



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortsteil Zarten“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag / Artenschutzrechtliche Prüfung

Stand: 09.03.2023
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB



SATZUNGEN

der Gemeinde Kirchzarten über

- a) den Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten hat am _____._____

- a) den Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ortsteil Zarten“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Durch den Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ werden der bestehende Bebauungsplan „Krüttweg in der Fassung der 1. Änderung vom 27.08.1998, der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Schulstraße und Dreisam“ in der Fassung der 2. Änderung vom 29.07.2004, der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Schulstraße und Bundesstraße Nr. 31“ vom 14.02.1975, der bestehende Bebauungsplan „Weilerberg“ in der Fassung der 2. Änderung vom 13.06.1990 und die Ergänzungssatzung „Westlicher Ortsrand“ vom 20.03.2003 jeweils in einem Teilbereich überlagert.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ besteht aus

- a) dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (M 1:1.000) vom __.__.____
b) den planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) vom __.__.____
Beigefügt sind:
a) die gemeinsame Begründung vom __.__.____
b) der Umweltbeitrag einschl. artenschutzrechtlicher Prüfung vom __.__.____

§ 3

Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten (Satzung der Gemeinde Kirchzarten über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen für die Gebiete der Innenbereiche von Kirchzarten mit den Ortsteilen Burg und Zarten) mit Rechtskraft der 1. Änderung vom 06.03.2009.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von den in § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ der Gemeinde Kirchzarten treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Durch den Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ werden der bestehende Bebauungsplan „Krüttweg in der Fassung der 1. Änderung vom 27.08.1998, der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Schulstraße und Dreisam“ in der Fassung der 2. Änderung vom 29.07.2004, der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Schulstraße und Bundesstraße Nr. 31“ 14.02.1975, der bestehende Bebauungsplan „Weilerberg“ in der Fassung der 2. Änderung vom 13.06.1990 und die Ergänzungssatzung „Westlicher Ortsrand“ vom 20.03.2003 jeweils in einem Teilbereich überlagert.

Kirchzarten, den __.__.____

Andreas Hall
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

Kirchzarten, den __.__._____

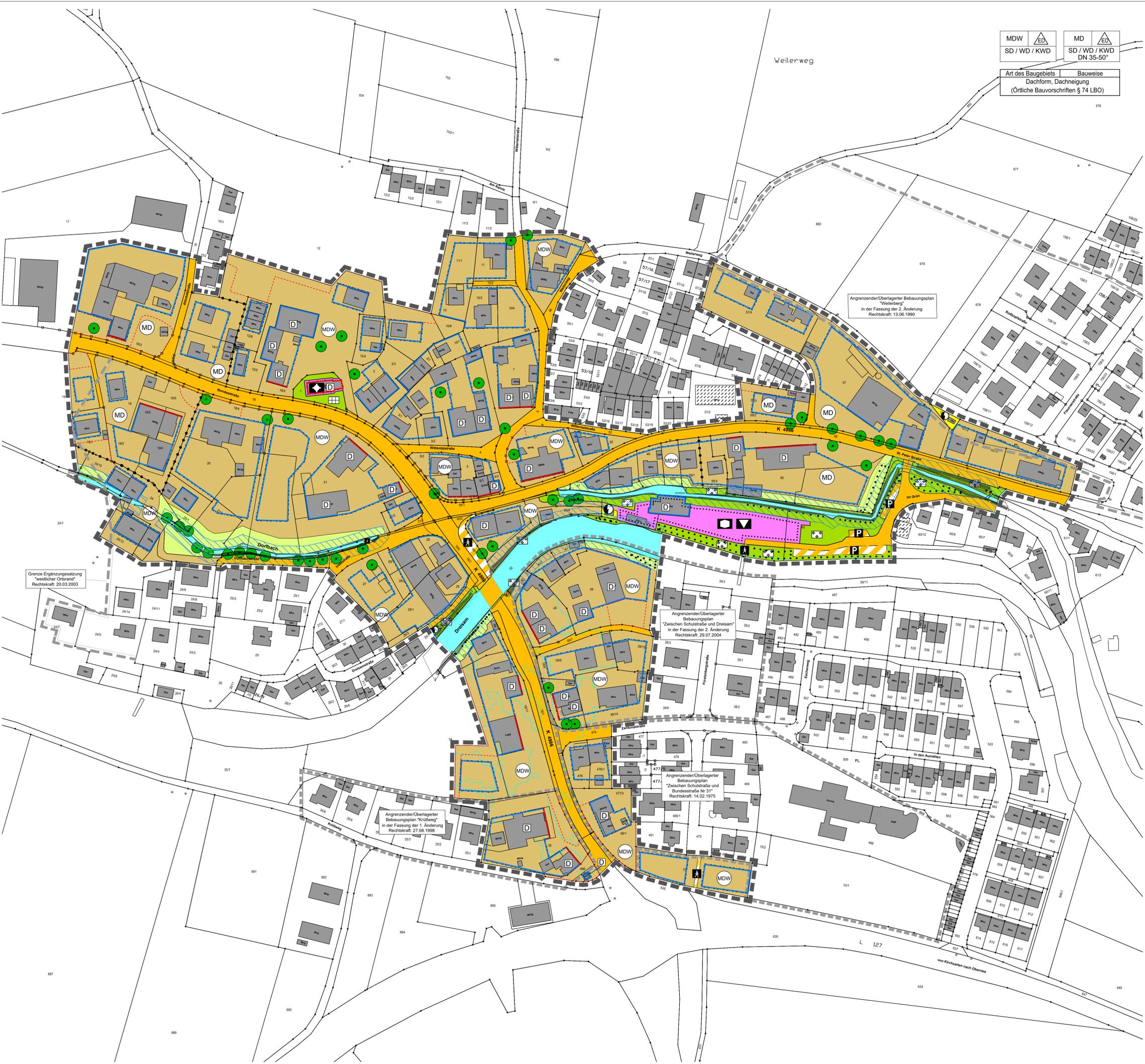
Andreas Hall
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Kirchzarten, den __.__._____

Andreas Hall
Bürgermeister



MDW		MD	
SD / WD / KWD		SD / WD / KWD	
Art des Baugebiets		Bauweise	
Dachform, Dachneigung		(Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)	

- ### Zeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)
 - Dörfliches Wohngebiet MDW (§ 5a BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Öffentliche Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Gehölzbestände
 - Sonstige Gärten
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzung Bäume
 - Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung Bäume
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Flächen auf denen offene KFZ-Stellplätze, oberirdische Garagen (KFZ) und Carports nicht zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vorschriften nach § 74 LBO
- SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - KWD Krüppelwalmdach
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- bestehende Hauptgebäude
 - bestehende Nebengebäude
 - bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
 - bestehende Böschung
 - vom Planer nachgetragene Gebäude
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender/überlagernder Bebauungspläne
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)
- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ_{100min} (Quelle: LUBW, Stand xxx)
 - Gewässerrandstreifen

Gemeinde Kirchzarten

Ortsteil Zarten



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ortsteil Zarten"

Verfahrensdaten		Ausfertigervermerk:
Aufstellungsbeschluss	25.03.2021	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmen.
Frühzeitige Beteiligung	08.08.2022- 23.09.2022	
Offenlage		Kirchzarten, den _____
Satzungsbeschluss		Andreas Hall Bürgermeister/in
		Bekanntmachungsvermerk:
		Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

1.1.1.1 Im Dorfgebiet sind Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.1.1.2 Im Dorfgebiet sind von den nach § 5 (2) Nr. 6 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, nicht zulässig.

1.1.1.3 Im Dorfgebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 5 (3) BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.1.2 Dörfliches Wohngebiet MDW (§ 5a BauNVO)

1.1.2.1 Im Dörflichen Wohngebiet sind Tankstellen gemäß § 5a (3) Nr. 3 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.1.2.2 Im Dörflichen Wohngebiet sind von den nach § 5a (2) Nr. 7 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, nicht zulässig.

1.1.3 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.1.3.1 Gemäß Planzeichnung sind Gemeinbedarfsflächen mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- kirchliche Zwecke
- kulturelle und soziale Zwecke

1.1.3.2 In den Gemeinbedarfsflächen sind alle Gebäude, Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs zulässig, die der jeweiligen Zweckbestimmung dienen.

1.1.3.3 In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Zwecke“ sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sofern sie einer Gemeinbedarfsnutzung zugeordnet und ihr baulich untergeordnet sind.

1.1.3.4 Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen, Freiflächen und Stellplätze zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Hinweis:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird kein Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 - 20 BauNVO festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich gemäß § 30 (3) BauGB nach § 34 BauGB.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Es gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.3.2 Abweichend hiervon ist die abweichende Bauweise als ein- und zweiseitige Grenzbebauung zulässig, wenn es sich um eine Erweiterung, Nutzungsänderung oder Erneuerung (Neubau) eines bestehenden, auf eine Grenze gebauten Gebäudes handelt. Gleiches gilt, wenn ein bestehendes Gebäude, welches nicht auf eine Grundstücksgrenze gebaut ist, die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen nicht einhält.

Hinweis:

Der Satzungsbeschluss ist der Zeitpunkt, welcher für den Bestandsschutz der bestehenden Gebäude maßgeblich ist.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 14 (1) BauNVO, § 23 BauNVO)

1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.4.2 Ebenerdige Terrassen ohne Überdachung dürfen die überbaubaren Flächen (Baufenster) ausnahmsweise um maximal 5,0 m Länge und maximal 3,0 m Tiefe überschreiten.

Hinweis:

Die Zufahrt von und zu landwirtschaftlichen Grundstücken muss nach einer Bebauung erhalten bleiben. Sind Änderungen unumgänglich, so müssen eventuelle Hindernisse und Umwege noch zumutbar und mit künftig größeren Maschinen auch befahrbar sein.

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.5.1 Oberirdische Garagen für Kfz und Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,0 m – senkrecht vor der Einfahrt gemessen – einhalten. Werden oberirdische Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze einzuhalten. Oberirdische Garagen sowie Carports sind ferner innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche nicht zulässig.

Hinweis:

Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

1.5.2 Offene Kfz-Stellplätze müssen entlang der Bundesstraße und der St. Peter Straße einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Offene Kfz-Stellplätze sind ferner innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 16

- 1.5.3 Überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.4 Tiefgaragen sind im Dörflichen Wohngebiet MDW und im Dorfgebiet MD auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche sind Tiefgaragen unzulässig.
- 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 1.6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO müssen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sofern sie sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) befinden.
- 1.6.2 Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung und Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- Hinweis:**
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- In Wohngebäuden ist je angefangener 140 m² Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplans eine Wohnung zulässig. Insgesamt sind jedoch maximal acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Private Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.8.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.8.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten in warmweiß).
- 1.8.4 Die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung oder -einsparung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), ist zulässig. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder in das Hauptgebäude integriert sind.
- 1.8.5 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.
- 1.8.6 Baumaßnahmen im Grundwasserschwankungsbereich sind nur bis auf das Niveau des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) zugelassen. Ausgenommen davon sind Untergeschosse (z.B. Tiefgaragen), sofern sie wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden.

Hinweis:

In Zarten sind Bereiche bekannt, in denen die Grundwasserflurabstände gering sind und nicht ausgeschlossen werden kann, dass geplante Unterkellerungen oder Tiefgaragen in den Grundwasserschwankungsbereich reichen.

1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Im gesamten Geltungsbereich ist je 400 m² Grundstücksfläche bei Neubebauung ein mittel-großkroniger, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) Gartenbereich zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume werden angerechnet. Die genaue Lage der Einzelbäume ist frei wählbar. Wenn zwischen der Bebauung und dem Straßenraum mindestens 5,0 m liegen ist mindestens einer der Bäume in diesem Bereich zu pflanzen. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen. Empfehlungen für Baumarten ist der Pflanzliste in Anhang 1 zu diesen Bebauungsvorschriften zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Bereits vorhandene, den o. g. Voraussetzungen entsprechende Laubbäume werden angerechnet.

1.9.2 Offene Pkw-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, mindestens 1 Baum je angefangene 4 Stellplätze. Zu verwenden sind Laubbäume als Hochstämme mit mind. 18-20 cm Stammumfang. Diese Bäume sind nicht auf die Baumpflanzungen in Ziffer 1.9.1 anzurechnen.

1.9.3 Unter jedem Baum ist ein mindestens 6 m² großer Bereich mit Rasen anzusäen oder flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Jeder Baum muss eine mindestens 12 m³ große Pflanzgrube mit Erde oder geeignetem Pflanzsubstrat erhalten. Die Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu versehen und einzugrünen, sofern keine gesetzlichen Vorschriften Versiegelungen erfordern. Der Baumstandort ist mit einem Überfahrerschutz zu versehen, um die Gefahr von Stammverletzungen und Bodenverdichtungen im Wurzelbereich möglichst gering zu halten

1.10 Pflanzenerhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei allen zum Erhalt festgesetzten Bäumen kann bei einer notwendigen Neupflanzung in begründeten Fällen (z.B. Verkehrssicherheit) um bis zu 5 m vom jetzigen Standort abgewichen werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis maximal 50° herzustellen.
- 2.1.2 Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt 45° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht glänzende Ziegeleindeckung aus Ton, Beton oder Schindeln sowie Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z. B. Solarziegel) zulässig. Ausnahmsweise sind auch Dacheindeckungen aus transparentem Material (z. B. Glas) zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.
- Hinweis:**
Die Dacheindeckung der denkmalgeschützten Gebäude ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- 2.1.4 Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° oder als Flachdächer (Dachneigung 0° bis 5°) herzustellen.
- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich in reflektionsarmer Ausführung zulässig. Auf Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern müssen diese bündig mit der Dachfläche ausgeführt werden.
- 2.1.6 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Als Dachaufbauten sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Dachgauben in Form von Sattel- und Schleppgauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren zulässig. Abweichend hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, zulässig und unterliegen nicht den gestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten.
- 2.2.2 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig.
- 2.2.3 Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf maximal 50 % der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, betragen. Davon ausgenommen dürfen Schleppgauben eine Gesamtlänge von maximal 70 % der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, betragen.
- 2.2.4 Übereinander liegende Dachgauben sowie Dachgauben durchlaufend über zwei Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachgauben muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.

- 2.2.5 Der obere Dachansatz von Dachgauben muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der Abstand der Unterkanten von Dachgauben muss mindestens 0,5 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen).
- 2.2.6 Dachgauben müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- 2.2.7 Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss, horizontal gemessen, mindestens 0,8 m betragen.
- 2.2.8 Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.
- 2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.3.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Hinweis:**
Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.
- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen.
- 2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.
- 2.4.2 Einfriedungen sind als Naturstein- oder verputzte Mauern, schmiedeeiserne Zäune, Holz-Latten-Zäune mit senkrechter Gliederung oder Hecken auszuführen. Zur Abdeckung von Mauern dürfen nur Dachziegel oder Naturstein verwendet werden.
- 2.4.3 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sowie Gabionenwände sind unzulässig.
- 2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.
- 2.6 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 2.6.1 Das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.
- 2.6.2 Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser alternativ auch in Retentionszisternen oder -mulden zurückgehalten werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu sammeln, zu speichern und zeitverzögert, gedrosselt abzuleiten. Das Rückhaltevolumen muss je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche mindestens 2 m³ betragen. Der Drosselabfluss darf je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen. Die Notüberläufe von Regenspeichern/Zisternen und Versickerungsanlagen sind an die öffentliche Regenentwässerung anzuschließen.

Hinweis:

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Kirchzarten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

3.1 Gewässerrandstreifen

Sowohl die „Dreisam“ als auch der „Dorfbach“ sind öffentliche Gewässer, an denen der gesetzliche Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WSG) und § 29 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg gilt. Im Gewässerrandstreifen sind die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) einzuhalten.

3.2 Hochwasserschutz

Bauliche Anlagen innerhalb des HQ_{extrem} sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Bei den zu erwartenden Fließgeschwindigkeiten bzw. Wassertiefen sind eine Gefährdung für das Leben oder die Gesundheit nicht auszuschließen. Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden sind wahrscheinlich.

Aus diesem Grund sollten die geplanten Gebäude hochwassersicher errichtet und den prognostizierten Wasserständen angepasst werden. Die dazu erforderlichen Daten sind entweder über die Mail-Adresse hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de zu beziehen oder können über die Seite www.hochwasser-bw.de im Internet abgerufen werden.

3.3 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ befinden sich verschiedene Kulturdenkmale, welche für die Bau- und Kunstdenkmalspflege von hoher Bedeutung sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor der Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtlich schutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Kulturdenkmale vorhanden:

Gebäude (gem. § 2 DSchG)

- Bundesstraße 1 (Flst.Nr. 0-35, 0-457), Gehöft aus ehemaligen Eindachhof, jetzt Scheune, Wohnhaus aus Stein, Kapelle und Sühnekreuz
- Bundesstraße 2 (Flst.Nr. 0-69/1), Schul- und Rathaus, ein- bzw. zweigeschossiger Bau in historisierenden Formen auf rustiziertem Hausteinsockel. Abwechslungsreich gestaffeltes Dach, teilweise abgewalmt, teilweise mit Krüppelwalm. An Kniestock und Giebel Fachwerk. Eingang zum Schulbereich eingetieft mit seitlichen Figurennischen (1904)
- Bundesstraße 4, siehe Bundesstraße 2
- Bundesstraße 8 (Flst.Nr. 0-37), Dinghof des Klosters St. Märgen, heute Wohnhaus. Zweigeschossiges Wohnhaus mit ebenerdigen Kellereingang, dessen Tor ein spitzbogiges, gekehltes Gewände aus Bossenquadern aufweist. Buckelquader aus rotem Sandstein an den Fassadenecken. Bruchsteinmauerwerk aus Ziegeln und Wacken; Fenster asymmetrisch verteilt, z.T. noch mit gekehlten Gewänden. Späterer Ökonomieanbau an Süd- und Ostseite. Innen teilweise

- verändert. Alter Dachstuhl (16 Jahrhundert)
- Bundesstraße 9 (Flst.Nr. 0-34), Wohnhaus eines Gehöfts, zweigeschossig mit Satteldach (1. Hälfte 19. Jahrhundert)
 - Bundesstraße 16 (Flst.Nr. 0-39), Gehöft bestehend aus Wohnhaus und Scheune. Das Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach (frühes 19. Jahrhundert); die Scheune eine Ständerbohlenkonstruktion mit Hocheinfahrt an der Südseite. Zur Hocheinfahrt Rampe über Gewölbe. (frühes 19. Jahrhundert, Sachgesamtheit)
 - Bundesstraße 18 (Flst.Nr. 0-40), Gehöft bestehend aus einem Eindachhof mit tiefgezogenem Walm über dem Wohnteil (18. Jahrhundert) und einem Speichergebäude (frühes 19. Jahrhundert, Sachgesamtheit)
 - Bundesstraße 21 (Flst.Nr. 0-21), Gasthof zum Bären bestehend aus dem Gasthaus, einer südlich davon gelegenen Scheune und einem östlich davon gelegenen Gaststall. Das Gasthaus zweigeschossig mit Satteldach (1830 erbaut); hoher Kellersockel; doppelläufige Eingangstreppe; Scheune mit Rampe zur Hocheinfahrt (frühes 19. Jahrhundert). Der Gaststall mit Satteldach (19. Jahrhundert, Sachgesamtheit)
 - Bundesstraße 24 (Flst.Nr. 0-45), Giebelfenster der ehern. Schmiede und Ölmühle, heute zu modernem Wohnhaus erneuert, an ursprünglicher Stelle. Der unten leicht stichbogige Fenstersturz trägt als Relief zwischen dem Datum 1726 das Wappen des Goswin Hermann Otto Fhr. v. Merveld, Großprior der Johanner in Heitersheim von 1721-27
 - Bundesstraße 40 (Flst.Nr. 0-1), Kapelle St. Johann Baptista, längsseitig an Ortsdurchgangsstrasse in Kirchhof mit niedriger Kirchhofmauer gelegen. An der Kirchhofmauer ältere Grabsteine. Kirche errichtet in der 1. Hälfte des 12. Jahrhunderts, gotisch verändert, barocke Ausstattung. Dachreiter und Sakristei 1878 zugefügt
 - Bundesstraße 41 (bei) (Flst. Nr. 0-19), Wegkreuz aus Stein mit profiliertem Inschriftsockel. Steinkorpus; spätes 19. Jahrhundert.
 - Bundesstraße 44 (Flst.Nr. 0-12), Gehöft aus Wohnhaus und Scheune; Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach und profiliertem Dachansatz; rückwärtig und rechtwinklig dazu stehende Scheune, eine Ständerbohlenkonstruktion mit Auffahrtsrampe an der Ostseite (frühes 19. Jahrhundert., Sachgesamtheit), im Obergeschoss mit dekorativ gesägtem Geländer (18. Jahrhundert.)
 - St. Peter Straße 5 (Flst.Nr. 0-51), Eindachhof, laut Türsturz mit Inschrift erbaut 1705; Fensterband im Bereich der Stube; an der rückwärtigen Traufe Hocheinfahrt.
 - St. Peter Straße 14 (Flst.Nr. 0-59), Gehöft aus Wohnhaus und Scheune; Wohnhaus zweigeschossig mit Sattedach und ausweislich Türsturz 1879 erbaut; Scheune mit großem Satteldach und Auffahrtsrampe zur Hocheinfahrt an der Ostseite (2. Hälfte 19. Jahrhundert., Sachgesamtheit)
 - Sägeplatz 1 (Flst.Nr. 0-60), Gemeindegäge; Kernbau des 19. Jahrhunderts um 1930 vergrößert; einschließlich technischer Einrichtung wie Sägegatter, Transmissionen, Wasserrad, usw. sowie wasserbaulicher Anlagen (Sachgesamtheit)
 - Wittental Straße 7 (Flst.Nr. 0-3), Eindachhof vom Bautyp des Dreisamtäler Hauses mit dem charakteristischen Fassadensprung am Wohnteil unter dem Dreiviertelwalm (18. Jahrhundert.)
 - Wittental Straße 9 (Flst.Nr. 0-7), Eindachhof vom Bautyp des Dreisamtäler Hauses mit dem charakteristischen Fassadensprung am Wohnteil unter dem Dreiviertelwalm. Der ehemalige Stall heute mit Wohnnutzung (18. Jahrhundert.)

Gebäude

(Prüffall)

- St. Peter Straße 1 (Flst.Nr. 0-6), Eindachhof mit Dreiviertelwalm über dem Wohnteil; umlaufende Galerie

Die Kulturdenkmale sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Die Erhaltung dieser Baudenkmale liegt im öffentlichen Interesse. Bauliche Veränderungen im Bereich dieser Kulturdenkmale bedürfen bereits in der Planungsphase der Abstimmung mit einer Denkmalschutzbehörde.

