwasserleitung der Kläranlage zugeleitet wird, nur begrenzt im Sammler des AZV Breisgauer Bucht aufgenommen werden kann.

Aus dem zuvor Genannten kristallisiert sich heraus, dass es absolut sinnvoll ist, die Prüfung des GEP und dessen Genehmigung durch das LRA zunächst abzuwarten und im Anschluss daran die gemeinsame Regenwasserbehandlung für Fischerrain / Zarduna umzusetzen.

Abschließend sei vermerkt, dass die Wassertemperatur im Krummbach bei Einleitung von Regenwasser aus Fischerrain I zu keiner signifikanten Erhöhung geführt hat. Die

Temperaturmessung erfolgte an drei Punkten - jeweils oberhalb und unterhalb der Einleitungsstelle im Krumbach sowie in der Einleitung selbst, konstant über 12 Monate mittels Aufzeichnung auf Datenlogger. Die maximale Temperaturveränderung im Krumbach wurde damals mit 0,4° C registriert. Die ursprünglich seitens des Landratsamts zugesagtem Temperaturtoleranz von max. 4° C wurde bei Widerruf der Genehmigung für den Lamellenklärer für Fischerrain I annulliert. Aus den bisherigen Messungen ist daraus zu schließen, dass nach Erschließung von Fischerrain III und der Ableitung von Regenwasser in den Krumbach aus Fischerrain I-III die max. Temperaturerhöhung ca. 1° C betragen wird.

Im Ergebnis soll der Umgang und die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich Fischerrain III wie bei Fischerrain I und II ablaufen, jedoch zunächst ohne Lamellenklärer. Jegliche Regenwasserbehandlung wird daher im Nachgang, basierend auf dem seitens des Landratsamts geprüften GEP, erfolgen.

4.6 Erneuerbare Energien

Durch die LBO-Novelle 2025 wurde § 74 (1) LBO dahingehend verschärft, dass Regelungen in örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Nrn. 1 und 3 LBO, die die Nutzung erneuerbarer Energien einschränken, zum 28.09.2025 von Gesetzes wegen (vgl. § 74 (1) Satz 3 LBO) unwirksam werden. Es wird daher klargestellt, dass die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Nrn. 1 und 3 LBO nicht für die Nutzung erneuerbarer Energien gelten, damit die Regelungen in örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Nr. 1 LBO und nach § 74 (1) Nr. 3 LBO die Nutzung erneuerbarer Energien nicht einschränken.

5 UMWELTBERICHT / ARTENSCHUTZ / NATURA200-VORPRÜFUNG

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Anne Pohla (Freiburg) eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Natura 2000-Vorprüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes und von FFH-Gebieten in der Planung zu berücksichtigen.

6 SCHALLSCHUTZ

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain III“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Fichtner Water & Transportation (Freiburg) durchgeführt. Die Schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die wesentlichen Ergebnisse werden hier zusammengefasst:

6.1 Allgemeines

Im Zuge dessen wurden der Gewerbelärm der künftig im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen sowie die Verkehrslärmeinwirkungen durch die umliegenden Straßen untersucht. Zu betrachten war dabei jeweils die Situation im Plangebiet und in der angrenzenden Nachbarschaft.

Für die Bewertung der gewerblichen Lärmeinwirkung werden die Vorgaben der TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm herangezogen. Auf Grund der bereits bestehenden gewerblichen Lärmvorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft des Plangebiets wird eine Einhaltung der Irrelevanzschwelle nach den Vorgaben der TA Lärm angestrebt (Unterschreitung des Richtwertes um jeweils 6 dB(A)). Die Bewertung des Verkehrslärms erfolgt nach den hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Verbindung mit den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau.

6.2 Gewerbelärm

Ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist möglich. Gegebenenfalls ist dabei eine abschirmende Anordnung von Gebäuden oder die lärmoptimierte Lage einzelner Schallquellen insbesondere im eingeschränkten Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens einen Nachweis zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm unter Berücksichtigung der konkreten Planung insbesondere für gegebenenfalls geplante nächtliche Nutzungen zwischen 22 Uhr und 6 Uhr durchzuführen. Die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten erscheint hier eine angemessene Reaktion auf die Einschränkungen, die sich durch die Nachbarschaft der Gewerbegebiete zu bestehenden oder geplanten schutzbedürftigen Gebieten ergeben.

