

Öffentliche Bekanntmachung

Erneute, eingeschränkte Veröffentlichung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten hat am 08.05.2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die erneute Offenlage nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen. Gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB wird in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

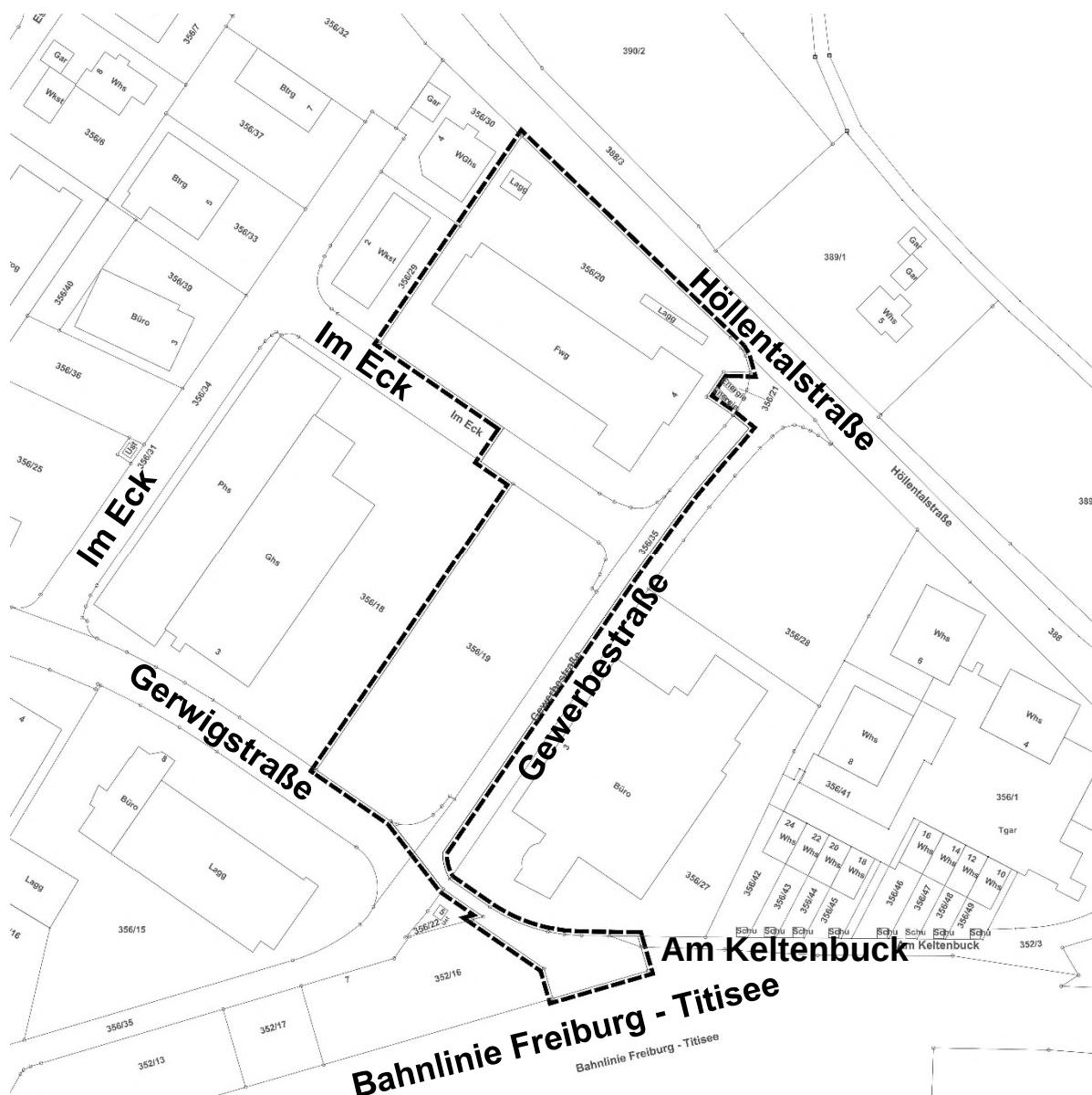
Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Kirchzarten beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses um ein Hallenbauwerk. Im Bestandsgebäude der Feuerwehr gibt es nicht ausreichend Platz, um alle erforderlichen Einsatzfahrzeuge und sonstige Materialien unterzubringen. Dies gilt insbesondere für sog. Abrollbehälter, die überwiegend im geplanten Neubau untergestellt werden sollen. Abrollbehälter sind mit Material (z.B. Atemschutzmasken) oder Werkzeug ständig beladen, um bei Bedarf sofort mit einem Wechselladerfahrzeug zur Einsatzstelle gebracht zu werden. Um die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Kirchzarten im Einsatzfall zu gewährleisten, müssen neue Abrollbehälter angeschafft werden, die folglich eine Erweiterung der Unterstellmöglichkeit erforderlich macht. Darüber hinaus werden derzeit bereits provisorisch zwei Abrollbehälter bei der Straßenmeisterei untergestellt. Durch die räumliche Entfernung wird der Betriebsablauf der Feuerwehr aber beeinträchtigt, wodurch es insbesondere im Einsatzfall zu folgenreichen Verzögerungen kommen kann. Eine bauliche Erweiterung der Feuerwehr ist somit unumgänglich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ stammt aus dem Jahr 2011 und wurde bereits zweimal geändert. Er setzt für den betreffenden Bereich bereits in Teilen eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr fest, jedoch auch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und ein Gewerbegebiet, die beide in Widerspruch zur geplanten Erweiterung der Feuerwehr stehen. Zudem muss im Rahmen der Verlegung der bestehenden Stellplätze der Fa. Testo eine öffentliche Grünfläche an der Bahnlinie überplant werden. Aus diesen Gründen muss, zur Umsetzung des vorliegenden Konzepts, der Bebauungsplan Gewerbegebiet Keltenbuck“ punktuell geändert werden.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Keltenbuck im Nordosten des Hauptorts Kirchzarten. Der Änderungsbereich liegt im Bereich der Gewerbestraße / Straße Im Eck / Gerwigstraße und der Straße Am Keltenbuck, wo sich bereits die Feuerwehr und die Fa. Testo inkl. zugehöriger Stellplatzflächen befinden. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Öffentlichkeit kann sich im Rathaus der Gemeinde Kirchzarten über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Veröffentlichungsfrist zur Planung äußern. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung sowie Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen und Spezieller artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom

