

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain II“**Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

Seite 1 von 7

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten	4
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz	4
A.4	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	5
A.5	Handelsverband Südbaden e.V.	6
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	7
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft.....	7
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	7
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	7
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	7
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	7
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	7
B.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung	7
B.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung ...	7
B.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	7
B.10	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	7
B.11	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	7
B.12	Stadt Freiburg im Breisgau – Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung	7
B.13	Gemeinde Stegen	7
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	7
B.15	Handwerkskammer Freiburg.....	7
B.16	Gemeinde Buchenbach	7
B.17	Gemeinde Oberried	7
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	7

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain II“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 2 von 7

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 09.03.2020)	
A.1.1	Wir regen an, die Anwendungsvoraussetzungen des Verfahrens nach § 13a BauGB in Bezug auf den Begriff der Innenentwicklung nochmals zu überprüfen und ggfs. näher zu belegen. Nach dem Urteil des VGH BW vom 07.05.2018 setzt „die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB [...] nicht nur voraus, dass die überplante Fläche als solche für die Innenentwicklung der Gemeinde in Betracht kommt. Der Bebauungsplan muss auch nach seinem Inhalt der Innenentwicklung der Gemeinde dienen, das heißt, der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für die Siedlungstätigkeit entgegenwirken“ (AZ: 3 S 2041/17). Inwieweit das für ein Verfahren zutrifft, das lediglich die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen zum Inhalt hat, sollte noch schlüssig dargelegt werden. Als Alternative regen wir an zu prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen und im gegebenen Fall das Verfahren zu wechseln.	Dies wird berücksichtigt. Die Bebauungsplanänderung dient nach ihrem Inhalt der Innenentwicklung der Gemeinde Kirchzarten, da innerhalb von rechtskräftig überplanten Flächen Rechtssicherheit hinsichtlich der Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandel geschaffen wird. Auf die Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art - insbesondere auch von Einzelhandelsbetrieben - kann damit vorerst verzichtet werden. Dies wird in der Begründung ergänzend dargelegt. Auf eine Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB wird den oben stehenden Ausführungen zum gewählten Verfahren nach § 13a BauGB folgend verzichtet.
A.1.2	In der Begründung sollte noch erläutert werden, dass das von der Gemeinde Kirchzarten im Jahr 2008 beschlossene und 2016 fortgeschriebene Einzelhandelskonzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB darstellt, dessen Ergebnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne als öffentliche Belange zu berücksichtigen sind. Eine Aussage, dass mit der konkreten Planung dem fortgeschriebenen städtebaulichen Entwicklungskonzept Rechnung getragen werden soll, ist der Begründung bereits zu entnehmen. Wir würden es begrüßen, wenn Sie uns eine Ausfertigung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts für unsere Unterlagen zukommen lassen.	Dies wird berücksichtigt. In der Begründung wird noch erläutert, dass das von der Gemeinde Kirchzarten im Jahr 2008 beschlossene und 2016 fortgeschriebene Einzelhandelskonzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB darstellt, dessen Ergebnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne als öffentliche Belange zu berücksichtigen sind. Eine Ausfertigung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts wird an das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald geschickt.
A.1.3	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

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain II“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 3 von 7

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		gung des Abwägungsergebnisses gebracht.
A.1.4	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. 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.	Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Verfahrensbeteiligung wird zugesichert. Eine Ergebnismitteilung wird übermittelt.
A.1.5	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.	Dies wird berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine ausgefertigte Planfassung des Bebauungsplanes übersandt.
A.1.6	Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, twf und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de. 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 Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014. Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder sonstige Satzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 -4692) zu übersenden.	Dies wird berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens werden die Planunterlagen in digitaler Form an das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald sowie das Regierungspräsidium Freiburg übersandt.
A.1.7	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet sind, die Bebauungspläne, die bei den	Dies wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain II“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 4 von 7

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanung" zu verwenden.	
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten (gemeinsames Schreiben vom 09.03.2020)	
A.2.1	Wasserversorgung / Grundwasserschutz Die Lage des Gewerbegebietes in der Wasserschutzgebietszone IIIb ist bekannt. Die im bisherigen Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden den lokalen Verhältnissen nur bedingt gerecht. Dies wird immer wieder deutlich, wenn z.B. direkt oder indirekt beim Bau von Versickerungsanlagen beantragt wird, eine schützende Deckschicht zu durchstoßen. Die bisherigen Regelungen, die sich teilweise auch widersprechen, sollten deshalb geändert und harmonisiert werden.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf den Änderungsinhalt zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, wird aber im Zuge der weiteren Aufsiedlung des Gewerbegebiets berücksichtigt.
A.2.2	Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung Im Hinblick auf die Stellungnahme des Sachgebietes Grundwasserschutz empfehlen wir dringend eine Abstimmung der geplanten privaten Versickerungen mit den Planungsgrundlagen des Retentionsbodenfilters „Fischerrain“. Hintergrund ist die langfristig gesicherte Prozessstabilität des Retentionsbodenfilters für die Gewerbegebiete Fischerrain I und II. Die Leistungsfähigkeit eines Retentionsbodenfilterbeckens wird dauerhaft nur bei verfahrensgerechten Betriebsbedingungen erzielt. Im Gegensatz zu anderen Regenwasserbehandlungsanlagen, wie z. B. Regenklärbecken, sind Retentionsbodenfilterbecken empfindlich gegenüber Über- und Unterbelastungen. Beide Situationen führen zu hydraulischen und stofflichen Minderleistungen und im Extremfall zum Versagen der Anlage bzw. zur Zerstörung des Filterkörpers.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf den Änderungsinhalt zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, wird aber im Zuge der weiteren Aufsiedlung des Gewerbegebiets berücksichtigt.
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 09.03.2020)	
A.3.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt.	Dies wird berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist gewährleistet.