6.3 Verkehrslärm

Bei der Betrachtung der Verkehrslärmänderung für die Nachbarschaft des Plangebiets ist keine nach den Kriterien der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV wesentliche Erhöhung der Lärmsituation durch die Entwicklung des Plangebiets zu erwarten.

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms zeigen die Ergebnisse, dass sich im Plangebiet insbesondere im nordwestlichen Bereich durch die geringen Abstände zur Bundes- und zur Landesstraße sehr hohe Verkehrslärmbelastungen von teilweise über 70 dB(A) tags und über 60 dB(A) nachts ergeben. Bei dauerhafter Einwirkung werden Lärmbelastungen in dieser Höhe als gesundheitsgefährdend eingestuft. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden ebenfalls in großen Bereichen der nordwestlichsten Baugrenze im Gewerbegebiet überschritten. Im Bereich des WA und des SO ergeben sich ebenfalls Überschreitungen der jeweiligen Grenzwerte am Tag und in der Nacht.

7 BAUMFACHLICHE BAUFOLGENABSCHÄTZUNG

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain III“ wurde eine Baumfachliche Baufolgenabschätzung durch das Büro Pfefferer Baukultur GmbH (Müllheim i.M.) durchgeführt. Die Baumfachliche Baufolgenabschätzung vom 27.03.2026 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die wesentlichen Sachverhalte und Ergebnisse werden hier zusammengefasst:

Eine – im überwiegenden – aus vier großen Eichen bestehende Baumreihe befindet sich auf dem Flurstücks 1458 in Kirchzarten. Im Nordosten grenzen die Bäume an das Flurstück 1697 an. Dieses Grundstück soll bebaut werden, wobei die Baugrenzen bis auf ca. 15 m an die Stämme heranreichen wird. Darüber hinaus werden voraussichtlich Baustraßen für Arbeitsgeräte zwischen der Baumreihe und der Baugrenze für das Bauprojekt notwendig. An den vier großen Eichen wurden keine Schäden oder Auffälligkeiten gefunden, die ihre Erhaltungswürdigkeit substanziell einschränken. Zwar sind die betreffenden Bäume als geschwächt einzustufen, die Ursache hierfür ist aber augenscheinlich auf die landwirtschaftliche Nutzung im Baumumfeld zurückzuführen. Die vier Eichen sind

im Ergebnis erhaltenswert und unter Berücksichtigung der im Gutachten und im Bebauungsplan aufgeführten und festgesetzten Maßnahmen zur Schadensvermeidung /-minimierung auch erhaltungsfähig.

8 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Die Gemeinde hat die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung eingestellt und geprüft, ob andere Gewerbegebietsentwicklungen möglich wären, die geringere Flächenverluste für die Landwirtschaft zur Folge hätten. Solche Flächen wurden jedoch nicht gefunden, da an ein bestehendes Gebiet angeschlossen werden sollte und diese Flächen alle auch für die Landwirtschaft von großer Bedeutung sind.

Den Belangen der Landwirtschaft steht die dringende Nachfrage nach Gewerbeflächen in Kirchzarten gegenüber. Der dringende Flächenbedarf wurde im Rahmen der FNP-Änderung dargelegt.

9 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung erfolgt durch eine amtliche Umlegung nach §§ 45 ff BauGB.

10 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Kirchzarten getragen.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet (GE)	ca. 16.404 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca. 10.093 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 4.147 m ²
Sondergebiet Schule (SO)	ca. 6.270 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.487 m ²
Geh- und Radweg	ca. 160 m ²
Landwirtschaftlicher Weg	ca. 397 m ²
Private Grünfläche	ca. 1.615 m ²
Summe Geltungsbereich	ca. 40.573 m²

Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

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

Darius Reutter
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

_____.

Kirchzarten, den

Darius Reutter
Bürgermeister

Kirchzarten, den

Darius Reutter
Bürgermeister