Beratungsvorlage:	☐ der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	☐ der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	☒ der öffentlichen BA-Sitzung	TOP 7.3	am 22.09.2026
	☒ der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 11.8	am 29.09.2026

TOP:

Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung der Vertreter der Gemeinde Stegen im Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Dreisamtal, 7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Dreisamtal (Gemeinde Kirchzarten, Gewerbegebiet Fischerrain III)
- Behandlung der Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss
- Beschlussempfehlung über die Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Dreisamtal (Gesamtabwägung) und Empfehlung des Feststellungsbeschlusses

Sachverhalt:

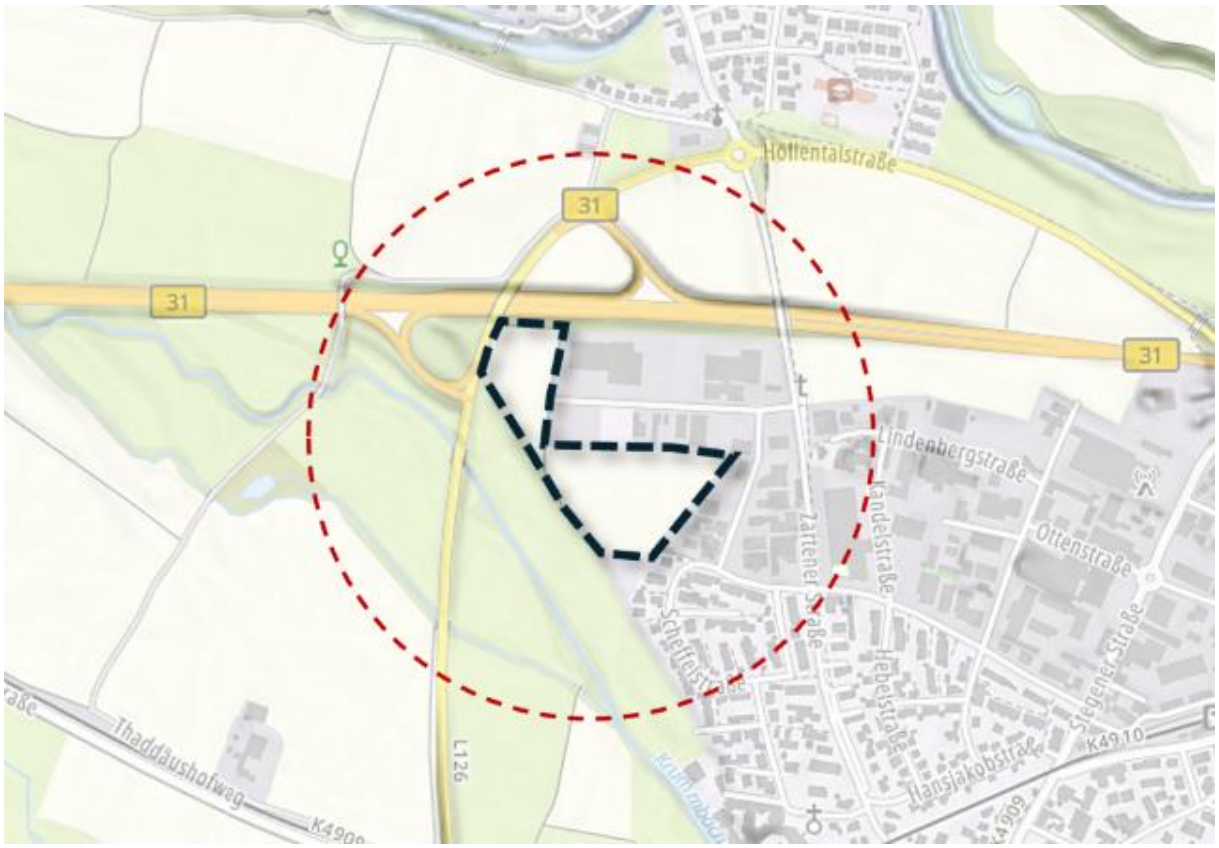
Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplangebiete „Gewerbegebiet Fischerrain“ und „Gewerbegebiet Fischerrain II“ sind bereits nahezu vollständig aufgesiedelt. Aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken soll das Gebiet Fischerrain erneut erweitert werden. Die Erschließung soll durch die Fortführung der Erich-Rieder-Straße nach Süden und Westen erfolgen. Die Bebauung soll sich an den bestehenden Bebauungsplänen orientieren.
Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich in der Straße Am Fischerrain 9 die Freie Schule Dreisamtal, die seit 2004 besteht und sich laufend weiterentwickelt. Aufgrund der positiven Entwicklung und der damit steigenden Schülerzahlen benötigt die Freie Schule weitere Flächen für künftig erforderliche bauliche Entwicklungen. Die Gemeinde Kirchzarten unterstützt das reformpädagogische Konzept der Freien Schule und ermöglicht der Schule eine Entwicklung an einem neuen Standort innerhalb des Plangebiets in unmittelbarer zum bestehenden Standort. Am jetzigen Standort der Schule möchte die Gemeinde gewerbliche Entwicklungsflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe anbieten. Ebenso beabsichtigt die Gemeinde Kirchzarten im Westen des Gewerbegebiets Fischerrain III die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Angebote für dauerhaftes Wohnen für Geflüchtete und Menschen mit prekären Wohnsituationen zu schaffen. Die Versorgung von Geflüchteten und Menschen mit prekären Wohnsituationen mit ausreichendem und menschenwürdigem Wohnraum ist eine große Herausforderung der Städte und Gemeinden in Deutschland. Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sowie die Gemeinde Kirchzarten wollen dieser humanitären Verpflichtung nachkommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete und Menschen in prekärer Wohnsituation in Kirchzarten schaffen.
Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind. Da der rechtswirksame Flächennutzungs-plan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal von 2012 für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen darstellt und der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser punktuell geändert werden. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 7. punktuelle Änderung.

Lage des Plangebiets / 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 3,77 ha.

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem folgenden Planausschnitt (ohne Maßstab, schwarzer Geltungsbereich):



Planungsverfahren
Die punktuelle FNP-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dokumentiert.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

1. **Der Gemeinderat empfiehlt der Verbandsversammlung des GVV Dreisamtal, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen und die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen im Sinne der Gesamtabwägung entsprechend den Beschlussvorschlägen zu beschließen.**

2. **Der Gemeinderat empfiehlt der Verbandsversammlung des GVV Dreisamtal, den Feststellungsbeschluss für die 7. punktuelle Änderung des Flächennutzungs-plans für den Bereich Gewerbegebiet Fischerrain III zu fassen.**

Anlagen
- Cover
- Deckblatt
- Begründung
- Flächensteckbrief
- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliches Gutachten als Anlage zum Umweltbericht
- Natura 2000-Vorprüfung als Anlage zum Umweltbericht
- Abwägungstabelle Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung
- Abwägungstabelle Stellungnahmen aus der Offenlage

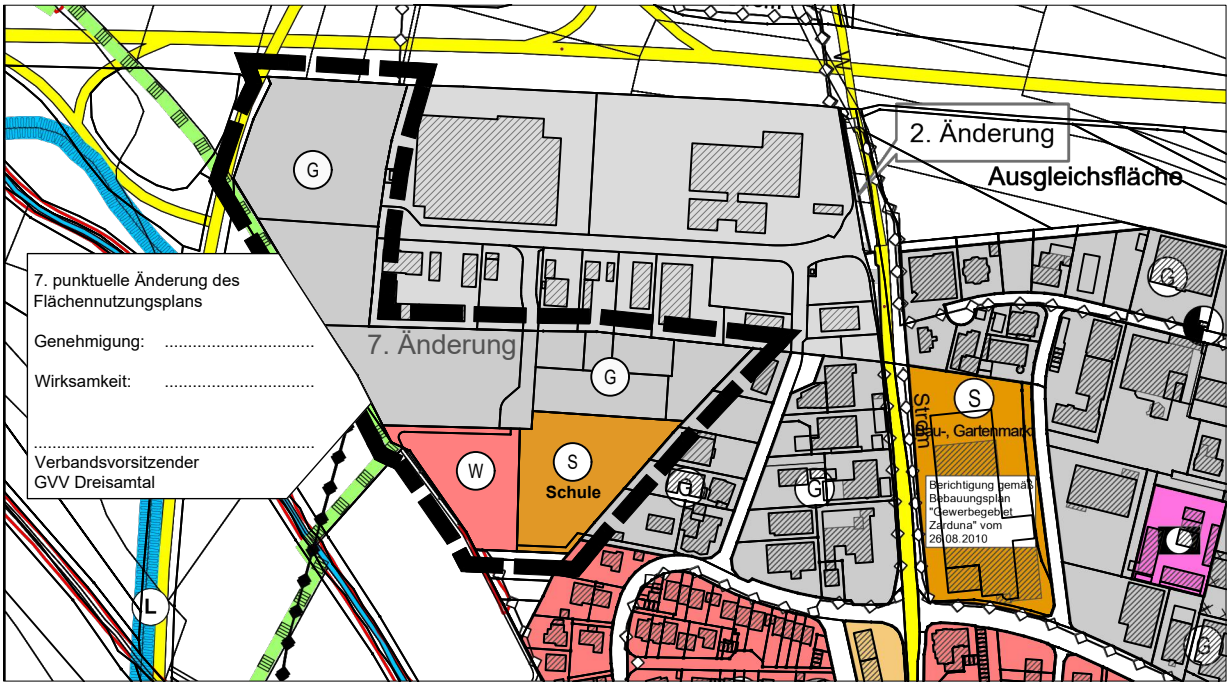
Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal

7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Kirchzarten „Gewerbegebiet Fischerrain III“

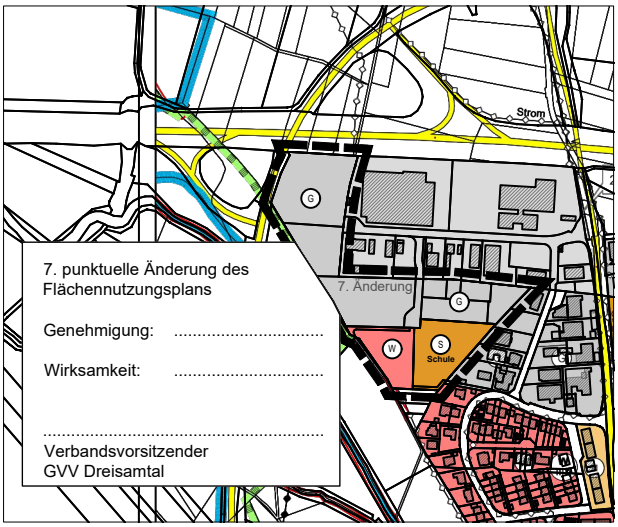
Deckblatt
Begründung
Flächensteckbrief
Umweltbericht
Artenschutzrechtliches Gutachten
Natura 2000-Vorprüfung

Stand: 04.11.2026
Fassung: Feststellung

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



M. 1:5.000



M. 1:10.000

Die 7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald genehmigt.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Landratsamt)

Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal

Deckblatt zur 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans
Gemeinde Kirchzarten
Bereich: Gewerbegebiet Fischerrain III

N

im A4-Format

Planstand: 04.11.2026
Projekt-Nr: S-22-148
Bearbeiter: Burg/Haug/JC

26-11-04 Deckblatt FNPAend GE Fischerrain III (26-08-28).dwg

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

INHALT

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG 2
2 LAGE IM RAUM 2
3 VERFAHREN 3
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 4
5 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG 4
5.1 Gewerbe 4
5.2 Wohnen 5
5.3 Sondernutzung Schule 5
6 FLÄCHENBEDARF GEWERBE 6
6.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung 6
6.2 Gewerbeflächenbedarf nach Regionalplan 6
6.3 Konkreter Gewerbeflächenbedarf 7
6.4 Innenentwicklungspotenzial - Gewerbe 8
7 FLÄCHENBEDARF SCHULE 10
8 FLÄCHENBEDARF WOHNEN 10
8.1 Spezielle Wohnform 10
8.2 Methodik 10
8.3 Wohnbauflächenbedarfsermittlung gem. Regionalplan 11
8.4 Innenentwicklungspotenziale und Baulücken 12
8.5 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan 12
8.6 Gegenüberstellung Bedarf / Innenentwicklungspotenzial / Entwicklungsflächen 13
9 INHALTE DER ÄNDERUNG 14
9.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 14
9.2 Darstellung in der 7. Flächennutzungsplanänderung 14
10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 15
11 UMWELTBELANGE 16
12 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT / STARKREGENGEFAHR 16
13 FLÄCHENBILANZ 17

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

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

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich in der Straße Am Fischerrain 9 die Freie Schule Dreisamtal, die seit 2004 besteht und sich laufend weiterentwickelt. Aufgrund der positiven Entwicklung und der damit steigenden Schülerzahlen benötigt die Freie Schule weitere Flächen für künftig erforderliche bauliche Entwicklungen. Die Gemeinde Kirchzarten unterstützt das reformpädagogische Konzept der Freien Schule und ermöglicht der Schule eine Entwicklung an einem neuen Standort innerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort. Am jetzigen Standort der Schule möchte die Gemeinde gewerbliche Entwicklungsflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe anbieten.

Ebenso beabsichtigt die Gemeinde Kirchzarten im Westen des Gewerbegebiets Fischerrain III die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Angebote für dauerhaftes Wohnen für Geflüchtete und Menschen mit prekären Wohnsituationen zu schaffen. Die Versorgung von Geflüchteten und Menschen mit prekären Wohnsituationen mit ausreichendem und menschenwürdigem Wohnraum ist eine große Herausforderung der Städte und Gemeinden in Deutschland. Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sowie die Gemeinde Kirchzarten wollen dieser humanitären Verpflichtung nachkommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete und Menschen in prekärer Wohnsituation in Kirchzarten schaffen.

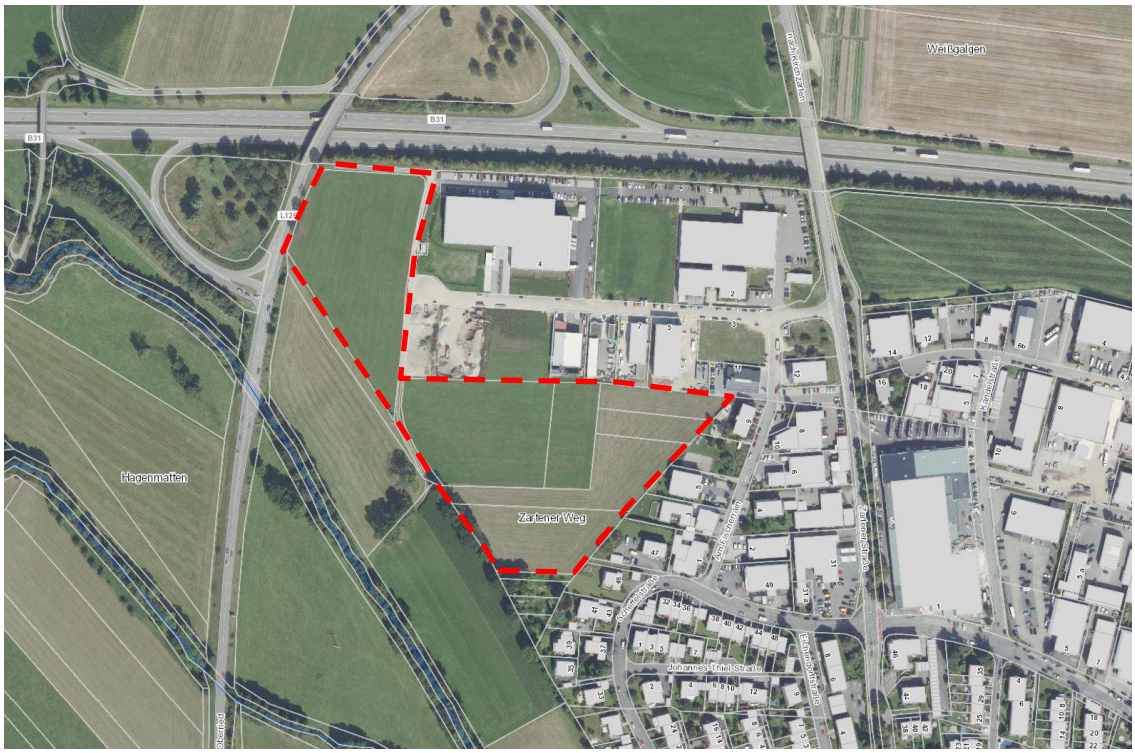
Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands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

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

2 LAGE IM RAUM

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

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



Luftbild (ohne Maßstab, Plangebiet ist rot umrandet)

3 VERFAHREN

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

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

Verfahrensablauf:

06.05.2025	Der Gemeindeverwaltungsverband fasst den Aufstellungsbeschluss für die 7. punktuelle Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Fischerrain III“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
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

28.01.2026	Der Gemeindeverwaltungsverband billigt den Entwurf der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Fischerrain III“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
08.06.2026 bis 10.07.2026	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 02.06.2026 mit Frist bis 10.07.2026	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
04.11.2026	Der Gemeindeverwaltungsverband behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Fischerrain III“.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

Für den Bereich der Gemeinde Kirchzarten sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Der aus dem Landesentwicklungsplan abgeleitete Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ in der rechtskräftigen Fassung vom September 2025 enthält für den Bereich des geplanten Gewerbegebiets Fischerrain III keine Restriktionen. Die vorliegende punktuelle Flächennutzungsplanänderung steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

5 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

5.1 Gewerbe

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

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

Der Standort ist durch die räumliche Nähe zum Gewerbebestand, zur Bundesstraße 31 und zur Landesstraße L 126 immissionsbedingt vorbelastet. Der unmittelbar an den Standort östlich und nördlich angrenzende Gewerbebestand legt zugleich nahe, die weitere gewerbliche Entwicklung, auch zum Schutz der übrigen wohnbaulich genutzten Siedlungsbereiche von Kirchzarten, in diesem Bereich anzusiedeln. Ein gewerbliches Wachstum an den bestehenden Siedlungsrändern der Gemeinde würde

Konfliktpotential im Zusammenhang mit den jeweils vorhandenen Wohnnutzungen mit sich bringen. Darüber hinaus bestehen im Umfeld der Gemeinde Kirchzarten FFH- und Landschaftsschutzgebiete, die ein Wachstum der Gewerbeflächen in dieser Größenordnung an alternativen Standorten nicht ermöglichen.

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

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

5.2 Wohnen

Die Lage der Wohnbauentwicklung „Fischerrain III“ innerhalb des Gemeindegebietes begründet sich vor allem anhand der südlich unmittelbar angrenzenden Wohnlagen entlang der Scheffelstraße. Der Änderungsbereich ergänzt die südlich angrenzenden Wohnnutzungen, wodurch eine sich auftuende bauliche Lücke zwischen den geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich „Fischerrain III“ und den Wohnlagen an der Scheffelstraße geschlossen werden kann. Die Lage an der vielbefahrenen Landesstraße (L126) und in unmittelbarer Umgebung zu den geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich „Fischerrain III“ erfordert eine besondere Sensibilität bei der Bebauung, die auf Ebene des Bebauungsplans vor allem durch die Festsetzung der unmittelbar angrenzenden Gewerbegrundstücke als eingeschränktes Gewerbegebiet gut bewältigt werden kann. Darüber hinaus stehen der Gemeinde aktuell und in absehbarer Zeit im Gemeindegebiet keine Flächen in ähnlicher Größe und Zuschnitt zur Verfügung, auf welchen die dringend benötigen Wohnangebote für Geflüchtete und Menschen in prekären Wohnsituationen realisiert werden kann. Der 5. Wohnhof eignet sich vom zeitlichen Ablauf nicht für die Flüchtlingsunterbringung. Erst nach Ablauf der Standzeit der Containerunterkunft kann der Bedarf für eine Flüchtlingsunterbringung geprüft werden. Die Grundstückvergabe im 5. Wohnhof wird jedoch voraussichtlich vor Ablauf der Standzeit der Container erfolgen. Alternative Standorte kommen für eine geplante Wohnbauentwicklung daher nicht in Frage.

5.3 Sondernutzung Schule

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

Die neu geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ befindet sich - wie der bisherige Schulstandort - weniger als 100 m Entfernung zu einer bestehenden Spielhalle, was theoretisch einen gewissen Konflikt darstellen kann. Durch den neuen Standort der Freien Schule erhöht sich der fußläufige Abstand zur Spielhalle etwas, sodass eine geringfügige Verbesserung stattfindet. Ein alternativer Standort für die

Freie Schule außerhalb des 500 m-Radius wurde nicht gefunden. Die Spielhalle existiert zudem seit vielen Jahren und hat Bestandsschutz. Aus der Koexistenz der Spielhalle und der Freien Schule an der Straße „Am Fischerrain“ sind in der Praxis keine Probleme bekannt. Beide bestanden bereits über Jahre nebeneinander. Daher werden auch in Zukunft keine Einschränkungen der Spielhalle durch die Umsiedlung der Schule erwartet.

6 FLÄCHENBEDARF GEWERBE

6.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

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

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

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

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

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

Die konkreten Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten Gewerbetreibender in Kirchzarten liegen vor. Die Gemeinde Kirchzarten unternimmt mit der 7. punktuellen FNP-Änderung den Versuch, dringend benötigte Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

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

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

6.2 Gewerbeflächenbedarf nach Regionalplan

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

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

15 Jahre bis zu 10,0 ha Flächenbedarf gewerbliche Baufläche

5 Jahre bis zu 3,3 ha Flächenbedarf gewerbliche Baufläche

6.3 Konkreter Gewerbeflächenbedarf

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde verlief in den letzten Jahren sehr positiv, so dass die Entwicklungsflächen nahezu aufgebraucht sind. Konkret steht nur noch die Fläche im Bereich Fischerrain III mit einer Größe von 2,67 ha zur Verfügung.

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

Nutzung / Firma	Bauvorhaben	Flächenbedarf	Anmerkungen
Autolackiererei	Erweiterung	1.100 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes
Garten- und Landschaftsbau	Erweiterung	480 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes
Produktion Werbeartikel	Neubau	2.000 m²	Neubau
Bäckerei	Neubau	1.200 m²	Neubau
Sport- und Kursangebot	Neubau	1.200 m²	Neubau
Produkte für Industrie- und Handwerkerbedarf	Neubau	1.500 m²	Neubau
Logistik	Neubau	2.000 m²	Neubau
Klinikträger	Neubau	550 m²	Neubau Bürogebäude
Postzusteller	Neubau	3.500 m²	Neubau
Umzugsunternehmen	Neubau	2.000 m²	Neubau
Werbeartikel und Medizinprodukthandel	Neubau	2.000 m²	Neubau
Malerbetrieb	Neubau	2.000 m²	Neubau

Nutzung / Firma	Bauvorhaben	Flächenbedarf	Anmerkungen
Zimmerei	Erweiterung	780 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes
Malerbetrieb	Erweiterung	990 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes
Schornsteinfeger	Neubau	1.000 m²	Neubau
Fliesenleger	Neubau	800 m²	Neubau
Konstruktion und Bau von Achterbahnen	Erweiterung	1.500 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes
Metzgerei	Neubau	1.500 m²	Neubau Produktion
	Summe	**26.100 m²**	

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

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

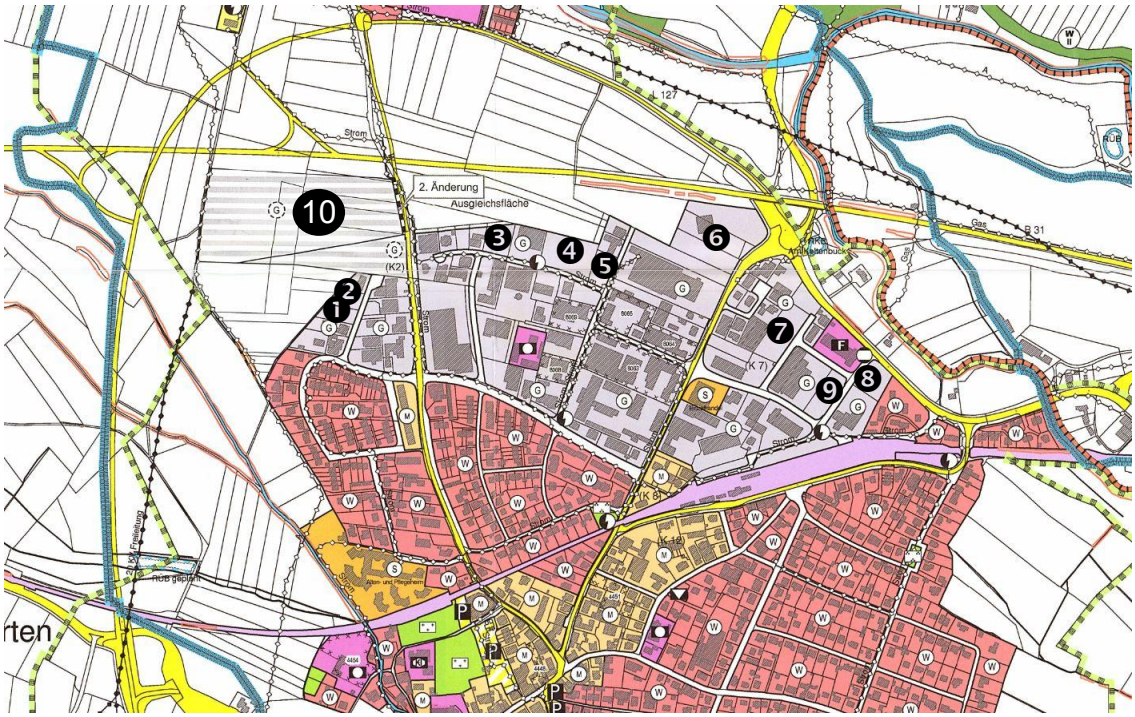
Der konkret ermittelte Gewerbeflächenbedarf beläuft sich damit insgesamt auf rund 2,87 ha.