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain II“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 5 von 7

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Bei einem Gewerbegebiet mit einer GFZ von 2,0 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	
A.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. 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). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Dies wird im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
A.4	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 12.02.2020)	
	Die folgenden Anmerkungen gelten für alle 3 Verfahren identisch:	
A.4.1	Die folgenden Anmerkungen gelten für alle 3 Verfahren identisch: Anlass der Änderung ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Kirchzarten, in Zuge dessen auch die zugehörige Sortimentsliste geändert worden ist. Die Änderung der o.g. Bebauungspläne zur Einführung und Anwendung der aktuellen Sortimentsliste ist u.E. daher nur folgerichtig. Es wird darum gebeten, zu untersuchen und im Detail jeweils darzulegen, ob und welche Betriebe im Plangebiet durch die Änderung konkret betroffen sind. Für diese Bestandsbetriebe wird jeweils eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Absatz 10 BauNVO angeregt.	Dies wird berücksichtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain II“ sind aktuell noch keine Grundstücke bebaut. Insofern erübrigt sich eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO.
A.4.2	Zur Klarstellung wird angeregt, - die Sortimentsliste so zu gestalten und zu gliedern, dass eindeutig hervorgeht, dass nahversorgungsrelevante Sortimente eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente darstellen, - das Erstellungsdatum des Gutachtens sowie das Datum des Gemeinderatsbeschlusses zur Anwendung der Fortschreibung noch in die Begründung	Dies wird berücksichtigt. Es wird in der Begründung dargelegt, dass nahversorgungsrelevante Sortimente eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente darstellen. Das Erstellungsdatum des Gutachtens sowie das Datum des Gemeinderatsbeschlusses zur Anwendung der Fortschreibung werden noch in die Begründung mitaufgenommen.

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain II“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 6 von 7

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	mit aufzunehmen.	
A.5	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 10.03.2020)	
A.5.1	Für diese peripher gelegenen Areale, die als Gewerbegebiete festgesetzt sind, sollen zum Schutz der Innenstadt innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Ausnahme bilden branchentypische zentrenrelevante Randsortimente, die bis auf 10 % der Verkaufsfläche zulässig sind. Zur Kirchzartener Sortimentsliste sei angemerkt, dass Fahrräder in vielen Städten kein innenstadtrelevantes Sortiment darstellen, vor allen auch, weil durch den Trend zu E-Bikes die Ausstellungsflächen tendenziell größer werden müssen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept vom 14.06.2016 wird auf den Seiten 62 und 63 Folgendes zum Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ und dessen Zuordnung zu zentrenrelevanten Sortimenten ausgeführt. „Das Sortiment Fahrräder und Zubehör kann hinsichtlich seiner Einstufung als zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant unterschiedlich beurteilt werden. Nach dem oben genannten Kriterienkatalog gehört es eher nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten (es wird z.B. nicht wöchentlich nachgefragt oder ist auch kein "Handtaschensortiment"). Zudem könnte sich zukünftig, vor allem vor dem Hintergrund einer zunehmenden Bedeutung von E-Bikes, ein Bedarf von größeren Verkaufsflächeneinheiten ergeben. Dabei ist jedoch zu beachten, dass dennoch i.d.R. Verkaufsflächengrößen von rd. 300 m² oder weniger ausreichend sind und somit Fahrräder problemlos im Zentrum angeboten werden können. Außerdem werden oft große Umsatzanteile durch Fahrradzubehör oder Werkstattdienstleistungen erzielt, die ebenfalls einen geringeren Flächenbedarf haben und auch regelmäßiger nachgefragt werden. Fahrradgeschäfte können auch einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt im Zentrum leisten und so zur Stärkung des Zentrums insgesamt beitragen. Das Sortiment Fahrräder und Zubehör wird in Kirchzarten weiterhin überwiegend im zentralen Versorgungsbe- reich und an integrierten Standorten angeboten und sollte daher auch zukünftig als zentrenrelevant eingestuft werden.“

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain II“**Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

Seite 7 von 7

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 09.03.2020)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 09.03.2020)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 09.03.2020)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 09.03.2020)
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 09.03.2020)
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 09.03.2020)
B.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung (gemeinsames Schreiben vom 09.03.2020)
B.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung (gemeinsames Schreiben vom 09.03.2020)
B.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 09.03.2020)
B.10	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 09.03.2020)
B.11	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 25.02.2020)
B.12	Stadt Freiburg im Breisgau – Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung (Schreiben vom 05.03.2020)
B.13	Gemeinde Stegen (Schreiben vom 21.02.2020)
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
B.15	Handwerkskammer Freiburg
B.16	Gemeinde Buchenbach
B.17	Gemeinde Oberried

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind nicht eingegangen.