

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
26.06.2019	Handelsverband Südbaden e.V.	<p>Besten Dank für die Beteiligung. In diesem Gewerbegebiet wird ein Raiffeisenmarkt betrieben, der sich zukunftsfähig aufstellen möchte. Somit wird die Sondergebietsfläche auf eine Verkaufsfläche von 3.400 qm erhöht. Für diesen bereits heute schon großflächigen Betrieb hat der Gutachter die raumordnerischen Auswirkungen überprüft und stellt fest, dass das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten sind, und aufgrund der Sortimentszusammensetzung kann das Integrationsgebot als erfüllt betrachtet werden.</p> <p>Nachdem die Verkaufsflächenerweiterung wohl ausschließlich im Bereich des Kernsortimentes Bau- und Heimwerkerbedarf und Gartenmarkt erfolgt und die innenstadtrelevanten Sortimente aus den Bereichen Lebensmittel und Haushaltswaren mit je 40 qm gleich bleiben, tragen wir keine Bedenken vor.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
28.06.2019	Stadt Freiburg i.B   Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung	<p>Unser Umweltschutzamt regt zusätzlich an, die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bezüglich energetischer Belange und zum Klimaschutz zu ergänzen und schlägt hierzu vor, dass Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen (z.B. Solaranlagen/Photovoltaik) im Plangebiet zulässig sind und als Beitrag zur „Solarregion Freiburg“ ausdrücklich befürwortet werden. Wie schon mehrfach in den Treffen zur Region Freiburg, Fachgruppe Umwelt, erfolgt ist, kann in diesem Zusammenhang auch auf die frühere Untersuchung der Energieagentur im Auftrag der Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe hingewiesen werden, in der die energetischen Potenziale in der Region Freiburg analysiert wurden.</p> <p>Darüber hinaus bestehen seitens der Stadt Freiburg i.Br. zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“ der Gemeinde Kirchzarten keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Die Anregung wird begrüsst. Die Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen/Photovoltaik ist gemäß der textlichen Festsetzungen bereits jetzt möglich. Es bedarf daher keiner entsprechenden Positivregelung.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
01.07.2019	Regierungspräsidium Freiburg   Abt. 9   Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	<p><b>Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet Kiese und Sande der pleistozänen Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt und unter „B HINWEISE“ in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p><b>Grundwasser</b> Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "WSG - FEW + Kirchzarten + WVV Himmelreich". Weitere, die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum Planungsvorhaben nicht vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b> 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 Althohlräumen betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Lage im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet ist bereits in den unverändert übernommenen Hinweisen der textlichen Festsetzungen enthalten.</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt und unter „B HINWEISE“ in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p>
01.07.2019	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	<p><b>FB 410 – Baurecht und Denkmalschutz</b></p> <p>3.1 Bitte überprüfen Sie § 4 der Änderungssatzung auf Vollständigkeit der aufgeführten Bestandteile. Unserer Ansicht nach sollten die nach Maßgabe des § 3 der Satzung geänderten Textteile ebenfalls zum Bestandteil der Satzung (bzw. zum Bestandteil der Änderung) deklariert werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Ziffer 4 der Änderungssatzung wird entsprechend ergänzt.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>3.2 Laut Ziffer 3 der Begründung wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2010 das Verfahren zur Berichtigung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Wir weisen darauf hin, dass bis zum heutigen Tag eine Berichtigung des Flächennutzungsplans <u>nicht</u> stattgefunden hat. Die Aussage, der Bebauungsplan entspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans, ist unter Berücksichtigung der bislang unterbliebenen formellen Berichtigung insofern nicht korrekt. Dieser Umstand sollte in der Begründung thematisiert und aufgearbeitet werden.</p> <p>Wir empfehlen daher dringend, die Berichtigung des Flächennutzungsplans nun unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch das für den Flächennutzungsplan zuständige Organ vorzunehmen. Nur so kann die Aktualität des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauGB sichergestellt werden.</p> <p>Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes sollte zum Anlass genommen werden, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. In den Fällen, in denen die Gemeinde den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, sollte die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren.</p> <p>Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sicher zu stellen, sollten diese z. B. mit dem Hinweis „Geändert durch den am ... in Kraft getretenen Bebauungsplan ...“ versehen werden.</p> <p>3.3 Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Vorliegen aller Kriterien für die Anwendung des § 13a BauGB ist zu überprüfen, abzuarbeiten und in der Begründung so darzustellen, dass eine rechtliche Überprüfung möglich ist.</p>	<p>Der Ausführung wird zur Kenntnis genommen und die Ziffer 3 der Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Erfolgt so.</p> <p>Erfolgt so.</p> <p>Erfolgt so.</p> <p>Der Ausführung wird dahingehend gefolgt, dass die Ziffer 4 der Begründung entsprechend ergänzt wird.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren u.a. ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Hierauf sollte in der Begründung zum Verfahren nach § 13a BauGB noch eingegangen werden. Auch die übrigen Kriterien (Bebauungsplan der Innenentwicklung, zulässige Grundfläche, Kumulation, etc.) sollten in der Begründung noch behandelt werden.</p> <p>3.4 Die mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche verbundene Nutzungsintensivierung dürfte immissionsschutzrechtlich relevante Auswirkungen zur Folge haben. Sofern eine detaillierte Prüfung hierzu erst im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren stattfinden soll, regen wir an, auf Ebene der Bauleitplanung zumindest eine substantielle Aussage zu treffen, ob die durch das Störpotential möglicherweise hervorgerufenen Konflikte grundsätzlich bewältigt werden können.</p>	<p>Der Ausführung wird nicht gefolgt. Durch die Erweiterung und Neuordnung des Bau- und Gartenmarktes erfolgt insgesamt keine wesentliche Nutzungsintensivierung, sondern eine Anpassung des Bau- marktes an geänderte Erfordernisse, die sich im bestehenden Markt nicht abbilden lassen. Die Überprüfung von immissionsschutzrechtlich relevante Auswirkungen kann daher im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen, zumal die umliegende Bebauung überwiegend von gewerblichen Betrieben geprägt ist.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>3.5 Die Planung sieht u.a. vor, eine Grundstücksausfahrt auf die Zartener Straße zu schaffen. Die genaue Lage der Ausfahrt auf dem Grundstück soll jedoch nicht vorgegeben werden. Die hierdurch erreichte (gewollte) Flexibilität bedingt jedoch auch eine gewisse Unbestimmtheit der Festsetzung. Die Gemeinde sollte sich daher noch mit möglichen Varianten der Lage der Zufahrt und den damit einhergehenden städtebaulichen Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen, Lärm, etc.) auseinandersetzen.</p> <p>3.6 Zu Ziffer 3.3. der örtlichen Bauvorschriften (Freistehende Werbeanlagen) regen wir an, eine zahlenmäßige Begrenzung der Werbeanlagen zu prüfen und ggfs. festzusetzen.