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

6.4 Innenentwicklungspotenzial - Gewerbe

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

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



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

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

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

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

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

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

7 FLÄCHENBEDARF SCHULE

Aufgrund der positiven Entwicklung und der damit steigenden Schülerzahlen benötigt die Freie Schule Dreisamtal ca. 5000 m² bis 6.300 m² weitere Flächen für künftig erforderliche bauliche Entwicklungen. Die Gemeinde Kirchzarten unterstützt das reformpädagogische Konzept der Freien Schule und ermöglicht der Schule eine Entwicklung an einem neuen Standort innerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort.

8 FLÄCHENBEDARF WOHNEN

8.1 Spezielle Wohnform

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

8.2 Methodik

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

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

8.3 Wohnbauflächenbedarfsermittlung gem. Regionalplan

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

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

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

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

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

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

8.4 Innenentwicklungspotenziale und Baulücken

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

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

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

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

Daraus ergibt sich folgendes Innenentwicklungspotenzial:

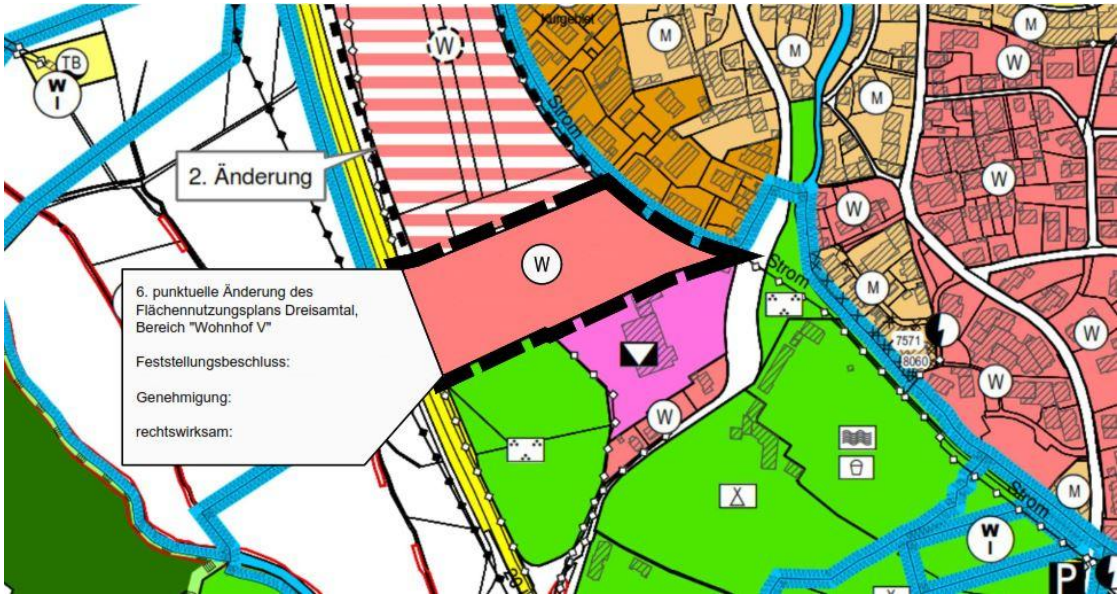
Gemeinde	Baulücken W 8,3 % (ha)	Baulücken M 8,3 % (ha)	Gesamt (ha)
Kirchzarten	0,23	0,12	0,35

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

8.5 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan

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

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



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

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

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

8.6 Gegenüberstellung Bedarf / Innenentwicklungspotenzial / Entwicklungsflächen

Der rechnerische Wohnbauflächenbedarf beträgt wie oben dargestellt *3,3 ha*. Davon sind gemäß Regionalplan die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale in einer Größe von *0,29 ha* abzuziehen. Ebenfalls in Abzug zu bringen sind die

Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan, die noch nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und noch nicht aufgesiedelt sind. Diese Flächen können mit einer Größe von *1,6 ha* (Bebauungsplan und 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Wohnhof V“) in Ansatz gebracht werden. Dies ergibt einen Bedarf von 1,41 ha (3,3 ha - 0,29 ha - 1,6 ha = 1,41 ha) für 5 Jahre in Kirchzarten.

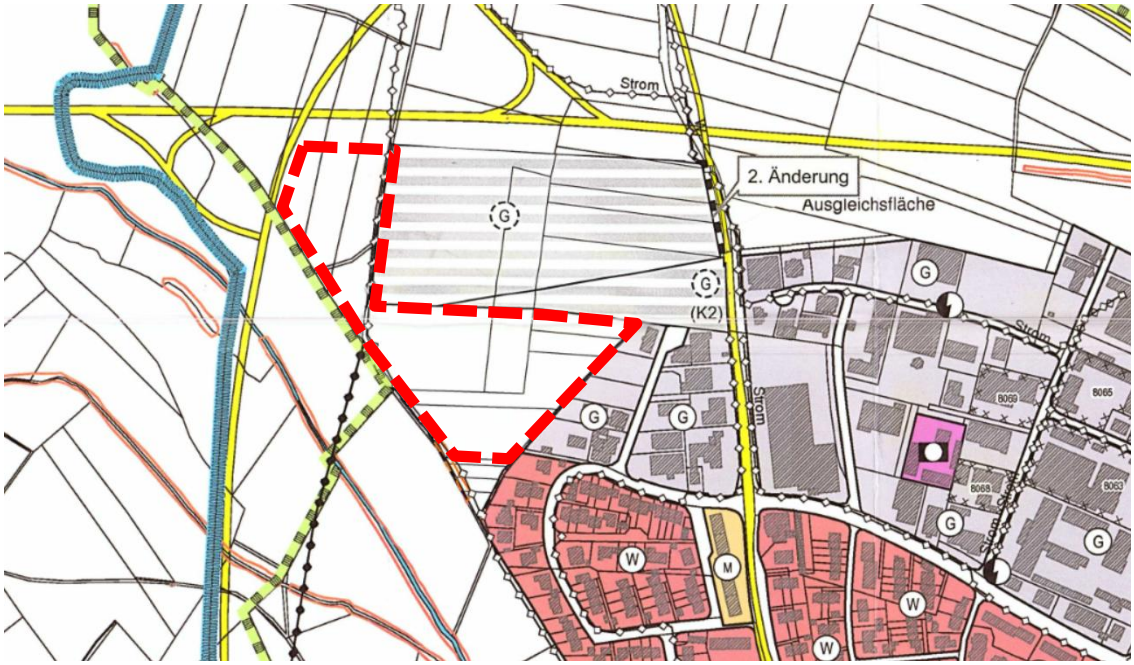
Dem steht die Neuaufnahme der geplanten Wohnbaufläche in einer Größe von 0,45 ha gegenüber.

9 INHALTE DER ÄNDERUNG

9.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

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

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



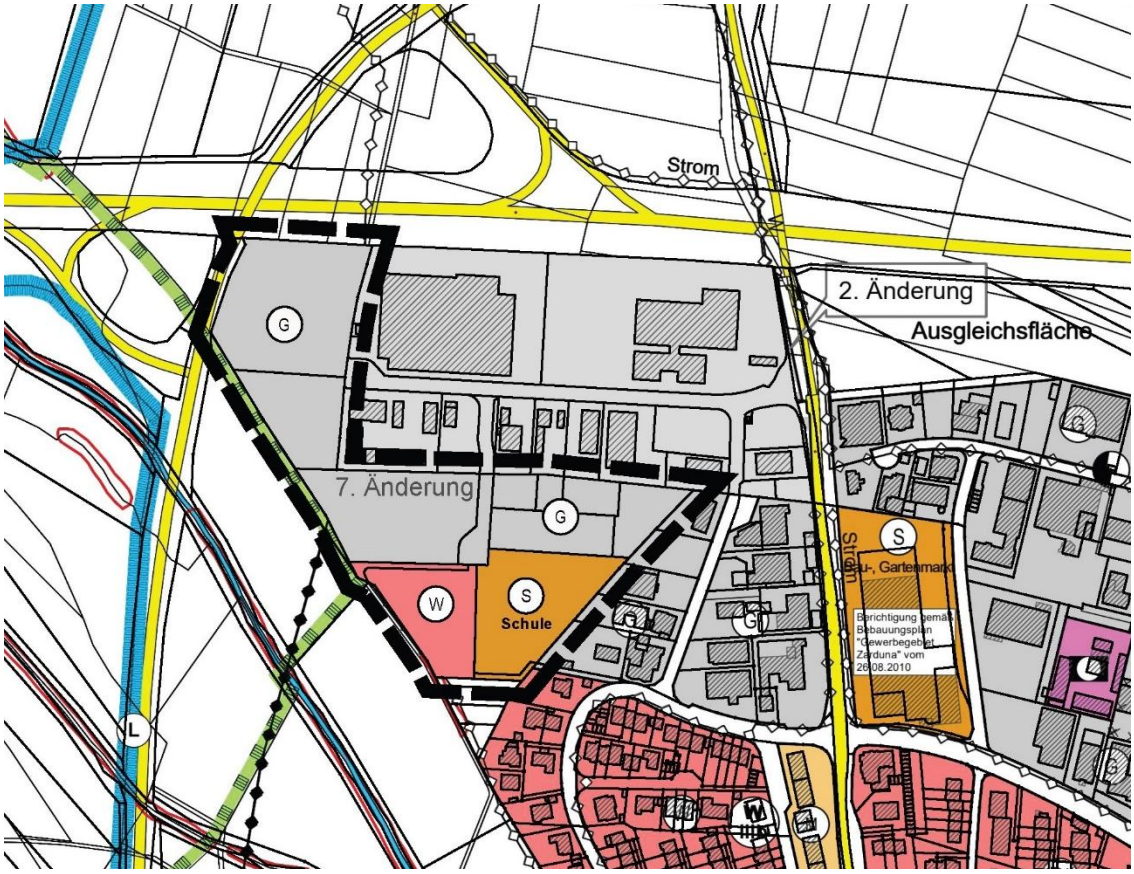
Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal (ohne Maßstab; Änderungsbereich rot umrandet)

9.2 Darstellung in der 7. Flächennutzungsplanänderung

Die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Gewerbe-, Wohn- und Sondernutzung im Bebauungsplan erfolgt durch Festsetzung eines Gewerbegebiets bzw. eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO, eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sowie eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO. Damit der

Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

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



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

10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

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

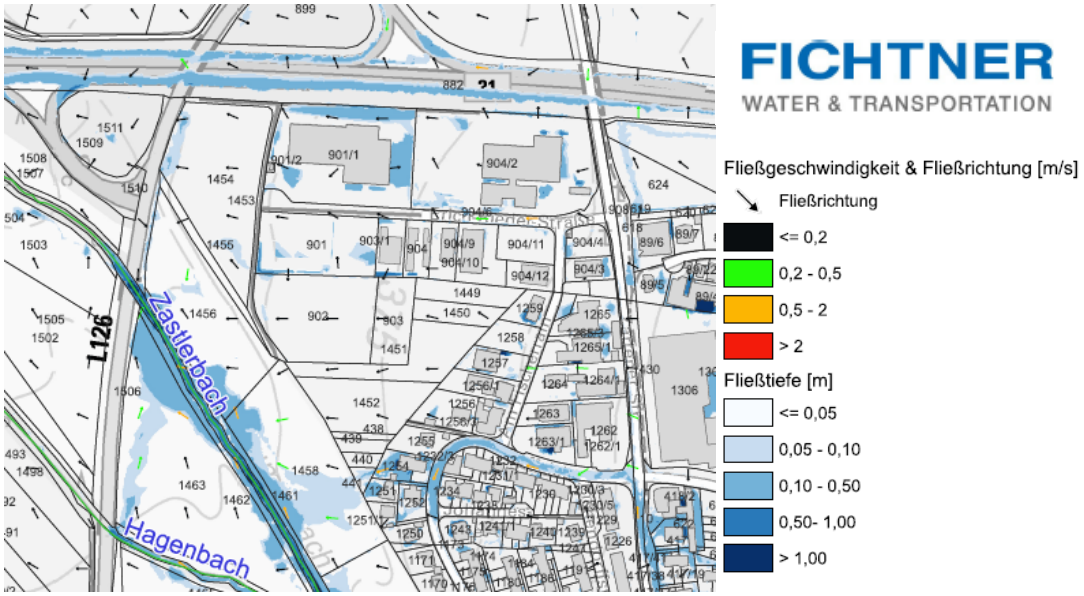
Den Belangen der Landwirtschaft steht die dringende Nachfrage nach Bauflächen für Gewerbe, Sondernutzungen in Form einer Schule sowie Wohnen in Kirchzarten gegenüber. Der dringende Flächenbedarf wurde im Rahmen der FNP-Änderung dargelegt. Weiterhin wurde darauf geachtet, dass durch Ausgleichsmaßnahmen nicht zusätzlich landwirtschaftliche Flächen entzogen werden. Der Ausgleich kann durch andere Maßnahmen erbracht werden, die keine Flächenverluste für die Landwirtschaft zur Folge haben.

11 UMWELTBELANGE

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln. Durch das Büro Anne Pohla aus Freiburg wurden die Umweltbelange im Flächensteckbrief ergänzt und ein Umweltbericht erarbeitet. Ein Gutachten zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG (Zehlius-Eckert 2024) und eine Natura 2000-Vorprüfung liegen ebenfalls vor. Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

12 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT / STARKREGENGEFAHR

Die Starkregengefahrenkarten für die Gemeinde Kirchzarten wurden im Herbst 2025 fertiggestellt. Danach können sich im überplanten Gebiet Fließwege bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen ergeben.



Auszug aus den Starkregengefahrenkarten für das Szenario „Außergewöhnlich“, Gemeinde Kirchzarten (ohne Maßstab)

In der verbindlichen Bauleitplanung wird durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro ein Niederschlagswasserkonzept erstellt. Durch geeignete Maßnahmen wird eine einheitliche und fachgerechte Dimensionierung der Entwässerungsanlagen gewährleistet und ein angemessener Schutz vor Überlastungen im Starkregenfall erreicht.

Zur Reinigung des Regenwassers wird eine Behandlung erforderlich, die entweder über einen Lamellenklärer oder ein Retentionsbodenfilter erreicht werden kann. Im Detail wird darüber im Rahmen des Entwässerungskonzeptes für den Bebauungsplan entschieden.

13 FLÄCHENBILANZ

Darstellung vor der 7. Änderung

Landwirtschaftliche Fläche	ca. 3,77 ha

Darstellung nach Abschluss der 7. Änderung:

Gewerbliche Baufläche	ca. 2,67 ha
Wohnbaufläche	ca. 0,45 ha
Sonderbaufläche Schule	ca. 0,65 ha
Summe / Geltungsbereich	**ca. 3,77 ha**

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

Kirchzarten, den

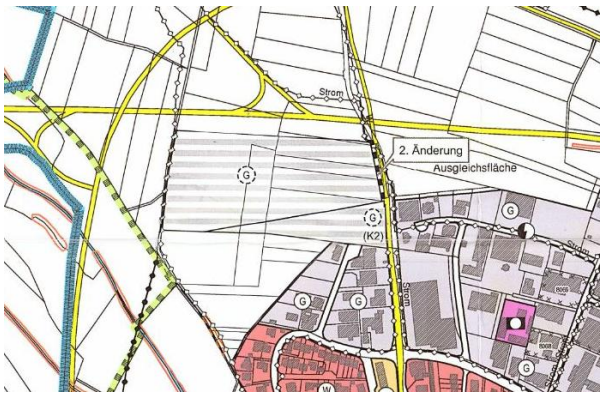
fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Vorsitzende des
Gemeindeverwaltungsverbands
Dreisamtal

Planverfasser

INTEGRIERTER FLÄCHENSTECKBRIEF

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

Ursprüngliche Darstellung FNP	Neue Darstellung FNP
	

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

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

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

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kirchzarten, westlich des Gewerbegebiets Fischerrain II. Der Planbereich wird begrenzt durch: ▪ die B31 sowie die Gewerbegebiete Fischerrain und Fischerrain II im Norden und Osten, ▪ die Bestandsbebauung entlang der Scheffelstraße und „Am Fischerrain“ im Südosten, ▪ landwirtschaftliche Flächen im Südwesten und ▪ die L 126 im Westen.	**geeignet**

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von Osten und Norden über das bestehende Wege- und Straßennetz.	**geeignet**

INTEGRIERTER FLÄCHENSTECKBRIEF

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch / Wohnen)	**Erheblichkeit / Konflikte**
Das Plangebiet wird im Norden durch die B 31 und im Westen durch die L 126 begrenzt, Emissionen aus dem dort fließenden Verkehr sind als Vorbelastungen zu betrachten. In unmittelbarer Nähe liegen landwirtschaftliche Flächen, Emissionen aus der Bewirtschaftung können bis in die Gewerbefläche wirken. Die Lage an der vielbefahrenen Landesstraße (L126) und in unmittelbarer Umgebung zu den geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich „Fischerrain III“ erfordert eine besondere Sensibilität bei der Bebauung, die auf Ebene des Bebauungsplans vor allem durch die Festsetzung der unmittelbar angrenzenden Gewerbegrundstücke als eingeschränktes Gewerbegebiet gut bewältigt werden kann. Die Beschränkungen für hochbauliche Anlagen und Werbeanlagen sind zu beachten.	**mittel**
Kultur- und sonstige Sachgüter	**Erheblichkeit / Konflikte**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer ehemaligen spätkeltischen Befestigung (Tarodunum-Siedlung). Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da die unmittelbare Umgebung des Plangebiets bereits baulich vorgeprägt ist. Zur Klärung wird auf der Ebene des Bebauungsplans eine grobe Prüfung auf archäologische Funde durchgeführt. Für die Landwirte ist die beanspruchte Fläche ein Wirtschaftsgut und somit ein Sachgut, das auf der gesamten Fläche von 3,77 ha verloren geht.	**gering - mittel**
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	**Erheblichkeit / Konflikte**
Das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ reicht bis an die Südwest-Grenze der geplanten Baufläche. Aufgrund der Vorbelastung durch die stark befahrenen Straßen B 31 und L 126 und die vorhandenen Gewerbegebiete besteht ein geringes Konfliktpotential hinsichtlich der Lage am Ortsrand. Durch Erhalt des großen Gehölzbestandes an der SW-Grenze incl. seines Wurzelraumes und Eingrünungsmaßnahmen kann dieser Konflikt auf Bebauungsplanebene gemindert werden.	**gering**
Aufgrund der relativ geringen Bedeutung des Plangebiets für die landschaftsbezogene Erholung im Vergleich zur angrenzenden Landschaft im Süden und Osten von Kirchzarten bestehen allenfalls geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Erholung. Gleichwohl sollte der Zugang zur Landschaft (Trampelpfad) im Süden der geplanten Wohnbaufläche und der Sonderbaufläche berücksichtigt werden.	**gering**
Boden, Fläche	**Erheblichkeit / Konflikte**
Die Fläche geht für andere Nutzungen, bisher intensive Landwirtschaft, verloren. Die Bodenfunktionen haben eine mittlere, auf rd. 1 ha eine mittlere bis hohe Bedeutung und verlieren ihre Wirksamkeit bzw. Funktion. Die Gewerbenutzung und die Sondernutzung Schule sind mit einem hohen Versiegelungsanteil verbunden.	**Gewerbenutzung führt zu einem starken Eingriff in den mittelwertigen, z.T. mittel- bis hochwertigen Boden,** **Flächenverlust ist nicht ausgleichbar.**
Wasser	**Erheblichkeit / Konflikte**
Die überwiegend mittlere bis hohe Filter- und Pufferfähigkeit des Bodens bietet eine entsprechende Schutzschicht für den darunterliegenden Grund- und Trinkwasserkörper. Auf rd. 5000 m² ist sie nur gering bis mittel. Insbes. eine Gewerbenutzung ist diesbezüglich mit einer potenziellen Gefahr durch Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen verbunden. Die Rückhaltefähigkeit des Bodens für Regenwasser ist auf rd. 1 ha hoch, im übrigen Bereich mittel. Durch die Versiegelung werden sich bei Starkregen die Hochwasserspitzen verstärken und dem Grundwasserkörper wird weniger Wasser zugeführt. Die Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter ist mit einer Verschmutzungsgefahr verbunden. Aus diesem Grund wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine genehmigungsfähige Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der entsprechenden Fachbehörde entwickelt. Es wurde bereits nachgewiesen, dass dies beispielsweise durch einen Lamellenklärer oder ein Retentionsfilterbecken möglich ist. Die genaue Ausgestaltung und Festlegung der Niederschlagswasserbehandlung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	**überwiegend mittel,** **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.**

INTEGRIERTER FLÄCHENSTECKBRIEF

Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Der freie Bereich für ost-west-gerichtete Luftströmungen wird durch die Bebauung etwas eingegrenzt. Das vorhandene Gewerbegebiet wirkt bereits als Hindernis für die Durchlüftung. Innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine Erhöhung der Temperaturen stattfinden, die zu Belastungen des menschlichen Organismus führen kann. Eine gute Ausstattung insbes. mit Laubbäumen und Dachbegrünung minimiert die Aufheizung.	**mittel;** **Minimierung der Temperaturerhöhung durch gute Durchgrünung**

Arten, Biotope, spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind keine Schutzflächen und keine hochwertigen Lebensräume direkt betroffen. Auch Lebensräume und Flächen, die eine Funktion im Biotopverbund besitzen, liegen unterhalb der Hangkante im Bereich der Bäche in einem Abstand von ca. 75 m und sind nicht betroffen. Folgende geschützte Biotope sind direkt oder indirekt betroffen: • Nr. 8013-315-0648 „Hecken an der B31 S Zarten“ • Gehölzbestand aus 6 großen Eichen und mehreren Eschen, Ahornen u.a. Gehölzen an Südwest-Grenze des Plangebietes (bis zur Aktualisierung der Biotopkartierung (2017/2018) unter der Biotop-Nummer 180133150163 als gesetzlich geschützter Biotop (§ 33 NatSchG) erfasst) • Biotop-Nr.8013-315-0145, „Krummbach und Hagenbach N Bruckmühle“ Für die genannten Biotope wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf der Ebene des Bebauungsplans entwickelt. Zum Schutz des Wurzelraumes des Gehölzbestandes mit den Eichen wurde eine baumfachliche Baufolgenabschätzung durchgeführt, woraus einzuhaltende Mindestabstände u.a. Maßnahmen abgeleitet wurden. Der Schutz des Gewässerlebensraumes im Krummbach wird durch Minimierung des einzuleitenden Regenwassers (Versickerung, Zisternen) und geeignete Reinigungsanlagen, über die im Rahmen des Entwässerungskonzeptes für den Bebauungsplan entschieden wird (Lamellenklärer oder Retentionsbodenfilter), gewährleistet. Beeinträchtigungen von (Teil-) Lebensräumen besonders oder streng geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) sind nicht zu erwarten bzw. können vermieden werden. Zum Schutz der Arten des Anhang II der FFH-RL ist das Oberflächenwasser vor Einleitung in den Krummbach zu reinigen. Dies ist lt. Generalentwässerungsplan der Gemeinde Kirchzarten vorgesehen.	**Erhebliche Konflikte sind bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.**

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

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

Die Fläche ist bezüglich ihrer Nutzung als gewerbliche Baufläche bzw. eingeschränkt als Wohnbau- und Sonderbaufläche insgesamt

( ) geeignet
(x) geeignet mit Auflagen
( ) bedingt geeignet
( ) ungeeignet

INTEGRIERTER FLÄCHENSTECKBRIEF

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

Landschaftsbild, Erholung	• Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind Art und Umfang der Eingrünung zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes festzusetzen. Der landschaftsprägende Gehölzbestand mit großen Eichen an der SW-Grenze ist einschl. seines Wurzelraumes zu erhalten und vor Schäden zu schützen. Eine Wegeverbindung im Süden in die freie Landschaft (Krummbachaue) ist zu berücksichtigen.
Klima	• Zur Minimierung der Temperaturerhöhung über den versiegelten Flächen ist das Gebiet gut zu durchgrünen, insbes. mit Großbäumen und Dachbegrünung.
Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung	• Die weitere Planung ist bezüglich der Abwasserbeseitigung und der Regenwasserbehandlung frühzeitig mit dem Fachbereich 430 / 440 (Wasser und Boden) abzustimmen.
Lebensräume, Bodenfunktionen	• Der o.g. Gehölzbestand im Südwesten des Plangebiets ist einschl. seines Wurzelraumes zu erhalten und vor Schäden zu schützen. Das Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Lebensräume und Bodenfunktionen ist schutzgutübergreifend extern zu kompensieren.
Artenschutz gem § 44 BNatSchG / FFH-RL Anhang II	• Eine artenschutzrechtliche Untersuchung liegt vor. Sie enthält Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG. Zum Schutz der Arten der FFH-RL im südwestlich verlaufenden Krummbach/Osterbach, der als Vorfluter dient, ist das Regenwasser vor Einleitung zu reinigen. Alle Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
Geotechnik	• Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überdecken Gesteine des kristallinen Grundgebirges. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
Denkmalpflege	• Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines nach § 12 DSchG-BW in das Denkmalbuch eingetragenen Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung (mit Umgebungsschutz), an dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht (Listen-Nr. 1, 100156884, Kirchzarten-Burg). Es handelt sich um die latènzeitliche Befestigung und Siedlung Tarodunum (spätkeltisches befestigtes Oppidum, um 450 v. Chr.-1. V. Chr.). Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine grobe archäologische Prüfung vorgenommen.
Landwirtschaftliche Flächen	• Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig d.h. noch in der Findungsphase zu beteiligen. • Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. • Die Erhaltung und Gestaltung einer ausreichenden Erschließung der landwirtschaftlichen Feldflur ist zu sichern. • 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.

Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal

7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans
Gemeinde Kirchzarten – Bereich Gewerbegebiet Fischerrain III

Umweltbericht

November 2026

Gehölzbestand mit großen Eichen am Südwestrand des Änderungsbereiches

Anne Pohla
Freie Landschaftsarchitektin

Silberbachstraße 9
79100 Freiburg
Tel.: +49 (0)160-3708655
E-Mail: post@pohla.de
Internet: www.pohla.de

Umweltbericht zur 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal,

Teilbereich „Gewerbegebiet Fischerrain III“, Kirchzarten

1. Aufgabenstellung

Die vorhandenen Gewerbegebiete Fischerrain und Fischerrain II sollen um einen weiteren Abschnitt erweitert werden, um den dringenden Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Zudem sollen Flächen für Wohnraum für geflüchtete Menschen und Menschen in prekären Wohnsituationen sowie für die Freie Schule Dreisamtal bereit gestellt werden.

Bisher wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt und ist auch als solche im Flächennutzungsplan dargestellt.

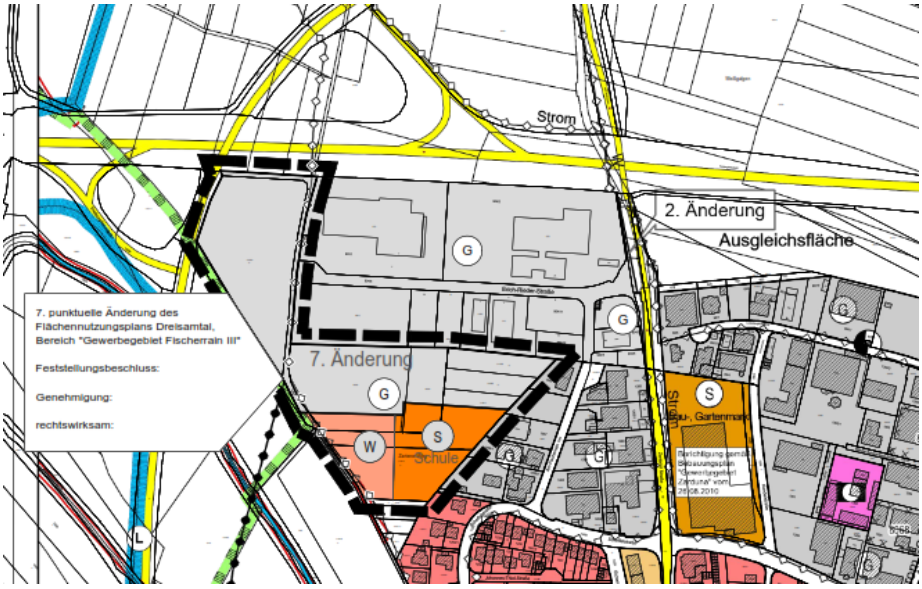
Im Umweltbericht müssen die durch die Nutzungsänderung evtl. veränderten Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.
Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellung der Erweiterung auf Basis des Flächennutzungsplans:
(fsp stadtplanung, entnommen aus dem Flächensteckbrief)



Die umzunutzende Fläche beträgt insges. 3,77 ha,

davon sind 2,67 ha als gewerbliche Baufläche, 0,45 ha als Wohnbaufläche und 0,65 ha als Sonderbaufläche für die Schule geplant.

Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kirchzarten, im Norden wird sie von der B 31 und im Westen von der L 126 begrenzt.

3. Zu berücksichtigende planerische und gesetzliche Vorgaben

Trinkwasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III B des WSG-FBW Kirchzarten + Stegen + WVV Himmelreich. Die Schutzverordnung ist zu beachten.

Landschaftsschutzgebiet

Im Südwesten grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 315.010 „Zartener Becken“ an.

FFH-Gebiet 8013-342 „Kandel, Roßkopf und Zartener Becken“

Das FFH-Gebiet Nr. 8013342 „Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken“ umfasst auch den Krummbach (auch Osterbach genannt) mit Begleitvegetation, der im Südwesten vorbeifließt, s.u. geschützte Biotope. Der Abstand zum FFH-Gebiet beträgt 60 bis 70 m. Eine direkte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden. Eine potenzielle Betroffenheit durch Regenwasser-Einleitung wird in den Kap. 5.2 und 5.4 behandelt.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG

Auf der Böschung der Bundesstraße 31 im Norden des Plangebietes befindet sich eine Hecke, die Teil des nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG geschützten Biotops Nr. 180133150648 „Hecken an der B31 S Zarten“ ist.

Auf der Geländekante zur Aue des Krummbachs an der Südwest-Grenze des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand aus 6 großen Eichen und mehreren Eschen, Ahornen u.a. Gehölzen, der bis zur Aktualisierung der Biotopkartierung (2017/2018) unter der Biotop-Nummer 180133150163 als gesetzlich geschützter Biotop (§ 33 NatSchG) erfasst war. Der Bestand erfüllt die Qualitätskriterien eines geschützten Gehölzbestandes[1].

Der Krummbach fließt in einem Abstand von 60 bis 70 m südwestlich des Plangebietes vorbei, ist Teil des oben erwähnten FFH-Gebietes und einschl. seines Begleitgehölzes auch geschützt nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG als „natürlicher und naturnaher Bereich fließender Binnengewässer“, Biotop-Nr.180133150145, „Krummbach und Hagenbach N Bruckmühle“.

Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG

Es liegt ein artenschutzrechtliches Gutachten vor (Zehlius-Eckert 2024).

Aufgrund der weit überwiegend sehr intensiven Nutzung des Plangebietes ergab die Potenzialeinschätzung, dass im Plangebiet selbst nur das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten wahrscheinlich ist, die deshalb erfasst wurden. Die Ergebnisse sind in Kap. 5.2 dargelegt bzw. dem Gutachten zu entnehmen.

Naturpark Südschwarzwald:

Das Gebiet liegt vollständig innerhalb des Naturpark Nr. 6 „Südschwarzwald“.

Archäologische Kulturdenkmale nach § 2 DSchG

Im Untersuchungsbereich ist ein archäologisches Kulturdenkmal vorhanden. Es handelt sich um eine spätkeltische Befestigung (Tarodunum-Siedlung).

Weitere relevante gesetzliche Vorgaben:

Bundesnaturschutzgesetz § 21, Landesnaturschutzgesetz §§ 20, 21 und 32:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Falls Eingriffe unvermeidlich sind, sind sie zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Bundesbodenschutzgesetz §§ 4 und 7, Landes Bodenschutz- und Altlastengesetz § 2:

Mit unversiegelten Böden ist schonend und sparsam umzugehen. Es sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Mutterboden ist zu erhalten. Unnötige Versiegelungen sind zu vermeiden.

[1] gem. Einschätzung der Verfasserin

Die geogenen Belastungen mit Schwermetallen aus dem historischen Bergbau im Überschwemmungsbereich der Bäche im Dreisamtal enden am Fuß der Hangkante im Südwesten und reichen nicht bis in den Geltungsbereich der FNP-Änderung.

Wassergesetz Baden-Württemberg § 45:

Niederschlagswasser soll grundsätzlich im Gebiet zurückgehalten werden und durch Verdunstung oder Versickerung möglichst wieder dem Wasserkreislauf zur Verfügung stehen, sofern dies schadlos und unter vertretbarem Aufwand möglich ist. Der Schutz des Grund- und Trinkwassers ist vorrangig.

4. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird in Baufläche umgewandelt mit Folgen für die Umgebung. Man unterscheidet zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen:

Baubedingte Wirkungen wie die Beseitigung der vorhandenen Lebensräume – überwiegend als Acker und Intensiv-Grünland genutzt - werden beseitigt. Wertvoller Oberboden und Unterboden müssen abgetragen werden, der verbleibende Anteil des Bodens wird umgelagert und z.T. verdichtet. Die im Untergrund befindlichen archäologischen Kulturdenkmale werden möglicherweise zerstört. Im Zuge des Baubetriebes ist mit Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen durch die Baumaßnahmen selbst und durch den Baustellenverkehr zu rechnen.

Anlagebedingte Wirkungen sind v.a. die Überbauung und Versiegelung des Bodens, die je nach Nutzung in unterschiedlichem Umfang stattfindet. Die Versickerung von Regenwasser und die Verdunstung vermindern sich und der Wasserabfluss erhöht sich jeweils entsprechend des Versiegelungsgrades.

Betriebsbedingte Wirkungen sind wahrnehmbare Störungen durch Lärm und Schadstoffemissionen aus den Betrieben, aus dem KFZ- und ggf. Schwerverkehr etc. für die Bewohner im angrenzenden Wohngebiet und innerhalb der neu entstehenden Wohnbaufläche.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Hinweise zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich des Eingriffs

5.1 Schutzgut Mensch

Heutiger Zustand

Für das Wohngebiet an der Scheffelstraße, südöstlich des umzunutzenden Gebietes, ist die vorhandene angrenzende Gewerbenutzung in den Bebauungsplangebieten „Unten am Zartener Weg“, „Fischerrain“ und „Fischerrain II“ als Vorbelastung zu betrachten. Der Ortsteil Zarten ist durch die vorhandene Lärmentwicklung auf der B 31 und auf den Landesstraßen L 126 und L 127 belastet.

Die Benachbarung zu den vorhandenen Gewerbeflächen, zur B 31 und L 126 mit der sie verbindenden Anschlussstelle und entsprechender Lärmbelastung sowie der Barrierewirkung der Straßen machen das Gebiet wenig attraktiv für Spaziergänge und Aufenthalt.

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung resultieren gelegentliche Geruchsbelastungen.

Zukünftige Belastungen für die angrenzenden bestehenden Wohngebiete

Schalltechnische Untersuchung (Fichtner) stellten keine relevanten zusätzlichen Belastungen für die angrenzenden Wohngebiete fest. Die baubedingten Lärmemissionen sind vermutlich wahrnehmbar, aber zeitlich beschränkt.

Belastungen für die zukünftigen Bewohner bzw. Nutzer

Vorhandene Beeinträchtigungen für den Menschen, d.h. für zukünftige Bewohner, Schüler, Beschäftigte, sind der Lärm aus dem Verkehr auf der Bundesstraße 31 und der Landesstraße 126. Diese bleiben auch bestehen. Als Folge daraus sind beschränkt zugelassene Wohnungen im

Gewerbegebiet im stark belasteten Bereich nicht zulässig, außer, wenn im Einzelfall eine geringere Beeinträchtigung, z.B. durch abschirmende Gebäudestellung, nachgewiesen werden kann. Für das Allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet Schule sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig und möglich (s. Gutachten Fichtner).

Um die Lärmbelastung für die zukünftigen Bewohner und die Schule aus der Gewerbeerweiterung möglichst gering zu halten, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet im direkt angrenzenden Bereich festgesetzt, s. Bebauungsplan.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, natürliche Lebensräume

Heutiger Zustand

Die Baufläche wird vollständig landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Lebensraumtypen Acker, zum Zeitpunkt der Bestandserfassung mit Grünlandeinsaat, sowie Intensivgrünland besitzen eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.[2]

Darstellung der Fläche im Luftbild aus dem Jahr 2022 mit Eintrag der Baumarten, Gehölzbiotopen, FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet und Kulturdenkmal (rot gestrichelt). Luftbild: aus website LUBW

Auf der Böschung entlang der B 31 besteht ein **geschützter Gehölzbestand**. Der Gehölzbestand an der Südwestgrenze mit 6 großen Eichen u.a. Gehölzen entspricht ebenfalls einem geschützten Gehölzbestand, auch wenn er derzeit nicht als solcher erfasst ist.

[2] LfU Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Abgestimmte Fassung August 2005.

Das Gebiet übernimmt im **Biotopverbund** keine besondere Funktion. Im Süden grenzt ein Garten an, der nicht betroffen ist.

Die aktuelle Situation und die Schutzgebiete und Schutzflächen in der Umgebung sind im Ausschnitt des Luftbildes auf der vorherigen Seite dargestellt.

Es liegt ein **artenschutzrechtliches Gutachten** vor (Zehlius-Eckert 2024).

Aufgrund der weit überwiegend sehr intensiven Nutzung des Plangebietes ergab die Potenzialeinschätzung, dass im Plangebiet selbst nur das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten wahrscheinlich ist, die deshalb erfasst wurden. Als planungsrelevante Brutvogelarten konnten in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes Bluthänfling und Haussperling und einige häufige, weit verbreitete Vogelarten wie die Amsel und die Mönchsgrasmücke als mögliche Brutvögel nachgewiesen werden.

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im Plangebiet nutzen einige Arten als Nahrungslebensraum (z. B. Rotmilan, Turmfalke, Weißstorch). Dass es sich dabei um ein sog. essenzielles Nahrungshabitat handelt, ist unwahrscheinlich.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten werden im Plangebiet selbst nicht erwartet. Störungseffekte durch Licht könnten für potenziell vorhandene Einzelquartiere von Fledermäusen in der benachbarten Baumhecke entstehen.

Indirekte Auswirkungen auf Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie im Krummbach sind nicht von vorneherein auszuschließen. Dies ist zur Vermeidung von Biodiversitätsschäden (Umweltschadensgesetz) zu berücksichtigen.

<u>Vorhandene Beeinträchtigungen</u>

Die umgebenden Straßen B 31 und L 126 mit Geländeeinschnitten, Ein- und Ausfahrten und Brückenbauwerk nördlich und westlich des Planungsgebietes bilden eine Barriere und eine Gefahrenquelle für querende Tiere wie Reptilien, Kleinsäuger etc.

<u>Zu erwartende Belastungen, Maßnahmen</u>

Die intensiv genutzten Wiesen bzw. Grünland-Einsaatflächen mit ihrer Funktion als Nahrungs- und Jagdhabitat für Vögel und evtl. Fledermäuse gehen vollständig verloren.

Der hochwertige Gehölzbestand mit den großen Eichen an der Südwestgrenze reicht mit seinem Wurzelraum mindestens entsprechend dem Kronenbereich in die Bauflächen. Durch die Bautätigkeit, d.h. im schlimmsten Fall Abgrabungen im Wurzelbereich, aber auch Bodenverdichtungen oder Anlage von befestigten Flächen, werden die Bäume potenziell geschädigt oder beeinträchtigt. Hier ist ein ausreichender Abstand zwischen Bebauung und Gehölzbestand einzuhalten und der Wurzelraum ist vor Schäden während der Bauphase zu schützen. Die 3 noch jungen Pappeln im Nordwesten könnten ebenfalls während der Bauphase betroffen sein, sie besitzen einen geringen Biotopwert, sind nicht zwingend zu erhalten, aber bei Verlust zu ersetzen.

Die Bauerweiterung ist mit einer Zunahme von Lichtquellen, die störend auf Insekten und Fledermäuse wirken können, verbunden. Das Artenschutzgutachten schlägt daher Maßnahmen bez. der Lichtquellen und deren Ausrichtung zur Minimierung der Störungen durch Licht vor.

Um negative Auswirkungen auf die im Krummbach (Teil des FFH-Gebietes) lebenden gem. § 44 BNatSchG geschützten Arten wie Groppe (Anhang II der FFH-RL) und Dohlenkrebs (Anhang V der FFH-RL, Rote Liste 1) zu vermeiden, ist das einzuleitende Regenwasser vorher zu reinigen und Maßnahmen zur Minimierung von potenziellem thermischen und hydraulischen Stress zu ergreifen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine genehmigungsfähige Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der entsprechenden Fachbehörde entwickelt. Es wurde bereits nachgewiesen, dass dies beispielsweise durch einen Lamellenklärer oder ein Retentionsbodenfilter möglich ist. Die genaue Ausgestaltung und Festlegung der Niederschlagswasserbehandlung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Weitere Auswirkungen der Bebauung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, s. FFH-Vorprüfung.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan zusammengestellt und in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

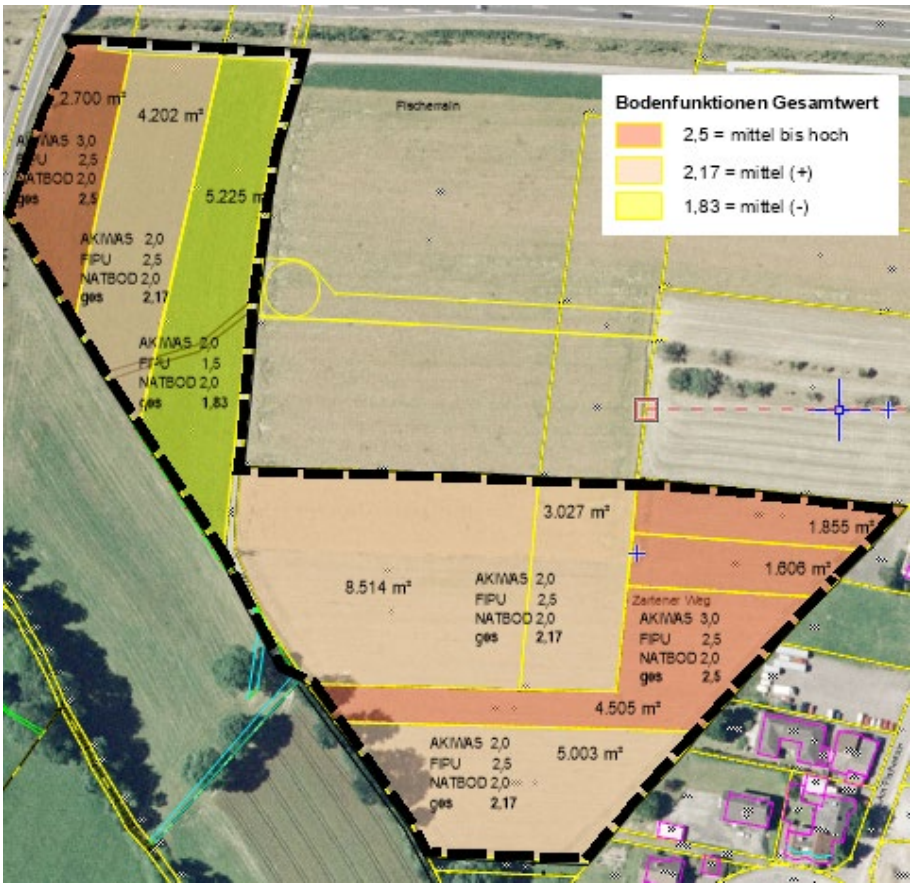
5.3 Schutzgut Fläche und Boden

Aktueller Zustand

Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Nach Abzug der Fläche, die die versiegelten landwirtschaftlichen Wege mit einer Gesamtlänge von ca. 280 m, bei ca. 4 m Breite, einnehmen, bleibt eine Fläche von ca. 3,66 ha, deren Böden überbaut oder stark verändert werden sollen.

Geologisch befindet sich das Gebiet am Rand des Schwarzwald-Grundgebirges in submontaner Lage. Das Zartener Becken ist mit einem mächtigen Schotterkörper aufgefüllt. Die Bodengesellschaft ist Braunerde + Braunerde-Parabraunerde + Auenbraunerde. Dabei handelt es sich um kiesführenden sandig-lehmigen Schluff und schluffig-sandigen Lehm über lehmig-sandigem Kies.

Auf der Basis der Bodenschätzung wurden die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen wie folgt bewertet [3]:



Bewertung der Bodenfunktionen und betroffenen Fläche:

Gesamtwert:

auf rd. 10.670 m²: mittel-hoch

auf rd. 20.750 m²: mittel (+)

auf 5.225 m²: mittel (-)

Die Abb. links enthält auch die Einzelwerte der Bodenfunktionen.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS): Dieser Wert beschreibt die Rückhaltefähigkeit des Bodens, wodurch der Oberflächenwasserabfluss verzögert bzw. verringert wird. Ein Flächenanteil im Westen entlang der L 126 und einige Flurstücke verfügen über eine hohe Rückhaltefähigkeit für Niederschläge. Der größte Flächenanteil besitzt eine mittlere Rückhaltefähigkeit.

Filter und Pufferfähigkeit des Bodens (FIPU): Die schützenden Deckschichten bewahren den Grundwasserkörper vor schädlichen Stoffen. Die Filterfähigkeit des Bodens ist weit überwiegend von mittlerer (2,0) und mittlerer bis hoher Bedeutung (2,5). Ein ca. 30 m breiter Streifen besitzt nur geringe bis mittlere Filter- und Pufferwirkung (1,5).

[3] Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stand November 2010, erhalten am 27. April 2012.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBOD): Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens für die Landwirtschaft ist im gesamten Planungsgebiet von mittlerer Bedeutung.

Als Sonderstandort für naturnahe Vegetation (NATVEG) ist die Fläche unbedeutend. Diese Bodenfunktion bleibt unberücksichtigt[4].

Zu erwartende Belastungen, Maßnahmen

Die Umnutzung für Gewerbe und Sonderbaufläche ist mit hohen Eingriffen in den Boden verbunden. Er wird zum überwiegenden Anteil versiegelt und auf der unversiegelt bleibenden Fläche wird die natürliche Bodenstruktur durch Umlagerung nachteilig verändert. Je höher die Bodenfunktionen bewertet wurden, desto höher ist der Eingriff und in der Folge der Ausgleichsbedarf.

Bei Wohnnutzung ist der überbaute Anteil geringer. Auf den unversiegelt bleibenden bzw. wiederhergestellten Flächen aber sind die Bodenfunktionen gegenüber dem Ausgangszustand beeinträchtigt.

Durch die bauliche und gewerbliche Nutzung kann es zum Eintrag von Schadstoffen in den Boden kommen. Dieser potenzielle Eingriff ist im Voraus nicht quantifizierbar.

Der Verlust der Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ kann durch Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser und durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (teilweise) vermieden oder gemindert werden. Auch Dachbegrünung minimiert den Oberflächenabfluss.

Der verbleibende unvermeidbare Eingriff in die Bodenfunktionen ist extern auszugleichen.

5.4 Schutzgut Wasser

Vorhandene Situation

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III B.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Als Vorfluter für Regenwasser dient der Krummbach im Südwesten unterhalb der Hangkante, dem das unverschmutzte Regenwasser zugeleitet werden soll.

Die Rückhaltefähigkeit des Bodens (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, s.o. unter Boden) ist weit überwiegend von mittlerer Bedeutung und trägt bisher zur Minderung der Hochwasserspitzen bei Starkregen bei. Die Grundwasserneubildungsrate dieser Flächen ist mittel.

Die mittlere (Wert 2,0) und mittel bis hohe (Wert 2,5) Filter- und Pufferfähigkeit des Bodens nahezu auf der Gesamtfläche bietet einen durchschnittlich wirksamen Schutz des Grund- und Trinkwasserkörpers vor Verunreinigung. Nur auf einer Fläche von rd. 5.000 m² ist sie gering bis mittel ausgebildet, wodurch das Grund- und Trinkwasser stärker gefährdet sein kann (Bewertung s.o. unter Bodenfunktionen).

Zu erwartende Belastungen, Maßnahmen

Die Neuversiegelung des Bodens, wodurch der Oberflächenwasserabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung reduziert wird, sowie mögliche Verunreinigungen des Grund- und Trinkwassers sowie des Vorfluters Krummbach v.a. aus der gewerblichen Nutzung sind die wesentlichen tatsächlichen bzw. potenziellen Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Bei Starkregen steigen die Hochwassergefahr und das Risiko des Stoffeintrags entsprechend an.
Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser kann – zur Minimierung des Eingriffs und zur Entlastung des Regenwassersystems - versickert werden. Sofern eine Versickerung von Regenwasser nicht erwünscht oder nicht möglich ist, muss es zeitverzögert und gedrosselt über Zisternen in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. In den Zisternen findet bereits eine Teilsedimentation statt.

[4] Bewertung gem. Heft 23 der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“.

Zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen für den Lebensraum im Krummbach durch thermischen und hydraulischen Stress oder Stoffeintrag wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine genehmigungsfähige Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der entsprechenden Fachbehörde entwickelt. Es wurde bereits nachgewiesen, dass dies beispielsweise durch einen Lamellenklärer oder ein Retentionsfilterbecken möglich ist. Die genaue Ausgestaltung und Festlegung der Niederschlagswasserbehandlung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Eine Reinigungsanlage soll möglichst gemeinsam mit dem bestehenden Gewerbegebiet Zarduna erfolgen, um eine kostengünstige Lösung realisieren zu können. Die Reinigung des Regenwassers aus dem Gebiet Zarduna und weiteren Bereichen in Kirchzarten wird zu einer deutlichen Verbesserung für die vorflutenden Bäche führen.