3.4 Denkmalschutz / Bodenfunde

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

3.5 Artenschutz

3.5.1 Zur Vermeidung eines Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

3.5.2 Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 (1) BNatSchG (= Verhinderung des Eintritts von Zugriffsverboten), ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

3.6 Baumpflege

Im Falle einer Neupflanzung sollte der Baum so gepflegt werden, dass sich ein guter Habitus entwickeln kann. Hierzu gehört auch beispielsweise auch das Gießen in der anfänglichen Wachstumsphase. Eine pauschale Vorgabe zu Erziehungs- und / oder Erhaltungsschnitten ist nicht möglich, da verschiedene (Laub-) Baumarten sehr unterschiedliche Anforderungen diesbezüglich aufweisen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen sollten möglichst heimische Arten gebietseigener Herkunft des Pflanzguts gewählt werden, die sich gleichzeitig als möglichst stresstolerant erwiesen haben insbesondere hinsichtlich der zunehmend trockenen und heißen Sommermonate.

Gute Hilfestellung bei der Auswahl einer standortgerechten, klimawandelresistenten

Baumart geben die „Zukunftsbaumliste Düsseldorf“ sowie die Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt – Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste“. Beide Veröffentlichungen gehen neben Angaben zu Wuchsform und –höhe u.a. auch auf Kriterien zur Klimatoleranz und Insektenfreundlichkeit ein.

3.7 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei sämtlichen Erdarbeiten ist ein fachgerechter Umgang mit dem Boden vorgeschrieben.

3.7.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung etc. darf der Mutterboden des Ursprunggeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.7.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.8 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken

verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

3.9 Altlasten

Sollten unvorhergesehen punktuelle Bodenbelastungen angetroffen werden, die bis in größerer Tiefe verlaufen und damit eine Grundwasserbeeinträchtigung zu besorgen ist, sind die Baggerarbeiten unmittelbar einzustellen und das Landratsamt, Fachbereich 440 – Wasser und Boden (Fachlicher Ansprechpartner: Herr Dinkel, 0761/2187-4463 oder wolfgang.dinkel@lkbh.de) ist unverzüglich zur weiteren Abstimmung der Vorgehensweise einzuschalten.

3.10 Geotopschutz

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 wird auf das Geotop-Kataster des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.11 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Jungen Flussbetsedimenten, Holozänen

Auensedimenten und der Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der feinkörnigen Holozänen Auensedimente ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bau-technischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

3.12 Grundwasser

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50.000) (LGRB-Kartenviewer

http://maps.lgrb-bw.de/?view=lqrb_geola_hyd und LGRBwissen

<https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie> sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <http://isong.lqrb-bw.de>) entnommen werden

3.13 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

3.14 Klimaschutzgesetz

§ 8 a „Pflicht zu Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen“ des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg:

(1) Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht nach Satz 1 gilt, wenn

1. beim Neubau von Nichtwohngebäuden ab dem 1. Januar 2022
oder

2. beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022

der Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde oder im Kenntnisgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen.

(2) Die Pflicht nach Absatz 1 Satz 1 gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird.

3.15 Fassadengestaltung

- 3.15.1 Um eine Aufheizung der Gebäude weitgehend zu vermeiden, sollten für die Gebäude entsprechende Materialien und Farben gewählt werden (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Auf diese Weise können sowohl der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst als auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert werden.
- 3.15.2 Sofern die Außenwandflächen verputzt werden, sind diese als hell getönte Flächen auszubilden. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:
- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
 - reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %,
 - Farben mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.
- 3.15.3 Spiegelnde Fassaden und grelle Farbanstriche sind zu vermeiden.

3.16 Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten

Auf Grund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen wird empfohlen für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. – Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) einzuhalten.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen danach nur dann aufgestellt werden, wenn die im Leitfaden aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

Die Einhaltung der jeweils maßgebenden Immissionswerte ist gegebenenfalls auf Zulassungsebene nachzuweisen.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

3.17 Energie- und Wasserversorgung

- 3.17.1 Bei einer Bebauung, die die lokale Infrastruktur übersteigt, sind Netzausbaumaßnahmen in Form von Leitungsbau und/oder Netzstationsbau notwendig. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Infrastruktur sind frühzeitig die erforderlichen Standorte für zusätzliche Trafostationen mit der Energie- und Wasserversorgung Kirchzarten sowie mit der Gemeinde abzustimmen.
- 3.17.2 Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 25.03.2021 ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten, sodass zu einem späteren Zeitpunkt Elektro-Ladepunkte ergänzt werden können. Bei der Planung von Neubaugebieten bzw. von verdichteten Wohnbebauungen wird eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen.

3.18 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Dörflichen Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

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 (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.19 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Die Sichtfelder der Zufahrten sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.

Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

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

Andreas Hall
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

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

Kirchzarten, den

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

Andreas Hall
Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ANHANG 1

Pflanzliste

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	[Sah]	Feldgehölz, (Ufergehölz), Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	[BAh]	Feldgehölz, Ufergehölz, Pioniergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	[SEr]	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz, Pioniergehölz
Betula pendula	Hänge-Birke	[Bi]	Pioniergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	[Hb]	Feldhecke, Feldgehölz, (Ufergehölz), Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Castanea sativa	Edelkastanie	[Ka]	Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Corylus avellana	Gewöhnl. Hasel	[Ha]	Feldhecke, Feldgehölz
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	[EWd]	Feldhecke, Feldgehölz
Fagus sylvatica	Rotbuche	[Bu]	Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Frangula alnus	Faulbaum	[Fb]	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz
Fraxinus excelsior	Gewöhnl. Esche	[Es]	(Feldhecke), Feldgehölz, Ufergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Populus tremula	Zitter-Pappel	[ZP]	(Feldgehölz), Pioniergehölz
Prunus avium	Vogel-Kirsche	[VKi]	Feldgehölz, (Einzelbaum)
Prunus padus	Gewöhnl. Traubenkirsche	[TKi]	Ufergehölz, Pioniergehölz
Prunus spinosa	Schlehe	[Sc]	Feldhecke, Pioniergehölz
Quercus robur	Stiel-Eiche	[SEi]	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Rosa canina	Echte Hunds-Rose	[HRo]	Feldhecke, Feldgehölz
Salix aurita	Ohr-Weide	[OW]	Ufergehölz, (Pioniergehölz)
Salix caprea	Sal-Weide	[SaW]	Feldhecke, Feldgehölz, Pioniergehölz
Salix cinerea	Grau-Weide	[GW]	(Feldhecke), Ufergehölz, Pioniergehölz
Salix fragilis	Bruch-Weide	[BW]	Ufergehölz
Salix rubens	Fahl-Weide	[FW]	Ufergehölz
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	[SHo]	Feldhecke
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	[THo]	Feldhecke
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	[Mb]	Feldhecke, Feldgehölz, (Allee/Baumreihe), Einzelbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	[Vb]	Feldhecke, Feldgehölz, (Allee/Baumreihe), Einzelbaum
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	[SLi]	Feldhecke, Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Ulmus glabra	Berg-Ulme	[BUI]	(Feldgehölz), Einzelbaum
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball	[GS]	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz

Fett gedruckt = Arten des Hauptsortiments, die bevorzugt gepflanzt werden sollen (freie Landschaft)

Nicht fett gedruckt = Ergänzungssortiment

Angaben in Klammer (...) zeigen eine bedingte Eignung

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Wasserschutzgebiet	5
1.6	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	6
1.7	Art des Bebauungsplans	6
1.8	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	8
2.1	Städtebau	8
2.2	Nutzungen	10
2.3	Verkehrerschließung	11
2.4	Ver- und Entsorgung	12
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Bauweise	13
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze	14
3.5	Nebenanlagen	15
3.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3.8	Pflanzgebote und Bindungen	16
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
4.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung	17
4.2	Dachgestaltung	17
4.3	Balkone	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.4	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	21
4.5	Einfriedungen und Mauern	21
4.6	Außenantennen	21
4.7	Umgang mit Niederschlagswasser	22
5	UMWELTPRÜFUNG	22
6	HOCHWASSERSCHUTZ	22
7	DENKMALSCHUTZ	23
8	BODENORDNUNG	24
9	KOSTEN	24
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	24

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchzarten ist ein beliebter Wohnstandort im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald rund 11 km östlich des Oberzentrums Freiburg. Entstanden ist das heutige Gemeindegebiet im Zuge der kommunalen Neugliederung im Jahr 1974, als nach Dietenbach und Neuhäuser mit Fischbach (1. April 1936) auch die beiden bis dahin selbständigen Gemeinden Zarten (1. April 1974) und Burg (1. Juli 1974) eingemeindet wurden.

Die Gemeinde Kirchzarten gehört aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum Freiburg, guten Erreichbarkeit, landschaftlich reizvollen Lage im Dreisamtal und der für die Gemeindegröße guten Infrastrukturausstattung zu einer stetig wachsenden Gemeinde in der Region. Die damit einhergehende hohe Lebensqualität macht sie zu einem sehr beliebten Wohnstandort. Dies gilt sowohl für den Kernort Kirchzarten als auch die beiden Ortsteile Burg und Zarten. Gleichzeitig führen das anhaltende Bevölkerungswachstum, der steigende Raumbedarf pro Kopf sowie die gleichzeitige Verkleinerung von Haushaltsgrößen zu einer Verknappung des Wohnraumangebotes sowohl im Kernort als auch in den Ortsteilen. Die Gemeinde Kirchzarten ist daher bemüht, neben der Ausweisung notwendiger neuer Baugebiet vor allem die Innenentwicklung zu fördern. Die große Herausforderung dabei ist, durch die Innenentwicklung zwar den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren, aber gleichzeitig die bestehenden Strukturen in der Umgebung nicht zu überformen. Dies gilt in besonderer Weise für den in seiner Nutzungsmischung und baulichen Gestaltung sowie den vorhandenen Freiflächen noch stark dörflich geprägten Ortsteil Zarten. Vor allem der historisch gewachsene Dorfkern soll seinen dorftypischen Charakter trotz der stattfindenden und im Hinblick auf die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum auch wichtigen Entwicklungen nicht verlieren.

Ausschlaggebend für die intensive Auseinandersetzung mit den Themen Erhalt des dörflichen Charakters trotz baulicher Entwicklung ist der geplante Abriss des leerstehenden Seppenhofs an der Bundesstraße 27. Bereits im Januar 2021 wurde dem Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten die Planung zur wohnbaulichen Entwicklung des Grundstücks vorgelegt. Aufgrund der Größe und Lage der drei vorgesehenen Gebäudekörper ist der Antrag jedoch zunächst abgelehnt und die Aufstellung eines Bebauungsplans für den historisch gewachsenen Dorfkern des Ortsteile Zarten beschlossen worden. Der Seppenhof selbst ist zwar kein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere seine Lage und Einbindung in die unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung ist für die Sicherstellung des dörflichen Erscheinungsbilds jedoch von großer Bedeutung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ gemäß § 1 (3) BauGB dient demzufolge dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Dorfkerns. Da es für den Geltungsbereich bislang keinen Bebauungsplan gibt, wurden die bislang eingegangenen Bauvorhaben nach § 34 BauGB geprüft. Die Prüfung erfolgte dabei gemäß der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der ortstypischen Bauweise, sowie der überbauten Grundstücksfläche. Unter diesen Voraussetzungen können Bauvorhaben, die der ortstypischen dörflichen Struktur von Zarten widersprechen, nicht abgewiesen werden. Denn gestalterische Aspekte wie die Dachform und -neigung, die Größe und Anzahl von Gauben genauso wie die Zahl der Wohneinheiten und Art der Einfriedungen sind gemäß § 34 BauGB keine Beurteilungskriterien.

Die Planung verfolgt daher im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erhalt der typischen Dorfstruktur im Erscheinungsbild und in der Nutzungsmischung

- Festsetzung wesentlicher gestalterischer Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Erhalt und Weiterentwicklung der prägenden öffentlichen Freiraumstrukturen sowie nicht für eine Bebauung vorgesehener privater Grünflächen.
- Erhalt und Neupflanzung von Einzelbäumen aus ökologischen und ortsbildprägenden Gründen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ erfolgt als sogenannter einfacher Bebauungsplan, d. h., dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der die Voraussetzungen nach § 30 (1) BauGB nicht erfüllt, die Zulässigkeit von Vorhaben vorrangig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB richtet.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Zarten rund 2 km nördlich des Kernorts Kirchzarten und umfasst den historisch gewachsenen Dorfkern. Prägend sind zum einen die jeweils in Ost-West-Richtung durch den Geltungsbereich verlaufenden Gewässerläufe von Dreisam und Dorfbach sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende (ehemalige) Bundesstraße und die vom Kreisverkehr Richtung Osten abgehende St. Peter Straße. Aufgrund der räumlichen Nähe von Plangebiet und Kernort sind die dort befindlichen Versorgungseinrichtungen auch mit dem Fahrrad innerhalb weniger Minuten erreichbar. Ähnliches gilt für die überregionale Verkehrsanbindung. Sowohl der Bahnhof von Kirchzarten mit Anschluss an das regionale Bahnnetz als auch die B 31 Richtung Freiburg und Schwarzwald sind schnell zu erreichen.



Räumliche Einordnung des Ortsteils Zarten in die Umgebung (ohne Maßstab; eigene Darstellung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Bebauung östlich des Weilerwegs und nördlich der Wittentalstraße sowie die Bebauung nördlich des Rotenwegs.
- im Osten: die Wohngebäude entlang der Straße Im Grün, die südlich davon verlaufende Dreisam sowie die Wohnbebauung entlang der Garten- und Fürstenbergstraße.
- im Süden: die Höllentalstraße/L 127 und den Krüttweg.
- im Westen: die private Grünfläche westlich des Scheunenlädels, die Wohngebäude entlang Dreisam-, Insel und Dorfbachstraße sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich rund 11,6 ha und ist dem nachfolgenden Luftbildausschnitt zu entnehmen:



Lage des Geltungsbereichs im Luftbild (ohne Maßstab; eigene Darstellung)

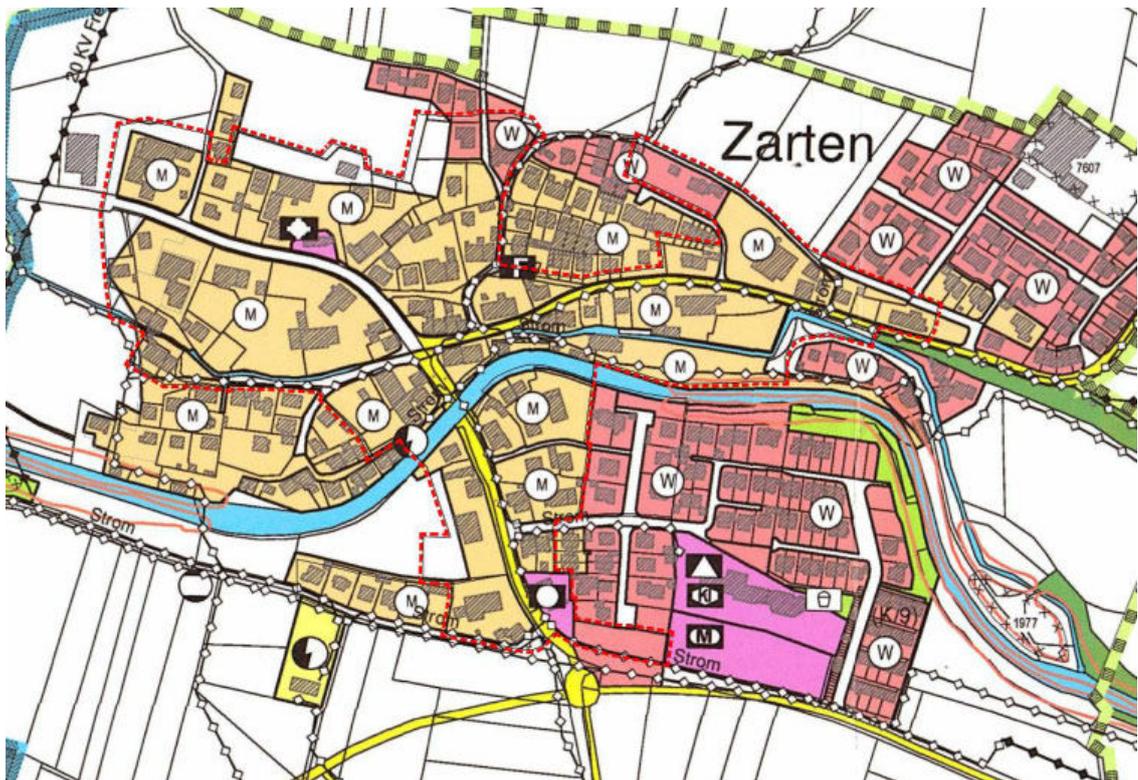
1.3 Regionalplan

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Dreisamtal von 2012 stellt für die betroffenen Flächen überwiegend gemischte Bauflächen dar. Das Grundstück der St. Johannes Kapelle ist allerdings als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gebäude für kirchliche Zwecke“ dargestellt; weitere Grundstücke als Wohnbaufläche. Da die Flächen rund um die Alte Säge im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls als Gemeinbedarfsflächen für soziale und kulturelle Nutzungen sowie die bisherigen Wohnbauflächen als dörfliches Wohngebiet festgesetzt

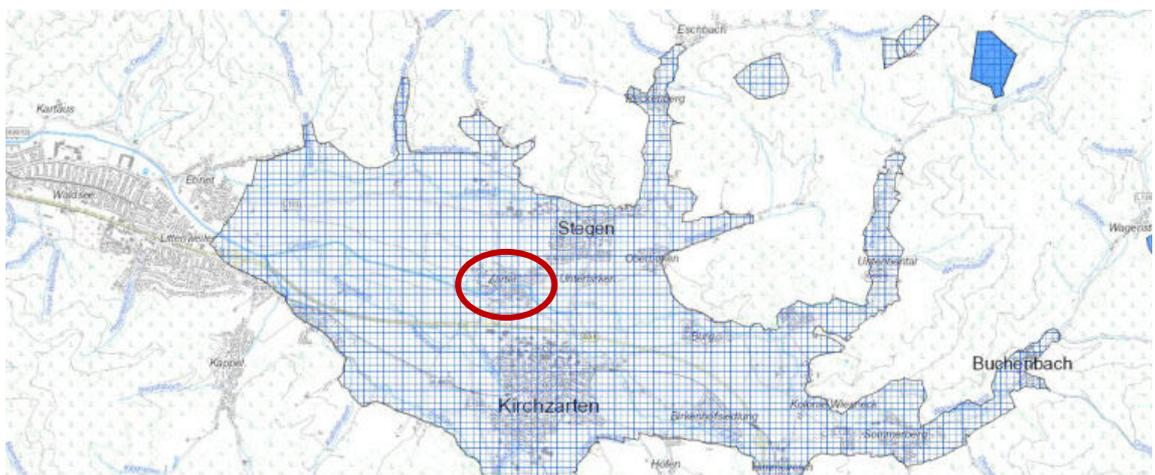
werden sollen, ist der Bebauungsplan nicht in Gänze aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB allerdings nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Dreisamtal 2012 (ohne Maßstab)

1.5 **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt vollständig innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG-Few+Kirchzarten+Stegen+WVV Himmelreich im Zartener Becken. Die entsprechende Verordnung vom 03.02.1992 ist zu beachten und kann auf der Homepage der Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald abgerufen werden. Ziel der Verordnung ist der Schutz des Grundwassers im festgesetzten Bereich.



Kartenausschnitt mit Lage des Wasserschutzgebiets und schematischer Verortung des Plangebiets (Quelle LUBW, ohne Maßstab)

1.6 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ überlagert vier Bebauungspläne jeweils in einem Teilbereich sowie eine Ergänzungssatzung. Es handelt sich hierbei um die in der Planzeichnung entsprechend dargestellten Bereiche:

- „Krüttweg“ in der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft am 27.08.1998),
- „Zwischen Schulstraße und Dreisam“ in der Fassung der 2. Änderung (Rechtskraft am 29.07.2004),
- „Zwischen Schulstraße und Bundesstraße Nr. 31“ (Rechtskraft am 14.02.1975),
- „Weilerberg“ in der Fassung der 2. Änderung (Rechtskraft am 13.06.1990) und
- „Westlicher Ortsrand“, Ergänzungssatzung (Rechtskraft am 20.03.2003).

In dem überlagerten Teilbereich des BPL „Krüttweg“ befindet sich bislang eine Fläche für die Landwirtschaft. Dies ist jedoch nicht näher spezifiziert, d. h. es ist beispielsweise keine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster), keine GRZ und auch keine Geschossigkeit, Dachneigungen o. ä. festgesetzt.

Der überlagerte Teilbereich im BPL „Zwischen Schulstraße und Dreisam“ hat bislang ein Dorfgebiet MD mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8, einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

In dem überlagerten Teilbereich des BPL „Zwischen Schulstraße und Bundesstraße Nr. 31“ befindet sich ein Mischgebiet mit einer zwingenden Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 sowie einer offenen Bauweise mit einer Dachneigung von 30° bis 35°. Darüber hinaus ist für das Grundstück des (ehemaligen) Rathaus eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt.

Der überlagerte Teilbereich „Weilerberg“ hat bislang ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet, wobei sich dieses auf die Fläche eines Bauunternehmens im Südosten beschränkt, festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet hat eine zwingende Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und das Mischgebiet ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bei Rechtskraft die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen überlagert, d. h. es wird jeweils ein neutrales Deckblatt mit den entsprechenden Verfahrensdaten aufgebracht.