</p> <p>3.7 Wir gehen davon aus, dass zu Fragen der Raumordnung Stellungnahmen der höheren Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg und des Regionalverbandes erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Ausfahrt ist bezogen auf den Grundstückszuschnitt nur in einem eng begrenzten Bereich variabel. Die umliegende Bebauung ist in dem Bereich, der für eine zusätzliche Ausfahrt vorgesehen einheitlich von gewerblichen Betrieben geprägt. Aus dieser Bebauungsstruktur lassen sich keine Teilbereiche zu erkennen, für die eine zusätzliche Ausfahrt zu einer unzulässigen Lärmbelastung führen könnte.</p> <p>Mit der zusätzlichen Ausfahrt erfolgt zunächst eine Entlastung der Kandelstraße bzw. der Jakob-Saur-Straße, über die bisher der gesamte Verkehr abgewickelt wird. Da insgesamt aber von keiner Nutzungsintensivierung auszugehen ist, ist zu erwarten, dass sich für die Zartener Straße als Hauptzu- und abfahrt in Richtung der B 31 für die Verkehrsbelastung insgesamt nicht ändern wird. Durch die Trennung der bereits jetzt vorhandenen Innenschließung auf dem Grundstück des Bau- und Gartenmarktes ergibt sich absehbar keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens oder der Lärmbelastung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die jetzt vorgesehene Regelung limitiert die Gesamtfläche der Werbeanlagen im Verhältnis zur Fassadenfläche. Der Bedarf zusätzlich die Anzahl der Werbeanlagen zu begrenzen wird nicht gesehen.</p> <p>Erfolgt so.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen. Wir bitten ferner um weitere Beteiligung am Verfahren, sofern sich noch Planänderungen ergeben, und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen.</p> <p>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 Satzungsbeschluss unterrichtet werden.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.</p> <p>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 <a href="mailto:gis@lkbh.de">gis@lkbh.de</a>.</p> <p>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 Unterschrift des Bürgermeistermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.</p>	<p>Erfolgt so.</p> <p>Erfolgt so.</p> <p>Erfolgt so.</p> <p>Erfolgt so.</p> <p>Erfolgt so.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg i. Br., und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, Reichsgrafenstraße 19, 79102 Freiburg i. Br. zu übersenden.</p>	<p>Erfolgt so.</p>
		<p><b>FB 430/440 – Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten</b></p> <p><b>3.1 Bodenschutz/Altlasten</b> Im BBP Gewerbegebiet Zarduna liegen folgende altlastenrelevante Flächen, die zu berücksichtigen sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 07850-000 Altstandort „AS/ EV-Tankanlage beim Straßenbauamt“ Flst.-Nr. 1275 Beweisniveau 1 Handlungsbedarf B (belassen, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition)</li> <li>2. 08063-000 Altstandort „AS/ Vishay Electronic GmbH /Kirchzarten“ Flst.-Nrn. 1276 und 1276/1 Beweisniveau 1 Handlungsbedarf B (belassen, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition)</li> <li>3. 07851-000 Altstandort „Bauunternehmen Steinhauser“ Flst.-Nr. 1281/1 Beweisniveau 1 Handlungsbedarf B (belassen, Entsorgungsrelevanz)</li> </ol>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnisse genommen und unter „B HINWEISE“ in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>4. 08065-000 Altstandort „AS/ Tiefbauunternehmen Braun /Kirchzarten“ Flst.-Nrn. 1278, 1278/1 bis /8 Beweisniveau 1 Handlungsbedarf B (belassen, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition)</p> <p>5. 08068-000 Altstandort „AS/ Spedition Thoma /Kirchzarten“ Flst.-Nr. 1295 Beweisniveau 1 Handlungsbedarf B (belassen, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition)</p> <p>6. 08069-000 Altstandort „AS/ Roederstein Bauelemente /Kirchzarten“ Flst.-Nr. 1293 Beweisniveau 1 Handlungsbedarf B (belassen, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition)</p> <p>7. 07845-000 Altstandort „AS/ EV-Tankanlage bei Raiffeisen ZG“ Flst.-Nr. 1306</p> <p>Sollten sich während Erd-/Tiefbauarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen ergeben (z.B. organoleptische Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen, Geruch, Fremdbestandteile etc.), sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen. Außerdem ist umgehend der Fachbereich 440 Wasser und Boden des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu informieren (Fachtechnik: Herr Joachim Tibi, 0761/2187-4466 oder <a href="mailto:Joachim.Tibi@lkbh.de">Joachim.Tibi@lkbh.de</a>).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnisse genommen. In den textlichen Festsetzungen ist bereits der Hinweis auf die Notwendigkeit der Information des Landratsamtes enthalten.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p><b>FB 450 – Gewerbeaufsicht</b></p> <p>3.1 Wir gehen davon aus, dass die Erweiterung des Raiffeisenmarktes auch ein erhöhtes Kundenaufkommen mit sich bringen wird. Damit könnte sich in der Folge auch eine Veränderung der Lärmimmissionen bei der südlich gelegenen Wohnbebauung ergeben. Wir weisen darauf hin, dass die Lärmimmissionssituation im Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen wäre und nachzuweisen ist, dass die Richtwerte der TA Lärm auch bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche des Marktes eingehalten werden können.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnisse genommen.</p>
		<p><b>FB 470 – Vermessung und Geoinformation</b></p> <p>3.1 Da es in der Gemeinde Kirchzarten mehrere Gemarkungen gibt und der Gemarkungsname das erste Ordnungsmerkmal des Liegenschaftskatasters ist, wird empfohlen den Namen der Gemarkung, in welcher das Gewerbegebiet „Zarduna“ liegt, in den Textteil aufzunehmen. Dadurch wird der Vorgabe der PlanZV entsprochen.</p>	<p>Die Empfehlung wird erfolgt und der Name der Gemarkung, in welcher das Gewerbegebiet „Zarduna“ liegt, wird aufgenommen.</p>
		<p><b>FB 520 – Brand- u. Katastrophenschutz</b></p> <p>3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) festgelegt. Bei dem Sondergebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p> <p>3.2 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnisse genommen und unter „B HINWEISE“ in textliche Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnisse genommen. Die Umsetzung ist Bestandteil der nachfolgende Gebäudeplanung.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>3.3 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 (LBOAVO § 2 Abs.1-4).</p> <p>3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnisse genommen. Die Umsetzung ist Bestandteil der nachfolgende Gebäudeplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnisse genommen. Die Umsetzung ist Bestandteil der nachfolgende Gebäudeplanung.</p>
		<p><b>FB 650/660 – Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger</b></p> <p>3.1 Die Gemeinde Kirchzarten ist für die Beurteilung verkehrsrechtlicher Belange an Gemeindestraßen als örtliche Verkehrsbehörde selbst zuständig. Für die Anlage der neuen Ausfahrt auf die Zarterner Straße empfehlen wir jedoch, besonders auch im Hinblick auf den kreuzenden Radweg, auf die freizuhaltenden Sichtdreiecke zu achten. Hierzu verweisen wir auf die hierfür maßgebenden „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RaSt) 06“.</p> <p>3.2 Im Bereich der K 4909 ist bei eventuell geplanten Baumpflanzungen auf die Einhaltung der Straßen-Lichttraumprofile zu achten.</p> <p>3.3 Eventuell errichtete Beleuchtungen von Gebäuden, Werbeanlagen usw. dürfen den Verkehr nicht durch davon ausgehende Blendungen behindern.</p>	<p>Die Empfehlung wird zur Kenntnisse genommen und unter „B HINWEISE“ in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnisse genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnisse genommen.</p>
01.07.2019	Regionalverband Südlicher Oberrhein	Die Bebauungsplanänderung umfasst im Wesentlichen eine Verkaufsflächenvergrößerung des Bau- und Gartenmarktes Raiffeisen von 2.500 qm auf 3.400 qm. Die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente bleiben entsprechend dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zarduna“ unverändert.	Die Ausführungen werden zur Kenntnisse genommen.