5.5 Schutzgut Klima/Luft

Vorhandene Situation

Kirchzarten liegt im Bereich der Wirksamkeit von erfrischenden nächtlichen Bergwinden bei gleichzeitig wärmebegünstigter Lage. Der Standort zeichnet sich somit durch ein überwiegend angenehmes Klima aus. Besondere Belastungen können bei Inversionswetterlagen mit Verfrachtung der Schadstoffe aus dem Rheintal bis in das Zartener Becken und bei sommerlicher Hitze entstehen. Die wichtigsten Frischluftströmungen im Raum kommen von Südosten die Brugga begleitend und fließen somit außerhalb des Untersuchungsgebietes vorbei. Schwächere Strömungen im Bereich des Planungsgebietes sind Ost-West-gerichtet [5] und werden möglicherweise bereits durch die bestehende Bebauung im Osten im bodennahen Bereich behindert.

Die angrenzenden Gewerbeflächen besitzen einen entsprechend hohen Versiegelungsanteil und erwärmen sich bei Einstrahlung stärker als gut durchgrünte Siedlungen oder unbebaute Flächen.

Klimagutachten mit speziellen Aussagen zur heutigen oder zukünftigen Situation im Plangebiet oder in der nächsten Umgebung liegen nicht vor.

Zu erwartende Belastungen, Maßnahmen

Eine stärkere Erwärmung der Bauerweiterungsflächen, v.a. bei hohem Versiegelungsgrad wie Gewerbenutzung, ist anzunehmen. Eine Behinderung der Luftströme im bodennahen Bereich ist nicht auszuschließen. Wie sehr diese kleinklimatischen Veränderungen für die Menschen in der Umgebung und für zukünftige Bewohner und Mitarbeitende spürbar und als Belastung wahrgenommen wird, ist nicht einschätzbar und sicherlich auch individuell unterschiedlich.

Zur Minimierung der Thermischen Belastung sollte das Gebiet sehr gut durchgrünt werden, insbes. mit großkronigen Laubbäumen und begrünten Dächern. Regenwasserrückhalteflächen und Dachbegrünung ermöglichen eine spätere Verdunstung und folglich eine Abkühlung der Luft.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Aktueller Zustand innerhalb der umzunutzenden Fläche

Die landschaftlich bevorzugte Lage am Rande des Schwarzwaldes bei gleichzeitig geringer Entfernung und guter ÖPNV-Anbindung in die Stadt Freiburg macht Kirchzarten zu einem sehr beliebten Wohnort. Auch touristisch ist er interessant, da er sowohl attraktive Natur und Landschaft als auch Kultur und städtisches Leben in nächster Nähe bietet.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet, der B 31 und der L 126 und wird zukünftig die Ortsansicht für Betrachter, die von der B 31 kommen, bilden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ schließt direkt an und reicht bis an die Geländekante, die die Südwestgrenze des Plangebietes bildet.

[5] GVV Dreisamtal: Landschaftsplan 1994.

Eine besondere Frequentierung durch Spaziergänger auf dem Untersuchungsgebiet wurde nicht festgestellt, da andere Ortsrandbereiche, v.a. am Hangfuß der Berge im Südosten und Südwesten, ruhiger und attraktiver sind und wesentlich häufiger für die ortsnahe Erholung aufgesucht werden. Zudem verhindern die stark befahrenen Straßen, B 31 und L 126, den Zugang zur freien Landschaft. Trotzdem bietet das Gelände für die direkten Anwohner die Möglichkeit für gelegentliche kleine Spaziergänge im Bereich der Hangkante und als Zugang zur Bachaue unterhalb, was am Trampelpfad entlang der Eichenreihe sichtbar wird.

Das Gebiet selbst bietet keine bedeutsamen Landschaftsstrukturen außer dem am Südwestrand stehenden Gehölz mit den großen Eichen. Im Süden angrenzend gibt es einzelne privat genutzte Kleingärten.

Bewertung bei Betrachtung eines größeren Landschaftsausschnittes

Von den umgebenden Hängen aus als Gesamtheit betrachtet wird deutlich, dass der nordwestliche Ortsrandbereich von Kirchzarten der am wenigsten attraktive ist. Die Ursachen liegen sowohl in den fehlenden Landschaftsstrukturen und den angrenzenden Gewerbeflächen als auch in der Barrierewirkung der Straßen B 31 und L 126 mit entsprechender Lärmbelastung.

Zu erwartende Beeinträchtigungen , Maßnahmen

Die Gewerbefläche mit vergleichsweise großmaßstäblichen Baukörpern wird sich vergrößern. Besuchern, die von der B 31 kommen, präsentiert sich Kirchzarten von seiner gewerblich geprägten Seite.

Der neue Ortsrand sollte deshalb durch Pflanzung großer Bäume sehr gut in die Landschaft eingebunden werden. Auch auf die Gestaltung der Gewerbebauten sollte besonderes Augenmerk gelegt werden.

Der Gehölzbestand mit den großen Eichen ist zu erhalten und vor Schäden während der Bauphase zu schützen.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das archäologische Kulturdenkmal, eine spätkeltische Befestigung, erstreckt sich über das Plangebiet und ist zu berücksichtigen. Bei Betroffenheit kann eine archäologische Rettungsgrabung notwendig werden. Das Landesamt für Denkmalpflege ist weiterhin in das Planungsverfahren einzubeziehen und zu informieren.

Die von der Bebauung betroffenen Böden verfügen über eine mittlere natürliche Ertragskraft. Sie stehen zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

5.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Flächennutzungen:

Die Bebauung ist mit einem Verlust von 3,77 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden, die nicht ersetzbar ist. Die Flächenkonkurrenz zwischen Siedlungserweiterung und Flächen zur Nahrungsproduktion, die aus Vorsorgegründen für zukünftige Generationen zu schützen sind, verschärft sich.

Der Schutz des Trinkwassers ist vorrangig zu behandeln und die Nutzungen darauf abzustimmen. Die Trinkwasserschutzverordnung ist zu beachten.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern:

Nachteilige Wirkungen, die im Zusammenhang mit der Planungsmaßnahme stehen, wurden bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen beschrieben. Insbesondere die Auswirkungen der Einleitung von Regenwasser in den Krummbach als Teil des FFH-Gebietes und auf die dort lebenden geschützten Arten und Lebensgemeinschaften sind zu berücksichtigen. Eine Reinigung des Regenwassers vor Einleitung ist vorgesehen.

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Wie an verschiedenen Stellen in Kap. 5 dargelegt, ist der Nordwestrand von Kirchzarten bereits durch Gewerbenutzung geprägt und durch die stark befahrenen Straßen B 31 und L 126 vorbelastet. Die übrigen Ortsrandbereiche sind landschaftlich attraktiver und/oder weniger vorbelastet. Sonstige Flächen zur gewerblichen Nutzung stehen nicht mehr zur Verfügung. Auch ein Alternativstandort für die Sonderbaufläche Schule ist derzeit nicht verfügbar. Die Wohnbaufläche für besondere Wohnformen (Geflüchtete, Menschen in prekären Wohnsituationen) könnte in einem Wohngebiet untergebracht werden, jedoch bietet der gewählte Standort die Möglichkeit einer Umnutzung zu Gewerbefläche, falls die Gebäude nicht mehr für Wohnzwecke benötigt werden.

7. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Eine Bauerweiterung für gewerbliche Nutzung, Schule und Wohnen (für Geflüchtete, Menschen in prekären Wohnsituationen) deckt den dringenden Bedarf der Gemeinde nach solchen Bauflächen. Die zu erwartenden Nachteile für die natürlichen Schutzgüter und die Menschen wurden beschrieben und können zum großen Teil vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden.

Nicht lösbar ist der Konflikt zwischen Erhaltung der Fläche für die Nahrungsproduktion aus Vorsorgegründen für zukünftige Generationen und dem Bedarf an Wohn-, Sonder- und Gewerbebaufläche. Der Schutz des Grund- und Trinkwassers ist prioritär und kann nach heutigem Ermessen über die Trinkwasserschutzverordnung erreicht werden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wird auf die vorgesehene Änderung bzw. Planung verzichtet, bleibt der heutige Zustand bestehen und der Bedarf an Baufläche für die genannten Nutzungen kann nicht gedeckt werden. Ob und ggf. welche umweltrelevanten Folgen für die Gemeinde Kirchzarten oder für andere Gemeinden bei Verzicht auf die Gewerbeansiedlung und der übrigen Nutzungen Schule und Wohnen an diesem Ort und eine eventuelle Abwanderung erweiterungswilliger Betriebe langfristig entstehen, kann im Rahmen dieses Umweltberichtes nicht eingeschätzt werden, da die Alternativflächen unbekannt sind. Die Abwanderung erweiterungswilliger ortsansässiger Betriebe ist von der Gemeinde nicht erwünscht. Auch die Freie Schule soll weiterhin in Kirchzarten bleiben und deckt benötigte Schulplätze ab. Zur Aufnahme von Geflüchteten ist die Gemeinde verpflichtet. Daher ist der Verzicht auf die Planung von der Gemeinde nicht gewünscht.

8. Technische Verfahren

Die Bestandsaufnahme basiert auf den bei Ortsbegehungen im Jahr 2024 gewonnenen Erkenntnissen und auf der Auswertung des Luftbildes.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte nach dem Bewertungsschema der LUBW (2005). Die Bewertung der Bodenfunktionen wurde vom Regierungspräsidium Freiburg, Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten sowie der Generalentwässerungsplan wurden als weitere Informationsquellen für vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs verwendet.

Die Angaben zum Lärm und zur Regenwasserbehandlung wurden von den Fachbüros übernommen (Fichtner, Raupach und Stangwald).

Besondere technische Verfahren wurden nicht angewandt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bestanden nicht.

9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im hier vorliegenden Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes können die Hinweise zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs und die vorgeschlagenen Maßnahmen nur

sehr allgemein gehalten werden, da nur die Art der Flächennutzung festgelegt wird. Konkretere Maßnahmen müssen im weiteren Verfahren entwickelt werden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan mit Umweltbericht erstellt. Dort werden die Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung und -minimierung detailliert geprüft, der Umfang des Eingriffs festgestellt und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich benannt.

10. Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

Anlass für die Umweltprüfung ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Fischerrain auf das Gelände zwischen bestehendem Gewerbegebiet und der Landesstraße 126, im Norden bis zur B 31. Im Süden der Erweiterungsfläche ist eine Sonderbaufläche SO für die Freie Schule Dreisamtal vorgesehen und im Südwesten eine Wohnbaufläche WA mit besonderen Wohnformen (für Geflüchtete, Menschen in prekären Wohnsituationen). Die Gesamtfläche beträgt 3,77 ha.

Bisher wird die Fläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der Biotopwert (Intensiv-Grünland, Grünlandeinsaat) ist weit überwiegend gering. Ein wertvoller Gehölzbestand mit großen Eichen steht im Südwesten auf der Grenze des Plangebietes und ist zu berücksichtigen. Ein weiterer geschützter Gehölzbestand im Norden befindet sich auf der Böschung zur B 31 bereits außerhalb. Schutzgebiete und Schutzflächen sind nicht betroffen, das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ beginnt an der Südwestgrenze der Bauerweiterungsfläche. Der betroffene Ortsrand ist im Vergleich mit den übrigen Übergängen des Ortes Kirchzarten in die Landschaft der am wenigsten attraktivste und der mit den meisten Vorbelastungen durch bestehendes Gewerbegebiet, stark befahrene Straßen und fehlende Landschaftsstrukturen. Die offene Fläche dient Vögeln und Fledermäusen als Jagd-/Nahrungshabitat. Der große Gehölzbestand im Südwesten könnte auch Bruthabitate für häufige, weit verbreitete Vogelarten und Einzel- und Paarungsquartiere für Fledermäuse beherbergen und als Jagdhabitat und Transferroute genutzt werden. Die vorhandene erhebliche Lärmbelastung ist nicht mit Wohnnutzung in Teilen des Baugebietes verträglich.

Die landwirtschaftlichen Flächen mit geringwertigen Lebensräumen werden beseitigt und der mittelwertige Boden wird zum größten Teil überbaut, wodurch die Bodenfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Im großen Gehölzbestand im Südwesten könnten die Teilhabitate der Fledermäuse durch Lichteinwirkung gestört werden. Der Oberflächenwasserabfluss und in der Folge die Hochwasserspitzen steigen an, gleichzeitig wird die Grundwasserneubildung reduziert. Die stark versiegelten Flächen heizen sich bei Einstrahlung stark auf und erwärmen die Luft. Ein archäologisches Denkmal ist betroffen.

Die auf einem geringen Teil am Rand und innerhalb der Bauflächen wiederherzustellenden Grünflächen ersetzen nur zu einem entsprechend geringen Teil die verlorenen Lebensräume und Bodenfunktionen. Der Eingriff in den Wasserhaushalt und in das Klima ist von mittlerer Erheblichkeit und kann durch Versickerung des Regenwassers und Reinigung vor Einleitung in den Vorfluter sowie durch möglichst gute Durchgrünung minimiert werden. Potenzielle Beeinträchtigungen für geschützte Arten (§ 44 BNAtSchG) können ebenfalls minimiert werden, Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen können die einschlägigen Grenzwerte im WA, SO und in Teilen des GE und GEE eingehalten werden.

Eine Darstellung und Zusammenfassung der Umweltbelange enthält auch der Flächensteckbrief zur 7. Änderung des FNP.

Freiburg, im November 2026

Anlagen:

Zehlius-Eckert 2024: Artenschutzrechtliches Gutachten

FFH-Vorprüfung

Bebauungsplan „Fischerrain III“
(Gemeinde Kirchzarten)

Artenschutzrechtliches Gutachten

Auftraggeber:
Gemeinde Kirchzarten
Talvogteistr. 12 | 79199 Kirchzarten

Bearbeiter:
Dr. Wolfgang Zehlius-Eckert

September 2024

Dr. Wolfgang Zehlius-Eckert, Büro für Landschaftsplanung, Landschafts- und Tierökologie
Silberbachstraße 9, 79100 Freiburg
Tel: 0761/7079577, Mobilfunk: 01577/4352959 E-Mail: zehlius@gmx.de

INHALT

1. AUFGABENSTELLUNG 1

2. PLANGEBIET UND PLANUNG 2

3. VORGEHENSWEISE 3

4. BESTANDSBESCHREIBUNG 6

4.1 Säugetiere 6

4.2 Vögel 6

4.3 Reptilien und Amphibien 8

4.4 Sonstige Artengruppen (Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie) 8

5. WIRKUNGSPROGNOSE UND ABSCHÄTZUNG MÖGLICHER VERBOTSTATBESTÄNDE 9

5.1 Wirkungsprognose 9

5.2 Abschätzung möglicher Verbotstatbestände bzw. möglicher Biodiversitätsschäden 11

5.2.1 Fledermäuse 11

5.2.2 Vögel 12

5.2.3 Sonstige Arten – Vermeidung von Biodiversitätsschäden 12

6. VERMEIDUNGSMAßNAHMEN 13

7. ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT 14

LITERATUR 15

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Kirchzarten plant, westlich und südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Fischerrain II“ einen neuen Bebauungsplan aufzustellen (siehe Abb. 1 und 2), der primär Gewerbeflächen umfasst, aber auch Flächen für eine Schule und eine Flüchtlingsunterkunft. Das vorliegende Gutachten prüft, ob mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen ist.

Abb. 1: Lage des Plangebietes

Abb. 2: Ungefährer Umgriff des Bebauungsplanes

2. Plangebiet und Planung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha und besteht überwiegend aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen (aktuell etwa zwei Drittel Intensivwiese, ein Drittel Acker). An drei Seiten grenzen Straßen oder Siedlungsflächen an (Gewerbe und Wohnbebauung). Im Südwesten grenzt ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit linearen Gehölzen und dem Zastlerbach an. Am Südrand bzw. südlich angrenzend finden sich eine kleine verbrachte Wiese und einige Gärten. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Strukturelemente in Bildern.

Abb. 3: Wiesenfläche am Nordwestrand des Plangebietes (Raumeinheit 1; Blick von Nordosten; Aufnahme Mitte Mai)

Abb. 4: Ackerfläche im Zentrum des Plangebietes (Raumeinheit 2; Blick von Nordwesten); im Hintergrund Wohnbebauung (Raumeinheit 7) u. Baumhecke (Raumeinheit 3)

Abb. 5: Wiesenfläche im Südosten des Plangebietes (Raumeinheit 2; Blick von Süden); im Hintergrund Gewerbegebiet (Raumeinheit 5)

Abb. 6: Baumhecke am Südwestrand des Plangebietes (Raumeinheit 3; Blick von Osten)

Abb. 7: Blick auf die Wiesenbrache und die Gartenflächen am Südrand des Plangebietes (Raumeinheit 4; Blick von Osten)

Abb. 8: Blick auf die südwestlich an das Plangebiet grenzenden Flächen (Raumeinheit 6; Blick von Norden)

Abb. 9 zeigt den aktuellen Stand des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet. Er sieht im Norden und in der Mitte Gewerbeflächen vor und im Süden Platz für eine Schule und eine Flüchtlingsunterkunft. Abgeschlossen wird der Entwurf im Süden durch eine Grünfläche. Da noch keine Begründung zum Bebauungsplan vorliegt, wird hier im Sinne einer Worst-case-Betrachtung davon ausgegangen, dass es ein Niederschlagswassermanagement geben wird und das mögliches Überschusswasser dem Zastlerbach zugeführt werden wird. Außerdem wird davon ausgegangen, dass der Gehölzbestand am Südwestrand des Plangebietes erhalten bleibt und wirksam gegen mögliche Schäden durch die Bauarbeiten geschützt wird.

Abb. 9: Städtebaulicher Entwurf für den Bebauungsplan „Fischerrain III“ in Kirchzarten (Stand: 1.08.2024)

3. Vorgehensweise

Der Untersuchungsraum für die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde etwas größer gefasst als das Plangebiet, um auch mögliche Beunruhigungseffekte durch die Bautätigkeit und die spätere Nutzung des Baugebietes abdecken zu können. Er kann Abb. 10 entnommen werden. Auf der Grundlage des Luftbildes und der Biotopkartierung erfolgte eine erste Einschätzung, welche artenschutzrechtlich relevanten Arten im Untersuchungsraum auftreten könnten. Grundlage war die Artenliste der LUBW der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten[1].

Von dieser Liste der LUBW ausgeschlossen wurden von vorneherein Arten und Artengruppen aus Lebensraum- und Habitattypen, die im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht

[1] https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/besonders-und-streng-geschuetzte-arten (unter „Weitere Anmerkungen“)

auftreten. Diese Arten(gruppen) waren:

- Waldarten
- Stillgewässerarten (Ausnahme: Amphibien, die regelmäßig Wanderungen zwischen Gewässer und Sommerlebensraum durchführen)
- Arten der Feuchtgebiete und der Magerrasen

Ausgeschlossen wurden auch die Arten, deren natürliches Verbreitungsgebiet das Plangebiet großräumig ausschließt. Bei den verbleibenden Arten erfolgte dann eine detaillierte Prüfung, ob die Habitatansprüche im Plangebiet und dessen näherer Umgebung möglicherweise erfüllt sind und ob die Art in dem Raum bereits nachgewiesen ist. Für die Frage, ob die Art in dem Raum bereits nachgewiesen ist, wurden die Grundlagenwerke für Baden-Württemberg und die im Internet verfügbaren aktuelleren Kartenwerke für die Vögel[2], die Reptilien und Amphibien[3] und die Schmetterlinge[4] ausgewertet.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung sind nur die Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen. Für die Enthaftung bezüglich möglicher Biodiversitätsschäden gemäß Umweltschadensgesetz sollte aber auch die mögliche Betroffenheit von Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie geprüft werden. Daher werden diese in diesem Gutachten mit behandelt und gesondert besprochen (siehe Kap. 5.2.3).

Zur Erfassung ausgewählter Vogelarten (Schwerpunkt: Feldlerche und Goldammer) erfolgten am 21.04., 15.05. und 26.05.2023 systematische Erhebungen. Bei der ersten Begehung wurde auch auf größere Nester und Baumhöhlen geachtet. Da Mitte April die Belaubung aber bereits eingesetzt hat, ist nicht auszuschließen, dass einzelne Baumhöhlen an den Bäumen am Südwestrand des Plangebietes übersehen wurden.

Bei der Begehung am 26.05.2023 erfolgte im Anschluss an die ornithologische Untersuchung noch eine Nachsuche von Zauneidechsen, deren Vorkommen bis zu diesem Zeitpunkt noch für möglich gehalten wurde (Schwerpunkt: Wegrand südlich der B31, Hecke am Südwestrand und Wiesenbrache am Südrand des Plangebietes). Aufgrund der Vegetationsentwicklung wurde ein Vorkommen dann ausgeschlossen und die Erhebungen für die Zauneidechse, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, nicht fortgesetzt. Weitere Arten wurden nicht erfasst, weil deren Vorkommen im Plangebiet selber ausgeschlossen wurde und lediglich ein Vorkommen im weiteren Untersuchungsraum für möglich gehalten wurde. Diese werden über eine Potenzialeinschätzung und die Auswertung vorhandener Daten berücksichtigt.

Für die spätere Beschreibung wird das Gebiet in Raumeinheiten unterteilt, deren Kurzbeschreibung und Abgrenzung Tab. 1 und Abb. 10 entnommen werden kann. Für die Wirkungsprognose wurde, basierend auf der Checkliste von Lambrecht et al. (2004, 80), eine Wirkungsanalyse durchgeführt, die zu einer Liste relevanter Wirkfaktoren führte.

Tab. 1: Kurzbeschreibung der unterschiedenen Raumeinheiten (vgl. Abb. 10)

Nr.	**Kurzbeschreibung**
Raumeinheiten im Plangebiet	
1	Intensivgrünland im Nordwesten
2	Acker und Intensivgrünland im Südosten
3	Baumhecke
4	Gärten und Wiesenbrache

[2] https://www.ogbw.de/voegel/brut
[3] https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/lak-amphibien-und-reptilien
[4] https://www.schmetterlinge-bw.de/Lepi/EvidenceMap.aspx

Nr.	Kurzbeschreibung
Raumeinheiten im erweiterten Untersuchungsraum	
5	Gewerbeflächen
6	Tallage mit Grünland, Acker und Zastlerbach
7	Wohnbebauung

Abb. 10: Abgrenzung des Untersuchungsraumes für die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und die unterschiedenen Raumeinheiten

4. Bestandsbeschreibung

Die Ergebnisse des zweiten Teils der Relevanzprüfung (detaillierte Prüfung, ob die Habitatansprüche im Plangebiet und dessen näherer Umgebung möglicherweise erfüllt sind und ob die Art in dem Raum bereits nachgewiesen ist) sind im Anhang in tabellarischer Form dokumentiert. Die wichtigsten Ergebnisse werden nachfolgend für die detaillierter geprüften Artengruppen zusammengefasst.

4.1 Säugetiere

Das Auftreten von **Fledermausquartieren** an Bäumen kann im Plangebiet selber ausgeschlossen, da lediglich auf einer Gartenparzelle ganz im Süden überhaupt Bäume stehen (Obstbäume geringer Höhe und Mächtigkeit). Lediglich an den Altbäumen am Südwestrand des Plangebietes, die aber bereits außerhalb liegen, kann das Auftreten von Höhlen, die zumindest als Einzel- oder Paarungsquartier nutzbar wären, nicht sicher ausgeschlossen werden. Eine Nutzung der Gartenflächen im Süden und der Gehölze am Südwestrand des Plangebietes (Baumhecke) als Jagdhabitat ist möglich, eine Nutzung der Baumhecke als Transferroute zwischen Wochenstuben und Jagdhabitaten denkbar. Eine Nutzung des Zastlerbach als Jagdhabitat und als Tranferroute ist anzunehmen. Es ist das Vorkommen mehrerer Arten denkbar (z. B. Zwergfledermaus, Rauhhautfledermaus, Mausohr).

Ein Vorkommen der **Haselmaus** in der Gehölzstrukturen am Rand bzw. außerhalb der Plangebietes (Raumeinheiten 3 und 6) wird aufgrund der starken Isolation (Siedlungen und Straßen), der großen Entfernung zum nächsten Wald (Luftlinie mindestens 1 km) und der Gehölzartenzusammensetzung als unwahrscheinlich eingestuft. Im Plangebiet kann es ausgeschlossen werden. Das Vorkommen aller anderen artenschutzrechtlich relevanten Säugetierarten wird ausgeschlossen.

4.2 Vögel

Tabelle 2 zeigt eine Liste der Vogelarten, die bei den Begehungen im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden, und ordnet sie den Raumeinheiten zu. Von den nachgewiesenen Arten ist der Bluthänfling auf der Roten Liste der gefährdeten Arten als gefährdet eingestuft, der Haussperling und der Turmfalke sind als Arten der Vorwarnliste aufgeführt.

