

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung

„Gewerbegebiet Fischerrain III“ (Gemeinde Kirchzarten)

Der Gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal hat am 28.01.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Fischerrain III“ gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

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

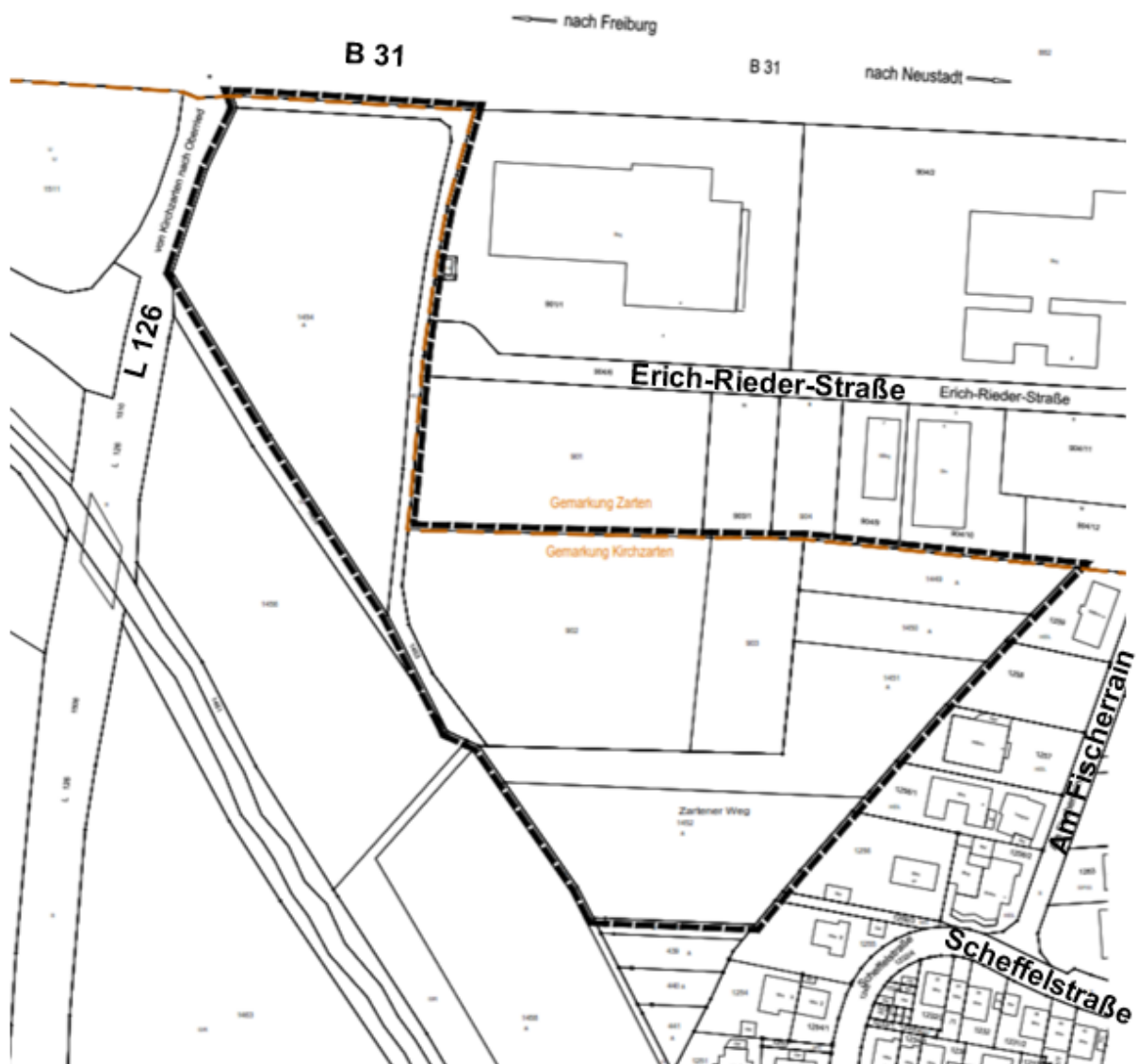
Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich in der Straße Am Fischerrain 9 die Freie Schule Dreisamtal, die seit 2004 besteht und sich laufend weiterentwickelt. Aufgrund der positiven Entwicklung und der damit steigenden Schülerzahlen benötigt die Freie Schule weitere Flächen für künftig erforderliche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

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

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal von 2012 für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen darstellt und der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser punktuell geändert werden.