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Ausführungen des Büros Dr. Acocella vom 11.12.2017 zu den raumordnerischen Zielsetzungen erscheinen grundsätzlich nachvollziehbar. Auf S. 3 wird das nahversorgungsrelevante Sortiment jedoch mit 40 qm angegeben und unter Ziffer 5.1 der Begründung zur 1. Bebauungsänderung wird dies wiederholt. Nach dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zarduna“ sind u.E. jedoch lediglich maximal 35 qm Verkaufsfläche für „Regionale Lebensmittel“ festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 Landschaftsplan) auch für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte gilt. Diese sollen vorrangig an integrierten Lagen errichtet werden. Sofern dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kommen auch Standorte in städtebaulichen Randlagen in Frage. So liegt das Vorhaben in diesem konkreten Fall in einem Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Plansatz 2.4.4.7 Regionalplan) im nördlichen Siedlungsbereich von Kirchzarten.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt und die maximal zulässige Verkaufsfläche für „Regionale Lebensmittel“ mit 40 qm in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.</p> <p>Die Anregung wird angenommen und der Text im Gutachten und in der Begründung entsprechend geändert.</p>
01.07.2019	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (IHK)	<p>Der bestehende, bereits jetzt großflächige Raiffeisenmarkt im Gewerbegebiet Zarduna der Gemeinde soll abgerissen und modernisiert und vergrößert am selben Standort neu errichtet werden. Auch die Außenbereiche sollen neu geordnet, nach Westen hin eine zusätzliche Grundstücksausfahrt ermöglicht werden. Die Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes soll laut Planentwurf von 2.500 auf 3.400 m<sup>2</sup> erhöht werden. Für den derzeitigen Raiffeisenmarkt ist bereits ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen, was beibehalten werden soll. Die Erweiterung soll wohl ausschließlich im bau- und gartenmarkttypischen Kernsortiment erfolgen? Die bereits jetzt im Detail festgesetzten Begrenzungen der zulässigen einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente mit einer in Summe zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 165 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen weiter gelten.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine Aktualisierung der Liste der zentrenrelevante Randsortimente erfolgt.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Planzeichnung soll nicht geändert werden, so dass davon ausgegangen wird, dass die hier enthaltenen (weiteren) planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen bleiben (Baufenster etc.), nur die Bauvorschriften und örtlichen Bauvorschriften sollen geändert werden.</p> <p>Der Marktstandort befindet sich im nach Regionalplan für Kirchzarten festgelegten Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Zum Vorhaben eines neuen und vergrößerten Marktes am bestehenden Standort mit einer u.E. noch adäquaten Erhöhung der Verkaufsfläche .sowie unter den vorgenannten Bedingungen und Voraussetzungen werden IHK-seitig keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.</p> <p><b>Ziele der Raumordnung/ Integrationsgebot</b> Auch für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Waresortimenten gilt grundsätzlich das Integrationsgebot, s. Plansatz 3.3.7.2 Landesentwicklungsplan (LEP). Das Integrationsgebot wird für zentrale Orte mit den Plansätzen 2.4.4.6 und 2.4.4.7 des Regionalplanes weiter - auch räumlich - konkretisiert. Für das Unterzentrum Kirchzarten ist das Gewerbegebiet Zarduna zum größten Teil im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte räumlich festgelegt. Der Markt liegt also heute wie künftig in einem nach Regionalplan vorgeprüften, grundsätzlich geeigneten Ergänzungsgebiet. Wird im Plan noch (kurz) dargelegt, dass und warum das ebenfalls räumlich konkretisierte Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte für einen neuen Markt der vorgesehenen Dimension nicht in Frage kommt, ist aus unserer Sicht davon auszugehen, dass das Integrationsgebot in jedem Fall eingehalten ist.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnisse genommen und begrüßt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnisse genommen.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>Die derzeitigen Ausführungen in der gutachterlichen Stellungnahme bzw. in der Begründung zum Planentwurf sind aus unserer Sicht so nicht nachvollziehbar. Es wird dringend empfohlen, sie entsprechend obigen Ausführungen zu ändern.</p> <p><b>Sortimentsliste</b> Um Fehlinterpretationen wirksam vorzubeugen, wird zu der beigefügten, verbindlich geltenden Sortimentsliste eine klarstellende Ergänzung - bspw. über eine Fußnote - angeregt, aus der hervorgeht, dass die Rubrik „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente bildet, d.h. die gesamte linke Spalte die für Kirchzarten als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente enthält (s. auch Erläuterung im Einzelhandelskonzept, S. 65). Alternativ könnte die Gliederung in der Liste selbst geändert werden.</p> <p><b>Verkaufsflächen/ Sortimente</b> Es wird angeregt, in der Begründung noch kurz darauf einzugehen, warum in der beigefügten gutachterlichen Stellungnahme von anderen bzw. höheren Verkaufsflächen (Gesamtverkaufsfläche, Randsortimente) ausgegangen wird (aus raumordnerischer Sicht ist dies natürlich unschädlich). Ist bspw. die Planung zwischenzeitlich geändert worden? Zudem wird angeregt, im Sinne des Betreibers noch zu prüfen, ob die Liste der zentrenrelevanten Randsortimente unter 1.4.2 der Bauvorschriften ggf. noch aktualisiert oder (leicht) angepasst werden sollte. Tiernahrung ist in der neuen Sortimentsliste der Gemeinde nun neu als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft, zudem ist in der gutachterlichen Stellungnahme von „Haushaltswaren/ Bestecke“ die Rede. Beides ist in der Liste noch nicht aufgeführt. Das Beifügen des aktuellen Sortimentskonzeptes für den neuen Raiffeisenmarkt mit jeweiliger Verkaufsfläche für Kern- und Randsortimente bzw. Aufnahme in die Planbegründung könnte die Nachvollziehbarkeit verwendeter Zahlen deutlich erleichtern und wird deshalb empfohlen.</p>	<p>Die Ausführungen werden angenommen und der Text im Gutachten und in der Begründung entsprechend geändert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und eine Klarstellung wie folgt ergänzt: <i>Die Rubrik „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ bildet eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.</i></p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine Aktualisierung der Liste der zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p><b>Sonstige Ausführungen zum Einzelhandelskonzept im Planentwurf</b> Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2016 enthält Empfehlungen für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, die auch in der Begründung wiedergegeben werden. An der Fortschreibung war die IHK nicht beteiligt. Den Empfehlungen bzw. den verwendeten Formulierungen kann zum Teil nicht gefolgt werden, was hier allerdings kein Thema mehr sein kann. Es darf jedoch keine möglichen Widersprüche zum Regionalplan und LEP geben. Es wird daher angeregt, auf S. 2 der Begründung die Ausführungen im 1. Absatz zum Abschnitt „Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept“ entsprechend „neutral“ abzuändern (s. gutachterliche Stellungnahme, S.3).</p> <p><b>Erschließung</b> Es soll eine „Neuordnung der Außenbereiche mit einer zusätzlichen Grundstücksausfahrt erfolgen“. Die neue Ausfahrt soll nach Westen auf die Zartener Straße erfolgen. Es wird darum gebeten, darzulegen, dass und warum die umliegenden Gewerbebetriebe von dieser neuen verkehrlichen Situation nicht beeinträchtigt werden können. Insgesamt ist sicherlich mit größerem Kundenverkehr zu rechnen, der im Gewerbegebiet zu handeln und abzuwickeln ist. Wie wird das neue Erschließungskonzept insgesamt aussehen? Angeregt wird, eine Beschreibung der künftigen Erschließungssituation und des -konzeptes beizufügen sowie falls erforderlich, eine verpflichtende Verortung der künftig (vorgesehenen bzw. zulässigen) Ein- und Ausfahrtsbereiche in die Planzeichnung mit aufzunehmen.</p>	<p>Den Ausführungen wird dahingehend gefolgt, dass die Beschreibung nunmehr neutral gefasst wird.</p> <p>Der Ausführung wird nicht gefolgt. Durch die Erweiterung und Neuordnung des Bau- und Gartenmarktes erfolgt insgesamt keine wesentliche Nutzungsintensivierung, sondern eine Anpassung des Bau- marktes an geänderte Erfordernisse, die sich im bestehenden Markt nicht abbilden lassen. Die zusätzliche Ausfahrt ist bezogen auf den Grundstückszuschnitt nur in einem eng begrenzten Bereich variabel. Die umliegende Bebauung ist in dem Bereich, der für eine zusätzliche Ausfahrt vorgesehen ist, von gewerblichen Betrieben geprägt, deren Zufahrt ebenfalls über die Zartener Straße erfolgt.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
			<p>Mit der zusätzlichen Ausfahrt erfolgt eine Entlastung der Kandelstraße bzw. der Jakob-Saur-Straße, über die bisher der gesamte Verkehr abgewickelt wird. Die Zartener Straße ist weiterhin eine Hauptzu- und abfahrt in Richtung der B 31 und somit für die Verkehrsbelastung grundsätzlich geeignet. Durch die Trennung der bereits jetzt vorhandenen Innenschließung auf dem Grundstück des Bau- und Gartenmarktes ergibt sich absehbar keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens oder der Lärmbelastung in der Zartener Straße.</p>
12.07.2019	<p>Regierungspräsidium Freiburg   Abt. 2   Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</p>	<p>Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des in Kirchzarten bestehenden ZG Raiffeisenmarktes und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung von bisher 2.500 m<sup>2</sup> auf künftig 3.400 m<sup>2</sup> geschaffen werden, wobei die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente unverändert bleiben soll. Zu dieser Planung fand im Jahr 2016 bereits eine Vorabstimmung statt, in die auch die höhere Raumordnungsbehörde eingebunden war.</p> <p>Den Beteiligungsunterlagen ist ein Kurzgutachten des Büros Dr. Accocella vom 11.12.2017 beigefügt, in dem die raumordnerisch relevanten Fragen zum Konzentrationsgebot, zum Beeinträchtigungsverbot, zum Kongruenzgebot und zum Integrationsgebot näher beleuchtet werden. Die gutachterlichen Aussagen und Bewertungen sind insgesamt plausibel.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>Wie bereits vom Regionalverband Südlicher Oberrhein angemerkt, ist jedoch nicht klar, weshalb im Gutachten und in der Begründung der Bebauungsplanänderung von einer im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Maximalverkaufsfläche von 40 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente ausgegangen wird. In den bisherigen Festsetzungen findet sich in diesem Kontext lediglich eine Begrenzung auf 35 m<sup>2</sup> für „regionale Lebensmittel“, während weitere nahversorgungsrelevante Sortimente nicht geregelt werden. Daraus ist zu schließen, dass nach dem bisherigen Bebauungsplan nahversorgungsrelevante Sortimente offenbar nicht auf 40 m<sup>2</sup>, sondern auf 35 m<sup>2</sup> beschränkt sind. Wir bitten, dies zu prüfen. Auch wäre in diesem Zusammenhang, wie von der IHK mit Schreiben vom 01.07.2019 angeregt, zu hinterfragen, ob nicht die Liste der zulässigen Sortimente unter Ziff. 1.4.2 des Textteils in Bezug auf Tiernahrung und Haushaltswaren/Bestecke sinnvollerweise an die aktuelle Kirchzartener Sortimentsliste angepasst werden sollte.</p> <p>Hiervon abgesehen möchten auch wir darauf hinweisen, dass die Aussagen im Kurzgutachten und in der Begründung zur Bebauungsplanänderung zum Integrationsgebot so nicht zutreffen. Nach Plan-satz (PS) 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans (LEP) soll grundsätzlich jeglicher großflächige Einzelhandel vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten untergebracht werden, wobei für nicht zentrenrelevante Sortimente auch städtebauliche Randlagen in Frage kommen. Daraus kann nicht automatisch der Schluss gezogen werden, dass das Integrationsgebot für nicht zentrenrelevante Sortimente „nicht greift“. Auf die Ausführungen des Regionalverbandes und der IHK Südlicher Oberrhein in den Stellungnahmen vom 01.07.2019 hierzu wird hingewiesen.</p> <p>Darüber hinaus sind aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt und die maximal zulässige Verkaufsfläche für „Regionale Lebensmittel“ einheitlich mit 40 qm in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Text im Gutachten und in der Begründung entsprechend geändert.</p> <p>./.</p>