19.05.2025 bis einschließlich 27.06.2025 (Veröffentlichungsfrist)

erneut auf der Internetseite der Gemeinde Kirchzarten unter

<https://www.kirchzarten.de/de/meldungen/?id=470>

im Internet veröffentlicht.

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

Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr,

Montag und Mittwoch von 14:00 bis 16:00 Uhr,

Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr

erneut öffentlich ausgelegt.

Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

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

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - FB 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 05.08.2024: Laut Planzeichnung des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans waren innerhalb des Änderungsbereichs Pflanzbindungen von Baum-Neupflanzungen sowie Baumerhaltungen festgesetzt. Im Luftbild sind jedoch wesentlich weniger Baumpflanzungen festzustellen und auch die Lage der Baumstandorte variiert deutlich von der Planzeichnung.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - FB 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 05.08.2024: Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans sind zu überprüfen, die Diskrepanz zwischen Festsetzungen und (nicht-)Realisierung darzustellen und in der dritten Änderung mit aufzunehmen. Die damalige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sollte angepasst werden, das Ausgleichsdefizit bzgl. der fehlenden bzw. künftig nicht mehr festgesetzten Bäume und Grünflächen ist zu eruieren und eine externe Ausgleichsmaßnahme vorzusehen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - FB 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 05.08.2024: Wie bereits ausgeführt, werden mit der vorliegenden Planung bisherige Festsetzungen des überplanten Bebauungsplanes wegfallen, die möglicherweise dem Ausgleich dienen (Baumerhaltungsgebote, öffentliche Grünfläche). Im vorliegenden Fall wäre zumindest darauf einzugehen, ob für abgängige Bäume, die mit Pflanzeerhaltungsgebot belegt waren, ein Gebot zur Nachpflanzung bestand und ob diese Bäume auf den Ausgleich für das Baugebiet angerechnet wurden. Sofern den Pflanzeerhaltungsgeboten keine spezielle Ausgleichsfunktion zukam und die Durchgrünung mit den verbleibenden Pflanzgeboten/-erhaltungsgeboten weiterhin in ausreichendem Umfang gegeben ist, kann der Wegfall der Pflanzgebote gerechtfertigt sein. Nichtsdestotrotz würden wir es in Anbetracht von großflächigen Versiegelungen in Gewerbegebieten begrüßen, wenn andernorts entsprechende Ausgleichspflanzungen vorgesehen werden könnten.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - FB 430 Umweltrecht / Wasser und Boden, Stellungnahme vom 05.08.2024: Das Vorhaben liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet (WSG) im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen der Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-AG (FEW), der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbandes (WVV) Himmelreich im Zartener Becken in Zone IIIB (315117).
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - FB 430 Umweltrecht / Wasser und Boden, Stellungnahme vom 05.08.2024: Aufgrund der unklaren möglichen Belastungen des Niederschlagswassers und der fehlenden Informationen und Festlegungen für die Behandlung, ist eine Prüfung derzeit nicht möglich. Wir empfehlen deshalb, die Ziffer 1.10.1 zu streichen und einen entsprechenden Hinweis auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserverordnung in den Textteil aufzunehmen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - FB 430 Umweltrecht / Wasser und Boden, Stellungnahme vom 05.08.2024: Die Gemeinde Kirchzarten erstellt derzeit ein Starkregenrisikomanagementkonzept. Eine Gefährdung infolge von Starkregenereignissen kann erst nach Vorliegen der Starkregengefahrenkarten beurteilt werden. Es wird empfohlen, auf die Erstellung der Karten und des