1.7 Art des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt, da er keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (also bezüglich der nicht im Bebauungsplan geregelten Inhalte) weiterhin nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

1.8 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die vorliegende Planung hebt deutlich auf die

Entwicklung vorhandener innerörtlicher Flächen ab, da es sich um eine Überplanung des Bestands handelt.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² ist ein beschleunigtes Verfahren ebenfalls möglich, wenn bei einer überschlägigen Prüfung – unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien – festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt werden soll. Dies begründet sich insbesondere damit, dass kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Die Summe aller Baufenster beläuft sich auf rd. 48.264 m², sodass der zulässige Schwellenwert unterschritten wird. Weiterhin hat eine erste Einschätzung der Situation durch das Landschaftsarchitekturbüro faktorgrün aus Freiburg ergeben, dass auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es wurde dennoch vorsichtshalber eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, welche dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind, wie nachfolgend dargestellt, ebenfalls erfüllt. Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Danach könnte auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Die frühzeitige Beteiligung wird im vorliegenden Fall dennoch durchgeführt, um sowohl den Einwohnerinnen und Einwohnern des Ortsteils Zarten als auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bereits in einem frühen Planungsstadium die Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass alle Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, daher wird im vorliegenden Verfahren gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Verfahrensablauf

25.03.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsteil Zarten“ gem. § 2 (1) BauGB
21.07.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung einer (freiwilligen) Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
08.08.2022 bis 23.09.2022	Durchführung der (freiwilligen) Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 08.08.2022 mit Frist bis 23.09.2022	Durchführung der (freiwilligen) Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
09.03.2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsteil Zarten“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

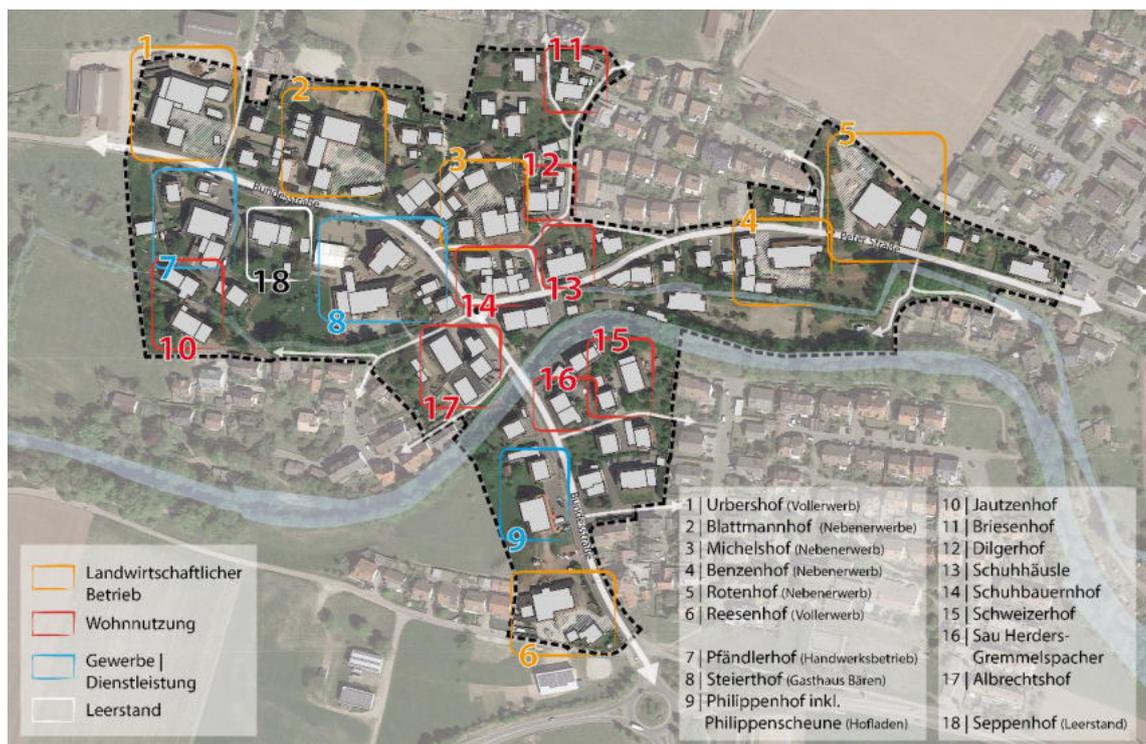
2.1 Städtebau

Der Ortsteil Zarten ist wie eingangs bereits erläutert noch stark dörflich geprägt. Dies ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen. So gibt es in Zarten noch zahlreiche Hofstellen, die häufig denkmalgeschützt sind. Hierzu zählen:

- Blattmannhof
- Michelshof
- Dilgerhof
- Schuhhäusle
- Schuhbauernhof
- Benzenhof
- Steierthof (Gasthaus Bären)
- Schweizerhof
- Sau-Herders-Hof

- Philippenhof
- Reesenhof

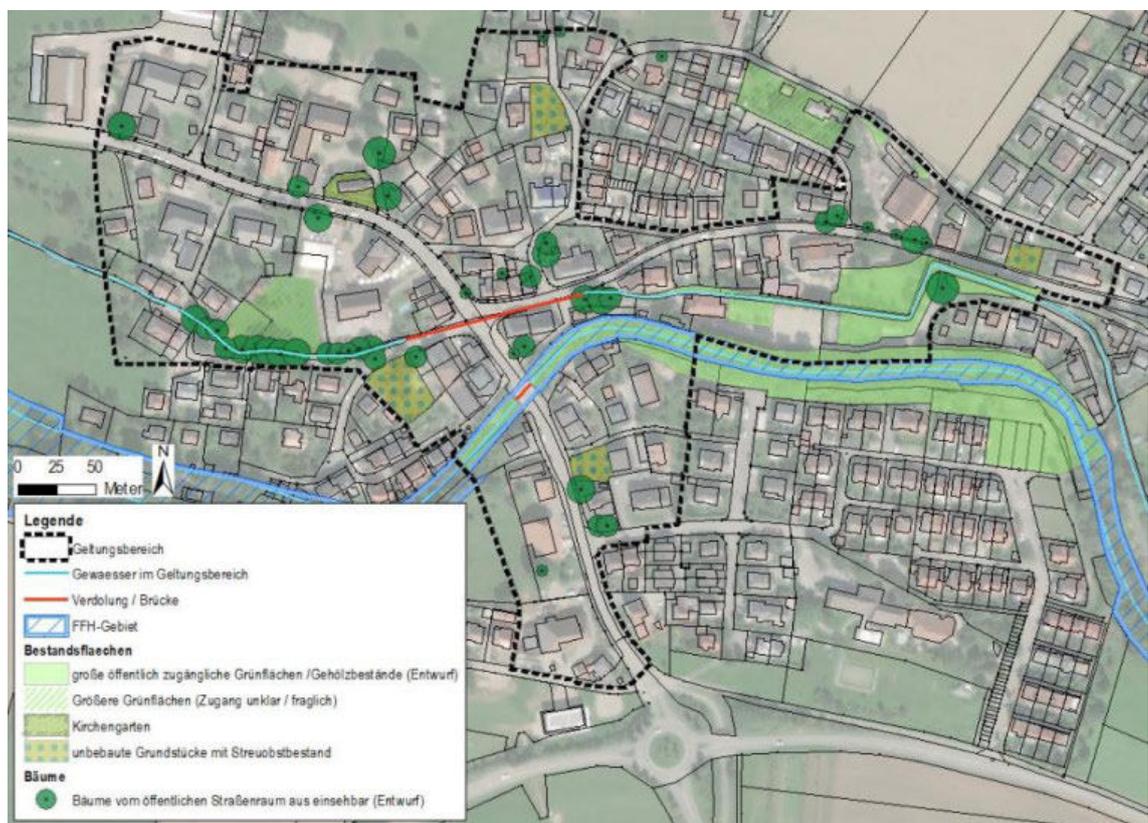
In sieben Fällen werden diese Hofstellen noch landwirtschaftlich genutzt. Zwei der Höfe (Urbershof und Reesenhof) sogar noch im Haupterwerb, fünf weitere (Blattmannhof, Michelshof, Benzenhof, Roten Hof und Schweizerhof) im Nebenerwerb. Doch auch neben diesen landwirtschaftlich genutzten Hofstellen gibt es weitere, die das Dorf in ihrem Erscheinungsbild prägen. Beispielhaft genannt seien das Gasthaus Bären, das Scheunelädele sowie der mittlerweile zum Wohnen umgenutzte Dilgerhof und Albrechtshof. Auch der Pfändlerhof sei an dieser Stelle explizit erwähnt, da er zum einen auf eine lange Tradition zurückblickt und zum anderen als typische Bauweise des sog. Zartener Hauses gilt. In der Zeitung „Mein Heimatland“, 19. Jahrgang, Heft 5/6 aus dem Jahr 1932 führte Wilhelm Arnold Tschira hierzu aus: „Der Pfändlerhof zu Zarten [...] liegt am Südwestrand des Dorfes Zarten. Gegen Norden und Nordosten ist der Hof durch die übrigen Häuser geschützt, nur dem Südweststurm ist er frei ausgesetzt. Das hat zur Folge, dass er in Ostwestrichtung gebaut ist. Die Ställe liegen gegen Westen, der bevorzugte Wohnraum, die Stube, liegt in der Nordwestecke des Hauses. Die Lage der Landstraße im Norden der Hofstelle sprach bei dieser Anordnung natürlich auch noch mit. Diesen Verhältnissen entsprechend ist das Dach im Westen und Süden am meisten nach unten gezogen und im Osten am weitesten zurückgeschnitten. Der Hof liegt auf nahezu ebenem Gelände, sodass die sonst im Schwarzwald übliche Einfahrt ins Dach ursprünglich nicht vorgesehen war und die Tenne zu ebener Erde lag. Tenne und Futtergang hatten auf beiden Seiten Einfahrten. Später wurde eine gemauerte Auffahrt gebaut, sodass heute sofort ins Dach eingefahren werden kann. Der Grundriss zeigt deutlich die Trennung des Hauses in Wohnteil und Stallteil. [...] Der Vater dieses Johannes Pfendler, Sebastian Pfendler war der erste in Zarten ansässige Pfendler. [...] Seither ist der Hof ununterbrochen im Besitz der Familie Pfendler, die dem Dorf Zarten schon manchen Vogt und Bürgermeister gestellt hat. Der Hof ist nach einer Jahreszahl über dem Hauseingang 1610 errichtet worden. [...]“.



Hofstellen und deren Nutzung (Quelle FSP Stadtplanung, ohne Maßstab | Stand Ortsbildanalyse: April 2022)

Neben den Hofstellen seien an dieser Stelle auch die denkmalgeschützte Alte Säge und der ehem. Dinghof des Klosters St. Märgen an der Bundesstraße 8 sowie die ebenfalls nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschützte Kapelle St. Johann Baptista erwähnt. Letztere wurde in der ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts errichtet und ist somit der älteste sakrale Bau im Dreisamtal. Der ehemalige Friedhof ist heute ein von der Gemeinde Kirchzarten angelegter Garten, der an die Tradition der Kloster- und Bauerngärten erinnern soll.

Überhaupt spielen auch die Freiräume eine wichtige Rolle für das dörfliche Erscheinungsbild von Zarten. Insbesondere die beiden Gewässerläufe von Dreisam und Dorfbach mit ihren teilweise begleitenden Gehölzbeständen sind hier als dorfbildprägend zu nennen. Stellenweise bestehen sogar bewusst geschaffene Zugangsmöglichkeiten zu den beiden Gewässern. Aber auch die großzügigen Freiflächen an den Ortsrändern und die wertvollen Freiraumstrukturen im Dorfkern, beispielsweise in Form von Streuobstwiesen, aber auch erhaltenen Einzelbäume, leisten einen wichtigen Beitrag zur aufgelockerten, dorftypischen Siedlungsstruktur. Ähnliches gilt für die privaten Gärten, die teilweise – wie der Kapellengarten auch – noch als traditionelle Bauerngärten mit Nutz- und Zierpflanzen angelegt sind. Erwähnt seien an dieser Stelle auch noch einmal explizit die Freiflächen rund um die Alte Säge und der Festplatz des Gasthaus Bären, da diese auch für größere öffentliche bzw. private Veranstaltungen im Freien genutzt werden können. Ihnen kommt daher nicht nur eine entsprechende klimatische, sondern auch soziale Funktion für das Dorfleben zu.



Grünstrukturen im Gebiet (Quelle: Landschaftsarchitekturbüro faktorgrün, ohne Maßstab | Stand Ortsbildanalyse: April 2022)

2.2 Nutzungen

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen entsprechen der typischen Gemengelage im Dorf. Neben den landwirtschaftlichen Hofstellen gibt es weitere gewerbliche Nutzungen

wie das Gasthaus Bären und das Scheunenlädlele, aber auch Handwerksbetriebe und Dienstleistungen. Ein Großteil der Gebäudenutzung entfällt jedoch auf das Wohnen. Dieses wird aufgrund des Strukturwandels im ländlichen Raum sicherlich auch zukünftig die prägende Art der Nutzung in Zarten sein. Zum Erhalt des dörflichen Charakters ist es aber genauso wichtig, die gewerblichen Einrichtungen in ihrer Nutzung nicht einzuschränken und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.



Nutzungen von Haupt- und Nebengebäuden (Quelle FSP Stadtplanung, ohne Maßstab | Stand Ortsbildanalyse: April 2022)

2.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets für den KFZ-Verkehr ist über die bestehenden Straßen gesichert, welche an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Kirchzarten angebunden sind. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich bzw. geplant.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt demzufolge hauptsächlich über die beiden zentralen Verbindungsachsen der Nord-Süd verlaufenden Bundesstraße und der davon am Kreisels abzweigenden St. Peter Straße. Darüber hinaus gibt es straßenverkehrsrechtlich untergeordnete Erschließungsstraßen wie die Straße Im Grün, den Wellerweg sowie die Wittental-, Attental-, Zarduna-, Insel- und Dreisamstraße. Ergänzt wird dieses Straßennetz durch Wohnwege, die vor allem zur Erschließung hinterliegender Gebäude dienen. Im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Plangebiets sowohl mit dem ÖPNV (Bus) als auch mit dem Rad und zu Fuß, wird ebenfalls auf die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur in Form bestehender Buslinien sowie Fuß- und Radwegen zurückgegriffen.

Nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, aber für weitere Planungen dennoch wichtig ist der Hinweis, dass es bezüglich der Straßenraumgestaltung teilweise deutlichen Handlungsbedarf gibt. So ist beispielsweise die Bundesstraße straßenverkehrsrechtlich zwar nicht mehr als Bundesstraße klassifiziert, an ihrem Ausbauzustand wurde

trotz der Rückstufung allerdings nichts verändert. Insbesondere nördlich des Kreisverkehrs erscheint die Gestaltung des Straßenraums nicht angemessen, da die Bundesstraße hier keinerlei Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz aufweist, sondern lediglich als für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegebenen Fuß- und Radweg Richtung Freiburg Ebnet und nach Norden Richtung Attental fortgesetzt wird.



Die Bundesstraße Blickrichtung Westen (links im Bild der Pfändlerhof)



Die Bundesstraße Blickrichtung Kreisverkehr (über die Dreisam Richtung Dorfmitte)

Es sollte daher perspektivisch darüber nachgedacht werden, welche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen könnten. Denkbar wäre beispielsweise der Einsatz dörflicher Materialien wie ein Natursteinpflaster zur Betonung für das Dorf wichtiger Orte oder aber die Anlage straßenbegleitender Parkmöglichkeiten, die räumlich kompakt mit ergänzenden Baumpflanzungen zur Straßenraumbegrünung ausgebildet werden könnten. Zu berücksichtigen sind bei solchen Überlegungen jedoch stets die Belange der landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge, da diese u. a. eine bestimmte Mindestbreite des Straßenraums benötigen.

Neben der Gestaltung des Straßenraums gibt es in Zarten auch einzelne funktionale Konfliktstellen wie die Abzweigesituation an Wittentalstraße und Weilerweg und die Abbiegesituation zur Alten Säge. Beide Bereiche sind nur schwer einsehbar und daher eine potenzielle Gefahrenstelle, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer. Aber auch die Wegführung des Radwegenetzes ist nicht überall befriedigend gelöst. Dies gilt u. a. für den südlichen Ortsteingang. Zwar kann der Bebauungsplan auch hier nicht regelnd eingreifen. Das Thema sollte aber dennoch bei weiteren Planungen entsprechend Berücksichtigung finden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Bestandgebiet handelt ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) auch für möglicherweise neu hinzukommende Gebäude im Sinne der Nachverdichtung über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden kann. Der Bebauungsplan bietet allerdings ausreichend Spielräume, um gegebenenfalls notwendige technische Anlagen wie Trafostationen, flexibel im Plangebiet unterbringen zu können.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan wird ein Bestandgebiet im Ortsteil Zarten überplant, das typische dörfliche Strukturen mit landwirtschaftlichen Hofstellen, die sowohl im Haupt- als auch im Nebenerwerb betrieben werden, aufweist. Gleichzeitig dominiert bereits heute eine wohnbauliche Nutzung der Gebäude. Im Zuge des Strukturwandels im ländlichen Raum wird dieser Nutzung zukünftig sicherlich auch weiterhin eine zentrale Rolle zukommen. Um sowohl den bestehenden Anforderungen der landwirtschaftlichen Betriebe als auch der gewerblichen Nutzung und dem Wohnen gerecht zu werden, wird für den Großteil des Plangebiets ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Von den in einem Dörflichen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden allerdings Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen ebenfalls ausgeschlossen. Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig, um einen „Wildwuchs“ an Fremdwerbung im Plangebiet zu verhindern.

Wie bereits eingangs beschrieben befinden sich im Plangebiet Haupt- und Nebenerwerbslandwirte. Die Betriebe, die in ihrem Betrieb langfristig gesichert sind und sich tendenziell eher noch vergrößern möchten, müssen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten demzufolge entsprechend geschützt werden. Auf einen Betrieb im Haupt- und einem im Nebenerwerb treffen diese Kriterien zu, sodass für diese Betriebe und deren unmittelbare Umgebung ein Dorfgebiet festgesetzt wird. Dies ist insbesondere für den Haupteinwerbslandwirt von großer Bedeutung, da diese im Dörflichen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind. Der Nebenerwerb wiederum wäre im Dörflichen Wohngebiet zwar allgemein zulässig, allerdings liegt der Fokus bei dem vorhandenen Betrieb eindeutig auf der landwirtschaftlichen Nutzung, sodass dieser von seiner Größe und Nutzungsintensität sowie den damit einhergehenden Emissionen (Lärm, Geruch) einem Haupteinwerb gleichgestellt werden kann. Wie auch im Dörflichen Wohngebiet sind im Dorfgebiet aus den o. g. Gründen Tankstellen sowie Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung nicht zulässig. Da Vergnügungsstätten dem ländlich geprägten Ortsbild von Zarten mit seiner ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegenstehen und um negative städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden, sind diese auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Im Hinblick auf die Alte Säge als bestehende Nutzungen, wird dieser Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Zwecke“ festgesetzt. Um in der Alten Säge neben ihrer Nutzung als Veranstaltungsort als ergänzende Nutzung beispielsweise auch ein Café unterbringen zu können, wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Bedingung hierfür ist, dass diese der Alten Säge als Gemeinbedarfsnutzung zugeordnet und ihr baulich untergeordnet sind. Das Grundstück der Kapelle St. Johann Baptista wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt. Wie auch in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Zwecke“, sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen, Freiflächen und Stellplätze zulässig.

3.2 Bauweise

Als ortstypische Bauweise wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine aufgelockerte Struktur innerhalb des dörflich strukturierten Ortsteils sichergestellt, sodass sich auch neue Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen können. Es gilt darüber hinaus die abweichende Bauweise als ein-

und zweiseitige Grenzbebauung für die Erweiterung, Nutzungsänderung oder Erneuerung (Neubau) von Bestandsgebäuden. Damit wird auf die Lage von Bestandsgebäuden wie auf Flst. Nr. 37 und Flst. Nr. 59/1 Bezug genommen, die auf bzw. nahe den Grundstücksgrenzen gebaut sind.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch größtenteils grundstücksbezogenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Auf diese Weise wird der Gebäudeanordnung unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Bestandsbebauung entsprechend Rechnung getragen. Gleichzeitig bieten die großen Baufenster im Bereich der vorhandenen Hofstellen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten und Spielräume zur individuellen Ausnutzung der Grundstücke. Die Baulinien nehmen dabei die Orientierung und Lage der ortsbildprägenden und größtenteils denkmalgeschützten Gebäude auf und sichern somit auch perspektivisch das bauliche Erscheinungsbild zum angrenzenden Straßenraum. Für die Baugrenzen hingegen können im Baugenehmigungsverfahren Überschreitungsmöglichkeiten durch untergeordnete Bauteile wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sowie untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen gemäß § 5 (6) LBO zugelassen werden, da diese der städtebaulichen Ordnung des Gebiets nicht entgegenstehen. Terrassen ohne Überdachung als ebenerdige Nebenanlagen können ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, da sie nicht baulich in Erscheinung treten und dementsprechend nur nachrangig wahrgenommen werden.

Bei den Dachvorsprüngen ist im Hinblick auf die im Plangebiet mehrfach vertretenden historischen Schwarzwaldhöfe mit ihren großen Dachüberständen darauf hinzuweisen, dass eine reine Dachsanierung unter den Bestandsschutz fallen würde. Sollten in die Dachflächen wiederum beispielsweise aufgrund einer angestrebten Nutzungsänderung (Umbau Scheune in Wohngebäude) nachträglich Lichtbänder, Gauben o. ä. eingebaut werden, bedarf es lediglich für diese Ein- bzw. Umbauten einer Baugenehmigung. Die Dachflächen in ihrem Gesamterscheinungsbild bleiben davon unberührt. Für den angestrebten Schutz der vorhandenen Dächer der Höfe inkl. der Dachüberstände bedarf es demzufolge keiner ergänzenden Regelung. Bei einer Neubebauung wiederum gelten die bereits erwähnten Überschreitungsmöglichkeiten, die im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden können.

Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen werden im Gegenzug auch die restlichen Flächen vor einer Bebauung geschützt. Dies gewährleistet, dass auch über die Flächen, die als öffentliche und private Grünflächen geschützt werden, hinaus, begrünte Freiflächen im Geltungsbereich vorhanden sein werden.

3.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Oberirdische Garagen sowie Carports müssen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um das durch die historische Umgebungsbebauung geprägte Erscheinungsbild des öffentlichen Raums nicht durch Kfz-Garagen und Carports zu beeinträchtigen. Offene Kfz-Stellplätze müssen entlang der Bundesstraße und der St. Peter Straße einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sodass eine Begrünung der Vorgartenzone ermöglicht wird. Weiterhin wird dadurch vermieden, dass längere Autos in die Gehwegfläche hineinragen. Oberirdische Garagen für Kfz, Carports und offene Kfz-Stellplätze sind ferner innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche nicht zulässig. Auf diese Weise sollen die bestehenden Grünbereiche des Plangebiets gesichert und eine zu große Versiegelung der rückwärtigen Gartenbereiche

vermieden werden. Tiefgaragen sind, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche, im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass die Möglichkeit besteht, ausreichend Stellplätze in unterirdischer Form zu schaffen.

3.5 Nebenanlagen

Nebengebäude sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Wie schon bei den Kfz-Garagen und Carports soll jedoch das durch die historische Umgebungsbebauung geprägte Erscheinungsbild des öffentlichen Raums nicht beeinträchtigt und ein grünes Erscheinungsbild des Plangebiets entlang des öffentlichen Raums ermöglicht werden. Aus diesem Grund müssen die Nebengebäude einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig, um die für die innere Erschließung des Plangebiets notwendigen Wegeflächen realisieren zu können und um ausreichend Spielräume bei der Ausanlagenplanung im Rahmen nachfolgender Detailplanungen zu ermöglichen. Anlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, können ebenfalls im gesamten Plangebiet angeordnet werden, um den technischen Erfordernissen insbesondere der Wasserentsorgung und Energieversorgung flexibel gerecht werden zu können.

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund des stattfindenden Strukturwandels im ländlichen Raum ist auch in Zarten damit zu rechnen, dass Bestandsgebäude durch Neubauten ersetzt werden. Trotz der gewünschten Nachverdichtung des baulichen Bestands im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es wichtig, die Verdichtung dahingehend zu regeln, dass keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene noch sehr dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur entstehen und sich zudem die verkehrlichen Probleme nicht verschärfen, da sich mit jeder neu errichteten Wohnanteile auch der Pkw-Anteil entsprechend erhöht. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass zwar je angefangener 140 m² Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplans eine Wohnung zulässig ist; insgesamt jedoch maximal acht Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden dürfen. Zur Grundstücksfläche zählen dabei alle Teilflächen des Grundstücks (z.B. auch Grünflächen), die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen.