Die relevantesten Strukturen für die Vögel sind die Gehölze. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben zwar eine Funktion als Nahrungshabitat für einige Vogelarten. Diese beschränkt sich aber auf kurze Zeiträume nach der Mahd bzw. der Ernte und Bearbeitung. Deshalb und weil die Fläche im Plangebiet relativ klein ist (ca. 3,5 ha), wird es als unwahrscheinlich eingestuft, dass die Fläche für die betroffenen Arten die Funktion eines sog. essenziellen Nahrungshabitats erfüllt.

Auffällig ist, dass mit Bluthänfling und Stieglitz gleich zwei Körnerfresser regelmäßig im Gebiet auftraten. Vom Stieglitz konnten am 26.05.2023 ca. 15 Tiere auf der frisch gemähten Wiese im Südosten des Plangebietes (Raumeinheit 2) bei der Nahrungssuche beobachtet werden. Neben den landwirtschaftlichen Flächen dürften für diese beiden Arten aber vor allem die aktuell durch die Bautätigkeit entstehenden Ruderalflächen mit ihren Samen-tragenden Wildkräutern für das Vorkommen verantwortlich sein. Während die Brutplätze des Stieglitzes in den größeren Bäumen am Rand des Plangebietes und südwestlich davon zu vermuten sind (Raumeinheiten 3 und 6), hat der Bluthänfling möglicherweise versucht, in einer Lebensbaumhecke im östlich angrenzenden Wohngebiet zu brüten (Raumeinheit 7).

Insgesamt handelt es sich bei den nachgewiesenen Arten aber überwiegend um weit verbreitete oder an Siedlungen gebundenen Arten. Zur erstgenannten Gruppe gehören die nachgewiesenen Buschbrüter Amsel und Mönchsgrasmücke, die Ringeltaube, die Höhlenbrüter Blaumeise, Kohlmeise und Star. Arten mit einer engen Bindung an Siedlungen sind der Girlitz und der Grünfink (v. a. Grünflächen, Gärten und die Randbereiche ländlicher Siedlungen) sowie die Gebäudebrüter Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling (der trotz seiner Einstufung auf der Vorwarnliste noch weit verbreitet ist).

Tab. 2: Liste der möglichen und wahrscheinlichen Brutvögel im Plangebiet und dessen Umgebung
Erläuterungen: A = Brutzeitfeststellung; B = Brutverdacht; N = mögliches Nahrungshabitat; () = Teilsiedler (Revier überschreitet wahrscheinlich die Grenzen der Raumeinheit)

			Raumeinheiten						
Deutscher Name	**Art**	**RL BW**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
Vögel									
Baumfreibrüter									
Girlitz	*Serinus serinus*						(A)		
Ringeltaube	*Columba palumbus*				(A)			B	
Stieglitz	*Carduelis carduelis*			N	A	A	N	A	
Höhlenbrüter									
Blaumeise	*Parus caeruleus*				(A)	(A)			
Kohlmeise	*Parus major*				(A)	(A)		A	
Star	*Sturnus vulgaris*			N		A			A
Baum-/Buschbrüter									
Buchfink	*Fringilla coelebs*				B				
Grünfink	*Carduelis chloris*					(A)			(A)
Buschbrüter									
Amsel	*Turdus merula*				(A)	(A)		A	2 B
Bluthänfling	*Linaria cannabina*	3		N			N		B
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*				B			B	
Gebäudebrüter									
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*								B
Haussperling	*Passer domesticus*	V							≥4B
Bachstelze	*Motacilla alba*						A		
Nahrungsgäste									
Graureiher	*Ardea cinerea*		x	x				x	
Rabenkrähe	*Corvus corone*		x	x	x	x	x	x	x
Rotmilan	*Milvus milvus*		x	x				x	
Schwarzmilan	*Milvus migrans*		x	x				x	
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	V	x	x				x	
Weißstorch	*Ciconia ciconia*		x	x				x	

Ganz überwiegend konnten von den Arten nur Einzelpaare in den jeweiligen Raumeinheiten nachgewiesen werden. Ausnahmen sind der Haussperling, die Amsel und wahrscheinlich auch der Stieglitz.

4.3 Reptilien und Amphibien

Ein Vorkommen der **Zauneidechse** in den Randbereichen des Plangebietes kann zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden, wird aber aus folgenden Gründen als sehr unwahrscheinlich eingestuft:

- die komplette Begrenzung des Raumes durch Straßen und Siedlungen
- die intensive Nutzung des Weges entlang der Baumhecke im Südwesten des Plangebietes (Raumeinheit 3) durch Hundehalter (Störungseffekte);
- die hohe Wüchsigkeit des schmalen Saumes an der gleichen Raumeinheit und die suboptimale Exposition (Nordost);
- fehlender Nachweis bei der Begehung am 26.05.2023 und auch bei den beiden früheren Begehungen.

Im eigentlichen Plangebiet wird das Vorkommen der Zauneidechse wegen fehlender Lebensräume ausgeschlossen. Das Vorkommen anderer, artenschutzrechtlich relevanter Reptilien, wird im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Das gleiche gilt für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten. Zwar ist nicht auszuschließen, dass es im Bereich der Wohnbebauung Gartenteiche gibt. Diese wären allerdings nicht als Fortpflanzungshabitat für die artenschutzrechtlich relevanten Arten geeignet, sondern maximal für die anspruchsloseren Amphibienarten wie Erdkröte, Grasfrosch, Berg- und Fadenmolch.

4.4 Sonstige Artengruppen (Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie)

Im Zastlerbach ist das Vorkommen von **Groppe, Bachneunauge und Dohlenkrebs** nachgewiesen (Quelle: Natura-2000-Managementplan). Die Nachweise stammen von 2018. Das Vorkommen von Großem Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer kann im Untersuchungsraum wegen fehlender Raupenfutterpflanzen bzw. zu intensiver Grünlandnutzung und fehlender Brachflächen ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der Spanischen Flagge wird im Planungsgebiet wegen fehlender Lebensräume ausgeschlossen und im erweiterten Untersuchungsraum (Raumeinheiten 3 und 6) wegen ungünstiger Lebensräume und der großen Entfernung zum nächsten Wald (ca. 1 km) als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

Theoretisch wäre es denkbar, dass Larven des **Hirschkäfers** an den Wurzeln von Bäumen im Untersuchungsraum auftreten. Da die Besiedlung aber voraussetzt, dass die Wurzeln oder untere Stammteile sich bereits in einem Stadium des Zerfalls befinden, wird das Vorkommen der Art im Untersuchungsraum als unwahrscheinlich eingestuft. Im Eingriffsraum selber kann das Vorkommen sicher ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von **Rogers Goldhaarmoos** (*Orthotrichum rogeri*) an den Gehölzen in den Raumeinheiten 3 und 6 ist möglich. Aus dem Quadranten 8013 NO liegen mehrere Nachweise von Lüth (2010, 147) vor.

5. Wirkungsprognose und Abschätzung möglicher Verbotstatbestände

5.1 Wirkungsprognose

Durch die geplanten Eingriffe werden vor allem die großen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden nach den vorliegenden Unterlagen eine kleine Wiesenbrache und eine kleine Gartenparzelle für die Gestaltung einer Grünfläche in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan reicht im Südwesten bis unmittelbar an den vorhandenen Gehölzbestand mit alten Bäumen heran.

Bei der Prüfung der relevanten Wirkfaktoren mit der Checkliste von Lambrecht et al (2004) ergaben sich folgende grundsätzlich relevanten Wirkfaktoren, die nachfolgend diskutiert werden:

- Flächenentzug: Überbauung/Versiegelung
- Veränderung der Habitatstruktur/Nutzung und von abiotischen Standortfaktoren: Direkte Veränderung von Lebensraumstrukturen, mögliche Änderung der Wasserhaushaltsdynamik des Zastlerbaches und mögliche hydrochemische Auswirkungen auf den Zastlerbach
- Baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung/Mortalität
- Nichtstoffliche Einwirkungen: Akustische Reize (Schall), Bewegung/optische Reizauslöser, Auswirkungen der Beleuchtung, Erschütterungen/Vibrationen, Mechanische Einwirkungen
- Stoffliche Belastungen
- Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen: Förderung gebietsfremder Arten, Bekämpfung von Organismen (Pestizideinsatz und ähnliches)

Flächenentzug durch Überbauung und Versiegelung

Wie im Eingangspassus bereits erwähnt, betrifft dies ausschließlich die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese sind für die artenschutzrechtlich relevanten Arten (Vögel!) primär als Nahrungshabitate relevant. Wie bereits in Kap. 4.2 erläutert, wird es als unwahrscheinlich eingestuft, dass es ich bei den betroffenen Flächen um essenzielle Nahrungshabitate handelt.

Direkte Veränderung von Lebensraumstrukturen, mögliche Änderung von Wasserhaushaltsdynamik und Temperatur des Zastlerbaches und mögliche hydrochemische Auswirkungen auf den Zastlerbach

Durch die geplanten, nicht versiegelten Flächen, bei denen es sich primär um Grünflächen handeln dürfte, werden vorhandene Biotopstrukturen ersetzt. Soweit es sich dabei um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, kann auf den vorigen Punkt verwiesen werden. Dies betrifft aber auch eine kleine Wiesenbrache und eine Gartenparzelle im Süden des Plangebietes. Zwar ist das Vorkommen von artenschutzrechtlich und planungsrelevanten Arten unwahrscheinlich, es kann aber auch nicht ganz sicher ausgeschlossen werden (Zauneidechse).

Wenn ein Niederschlagswassermanagement durchgeführt wird (Regenwasserversickerung mit Überlauf bei Starkregen), besteht die Möglichkeit, dass größere Wassermengen und Schadstoffe und erwärmtes Wasser in den Zastlerbach als wahrscheinlichen Vorfluter gelangen. Da hier Bachneunauge, Groppe und Dohlenkrebs (Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie) nachgewiesen sind, sind Biodiversitätsschäden nicht von vorneherein auszuschließen.

Baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung/Mortalität

Eine solche Wirkung wäre maximal im Bereich der geplanten Grünfläche im Süden des Plangebietes zu erwarten, wenn hier wider Erwarten doch die Zauneidechse vorkommen sollte oder die Entfernung der Gehölze nicht in der gesetzlich vorgesehenen Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden kann.

Beeinträchtigungen durch Akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser, Beleuchtung, Erschütterungen und mechanische Einwirkungen

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einer Zunahme von Beunruhigungsfaktoren zu rechnen, wobei die baubedingten Einwirkungen vorübergehend sein werden. **Erschütterungen** sind primär während der Bauzeit zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die dadurch verursachten Beeinträchtigungen gering sind. **Akustische Reize** und **optische Reizauslöser** sind sowohl bau- als auch betriebsbedingt relevant. Da die baubedingten Beunruhigungseffekte vorübergehend sind, erfolgt hier eine Konzentration auf die betriebsbedingten Effekte. Dafür sind vor allem die geplante Schule und die Flüchtlingsunterkunft relevant, weil diese in der Nähe der Strukturen liegen, in denen am ehesten mit beunruhigungsempfindlichen Arten zu rechnen ist.

Die nachgewiesenen Vogelarten sind ganz überwiegend recht beunruhigungstolerant. Das gleiche gilt für die Haselmaus. Bei den Vogelarten wird maximal mit räumlichen Verlagerungen und dem dauerhaften oder vorübergehenden Verlust einzelner Brutpaare durch die Beunruhigungseffekte gerechnet, v. a. in den Raumeinheiten 3 (Baumhecke) und 4 (Gartenflächen). Da dies praktisch ausschließlich weit verbreitete und häufige Arten betrifft, ist dies naturschutzfachlich unproblematisch.

Einzige Ausnahme, die hier etwas genauer betrachtet werden soll, ist der Bluthänfling. Die Art brütet durchaus auch in innerstädtischen Freiflächen, wenn diese ausreichend groß sind und geeignete Nahrungshabitate bieten, oder im Randbereich von ländlichen Siedlungen. Letzteres trifft im vorliegenden Fall zu. Bei der ersten Brut bevorzugt die Art dabei immergrüne Gehölze, weil diese auch im Frühjahr bereits ausreichende Deckung bieten. Die nachgewiesenen Individuen hielten sich auffallend oft in der Nähe einer großen Lebensbaumhecke auf, die als Bruthabitat sehr gut in Frage kommt.

Falls die Art hier tatsächlich brütet, sind erhebliche Beunruhigungseffekte für das oder die Paare nicht auszuschließen. Allerdings wird davon ausgegangen, dass die Art hier aktuell nur auftritt, weil das Nahrungsangebot für die Art durch die Bautätigkeit vorübergehend besonders günstig ist. Die Art ist ein Nahrungsopportunist, der seine Nahrungshabitate in Abhängigkeit vom Angebot wählt und auch den Brutplatz verlagert, wenn in einem bestimmten Raum ein günstiges Nahrungsangebot neu entsteht, vorausgesetzt, es finden sich dort geeignete Brutlebensräume (z. B. immergrüne Gehölze, dornige Sträucher, Weinreben, Kulturbrombeeren).

Beleuchtung v. a. im Randbereich zu den Raumeinheiten 3, 4 und 7 (Baumhecke, Gartenflächen und Freiflächen der Wohnbebauung) kann zu Beunruhigungseffekten und dem Verlust oder der Entwertung von Jagdhabitaten von Fledermäusen führen. Erhöhte mechanische Belastungen durch eine verstärkte **Trittbelastung** wären zu erwarten, wenn der vorhandene Fußpfad entlang der Baumhecke am Südwestrand des Plangebietes erhalten bleibt. Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ist das aber nicht vorgesehen. Selbst wenn das der Fall sein sollte, sind aber die im Gebiet nachgewiesenen oder möglichen artenschutzrechtlich relevanten Arten davon nach Einschätzung des Gutachters nicht betroffen.

Eintrag von organischen Stoffen, Staub und sonstigen Stoffen

Durch die **Bauarbeiten** könnten organische Stoffe wie Öl und Benzin oder Schwermetalle in den von den Bauarbeiten betroffenen Raum eingetragen werden. Je nach Witterung kann es zur Staubentwicklung kommen, die sich auch auf Pflanzen in an das Baufeld grenzenden Flächen absetzen könnten. Und durch Erdbewegungen könnten weitere Stoffe (z. B. Nährstoffe wie Phosphor und Nitrat) in die naturnahen Flächen eingetragen werden, die an das Plangebiet angrenzen. Es ist allerdings nicht erkennbar, inwieweit dies die artenschutzrechtlich relevanten Arten betreffen sollte. Am wahrscheinlichsten erschiene dies noch für die Zauneidechse, wenn diese wider Erwarten doch vorkommen sollte. Die Einwirkung wird vorübergehend sein, wobei ein Eintrag von Nährstoffen, organischen Verbindungen oder Schwermetallen auch nachhaltig sein könnte.

Betriebsbedingt könnte es zum Eintrag von Nährstoffen durch Freizeitnutzung vor allem in die Baumhecke am Rande des Plangebietes kommen. Die Säume sind allerdings bereits relativ nährstoffreich und die Wirkung würde sich nicht auf die artenschutzrechtlich relevanten Arten auswirken. Eine weitere denkbare betriebsbedingte Wirkung durch Stoffeinträge wäre der Eintrag von Streusalz in den Zastlerbach, wenn das Oberflächenwasser von mit Streusalz behandelten Flächen in das Niederschlagswassermanagement integriert wird.

Förderung gebietsfremder Arten, Bekämpfung von Organismen (Pestizideinsatz und ähnliches)

Diese beiden Wirkungen wären denkbar im Bereich der Freiflächen, die in dem neuen Baugebiet entstehen. Da der Einsatz von Pestiziden inzwischen rechtlich stark eingeschränkt ist, wird nicht davon ausgegangen, dass dadurch artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen wären. Auch eine Betroffenheit durch die Ausbreitung von gebietsfremden Arten, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst wird, wird als unwahrscheinlich eingestuft.

5.2 Abschätzung möglicher Verbotstatbestände bzw. möglicher Biodiversitätsschäden

5.2.1 Fledermäuse

§ 44 (1), 1: Verletzung oder Tötung von Individuen: Die bau- oder betriebsbedingte Tötung von Fledermäusen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird ausgeschlossen, da keine potenziellen Quartiere betroffen sind und auch keine betriebsbedingten Zerschneidungseffekte erwartet werden.

§ 44 (1), 2: Erhebliche Störung: Beunruhigungseffekte sind primär durch Licht zu erwarten. Da keine genauen Angaben zu den vorkommenden Arten und der Intensität der Nutzung der Vegetationsstrukturen am Rande des Plangebietes vorliegen, wird im Sinne einer worst-case-Betrachtung davon ausgegangen, dass ohne Durchführung von Minimierungsmaßnahmen eine erhebliche Störung nicht ausgeschlossen werden kann.

§ 44 (1), 3: Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Wie oben bereits beschrieben, sind keine potenziellen Quartiere betroffen.

5.2.2 Vögel

§ 44 (1), 1: Verletzung oder Tötung von Individuen: Wenn die Entfernung der Gehölze (Anlage der Grünfläche im Süden des Planungsraumes) in der gesetzlich vorgesehenen Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden kann, ist nicht mit der Tötung von Individuen durch die Entfernung von Gehölzen zu rechnen. Ein zweiter möglicher Mortalitätsfaktor sind Glasflächen, wobei vor allem größere Glasflächen im Übergangsbereich zwischen Baugebiet und freier Landschaft relevant sein dürften. Eine signifikant erhöhte Mortalitätsrate wird zwar nicht als sehr wahrscheinlich angesehen, kann aber auch nicht sicher ausgeschlossen werden, weshalb Maßnahmen durchgeführt werden sollten, um das Risiko zu senken.

§ 44 (1), 2: Erhebliche Störung: Nach den Ausführungen in Kap. 5.1 zu den Auswirkungen von akustischen Reizen (Lärm) und optische Reizauslöser (Bewegung) auf Vögel werden Störungstatbestände durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgeschlossen.

§ 44 (1), 3: Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Im größten Teil des Eingriffsraums sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten zu erwarten. Lediglich im Bereich der geplanten Grünfläche im Süden des Plangebietes kann das Auftreten einzelner Nester von Amsel, Kohl- oder Blaumeise nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt, die hier betroffen ist, wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Brutpaare ggf. ausweichen können (Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang). Soweit Nistkästen im Bereich der betroffenen Parzelle hängen (während der Kartierung wurden in der betroffenen Parzelle keine festgestellt), lässt sich die Sicherung der ökologischen Funktion durch Umhängen der Nistkästen erreichen. Daher kann, unter Berücksichtigung der zuletzt erwähnten Bedarfsmaßnahme, auch der Tatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden.

5.2.3 Sonstige Arten – Vermeidung von Biodiversitätsschäden

Wie im Kap. 4.4 dargestellt, treten **Groppe, Bachneunauge und Dohlenkrebs** im Zastlerbach auf. Diese könnten nach der Wirkungsprognose im Kap. 5.1 von Maßnahmen der Niederschlagswasserentsorgung aus dem Baugebiet betroffen sein. Zwar wird eine erhebliche Beeinträchtigung der Bestände dieser Arten (Verschlechterung des Erhaltungszustandes) durch die Einleitung von Niederschlagswasser als nicht sehr wahrscheinlich eingestuft, wenn dies entsprechend guter fachlicher Praxis erfolgt (Versickerung vor Ort, Durchlauf durch einen Retentionsbodenfilter). Da Details des Niederschlagswassermanagements aber noch nicht vorliegen, kann dies aktuell auch noch nicht ausgeschlossen werden. Da die Vorkommen in einem FFH-Gebiet liegen, ist diese Thematik auch über eine Natura-2000-Vorprüfung und ggf. eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung zu bearbeiten, auf die daher hier verwiesen werden kann.

Eine Betroffenheit des **Hirschkäfers** durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird ausgeschlossen unter der Annahme, dass die Gehölzbestände am Südwestrand des Plangebietes erhalten bleiben und durch die Bauarbeiten auch nicht beeinträchtigt werden. Damit wäre auch ein mögliches Vorkommen von **Rogers Goldhaarmoos** (*Orthotrichum rogeri*) an den Gehölzen in den Raumeinheiten 3 (und 6) nicht betroffen.

6. Vermeidungsmaßnahmen

Es werden nachfolgend zunächst die Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, die obligatorisch durchgeführt werden sollten, um Verbotstatbestände und Biodiversitätsschäden zu vermeiden. Im Anschluss werden zusätzliche Maßnahmen vorgeschlagen, deren Umsetzung empfohlen wird, um Restrisiken bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden (Schwerpunkt: Zauneidechse).

Obligate Maßnahmen

- Erhaltung der Baumhecke am Südwestrand des Plangebiet und Sicherstellung des Baumschutzes während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Planzustandes
- Entfernung der Gehölze im Bereich der geplanten Grünfläche in der gesetzlich vorgesehenen Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar
- Umsetzung einer fledermaus- und insektenschonenden Beleuchtung im Südteil des Plangebietes:
  - Möglichst weitgehender Verzicht auf Beleuchtung des Außenbereiches von Flüchtlingsunterkunft und Schule nach Westen und Süden
  - Wo unvermeidbar, Begrenzung auf das unbedingt erforderliche Maß und Nutzung von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren
  - Verwendung von Lampen, die den zu beleuchtenden Bereich möglichst gezielt ausleuchten und Vermeidung von Abstrahlungen nach oben und nach Westen bzw. Süden
  - Verwendung von fledermausfreundlichen Lichtfrequenzen (möglichst Verwendung von LEDs mit warmweißem bis rötlichem Spektrum mit geringen Blauanteilen (z. B. 2000K oder niedriger)
- Verzicht auf große Glasflächen an den nach Süden und Westen exponierten Fassaden von Flüchtlingsunterkunft und Schule oder Umsetzung von bautechnischen Maßnahmen oder von Markierungen, die die Vogelschlaggefahr deutlich reduzieren (siehe Rössler et al. 2022, Kap. 3)
- Ggf. Umhängen von Nistkästen im Bereich der betroffenen Gartenparzelle in die Umgebung der geplanten Grünfläche
- Wenn ein Niederschlagswassermanagement durchgeführt wird (Regenwasserversickerung mit Überlauf bei Starkregen), sollte sichergestellt werden, dass nur unbelastetes oder maximal schwach belastetes, möglichst gut gereinigtes Wasser sowie nicht zu stark erwärmtes Wasser in den Zastlerbach gelangt.

Zusätzlich empfohlene Maßnahmen

- Die Baufeldräumung im Bereich der kleinen Wiesenbrache und der Gartenparzelle im Süden des Plangebietes sollte im Winterhalbjahr erfolgen, möglichst nicht mit schwerem Gerät oder in einer längeren Frostphase. Vor der eigentlichen Umgestaltung sollte das Gebiet einmal auf mögliche Vorkommen der Zauneidechse kontrolliert werden.
- Vermeidung von Stoffeinträgen in die Baumhecke am Südwestrand des Plangebietes
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und invasiven Arten im Bereich der geplanten Grünfläche

7. Zusammenfassung und Fazit

Die Gemeinde Kirchzarten plant, westlich und südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Fischerrain II“ einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der primär Gewerbeflächen umfasst, aber auch Flächen für eine Schule und eine Flüchtlingsunterkunft. Das vorliegende Gutachten prüft, ob mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen ist.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha und besteht praktisch vollständig aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen (aktuell etwa zwei Drittel Intensivwiese und ein Drittel Acker). Im Südwesten grenzt ein Grünlandgebiet mit linearen Gehölzen und dem Zastlerbach an. Am Südrand bzw. südlich angrenzend finden sich eine kleine verbrachte Wiese und einige Gärten.

Aufgrund der ganz überwiegend sehr intensiven Nutzung des Plangebietes ergab die Potenzialeinschätzung, dass im Plangebiet selber nur das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten wahrscheinlich ist, die deshalb erfasst wurden. Als planungsrelevante Brutvogelarten konnten im Plangebiet und dessen näherer Umgebung Bluthänfling und Haussperling nachgewiesen werden, beide im Bereich der östlich angrenzenden Wohnbebauung, also bereits außerhalb des Plangebietes. Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im Plangebiet nutzen einige Arten als Nahrungslebensraum (z. B. Rotmilan, Turmfalke, Weißstorch). Es wird aber als unwahrscheinlich eingestuft, dass die Flächen für die betroffenen Arten die Funktion eines sog. essenziellen Nahrungshabitats erfüllen. In der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Baumhecke und in den Gartenflächen am Südrand bzw. südlich angrenzend sind einige häufige, weit verbreitete Vogelarten wie die Amsel und die Mönchsgrasmücke als mögliche Brutvögel nachgewiesen.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten werden im Plangebiet selber nicht erwartet. Ein Vorkommen der Zauneidechse in den Gärten am Südrand des Plangebietes wird als sehr unwahrscheinlich eingestuft, kann aber nicht mit vollständiger Sicherheit ausgeschlossen werden. Die südwestlich an das Plangebiet grenzende Baumhecke könnte einzelne Einzel- und Paarungsquartiere von Fledermäusen beherbergen und als Jagdhabitat und Transferroute von diesen genutzt werden.

Ein Vorkommen des Hirschkäfers in der Baumhecke südwestlich des Plangebietes wird ebenfalls als unwahrscheinlich eingestuft, ein Vorkommen von Rogers Goldhaarmoos ist dagegen möglich. Im Zastlerbach südwestlich des Plangebietes sind Groppe, Bachneunauge und Dohlenkrebs nachgewiesen. Diese 5 zuletzt genannten sind nicht artenschutzrechtlich relevant, sollten aber als Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie zur Vermeidung von Biodiversitätsschäden (Umweltschadensgesetz) berücksichtigt werden.