Starkregenrisikomanagementkonzeptes hinzuweisen, so dass die Berechnungsergebnisse bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden können.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - FB 450 Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 05.08.2024: 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.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - FB 530 Wirtschaft und Klima, Stellungnahme vom 05.08.2024: Das Gewerbegebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, der zu einer Aufheizung des Geländes führt. Um die Aufheizung der Gebäude und die Wärmeabstrahlung in die Umgebung zu minimieren, empfehlen wir, die Dachneigung für alle Gebäude auf 10° zu begrenzen und eine Dachbegrünung verbindlich festzusetzen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - FB 530 Wirtschaft und Klima, Stellungnahme vom 05.08.2024: Ebenfalls aus Gründen der Klimaanpassung (Reduktion des Hitzeinseleffekts) empfehlen wir, eine Fassadenbegrünung nach § 9 Abs. 1 BauGB verbindlich festzusetzen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 02.08.2024: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 02.08.2024: Auf die Lage des Plangebietes in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzbereiches „WSG-FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WVV HIMMELREICH“ (LUBW Nr.: 315117) wird in den vorgelegten Unterlagen hingewiesen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion, Stellungnahme vom 21.06.2024: Im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist ebenfalls nicht erkennbar.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Kirchzarten abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an bauamt@kirchzarten.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können. Die Abgabe der Stellungnahmen wird beschränkt auf folgende nach der Offenlage geänderten planzeichnerischen Festsetzungen:

- Entfall der Pflanzenerhaltung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ an der Grenze zu Flst. Nr. 356/18
- Entfall einer Baumpflanzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ an der Grenze zu Flst. Nr. 356/18
- Anpassung der Pflanzenerhaltung im Bereich des Lagergebäudes an der Höllentalstraße an das bestehende Lagergebäude
- Einkürzung der Leitungsrechte entlang der Gewerbestraße
- Festsetzung einer Stellplatzzone im Gewerbegebiet an der Bahnlinie
- Festsetzung eines Bereichs ohne Zu- und Abfahrt entlang der Höllentalstraße
- Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans und die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ werden so angepasst, dass nur noch der Teilbereich der Straße „Im Eck“ zwischen der Straßenkreuzung Im Eck / Gewerbestraße und 9,60 m westlich der Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 356/19 als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ festgesetzt sind und straßenrechtlich eingezogen wird.

Die Abgabe der Stellungnahmen wird beschränkt auf folgende nach der Offenlage geänderten textlichen Festsetzungen:

- Ziffer 1.1.1 - Klarstellung der Regelung zu zentrenrelevanten Randsortimenten in nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben
- Ziffer 1.9 - Festsetzung einer Stellplatzzone im Gewerbegebiet an der Bahnlinie
- Streichung der vormals unter Ziffer 1.10.1 gefassten Festsetzung zur Versickerung und zum Umgang mit Niederschlagswasser - Aufnahme der ehemaligen Festsetzung als Hinweis unter Ziffer 3.3 (Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser)

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Kirchzarten, den 15.05.2025

gez. Darius Reutter
Bürgermeister