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“  
der Gemeinde Kirchzarten – der Gemarkung Kirchzarten | Stand 26.09.2019

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
<b>Folgende Behörden haben erklärt, dass sie nicht berührt werden bzw. keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen haben:</b>			
29.05.2019	Landesnaturausschuss		
31.05.2019	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		
05.06.2019	bnNETZE GmbH		
14.06.2019	PLEdoc GmbH		
01.07.2019	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	FB 320 – Gesundheitsschutz   FB 420 – Naturschutz   FB 510 – Forst   FB 530 – Struktur- und Wirtschaftsförderung   FB 540 – Flurneuordnung und Landentwicklung   FB 580 – Landwirtschaft	
02.07.2019	Unitymedia		
02.07.2019	Gemeindeverwaltung Stegen		

## **SATZUNGEN**

### **über die 1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“ der Gemeinde Kirchzarten, Gemarkung Kirchzarten.**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten hat die Änderungen der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“ der Gemarkung Kirchzarten unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften am .....2019 als Satzungen beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).
6. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert am 18. Juli 2019 (GBl. 2019, S. 313 – Inkrafttreten der Änderung am 01. August 2019).

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst hinsichtlich der Bauvorschriften und der örtlichen Bauvorschriften den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf den zeichnerischen Teil hat die Änderung keine Auswirkungen.

#### **§ 2 Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der Änderung sind:

die textlichen Festsetzungen	vom 26.08.2010
die örtlichen Bauvorschriften	vom 26.08.2010

### § 3 Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden die Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften vom 26. August 2010 wie folgt geändert und ergänzt:

a. Unter I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 (1) BauGB) wird in Ziffer 1.4.1 die zulässige Verkaufsfläche für den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt von bisher 2.500 qm auf nunmehr 3.400 qm erhöht.

b. Unter I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 (1) BauGB) wird die Ziffer 1.4.2 wie folgt geändert:

1.4.2 Ausnahmsweise sind folgende zentrenrelevante Randsortimente zulässig:

Landwirtschaftliche Bedarfsartikel	bis 37 qm Verkaufsfläche
Deko- und Geschenkartikel	bis 10 qm Verkaufsfläche
Campingartikel	bis 18 qm Verkaufsfläche
Elektrokleingeräte	bis 15 qm Verkaufsfläche
Auto- und Fahrradzubehör	bis 06 qm Verkaufsfläche
Regionale Lebensmittel	bis 40 qm Verkaufsfläche
Gardinen und Zubehör	bis 55 qm Verkaufsfläche
Sonstige	bis 29 qm Verkaufsfläche

(Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten siehe Anlage 1 und 2)

c. Unter II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG (gem. § 9 (1) BauGB) wird nach Ziffer 1.3 die Ziffer 1.4 wie folgt eingefügt:

1.4 Im SO Bau-, Gartenmarkt ist eine Grundstücksausfahrt auf die Zartener Straße zulässig. Die Gesamtbreite der Ausfahrt darf dabei 8 m nicht überschreiten. In dem Bereich der Ausfahrt kann die Umgrenzung der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unterbrochen werden.

d. Austausch der Anlage Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten, Tab. 5). Die bisher den textlichen Festsetzungen beigefügt Anlage „Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten“, Stand 2008 wird durch eine aktualisierte Sortimentsliste, Stand 2016 ersetzt. Hierbei bildet die Rubrik „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.

e. Nach der Anlage 1 wird die Anlage 2 der Flächenzusammenstellung des Zentrenrelevantes Sortiment Raiffeisen Markt + Raiffeisen Baucenter, Kirchzarten 2017 eingefügt.