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

Im Sinne des Grundwasser- und Klimaschutzes sind private Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen. Durch diese Regelung wird u. a. der Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich beeinträchtigt.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dach- eindeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich auszugestaltet ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen. Eine Dachbegrünung trägt – wie auch die Festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen – sowohl zu einer Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers bei, bietet aber auch zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen und stellt eine optisch ansprechende und positive Gestaltung von Flachdächern dar. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig, um einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder in das Hauptgebäude integriert sind. Diese Ausnahme berücksichtigt, dass Terrassen eine attraktive Form eines Außenwohnbereichs in unmittelbarem räumlichem Bezug zur Wohnung sind und eine Dachbegrünung bei Integration in das Hauptgebäude baulich-technisch nicht realisiert werden kann.

Außerdem wird festgesetzt, dass Baumaßnahmen im Grundwasserschwankungsbereich nur bis auf das Niveau des MHW zulässig sind. Davon ausgenommen sind Untergeschosse, sofern sie wasserdicht und auftriebsicher ausgeführt werden. Hierdurch kann eine Verunreinigung des Grundwassers durch die baulichen Anlagen ausgeschlossen werden.

3.8 Pflanzgebote und Bindungen

Im Sinne des Artenschutzes und um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, werden verschiedene Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzverhalten in den Bebauungsplan aufgenommen.

So ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel-großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen bzw. zu unterhalten. Vorhandene Laubbäume können hierauf jedoch angerechnet werden und der Standort ist frei wählbar. Um jedoch nicht nur die privaten Grundstücke zu durchgrünen, sondern auch den öffentlichen Straßenraum optisch aufzuwerten, muss mindestens einer der Bäume so gepflanzt werden, dass dieser von dort auch sichtbar ist. Diese Festsetzung gilt jedoch nur, wenn zwischen der Bebauung und dem Straßenraum mindestens 5,0 m liegen. Ist ein Baum abgängig, so ist dieser innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu ersetzen. Offene Pkw-Stellplätze sind ebenfalls mit Laubbäumen zu begrünen. Eine Liste mit Pflanzempfehlungen sind den Bebauungsvorschriften als Anhang beigefügt.

Darüber hinaus werden die Böschungsbereiche entlang der beiden Gewässerläufe von Dreisam und Dorfbach – je nach Eigentumsverhältnissen – als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt, um die vorhandenen Bäume und Sträucher zu sichern. Auch einzelne, das Plangebiet prägende Bäume werden explizit über Pflanzverhaltensgebote gesichert. Dies gilt u. a. für die vier großen Bäume entlang der St. Peter Straße auf Höhe des Rotenhofs, den Baum im Bereich des Parkplatzes vom Gasthaus Bären sowie die beiden Bäume auf der kleinen Platzfläche südlich des Kreisverkehrs.

Insgesamt sind die Vorschriften zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern so gewählt, dass zum einen das Ortsbild aufgewertet wird, indem eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet wird. Zum anderen haben die Pflanzmaßnahmen einen hohen Wert hinsichtlich der ökologischen und klimatischen Situation, die so deutlich aufgewertet werden kann. Bei Neupflanzungen sollte darauf geachtet werden, dass die Bäume mit den steigenden Anforderungen (höhere Temperaturen, Trockenheit,...) zurechtkommen, sodass sich gute Habitus entwickeln können. Daneben sollte bei der Baumartenwahl darauf geachtet werden, dass es sich um

insektenfreundliche Arten handelt. Außerdem muss darauf geachtet werden, dass die Bewässerung der Bäume gewährleistet wird (Sammlung von Niederschlagswasser, ...).

Bei der Pflanzung der Bäume ist darauf zu achten, dass sie ausreichend Wurzelraum zur Verfügung haben, damit sie sich zu einem großen Habitus entwickeln können. Daher müssen entsprechende Baumquartiere eingeplant werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Steile Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach sind die dominierenden Dachformen der Hauptgebäude im historisch gewachsenen Ortskern von Zarten. Damit sich Neubauten harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen, sind die Dächer der Hauptgebäude ebenfalls als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° bis 50° auszuführen. Die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebengebäuden sind ebenfalls als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° oder als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° herzustellen, da sich diese gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen und daher den Bauherren mehr Flexibilität bei der Dachgestaltung gegeben werden kann.

Zur Vermeidung unattraktiver Verschneidungen von Dachflächen soll die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser einheitlich sein. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegeleindeckungen aus Ton, Beton oder Schindeln zulässig, sodass sich die Farbgestaltung der Dächer harmonisch in das Farbspektrum der bestehenden Dachlandschaft einfügt. Um jedoch auch aktuellen Entwicklungen Rechnung zu tragen, die das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht stören, sind darüber hinaus auch Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z. B. Solarziegel) zulässig. Ähnliches gilt für Dacheindeckungen aus transparentem Material wie Glas. Insbesondere im Hinblick auf die historischen Schwarzwaldhöfe mit ihren großen Dachflächen können diese einen wertvollen Beitrag zur Belichtung leisten. Zu berücksichtigen ist dabei aber stets, dass die Dacheindeckung der denkmalgeschützten Gebäude mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.

Auf Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ist für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, eine bündige Ausführung mit der Dachfläche vorgeschrieben, sodass Photovoltaikanlagen innerhalb der historischen Bebauung gestalterisch in den Hintergrund treten. Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik müssen zudem blendfrei ausgeführt werden, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen. Die Nutzung solcher Anlagen ist vor dem Hintergrund der regenerativen, nachhaltigen Energieerzeugung sinnvoll.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien ebenfalls nicht zulässig.

4.2 Dachgestaltung

Dachaufbauten, zu denen Dachgauben in Form von Sattel- und Schleppegauben zählen, sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, um im Dachgeschoss zusätzliche Möglichkeiten für zeitgemäßen

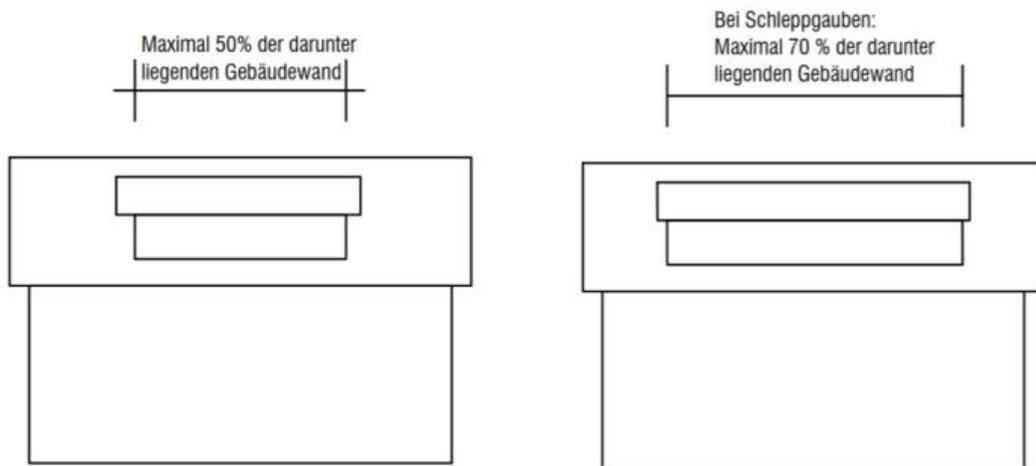
Wohnraum schaffen zu können. Dacheinschnitte (Negativgauben) hingegen sind nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässig, da sie zwar einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Außenwohnraum und der Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss leisten können, allerdings als nicht ortstypisch wahrgenommen und somit vom öffentlichen Straßenraum aus auch nicht sichtbar sein sollen.

Dachaufbauten sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Dachfläche (durchgängige Trauf- und Firstlinie) soll trotz Dachaufbauten erhalten und damit eine städtebauliche Ordnung gesichert werden. Dachaufbauten sollen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung treten. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind generell zulässig und unterliegen nicht den gestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten werden nachfolgend anhand von Schemaskizzen verdeutlicht (Quelle jeweils FSP Stadtplanung):

- a) Die Gesamtlänge von Dachgauben in Form von Schleppgauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren darf maximal 50 % der darunter liegenden Gebäudewand betragen. Bei Dachgauben in Form von Schleppgauben darf die Gesamtlänge von 50 % der darunter liegenden Gebäudewand überschritten werden, jedoch nur bis maximal 70 % der darunter liegenden Gebäudewand.

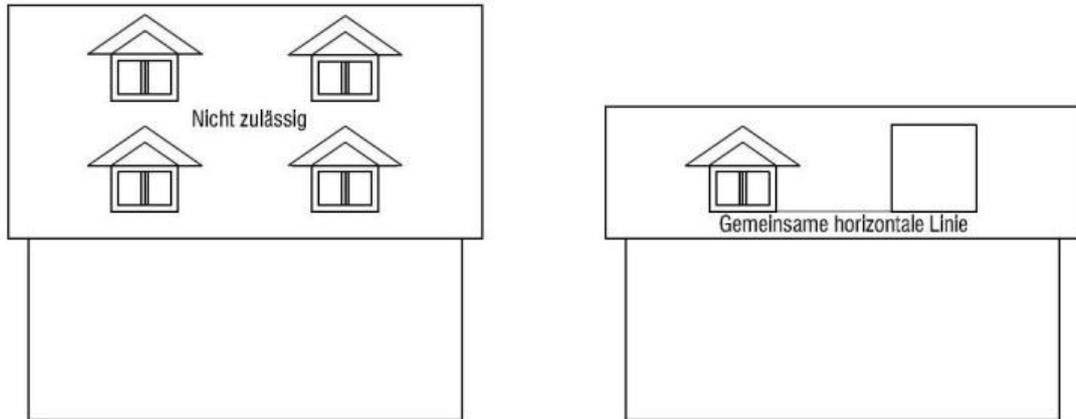
Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Dachgeschosse ausreichend belichtet werden können, ohne dass die Dachgauben in Relation zum Hauptdach übermäßig in Erscheinung treten.



- b) Übereinander liegende Dachgauben sowie Dachgauben durchlaufend über zwei Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachgauben muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.

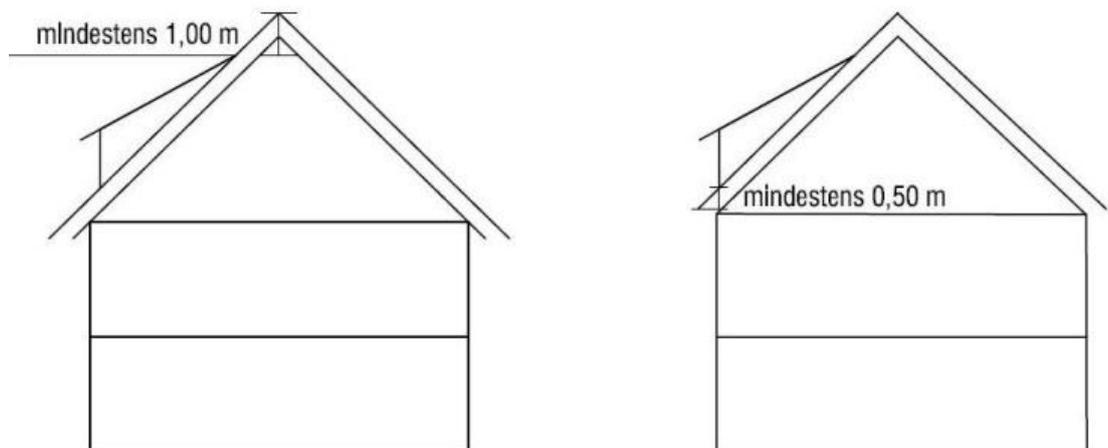
Ziel der Festsetzung ist es, zu vermeiden, dass größere Fassadenflächen innerhalb der Dachfläche entstehen. Diese „doppelstöckigen“ Gauben, welche über zwei Geschosse „durchlaufen“ könnten andernfalls eine beträchtliche Höhe von drei bis vier Metern erreichen. Dies ist nicht erwünscht, um den Charakter mit eher kleinteiliger Dachlandschaft und traditionellen Dachformen zu erhalten.

Die Vorgabe zur unteren Orientierung von Dachgauben gewährleistet eine geregelte Anordnung von Dachgauben und sichert eine harmonische städtebauliche Gesamtwirkung eines Gebäudes.



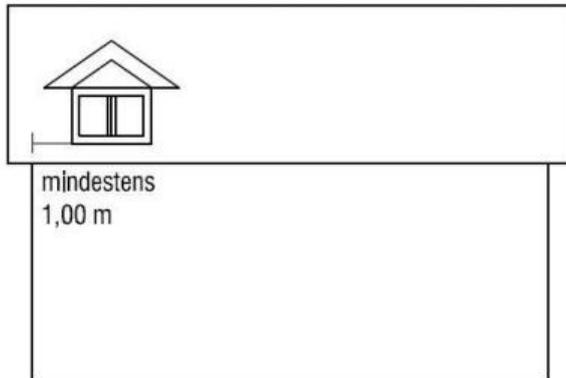
- c) Der obere Dachansatz von Dachgauben muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der Abstand der Unterkanten von Dachgauben muss mindestens 0,5 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen).

Diese Abstandsregelungen sichern eine geregelte Anordnung von Dachgauben in Bezug auf den Hauptfirst sowie den unteren Dachabschluss.



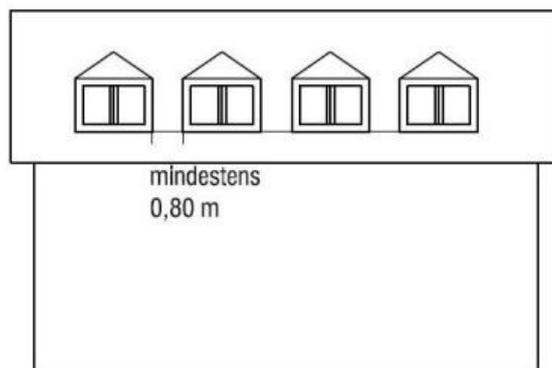
- d) Dachgauben müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Der Abstand mindestens 1,0 m ist städtebaulich erforderlich, um die äußere quantitative Erscheinung der jeweiligen Giebelwand nicht zusätzlich durch Dachgauben zu verstärken.



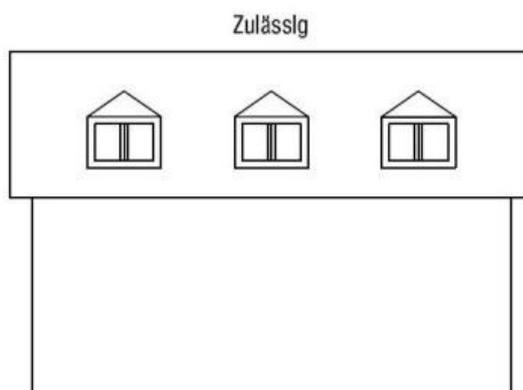
- e) Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben aller Art muss mindestens 0,8 m betragen.

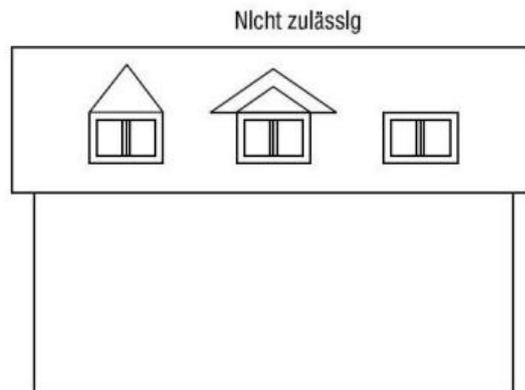
Anhand dieser Abstandsregelung wird gesichert, dass Dachgauben in Relation zum Hauptdach nicht übermäßig in Erscheinung treten.



- f) Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

Um ein städtebaulich harmonisches Bild und eine harmonische Gesamtwirkung eines Gebäudes zu sichern, sind Dachgauben in ihrem Erscheinungsbild anzugleichen.





4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um einen angemessenen Grünanteil auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern, sind die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen grüngärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Durch diese Festsetzung sollen geschlossene Schottergärten bzw. Steingärten vermieden werden, welche für den Artenschutz keine bzw. nur eine sehr geringe Bedeutung aufweisen. Zudem ist diese Art der Gartenanlage für den Ortsteil Zarten nicht als typisch anzusehen. Begrünungen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken, wie auch eine generelle Durchgrünung des Baugebiets dienen auch der Klimaanpassung: sie können einer Aufheizung von Gebäuden und einer Erwärmung im Baugebiet entgegenwirken und haben somit positive Effekte für das Lokalklima.

Damit das Straßenbild nicht durch Müll- und Recyclingtonnen geprägt wird und unangenehme Geruchsimmissionen vermieden werden, sind diese Standorte gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Es soll auch in Zukunft eine Durchlässigkeit zwischen öffentlichem und privatem Raum gesichert werden. So dürfen diese zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,8 m sein.

Gleichzeitig sollen die Festsetzungen zu den Einfriedungen und Mauern dazu beitragen, die charakteristischen historischen Formen und Merkmale zu erhalten und bei NeuBaumaßnahmen wieder aufzunehmen. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur Materialwahl getroffen. So sind Einfriedungen als Naturstein- oder verputzte Mauern, schmiedeeiserne Zäune, Holz-Latten-Zäune mit senkrechter Gliederung oder Hecken auszuführen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel oder Naturstein verwendet werden. Zur Abdeckung von Mauern dürfen nur Dachziegel oder Naturstein verwendet werden. Für das Dorf untypische Materialien wie z. B. Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sowie Gabionenwände sind hingegen nicht zulässig.

4.5 Außenantennen

Um eine Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig.

4.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wird festgesetzt, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, sodass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen.

Sollte die Versickerungsfähigkeit nicht gegeben sein, kann alternativ auch eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen oder Retentionsmulden vorgenommen werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation hat gedrosselt zu erfolgen. Dabei muss je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von mind. 2 m³ vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist beschränkt und darf je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen.

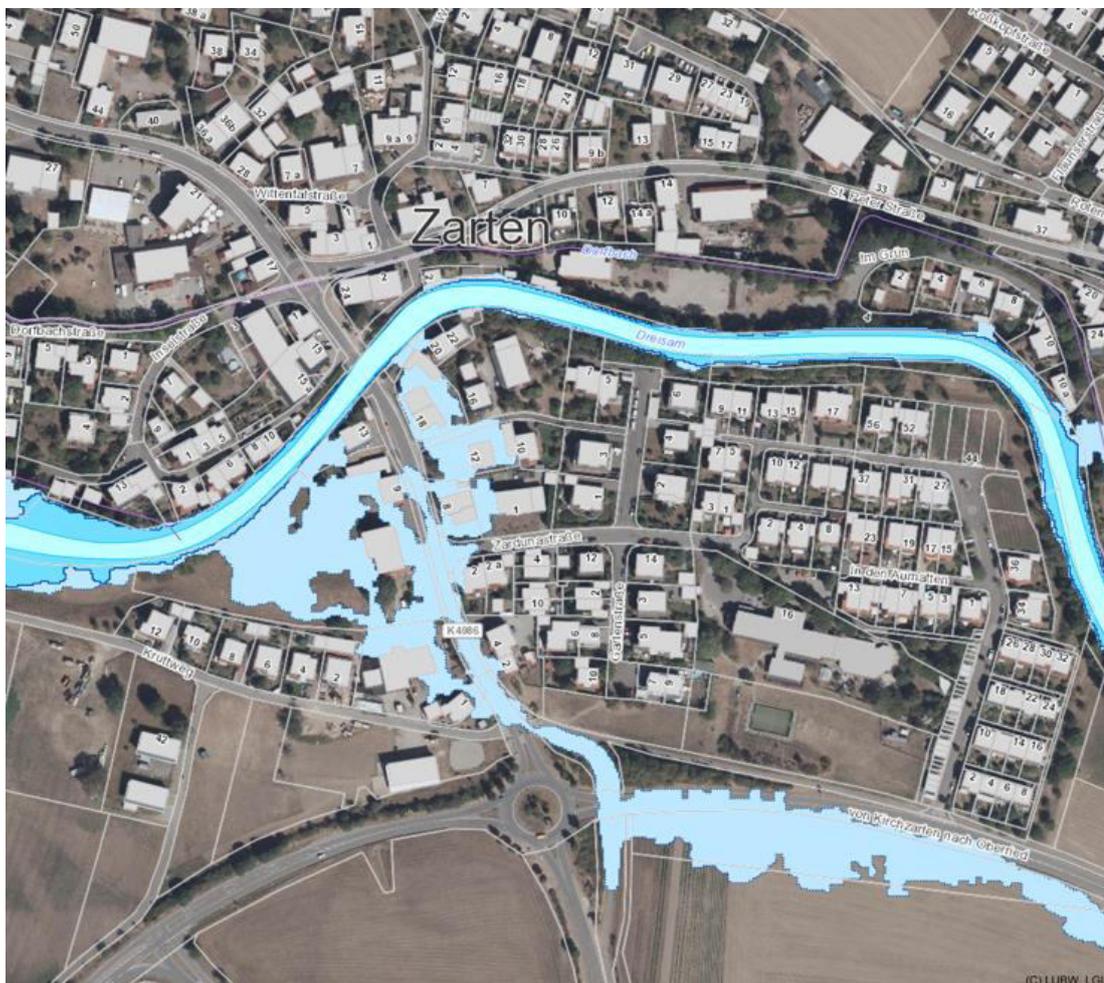
5 UMWELTPRÜFUNG

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der formellen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB i. V. m. Anlage 1 zum BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag behandelt. Dieser wird vom Landschaftsarchitekturbüro faktorgrün aus Freiburg erstellt und liegt den Unterlagen als Teil der Begründung bei.

6 HOCHWASSERSCHUTZ

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten ist das Plangebiet in den unmittelbaren Randbereichen der Dreisam von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) betroffen. Da sich diese Flächen allerdings innerhalb des von einer Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifens befinden, resultiert daraus kein Planungsverbot.

Südlich der Dreisam ist das Plangebiet in der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der LUBW jedoch von einem extremen Hochwasserfall (HQ_{extrem}) betroffen (siehe Eintrag in der Planzeichnung). Der Wasserspiegel innerhalb des Bebauungsplangebiets variiert sehr stark, weshalb die Hochwassergefahrenkarten in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden. Die aktuellen Daten der Wasserspiegellage können auf den Internetseiten des Landes Baden-Württemberg abgerufen werden. Im HQ_{extrem}-Fall kann laut Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der LUBW mit Einstautiefen von überwiegen 0,1 m bis ca. 0,25 m gerechnet werden. In einigen Teilbereichen kann die Einstautiefe aber auch bis zu 1,0 m betragen.