Die wichtigsten, von den geplanten Veränderungen ausgehenden Wirkfaktoren sind der Flächenverlust durch Überbauung und Veränderung der vorhandenen Lebensraumstrukturen (Wiesenbrache und Garten im Süden), Einflüsse auf Wasserhaushalt, Temperatur und Stoffhaushalt des Zastlerbaches durch mögliche Einleitung von Niederschlagswasser sowie Störungseffekte, z. B. durch Licht (Fledermäuse!). Von diesen Wirkfaktoren könnten, ohne Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, Tötungstatbestände für einzelne, häufige Vogelarten (Allerweltsarten), Störungstatbestände für Fledermausarten und der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für einzelne, häufige Vogelarten ausgelöst werden. Darüber sind erhebliche Beeinträchtigungen von Groppe, Bachneunauge und Dohlenkrebs durch Einleitung von Niederschlagswasser nicht von vorneherein auszuschließen.

Zur Vermeidung der genannten Verbotstatbestände bzw. Beeinträchtigungen werden 6 obligate und 3 zusätzlich empfohlene Maßnahmen vorgeschlagen. Bei vollumfänglicher und rechtzeitiger Umsetzung dieser Maßnahmen können Verbotstatbestände oder Biodiversitätsschäden durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit hinreichender Sicherheit vermieden werden.

Literatur

Lambrecht, H.; Trautner, J.; Kaule, G. & Gassner, E. (2004): Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. — FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeri-ums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, im Auftr. des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 801 82 130 [unter Mitarb. von M. Rahde u. a.]. — Endbericht. 316 S. — Hannover, Filderstadt, Stuttgart, Bonn, April 2004.

Lüth, M. (2010): Ökologie und Vergesellschaftung von *Orthotrichum rogeri*. - Herzogia 23 (1): 121–149.

Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Anhang: Relevanzprüfung – Abschätzung des Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Arten im Untersuchungsraum und dessen Umgebung
Erläuterung: * = prioritäre Art; m = Vorkommen möglich; n = Vorkommen ausgeschlossen; u = Vorkommen unwahrscheinlich;

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	bes. gesch.	str. gesch.	FFH Anh. II, IV	Relevanzprüfung					Anmerkung
					Vorkommen	Verbreitung	Habitat	Seltenheit	Sonstige	
Säugetiere ohne Fledermäuse										
Haselmaus	*Muscardinus avellanarius*	**b**	**s**	IV	u		x		x	Isolation, Entfernung zum Wald
Reptilien										
Zauneidechse	*Lacerta agilis*	**b**	**s**	IV	u		x		x	Isolation, Störung
Schlingnatter	*Coronella austriaca*	**b**	**s**	IV	n		x			
Mauereidechse	*Podarcis muralis*	**b**	**s**	IV	n		x			fehlender Nachweis
Amphibien										
Geburtshelferkröte	*Alytes obstetricans*	**b**	**s**	IV	n		x			
Gelbbauchunke	*Bombina variegata*	**b**	**s**	II, IV	n		x			
Kreuzkröte	*Bufo calamita*	**b**	**s**	IV	n	x	x			
Wechselkröte	*Bufo viridis*	**b**	**s**	IV	n	x	x			
Europäischer Laubfrosch	*Hyla arborea*	**b**	**s**	IV	n	x	x			
Springfrosch	*Rana dalmatina*	**b**	**s**	IV	n	x	x			
Kleiner Wasserfrosch	*Rana lessonae*	**b**	**s**	IV	n		x			
Nördlicher Kammmolch	*Triturus cristatus*	**b**	**s**	IV	n	x	x			
Fische										
Bitterling	*Rhodeus amarus*			II	n		x			
Steinbeißer	*Cobitis taenia*			II	n		x			
Bachneunauge	*Lampetra planeri*	**b**		II	ja					
Groppe	Cottus gobio			II	ja					

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	bes. gesch.	str. gesch.	FFH Anh. II, IV	Relevanzprüfung					Anmerkung
					Vorkommen	Verbreitung	Habitat	Seltenheit	Sonstige	
Krebse										
Steinkrebs	*Austropotamobius torrentium*	**b**		II	n				x	nicht nachgewiesen
Dohlenkrebs	*Austropotamobius pallipes*			II	ja					
Schmetterlinge										
Spanische Flagge	Callimorpha quadripunctaria			II*	u		x		x	Isolation
Großer Feuerfalter	*Lycaena dispar*	**b**	**s**	II, IV	n		x			
Nachtkerzenschwärmer	*Proserpinus proserpina*	**b**	**s**	IV	n		x			
Käfer										
Hirschkäfer	Lucanus cervus			II	u		x		x	Isolation
Libellen										
Helm-Azurjungfer	*Coenagrion mercuriale*	**b**	**s**	II	n		x			
Grüne Flussjungfer	*Ophiogomphus cecilia*	**b**	**s**	II, IV	n	x	x			
Mollusken										
Bachmuschel	*Unio crassus*	**b**	**s**	II, IV	n	x	x			
Pflanzen										
Dicke Trespe	*Bromus grossus*	**b**	**s**	II, IV	n	x	x			
Rogers Goldhaarmoos	*Orthotrichum rogeri*			II	m					

1. Allgemeine Angaben

1.1	Vorhaben		
1.2	Natura 2000-Gebiete (bitte alle betroffenen Gebiete auflisten)	Gebietsnummer(n) 8013342	Gebietsname(n) Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken
1.3	Vorhabenträger	Adresse Gemeinde Kirchzarten Bauamt, Frau Waldvogel Talvogteistr. 2a, 79199 Kirchzarten	Telefon / Fax / E-Mail 07661-39346 s.waldvogel@kirchzarten.de
1.4	Gemeinde	Kirchzarten	
1.5	Genehmigungsbehörde (sofern nicht § 34 Abs. 6 BNatSchG einschlägig)	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	
1.6	Naturschutzbehörde	Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	
1.7	Beschreibung des Vorhabens	Die Gemeinde Kirchzarten möchte das vorhandene Gewerbegebiet Fischerrain erweitern. Neben Gewerbenutzung ist ein Sondergebiet für den Neubau der Freien Schule Dreisamtal und ein Wohngebiet für Menschen mit besonderem Bedarf (Geflüchtete u.a.) vorgesehen. Die neu beanspruchte Fläche beträgt 3,77 ha. ☒ weitere Ausführungen: siehe Anlage Umweltbericht zum Bebauungsplan „Fischerrain III“, Kirchzarten (Pohla 2026) Artenschutzrechtliches Gutachten (Zehlius-Eckert 2024)	

2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartenauszüge soweit dargestellt werden, dass dessen Dimensionierung und örtliche Lage eindeutig erkennbar ist. Für Zeichnung und Karte sind angemessene Maßstäbe zu wählen.

2.1 ☒ Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsunterlagen enthalten

2.2 ☐ Zeichnung / Handskizze als Anlage ☐ kartographische Darstellung zur örtlichen Lage als Anlage

3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger oder Beauftragter):

Anschrift *	Telefon *	Fax *
Anne Pohla	0160-3708655	
Dipl.Ing. Freie Landschaftsarchitektin		
Silberbachstraße 9	e-mail *	
79100 Freiburg	post@pohla.de	

* sofern abweichend von Punkt 1.3

4.11.2026 (A. Pohla)

Datum Unterschrift

Eingangsstempel Naturschutzbehörde
(Beginn Monatsfrist gem. § 34 Abs. 6 BNatSchG)

Erläuterungen zum Formblatt sind bei der Naturschutzbehörde erhältlich oder unter http://natura2000-bw.de → "Formblätter Natura 2000"

4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

4.1 Liegt das Vorhaben

☐ in einem Natura 2000-Gebiet oder

☒ außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇨ weiter bei Ziffer 4.2

4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

☒ **ja** ⇨ weiter bei Ziffer 5

☐ **nein** ⇨ weiter bei Ziffer 4.3

4.3 ☐ Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇨ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde

Fristablauf:

(1 Monat nach Eingang der Anzeige)

5. Darstellung der durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensräume von Arten *)

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten **)	**Lebensraumtyp oder Art bzw. deren Lebensraum kann grundsätzlich durch folgende Wirkungen erheblich beeinträchtigt werden:**	Vermerke der zuständigen Behörde
3260 Flüsse der planaren Stufe	Einleitung von Regenwasser aus dem geplanten Baugebiet. Das Wasser wird durch einen Lamellenfilter oder Retentionsbodenfilter gereinigt werden (gem. Generalentwässerungsplan, im Genehmigungsverfahren). Beeinträchtigungen sind danach nicht wahrscheinlich.	
3 Fledermausarten: Bechstein- und Wimperfledermaus, Großes Mausohr (Myotis bechsteinii, M. emarginatus, M. myotis)	Die Arten jagen entlang von Vegetationslinien. Der Krummbach mit Begleitgehölz ist mind. 60 m vom geplanten Gewerbegebiet entfernt. Beeinträchtigungen sind nicht wahrscheinlich.	
Gelbbauchunke	Sie besiedelt vegetationsfreie bis –arme Kleingewässer, die im betroffenen Gelände und im Umfeld nicht vorhanden sind.	
Fische und Rundmäuler: Groppe und Bachneunauge	Anpassung an niedrige Wassertemperaturen. Untersuchungen der Wassertemperatur im Krummbach aus Einleitungen aus dem Gewerbegebiet Fischerrain I ergaben keine signifikante Temperaturerhöhung (max. Erhöhung um 0,4°C). Es ist davon auszugehen, dass die max. Temperaturerhöhung nach Erschließung von	

	Fischerrain III und der Ableitung in den Krummbach aus Fischerrain I bis III bei 1°C liegen wird (Stellungnahme des Ing.Büro Raupach und Stangwald v. 24.9.2025).	
Dohlenkrebs	Breites Temperaturspektrum, aber Betroffenheit evtl. durch hydrauliche Stoßbelastung. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt zeitlich verzögert, eine Betroffenheit ist unwahrscheinlich.	
Spanische Flagge	Besiedelt blütenreiche Weg- und Waldränder und vorgelagerte Wiesen, Betroffenheit ist unwahrscheinlich.	
Hirschkäfer	Besiedelt Altholzbestände, keine geeigneten Habitate vorhanden, Vorkommen unwahrscheinlich.	
Grünes Gabelzahnmoos (=Grünes Besenmoos)	Wächst bevorzugt auf Baumstämmen in Altbeständen in Kalkgebieten, es sind keine geeigneten Habitate vorhanden. Vorkommen und Beeinträchtigung unwahrscheinlich	

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.
Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

**) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

6. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	**betroffene Lebensraum-typen oder Arten *) **)**	**Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)**	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1	**anlagebedingt**			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)			
6.1.2	Flächenumwandlung			
6.1.3	Nutzungsänderung			
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen			
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes			
6.2	**betriebsbedingt**			
6.2.1	stoffliche Emissionen: durch Regenwassereinleitung in den Krummbach ist eine stoffliche Belastung des Gewässers grundsätzlich möglich.	3260 Flüsse der planaren Stufe, Groppe, Bach-neunauge, potenziell Dohlenkrebs	Eine stoffliche Belastung wird durch Versickerung und verzögerte Ableitung des Regenwassers über Zisternen, in denen eine Teilsedimentation stattfindet, minimiert. Zudem wird auf der Ebene des Bebauungsplans eine Entwässerungs-planung mit geeigneten Reinigungs-anlagen (Lamellenklärer oder Retentionsbodenfilter) entwickelt.	
6.2.2	akustische Veränderungen	o.g. Fledermausarten	Jagd v.a. nachts, Lärmemissionen finden tagsüber und nur vorübergehend statt, Beeinträchtigungen unwahrscheinlich	
6.2.3	optische Wirkungen	o.g. Fledermausarten	Jagd v.a. nachts, pot. störende Licht-emissionen werden durch Vorgaben zur Beleuchtung (im Bebauungsplan und Umweltbericht enthalten) minimiert, Beeinträchtigungen unwahrscheinlich	
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas			
6.2.5	Gewässerausbau			
6.2.6	Einleitungen in Gewässer : thermische und hydraulische Belastungen sind durch stoßweise Einleitung von erwärmtem Oberflächen-wasser möglich.	s.u. 6.2.1	Die stoßweise Einleitung von erwärmtem Regenwasser nach sommerlichen Starkregen wird durch Zisternen und die geplante Reinigungsanlage minimiert. Hydraulischer Stress wird durch die verzögerte Einleitung ebenfalls gemäßigt.	
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision			
6.3	**baubedingt**			
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze…)			
6.3.2	Emissionen			
6.3.3	akustische Wirkungen	s.u. 6.2.2	s.u. 6.2.2	

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.
Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

**) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

☒ ja ☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraum-typ oder Art	mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen ?	welche Wirkungen sind betroffen?	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1	s.u.6.	Vorhandene Einleitungsstellen aus u.a. den östlich benachbarten bestehenden Gewerbegebieten mit Einleitung von Regenwasser bis zur 15-fachen Menge	Stoffliche Belastung, thermische Wirkung, hydraulischer Stress besteht seit vielen Jahren aus Einleitungen aus der gesamten Ortslage Kirchzartens; der im Genehmigungsverfahren befindliche Generalentwässe-rungsplan sieht auch für weitere Einleitstellen Reinigungsanlagen vor und wird die Belastung des Fließgewässersystems Osterbach, Hagenbach und Krummbach aus Einleitungen aus einem deutlich größeren Bereich erheblich reduzieren.	
7.2				
7.3				
7.4				
7.5				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

☒ nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für das Gebiet Fischerrain III wird eine genehmigungsfähige Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der entsprechenden Fachbehörde entwickelt. Es wurde bereits nachgewiesen, dass dies beispielsweise durch einen Lamellenklärer oder ein Retentionsbodenfilter möglich ist. Die genaue Ausgestaltung und Festlegung der Niederschlags-wasserbehandlung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Der Generalentwässerungsplan GEP liegt der Genehmigungsbehörde im Landratsamt vor. Er sieht für diverse Einleitungsstellen mit insgesamt deutlich höheren Abflussmengen Reinigungsanlagen vor. Dies wird zu einer deutlichen Verbesserung bez. der stofflichen Belastung und der hydraulischen Stoßbelastung führen.

☒ weitere Ausführungen: Generalentwässerungsplan vom 20.3.2024

9. Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde

☐ Auf der Grundlage der vorstehenden Angaben und des gegenwärtigen Kenntnisstandes wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben **keine erhebliche Beeinträchtigung** der Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiete ausgeht.

Begründung:

☐ Das Vorhaben ist geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiets / Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. **Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung muss durchgeführt werden.**

Begründung:

Bearbeiter Naturschutzbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen
Erfassung in Natura 2000 Eingriffsdatenbank durch:	Datum	Handzeichen	Bemerkungen

Bearbeiter Genehmigungsbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 3

A.1 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft 3
A.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz 5
A.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz 7
A.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden 8
A.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht 9
A.6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz 10
A.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima 10
A.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft 11
A.9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger 12
A.10 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 13
A.11 Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 13
A.12 Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 8 Forstdirektion 16
A.13 Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege 17
A.14 Verband Region Südlicher Oberrhein 18
A.15 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein 19
A.16 Deutsche Telekom Technik GmbH 20
A.17 badenovaNETZE GmbH 20
A.18 Netze BW GmbH 21
A.19 naturenergie netze GmbH 21
A.20 TransnetBW GmbH 21
A.21 PLEdoc GmbH 21
A.22 Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht 22

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 24

B.1 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz 24
B.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation 24
B.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst 24
B.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung 24
B.5 Vermögen und Bau Baden-Württemberg 24
B.6 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 24
B.7 Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr 24
B.8 Stadt Freiburg im Breisgau – Stadtplanungsamt 24
B.9 Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt 24
B.10 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion 24
B.11 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenplanung 24
B.12 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden 24
B.13 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1-4 Industrie und Gewerbe 24
B.14 Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen 24
B.15 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 33 Pflanzliche und tierische Erzeugung 24
B.16 Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Verkehr 24

B.17 Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz 24
B.18 Handelsverband Südbaden e.V. 24
B.19 Handwerkskammer Freiburg 24
B.20 terranets bw GmbH 24
B.21 DB InfraGO AG 24
B.22 Eisenbahn-Bundesamt 24
B.23 Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. 24
B.24 Energie und Wasserversorgung Kirchzarten GmbH 24
B.25 AG Fledermaus BW e.V. 24
B.26 BUND e.V. 24
B.27 Landesnaturschutzverband BW 24
B.28 NaBu Deutschland e.V. 25
B.29 NaBu-Gruppe Freiburg e.V. 25
B.30 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 25
B.31 Bundesnetzagentur 25
B.32 Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal 25
B.33 Gemeindeverwaltungsverband Staufen-Münstertal 25
B.34 Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hinterzarten-Breitnau 25
B.35 Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schluchsee 25
B.36 Stadt Todtnau 25
B.37 Gemeinde Breitnau 25
B.38 Gemeinde Buchenbach 25
B.39 Gemeinde Feldberg 25
B.40 Gemeinde Glottertal 25
B.41 Gemeinde Gundelfingen 25
B.42 Gemeinde Hinterzarten 25
B.43 Gemeinde Kirchzarten – Örtliche Straßenverkehrsbehörde 25
B.44 Gemeinde Kirchzarten – FB 5 Abt. Tiefbau 25
B.45 Gemeinde Münstertal 25
B.46 Gemeinde Oberried 25
B.47 Gemeinde Schluchsee 25
B.48 Gemeinde Stegen 25
C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT 25

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft** (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	Im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen sind neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UVV) bzw. Berufsgenossenschaft-Vorschriften zu beachten: DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170) sowie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06 (Stand: 15.12.2008). Somit bitten wir, die nachstehend genannten Punkte in Ihren Planungen zu berücksichtigen:	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.1.1.1	Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.1.1.2	Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.1.1.3	Die Straßen müssen an ihren Banketten so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeuge verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.1.1.4	In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fährbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.1.1.5	Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Begegnungsverkehr; 4,75 m) betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt blockieren. Hier sind Fahrbahnschraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich.	Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.1.1.6	Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.1.1.7	Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.1.1.8	Eventuelle Bodenschwellen sind so anzulegen, dass sie von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.1.1.9	Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug: - Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. In Sackstraßen sollte daher für ausreichend Wendemöglichkeiten gesorgt werden. Dies kann durch entsprechend große Wendeplatten bzw. Wendehämmer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden. - Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen: - Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. - Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2	**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.2.1	Durch die geplante Darstellung einer Wohnbaufläche nach § 1 Ziffer 1 BauNVO unmittelbar angrenzend an eine ebenfalls geplante gewerbliche Baufläche nach § 1 Ziffer 3 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. Hierzu sollten noch detailliertere Angaben zu etwaigen Standortalternativen in Wohnlagen erfolgen. Eine Überlegung könnte u.U. sein, die Wohnbaufläche in die Planungen für den Bereich „Wohnhof V“ (6. FNP-Änderung) aufzunehmen.	Dies wird berücksichtigt. In der Begründung werden noch detailliertere Angaben zu etwaigen Standortalternativen in Wohnlagen erfolgen. Der 5. Wohnhof eignet sich vom zeitlichen Ablauf nicht für die Flüchtlingsunterbringung. Erst nach Ablauf der Standzeit der Containerunterkunft kann der Bedarf für eine Flüchtlingsunterbringung geprüft werden. Die Grundstückvergabe im 5. Wohnhof wird jedoch vor Ablauf der Standzeit der Container erfolgen.
A.2.2	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. Es wurde bereits erkannt, dass die Lage an der vielbefahrenen Landesstraße L126 und in unmittelbarer Umgebung zu den geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich „Fischerrain III“ eine besondere Sensibilität bei der Bebauung erfordert (vgl. Ziffer 5.2 der Begründung). Nach Ansicht des Planungsträgers kann die Konfliktlage „vor allem durch die Festsetzung der unmittelbar angrenzenden Gewerbegrundstücke als eingeschränktes Gewerbegebiet gut bewältigt werden". Mit der im parallelen Bebauungsplanverfahren zur Offenlage	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	angekündigten schallschutztechnischen Untersuchung wird die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung im weiteren Verlauf aufzuzeigen sein.	
A.2.3	In Ziffer 6.1 und Ziffer 8.3. der Begründung bitten wir, auf die hier vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplans abzustellen, nicht wie irrtümlich geschehen auf die 6. Änderung. Die 6. Änderung betrifft die geplante Darstellung einer anderen Wohnbaufläche (Wohnhof V), die für die o.g. Textpassagen ersichtlich nicht von Relevanz ist.	Dies wird berücksichtigt. In Ziffer 6.1 und Ziffer 8.3. der Begründung wird auf die hier vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplans abgestellt.
A.2.4	Bei der Erstellung des zeichnerischen Deckblatts, das auf dem Flächennutzungsplan angebracht werden soll, bitten wir darauf zu achten, dass eine Zuordnung zu dem 7. Änderungsverfahren möglich ist, etwa durch eine angehängte „Fahne“. Da es sich bei dem anzubringenden Deckblatt um die eigentliche Änderung des Bauleitplans handelt, sollten dort auch Platzhalter für die Verfahrensvermerke vorgesehen werden.	Dies wird berücksichtigt. Auf dem zeichnerischen Deckblatt wird eine Zuordnung zu dem 7. Änderungsverfahren inklusive Platzhalter für die Verfahrensvermerke kenntlich gemacht.
A.2.5	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.2.6	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.
A.2.7	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.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3	**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.3.1	Der Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal beabsichtigt, den wirksamen Flächennutzungsplan punktuell zu ändern. Grund hierfür ist der Bedarf an Gewerbegrundstücken, der eine geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Fischerrain erforderlich macht. Zudem sollen Flächen für eine Schule und eine Geflüchtetenunterkunft ausgewiesen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain III“ im Parallelverfahren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.3.2	Der aktuell wirksame FNP (letzte Aktualisierung am 09.11.2012) stellt den Planungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Gewerbe-, Wohn- und Sondernutzung im Bebauungsplan soll durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets bzw. eines eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO, eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sowie eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO erfolgen. Die Belange des Naturschutzes werden im Rahmen des BPL-Verfahrens durch das Büro Anne Pohla aus Freiburg in einem Umweltbericht erarbeitet. Für die FNP-Änderung liegt zur frühzeitigen Beteiligung ein Scoping-Papier in Form eines Flächensteckbriefs vor. Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Nr. 6 „Südschwarzwald“ und grenzt im Westen direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ (Nr. 3.15.010). Im Scoping- Papier wird aufgrund der Vorbelastung durch die stark befahrenen Straßen B 31 und L 126 sowie die vorhandenen Gewerbegebiete ein geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich der Lage am Ortsrand angenommen. Im	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Rahmen der Offenlage des BPL sollen noch Pflanzempfehlungen ergänzt werden. Wir gehen davon aus, dass die im Scopingpapier genannten Maßnahmen zur Eingrünung dort aufgeführt sein werden. Die artenschutz- und naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung wird auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans abgearbeitet. Daher wird an dieser Stelle auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Fischerrain III verwiesen.	
A.3.3	Verpflichtung nach § 22 NatSchG zur Erstellung von Biotopverbundplänen Durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020 (GBl. vom 30.07.2020, S 651) wurde u.a. der § 22 NatSchG geändert. Wir weisen darauf hin, dass gemäß der Neufassung des § 22 Abs. 2 NatSchG alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Für die Umsetzung dieser Verpflichtung haben die Gemeinden, für ihr Gebiet, auf Grundlage des Fachplanes Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans (vgl.: https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/biotopverbund) Biotopverbundpläne zu erstellen, oder ihre Landschafts- oder Grünordnungspläne anzupassen.	Der auf der nebenstehend genannten website der LUBW dargestellte Biotopverbund betrifft den Bereich der Bäche unterhalb der Hangkante entlang der Südwest-Grenze des Geltungsbereiches der FNP-Änderung und des Bebauungsplans. Die relevanten Biotopverbundflächen mittlerer und feuchter Standorte beginnen somit in einem Abstand von ca. 75 m vom Plangebiet. Es ist davon auszugehen, dass sie nicht betroffen sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht aufgenommen. Der Gemeinderat hat den Beschluss für eine solche Biotopverbundplanung gefasst.
A.4	**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.4.1	**Wasserversorgung/Grundwasserschutz** Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes 315117 der bnNETZE, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbandes (WVV) Himmelreich im Zartener Becken. Auf die Rechtsverordnung des	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Regierungspräsidiums Freiburg von 03.02.1992 wird hingewiesen.	
A.4.2	**Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung** Für die Erweiterung ist entsprechend des DWA-A 102 eine Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen. Weitere Details können der Stellungnahme zum BBP entnommen werden.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan berücksichtigt.
A.4.3	**Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen** 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 der Bauleitplanung zu berücksichtigen.	Die Erarbeitung eines Starkregenrisikomanagementkonzepts wird voraussichtlich im April 2026 abgeschlossen sein. Der überplante Bereich ist bisher nicht bei Starkregenereignissen betroffen bzw. gefährdet.
A.5	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht** (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	**Erdmassenausgleich** 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 eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden. Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich sollte die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.5.2	Durch die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen ist mit zusätzlichen	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Lärmemissionen und Emissionen in die Luft (siehe mögliche Nutzer in Tabelle 6 der Begründung) zu rechnen, die Konflikte zwischen Gewerbe und den bestehenden Wohn- und Mischgebiete auslösen können. Diese Problematik sollte in geeigneter Weise auf Bebauungsplanebene überprüft werden.	
A.5.3	Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
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 m³/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. 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.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.7	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima** (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)	
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:	
A.7.1	Die Gemeinde Kirchzarten hat ihre kommunale Wärmeplanung abgeschlossen und auf der Website veröffentlicht. 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	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.7.2	Im Scoping-Papier wird der Belang Klima unzureichend behandelt. Mit Blick auf die geplanten Nutzungen, insbesondere Einrichtungen für vulnerable Gruppen wie Kinder und Flüchtlinge, ist die Temperatur der relevante Parameter. Aus fachlicher Sicht empfehlen wir, auf die Temperaturerhöhung einzugehen, die Erheblichkeit mit mittel zu bewerten und die Notwendigkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergänzen.	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise werden im Umweltbericht 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 Gunststandorten 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 erkauft werden müssen. Standorte der Vorbehaltsflur I sind der landwirtschaftlichen Produktion vorzuhalten. Eine Fremdnutzung sollte aus agrarstruktureller Sicht ausgeschlossen bleiben. 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	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 Schule und ermöglicht der Schule eine Entwicklung an einem neuen Standort innerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort. 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 für die vorliegende punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans. Es sind zudem im Talboden des Dreisamtals im Gemeindegebiet von Kirchzarten keine Alternativstandorte möglich, da in den unbebauten Bereichen des Dreisamtals in Kirchzarten überall eine vergleichbare Bodengüte vorliegt.