- f. Austausch der Stellungnahme vom des Büro Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung. Die bisher den textlichen Festsetzungen beigefügt Anlage: Stellungnahme „NEUBAU RAIFFEISENMARKT UND BAUCENTER IM ZARDUNA“, Stand 2017 wird durch aktualisierten Gutachtentext, Stand 2019 ersetzt.
- g. Unter B. HINWEISE wird die Ziffer 2 wie folgt ergänzt:

## 2. ALTLASTEN

Im BPL Gewerbegebiet Zarduna liegen folgende altlastenrelevante Flächen, die zu berücksichtigen sind:

**1. 07850-000 Altstandort „AS/ EV-Tankanlage beim Straßenbauamt“**

Flst.-Nr. 1275

Beweisniveau 1

Handlungsbedarf B (belassen, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition)

**2. 08063-000 Altstandort „AS/ Vishay Electronic GmbH /Kirchzarten“**

Flst.-Nrn. 1276 und 1276/1

Beweisniveau 1

Handlungsbedarf B (belassen, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition)

**3. 07851-000 Altstandort „Bauunternehmen Steinhauser“**

Flst.-Nr. 1281/1

Beweisniveau 1

Handlungsbedarf B (belassen, Entsorgungsrelevanz)

**4. 08065-000 Altstandort „AS/ Tiefbauunternehmen Braun /Kirchzarten“**

Flst.-Nrn. 1278, 1278/1 bis /8

Beweisniveau 1

Handlungsbedarf B (belassen, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition)

**5. 08068-000 Altstandort „AS/ Spedition Thoma /Kirchzarten“**

Flst.-Nr. 1295

Beweisniveau 1

Handlungsbedarf B (belassen, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition)

**6. 08069-000 Altstandort „AS/ Roederstein Bauelemente /Kirchzarten“**

Flst.-Nr. 1293

Beweisniveau 1

Handlungsbedarf B (belassen, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition)

**7. 07845-000 Altstandort „AS/ EV-Tankanlage bei Raiffeisen ZG“**

Flst.-Nr. 1306

- h. Unter B. HINWEISE werden nach Ziffer 4 die Ziffern 5, 6 und 7 wie folgt eingefügt:

## 5. GEOTECHNIK

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet Kiese und Sande der pleistozänen Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## 6. BRAND- U. KATASTROPHENSCHUTZ

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) festgelegt. Bei dem Sondergebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

## 7. STRASSENVERKEHRSRECHT

Für die Anlage der neuen Ausfahrt auf die Zartener Straße wird empfohlen, im Hinblick auf den kreuzenden Radweg, auf die freizuhaltenden Sichtdreiecke zu achten. Hierzu wird auf die hierfür maßgebenden „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RaSt) 06“ verwiesen.

- i. Die örtlichen Bauvorschriften werden in Ziffer 3. WERBEANLAGEN wie folgt geändert bzw. ergänzt:

#### Änderung Ziffer 3.1

Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Unter der Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenwand – Oberkante Dachhaut verstanden.

#### Änderung Ziffer 3.2

Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:

- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> ist eine Werbeanlage mit einer Fläche von bis zu 10,26 m<sup>2</sup> zulässig,
- ab einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> darf die Fläche der Werbeanlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- Als maßgebende Fassadenfläche gilt die gesamte Ansichtsfläche (z. B. „Westfassade“). Vor- bzw. zurückspringende Fassadenteile sind Bestandteil der maßgebenden Fassadenfläche.

#### Einfügen Ziffer 3.3

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 10,26 m<sup>2</sup> sein.

#### Einfügen Ziffer 3.4

Selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.

### **§ 4 Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung sind:

- a. die Anlagen:
- A1 - Einzelhandelssortimentsliste, Stand 2016.
  - A2 - Flächenzusammenstellung des zentrenrelevanten Sortiments Raiffeisen Markt + Raiffeisen Baucenter, Stand 2017.
  - A3 - Stellungnahme Dr. Acocella vom 29.08.2019.
- b. die Änderungen sowie die Ergänzungen der Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Inhalt der Änderung.

- c. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“ der Gemarkung Kirchzarten.

### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i.S. von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

### **§ 6 In-Kraft-Treten**

Die 1. Änderung der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“ der Gemeinde Kirchzarten, Gemarkung Kirchzarten treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 10 BauGB in Kraft.

Kirchzarten, den .....

Andreas Hall

Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Ausgefertigt: Kirchzarten, den .....

Andreas Hall

Bürgermeister

**Rechtskräftig:**

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB vom .....

Kirchzarten, den .....

Andreas Hall

Bürgermeister

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“ der Gemeinde Kirchzarten, Gemarkung Kirchzarten.**

Die Begründung wird für die 1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“ der Gemarkung Kirchzarten wie folgt geändert bzw. ergänzt:

#### **1 Erforderlichkeit der Planänderung**

Das Planungserfordernis ergibt sich vorrangig aus dem Wunsch des Betreibers des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes im SO Bau- Gartenmarkt, im Zuge einer geplanten Neubebauung die Nutzungsstruktur an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Hierzu gehört zum einen die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche und zum anderen die Neuordnung der Außenbereiche mit einer zusätzlichen Grundstücksausfahrt.

Im Zusammenhang mit dieser Änderung soll eine Präzisierung, Anpassung und Vereinheitlichung der örtlichen Bauvorschriften im Bereich der Zulässigkeit von Werbeanlagen vorgenommen werden.

#### **2 Abgrenzung des Änderungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst hinsichtlich der Bebauungsvorschriften und der örtlichen Bauvorschriften den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf den zeichnerischen Teil hat die Änderung keine Auswirkungen.

#### **3 Einfügung in die Bauleitplanung**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2010 wurde das Verfahren zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, bis heute aber noch nicht abgeschlossen. Da sich aus den nunmehr vorgesehen Anpassungen keine Änderungen der bisherigen Gebietstypik oder der Ausnutzung ergibt, ist davon auszugehen, dass auch die 1. Änderung des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

#### **4 Verfahren**

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“ wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Erfüllung der gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Bestimmungen werden wie folgt zusammengefasst:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, für welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie.

Im Hinblick auf die Überplanung eines bereits bebauten Baugebietes und der Tatsache, dass sich die Änderungen ausschließlich auf die textlichen Festsetzungen beziehen und hierdurch keine maßgeblichen Änderungen gegenüber der bisherigen Zulässigkeit von Vorhaben ableiten lassen, bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen durch die Nachverdichtung des durch den Bebauungsplan überplanten Bereiches Flächen im Innenbereich der Gemeinde sinnvoll weiter genutzt werden und somit eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden werden. Somit sind die Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB.

## **5 Änderungen im Einzelnen**

### **5.1 Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche im SO Bau-, und Gartenmarkt**

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau soll die zulässige Verkaufsfläche von bisher rd. 2.500 m<sup>2</sup> auf 3.400 m<sup>2</sup> erhöht werden. Dies erfolgt, um den aktuellen Anforderungen an einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt gerecht zu werden. Der Markt soll auch künftig über ein breites Warensortiment im Bereich Einzelhandel mit Outdoorflächen und einem Großhandelsbereich verfügen.

Zur Frage der Zulässigkeit wurde eine Stellungnahme durch das Büro Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, erstellt. Da mit dem Abriss des bestehenden Marktes auch die vorhandene Baugenehmigung erlischt, wurde eine raumordnerische Prüfung hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen durchgeführt. Auch wenn der Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt bereits vorhanden ist, muss das Vorhaben wie ein neues Vorhaben im Hinblick auf die Einhaltung der raumordnerischen Ziele: Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot geprüft werden. Die Stellungnahme vom des Büro Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung ist als Anlage 3 der Änderungssatzung beigelegt.

Zusammenfassend werden hinsichtlich der raumordnerischen Prüfung folgende Feststellungen getroffen, die insgesamt eine Zulässigkeit des Vorhabens mit der erweiterten Verkaufsfläche bestätigen:

#### Prüfung einer atypischen Fallgestaltung

Das Betriebskonzept ist insofern atypisch, da hier Groß- und Einzelhandel „unter einem Dach“ angeboten werden sollen. Allerdings ist der „Einzelhandelsteil“ für sich betrachtet mit geplanten 3.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche schon großflächig und im Übrigen bietet der Markt in seinen beiden Bestandteilen und jeder Bereich für sich genommen ein breites Warenangebot, das auf einen Kundenkreis außerhalb von Kirchzarten abzielt. Aus gutachterlicher Sicht gibt es weder städtebauliche noch betriebliche Anhaltspunkte, die eine atypische Fallgestaltung im Sinne des § 11 (3) Satz 4 BauNVO rechtfertigen.

#### Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept

Gemäß Einzelhandelskonzept soll grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in zentralen Versorgungsbereichen sowie an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten erfolgen. Zusätzlich soll großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten erfolgen.

Auch wenn das Vorhaben gegen die Empfehlung verstößt, keine nahversorgungsrelevanten Sortimente z.B. in Baumärkten zuzulassen, kann im Hinblick auf den geringen Anteil an der Gesamtfläche (40 m<sup>2</sup> = etwa 1,5% der Einzelhandelsverkaufsfläche bzw. rd. 1% der Gesamtverkaufsfläche) eine Ausnahme gemacht werden kann, sofern dem keine regionalplanerischen Ziele entgegen stehen. Zudem gehören diese Lebensmittel traditionell zum Konzept der ehemals landwirtschaftlich orientierten Raiffeisen-Märkte.

Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Kirchzarten.

#### Prüfung der Vereinbarkeit mit den raumordnerischen und städtebaulichen Zielen Konzentrationsgebot

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach Plansatz 2.4.4.2 des Regionalplans Südlicher Oberrhein nur in zentralen Orten zulässig. Die Gemeinde ist Unterzentrum im Mittelbereich Freiburg und erfüllt daher diese Zielvorgabe.

#### Beeinträchtungsverbot

Angesichts der Wettbewerbssituation im Umfeld und der Planumsatz-Kaufkraft-Relation sind städtebauliche und funktionale Beeinträchtigungen - selbst bei einem reinen Neuvorhaben ohne Vorprägung durch den aktuellen Bestand - durch das Planvorhaben auszuschließen. Auf Grund der Kleinteiligkeit des zentrenrelevanten Sortimentsbereiches ist eine städtebauliche und funktionale Beeinträchtigung der eigenen zentralen Bereiche und der

Nachbargemeinden auszuschließen. Die Sortimentsaufteilung muss aber Gegenstand der planerischen Festsetzungen sein.

#### Kongruenzgebot

Im Hinblick auf die „frei“ verfügbaren Kaufkraftpotenziale innerhalb des Verflechtungsbereiches der Gemeinde Kirchzarten ist das Planvorhaben nicht betriebsnotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb angewiesen. Angesichts des Wettbewerbsangebotes im Freiburger Stadtgebiet, dürfte auch aus diesem östlichen Stadtgebiet von Freiburg nur ein begrenztes Kaufkraftpotenzial zu erwarten sein, welches kaum 30% des Planvorhabenumsatzes erreichen dürfte. Auf Grund der Umsatz-Kaufkraft-Relation ist hinreichend sicher davon auszugehen, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

#### Integrationsgebot

Nach Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans (LEP) soll der großflächige Einzelhandel vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten untergebracht werden. Dabei sind jedoch für nicht zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise auch städtebauliche Randlagen möglich. Auf Grund des Platzbedarfes, des Verkehrsaufkommens und des nicht zentrenrelevanten Hauptsortimentes sind die Voraussetzungen dafür, dass diese städtebauliche Randlage in diesem Fall in keinem Widerspruch zum Integrationsgebot steht; zumal auch keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen zu erwarten sind.

## **5.2 Austausch Sortimentsliste**

Im Zusammenhang mit der Änderung wird die Sortimentsliste aus dem Jahr 2008 durch eine zwischenzeitlich fortgeschriebene Aufstellung (Stand 2017) ersetzt, um eine Vereinheitlichung der Anwendung für alle Baugebiete zu erreichen.

## **5.3 Pflanzgebote (Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung)**

Im Zusammenhang mit der Neuordnung der Betriebsflächen und der funktionalen Trennung zwischen Einzel- und Großhandel soll im SO Bau-, und Gartenmarkt eine Ausfahrt auf die Zartener Straße hergestellt werden, um die Anlieferung zu erleichtern. Dies ist erforderlich, um die notwendige betriebliche Organisation mit einer Trennung der Anlieferung vom Kundenverkehr zu gewährleisten. Auf Grund der Grundstücksgeometrie, der begrenzten Fläche und der geplanten Zuordnung des Haupteingangs zur Kandelstraße ist eine andere Organisation des Fahrzeugverkehrs nicht möglich. Die Zufahrt erfolgt weiterhin über die Kandelstraße. Zulässig ist daher eine zusätzliche Grundstücksausfahrt auf die Zartener Straße. Um den Eingriff zu minimieren, wird die Breite auf maximal 8 m beschränkt. In diesem Bereich kann die Umgrenzung der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unterbrochen werden.

#### **5.4 Werbeanlagen (örtliche Bauvorschriften)**

Die bereits in den örtlichen Bauvorschriften enthaltenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden geändert bzw. ergänzt, um zum einen eine Vereinheitlichung der Regelungen im Vergleich zu anderen Planungsgebieten zu erreichen und zum anderen um eine Präzisierung der zulässigen Größe und dem Ort der Anbringung zu erreichen.

Der Ausschluß von blinkenden oder sich bewegenden Werbeanlagen dient dazu, die Wahrnehmbarkeit der Werbung zu reduzieren und insbesondere die „Lichtverschmutzung“ in den Nachtzeiten zu vermeiden.

Insgesamt wird mit den Regelungen das Ziel verfolgt, das Plangebiet nicht mit übergroßen Werbeanlagen jeglicher Art und Größe zu verunstalten.

#### **6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Bewertung und Abwägung nach § 1a BauGB**

Es handelt sich um einen bereits überbauten Innenbereich mit bestehenden Baurechten. Mit der Änderung sind keine zusätzlichen Baurechte im Sinne einer Vergrößerung von Baufenstern verbunden. Zusätzliche Eingriffe im naturschutzrechtlichen oder bodenschutzrechtlichen Sinne ergeben sich mit der Änderung nicht.

#### **7 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Die Änderung umfasst keine neuen UVP-pflichtigen Vorhaben. In Anwendung von § 13a Abs. 3 BauGB, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, ebenso von der Zusammenfassenden Erklärung.

Zur Festsetzung des Sondergebietes Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt (Begründung eines Vorhabens mit Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG) wurde bereits im Rahmen eines Behördenvorgesprächs am 22.09.2008 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG durchgeführt. Diese Vorprüfung kam damals zum Schluss, dass die wenigen ermittelten Auswirkungen im Wesentlichen bereits vorhanden oder möglich sind und insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden können. Die Durchführung einer Umweltprüfung wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt als nicht erforderlich angesehen. Das Verfahren nach § 13 a BauGB ist somit auch diesbezüglich zulässig.

Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB vor.

## **8 Kosten und Finanzierung**

Die Gemeinde Kirchzarten übernimmt zwei Drittel (2/3) der anfallenden Kosten, die ZG Raiffeisen ein Drittel (1/3).

Kirchzarten, den .....

Andreas Hall

Architektur Büro Thiele | Thomas Thiele

Bürgermeister

Planerfasser

### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Ausgefertigt: Kirchzarten, den .....

Andreas Hall

Bürgermeister

### **Rechtskräftig:**

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB vom .....

Kirchzarten, den .....