Gewässer	Anschlaglinie Überflutungsflächen
Verdolung	HQ100
nicht berechneter Gewässerabschnitt	HQ-Extrem
Gewässer in Bearbeitung	Überflutungsfläche HQ100
sonstige Gewässer des AWGN	Überflutungsfläche HQ-Extrem
HWGK Gewässerflächen	
sonstige Gewässerflächen	
Geschützter Bereich bei HQ100	

Hochwassergefahrenkarte für einen Teil des Plangebiets mit Umgebung (Quelle LUBW, ohne Maßstab)

7 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich eine Vielzahl von Einzeldenkmalen nach § 2 DSchG.

Die einzelnen Kulturdenkmale sind in den Bauvorschriften entsprechend aufgelistet und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Zulässigkeiten können durch sich hieraus ergebende Vorgaben eingeschränkt werden.

8 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

9 KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine weiteren Kosten wie z.B. Erschließungskosten ausgelöst.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Dorfgebiet	ca.	2,5 ha
Dörfliches Wohngebiet	ca.	6,1 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca.	0,2 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,5 ha
Private Grünfläche	ca.	0,35 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1,5 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	0,02 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,03 ha
Gewässer	ca.	0,4 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	11,6 ha

Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

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

Andreas Hall
Bürgermeister

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 25 von 25

Ausfertigungsvermerk

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

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB.....	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	4
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	6
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden..	12
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	14
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz	14
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	15
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	16
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	17
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau	17
A.11	Regierungspräsidium Stuttgart – Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege.....	19
A.12	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	24
A.13	IHK Südlicher Oberrhein	24
A.14	Handelsverband Südbaden e.V.	25
A.15	Deutsche Telekom Technik GmbH	25
A.16	bnNETZE GmbH	26
A.17	PLEdoc GmbH	26
A.18	Energie- und Wasserversorgung Kirchzarten.....	27
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	28
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	28
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation	28
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	28
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneueordnung	28
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord	28
B.6	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion	28
B.7	Netze BW GmbH.....	28
B.8	ED Netze GmbH	28
B.9	Transnet BW GmbH.....	28
B.10	Polizeipräsidium Freiburg	28
B.11	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	28
B.12	Gemeinde Kirchzarten Örtliche Straßenverkehrsbehörde.....	28
B.13	Stadt Freiburg	28
B.14	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	28
B.15	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 Umwelt	28
B.16	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 52 Gewässer und Boden	28
B.17	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen	28
B.18	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 54.2 Industrie und Gewerbe	28
B.19	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 33 Pflanzliche und tierische Erzeugung	28
B.20	Handwerkskammer Freiburg.....	28
B.21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	28
B.22	Bundesnetzagentur	28

B.23	Deutsche Bahn AG	28
B.24	Landesnaturausschutzverband BW	28
B.25	NaBu Deutschland e.V.	29
B.26	NaBu-Gruppe Freiburg	29
B.27	Unitymedia	29
B.28	Vermögen und Bau BW	29
B.29	BAIUDBw Referat Infra I 3	29
B.30	Gemeinde Buchenbach	29
B.31	Gemeinde Kirchzarten FB5 Abt. Tiefbau	29
B.32	Gemeinde Oberried	29
B.33	Gemeinde Stegen	29
B.34	Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal	29
C	STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	29
C.1	Person 1	29
C.2	Person 2	30
C.3	Person 3	31
C.4	Person 4	32
C.5	Person 5	35
C.6	Person 6	39
C.7	Person 7	40

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)	
A.1.1	<p>Wir weisen darauf hin, dass bei der Straßenraumgestaltung auch die Belange der Abfallentsorgung zu berücksichtigen sind.</p> <p>So sind im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UW) bzw. Berufsgenossenschaft-Vorschriften zu beachten (DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170) sowie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RASSt 06 (Stand: 15.12.2008).</p> <p>Somit bitten wir, die nachstehend genannten Punkte in Ihren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Allgemeine Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein. • Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann. Die Straßen müssen an ihren Banketten so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben. • In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fährbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein. 	<p>Dies wird bereits berücksichtigt, da es sich im Plangebiet um bestehende Straßenräume handelt, die im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geändert werden sollen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit Begegnungsverkehr; 4,75) betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt blockieren. Hier sind Fahrbahnschraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich. • Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann. • Eventuelle Bodenschwellen sind so anzulegen, dass Sie von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können. 	
A.1.2	<p>Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug</p> <p>Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass Sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. In Sackstraßen sollte daher für ausreichend Wendemöglichkeiten gesorgt werden. Dies kann durch entsprechend große Wendepplatten bzw. Wendehämmer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden.</p> <p>Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. • Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein. 	<p>Dies wird bereits berücksichtigt, da es sich im Plangebiet um bestehende Straßenräume handelt, die im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geändert werden sollen.</p>
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)	
A.2.1	<p>Unter § 1 der Satzung sowie in der Begründung wird als Rechtskraftdatum des teilüberlagerten Bebauungsplans „Zwischen Schulstraße und Bundesstraße Nr. 31“ der 19.02.1972 angegeben. Bei diesem Datum handelt es sich um das Datum</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Datum der Rechtskraft zum Bebauungsplan „Zwischen Schulstraße und Bundesstraße Nr. 31“ wurde im weiteren Verfahren geprüft und korrigiert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung und sowie des Ortes und der Zeit der Auslegung des Bebauungsplans im Mitteilungsblatt der Gemeinde gemäß § 12 Satz 2 Bundesbaugesetz vom 23.06.1960. Gemäß § 12 Satz 3 wird der Bebauungsplan dann mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die Bekanntmachung erfolgte entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Kirchzarten vom 12.11.1969. Dort wird unter § 1 geregelt, dass die öffentlichen Bekanntmachungen der Gemeinde Kirchzarten durch Anschlag an der Verkündungstafel des Rathauses erfolgen (Beginn des Aushangs: 21.02.1972) und die Anschlagsfrist eine Woche beträgt. Auf den Anschlag wird rechtzeitig vor Beginn der Wochenfrist durch Veröffentlichung (dies erfolgte am 19.02.1972) hingewiesen. Wir regen daher an, das angegebene Datum der Rechtswirksamkeit nochmals zu prüfen und ggf. zu korrigieren.</p>	
A.2.2	<p>Auch der Bereich der Ergänzungssatzung „westlicher Ortsrand“ des Ortsteils Zarten vom 21.11.2002, in Kraft getreten am 20.03.2003, liegt innerhalb des Bebauungsplanbereichs. Dies sollte berücksichtigt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Überlagerung der Ergänzungssatzung „westlicher Ortsrand“ wird zur Offenlage ergänzt.</p>
A.2.3	<p>Des Weiteren wird entsprechend der Planzeichnung augenscheinlich ein kleiner Teil (Flurstücke Nr. 158/15 und 158/14) des Bebauungsplans „Weilerweg“ überlagert. Auch dies sollte in Satzung, Planzeichnung und Begründung Berücksichtigung finden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Teilüberlagerung des Bebauungsplans „Weilerweg“ wird zur Offenlage ergänzt.</p>
A.2.4	<p>Hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen unter den Ziffern 1.4.2 und 1.4.3 sollte nochmals geprüft werden, ob mit diesen Festsetzungen die Anforderungen an § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO im Verhältnis zu § 23 Abs. 3 Satz 2 erfüllt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Auf die Festsetzung unter Ziffer 1.4.2 und 1.4.3 wird verzichtet, da untergeordnete Gebäudeteile ohnehin in geringfügigem Ausmaß hervortreten dürfen.</p>
A.2.5	<p>Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Er kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Wir regen an, dies unter der Ziffer 1.4 der Begründung darzulegen und</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Nennung des Verfahrens sowie die Erläuterung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Ziffer 1.4 der Begründung wird zur Offenlage ergänzt.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>empfehlen, auf S. 5 bei der Nennung des Verfahrens den zutreffenden Paragraphen des BauGB vollständig wiederzugeben.</p> <p>Da im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgesehen ist, wird vor dem Hintergrund der Verpflichtung, die Aktualität des Flächennutzungsplans zu gewährleisten, empfohlen, die entsprechende Berichtigung unmittelbar nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes durchzuführen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen.</p>
A.2.6	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Abwägungsergebnisse werden entsprechend in der Begründung berücksichtigt.</p>
A.2.7	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)</p>	
A.3.1	<p>Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ möchte die Gemeinde Kirchzarten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB die Innenentwicklung fördern aber zugleich die bestehenden dörflich geprägten Strukturen nicht überformen. Das Plangebiet hat eine Größe von 11,8 ha. Es handelt sich um den historisch gewachsenen Dorfkern inklusive Teilbereiche der Gewässerläufe sowie deren gewässerbegleitenden Grünland- und Gehölzbestände. Von den zahlreichen Hofstellen werden aktuell noch sechs landwirtschaftliche im Haupt- und Nebenerwerb genutzt. Neben den Hofstellen prägen weitere denkmalgeschützte Gebäude sowie die Freiflächen, Gärten und Baumbestände zwischen (Hof-)Gebäuden das dörfliche Erscheinungsbild.</p>	<p>Dies stellt den aktuellen Sachstand dar und wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3.2	<p>Die Belange von Natur und Umwelt wurden in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung und eines Umweltbeitrags mit integriertem Grünordnungsplan durch das Büro FaktorGruen bearbeitet.</p>	<p>Dies stellt den aktuellen Sachstand dar und wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3.3	<p><u>Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan</u></p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass ergänzend zu den Angaben im Umweltbeitrag (Kap. 1.3) an/in der Dreisam im Plangebiet im Rahmen der Managementplan-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Daten werden entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Erstellung zum FFH-Gebiet neben den Jagdhabitaten von Wimperfledermaus, Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr auch Lebensstätten der FFH-Arten Gruppe, Bachneunauge, Lachs und Dohlenkrebs festgestellt wurden. Der Managementplan (Text sowie Karten) ist einsehbar unter https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/map-endfassungen-uebersicht/-/document_library_display/0U6Z5CnGUlw8/view/870614</p> <p>Diese Artnachweise sind in den Unterlagen zur Offenlage zu ergänzen und entsprechend abzarbeiten.</p>	
A.3.3.1	<p>Durch die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen, entsprechender Pflanzgebote und zum Erhalt festgesetzter Einzelbäume ergänzend zu den weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird der dörfliche Charakter sowie die hohe Habitat- und Biotopausstattung in Zarten dauerhaft erhalten und negative Einflüsse auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich gehalten. Durch die Festsetzung der Böschungsbereiche der Dreisam und des Dorfbachs als öffentliche bzw. private Grünfläche sowie den zum Erhalt festgesetzter Einzelbäume und Gehölze wird das Gewässer als Teil des FFH-Gebiet mit Vorkommen von Arten der FFH-Richtlinie vor Beeinträchtigungen geschützt.</p>	<p>Dies stellt den aktuellen Sachstand dar und wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3.4	<p>Artenschutz</p> <p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im Vereinfachten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert bzw. neu aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die mit diesen Änderungen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG sind weiterhin zu beachten (insb. Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz).</p>	<p>Dies stellt den aktuellen Sachstand dar und wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3.5	<p>Im Zuge der Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurde durch das Büro Faktorgrün eine</p>	<p>Dies stellt den aktuellen Sachstand dar und wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Stand 27.06.2022) erstellt.	
A.3.5.1	<p>Im Gutachten ist aufgeführt, dass eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten für dieses große Gebiet aktuell unverhältnismäßig wäre, da nicht absehbar ist, ob und wann bauliche Veränderungen an den Bestandsgebäuden stattfinden sollen. Aus diesen Gründen wird von den Planern vorgeschlagen, die Prüfung der Betroffenheit der verschiedenen Tierarten sowie ggf. notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- oder CEF- Maßnahmen jeweils auf Baugenehmigungsebene abzu prüfen und festzulegen. FaktorGruen führt aus, dass grundsätzlich neben Vögel aufgrund der vorhandenen Strukturen auch das Vorkommen von Fledermäusen und Reptilien nicht ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>Dies stellt den aktuellen Sachstand dar und wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3.5.2	<p>Konkret möchten wir darauf hinweisen, dass seit Sommer 2022 eine Wochenstube der streng geschützten Wimperfledermaus (Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie) im Siedlungsgebiet von Zarten bekannt ist. Die Wimperfledermaus wird hauptsächlich durch die Zerstörung von Quartieren und den zunehmenden Verlust kleinräumig gegliederter Lebensräume gefährdet. Es wird daher empfohlen, im Rahmen des BPL-Verfahrens zur Planungssicherheit für die Kommune und die Gebäudebesitzer (z. B. bei Neu- und Umbauten sowie (Teil-)Abriss) eine <u>Begehung und Erfassung der potenziellen Quartiere der Wimperfledermaus</u> in allen alten Gebäuden, Scheunen und Stallungen von Zarten durch einen Fledermaus-Experten durchzuführen. Nachfolgend könnten ggf. entsprechende (CEF-)Maßnahmen zur Quartiers- und Populationssicherung in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und umgesetzt werden. Durch die Kartierung und Quartierssicherung können frühzeitig, ggf. unwissentlich getätigte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sowie Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets vermieden und zeitliche Beschränkungen/Verzögerungen bei künftigen (Um-)Baumaßnahmen reduziert werden.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt. Es wird in die Unterlagen aufgenommen, dass eine Wochenstube der Wimperfledermaus in Zarten bekannt ist.</p> <p>Zudem wurden mit einem Fledermausexperten einige potenzielle Quartiere begangen und geprüft, ob sich diese zur Umsiedlung des bestehenden Quartiers eignen.</p> <p>Auf eine Erfassung aller alten Gebäude, Scheunen und Stallungen von Zarten zur Erfassung der potenziellen Quartiere wird jedoch verzichtet. Dies würde eine Momentaufnahme darstellen und ggf. auch eine falsche Sicherheit ausstrahlen, da sich das Quartierpotenzial von Gebäuden auch wieder verändern kann. Bei zukünftigen Bauvorhaben muss daher individuell nochmals die Artenschutz-Thematik betrachtet werden. Entsprechende Hinweise werden aufgenommen.</p> <p>Für die bestehende Wochenstube der Wimperfledermaus wurde im Einvernehmen mit den Naturschutzbehörden eine Sicherungsstrategie entwickelt, die im Rahmen des konkreten Bauvorhabens umgesetzt wird.</p>
A.3.6	<p>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die folgenden Hinweise und Ergänzungen werden übernommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Aufgrund der nicht auszuschließenden Betroffenheit von streng und besonders geschützten Arten, bitten wir folgende Hinweise und Ergänzungen in die Bebauungsvorschriften mit aufzunehmen bzw. zu ergänzen <u>und</u> Gebäude mit hohem Struktur- und Quartierpotential in der zeichnerischen Festsetzung des BPL darzustellen. So kann der zeichnerische Teil des BPL als Arbeitsgrundlage zur Abschätzung des Kartieraufwands bei konkreten Bauvorhaben herangezogen werden.</p>	<p>Die Darstellung der Gebäude mit hohem Struktur- und Quartierpotential werden nicht im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen, da es hierfür keine Darstellungsform gibt. Diese Darstellung wird jedoch in den Grünordnungsplan zum Umweltbericht integriert.</p>
A.3.6.1	<p>In Nr. 3.5.1 ist zu ergänzen:</p> <p>Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen <i>oder zu beseitigen</i>, zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.</p> <p><i>Auch außerhalb dieses Zeitraums muss unter Hinzunahme eines Fachexperten sichergestellt werden, dass betroffene Bäume mit hohem Totholzanteil oder Höhlenreichtum nicht als Quartier von Fledermäusen genutzt werden</i>“. Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren sollte der Zeitraum auf die Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober erweitert werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird ergänzt.</p>
A.3.6.2	<p>Nr. 3.5.2 sollte zudem konkretisiert und ergänzt werden durch (Formulierungsvorschlag):</p> <p><i>Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur erfolgen, sofern durch einen Fachexperten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass durch den Abriss Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.</i></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird ergänzt.</p>
A.3.6.3	<p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. zur Vermeidung des Tötungsrisikos sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:</p> <p><u>Historische (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Altgebäude, Scheunen, Höfe etc. mit hohem Strukturpotential für Fledermäuse, Vögel und Reptilien</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Eingriffe, Fassadensanierungen, Innenausbauten, Abrisse oder sonstige Maßnahmen während der 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>Brutvogelzeit und der Aktivitätszeit der Fledermäuse.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Falls Eingriffe zu diesen Zeiten unumgänglich sind, müssen zuvor entsprechende Untersuchungen und Begehungen erfolgen, bei denen artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu bewerten sind.</i> • <i>Abrisse müssen auf die Wintermonate verlegt werden und sind nur nach vorheriger Begutachtung durch einen Fachexperten zulässig.</i> • <i>In Gebäuden mit bekannten Wochenstuben von Fledermäusen sollten grundsätzlich keine maßgeblichen Veränderungen erfolgen. Falls dies unumgänglich ist, müssen die Veränderungen im Winter stattfinden und zuvor entsprechende Maßnahmen durch einen Fledermaus-Experten festgelegt werden.</i> • <i>Vor Abriss oder Sanierung der Gebäude ist durch entsprechende Begehungen durch einen Fachexperten der Brutbestand vorhandener Vögel zu erfassen bzw. abzuschätzen.</i> • <i>Falls sich an den Gebäuden Niststandorte von Mehlschwalbe, Mauersegler und weiteren Vogelarten befinden, müssen diese in den Wintermonaten entfernt und im Frühjahr in Form künstlicher Nisthilfen wieder an geeigneter Stelle angebracht werden.</i> • <i>Eingriffe in strukturreiche Privatgärten, Grünflächen sowie Habitate wie Mauern, Kieshaufen etc. sind erst zulässig, wenn entweder sicherere Aussagen über eine nicht vorhandene Besiedlung mit Reptilien (insb. Eidechsen) durch einen Fachexperten gegeben werden können oder entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen wurden.</i> • <i>In nachweislich besiedelten Bereichen oder Bereichen mit hoher Vorkommenswahrscheinlichkeit sind während der Wintermonate zunächst keine Eingriffe zum Schutz überwinternder Reptilien möglich. Anschließend müssen die Tiere aus ihren Habitaten vergrämt und in ggf. neu geschaffene Ersatzhabitate umgesiedelt werden.</i> 	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.7	<p>Gewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Eingriffe in Gewässer während der Laichzeit im Frühjahr und der Aufzuchtzeit im Sommer sollten vermieden werden.</i> • <i>Falls Eingriffe zu diesen Zeiten unumgänglich sind, müssen zuvor entsprechende Untersuchungen und Begehungen durch einen Fachexperten erfolgen, bei denen artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu bewerten sind.</i> <p><i>Alle Maßnahmen sind durch einen Fachexperten festzulegen und zu begleiten und mit der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.</i></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden ergänzt-</p>
A.3.8	<p>Es wird begrüßt, dass zum Schutz nachaktiver Insekten in den Bauvorschriften die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt wird. Um eine Beeinträchtigung der Gewässerläufe - insb. der Dreisam als Teil des FFH-Gebiets - als wichtige Leitstruktur und Nahrungs-/Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse auszuschließen, sollte eine Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grünflächen entlang der Gewässer in den Bauvorschriften bei Nr. 1.8 ausgeschlossen werden. Ebenfalls ist eine Begrenzung der Nutzungsdauer der gesamten Außenbeleuchtung in Zarten zur Minimierung störender Lichtimmissionen zu prüfen.</p> <p>Die unter 1.9.1 i.V.m. 3.6 aufgeführten Pflanzgebote beinhalten mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume. Dafür sollten standortstypische, heimische Arten entsprechend beiliegender Pflanzliste verwendet werden. Die aufgeführte Pflanzliste (Anhang 1) war den Unterlagen nicht beigelegt; eine Überprüfung und ggf. Anpassung hat zu erfolgen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Beleuchtung der Gehölze entlang der Dreisam wird beschränkt.</p> <p>Eine Einschränkung der Nutzungsdauer der Beleuchtung der gesamten Außenbeleuchtung erfolgt nicht. Es wird aber ein Hinweis zum schonenden Umgang aufgenommen.</p>
A.3.9	<p>Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde an jedem Einzelbauvorhaben</p> <p>Da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nicht absehbar ist, wo und wann welche baulichen Maßnahmen zukünftig vorgenommen werden, ist die untere Naturschutzbehörde an allen baugenehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen sowie den baurechtlich verfahrensfreien Vorhaben (z. B. Gebäudeabbruch,</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Mauersanierungen, Geländeumgestaltungen, etc.) innerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebietes zu beteiligen.</p> <p>Ein entsprechender Beteiligungshinweis sollte hierzu ebenfalls ergänzend in die Bauungsvorschriften aufgenommen werden.</p>	
A.3.10	<p>Zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sollte noch auf das Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB hingewiesen werden, wonach die Gemeinde Kirchzarten den Eigentümer verpflichten kann, sein Grundstück nach den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Festsetzung aufgenommen.</p>
A.4	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)</p>	
A.4.1	<p>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</p> <p><u>Lage im Wasserschutzgebiet:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 315.117 der bnNETZE GmbH, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbandes (WW) Himmelreich im Zartener Becken in der Schutzzone IIIB. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes vom 03.02.1922 wird hingewiesen. Es sollte in den Textteil des Bebauungsplans ein konkreter Hinweis auf die Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet sowie auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 03.02.1992 aufgenommen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird zur Offenlage aufgenommen.</p>
A.4.2	<p>Zum Schutze des Grundwassers ist im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die DWA-Regelwerke A-142 und M-146 wird verwiesen. An die Abwasserleitungen sind entsprechend der Gefährdungsabschätzung (hoch) besondere Anforderungen zu stellen, die aus der Tabelle 2 des DWA-Regelwerks A-142 entnommen werden können. Zudem sind aus gleichem Regelwerk die Anforderungen an die Bauausführung sowie den Betrieb und die Unterhaltung zu entnehmen, wie beispielsweise Anforderungen an Dichtigkeitsprüfungen nach Fertigstellung sowie im Betrieb des Entwässerungssystems.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird zur Offenlage aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4.2.1	<p>Die Reduktion der Grundwasserneubildung wird im Wesentlichen durch Bodenversiegelung verursacht. Um dem entgegenzuwirken, ist die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswassers von versiegelten Flächen (z. B. Dachflächenwasser) auf dem Grundstück zu empfehlen.</p> <p><u>Bauen im Grundwasser:</u></p> <p>In Zarten sind Bereiche bekannt in denen die Grundwasserflurabstände gering sind und nicht ausgeschlossen werden kann, dass geplante Unterkellerungen oder Tiefgaragen in den Grundwasserschwankungsbereich reichen.</p> <p>Grundsätzlich ist das Bauen im Grundwasser im Interesse des Grundwasserschutzes und auch der Bauverantwortlichen zu vermeiden. Baumaßnahmen und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser können schädliche Gewässeränderungen nach sich ziehen. Insbesondere betrifft dies die Schaffung neuer Fließwege für das Grundwasser und dauerhafte Änderungen der mittleren Grundwasserstände. Baumaßnahmen können Veränderungen in der chemischen Beschaffenheit des Aquifers und damit auch in der Qualität des Grundwassers zur Folge haben.</p> <p>Aus diesen Gründen ist das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich wegen der damit verbundenen Probleme nur bis auf das Niveau des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) zuzulassen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzungen werden zur Offenlage entsprechend ergänzt.</p>
A.4.3	<p>Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>Für den BBP, der im Wesentlichen den Bestand regelt, gibt es aus abwassertechnischer Sicht keine Hinweise. Etwaige Probleme werden im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) geklärt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.4.4	<p>Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen</p> <p>Sowohl die „Dreisam“ wie auch der „Dorfbach“ sind öffentliche Gewässer, an denen der gesetzliche Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) gilt. Eine Darstellung des Gewässerrandstreifens im zeichnerischen Teil soll laut den</p>	<p>Dies wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen wird sowohl für die Dreisam als auch für den Dorfbach zur Offenlage ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bebauungsplanvorschriften zur Offenlage erfolgen. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollte die entsprechende Darstellung an beiden Gewässern sowohl im zeichnerischen Teil vorgenommen als auch die beiden Gewässer im Textteil des Bebauungsplans namentlich genannt werden.</p>	
A.4.4.1	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird beim Kapitel Hochwasserschutz eine Wasserspiegellage für ein Extrem-Hochwasser (HQ_{Extrem}) genannt. Der Wasserspiegel variiert jedoch innerhalb des Bebauungsplangebiets. Da die Hochwassergefahrenkarten in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden, der Bebauungsplan dagegen für einen längeren Zeitraum Gültigkeit hat, sollte die Wasserspiegellage nicht in m ü. NHN angegeben werden. Stattdessen kann, so wie in den Bebauungsvorschriften (Ziffer 3.3), auf die Möglichkeit zum Abruf auf den Internetseiten des Landes Baden-Württemberg verwiesen werden. Die Angabe der Einstautiefen ist in Stufen unterteilt, die sich voraussichtlich nicht in erheblichem Umfang ändern werden. Als Orientierung kann diese Angabe jedoch beibehalten werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird zur Offenlage entsprechend angepasst.</p>
A.4.4.2	<p>Der gleiche Hinweis gilt für die Formulierung im Umweltbeitrag.</p>	<p>Siehe A.4.4.1</p>
A.5	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)</p>	
A.5.1	<p>Auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis landwirtschaftlicher Betriebe können Beschwerden von Anwohnern nicht ausgeschlossen werden. Wir halten es daher für angezeigt, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA Luft und TA Lärm bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu betrachten. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte müssen von den Anwohnern nicht als ortsüblich hingenommen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis wird konkretisiert.</p>
A.6	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)</p>	
A.6.1	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Für die geplanten Dorfgebiete und die dörflichen Wohngebiete ist eine Löschwasserversorgung von mind.</p>	<p>Dies wird bereits berücksichtigt. Der entsprechende Hinweis ist in den Bebauungsvorschriften enthalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p> <p>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>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 (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p> <p>Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p>	
A.7	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)</p>	
A.7.1	<p>Gründächer dienen der Wasserspeicherung und dem -rückhalt von Niederschlagswasser und leisten somit auch einen Beitrag zum Hochwasserschutz. Ein Gründach mit Retentionsvolumen erhöht diese Wirkung (bis ca. 5% Dachneigung möglich). Die Versickerung von Regenwasser vor Ort bzw. die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Bewässerung von Grünflächen führt zu Kosteneinsparungen bei der Abwassergebühr.</p> <p>Des Weiteren verbessern sie das Mikroklima und haben gleichzeitig einen kühlenden Effekt für das Gebäude und die Umgebung, welches zu einer Reduzierung der Hitzebelastung führt.</p> <p>Daher möchten wir anregen, dass bei Neu- oder Umbauten, alle Dächer - außer den ortbildprägenden Dächern der Hauptgebäude - als Flach- oder Pultdächer ausgestaltet und begrünt werden.</p> <p>Wir empfehlen außerdem, alle Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10°, sowohl auf Hauptgebäuden als auch auf Garagen und Carports, verpflichtend als Gründach zu gestalten.</p> <p>Es wird angeregt, die Vegetationsschicht der Dachbegrünung auf 15 cm zu</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Ziele des Bebauungsplans sind der Erhalt der typischen Dorfstruktur im Erscheinungsbild sowie die Festsetzung gestalterischer Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung. Die Vorschrift zur Dachform und Dachneigung orientieren sich an den dominierenden Dachformen der Hauptgebäude im historisch gewachsenen Ortskern von Zarten. Die Neubauten sollen sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen. Daher wird an der Regelung in den örtlichen Bauvorschriften festgehalten.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	erhöhen. Dies verbessert die Funktionen eines Gründaches zur Hitze- und Starkregenvorsorge deutlich: Reduktion der Hitzebelastung im Gebäude durch eine mächtigere Pufferzone und Erhöhung des Volumens zur Regenwasserrückhaltung.	Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.
A.7.2	Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist, sodass später Elektro- Ladepunkte ergänzt werden können. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)		
A.8.1	Das Plangebiet im Ortsteil Zarten ist bereits durch verschiedene Bebauungspläne überplant und auch größtenteils entsprechend bebaut. Das gilt auch für die wenigen innerörtlichen Flächen, welche bisher noch unbebaut sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Dies ist im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.	Dies wird bereits berücksichtigt. Ein Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen ist in den Bebauungsvorschriften enthalten.
A.8.3	Die Zufahrt zu und von landwirtschaftlichen Grundstücken muss nach einer Bebauung erhalten bleiben. Sind Änderungen unumgänglich, so müssen eventuelle Hindernisse und Umwege noch zumutbar und mit künftig größeren Maschinen auch befahrbar sein.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis wird entsprechend konkretisiert.
A.8.4	Laut vorliegender Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird nach derzeitigem Planungsstand kein externer naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Sollte sich im weiteren Planungsverlauf herausstellen, dass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden, so ist §15(3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) zu beachten. Bei ggf.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bitten wir gemäß §15(6) NatSchG um frühzeitige Einbindung.	
A.8.5	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)	
A.9.1	Wir weisen darauf hin, dass Bäume an den Flächen der Straßengrundstücke grundsätzlich weder zum Erhalt festzusetzen noch zur Anpflanzung vorzusehen sind. Der Mindestpflanzabstand zur Straße beträgt, unabhängig von der Grundstückszugehörigkeit, 3 m vom Rand der befestigten Straße.	Das wird nicht berücksichtigt. Eine entsprechende rechtliche Grundlage ist nicht bekannt. Straßenbäume sind u.a. für das Lokalklima und das Ortsbild von hoher Bedeutung. Daher wird daran festgehalten.
A.9.2	Pflege und Rückschnitt der Bäume entlang der Kreisstraße ist Sache des Grundstückseigentümers. Das Lichtraumprofil der Straße ist dauerhaft freizuhalten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.3	Für die geplanten Zufahrten sind die Sichtfelder auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer gemäß RASt 06 / RAL (2012) in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.	Dies wird berücksichtigt. Ein Hinweis wird aufgenommen.
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 20.09.2022)	
A.10.1	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Jungen Flussbettsedimenten, Holozänen Auensedimenten und der Neuenburg-	Dies wird berücksichtigt. Ein Hinweis wird zur Offenlage aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der feinkörnigen Holozänen Auensedimente ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
A.10.2	<p>Boden</p> <p>Von bodenkundlicher Seite werden keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, da es sich lediglich um eine innerörtliche Verdichtungsbebauung handelt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.4	<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird zur Offenlage aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>http://maps.lgrb-bw.de/?view=lqrb geol. hyd. und LGRBwissen</p> <p>https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, http://isong.lqrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Auf die Lage des Plangebiets in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets "WSG-FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WW HIMMELREICH" (LUBW-Nr. 315117) wird im Umweltbeitrag hingewiesen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	
A.10.5	<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.6	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.7	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird zur Offenlage aufgenommen.
A.11	<p>Regierungspräsidium Stuttgart – Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 23.09.2022)</p>	
A.11.1	<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege</p> <p>Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:</p>	Dies wird bereits berücksichtigt. Die genannten Kulturdenkmale sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Attental Straße 1 (bei) (Flst.Nr. 0-17)</p> <p>Wegkreuz aus Holz mit Dach und Rückwand. Zahlreiche Leidenswerkzeuge neben dem Corpus, 19. Jahrhundert. (Kopf neu). Am Fuß Nische mit Marienstatuette.</p> <p>Bundesstraße 1 (Flst.Nr. 0-35, 0-457)</p> <p>Gehöft aus ehemaligen Eindachhof, jetzt Scheune, Wohnhaus aus Stein, Kapelle und Sühnekreuz. Der Eindachhof ein Ständerbohlenbau von 1761 (Datierung am ehern. Türsturz). Heute nur noch als Ökonomie benutzt. Tiefgezogener Walm zur Straße. Überdachte Hocheinfahrt an der Langseite. Stallteil mit Veränderungen. Das Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach, 1. Hälfte 19. Jahrhundert. Östlich vom Wohnhaus kleine Kapelle sog. „Gichter- oder Kindleskapelle“ mit Satteldach. Steinbau.</p> <p>Über dem Eingang Stein mit der Jahreszahl 1731 eingelassen. Barocke Ausstattung: Altarmensa mit Antependium eines Ölbildes der hl. Familie zwischen Blumen, beschriftet mit: „Die drei sind eins EVCH DREWEN ICH MICH BEFEHL“. Darüber Altarbild stichbogig abgerundet, Ölgemälde der schmerzhaften Muttergottes mit Corpus Christi, Veronika und Magdalena. Holzkreuz mit Corpus, Kreuzenden verziert. Inschrifttafel mit Krone. Unmittelbar neben der Kapelle ein Sühnekreuz aus rotem Sandstein. (Sachgesamtheit).</p> <p>Bundesstraße 2, 4 (Flst.Nr. 0-69/1)</p> <p>Schul- und Rathaus, ein- bzw. zweigeschossiger Bau in historisierenden Formen auf rustiziertem Hausteinsockel. Abwechslungsreich gestaffeltes Dach, teilweise abgewalmt, teilweise mit Krüppelwalm. An Kniestock und Giebel Fachwerk. Eingang zum Schulbereich eingetieft mit seitlichen Figurennischen. 1904. Im Innern Tafel mit Darstellung des hl. Johann von Nepomuk. Öl auf Holz, beschädigt, Rahmen fehlt, links unten beschnitten und bez. ...nn. Nepomuk, 188(6?). Das Bild befand sich am ehern. Zollhaus an der Dreisam und wurde 1896 bei dem großen Hochwasser, dass das Haus zerstörte, bis nach Neuershausen geschwemmt, von wo man es nach Zarten zurückgab. An der ursprünglichen Stelle (heute Neubau an Kreuzung B 3 und Dreisam) befindet sich</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ein kopierendes Sandsteinrelief von 1965. Im Rathaus soll sich ebenfalls ein Gemarkungsplan von Zarten aus dem Jahre 1775, aufgenommen von Johann Michael Stein, befinden.</p> <p>Bundesstraße 8 (Flst.Nr. 0-37)</p> <p>Dinghof des Klosters St. Märgen, heute Wohnhaus. Zweigeschossiges Wohnhaus mit ebenerdigem Kellereingang, dessen Tor ein spitzbogiges, gekehltes Gewände aus Bossenquadern aufweist. Buckelquader aus rotem Sandstein an den Fassadenecken. Bruchsteinmauerwerk aus Ziegeln und Wacken; Fenster asymmetrisch verteilt, z.T. noch mit gekehlten Gewänden. Späterer Ökonomieanbau an Süd- und Ostseite.</p> <p>Innen teilweise verändert. Alter Dachstuhl. 16. Jahrhundert.</p> <p>Bundesstraße 9 (Flst.Nr. 0-34)</p> <p>Wohnhaus eines Gehöfts, zweigeschossig mit Satteldach; 1. Hälfte 19. Jahrhundert.</p> <p>Bundesstraße 16 (Flst.Nr. 0-39)</p> <p>Gehöft bestehend aus Wohnhaus und Scheune. Das Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach, frühes 19. Jahrhundert; die Scheune eine Ständerbohlenkonstruktion mit Hocheinfahrt an der Südseite. Zur Hocheinfahrt Rampe über Gewölbe. Frühes 19. Jahrhundert. (Sachgesamtheit)</p> <p>Bundesstraße 18 (Flst.Nr. 0-40)</p> <p>Gehöft bestehend aus einem Eindachhof mit tiefgezogenem Walm über dem Wohnteil (18. Jahrhundert) und einem Speichergebäude des frühen 19. Jahrhunderts. (Sachgesamtheit)</p> <p>Bundesstraße 21 (Flst.Nr. 0-21)</p> <p>Gasthof zum Bären bestehend aus dem Gasthaus, einer südlich davon gelegenen Scheune und einem östlich davon gelegenen Gaststall. Das Gasthaus zweigeschossig mit Satteldach, 1830 erbaut; hoher Kellersockel; doppeläufige Eingangstreppe; Scheune mit Rampe zur Hocheinfahrt; frühes 19. Jahrhundert. Der Gaststall mit Satteldach; 19. Jahrhundert. (Sachgesamtheit)</p>	