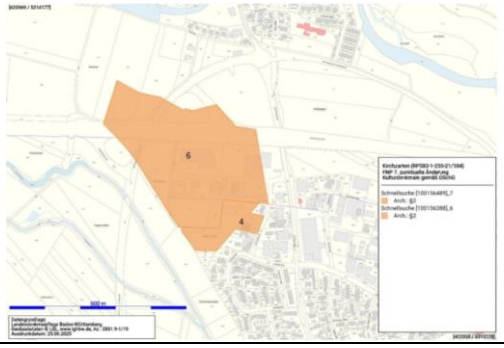
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	hin, dass ab 5 % Flächenverlust eine Betriebsgefährdung vorliegen kann und ab 8 -10% Flächenverlust eine Existenzgefährdung allgemein festgestellt wird.	
A.8.2	Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auch unter 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.	Dies wird berücksichtigt. Im Flächensteckbrief wird auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hingewiesen.
A.8.3	Folgende Hinweise sollten im Flächensteckbrief für das Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden: • Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig d.h. noch in der Findungsphase zu beteiligen. • Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. • Die Erhaltung und Gestaltung einer ausreichenden Erschließung der landwirtschaftlichen Feldflur ist zu sichern.	Dies wird berücksichtigt. Im Flächensteckbrief wird auf die drei genannten Punkte hingewiesen.
A.9	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger** (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)	
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:	
A.9.1	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 L123/ B31 AS Kirchzarten ermöglicht werden könnte. Mit dieser Anbindung könnte ein	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.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Großteil des Verkehrs für das angrenzende Gewerbegebiet aufgenommen werden, was zu einer deutlichen Verkehrsentlastung führen würde.	
A.10	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz** (Schreiben vom 09.07.2025)	
A.10.1	Die Gemeinde Kirchzarten ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Siedlungsbereich Gewerbe (PS 2.4.2.2 Abs. 1 (Z) festgelegt. Für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ist der in Plansatz 2.4.2.2 Abs. 2 (G) dargelegte Orientierungswert heranzuziehen. Für die Funktionen Wohnen ist die Gemeinde Kirchzarten ebenfalls als Siedlungsbereich festgelegt (PS 2.4.1.2 Abs. 1 (Z) Regionalplan Südlicher Oberrhein). Die in der Begründung enthaltene Bedarfsbegründung ist aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde plausibel und nachvollziehbar. Es werden keine raumordnerischen Bedenken vorgetragen.	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	Geologie Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den Lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.1.2	Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRB-wissen beschrieben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.1.3	Bodenkunde Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	in Form der Bodenkundlichen Karten 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Prinzipiell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung - Archivfunktion) bei Planvorhaben aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden. Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen. Wir empfehlen das Schutzgut Boden frühestmöglich in der Planung vollumfänglich zu berücksichtigten.	
A.11.2	**Angewandte Geologie** 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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.2.1	Ingenieurgeologie Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Potenziell vorhandene oder nachgewiesene Geogefahren (insbesondere Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) können vorab in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg abgerufen werden.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat das LGRB mit Schreiben vom 16.06.2025 (Az. RPF9-4700-115/48/2) zum Planungsbereich folgende ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben: „Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: 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.“	
A.11.2.2	Hydrogeologie Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Auf die Lage des Plangebietes in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG-FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WVV HIMMELREICH“ (LUBW Nr.: 315-117) wird hingewiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.11.2.3	Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) 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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.2.4	Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	
A.11.3	**Landesbergdirektion**	
A.11.3.1	Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. 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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.4	**Allgemeine Hinweise** Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) 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 LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12	**Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 8 Forstdirektion** (Schreiben vom 09.07.2025)	
A.12.1	Im Geltungsbereich der o.g. punkt. 7. Änderung des FNP des GVV Dreisamtal liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist ebenfalls derzeit nicht erkennbar. Sollten weitere Planungen und Umsetzungen die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen berühren, sind die	Dies wird zur Kenntnis genommen.

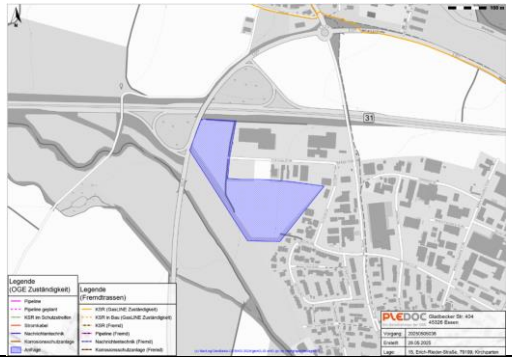
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Forstbehörden entsprechend zu unterrichten und anzuhören. Vor diesem Hintergrund, sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.	
A.13	**Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege** (Schreiben vom 25.06.2025)	
A.13.1	Das o.g. Verfahren berührt Belange des archäologischen Kulturdenkmalschutzes. Im Einzelnen sind folgende denkmalrelevante Objekte betroffen. Gemeinde Kirchzarten - Gewerbegebiet Fischerrain III • Latenezeitliche Siedlung (Listen-Nr. 6, ADAB-Id. 100156388); KD § 2 DSchG) • Latenezeitliche Siedlung (Listen-Nr. 4, ADAB-Id. 100156489); KD § 2 DSchG 	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.13.2	Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen. Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Erschließungstrassen, Erdaushub, temporäre Baustelleneinrichtungen etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Diese kann ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen. Eine frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege bei den weiteren Planungen ist erforderlich.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.

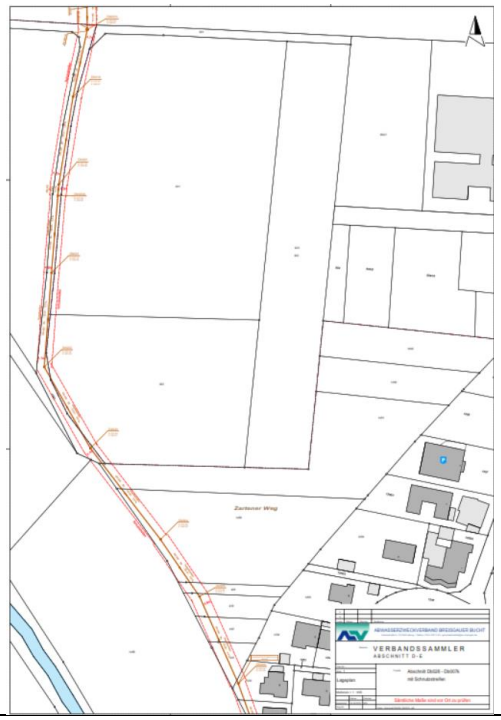
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Erschließungs- und Neubaumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.	
A.13.3	Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14	**Verband Region Südlicher Oberrhein** (Schreiben vom 12.06.2025)	
A.14.1	Die 7. FNP-Änderung umfasst Gewerbefläche (ca. 2,6 ha), Sonderbaufläche Schule (ca. 0,6 ha) und Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha) in Kirchzarten. Die Aufstellung des Bebauungsplans „GE Fischerrain III" erfolgt im Parallelverfahren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.2	Die Gemeinde Kirchzarten ist nach Plansatz 2.4.2.2 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Siedlungsbereich Gewerbe festgelegt. Zur Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs ist Plansatz 2.4.2.2 Abs. 2 (G) zugrunde zu legen. Der konkrete Bedarf unter Berücksichtigung der noch verfügbaren Bauflächenpotenziale wird unter Ziffer 6 der Begründung zur FNP-Änderung plausibel dargelegt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.3	Die Gemeinde Kirchzarten ist nach Plansatz 2.4.1.2 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Siedlungsbereich Wohnen festgelegt. Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs ist nach Plansatz 2.4.1.2 Abs. 2 (G) ein Zuwachsfaktor von 0,45% als Orientierungswert zugrunde zu legen. Bei der Bedarfsermittlung sind auch die noch verfügbaren Bauflächenpotenziale im Innenbereich sowie noch nicht bebaute	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Flächen in Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen. Die Bedarfsermittlung wurde nach den o.g. Kriterien unter Ziffer 8 der Begründung zur FNP-Änderung übersichtlich und nachvollziehbar dargelegt.	
A.14.4	Die Gemeinde Kirchzarten hat inzwischen Zugang zum Online-Portal (Raum+) der von uns an das Büro ProRaum Consult beauftragten Siedlungsflächenpotenzialermittlung (https://raum-plus.online/de/rvso/plattform). Um die dort ermittelten Daten aktuell zu halten, sollten die Flächen entsprechend dieser FNP-Änderung angepasst werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Gemeinde Kirchzarten hat einen Zugang zum Portal erhalten und ist bestrebt, die Daten wie gewünscht zu aktualisieren.
A.14.5	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15	**Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein** (Schreiben vom 18.06.2025)	
A.15.1	Wie dargelegt, besteht in Kirchzarten eine „anhaltende und dringende Nachfrage“ nach gewerblich nutzbaren Grundstücken. Die Bebauungsplangebiete „Gewerbegebiet Fischerrain“ und „Gewerbegebiet Fischerrain II“ sind bereits nahezu vollständig aufgesiedelt. Daher soll der Bereich Fischerrain erneut nach Westen erweitert werden. Hierzu sind selbstverständlich keine Bedenken zu äußern, die Ermöglichung von Sicherungs- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten für bereits ortsansässige Betriebe wird besonders begrüßt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15.2	Neben der zeitgleich laufenden Aufstellung eines Bebauungsplanes, s. unsere gestrige Stellungnahme, ist hierzu auch der FNP zu ändern. Das Plangebiet hat laut Begründung eine Größe von ca. 3,77 ha.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15.3	Wie in Ziffer 6.3 der Begründung nachvollziehbar dargelegt, dürften selbst die nun vorgesehenen Gewerbeflächen (wohl ca. 2,5 ha) bereits nicht auszureichen, um die immense Nachfrage befriedigen zu können; hinzu kämen ggf. auch gewerbliche Interessenten von außerhalb. Wie bereits im Bebauungsplanverfahren ist u.a. deshalb die Frage zu stellen, warum hier nicht das gesamte Plangebiet, auch städtebaulich deutlich schlüssiger, gewerblich entwickelt werden sollte! Zudem ist nicht erkennbar, dass wie dargelegt die ebenfalls	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 benötigen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	geplante Flüchtlingsunterkunft unmittelbar an Wohnbebauung angrenzen würde, wie hierzu argumentiert wird. An das Plangebiet selbst grenzen, wie der Plan zeigt, bis auf eine winzige Ecke im Südosten, hier jedoch angrenzend an die geplante „Schulfläche“, ausschließlich gewerbliche Bauflächen an. Nutzungskonflikte sind u.E. nicht ausgeschlossen. Es wird dringend empfohlen, die zur Verfügung stehenden aktuellen Flächen des Plangebietes ausschließlich für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten und für die beiden anderen geplanten Nutzungen geeignetere Entwicklungsflächen zu suchen und bereitzustellen.	Wohnangebote für Geflüchtete und Menschen in prekären Wohnsituationen realisiert werden kann. Alternative Standorte kommen für eine geplante Wohnbauentwicklung daher nicht in Frage. 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.
A.16	**Deutsche Telekom Technik GmbH** (Schreiben vom 26.05.2025)	
A.16.1	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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.17	**badenovaNETZE GmbH** (Schreiben vom 05.06.2025)	
A.17.1	Es bestehen keine Einwände zu der 7. Änderung des Flächennutzungsplans des	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal. Zu den Belangen der badenovaNETZE GmbH nehmen wir im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren detailliert Stellung.	
A.18	**Netze BW GmbH** (Schreiben vom 17.06.2025)	
A.18.1	Im Geltungsbereich der o.g. Änderung des Flächennutzungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgunganlagen. Wir haben daher zum Verfahren keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.19	**naturenergie netze GmbH** (Schreiben vom 28.05.2025)	
A.19.1	Gegen die Änderung des FNP "Gewerbegebiet Fischerrain III“ haben wir keine Einwände. Auf dem betroffenen Baugebiet befinden sich keine Anlagen der naturenergie netze GmbH und wir sind auch nicht Netzbetreiber.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.20	**TransnetBW GmbH** (Schreiben vom 05.06.2025)	
A.20.1	Im geplanten Geltungsbereich der 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain III“ in Kirchzarten betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.21	**PLEdoc GmbH** (Schreiben vom 26.05.2025)	
A.21.1	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: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	• 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 • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen	
A.21.2	Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. <u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. 	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.22	**Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht** (Schreiben vom 27.06.2025)	
A.22.1	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 Störungsbeseitigung, Wartung, Unterhaltung und Sanierung anfahrbar sein, auch mit großen Spülfahrzeugen (36 to). Auch bei der Erstellung von Firmenanlagen bzw. Erschließung des Gewerbegebietes darf der Betrieb des Verbandssammlers nicht	Dies wird im Rahmen der planerischen Abschichtung im Bebauungsplan sowie im Zuge der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	durch den Baustellenbetrieb beeinträchtigt werden. Zaunanlagen dürfen die Anfahrbarkeit der Schächte keinesfalls verhindern bzw. behindern. Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bzw. am Sammler (Anschlüsse, Schachtanpassungen...) sind frühzeitig, bereits in der Planungsphase, und in enger Abstimmung und nur im Einvernehmen mit dem Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht durchzuführen. Auf Grund der hydraulischen Auslastung des Verbandssammlers ist von der Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe abzusehen. Unter Einhaltung der genannten Bedingungen stimmt der Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht der 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain III“ zu. 	

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz** (gemeinsames Schreiben vom 01.07.2025)
B.2	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation** (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	**Vermögen und Bau Baden-Württemberg** (Schreiben vom 22.05.2025)
B.6	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** (Schreiben vom 23.05.2025)
B.7	**Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr** (Schreiben vom 03.06.2025)
B.8	**Stadt Freiburg im Breisgau – Stadtplanungsamt** (Schreiben vom 30.06.2025)
B.9	**Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt**
B.10	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion**
B.11	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenplanung**
B.12	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden**
B.13	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1-4 Industrie und Gewerbe**
B.14	**Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen**
B.15	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 33 Pflanzliche und tierische Erzeugung**
B.16	**Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Verkehr**
B.17	**Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz**
B.18	**Handelsverband Südbaden e.V.**
B.19	**Handwerkskammer Freiburg**
B.20	**terranets bw GmbH**
B.21	**DB InfraGO AG**
B.22	**Eisenbahn-Bundesamt**
B.23	**Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.**
B.24	**Energie und Wasserversorgung Kirchzarten GmbH**
B.25	**AG Fledermaus BW e.V.**
B.26	**BUND e.V.**
B.27	**Landesnaturschutzverband BW**

B.28	**NaBu Deutschland e.V.**
B.29	**NaBu-Gruppe Freiburg e.V.**
B.30	**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**
B.31	**Bundesnetzagentur**
B.32	**Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal**
B.33	**Gemeindeverwaltungsverband Staufen-Münstertal**
B.34	**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hinterzarten-Breitnau**
B.35	**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schluchsee**
B.36	**Stadt Todtnau**
B.37	**Gemeinde Breitnau**
B.38	**Gemeinde Buchenbach**
B.39	**Gemeinde Feldberg**
B.40	**Gemeinde Glottertal**
B.41	**Gemeinde Gundelfingen**
B.42	**Gemeinde Hinterzarten**
B.43	**Gemeinde Kirchzarten – Örtliche Straßenverkehrsbehörde**
B.44	**Gemeinde Kirchzarten – FB 5 Abt. Tiefbau**
B.45	**Gemeinde Münstertal**
B.46	**Gemeinde Oberried**
B.47	**Gemeinde Schluchsee**
B.48	**Gemeinde Stegen**

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Private Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

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 5
A.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden ...7
A.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....7
A.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....8
A.6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....8
A.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft 8
A.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger 9
A.9 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz.....9
A.10 Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 9
A.11 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord 12
A.12 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftswesen 13
A.13 Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigung.....13
A.14 Verband Region Südlicher Oberrhein 15
A.15 Deutsche Telekom Technik GmbH 16
A.16 PLEDOC 16
A.17 NABU Dreisamtal 17
A.18 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....19
A.19 Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht 19
B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 19
B.1 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft.....19
B.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz 19
B.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst 19
B.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....19
B.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung 19
B.6 badenovaNETZE GmbH 19
B.7 Netze BW GmbH.....19
B.8 Polizeipräsidium Freiburg 19
B.9 naturenergie netze GmbH.....19
B.10 terranets bw GmbH 19
B.11 Transnet BW GmbH.....19
B.12 Eisenbahn-Bundesamt.....19
B.13 GVV Staufen-Münstertal 20
B.14 Stadt Freiburg 20
B.15 Stadt Todtnau.....20
B.16 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 Umwelt 20
B.17 Regierungspräsidium Freiburg Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz 20
B.18 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 52 Gewässer und Boden 20
B.19 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 54.1-4 Industrie und Gewerbe 20
B.20 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, ...20

B.21 Veterinär- und Lebensmittelwesen 20
B.22 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 8 Forstdirektion 20
B.23 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 33 - Pflanzliche und tierische Erzeugung 20
B.24 Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 46.2 Zivile Luftfahrtbehörde 20
B.25 Industrie- und Handelskammer 20
B.26 Handelsverband Südbaden e.V. 20
B.27 Vermögen und Bau Baden-Württemberg 20
B.28 badenovaWÄRMEPLUS GmbH & Co.KG 20
B.29 Netze BW GmbH 20
B.30 DB InfraGO AG 20
B.31 Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. 20
B.32 Energie und Wasserversorgung Kirchzarten GmbH 20
B.33 BUND e.V. 20
B.34 Landesnaturschutzverband BW 20
B.35 NaBu-Gruppe Freiburg e.V. 20
B.36 AG Fledermaus B-W. e.V. 20
B.37 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 20
B.38 Bundesnetzagentur 20
B.39 Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal 20
B.40 Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hinterzarten-Breitnau 20
B.41 Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schluchsee 20
B.42 Gemeinde Breitnau 20
B.43 Gemeinde Buchenbach 20
B.44 Gemeinde Feldberg 20
B.45 Gemeinde Glottertal 20
B.46 Gemeinde Gundelfingen 21
B.47 Gemeinde Hinterzarten 21
B.48 Gemeinde Kirchzarten FB 5 Abt. Tiefbau 21
B.49 Gemeinde Kirchzarten Örtliche Straßenverkehrsbehörde 21
B.50 Gemeinde Münstertal 21
B.51 Gemeinde Oberried 21
B.52 Gemeinde Schluchsee 21
B.53 Gemeinde Stegen 21
C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT 21
C.1 Person 1 (17 Unterzeichner) 21