Andreas Hall

Bürgermeister



## Einzelhandels assortimentsliste Kirchzarten - Anlage zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zarduna" in Kirchzarten

### Sortimentsliste Kirchzarten

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bastel- und Geschenkartikel</li><li>• Bekleidung aller Art</li><li>• Briefmarken</li><li>• Bücher</li><li>• Computer, Kommunikationselektronik</li><li>• Elektrokleingeräte</li><li>• Elektrogroßgeräte</li><li>• Fahrräder und Zubehör</li><li>• Foto, Video</li><li>• Gardinen und Zubehör</li><li>• Glas, Porzellan, Keramik</li><li>• Haushaltswaren/ Bestecke</li><li>• Haus-, Heimtextilien, Stoffe</li><li>• Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen</li><li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li><li>• Leder- und Kürschnerwaren</li><li>• Musikalien</li><li>• Nähmaschinen</li><li>• Optik und Akustik</li><li>• Sanitätswaren</li><li>• Schuhe und Zubehör</li><li>• Spielwaren</li><li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte, Campingartikel</li><li>• Tonträger</li><li>• Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren</li><li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör</li><li>• Waffen, Jagdbedarf</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li><li>• Bauelemente, Baustoffe</li><li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li><li>• Beschläge, Eisenwaren</li><li>• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li><li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li><li>• Erde, Torf</li><li>• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li><li>• Farben, Lacke</li><li>• Fliesen</li><li>• Gartenhäuser, -geräte</li><li>• Holz</li><li>• Installationsmaterial</li><li>• Kamine, (Kachel-)Öfen</li><li>• Kinderwagen, -sitze</li><li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li><li>• Matratzen</li><li>• Möbel (inkl. Büromöbel)</li><li>• Pflanzen und -gefäße</li><li>• Rollläden und Markisen</li><li>• Werkzeuge</li><li>• Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel</li></ul>
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Arzneimittel</li><li>• (Schnitt-)Blumen</li><li>• Drogeriewaren</li><li>• Nahrungs- / Genussmittel</li><li>• Kosmetika und Parfümerieartikel</li><li>• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li><li>• Reformwaren</li><li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li><li>• Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör</li></ul>	

Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kirchzarten (Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kirchzarten von 2008), 2016

**Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten  
zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zarduna" in Kirchzarten**

	<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Raiffeisen Markt m<sup>2</sup></b>	<b>Raiffeisen Baucenter m<sup>2</sup></b>
<b>Landwirtschaftliche Bedarfsartikel:</b>	Arzneimittel		
	Kosmetika und Parfümerieartikel	3	
	Computer, Kommunikationselektronik		
	Bekleidung aller Art	30	2
	(Schnitt-) Blumen		
	Briefmarken		
	Bücher		
	Kurzwaren, handarbeiten, Wolle	2	
<b>Deko- Geschenkartikel:</b>	Bastel- und Geschenkartikel	5	5
	Drogeriewaren		
	Leder- und Kürschnerwaren		
	Musikalien		
<b>Campingartikel:</b>	Campingartikel	5	10
	Foto, Video		
	Glas, Porzellan, Keramik		3
<b>Elektrokleingeräte:</b>	Elektrokleingeräte		10
	Elektrogroßgeräte		5
	Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen		
<b>Auto-Fahrradzubehör:</b>	Fahrräder und Zubehör		6
	Nähmaschinen		
<b>Regionale Lebensmittel:</b>	Nahrungs- und Genussmittel	40	
	Optik und Akustik		
	Papier-. Schreibwaren, Schulbedarf		
	Reformwaren		
	Sanitätswaren		1
<b>Gardinen und Zubehör:</b>	Gardinen und Zubehör		8
	Haushaltswaren, Bestecke	5	40
	Haus-, Heimtextilien, Stoffe		
	Sportartikel einschl. Sportgeräte		
	Tonträger		
	Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren		
	Unterhaltungselektronik und Zubehör		2
<b>Sonstige:</b>	Schuhe und Zubehör	15	
	Spielwaren	10	4
	Waffen, Jagdbedarf		
	Zeitungen/ Zeitschriften		
<b>Gesamt</b>		115	96



# NEUBAU RAIFFEISENMARKT UND BAUCENTER IM GE ZARDUNA

## Ausgangslage und Planvorhaben

Der bestehende Raiffeisen-Markt mit rd. 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht aus Sicht des Betreibers nicht mehr den heutigen Maßstäben des Anbieters. Für das geplante Sondergebiet ist eine max. Verkaufsfläche von rd. 3.672 m<sup>2</sup> vorgesehen. Nach den Angaben des Betreibers<sup>1</sup> soll die max. Verkaufsfläche für den Einzelhandel insgesamt, inkl. Outdoor-Flächen, 2.490 m<sup>2</sup> betragen; der Rest wäre als Großhandel zu behandeln. Sofern für den Großhandelsbereich keine verlässliche und dauerhafte Zugangsbeschränkung für Einzelhandelskunden vorgesehen ist, ist der gesamte Markt als Einzelhandelsbetrieb zu betrachten; sicherheitshalber wird in dieser Stellungnahme davon ausgegangen.

Des Weiteren findet eine Unterscheidung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten statt. Danach sollen im Einzelhandelsbereich auf 96 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden und im Großhandelsbereich insgesamt 115 m<sup>2</sup>. Bezogen auf den Gesamtmarkt beträgt der zentrenrelevante Sortimentsanteil somit insgesamt knapp 6% der Gesamtverkaufsfläche. In Bezug auf die Teilbereiche Einzel- und Großhandel betragen die Flächenanteile jeweils rd. 5 % im Einzelhandelsbereich und rd. 8% im Großhandelsbereich.

In der Aufstellung der zentrenrelevanten Sortimente wurden den Einzelsortimenten nach Sortimentsliste Kircharten die entsprechenden Verkaufsflächen zugeordnet, so dass eine transparente Zuordnung gewährleistet ist.

Mit dem Abriss des alten Marktes erlischt die dafür vorhandene Baugenehmigung, so dass für den neuen Markt eine erneute Baugenehmigung erteilt werden muss. Zudem muss geprüft werden, ob für den Neubau ein Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO erforderlich ist. Sofern dies zutrifft, ist eine raumordnerische Prüfung hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen durchzuführen. Auch wenn der Raiffeisen-Markt bereits vorhanden ist, muss das Vorhaben wie ein neues Vorhaben im Hinblick auf die Einhaltung der raumordnerischen Ziele Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot geprüft werden.

---

<sup>1</sup> Verkaufsflächenaufstellung des Betreibers vom 22.03.2017



## **Prüfung einer atypischen Fallgestaltung**

Im Regelfall ist eine Überprüfung einer atypischen Fallgestaltung bei Baumärkten und baumarktähnlichen Einzelhandelsangeboten nicht erforderlich, da diese regelmäßig den Betriebstyp darstellen, den der Gesetzgeber bei der Formulierung des § 11(3) BauNVO zu Grunde gelegt hat. Da seitens des Betreibers allerdings angegeben wurde, dass rd. 33% der Verkaufsfläche dem Großhandel zuzuordnen ist, wird der Vollständigkeit halber diese Prüfung vorgenommen<sup>2</sup>.

Die Atypik im Sinne des § 11 (3) BauNVO, wenn die städtebauliche Situation und die betriebliche Ausprägung des Planvorhabens nicht dem entsprechen, wie sich der Gesetzgeber die typische Situation vorgestellt hat, nämlich einen Einzelhandelsbetrieb mit einem Warenangebot auf einer Fläche ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, welches einen größeren Einzugsbereich erfasst und an einem Standort außerhalb integrierter Bereiche angesiedelt werden soll.

Unstreitig ist, dass die Lage in typischer Weise der städtebaulichen Situation entspricht, die mit dem § 11 (3) BauNVO erfasst werden sollte.

Das Betriebskonzept ist insofern atypisch, da hier Groß- und Einzelhandel „unter einem Dach“ angeboten werden sollen. Allerdings ist der „Einzelhandelsteil“ für sich betrachtet mit 2.490 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche schon großflächig und im Übrigen bietet der Markt in seinen beiden Bestandteilen und jeder Bereich für sich genommen ein breites Warenangebot, das auf einen Kundenkreis außerhalb von Kirchzarten abzielt. Die Tatsache, dass hier auf 90% der Fläche nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollen, ist in diesem Kontext unerheblich.

**Es bleibt festzustellen, dass es aus gutachterlicher Sicht weder städtebauliche noch betriebliche Anhaltspunkte gibt, die eine atypische Fallgestaltung im Sinne des § 11 (3) Satz 4 BauNVO rechtfertigen.**

---

<sup>2</sup> Vgl. dazu VGH, Urteil vom 13.07.2004, Az. 5 S 1205/03, Rn. 48ff juris.