<p>Bundesstraße 24 (Flst.Nr. 0-45)</p> <p>Giebelfenster der ehern. Schmiede und Ölmühle, heute zu modernem Wohnhaus erneuert, an ursprünglicher Stelle. Der unten leicht stichbogige Fenstersturz trägt als Relief zwischen dem Datum 1726 das Wappen des Goswin Hermann Otto Fhr. v. Merveld, Großprior der Johanniter in Heitersheim von 1721 -27.</p> <p>Bundesstraße 40 (Flst.Nr. 0-1)</p> <p>Kapelle St. Johann Baptista, längsseitig an Ortsdurchgangsstraße in Kirchhof mit niedriger Kirchhofmauer gelegen. An der Kirchhofmauer ältere Grabsteine. Kirche errichtet in der 1. Hälfte des 12. Jahrhunderts gotisch verändert, barocke Ausstattung. Dachreiter und Sakristei 1878 zugefügt</p> <p>Bundesstraße 41 (bei) (Flst.Nr. 0-19)</p> <p>Wegkreuz aus Stein mit profiliertem Inschriftsockel. Steinkorpus; spätes 19. Jahrhundert.</p> <p>Bundesstraße 44 (Flst.Nr. 0-12)</p> <p>Gehöft aus Wohnhaus und Scheune; Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach und profiliertem Dachansatz; rückwärtig und rechtwinklig dazu stehend Scheune, eine Ständerbohlenkonstruktion mit Auffahrtsrampe an der Ostseite. Frühes 19. Jahrhundert. (Sachgesamtheit)</p> <p>St. Peter Straße 5 (Flst.Nr. 0-51)</p> <p>Eindachhof, laut Türsturz mit Inschrift erbaut 1705; Fensterband im Bereich der Stube; an der rückwärtigen Traufe Hocheinfahrt.</p> <p>St. Peter Straße 14 (Flst.Nr. 0-59)</p> <p>Gehöft aus Wohnhaus und Scheune; Wohnhaus zweigeschossig mit Sattedach und ausweislich Türsturz 1879 erbaut; Scheune mit großem Satteldach und Auffahrtsrampe zur Hocheinfahrt an der Ostseite; 2. Hälfte 19. Jahrhundert. (Sachgesamtheit)</p> <p>Sägeplatz 1 (Flst.Nr. 0-60)</p> <p>Gemeindesäge; Kernbau des 19. Jahrhunderts um 1930 vergrößert; einschließlich technischer Einrichtung wie Sägegatter, Transmissionen, Wasserrad, usw. sowie wasserbaulicher Anlagen. (Sachgesamtheit)</p>	
--	--

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wittental Straße 7 (Flst.Nr. 0-3) Eindachhof vom Bautyp des Dreisamtäler Hauses mit dem charakteristischen Fassadensprung am Wohnteil unter dem Dreiviertelwalm. 18. Jahrhundert.</p> <p>Wittental Straße 9 (Flst.Nr. 0-7) Eindachhof vom Bautyp des Dreisamtäler Hauses mit dem charakteristischen Fassadensprung am Wohnteil unter dem Dreiviertelwalm. Der ehemalige Stall heute mit Wohnnutzung; 18. Jahrhundert. Nördlich des Hofgebäudes Wegkreuz aus Holz mit Dach und Rückwand. Corpus von Leidenswerkzeugen flankiert; 19. Jahrhundert. Im Sockel Nische mit (neuer) Marienfigur.</p> <p>Außerdem befindet sich im Bereich des Bebauungsplans folgend Prüffall:</p> <p>St. Peter Straße 1 (Flst.Nr. 0-6) Eindachhof mit Dreiviertelwalm über dem Wohnteil; umlaufende Galerie im Obergeschoss mit dekorativ gesägtem Geländer. 18. Jahrhundert</p> <p>Bei diesem Objekt kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.</p>	
A.11.2	<p>Wir bitten Sie, diese Kulturdenkmale im Plan entsprechend zu kennzeichnen bzw. die erfolgte Kennzeichnung gegebenenfalls zu korrigieren (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; siehe folgende Karte).</p>	<p>Siehe A. 11.2</p>
A.11.3	<p>Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p>	<p>Dies wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis ist in den Bebauungsvorschriften enthalten.</p>
A.11.4	<p>Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen. Ein Lageplan ist beigefügt.</p>	<p>Dies wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis ist in den Bebauungsvorschriften enthalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.11.5	<p>Archäologische Denkmalpflege</p> <p>Zu den Belangen der Archäologie wird Ihnen in Kürze eine gesonderte Stellungnahme zugesendet.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.12 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 09.09.2022)</p>		
A.12.1	<p>Der Bebauungsplan bezieht sich auf einen bereits bebauten Bereich, setzt im Wesentlichen MD und MDW fest und soll primär zur städtebaulich geordneten Nachverdichtung beitragen.</p> <p>Die Baufenster sind teilweise sehr eng gefasst.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob ein größerer Spielraum für die Nutzung des Innenentwicklungspotenzials möglich ist.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Größe der Baufenster wird zur Offenlage geprüft und teilweise vergrößert.</p>
A.12.2	<p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.13 IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 15.09.2022)</p>		
A.13.1	<p>Das Plangebiet umfasst auf fast 12 ha den historischen gewachsenen, noch stark dörflich geprägten Ortskern des Ortsteils Zarten. Mit der Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplanes sollen hier Innenentwicklungspotenziale für zusätzlichen Wohnraum ermöglicht werden und gleichzeitig der Erhalt der typischen Dorfstruktur in Erscheinungsbild und in der Nutzungsmischung gesichert werden. Laut Begründung sollen zum Erhalt des dörflichen Charakters auch die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden sowie für diese angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die angegebenen Planungsziele sind u. E. in sich schlüssig und können ohne Weiteres mitgetragen werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.13.2	<p>Die vorgenommene dezidierte Aufnahme und Analyse der städtebaulichen Charakteristiken und Nutzungen im Plangebiet werden begrüßt. Gleiches gilt für die hieraus gezogenen Schlüsse hinsichtlich der nun vorgesehenen Baugebietsausweisungen (MD, MDW und G-Flächen) und den u. E. angemessenen, d. h. nur „an der richtigen Stelle einschränkenden“ Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Mit der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde spielen Ferienunterkünfte eine wichtige Rolle im Ortsteil Zarten, da es sich dabei um einen Nebenverdienst vieler Landwirte handelt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Planung kommen u. E. auch wichtige touristische Belange zum Tragen.</p> <p>Frage: Spielen im Plangebiet Ferienunterkünfte eine wichtige Rolle?</p>	
A.14	<p>Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 14.09.2022)</p>	
A.14.1	<p>In diesem Areal soll ein Dorfgebiet MD, ein dörfliches Wohngebiet MDW und eine Gemeinschaftsfläche für kirchliche und kulturelle Zwecke festgesetzt werden. Daher könnte auch Einzelhandel entstehen, was aber in diesem zentralen Bereich wünschenswert wäre. Allerdings bestehen ausreichend Einkaufsmöglichkeiten in Stegen und Kirchzarten selbst, so dass es zu Neuansiedlungen nur vereinzelt kommen könnte. Wir tragen keine Bedenken vor.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 22.08.2022)</p>	
A.15.1	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15.2	<p>Im Planbereich befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15.3	<p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag																
	Wir bitten, um eine frühzeitige Beteiligung im Zuge von Ausbauplanungen, um abzustimmen inwieweit unsere bestehenden TK-Linien von zukünftigen Erschließungsarbeiten betroffen sind.																	
A.16	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 23.08.2022)																	
A.16.1	Wir bitten um die Aufnahme eines Hinweises auf die aktuell gültige Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes im Zarterner Becken und die darin aufgelisteten Verbote in der Zone IIIB.	Dies wird berücksichtigt. Siehe A 4.1																
A.17	PLEdoc GmbH (Schreiben vom 12.09.2022)																	
A.17.1	Tabelle der betroffenen Anlagen:																	
	<table border="1" data-bbox="316 925 1369 1160"> <thead> <tr> <th data-bbox="316 925 360 1014">Ifd. Nr.</th> <th data-bbox="360 925 475 1014">Eigentümer</th> <th data-bbox="475 925 616 1014">Leitungstyp</th> <th data-bbox="616 925 699 1014">Status</th> <th data-bbox="699 925 839 1014">Leitungsnr.</th> <th data-bbox="839 925 927 1014">Blatt</th> <th data-bbox="927 925 1070 1014">Schutzstreifen m</th> <th data-bbox="1070 925 1369 1014">Beauftragter</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="316 1014 360 1160">1</td> <td data-bbox="360 1014 475 1160">GasLINE</td> <td data-bbox="475 1014 616 1160">LWL-KSR-Anlage</td> <td data-bbox="616 1014 699 1160">in Betrieb</td> <td data-bbox="699 1014 839 1160">GLT_602_000</td> <td data-bbox="839 1014 927 1160">013, 014, 015</td> <td data-bbox="927 1014 1070 1160">2</td> <td data-bbox="1070 1014 1369 1160">Maintenance-Management-Center (MMC)-0201/3642-17866- https://einweisung.mmc-portal.de</td> </tr> </tbody> </table>	Ifd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter	1	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	GLT_602_000	013, 014, 015	2	Maintenance-Management-Center (MMC)-0201/3642-17866- https://einweisung.mmc-portal.de	
Ifd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter											
1	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	GLT_602_000	013, 014, 015	2	Maintenance-Management-Center (MMC)-0201/3642-17866- https://einweisung.mmc-portal.de											
A.17.2	Die auf der Homepage der Gemeinde Kirchzarten zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir gesichtet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.																
A.17.3	Innerhalb des Geltungsbereichs des Plans verläuft im südlichen Bereich entlang der Bundesstraße K 4986 (Gehweg/Parkfläche) die eingangs aufgeführte Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (nachfolgend KSR-Anlage genannt) in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Leitungsachse). Kabelschutzrohr (KSR)-anlagen mit einliegenden Lichtwellenleiter(LWL)-kabeln werden von Telekommunikationsgesellschaften zur Errichtung und zum Betrieb von Telekommunikationsübertragungswegen benutzt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.																
A.17.4	Wir haben den Verlauf der KSR-Anlage in den Entwurfsplan grafisch übernommen und entsprechend beschriftet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.																
A.17.5	Für eine exakte Übernahme des Verlaufs der KSR-Anlage in die Plangrundlage des Bebauungsplanes überlassen wir Ihnen die betreffenden Bestandspläne. Die Darstellung der KSR-Anlage ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer	Dies wird zur Kenntnis genommen.																

