Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

„Kirchhofener Straße“

Der Gemeinderat der Stadt Bad Krozingen hat am 20.10.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Kirchhofener Straße“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

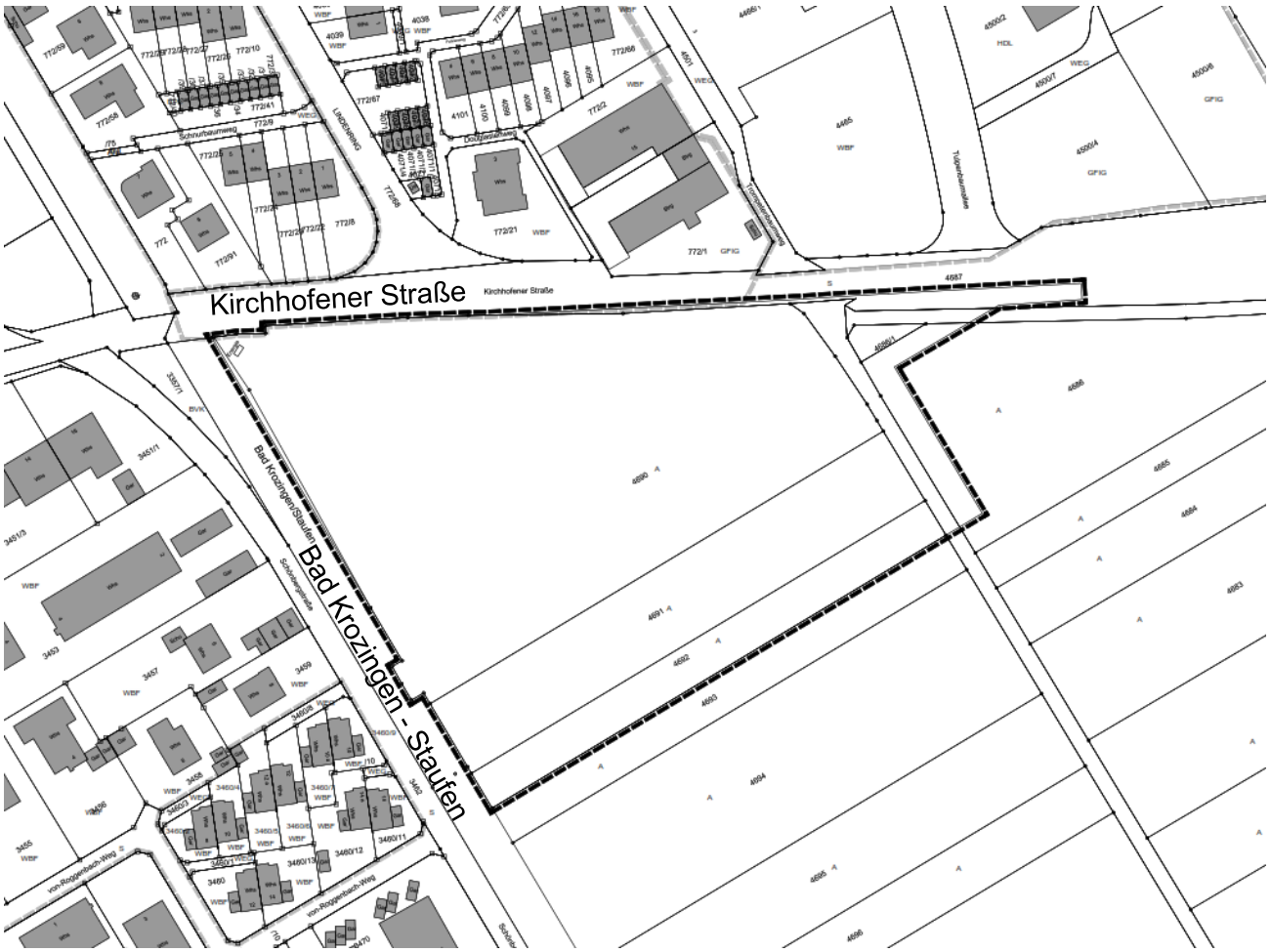
Die Stadt Bad Krozingen unterliegt aufgrund regionaler und lokaler Effekte einem verstärkten Siedlungsdruck. Bemerkbar macht sich dies in einer zunehmenden Nachfrage auf dem Eigentums- und Mietwohnungsmarkt. Dieser Nachfrage steht in allen Wohnungsmarktsegmenten kein ausreichendes Angebot gegenüber. Dem soll unter anderem durch die Ausweisung des neuen Wohngebiets auf dem sogenannten „Richtbergareal“ begegnet werden.

Mit dem Bebauungsplan „Kirchhofener Straße“ soll eine Genehmigungsgrundlage für die Quartiersentwicklung geschaffen werden. Sie soll notwendige Spielräume für die architektonische Gestaltung der einzelnen Wohnquartiere einräumen. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum werden Maßnahmen zum Klima- und Lärmschutz, zu Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten, zu Anforderungen an eine nachhaltige Mobilität und an eine effiziente Parkierung berücksichtigt.

Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das ca. 1,92 ha große Plangebiet liegt westlichen Siedlungsrand von Bad Krozingen. Im Norden grenzt die Kirchhofener Straße und daran anschließend Wohnbebauung an den Geltungsbereich. In nordwestlicher Richtung befinden sich zudem Gewerbebetriebe. Im Osten und Süden grenzen Ackerflächen und Grünland an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Münstertalbahn begrenzt. Dahinter befinden sich Wohnlagen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 20.10.2026. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Verfahren
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB mit Umweltprüfung.