## **Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kirchzarten**

Der Grundsatz zur Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben lautet gemäß Einzelhandelskonzept:

*„Grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum, im Nahversorgungsbe-  
reich Burg-Birkenhof sowie an sonstigen integrierten und nicht integrierten Stand-  
orten (sofern nicht durch Bauleitplanung ausgeschlossen)*

*Großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht  
integrierten (Einzelhandels-)Standorten“<sup>3</sup>*

„Neben den bereits bestehenden als Einzelhandelsstandorte profilierten Gewerbege-  
bieten Am Keltenbuck und Zarduna sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel  
keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an  
bestehenden nicht integrierten Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der  
branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen.“<sup>4</sup>

„... Darüber hinaus sind die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten  
Hauptsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 800  
m<sup>2</sup> zu beschränken....“<sup>5</sup>

Gegen die Empfehlung, keine nahversorgungsrelevanten Sortimente z.B. in Baumärkten  
zuzulassen, verstößt das Planvorhaben, allerdings beträgt der Umfang 40 m<sup>2</sup> (1,5% der  
Einzelhandelsverkaufsfläche bzw. rd. 1% der Gesamtverkaufsfläche, so dass auf Grund  
der absoluten Fläche eine Ausnahme gemacht werden kann, sofern keine regionalplane-  
rischen Ziele dem entgegen stehen. Zudem gehören diese Lebensmittel traditionell zum  
Konzept der ehemals landwirtschaftlich orientierten Raiffeisen-Märkte.

**Das Planvorhaben entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der  
Gemeinde Kirchzarten.**

---

<sup>3</sup> Vgl. Büro Dr. Acocella: Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die  
Gemeinde Kirchzarten, 14.06.2016, S. 68.

<sup>4</sup> a.a.O., S. 81.

<sup>5</sup> a.a.O., S. 68.



## **Prüfung der Vereinbarkeit mit den raumordnerischen und städtebaulichen Zielen**

### **Konzentrationsgebot**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach Plansatz 2.4.4.2 des Regionalplans Südlicher Oberrhein nur in zentralen Orten zulässig. Die Gemeinde ist Unterzentrum im Mittelbereich Freiburg und erfüllt daher diese Zielvorgabe.

### **Beeinträchtigungsverbot**

Zur Absicherung des Vorhabens wird dieses insgesamt der Prüfung unterzogen, obwohl es sich kaum vom Bestand unterscheidet und somit keine wesentlichen neuen Umsatzumverteilungen erzeugen dürfte. Das Gesamtvorhaben umfasst insgesamt rd. 3.400 m<sup>2</sup> **nicht zentrenrelevante Sortimente**, die mit bau- und gartenmarkttypischen Sortimenten hinreichend umschrieben sind. Der Umsatz für diesen Markt dürfte bei rd. 6,8 Mio. € liegen. Das entsprechende Kaufkraftpotenzial in Kirchzarten liegt lt. IFH Kaufkraftdaten 2017 bei insgesamt knapp 6 Mio. €, so dass die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei max. rd. 113% liegt, so dass bei einer rechnerischen Vollversorgung der Kirchzartener Bevölkerung rd. 1 Mio. € aus dem Umland zufließen müsste.

Zum Verflechtungsbereich von Kirchzarten gehören die Gemeinden Buchenbach, Oberried, St. Märgen, St. Peter und Stegen mit einem weiteren Kaufkraftpotenzial von rd. 8,5 Mio. €, so dass das Planvorhaben mit seinem Umsatz lediglich rd. 47% des Kaufkraftpotenzials abdeckt. Im Verflechtungsbereich von Kirchzarten und in den westlich angrenzenden Stadtteilen von Freiburg gibt es zudem keinen weiteren nennenswerten Wettbewerb, der durch das Planvorhaben betroffen sein könnte.

Funktionale Verschiebungen werden durch das Planvorhaben nicht verursacht, da es nach Osten in relevanter Entfernung keinen weiteren zentralen Ort gibt und im Westen schließt sich Freiburg an, das ohnehin funktional nicht betroffen sein kann.

Eine städtebauliche Unverträglichkeit ist definitionsgemäß bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, zumal die Sortimente im Planvorhaben auch in Freiburg nicht zentrenrelevant sind.

**Angesichts der Wettbewerbssituation im Umfeld und der Planumsatz-Kaufkraft-Relation sind städtebauliche und funktionale Beeinträchtigungen - selbst bei einem reinen Neuvorhaben ohne Vorprägung durch den aktuellen Bestand - durch das Planvorhaben auszuschließen.**



Die zentrenrelevanten Sortimente umfassen ohnehin nur 211 m<sup>2</sup>, wobei Lebensmittel und Haushaltswaren/ Bestecke mit je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die größten Einzelsortimente sind. Selbst beim Sortiment Haushaltswaren/ Bestecke umfasst das Kaukraftpotenzial in Kirchzarten rd. 0,8 Mio. €, woraus sich eine Umsatz-Kaukraft-Relation von max. etwa 10% ergibt; anders ausgedrückt 90% der Kaufkraft allein aus Kirchzarten werden an anderen Orten als im Planvorhaben gebunden.

Bei Lebensmitteln ist der max. Kaufkraftanteil noch deutlich kleiner. Selbst bei einem Umsatz von 0,16 € in diesem Sortimentsbereich, wird nur ein Kaufkraftanteil in Kirchzarten von deutlich unter 1% erreicht.

**Auf Grund der Kleinteiligkeit des zentrenrelevanten Sortimentsbereiches ist eine städtebauliche und funktionale Beeinträchtigung der eigenen zentralen Bereiche und der Nachbargemeinden auszuschließen. Die Sortimentsaufteilung muss aber Gegenstand der planerischen Festsetzungen sein.**

### **Kongruenzgebot**

In der Begründung zum Plansatz 2.4.4.4 Kongruenzgebot heißt es, dass eine Verletzung vorliegt, *„wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes des Einzelhandelsgroßprojekts aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.“*

Angesichts der bereits dargestellten Umsatz-Kaukraft-Relationen im Gemeindegebiet von 113% und im Verflechtungsbereich von 47% ist nicht davon auszugehen, dass mehr als 30% des Planumsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereiches kommen. Nennenswerte Kaufkraftpotenziale sind ohnehin nur in den benachbarten Stadtteilen Freiburgs festzustellen. Diese dürften sich wegen des erheblich umfangreicheren Wettbewerbsangebots überwiegend nach Freiburg selbst orientieren.

Angesichts der „frei“ verfügbaren Kaufkraftpotenziale innerhalb des Verflechtungsbereiches der Gemeinde Kirchzarten ist das Planvorhaben nicht betriebsnotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb angewiesen. Angesichts des Wettbewerbsangebotes im Freiburger Stadtgebiet, dürfte auch aus diesem östlichen Stadtgebiet von Freiburg nur



ein begrenztes Kaufkraftpotenzial zu erwarten sein, welches kaum 30% des Planvorhabenumsatzes erreichen dürfte.

**Auf Grund der Umsatz-Kaufkraft-Relation ist hinreichend sicher davon auszugehen, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.**

### **Integrationsgebot**

Nach Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans (LEP) soll der großflächige Einzelhandel vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten untergebracht werden. Dabei sind jedoch für nicht zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise auch städtebauliche Randlagen möglich. Auf Grund des Platzbedarfes, des Verkehrsaufkommens und des nicht zentrenrelevanten Hauptsortimentes sind die Voraussetzungen dafür, dass diese städtebauliche Randlage in diesem Fall in keinem Widerspruch zum Integrationsgebot steht; zumal auch keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen zu erwarten sind.

Geändert nach TÖB-Beteiligung; Lörrach, den 29.08.2019

Dr. Donato Acocella