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.	
A.17.6	Es ist darauf zu achten, dass die Baugrenzen entsprechend an die äußeren Schutzstreifengrenzen anzupassen sind, um eine nach den technischen Regelwerken unzulässige Be- und Überbauung der KSR-Anlage auszuschließen.	Dies wird bereits berücksichtigt. Der Schutzstreifen liegt vollständig im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Dementsprechend liegen die Baugrenzen bereits außerhalb der Schutzstreifengrenzen.
A.17.7	Die Ausweisung privater/öffentlicher Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist dagegen grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1,0 m auszulegen. Detaillierte Planunterlagen sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.8	Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern sollten grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden.	Dies wird berücksichtigt. Ein Hinweis wird zur Offenlage aufgenommen.
A.17.9	Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der GasLINE „Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.10	Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen der OGE GmbH vorhanden sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.11	Anlage/Bestandspläne, Merkblatt	
A.18	Energie- und Wasserversorgung Kirchzarten (Schreiben vom 16.08.2022)	
A.18.1	Wir weisen darauf hin, dass wir bei einer Bebauung, die die lokale Infrastruktur übersteigt, zu Netzausbaumaßnahmen in Form von Leitungsbau und/oder Netzstationsbau gezwungen sind. Dadurch sollte, frühzeitig ein Trafostationsplatz bzw. Grundstück für uns im Bebauungsplan, an einem zentralen Punkt entlang der Bundesstraße, berücksichtigt werden. Gerne können Sie mich hierzu kontaktieren.	Dies wird teilweise bereits berücksichtigt. Gemäß den Bebauungsvorschriften sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Daher wird von einer Ausweisung eines neuen Trafostandes im Bebauungsplan abgesehen. Standorte für zusätzliche Trafostationen sind im Rahmen der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

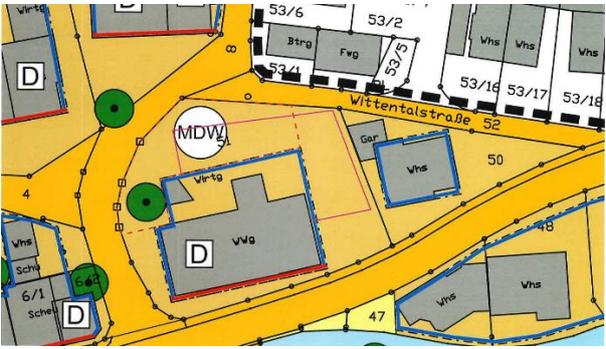
B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord (Schreiben vom 15.09.2022)
B.6	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion (Schreiben vom 04.08.2022) – Keine weitere Beteiligung
B.7	Netze BW GmbH (Schreiben vom 22.08.2022) – Keine Zuständigkeit und weitere Beteiligung
B.8	ED Netze GmbH (Schreiben vom 03.08.2022) – Keine weitere Beteiligung
B.9	Transnet BW GmbH (Schreiben vom 03.08.2022) – Keine weitere Beteiligung
B.10	Polizeipräsidium Freiburg (Schreiben vom 03.08.2022)
B.11	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 11.08.2022)
B.12	Gemeinde Kirchzarten Örtliche Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 30.08.2022)
B.13	Stadt Freiburg (Schreiben vom 21.09.2022)
B.14	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
B.15	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 Umwelt
B.16	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 52 Gewässer und Boden
B.17	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen
B.18	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 54.2 Industrie und Gewerbe
B.19	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 33 Pflanzliche und tierische Erzeugung
B.20	Handwerkskammer Freiburg
B.21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B.22	Bundesnetzagentur
B.23	Deutsche Bahn AG
B.24	Landesnaturausschutzverband BW

B.25	NaBu Deutschland e.V.
B.26	NaBu-Gruppe Freiburg
B.27	Unitymedia
B.28	Vermögen und Bau BW
B.29	BAIADBw Referat Infra I 3
B.30	Gemeinde Buchenbach
B.31	Gemeinde Kirchzarten FB5 Abt. Tiefbau
B.32	Gemeinde Oberried
B.33	Gemeinde Stegen
B.34	Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal

C STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Person 1 (Schreiben vom ??)	
C.1.1	<p>Die Gemeinde Kirchzarten hat das Ziel mit der Aufstellung des BPL-Zarten dem Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Dorfkerns zu fördern. Ziel und Zweck des BPL soll sein, die Innenentwicklung zu fördern, Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und die bestehenden Strukturen nicht zu überformen.</p> <p>Als Eigentümer des Flurstückes 51 / St. Peterstr. 5 im Ortsteil Zarten habe ich den Vorentwurf zum BPL-Zarten eingesehen und erweitere Ihren Vorschlag - wie in der angehängten pdf. Datei eingezeichnet - die möglichen Baugrenzen für mein Flurstück. Begründung:</p> <p>Im Prinzip begrüße ich eine geordnete Bebauung sehr, die den Charakter der typischen Dorfstruktur im Erscheinungsbild und in der Nutzungsmischung erhält. Die von mir in Betracht gezogenen Umbauten und Erweiterungen sind mit den von ihnen vorgeschlagenen Baulinien nicht realisierbar. Da meine 2 Kinder dieses Grundstück übernehmen werden und es somit zu einer Teilung kommen wird, benötige ich für die freie Planung die Änderung der Baugrenzen. Mit der Änderung fördern Sie das</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Baugrenzen wurden geprüft und unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes zur Offenlage in Anlehnung des eingegangenen Vorschlags vergrößert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>genannte Ziel der „Schaffung von Wohnraum insbesondere für ortsansässige Bürger“.</p> <p>Geplant ist in diesem Zusammenhang auch die Erstellung einer Garage, parallel zu der des Flurstückes Nr. 50. Zufahrt über die Wittentalstraße mit einer PV-Anlage. Allerdings sieht meine Planung vor, die Frontseite der Garage bereits auf den Grenzpunkt Wittentalstraße zu setzen. Die Wittentalstraße ist in diesem Bereich keine wirkliche Durchfahrtstraße, kaum Verkehr, früher „Gässle“ und jetzt fast nur von den Anliegern benutzt. Mit einem 5 Meter Zufahrtsweg zur Garage wird wertvoller Grund und Boden verdichtet durch weitere Befestigung.</p> <p>Ich bin gerne bereit meine Ausführungen in einem persönlichen Gespräch zu erörtern. Zur Terminfindung und Rücksprache erreichen Sie mich entweder über E-Mail oder Handy</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Mindestabstand von Garagen und Carports, die senkrecht zu öffentlichen Verkehrsflächen stehen, von 5,0 m dient neben der Verkehrssicherheit auch zur Schaffung von Stauraum für einen nicht überdachten PKW-Stellplatz. Weiterhin soll das historisch geprägte Erscheinungsbild des öffentlichen Raums nicht durch KFZ-Garagen und Carports beeinträchtigt werden. Die Zufahrt zur Garage gemäß Ziffer 1.8.1 der Bebauungsvorschriften in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. An dieser Festsetzung wird aufgrund der o.g. Begründung festgehalten.</p> <p>Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt. Im Rahmen der Veranstaltung gab es die Gelegenheit für Rückfragen und weitere Gespräche mit der Gemeinde und den Planern.</p>
		<p>Siehe C 1.1</p>
<p>C.2</p>	<p>Person 2 (Schreiben vom 20.09.2022)</p>	
<p>C.2.1</p>	<p>Jetzt muss ich doch noch meine "Bürgerpflicht" wahrnehmen und meine zwei Anmerkungen als Zartener Bürgerin loswerden:</p> <p>Wunsch: Innenliegende Balkone bzw. Holzvorbauten wie Bundesstr. 15 oder Wittentalstr. 24+26+28+30 und keine Erker, wenn von der Straßenseite gut sichtbar ist.</p> <p>Grund: Die alten Häuser haben glatte Wände, keine Vorbauten. Selbst Gisinger-Bau bemerkte dies und bezeichnete es als Ortsbildprägend.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Auf eine Regelung zur Gestaltung und Ausführung der Balkone in den örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet, da die genannte Balkongestaltung aus Sicht der Gemeinde nicht mehr zeitgemäß und nicht repräsentativ für den Ortsteil Zarten ist. Einige der genannten Beispielbalkone sind kein Bestandteil der historischen Bebauung, sondern gehören zu neueren Bebauungen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Baufenster auf gemeindeeigenem Grundstück - Durchgangsweg für Fußgänger und Radfahrer muss bestehen bleiben bzw. eigentlich sogar aufgewertet werden.</p> <p>Die Verkehrssituation für Radfahrer und Fußgänger am Dorfeingang von Zarten ist unbefriedigend und gefährlich. Die Sicherheit wird seit Jahren bemängelt, aber bisher wurde keine Änderung vorgenommen. Zudem besteht Tempo 50 auf der Bundesstraße.</p> <p>Als eine sichere Ausweichmöglichkeit nutzen viele Schüler, Eltern, Kinder, Erwachsene den "Trampelpfad" über die Gemeindegewiese, von der Gartenstraße zur Fuß- und Radfahrunterführung nach Kirchzarten - und umgekehrt. Es ist damit zu rechnen, dass der Trampelpfad durch die Erweiterung des Kindergartens und durch das veränderte Verkehrsverhalten der Bürger, künftig noch mehr benutzt wird. Durch die zwei so vorgesehenen Baufenster fällt meines Erachtens der Radweg weg. Das halte ich für nicht hinnehmbar.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde plant eine Bebauung des genannten Grundstücks. Der Durchgangsweg (Trampelpfad) auf dem gemeindeeigenen Grundstück soll unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung durch die Festsetzung als Gehweg gesichert werden. Die Herstellung eines Radweges erfordert ausreichende Radien sowie Wegbreiten, wodurch das Grundstück eingeschränkt werden würde. Weiterhin ist durch die entstehende Kreuzung aufgrund von schwierigen Sichtverhältnissen und schnellem Fahrradverkehr auf dem bestehenden Fahrradweg mit Gefahrensituationen zu rechnen. Daher wird auf die Festsetzung als Radweg verzichtet. Die Gemeinde ist sich jedoch der gefährlichen Situation für Fahrradfahrer im Ortsteil Zarten bewusst, weshalb sie sich bemüht Lösungen für die Verkehrssituation für Fahrradfahrer zu finden. Dies wird jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplans sein.</p>
C.3	Person 3 (Schreiben vom 21.09.2022)	
C.3.1	<p>Der Schweizerhof (Flurstücknr. 39) wird ebenfalls aktiv als landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb bewirtschaftet und ist ein zertifizierter Ökobetrieb. Dies ist bei der Ortsbildanalyse bisher nicht berücksichtigt worden.</p> <p>In der Scheune des Schweizerhofes befindet sich neben der Landwirtschaft seit dem Jahr 2014 die Hebammenpraxis im Schweizerhof. Die Praxis stellt aufgrund der geografischen Lage zwischen Freiburg Stadt und dem Hochschwarzwald eine hochrelevante geburtshilfliche Versorgungsstruktur dar. Das Team besteht mittlerweile aus fünf Hebammen. Es besteht eine sehr enge Zusammenarbeit im Kontext Kinderschutz und Frühe Hilfen mit dem Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ortsbildanalyse wird entsprechend angepasst.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Der aktuelle Entwurf sieht eine Baulinie direkt an der Scheune vor. Die bisherige Baugrenze war wesentlich großzügiger (siehe Bebauungsplan zwischen Schulstraße und Dreisam). Die rot schraffierte Fläche auf denen offene KFZ-Stellplätze, oberirdische Garagen (KFZ) und Carports</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Baugrenzen wurden zur Offenlage geprüft. Die Baugrenze wurde im hinteren Grundstücksbereich (in Richtung Dreisam) vergrößert. Aus denkmalchutzgründen (Wahrung der historischen Gebäudeansicht) soll der Grundstücksbereich zwischen Straße und der beiden denkmalgeschützten Gebäuden von</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nicht zulässig sind (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB), nimmt die verbleibende Fläche des Grundstückes ein. Eine bauliche Erweiterung bzw. Ergänzung der Landwirtschaft wie auch der Hebammenpraxis wäre nach unserem Verständnis ausgeschlossen.</p>	<p>einer Bebauung freigehalten werden. Die Grünfläche zwischen dem Hauptgebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche soll durch die Freihaltung von Stellplätzen und Garagen erhalten werden.</p>
C.3.2	<p>Weiter erschließt sich uns nicht, wie (bezogen auf unser Grundstück) die eingezeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25b und Abs.6 BauGB) zustande kommt.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zeigt auf Foto Nummer zehn die erst vor wenigen Jahren von uns erstellte Trockenmauern. Wir haben über die Jahre den Schweizerhof im Sinne des Denkmalschutzes renoviert und legen hierbei großen Wert auf das Zusammenspiel von historischer Architektur und Natur.</p>	<p>In dem beschriebenen Bereich fanden Anpassungen statt. Nachdem die Gewässeroberkante vermessen wurde, konnten die noch begrünten Bereiche innerhalb der Gewässerrandstreifen verortet werden. Diese werden nun, wie auch in diesem Fall, als Private Grünflächen dargestellt. Die eingezeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25b und Abs.6 BauGB) entfällt zukünftig, da diese Bereiche auf der Böschung der Dreisam liegen.</p>
C.3.3	<p>Gerne würden wir mit den entscheidenden Personen ins Gespräch gehen, um eine zukunftsorientierte Grundlage sowohl für die Landwirtschaft als auch die Hebammenpraxis zu schaffen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt. Im Rahmen der Veranstaltung gab es die Gelegenheit für Rückfragen und weitere Gespräche.</p>
C.3.4	<p>Wir bitten um die Bestätigung des fristgerechten Eingangs der Stellungnahme.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Bestätigung zum fristgerechten Eingang der Stellungnahme ist erfolgt.</p>
C.4	<p>Person 4 (Schreiben vom 21.09.2022)</p>	
C.4.1	<p>Nach unserem Informationsabend – für dessen Unterstützung wir uns nochmals recht herzlich bei Ihnen Frau Hunger bedanken – haben wir nochmals alle Punkte, die dort angesprochen wurden, innerhalb der Vorstandschaft auf den Prüfstand gestellt.</p> <p>Uns als Bürgerverein Zarten e. V. ist es bekanntlich genauso wichtig wie Ihnen, das Gemeinwohl in den Vordergrund zu stellen und zu fokussieren und Einzelinteressen nahezu vollumfänglich nicht zu vertreten.</p> <p>Nach ausführlicher Besprechung und Durchsprache möchten wir nachfolgende Punkte jedoch im Rahmen der ersten Offenlage einbringen und Sie bitten, dies im</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Rahmen des Verfahrens zu prüfen und als Ergänzung/Änderungsantrag anzusehen:	
C.4.2	<p>Erweiterung des Bebauungsplans -1-</p> <p>Da wir die Ortseingänge von Zarten in Verbindung mit dem Kernort als besonders schützenswert ansehen bezüglich des optischen Gesamteindrucks und der Sicht von außerhalb der Ortsgrenze, möchten wir auch die Grundstücke „Am Rainle“ 12/3,12/2,12/1,11/3,11/2 und 9/1 im Bebauungsplan inkludiert wissen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan dient vor allem dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Dorfkerns. Die genannten Grundstücke „Am Rainle“ haben aus Sicht der Gemeinde kaum Innenentwicklungspotenzial. Die Gemeinde verzichtet daher auf die Aufnahme der Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p>
C.4.3	<p>Erweiterung des Bebauungsplans -2-</p> <p>Den gleichen Sachverhalt sehen wir ebenfalls als notwendig, im Bereich „Im Grün“ bis zum Eingang der Kleingärten. Auch hier bitten wir nachfolgenden Grundstücke in den Bebauungsplan aufzunehmen: 61/1, 61/2, 60/5, 60/6, 60/7, 60/8, 60/9, 60/11, 60/12.</p> <p>Hier insbesondere, weil diese Grundstücke in der „grünen Line“ am Rande des Scherbaches und in der Flucht der „Alten Säge“ ebenfalls den Vorgaben des dann existierenden Bebauungsplans entsprechen sollten.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die genannten Grundstücke haben aus Sicht der Gemeinde keinen Bezug zum historischen Dorfkern. Das der Alten Säge zugewandte Flurstück Nr 60/12 wurde bereits neu bebaut, wodurch der Zusammenhang mit der historischen Bebauung bereits durchbrochen wurde. Die sonstige Bebauung „Im Grün“ stammt aus den 60er Jahren. Aus diesem Grund ist die Notwendigkeit eines Bebauungsplans mit dem Ziel des Erhalts des historischen Dorfkerns an dieser Stelle nicht gegeben. Die Gemeinde verzichtet daher auf die Aufnahme der Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p>
C.4.4	<p>Festschreibung eines Radweges</p> <p>Auf Grund der immensen und sehr stark frequentierten Nutzung eines nicht offiziellen Radweges über das Gelände 70 (Stirnseite Gartenstraße bzw. gemeindeeigenes Gelände am Ortsteingang), sehen wir es hier als unbedingt erforderlich an, dass dort auf dem Bebauungsplan ein Fahrradweg als Verbindung „Gartenstraße“ -> Fuß-/Radweg Zarten-Kirchzarten fixiert wird.</p> <p>Da wir bekanntlich einen nicht zu entschärfenden Unfallschwerpunkt im Bereich des Ortseinganges „Übergang Richtung Andris-Kapelle“ (Grundstück 896) haben und im Bereich „Übergang Fahrradweg/Bundesstraße“ (Grundstück 476), muss es weiterhin gewährleistet sein, dass die Fahrradfahrer jeglichen Alters und aus den verschiedensten Motivationsgründen sicher aus dem Bereich „Alte Säge/Zardunastraße/Gartenstraße“ auf den Fahrradweg nach Kirchzarten kommen.</p> <p>Die Bebauung des Grundstücks 70, als solches stellen wir nicht in Abrede, aber ein zusätzlicher Fahrradweg muss in</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde plant eine Bebauung des genannten Grundstücks. Der Durchgangsweg (Trampelpfad) auf dem gemeindeeigenen Grundstück soll unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung durch die Festsetzung als Gehweg gesichert werden. Die Herstellung eines Radweges erfordert ausreichende Radien sowie Wegbreiten, wodurch das Grundstück eingeschränkt werden würde. Weiterhin ist durch die entstehende Kreuzung aufgrund von schwierigen Sichtverhältnissen und schnellem Fahrradverkehr auf dem bestehenden Fahrradweg mit Gefahrensituationen zu rechnen. Daher wird auf die Festsetzung als Radweg verzichtet. Die Gemeinde ist sich jedoch der gefährlichen Situation für Fahrradfahrer im Ortsteil Zarten bewusst, weshalb sie sich bemüht Lösungen für die Verkehrssituation für Fahrradfahrer zu finden. Dies wird jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplans sein.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Einklang der Bauungsfenster und der erforderlichen Mindestabstände stehen und berücksichtigt werden.</p>	
<p>C.4.5</p>	<p>Berücksichtigung + Beurteilung der Park-situation</p> <p>Allgemein sehen wir als Bürgerverein Zarten e. V., auch als Lehre aus Versäumnissen der Vergangenheit als wichtig an, dass die Parksituation nochmals über-dacht und angepasst wird.</p> <p>Es mangelt im gesamten Ort an ausrei-chend PKW-Stellplätzen; insbesondere in den Bereichen der engen Bebauung wie z. B. Rößlehof-Areal, Wittentalstraße, etc.</p> <p>Im Bereich des Areals „Seppenhof“ sehen wir hier perspektivisch sehr großen Hand-lungsbedarf und erheben höhere Forde-rungen an Bauherren und Bauträger als led-iglich 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit.</p> <p>Im Bereich der „Bundesstraße“ haben wir schon jetzt (analog Wittentalstraße, Wei-lerweg, Eschenweg, etc.) viel zu wenige Stellplätze.</p> <p>Man geht wohl (die aktuellen Berichte soll-ten Ihnen bekannt sein), nicht mehr nur von bis zu zwei Fahrzeugen pro Wohnein-heit aus, sondern – trotz gerne gesehener Trendwende auf dem Lande – geht die Tendenz eher Richtung Drittauto.</p> <p>Eine Reduzierung im Privatbereich ist ak-tuell trotz Energie- und Umweltgedanke nicht abzusehen.</p> <p>Dazu kommen bei Gebäuden mit mehre-ren Wohneinheiten immer noch der Sach-verhalt von Besuchern, zusätzlichen Zwei-rädern, Zweckentfremdung von Stellplät-zen, etc. etc. und im Bereich „Ortsaus-gang/Bundesstraße“ sicherlich noch eine erhöhte Frequentierung durch den neuen (Jurte-)Kindergarten. Wir gehen nicht da-von aus, dass trotz Umweltkonzept hier alle Kinder mit dem Fahrrad oder zu Fuß kommen; erst recht nicht, wenn man die Wohnorte der Eltern sieht, welche Inte-resse hier bekundet haben.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im gesamten Ortsteil Zarten gilt die Stellplatzsat-zung der Gemeinde Kirchzarten. Auf diese wird im Bebauungsplan hingewiesen. Diese gilt für das ge-samte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Aus Sicht der Gemeinde soll diese weiterhin gelten, da die 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bereits eine Er-höhung der gesetzlichen Vorgaben nach LBO Baden-Württemberg darstellen und gleichzeitig eine Mischkalkulation innerhalb der Gemeinde darstel-len.</p> <p>Dies wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Regelung der Stellplatzsatzung bezieht sich auf die Stellplätze je Wohneinheit. Bei baulichen Anla-gen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr (z.B: Kindergarten) zu erwarten ist, sind notwendige KFZ-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausrei-chen. Die notwendige Zahl wird in der Verwaltungsvorschrift Stellplätze im Anhang 1 geregelt. Somit ist dieser Faktor nicht bei der Betrachtung der Stell-platzerhöhung für Wohngebäude zu hinzuzuziehen.</p>
<p>C.4.6</p>	<p>Wir möchten Sie freundlicherweise bitten diese Sachverhalte als Antrag des Bürger-verein Zarten e. V. in Ihre weitere Bearbei-tung aufzunehmen und stehen für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sachverhalte des Bürgerverein Zarten e.V. wur-den im Rahmen der weiteren Bearbeitung und Er-stellung des Entwurfs zur Offenlage geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt (vgl. C. 4.1 -C4.5).</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bitte halten Sie uns freundlicherweise parallel über weitere Termine (insbesondere die öffentlichen Veranstaltungen) auf dem Laufenden, so dass wir hier nicht von Kurzfristigkeiten überrascht werden.</p> <p>Bedenken Sie, dass wir diese wohlwollende Mitarbeit ehrenamtlich betreiben und dementsprechend auch Zeit für gewisse Maßnahmen und Absprachen benötigen; insbesondere auch in der anstehenden Vorweihnachtszeit.</p>	<p>Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 23.11.2022 vorgestellt. Im Rahmen der Veranstaltung gab es die Gelegenheit für Rückfragen und weitere Anregungen.</p>
C.5	Person 5 (Schreiben vom 21.09.2022)	
C.5.1	<p>Im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten, Ausgabe Nr. 31 vom 04. August 2022, erfolgte die öffentliche Bekanntmachung bezüglich der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Ortsteil Zarten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.</p> <p>Zunächst dürfen wir unsere Wertschätzung für die professionelle Vorarbeit der Verwaltung im Einklang mit den gemeinderätlichen Gremien sowie den Fachbüros fsp.Stadtplanung und faktorgrün zum Ausdruck bringen.</p> <p>Auf der Grundlage des im Dezember 2020 eingereichten, negativ beschiedenen Bauantrags hatten wir Kontakt mit Ihnen, Herrn Bürgermeister Andreas Hall sowie den Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten.</p> <p>Mit unserer Präsentation vom 11. März 2022 konnten wir dem Gemeinderat Kirchzarten eine überzeugende Überarbeitung der Machbarkeitsstudie vorstellen, in der wir insbesondere auf die Belange der Verwaltung und der Gemeinderatsfraktionen eingegangen sind. Insgesamt sind wir überzeugt, dass durch die berechtigten und gewürdigten Anregungen und die gemeinsam erarbeiteten Lösungen ein noch besseres städtebauliches Konzept zur Wahrung der dörflichen Strukturen und zur Beibehaltung von Sichtachsen entstanden ist.</p> <p>Unter Einbindung unserer Architekten und Fachplanern, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Schlüsselfertigbau und im Bauträgerbereich haben wir die Unterlagen des laufenden</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bebauungsplanverfahrens durchgearbeitet und diskutiert. Im Grundsatz sehen wir unser Bauvorhaben in der Bundesstraße 27 im Einklang mit den ausgelegten Satzungen, der Planzeichnung, den Bebauungsvorschriften, der Begründung, dem Umweltbeitrag und der artenschutzrechtlichen Prüfung.</p> <p>Die nachfolgende Anregung hatten wir bereits zustimmend im Gemeinderat vorgebracht.</p>	
<p>C.5.2</p> <p>C.5.3</p>	<p>Bebauungsplanvorschriften: 1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Begründung: 3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude</p> <p>Die Vorgabe „in Wohngebäuden ist je angefangener 140 qm Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO eine Wohnung zulässig, insgesamt sind jedoch maximal acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig“ wird zur Konsequenz haben, dass die Deckung nachgefragten Wohnungsbaus in dörflicher Struktur nicht möglich ist.</p> <p>Eines der fünf wesentlichen, vom Gemeinderat gesteckten Ziele der Planung ist die Schaffung von Wohnraum, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung.</p> <p>Das Konzept unserer Planung sieht ein dörfliches Ensemble mit drei Mehrfamilienwohnhäusern für eine durchmischte Bewohnerstruktur vor. Wir haben im Vorfeld des Grundstücksankaufs eine Marktuntersuchung vorgenommen und sehen das ortsansässige Nachfragepotential in Eigentums- und Mietwohnungen für Familien und Paare, für Singles und Alleinstehende sowie verwitwete Senioren im Alter, die bevorzugt ihr gewohntes Lebensumfeld beibehalten möchten.</p> <p>Bei den Wohnungen für Familien dürfen wir beachten, dass wir in Bezug auf die zur Verfügung gestellten Quadratmeter Wohnflächen nicht in der konkurrierenden Reihenhausliga „spielen“, heißt vermehrt Geschosswohnungen über 100 qm Wohnfläche sind erfahrungsgemäß schwer vermarktbar. Der (neue) Trend geht aufgrund der Verkaufspreis-, Baukosten- und Baunebenkostenentwicklung zu weniger Wohnfläche pro Person und damit zu effizient genutzten Wohnungsgrundrissen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung, dass je angefangener 140 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist, ermöglicht bereits eine höhere Dichte als im bisherigen Bestand vorhanden ist. Daher ermöglicht sie bereits eine Innenentwicklung sowie die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. Die Gemeinde sieht zwar die Verträglichkeit einer weiteren Verdichtung der Wohneinheiten für das genannte Vorhaben, jedoch nicht für das gesamte Plangebiet. Die Verträglichkeit der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden wurde anhand von Stichprobenrechnungen einzelner Grundstücke geprüft, weshalb die bisher festgesetzten Werte als verträglich angesehen werden können, eine weitere Verdichtung jedoch weniger dem dörflichen Charakter entsprechen würde. Daher wird an der bisherigen Festsetzung festgehalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Darüber hinaus gewichten die Wohnungsnutzer, Eigentümer und Mieter, bei der Entscheidung der Wohnungsgröße vermehrt die quadratmeterabhängige „zweite Miete“, die Mietnebenkosten.</p> <p>Die Immobiliennachfrage für Eigennutzer lässt uns im Zuge der massiven Veränderungen der Marktsituation aufgrund der Zinswende und der Neufestlegung der Liquiditäts-Lebenskosten seitens der Banken ein Umdenken erkennen. In der Folge der gravierenden Veränderungen wirtschaftlicher Rahmenparameter achten die Eigennutzer beim Wohnungskauf auf möglichst flexibel und praktisch geschnittene Wohnungsgrundrisse, bei denen an Quadratmetern Wohnfläche - und damit Kosten - gespart werden kann.</p> <p>Wir berichteten bei unserer Vorstellung des Wohnkonzeptes im Gemeinderat von unseren Erfahrungen in den jüngst fertiggestellten Bauobjekten in Staufen im Breisgau, in Schallstadt und in Ebnet. Bei unserer Marktuntersuchung im dörflichen Umfeld wurden wir immer wieder darauf aufmerksam gemacht, für (verwitwete) Senioren attraktiven Wohnungsbau im Alter zur Verfügung zu stellen, nachdem die Kinder aus dem Haus sind, der Ehepartner verstorben ist, die Senioren jedoch in ihrem gewohnten dörflichen Umfeld bleiben möchten. In Zarten gibt es einen überschaubaren Angebotsmarkt an kleinen Seniorenwohnungen, das benachbarte Kirchzarten und Stegen verfügen über gut ausgelastete Seniorenwohnanlagen, Betreutes Wohnen und Pflegeheime. Jede Seniorin, jeder Senior in Zarten, die/der sich entscheidet vom eigenen Haus mit Garten in eine altersgerechte, barrierefreie Wohnung umzuziehen, gibt einer jungen Familie die Chance eines neuen Zuhause.</p> <p>Daher haben wir eine moderne, flexible Wohnform entwickelt (und erfolgreich in zahlreichen dörflichen Umlandgemeinden umgesetzt), indem wir den Schwerpunkt unseres Wohnungsgemenges auf die Dreizimmerwohnung mit 75 bis maximal 90 qm Wohnfläche legen. Diese Wohnungsgrößen geben uns die Möglichkeit im späteren Vertrieb, flexibel auf die Wohnbedürfnisse der Erwerber und Mieter einzugehen durch optionale Duplex-</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wohnungen und mögliche Zuschaltzimmer, die wir planerisch bereits in der Entwurfsplanung berücksichtigen. Wir verweisen auf das dem Gemeinderat am 11. März 2022 vorgestellte Wohnkonzept, Seite 46. Durch den geplanten „Dreispanner“ im Regelgeschoss (Erd- und Obergeschoss) lässt sich die mittige Zweizimmerwohnung den jeweilig in den Stirnseiten ausgebildeten Dreizimmerwohnungen zuschlagen. Oder alternativ der Zuschlag eines Zimmers der projektierten Zweizimmerwohnung zu der Dreizimmerwohnung bei gleichzeitigem Verbleib einer Einzimmerwohnung. Diese Ein- oder reguläre Zweizimmerwohnung im Regelgeschoss ist eine idealtypische Seniorenwohnung. In den Dachgeschossen sind zwei Wohnungen vorgesehen, auch diese könnten optional zusammengelegt werden.</p>	
C.5.4	<p>Aufgrund der Vorgabe des Stellplatzschlüssels der Gemeinde, der notwendigen Flexibilität der Wünsche der Erwerber und Mieter sollten wir auf die höchstmögliche Wohnungsanzahl planen mit der späteren Option der Umsetzung von vorerwähnt skizzierten Duplex-Wohnungen und Zuschaltzimmern.</p> <p>Konkret bedeutet dies für unser Bauvorhaben in der Bundesstraße 27 bei Bauantragsstellung:</p> <p>Erdgeschoss: 3 Wohneinheiten Obergeschoss: 3 Wohneinheiten Dachgeschoss: 2 Wohneinheiten</p> <p>In der Summe acht Wohnungen pro Gebäude, entsprechend der Formulierung unter Punkt 1.7 der Bebauungsplanvorschriften. Demgegenüber steht im Zielkonflikt die Reglementierung von je angefangener 140 qm Grundstücksfläche pro Wohneinheit. Bei 2.814 qm Grundstücksfläche wäre die reduzierte Vorgabe 21 Wohneinheiten.</p> <p>Unsere Anregung wäre entsprechend, diese Formulierung in den Bebauungsplanvorschriften als „Oder-Regelung“ anzupassen. Alternativ wäre rechnerisch auch eine Reduktion der Referenz auf 115 qm Grundstücksfläche vorstellbar.</p>	Siehe C.5.3.
C.5.5	Eine weitere Anregung erlauben wir uns, vorzutragen.	Dies wird berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.5.6	<p>Bebauungsplanvorschriften: 2.2 Dachgestaltung</p> <p>Begründung: 4.2 Dachgestaltung</p> <p>Im Vergleich zu Bebauungsplanvorschriften vergleichbarer Plangebiete ist die Gestaltung der Dachlandschaften mit Dachgauben, gerade durch die Vorgaben der Schemaskizzen, sehr im Detail festgeschrieben.</p> <p>Wir möchten unterstreichen, dass sich die Dachaufbauten in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachflächen einfügen sollten und somit dem Standard in Kirchzarten entsprechen. Eine Vorgabe mit einer Relation von 65 % bis besser 70 % (Gesamtlänge Dachgauben / Gebäudewand) wäre daher für die von uns vorgesehene attraktive Architektur und damit verbundene Wohnqualität wünschenswert und zielführend.</p>	<p>Die Regelung zur Gesamtlänge der aller Dachgauben unter Ziffer 2.2.3 der Bebauungsvorschriften wurde zur Offenlage angepasst. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf demnach maximal 50 % der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, betragen. Sofern es sich jedoch um Schleppgauben handelt, darf die Gesamtlänge der Dachgauben maximal 70 % der darunter liegenden Gebäudewand betragen.</p> <p>Dies wird als verträglich eingestuft, da bereits Gebäude im Bestand (z.B. Gasthaus Bären) ähnlich dimensionierte Schleppgauben aufweisen</p>
C.5.7	<p>Unsere Hinweise, unsere Anregungen sehen wir in Bezug auf das gesamte Bebauungsplangebiet für förderlich und zielführend.</p> <p>Wir sind gerne bereit Ihnen, dem Gemeinderat unsere Planungsgrundsätze gerade mit Blick auf die Duplex-Wohnungen und Zuschaltzimmer in einem persönlichen Gespräch zu erläutern. Erfolgreich umgesetzte Referenzen legen wir ebenso gerne auf Wunsch vor.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt. Im Rahmen der Veranstaltung gab es die Gelegenheit für Rückfragen und weitere Gespräche.</p>
<p>C.6 Person 6 (Schreiben 1 vom 23.09.2022)</p>		
C.6.1	<p>Ich lege Einspruch ein, gegen den Bebauungsplan Zarten. es geht um die Flurstücksnummer 59 und 59/1. Entlang des Baches, südlich der Scheune mit Stall sind 10 Meter Grenzabstand zu breit. Bei Grundstücken sind 2,50 Meter üblich und bei Gewässerrand Streifen sind 5 Meter erforderlich. Bei dem Scherbach bei dem es sich um einen Kanal mit Ein- und Auslauf im Dorf handelt, müssen 5 Meter genügen. Östlich bin ich bereit auch statt 5 Meter 7 Meter einzugehen. Stelle fest, dass auf der Seite über dem Bach Richtung Osten (Richtung Im Grün) genau gegenüber Parkplätze für Car Sharing und für Bürger erstellt sind. Ich bin privat und kann nicht kompensieren, was die Gemeinde zubaut. Die Hocheinfahrt Scheune</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Lage des Gewässerrandstreifens wurde zur Offenlage vermessen und ergänzt. Auf dessen Grundlage wurde der Abstand der Baugrenzen in Richtung Süden angepasst. Diese wurden in Richtung Süden vergrößert. Unter Berücksichtigung, dass ein Erhalt der beiden Bestandsbäume in Richtung Straße möglich ist, wurde das Baufenster in Richtung Hofeinfahrt sowie in Richtung Bach vergrößert, sodass eine zukünftige Bebauung in Richtung Bach möglich ist. Die private Grünfläche in Richtung Bach wurde in dadurch reduziert, sodass das Grundstück ausreichend bebaut werden kann, ohne dem Ziel des Bebauungsplans (dem Erhalt der prägenden öffentlichen Freiraumstrukturen) zu widersprechen. Die genannten Car-Sharing Parkplätze wurden zur Offenlage geprüft und ergänzt. Die Errichtung von (Car-Sharing) dient dem öffentlichen Interesse. Die Anlage in dieser Stelle hatte</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	war im ersten Entwurf als Baufenster berücksichtigt, so soll es bleiben.	zur Folge, dass die große zusammenhängende Grünfläche an der Alten Säge erhalten werden konnte. Auch waren keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig, da die Parkplätze direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzen. Außerdem sind die öffentlichen Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise ausgeführt (Kies), so dass der Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich beeinträchtigt wird.
	(Schreiben 2 vom 23.09.2022)	
C.6.2	Im Anhang habe ich im Plan meine Forderungen eingezeichnet. Beim Flurstück 59/1 sollen 5 Meter Abstand geplant werden, was die Grenze zum südlichen Bach betrifft. Anlage/Plan	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand der Grenze zum südlich gelegenen Dorfbach richtet sich nach den Regelungen zu Gewässerrandstreifen, wonach der Gewässerrandstreifen von Neubebauung freizuhalten ist. Der Gewässerrandstreifen wurde zur Offenlage in der Planzeichnung ergänzt und der Abstand entsprechend angepasst.
	(Schreiben 3 vom 23.09.2022)	
C.6.3	Ich will noch bemerken, dass auf dem Flurstück 59/1, wo ich ein Haus mit 2 Wohnungen baute, 2 Carports nördlich des Wohnhauses geplant sind in absehbarer Zeit zu bauen. Man würde auf 6 x 6 Meter bauen, wie gesagt als Carport. Das ist mir ein wichtiges Anliegen.	Dies wird ohne Änderung zur Kenntnis genommen. Auf dem genannten Flurstück werden oberirdische Garagen und Carports gemäß Planzeichnung grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Allerdings müssen oberirdische Garagen und Carports zur Wahrung des durch die historische Umgebungsbebauung geprägten Erscheinungsbilds des öffentlichen Raums einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Außerdem beruht die Straßenachse der Baugrenze auf der Gebäudeflucht des denkschmalgeschützten Gebäudes der Flurstück Nr- 59. Insofern die festgesetzten Mindestabstände eingehalten werden, kann ein Carport nördlich des Wohnhauses errichtet werden.
C.7 Person 7 (Vororttermin im Rathaus)		
C.7.1	Bei dem Grundstück handelt es sich um den Weilerweg 1. • Ab wann kann man wieder Bauanträge bzw. Abrissanträge/ Bauvoranfragen stellen?	Zur Sicherung der Planung des in Aufstellung begriffenen Bebauungsplans „OT Zarten“ gilt derzeit eine Veränderungssperre als eigenständige Satzung. Die Veränderungssperre ist seit dem 01.04.2021 rechtskräftig und gilt gemäß § 17 BauGB für die Dauer von zwei Jahren. Nach Ablauf dieser zwei Jahre kann die Gemeinde die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängern. Während der Geltungsdauer einer Veränderungssperre können jederzeit Bauvoranfragen gestellt werden. Im Gemeinderat wird geprüft, ob sie den Zielen des Bebauungsplans widersprechen. Sofern unklar ist, ob die Ziele des Bebauungsplans mit der Bauvoranfrage übereinstimmen,