Lage des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kirchzarten, direkt angrenzend an das Gewerbegebiet Fischerrain II. Es wird im Westen und Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen, im Norden und Nordosten durch die in Tieflage befindliche B 31 und des Gewerbegebiets Fischerrain II umgeben. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf der 7. punktuellen Flächennutzungsänderung wird mit Begründung, Flächensteckbrief, Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Gutachten und Natura2000-Vorprüfung vom

08.06.2026 bis einschließlich 10.07.2026 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Internetseite der Gemeinde Kirchzarten unter
<https://www.kirchzarten.de/de/meldungen/?id=645>

auf der Internetseite der Gemeinde Buchenbach unter
<https://www.buchenbach.de/p/flaechennutzungsplan>

auf der Internetseite der Gemeinde Oberried unter
<https://www.oberried.de/p/7-punktuelle-flaechennutzungsplanaenderung>

auf der Internetseite der Gemeinde Stegen unter
<https://www.stegen.de/p/gvv-dreisamtal>

im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist

im **Rathaus der Gemeinde Kirchzarten** (Verwaltungsscheune, Talvogteistraße 2a, 79199 Kirchzarten), Fachbereich 5 - Bauwesen, während der üblichen Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag: 08:00 bis 12:00 Uhr,
Montag und Mittwoch: 14:00 bis 16:00 Uhr,
Donnerstag: 14:00 bis 18:00 Uhr,

im **Rathaus der Gemeinde Buchenbach** (Hauptstraße 20, 79256 Buchenbach) während der üblichen Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag: 08:00 bis 12:00 Uhr
Dienstag: 14:00 bis 18:00 Uhr

im **Rathaus der Gemeinde Oberried** (Klosterplatz 4, 79254 Oberried) während der üblichen Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag: 08:00 bis 12:00 Uhr
Donnerstag: 14:00 bis 18.30 Uhr

im **Rathaus der Gemeinde Stegen** (Dorfplatz1, 79252 Stegen)

während der üblichen Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag: 08:00 bis 12:00 Uhr
Dienstag: 14:00 bis 17:30 Uhr

öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** vom November 2025 (Büro Anne Pohla Freie Landschaftsarchitektin)
Dies Unterlage enthält die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
 1. auf die Flora und Fauna:
potentielle Beeinträchtigung des Lebensraumes in und um den Gehölzbestand im Südwesten, potentielle Beeinträchtigung von Fledermäusen durch Licht, potentielle Beeinträchtigung von Teil-Lebensräumen häufig vorkommender Vögel, potentielle Beeinträchtigung der Arten des Anhangs II der FFHRL im Krumbach; Umsetzung einer fledermaus- und insektenschonenden Beleuchtung v.a. im Südteil des Plangebietes, Verzicht auf große Glasflächen an den nach Süden und Westen exponierten Fassaden und / oder bautechnischen Maßnahmen, Reinigung des in den Osterbach einzuleitenden Oberflächenwassers, Beobachtung über Ökologische Baubegleitung; damit sind keine Verbotstatbestände zu erwarten, die Beeinträchtigungen sind vermeidbar
 2. auf den Boden / Fläche:
Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Eingriff in die Fläche, Verlust von rund 3,77 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche; Minimierung des Eingriffs in den Boden und die Fläche nicht möglich, Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplans über externe Ausgleichsmaßnahmen
 3. auf die Landschaft / Erholung:
Beeinträchtigung aufgrund von Vorbelastungen gering; Erhaltung und Schutz des Gehölzbestandes mit großen Eichen, Eingrünungsmaßnahmen, Auswirkungen sind damit im Bebauungsplan minimierbar
 4. auf das Klima / Luft:
Vergrößerung der Baufläche als Wärmeinsel, Barrierewirkung der Gebäude für Luftaustausch; Vermeidung von Querriegeln in der Hauptwindrichtung, gute (Dach-)

Begründung zur Minderung der Aufheizung befestigter Flächen; Eingriffe mittlerer Erheblichkeit, Eingriffe sind im Bebauungsplan minimierbar

5. auf den Menschen:

Lärmbelastung zum Teil über den zulässigen Grenzwerten; passive Schallschutzmaßnahmen über Grundrissorientierung und Schalldämmung der Außenbauteile im Bebauungsplan als Minimierungsmaßnahmen

6. auf das Wasser:

Ableitung von Oberflächenwasser mit Erhöhung der Hochwasserspitzen, Gefährdung des Grund- und Trinkwassers und der Oberflächengewässer, Minimierung der Grundwasserneubildung; Versickerung des unschädlich verunreinigten Regenwassers, Rückhaltung in Zisternen (Teilsedimentation) und verzögerte Ableitung nicht versickerten Oberflächenwassers, Dachbegrünung und weitere Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung; Umgang mit Regenwasser ist im Entwässerungsgesuch zum jeweiligen Bauantrag im Detail darzulegen; Eingriff minimierbar

7. auf Sach- und Kulturgüter:

Die Hinweise auf archäologische Fundstätten innerhalb des Plangebietes sind zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde erscheinen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Denkmalamt zu informieren. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als Sachgut zu betrachten. Sie haben eine mittlere natürliche Ertragskraft, sind aber eben und leicht zu bewirtschaften. Sie gehen auf der gesamten Fläche durch die Bebauung verloren und sind nicht ersetzbar.

- **Artenschutzrechtliches Gutachten** vom September 2024
(Dr. Wolfgang Zehlius-Eckert, Büro für Landschaftsplanung, Landschafts- und Tierökologie)
Die wichtigsten, von den geplanten Veränderungen ausgehenden Wirkfaktoren sind der Flächenverlust durch Überbauung und Veränderung der vorhandenen Lebensraumstrukturen (Wiesenbrache und Garten im Süden), Einflüsse auf Wasserhaushalt, Temperatur und Stoffhaushalt des Zastlerbaches durch mögliche Einleitung von Niederschlagswasser sowie Störungseffekte, z. B. durch Licht (Fledermäuse). Von diesen Wirkfaktoren könnten, ohne Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, Tötungstatbestände für einzelne, häufige Vogelarten (Allerweltsarten), Störungstatbestände für Fledermausarten und der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für einzelne, häufige Vogelarten ausgelöst werden.
- **Natura 2000-Vorprüfung** vom November 2025
(Büro Anne Pohla Freie Landschaftsarchitektin)
Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch die Planung auf das angrenzende FFH-Gebiet „Krummbach“

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz vom 01.07.2025: Schalltechnische Untersuchung erarbeiten, um einen immissionsschutzrechtlich verträglichen Übergang von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 01.07.2025: Es sollen noch Pflanzempfehlungen im Bebauungsplan ergänzt werden.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 01.07.2025: Es wird auf die Verpflichtung nach § 22 NatSchG zur Erstellung von Biotopverbundplänen hingewiesen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht / Wasser und Boden vom 01.07.2025: Es wird auf das Wasserschutzgebiet, in dem Plangebiet liegt, hingewiesen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht / Wasser und Boden vom 01.07.2025: Für die Erweiterung ist eine Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht / Wasser und Boden vom 01.07.2025: Es wird das in Aufstellung befindliche Starkregenerisikomanagementkonzept hingewiesen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gewerbeaufsicht vom 01.07.2025: Es wird auf die Möglichkeit eines Erdmassenausgleichs im Plangebiet hingewiesen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gewerbeaufsicht vom 01.07.2025: Es wird auf zusätzliche Lärmemissionen und Emissionen in die Luft hingewiesen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Wirtschaft und Klima vom 01.07.2025: Im Umweltbericht sollen die Temperaturerhöhung und die Auswirkungen der Planung auf das Klima ergänzt werden
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Landwirtschaft vom 01.07.2025: Beim Plangebiet handelt es sich um hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen der Vorbehaltsflur I, die aus agrarstruktureller Sicht weiterhin der landwirtschaftlichen Produktion vorzuhalten sind
- Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 16.06.2025: Hinweise zur Bodenkunde, zur Geologie und zum Wasserschutzgebiet
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege vom 25.06.2025: Es sind zwei latenezeitliche Siedlungen von der Planung betroffen

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei den Mitgliedsgemeinden Kirchzarten, Buchenbach, Oberried und Stegen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an bauamt@kirchzarten.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Kirchzarten, den 28.05.2026

gez. Darius Reutter
Verbandsvorsitzender GVV Dreisamtal