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz** (Schreiben vom 06.07.2026)	
A.1.1	Die neu geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ befindet sich - wie der bisherige Schulstandort - weniger als 100 m Entfernung zu einer bestehenden Spielhalle. Das in § 42 Landesglücksspielgesetz verankerte Abstandsgebot von mind. 500 m dient zwar ausdrücklich dem Schutz bestehender Schulen gegen Spielhallen und nicht umgekehrt. Gleichwohl regen wir an, dass die Gemeinde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans eine sachgerechte Interessenabwägung vornimmt, in welchem Umfang durch den geplanten Schulneubau bzw. die Verlagerung künftig mit Einschränkungen für den Betrieb der Spielhalle zu rechnen ist.	Dies wird berücksichtigt, indem eine sachgerechte Interessensabwägung stattfindet und in der Begründung ergänzt wird. Durch den neuen Standort der Freien Schule erhöht sich der fußläufige Abstand zur Spielhalle etwas, sodass eine geringfügige Verbesserung stattfindet. Ein alternativer Standort für die Freie Schule außerhalb des 500 m-Radius wurde nicht gefunden. Die Spielhalle existiert zudem seit vielen Jahren und hat Bestandsschutz. Aus der Koexistenz der Spielhalle und der Freien Schule an der Straße „Am Fischerrain“ sind in der Praxis keine Probleme bekannt. Beide bestanden bereits über Jahre nebeneinander. Daher werden auch in Zukunft keine Einschränkungen der Spielhalle durch die Umsiedlung der Schule erwartet.
A.1.2	Bislang wird die räumliche Nähe zu der Spielhalle in der Begründung zur FNP-Änderung nicht thematisiert. In Ziffer 5.3 der Begründung wird zwar dargelegt, dass aus städtebaulichen und pädagogischen Gründen eine räumliche Nähe des neuen Schulstandorts zum Altstandort sinnvoll sei. Diese Darstellung berücksichtigt jedoch nicht ausreichend, dass durch die Standortwahl die unmittelbare Nähe zu der bestehenden Spielhalle weiterhin bestehen bleibt. Vor diesem Hintergrund bitten wir um nähere Prüfung und Erläuterung, inwiefern diese Standortentscheidung gerade mit dem städtebaulichen Belang des § 1 Abs. 6 Ziffer 3 BauGB (Berücksichtigung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Belange von jungen Menschen) in Einklang steht.	Dies wird berücksichtigt, indem die in räumlicher Nähe befindliche Spielhalle im Hinblick auf den geplanten Schulstandort thematisiert wird.
A.1.3	Aus unserer Sicht sollte zumindest die knappe Standortalternativenprüfung mit nicht näher belegter Aussage, dass für alternative Standorte in absehbarer Zeit im Gemeindegebiet keine Flächen in ähnlicher Größe und Zuschnitt (0,65 ha) zur Verfügung stünden, nachgebessert werden.	Dies wird berücksichtigt, indem die Standortalternativenprüfung um den genannten Sachverhalt ergänzt wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.4	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, indem die entsprechenden Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.
A.1.5	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen. Wir bitten ferner um weitere Beteiligung, sofern sich noch Planänderungen ergeben, und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen.	Dies wird berücksichtigt, indem die Begründung zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht wird. Ferner findet eine weitere Beteiligung nur statt, sofern sich noch Planänderungen ergeben. Darüber hinaus werden zu gegebener Zeit die Ergebnisse der vorgetragenen Anregungen übermittelt.
A.1.6	Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Feststellungsbeschluss unterrichtet werden. Die Ergebnismitteilungen zu Belangen, die nicht berücksichtigt wurden, sind dem Genehmigungsantrag beizufügen.	Dies wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, werden die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich nach dem Feststellungsbeschluss unterrichtet. Die Ergebnismitteilungen zu Belangen, die nicht berücksichtigt wurden, werden dem Genehmigungsantrag entsprechend beigefügt.
A.1.7	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung der Änderung des Flächennutzungsplans. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.	Dies wird berücksichtigt, indem nach Abschluss des Verfahrens eine ausgefertigte Planfassung der Änderung des Flächennutzungsplans übersandt wird. Dabei werden alle Bestandteile des Planes ausgefertigt, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.
A.1.8	Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de.	Dies wird berücksichtigt, indem die Planunterlagen im gewünschten Format übersandt werden.
A.1.9	Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die	Dies wird berücksichtigt, indem die Unterlagen nach Rechtswirksamkeit digital und im Papierformat mit den entsprechenden Verfahrensvermerken zugeleitet werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.	
A.1.10	Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg i. Br. (abteilung2@rpf.bwl.de) zu übersenden.	Dies wird berücksichtigt, indem eine Mehrfertigung des Planes nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg übersandt wird.
A.2	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz** (Schreiben vom 06.07.2026)	
A.2.1	Der Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal hat am 28.01.2026 beschlossen, den Entwurf der 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain HI“ nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen. Zweck hierfür ist die Neuschaffung von Gewerbegrundstücken angrenzend an bestehende Gewerbegebiete. Zudem sollen Flächen für eine Schule und für Wohnraum für geflüchtete Personen entstehen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain III“ im Parallelverfahren. Zuletzt nahmen wir am 27.06.2025 Stellung zum Vorhaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Dem Antrag liegen folgende prüfungsrelevante Unterlagen bei: Umweltbericht in der Fassung zur Offenlage (Stand November 2025), von Büro Anne Pohla. Freie Landschaftsarchitektin.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	Der aktuell wirksame FNP (letzte Aktualisierung am 09.11.2012) stellt den Bereich des geplanten Gewerbegebiets als landwirtschaftliche Fläche dar. Die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Gewerbe-, Wohn- und Sondernutzung im Bebauungsplan soll durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets bzw. eines eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO, eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sowie eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO erfolgen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.3	<u>Landschaftsbild</u> Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ (Nr. 3.15.010). Der neue Ortsrand	Dies wird berücksichtigt. In der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Regelungen zur Eingrünung des neuen Ortsrands getroffen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ist durch standortheimische Bäume landschaftsgerecht einzugrünen.	
A.2.4	Natura 2000 Das FFH-Gebiet Nr. 8013342 „Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken“ umfasst auch den Krummbach (auch Osterbach genannt) mit Begleitvegetation und liegt ca. 60-70 entfernt. Das FFH-Gebiet wird indirekt durch Regenwasser-Einleitung betroffen. Zu diesem Punkt wird abschließend im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan Fischerrain III Stellung genommen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.5	Geschützte Biotope Durch die FNP-Änderung sind folgende geschützte Biotope direkt überplant oder durch die Nutzungsänderung indirekt betroffen: ▪ Nr. 8013-315-0648 „Hecken an der B31 S Zarten“ ▪ Gehölzbestand aus 6 großen Eichen und mehreren Eschen, Ahornen u.a. Gehölzen an Südwest-Grenze des Plangebietes (bis zur Aktualisierung der Biotopkartierung (2017/2018) unter der Biotop-Nummer 180133150163 als gesetzlich geschützter Biotop (§ 33 NatSchG) erfasst) ▪ Biotop-Nr.8013-315-0145, „Krummbach und Hagenbach N Bruckmühle“ Die o.g. Biotope sind vollständig zu erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.	Dies wird berücksichtigt. Für die genannten Biotope wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf der Ebene des Bebauungsplans entwickelt. Zum Schutz des Wurzelraumes des Gehölzbestandes mit den Eichen wurde eine baumfachliche Baufolgenabschätzung durchgeführt, woraus einzuhaltende Mindestabstände u.a. Maßnahmen abgeleitet wurden. Der Schutz des Gewässerlebensraumes im Krummbach wird durch Minimierung des einzuleitenden Regenwassers (Versickerung, Zisternen) und geeignete Reinigungsanlagen, über die im Rahmen des Entwässerungskonzeptes für den Bebauungsplan entschieden wird (Lamellenklärer oder Retentionsbodenfilter), gewährleistet.
A.2.6	Die artenschutz- und naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung wird auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans abgearbeitet. Diese Punkte werden in der Stellungnahme im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan Fischerrain III erörtert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.7	Die Baufläche wird aktuell vollständig landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Lebensraumtypen Acker, sowie Intensivgrünland besitzen eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Gegen die geplante FNP-Änderung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden** (Schreiben vom 06.07.2026)	
A.3.1	Bodenschutz Es bestehen keine ergänzenden Hinweise oder Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.2	Altlasten Es bestehen keine ergänzenden Hinweise oder Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.3	Wasserversorgung/Grundwasserschutz Es bestehen keine ergänzenden Hinweise oder Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.4	Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung Die Wasserhaushaltsbilanz ist weder im Rahmen des Bebauungsplans noch beim Flächennutzungsplan dargestellt worden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.4.1	Im Hinblick auf die unklare Situation bei der Regenwasserbehandlung (laut BBP) können wir eine gesicherte Abwasserbeseitigung mit den vorhandenen Unterlagen nicht zweifelsfrei erkennen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. In der verbindlichen Bauleitplanung wird durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro ein Niederschlagswasserkonzept erstellt und mit dem FB 430/440 entsprechend abgestimmt.
A.3.5	Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen Die Starkregengefahrenkarten für die Gemeinde Kirchzarten wurden im Herbst 2025 fertiggestellt. Danach können sich im überplanten Gebiet Fließwege bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen ergeben (siehe Karten mit Darstellung der Fließgeschwindigkeit). Die Möglichkeiten einer Gefährdung der geplanten Bebauung und einer zusätzlichen Gefährdung der bereits vorhandenen Bebauung ist im Zuge der Bauleitplanung abzuwägen.	Dies wird berücksichtigt, indem die Starkregengefahrenkarten in die Begründung zum FNP aufgenommen werden und die Möglichkeit einer Gefährdung der geplanten Bebauung durch Starkregen eingegangen wird.
A.3.5.1	Der Abfluss wild abfließenden Wassers darf durch die neue Bebauung nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden.	Die Benachteiligung anderer Grundstücke durch wild abfließendes Wasser kann ausgeschlossen werden.
A.4	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht** (Schreiben vom 06.07.2026)	
A.4.1	Die Belange der Gewerbeaufsicht (insb. Erdmassenausgleich und Emissionen) aus der frühzeitigen Beteiligung werden im parallel verlaufenden Bebauungsplan-	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	verfahren eingebracht und sollen dort berücksichtigt werden. Demzufolge sind keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.	
A.5	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation** (Schreiben vom 06.07.2026)	
A.5.1	Es wird darum gebeten Abbildungen, die die Liegenschaftskarte als Grundlage verwenden, mit dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters zu aktualisieren.	Dies wird berücksichtigt, indem das aktuelle Liegenschaftskataster als Grundlage für die Planung verwendet wird.
A.6	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz** (Schreiben vom 06.07.2026)	
A.6.1	Im Brandfall muss für die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr (§ 15 LBO) eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen (§ 15 Abs. 8 LBO). Für das geplante Baugebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m^3/h (1600 l/Min.) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden erforderlich. Hierzu können gem. DVGW-W 405 alle Wasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m mit einbezogen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.
A.6.2	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 15 Abs. 6 LBO). Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen oder tragbaren Leitern der Feuerwehr erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) maßgeblich. Bepflanzungen sind dementsprechend zu planen und dürfen das Aufstellen eines Hubrettungsfahrzeuges oder einer tragbaren Leiter nicht behindern.	Dies wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. In der verbindlichen Bauleitplanung wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.7	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft** (Schreiben vom 06.07.2026)	
A.7.1	Unsere Anmerkungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden aufgegriffen und erörtert. Demzufolge sind keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger** (Schreiben vom 06.07.2026)	
A.8.1	Der Änderungsbereich befindet sich an der B31, sowie der L126 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Es sind demnach die anbaurechtlichen Beschränkungen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten. Hiernach dürfen in einem Bereich bis 20 m, gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, grundsätzlich keine Hochbauten sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, errichtet werden. Näheres wird im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren geregelt.	Dies wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, indem in der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Zone festgesetzt wird.
A.9	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz** (Schreiben vom 21.07.2026)	
A.9.1	Unsere raumordnerische Stellungnahme erfolgte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung. Aus Sicht der Raumordnung werden zu den vorgelegten Planunterlagen weiteren keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgetragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10	**Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** (Schreiben vom 01.07.2026)	
A.10.1	**Geologische und bodenkundliche Grundlagen** <u>Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.2	<u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.10.3	Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG können in Form der Bodenkundlichen Karte 1 ; 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Für landwirtschaftliche Flächen sollte vorrangig die frei zugängliche Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Liegt für das Vorhabensgebiet keine solche Bewertung vor, ist die Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB heranzuziehen. Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von Böden mit einer geringeren Funktionserfütlung. Ergänzend dazu sollten organische Böden (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. auch LGRBwissen, Bodenbewertung - Archivfunktion) bei Planvorhaben aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.4	Angewandte Geologie 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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.5	Ingenieurgeologie Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Potenziell vorhandene oder nachgewiesene Geogefahren (insbesondere	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) können vorab in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg abgerufen werden.	
A.10.6	Hydrogeologie Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Auf die Lage des Plangebietes in Schutzzone 111B des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG-FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WVV HIMMELREICH“ (LUBW Nr.: 315-117) wird in den vorgelegten Unterlagen hingewiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.7	Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) 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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.8	Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.9	**Landesbergdirektion** Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. 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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.10.10	Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) 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 LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.11	Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord** (Schreiben vom 21.07.2026)	
A.11.1	Der o.g. Flächennutzungsplan befindet sich im Untersuchungsraum der Bundesstraße B 31 unsere Belange sind durch den Vorgang daher berührt. Wir befinden uns außerhalb der Ortsdurchfahrt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.2	Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 9 FStrG 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 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	Dies wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, indem in der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Zone festgesetzt wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Zeit abgestellt werden, Leitungsmasten, Pfosten, Werbeanlagen und Einfriedungsmauern. Stellplatzflächen und Lagerflächen sind auch als Hochbauten zu sehen. Im Vorfeld wurde bereits mit dem Ref. 47.1 abgestimmt, dass die Stellplätze entlang der B 31 in einer Linie mit den Bestandsparkplätzen des Flst.-Nr. 901/1 errichtet werden dürfen.	
A.11.3	Das Flurstück 1455 liegt angrenzend im Planungsgebiet. Dies ist dinglich gesichert und sollte eine Kompensationsmaßnahme für die B 31 Ost sein. Das Ref. 44 steht hinsichtlich der noch nicht umgesetzten bzw. nicht gepflegten Kompensationsmaßnahmen schon länger im Austausch mit der Gemeinde Kirchzarten. Diese Maßnahme ist zwingend zu erledigen.	Nach Kenntnis der Gemeinde, hätte die angesprochene Kompensationsmaßnahme (Pflanzgebot) im Rahmen der Flurneuordnung für die B31 durch das RP – Freiburg erfolgen sollen. Das Flurstück Nr. 1455 liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sodass das Thema für den Bebauungsplan keine Relevanz hat.
A.11.4	Auf dem früheren Wegegrundstück Flst. Nr. 1453 wurden Leitungen verlegt. Hier ist noch zwingend eine Vereinbarung zur dinglichen Sicherung der Leitung durchzuführen. Eine Vereinbarung zur dinglichen Sicherung der Leitung könnte aktuell nur mit dem derzeitigen Eigentümer, der Gemeinde Kirchzarten, geschlossen werden.	Dies wurde berücksichtigt. Die Leitungen sind bereits dinglich gesichert.
A.11.5	Sollte es zu Veränderungen an der Bundesstraße B 31 kommen, bitten wir um Rücksprache mit dem Ref. 47.1. Wir bitten uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Stand sind durch die Planung keine Veränderungen an der Bundesstraße B 31 zu erwarten.
A.12	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftswesen** (Schreiben vom 02.06.2026) Keine weitere Beteiligung	
A.12.1	Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist ebenfalls nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/-fachliche Belange nicht vom Verfahren berührt. Eine Beteiligung der höheren Forstbehörde am weiteren Verfahren ist nicht notwendig.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13	**Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigung** (Schreiben vom 17.06.2026)	
A.13.1	Aufgrund der umfassenden Kriegsschäden und Bombardierungen während des Zweiten Weltkriegs ist es ratsam, vor jeder	Dies wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, indem im Rahmen der verbindlichen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Baumaßnahme eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Dazu gehört die Auswertung von Luftbildern der Alliierten, um mögliche Kampfmittelbelastungen zu identifizieren. Alle unbeurteilten Bauflächen gelten daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen. Seit dem 2. Januar 2008 bietet der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Luftbildauswertungen für Dritte auf vertraglicher Basis an. Diese Dienstleistung ist jedoch kostenpflichtig. Um eine solche Auswertung zu beantragen, müssen Sie unseren Vordruck verwenden, der auf der Website des Regierungspräsidiums Stuttgart unter Formulare und weitere Informationen - Regierungsprasidien Baden-Württemberg heruntergeladen werden kann. Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitungszeit derzeit mindestens 52 Wochen ab Auftragseingang beträgt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird nicht weiter am Verfahren beteiligt, d.h. es gibt keine Einladung zum Erörterungstermin, keine Informationen über Planänderungen und keine Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Wir weisen Sie darauf hin, dass sich die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern, die Suche nach- und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Siehe VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342)	Bauleitplanung eine historische Luftbildauswertung für das Plangebiet durchgeführt wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.14	**Verband Region Südlicher Oberrhein** (Schreiben vom 05.06.2026)	
A.14.1	Die 7. FNP-Änderung umfasst Gewerbefläche (ca. 2,7 ha), Sonderbaufläche Schule (ca. 0,7 ha) und Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha) in Kirchzarten. Die Aufstellung des Bebauungsplans „GE Fischerrain III" erfolgt im Parallelverfahren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.2	Die Gemeinde Kirchzarten ist nach Plansatz 2.4.2.2 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Siedlungsbereich Gewerbe festgelegt. Zur Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs ist Plansatz 2.4.2.2 Abs. 2 (G) zugrunde zu legen. Unter Zif. 6.1 ist statt der 6. FNP-Änderung wohl eher die 7. FNP-Änderung gemeint. Auch wurden im Rahmen der Siedlungsflächenpotenzialermittlung Raum+ die gewerblichen Flächenpotenziale inzwischen erhoben; Zif. 6.4 ist zu korrigieren. Der konkrete Bedarf wird unter Ziffer 6 der Begründung zur FNP-Änderung plausibel dargelegt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird berücksichtigt, indem die Begründung im Hinblick auf die 7. FNPÄ in Ziffer 6.1 und die Flächenpotenziale in Ziffer 6.4 korrigiert werden.
A.14.3	Die Gemeinde Kirchzarten ist nach Plansatz 2.4.1.2 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Siedlungsbereich Wohnen festgelegt. Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs ist nach Plansatz 2.4.1.2 Abs. 2 (G) ein Zuwachsfaktor von 0,45 % als Orientierungswert zugrunde zu legen. Bei der Bedarfsermittlung sind auch die noch verfügbaren Bauflächenpotenziale im Innenbereich sowie noch nicht bebaute Flächen in Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen. Die Bedarfsermittlung wurde nach den o.g. Kriterien unter Ziffer 8 der Begründung zur FNP-Änderung übersichtlich und nachvollziehbar dargelegt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.4	Die Gemeinde Kirchzarten hat Zugang zum Online-Portal Raum+ der von uns beauftragten Siedlungsflächenpotenzialermittlung (https://raum-plus.online/de/rvso/plattform). Um die dort ermittelten Daten aktuell zu halten, sollten die Flächen nach Rechtswirksamkeit dieser Planung angepasst werden. Baulücken und Innenentwicklungspotenziale sind jedoch erst dann zu löschen,	Dies wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, indem die Flächen entsprechend angepasst werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wenn mit den Bauarbeiten begonnen wurde.	
A.14.5	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15	**Deutsche Telekom Technik GmbH** (Schreiben vom 16.05.2026)	
A.15.1	Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände. Zu dem im Flächennutzungsplan dargestellten, geplanten Baugebiet werden wir im Zuge des jeweiligen Bauleitplanverfahren detailliert Stellung nehmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16	**PLEDOC** (Schreiben vom 08.06.2026)	
A.16.1	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: ▪ 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 ▪ Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen ▪ Zeelink GmbH & Co. KG, Essen Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum Bauleitplanverfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. <u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns. 	Dies wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Bei einer Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, findet eine erneute Abstimmung statt.
A.17	**NABU Dreisamtal** (Schreiben vom 10.07.2026)	
A.17.1	<u>Flächenverbrauch und Versiegelung</u> Wir bedauern, dass durch die geplante Bebauung landwirtschaftliche Flächen dauerhaft verloren gehen und Flächenverbrauch und Versiegelung weiter zunehmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.2	<u>Schutzgut Wasser/Reinigung des Niederschlagswassers</u> Das Gewerbegebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet. Der Krummbach/Osterbach, der als Vorfluter für abfließendes Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet genutzt werden soll, ist Teil des FFH-Gebietes „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ und bietet Lebensraum für geschützte Arten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.2.1	Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser zu reinigen, um eine Verunreinigung des Grundwassers und des Krummbachs/Osterbachs zu vermeiden. Der Generalentwässerungsplan (GEP) für das Gewerbegebiet, der die Art der Reinigung festlegen soll, befindet sich derzeit jedoch erst im Genehmigungsverfahren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.17.2.2	Es muss zu jeder Zeit sichergestellt sein, dass weder eine Verunreinigung des Grundwassers noch des Krummbachs/Osterbachs durch ungereinigtes Niederschlagswasser aus dem geplanten Gewerbegebiet auftreten kann. Ab Beginn der Bauarbeiten besteht diesbezüglich ein erhebliches Gefährdungspotenzial.	Dies wird berücksichtigt, indem ein Hinweis in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen wird, dass weder eine Verunreinigung des Grundwassers noch des Krummbachs/Osterbachs durch ungereinigtes Niederschlagswasser erfolgen darf.
A.17.2.3	Der Baubeginn darf somit erst nach Genehmigung des Generalentwässerungsplans und nach Inbetriebnahme der zu errichtenden Reinigungsanlagen erfolgen.	Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine genehmigungsfähige Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der entsprechenden Fachbehörde entwickelt. Es wurde bereits nachgewiesen, dass dies beispielsweise durch einen Lamellenklärer oder ein Retentionsfilterbecken möglich ist. Die genaue Ausgestaltung und Festlegung der Niederschlagswasserbehandlung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.
A.17.3	<u>Fassadenbegrünung</u> Bezüglich der Fassadengestaltung sollte die Empfehlung ergänzt werden, die Gebäudefassaden zu begrünen. Eine Fassadenbegrünung kann dazu beitragen, die negativen Auswirkungen der Bebauung abzumildern und bietet unter anderem die folgenden Vorteile: ▪ Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt durch Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Pflanzen und Tiere ▪ Verbesserung der Luftqualität durch Sauerstoffproduktion, Luftreinigung und Feinstaubbindung ▪ Vermeidung von Überhitzung dank Kühlung durch Verschattung und ▪ Verdunstung ▪ Lärmreduktion innerhalb und außerhalb des Gebäudes ▪ Kosten- und Klimaschutzvorteile durch Energieeinsparung (Dämmwirkung durch Luftpolsterbildung), Fassadenschutz (UV, Starkregen/Hagel, Wind, Temperaturextremen und starken Temperaturschwankungen, Schadstoffen, Schmutz) (Quelle: Bundesverband GebäudeGrün e.V.: https://www.gebaeudegruen.info/wissen-und-ressourcen/gebaeudebegruenung/fassadenbegruenung/)	Dies wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, indem in der verbindlichen Bauleitplanung ein entsprechender Hinweis zur Fassadenbegrünung aufgenommen wird.
A.17.4	Wir bitten, die obenstehenden Belange im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.18	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** (Schreiben vom 03.06.2026)	
A.18.1	Zu o.g. Betreff erhalte ich die abgegebene Stellungnahme der Bundeswehr (Unser Zeichen: V- 0508-25-FNP) aus der ersten Beteiligung aufrecht. Es bestehen weiterhin keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.19	**Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht** (Schreiben vom 30.06.2026)	
A.19.1	Für die Offenlage des o. g. Verfahrens gelten dieselben Bedingungen und Anmerkungen, wie sie bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt wurden. Unter Beachtung der genannten Bedingungen stimmt der Abwasserzweckverband dem o. g. Verfahren zu.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft** (Schreiben vom 06.07.2026)
B.2	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz** (Schreiben vom 06.07.2026)
B.3	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst** (Schreiben vom 06.07.2026)
B.4	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima** (Schreiben vom 06.07.2026)
B.5	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung** (Schreiben vom 06.07.2026)
B.6	**badenovaNETZE GmbH** (Schreiben vom 23.06.2026)
B.7	**Netze BW GmbH** (Schreiben vom 23.06.2026) Keine weitere Beteiligung
B.8	**Polizeipräsidium Freiburg** (Schreiben vom 03.06.2026)
B.9	**naturenergie netze GmbH** (Schreiben vom 16.06.2026) Keine weitere Beteiligung
B.10	**terranets bw GmbH** (Schreiben vom 11.06.2026) Keine weitere Beteiligung
B.11	**Transnet BW GmbH** (Schreiben vom 12.06.2026) Keine weitere Beteiligung
B.12	**Eisenbahn-Bundesamt** (Schreiben vom 07.07.2026)

B.13	**GVV Staufen-Münstertal** (Schreiben vom 19.06.2026) Keine weitere Beteiligung
B.14	**Stadt Freiburg** (Schreiben vom 01.07.2026)
B.15	**Stadt Todtnau** (Schreiben vom 08.06.2026)
B.16	**Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 Umwelt**
B.17	**Regierungspräsidium Freiburg Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz**
B.18	**Regierungspräsidium Freiburg Ref. 52 Gewässer und Boden**
B.19	**Regierungspräsidium Freiburg Ref. 54.1-4 Industrie und Gewerbe**
B.20 **B.21**	**Regierungspräsidium Freiburg Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum,** **Veterinär- und Lebensmittelwesen**
B.22	**Regierungspräsidium Freiburg Abt. 8 Forstdirektion**
B.23	**Regierungspräsidium Freiburg Ref. 33 - Pflanzliche und tierische Erzeugung**
B.24	**Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 46.2 Zivile Luftfahrtbehörde**
B.25	**Industrie- und Handelskammer**
B.26	**Handelsverband Südbaden e.V.**
B.27	**Vermögen und Bau Baden-Württemberg**
B.28	**badenovaWÄRMEPLUS GmbH & Co.KG**
B.29	**Netze BW GmbH**
B.30	**DB InfraGO AG**
B.31	**Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.**
B.32	**Energie und Wasserversorgung Kirchzarten GmbH**
B.33	**BUND e.V.**
B.34	**Landesnaturschutzverband BW**
B.35	**NaBu-Gruppe Freiburg e.V.**
B.36	**AG Fledermaus B-W. e.V.**
B.37	**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**
B.38	**Bundesnetzagentur**
B.39	**Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal**
B.40	**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hinterzarten-Breitnau**
B.41	**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schluchsee**
B.42	**Gemeinde Breitnau**
B.43	**Gemeinde Buchenbach**
B.44	**Gemeinde Feldberg**
B.45	**Gemeinde Glottertal**

B.46	**Gemeinde Gundelfingen**
B.47	**Gemeinde Hinterzarten**
B.48	**Gemeinde Kirchzarten FB 5 Abt. Tiefbau**
B.49	**Gemeinde Kirchzarten Örtliche Straßenverkehrsbehörde**
B.50	**Gemeinde Münstertal**
B.51	**Gemeinde Oberried**
B.52	**Gemeinde Schluchsee**
B.53	**Gemeinde Stegen**

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	**Stellungnahmen von**	**Beschlussvorschlag**
C.1	**Person 1 (17 Unterzeichner)** (Schreiben vom ?)	
C.1.1	<u>Für den Erhalt unserer Wohnqualität, Natur und Lebensqualität</u> ▪ Mit meiner Unterschrift spreche ich mich gegen das geplante Industrie-/Gewerbegebiet sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet aus. ▪ Ich bitte den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung, die vorgebrachten Bedenken ernsthaft zu prüfen und die Planung entsprechend zu überdenken. ▪ Unsere wesentlichen Anliegen sind: ▪ Erhalt der Wohn- und Lebensqualität. ▪ Schutz der angrenzenden Natur- und Erholungsflächen. ▪ Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastung sowie von Lärm- und Lichtemissionen. ▪ Wahrung des Landschaftsbildes und der freien Aussicht. ▪ Angemessener Abstand zwischen Wohnbebauung und geplanter Bebauung. ▪ Berücksichtigung der Interessen der unmittelbar betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner. ▪ Transparente Information und frühzeitige Beteiligung der Bürgerschaft. ▪ Vermeidung weiterer Flächenversiegelung und Erhalt von Versickerungsflächen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, handelt es sich vorliegend um eine städtebaulich und ökonomisch sinnvolle bauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Fischerrain“. Hintergrund dieser Erweiterung ist, dass in Kirchzarten nach wie vor eine anhaltend große Nachfrage an Gewerbegrundstücken besteht. Darüber hinaus benötigt die in diesem Gebiet ansässige „Freie Schule Dreisamtal“ aufgrund der positiven Entwicklung und der damit einhergehenden steigenden Schülerzahlen dringend weitere Flächen für künftige bauliche Entwicklungen. Nicht zuletzt beabsichtigt die Gemeinde westlich des Gewerbegebiets dauerhaften Wohnraum für Geflüchtete und Menschen mit prekären Wohnsituationen zu schaffen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Vorhaben hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten beschlossen, für den maßgebenden Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Hierbei wird größtmögliche Rücksicht insbesondere auf die vorhandene Wohnbebauung im Südosten genommen sowie naturschutzfachliche, wasserrechtliche, verkehrliche und nachbarschutzrechtliche Belange etc. berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Vor diesem Hintergrund hält der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten an der vorliegenden Planung fest. Zum Thema Information fand sowohl im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung als auch im Rahmen der Offenlage eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB mit Planauslage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	▪ Ausreichende Berücksichtigung des Hochwasserschutzes, insbesondere durch den Erhalt und die Schaffung von Entlastungs- und Retentionsflächen im Hochwassergebiet.	statt. Zudem wurde der Bebauungsplan mit Anlagen auf der Homepage veröffentlicht, so dass jeder Bürger und jede Bürgerin die Möglichkeit hatten, sich zur vorliegenden Planung zu äußern.