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Das Baufenster ist derzeit um den Ist-Bestand gezogen. Im Zuge einer neuen Gestaltung des vorderen Hauses ist es ggf. mittel- bis langfristig sinnvoll, einen Schuppen zu versetzen. Daher würden wir gerne um eine Ausweitung des Baufensters bitten, ohne aber zusätzliche Versiegelung anzustreben. Insgesamt würden durch die geplanten Änderungen sogar Grünflächen auf dem Grundstück generiert werden. • Sind die Bäume in dem Stamm Maß zu Pflanzen oder sollte dieser lediglich nach einer bestimmten Zeit erreicht werden? • Da das Thema Energie immer wichtiger wird, würden wir auch hierzu gerne ein paar Optionen kennen: • Ist die Nutzung von Solarthermie möglich? Gibt es hier Restriktionen für evtl. Bohrungen? • Ist Brunnenbohren erlaubt, bzw. Reaktivierung von Altbestand möglich? • Sind Regenwasserzisternen erlaubt? 	<p>kann die Bauvoranfrage vom Gemeinderat zurückgestellt werden. .</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Baugrenzen werden zur Offenlage geprüft und im nördlichen Bereich vergrößert, um die gewünschten Entwicklungen realisieren zu können.</p> <p>Die Vorgaben zum Stammumfang beziehen sich auf den Pflanzzeitpunkt. Somit wird gewährleistet, dass Gehölze mit einer guten Grundqualität gepflanzt werden.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Bebauungsvorschriften sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen zulässig, jedoch nur in reflektionsarmer Ausführung. Dadurch ist die Nutzung von Solarthermie möglich. Restriktionen für Bohrungen sind kein Regelungsbestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Die Erlaubnis von Brunnenbohrungen ist kein Regelungsbestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Zur Offenlage wird eine Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser und damit einhergehend die Zulässigkeit von Zisternen geregelt. Demnach sind Regenwasserzisternen erlaubt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Sind 2 Vollgeschosse plus einen Dachstuhl möglich (Hintergrund hierzu wäre evtl. eine kleinere Versiegelungsfläche zu erreichen) • Wie hoch dürfen Sträucher am Grundstücksrand sein, bzw. wie weit müssen Sie vom Rand entfernt sein, um größer als 80cm sein zu dürfen? Wir planen derzeit einen Sichtschutz mit Sträuchern zur Straße (Insekten- & Vogelfreundlich) und wären durch diese Regelung massiv eingeschränkt. Zusätzlich sehen wir keine Einschränkung des Straßenverkehrs durch eine höhere Hecke auf dem Grundstück gegeben, da bei angepasster Geschwindigkeit kein Problem entsteht. 	<p>Der Bebauungsplan setzt kein Maß der baulichen Nutzung fest (u.a. keine Zahl der Vollgeschosse). Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich demnach nach § 34 BauGB (Maß der umgebenden Bebauung). Aufgrund der umgebenden Bebauung sind 2 Vollgeschosse plus ein Dachstuhl möglich.</p> <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Regelung der Höhe von Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen dient sowohl der Verhinderung von „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen im Straßenraum als auch der Sicherung der Durchlässigkeit zwischen öffentlichem und privatem Raum. Im Bereich von Zufahrten und Straßenkreuzungen dient die Regelung zusätzlich der Verkehrssicherheit. Daher wird an der entsprechenden Regelung in den örtlichen Bauvorschriften festgehalten.</p>
<p>C.8 Person 8 (Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2022)</p>		
C.8.1	<p>Der Trampelpfad in Verlängerung der Gartenstraße sollte im Bebauungsplan nicht nur als Fußweg, sondern auch als Radweg festgesetzt werden. Dieser wird heute schon auch von vielen Schülern als Radweg genutzt.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung als Fuß- und Radweg würde aufgrund der notwendigen Wegbreiten und Verkehrsradien bedeuten, dass die Bebaubarkeit des Grundstückes stark eingeschränkt wäre (Wegfall eines der beiden Baufenster). Aufgrund dessen wird der Weg lediglich als Fußweg festgesetzt. Die Gemeinde ist sich jedoch der gefährlichen Situation für Fahrradfahrer im Ortsteil Zarten bewusst, weshalb sie sich bemüht Lösungen für die Verkehrssituation für Fahrradfahrer zu finden. Dies wird jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplans sein.</p>
<p>C.9 Person 9 (Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2022)</p>		
C.9.1	<p>Die Verlängerung der Gartenstraße (heutiger Trampelpfad) sollte im Bebauungsplan nicht nur als Fußweg, sondern zur Vermeidung eines Unfallschwerpunktes für Fahrradfahrer auch als Radweg festgesetzt werden.</p>	<p>Siehe C.9</p>
<p>C.10 Person 10 (Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2022)</p>		
C.10.1	<p>Anregung zur Verschiebung des Baufensters auf dem Flurstück Nr. 27, sodass die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Baufenster wird entsprechend der Abstandsflächen in Richtung Südwesten verschoben. Die</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	bei einer Bebauung eingehalten werden können. Die Erweiterungsmöglichkeiten durch das Baufenster sollen sich eher nach Nordwesten entwickeln.	Erweiterungsmöglichkeiten entwickeln sich dadurch in Richtung Nordwesten. Bei der Anpassung des Baufensters wird der zu erhaltende Bestandsbaum berücksichtigt.
C.11 Person 11 (Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2022)		
C.11.1	Herausnahme der Festsetzung als private Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 34	Dies wird berücksichtigt. Die als privates Grün festgesetzte Fläche wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen und als Ackerland belassen, da die Nutzung gleichbleibt.
C.12 Person 12 (Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2022)		
C.12.1	Vergrößerung des Baufensters auf dem Flurstück nr. 3 im nördlichen Bereich sowie auf dem Flurstück Nr. 10/1 in Richtung Osten, sodass eine Bebauung ermöglicht werden kann.	Dies wird berücksichtigt. Die Baufenster auf den Flurstücken Nr 3 und Nr. 10/1 werden entsprechend vergrößert, um einen Erweiterungsspielraum zu ermöglichen.
C.13 Person 13 (Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2022)		
C.13.1	Das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 59 soll in Richtung Osten vergrößert werden, sodass das Baufenster auf bis zu 7m an die Böschungsoberkante heranrückt. Zudem soll die bestehende Hofeinfahrt in das Baufenster mit einbezogen werden.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die private Grünfläche wird in Richtung Osten auf 10m ab Böschungskante verkleinert. Dies entspricht einem Gewässerrandstreifen im Außenbereich. Das Baufenster wird entsprechend vergrößert. Die Hofeinfahrt wird teilweise in das Baufenster einbezogen, allerdings nur so weit, dass die beiden erhaltenswerten Bestandsbäume nicht beeinträchtigt werden.