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie aller Fachgutachten (*Umweltbericht mit artenschutzfachlicher Potenzialabschätzung, Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung, Abfalltechnischer Erkundungsbericht, Altlasten- und Bodenschutzkonzept)* vom

09.11.2026 bis einschließlich 10.12.2026 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Website der Stadt Bad Krozingen unter https://www.bad-krozingen.de/Bauen-und-Umwelt/Bauen-Wohnen/Bebauungsplaene-Beteiligungsverfahren/Beteiligungsverfahren im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus der Stadt Bad Krozingen, Basler Straße 30, 79189 Bad Krozingen, vor dem Raum 305, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten werden.

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

- **Umweltbericht** vom 20.10.2026 mit artenschutzfachlicher Potenzialabschätzung vom 21.04.2026 (Büro Wermuth, Freiraum und Landschaftsarchitektur, Eschbach)

  Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

  1. Flora und Fauna:

  Informationen zu den vorhandenen, geschützten Biotopen, den verschiedenen Biotoptypen sowie über vorhandene Bäume; Informationen zu nachgewiesenen Vogelarten und Fledermäusen sowie den erforderlichen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen.

  2. Boden:

  Informationen zu den Auswirkungen auf den Boden und den natürlichen Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter- und Pufferfunktion), Informationen zu den außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen.

  3. Landschaft und Klima:

  Informationen zum Schutzgut Landschaft und kleinräumiger Erlebnisqualität, Informationen zu den Auswirkungen auf das Klima; insbesondere auf das Luftbelastungsrisiko, die Kaltluftentstehung und klimaausgleichende Funktionen.

  4. Mensch:

  Informationen zur Straßen- und Gewerbelärmbelastung, Informationen über Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung auf ein gesundheitsverträgliches Maß; Informationen zum Entfall des Bolzplatzes und dessen Funktion.

  5. Wasser:

  Informationen zu Grundwasser einschließlich Niederschlagsversickerung. Informationen zum Wasserschutz- sowie Quellenschutzgebiet. Informationen zu potentiellen Schadstoffeintragungen.

  6. Kulturgüter:

  Hinweis auf westlich gelegene archäologische Kulturdenkmäler.

- **Schalltechnische Untersuchung** vom 10.03.2026 (Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim)

  Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, einschließlich der Wohnbebauung im Norden und Westen des Plangebiets; Benennung von Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen in das Plangebiet, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

- **Verkehrsuntersuchung** vom 27.04.2023 (Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg)

  Überprüfung verschiedener Erschließungsvarianten für das Plangebiet; Ergebnisse der Verkehrserhebung/Verkehrszählung zur Ermittlung der bestehenden Verkehrsbelastung; Prognose der durch das Plangebiet erzeugten Neuverkehre; Untersuchung der Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte in unmittelbarer Umgebung und Beschreibung der Untersuchungsergebnisse.

- **Abfalltechnischer Erkundungsbericht** vom 10.11.2014 (Büro für Umweltgeologie, Karlsruhe)

  Informationen zu den im Boden festgestellten Quecksilberbelastungen und zum Aufbau des Untergrundes im Allgemeinen. Bewertung der belasteten Bodenbereiche hinsichtlich ihrer Umwelt- und Entsorgungsrelevanz.

- **Altlasten -und Bodenschutzkonzept** vom 14.10.2026 (Ingenieurbüro Roth & Partner, Heidelberg)

  Informationen zu den geplanten Aushubarbeiten der kontaminierten Bodenbereiche; Informationen zur Verdichtungsempfindlichkeit und Erodierbarkeit des Bodens. Informationen zur Befahrbarkeit und Umlagerung des vorhandenen Bodens sowie Beschreibung der Anforderungen an den Maschineneinsatz während der Bauphase und Anforderungen an die Lagerung von Bodenaushub. Informationen über die Maßnahmen zur Folgenutzung sowie zur Entsorgung überschüssigen Aushubmaterials.

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

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 10.06.2026 und 01.07.2026 zu den Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, Hinweise zum Biotopschutz und Artenschutz, zum Kompensationsverzeichnis und zu weiteren Themen (z.B. Umgang mit Edelkastanienbäume; Nistkästen an neuen Gebäuden; Artenschutz bei Fledermäusen).
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht sowie Fachbereich Wasser und Boden vom 10.06.2026 mit Hinweisen zum Boden (z.B. zur Verbesserung von Bodenfunktionen und zum Umgang mit Mutterboden), zur Erstellung eines Bodenschutzkonzepts; Hinweise zum Umgang mit Altlasten im Gebiet, Wasserversorgung und Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung, Gewässerökologie, Oberflächengewässer, Hochwasser- und Starkregenschutz.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Forst vom 10.06.2026 zu den im Plangebiet befindlichen Gehölzen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Wirtschaft und Klima vom 10.06.2026 zur Wärmeplanung, zum Energiekonzept, Festsetzung Dachbegrünung und Förderung nachhaltiger Mobilität, Hinweise zum Hitzeschutz.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Landwirtschaft vom 10.06.2026 zu Emissionen der benachbarten Landwirtschaft und dem Umgang damit; zur Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen für den Ausgleich von arten- und naturschutzrechtlichen Eingriffen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz vom 15.06.2026 mit Hinweisen zum Wasserschutzgebiet und zum geschützten Biotop.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen vom 03.06.2026 zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrslärm.
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Versiegelung, Bebauung am Ortsrand, Lärm- und Verkehrsbelastung, Mobilitätskonzept, Themen der Ökologie und Klima (z.B. Gewichtung Umweltbelange, Kaltluftströmung und -entstehung, Altlastenkonzept, Energiekonzept, Verlust Biotop und Bodenfunktionen), Entwässerung und Starkregenrisiko.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt Bad Krozingen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an stadtplanung@bad-krozingen.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 der verfassenden Person zweckmäßig.

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

Bad Krozingen, 05.11.2026
Volker Kieber
Oberbürgermeister