

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2021/031	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen	1. April 2021
Bau- und Umweltausschuss am 15.03.2021 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 25.03.2021 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Ortsteil Zarten" und für die örtlichen Bauvorschriften nach § 13 a BauGB, Beauftragung Planungsbüros</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ und für die örtlichen Bauvorschriften nach § 13 a BauGB.
2. Die Beauftragung des Planungsbüros FSP Stadtplanung zur Erstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“.
3. Die Beauftragung des Büros faktorgrün zur Durchführung der umwelt- und artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung im Bebauungsplanverfahren.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig	☐ lt. Beschlussvorlage
☐ mit Stimmen	☐ abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat über die künftige bauliche Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ diskutiert.

Das im Zartener Becken gelegene und von der Dreisam durchflossene Dorf Zarten ist seit 1974 ein Ortsteil der Gemeinde Kirchzarten. Zarten ist historisch stark landwirtschaftlich geprägt, was sich trotz Strukturwandel bis heute erhalten hat. So bestehen in Zarten aktuell noch zwei Haupterwerbslandwirte (Breitehof) und fünf Nebenerwerbslandwirte.

Das Ortsbild hat seinen ländlichen Charakter trotz des starken Anwachsens von neuen Wohngebieten noch vergleichsweise gut erhalten. Gestalterisch prägend sind die großen Hofanlagen, bestehend aus „Schür“ und „Hus“ mit meist mehreren Nebengebäuden. Diese großen Einhäuser beherbergen sowohl den Wirtschaftsteil als auch den Wohnteil unter einem großen Walmdach mit zum Teil sehr großen Überständen. Teilweise sind auch separate Wohngebäude auf den Höfen enthalten.

Die großen Hofanlagen sind teilweise noch in der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung, wobei der Strukturwandel mit einer Konzentration auf wenige Haupterwerbslandwirte bereits deutlich zu spüren ist. In einem Fall wurde bereits eine große Hofanlage aufgegeben und durch eine verdichtete Doppelhausbebauung ersetzt (Rösslehof). Teilweise wurden von den großen Grundstücken der Hofanlagen einzelne Einfamilienhausgrundstücke abgeteilt und bebaut (z.B. Reesenhof). In einigen Fällen wurden Höfe erhalten und zu Wohnraum umgebaut, indem beispielsweise Teile des Daches durch Glasdächer zur Belichtung ersetzt wurden. Aktuell liegt ein Baugesuch für das Grundstück des Seppenhofs vor, welches den Abriss und die Neubebauung mit drei Geschosswohnungsgebäuden mit insgesamt 23 Wohneinheiten sowie einer gemeinsamen Tiefgarage vorsieht. Dieser Bauantrag wurde vom Gemeinderat aufgrund der Dichte und Gebäudestellung mehrheitlich abgelehnt.

Eine weitere Besonderheit in Zarten stellt die Verkehrssituation dar. Über Jahrzehnte hinweg verlief die wichtigste Verkehrsverbindung von Freiburg in Richtung Titisee-Neustadt, die B 31, durch den Zartener Ortskern. Erst durch den Bau der B 31-neu im Jahr 2002 wurde Zarten vom Durchgangsverkehr entlastet. Die Straße behielt den Namen „Bundesstraße“ und wurde in Teilbereichen umgebaut. Der südliche Ortseingang wurde mit einem Kreisverkehr neu gestaltet und auch die Kreuzung Bundesstraße-St.-Peter-Straße wurde mit einem kleinen Kreisverkehr umgebaut. Ab dem westlichen Ortsausgang in Richtung Ebnet wurde die alte B 31 als Wirtschafts-, Fuß- und Radweg auf die Hälfte der Fahrbahn zurückgebaut, wohingegen sie im Siedlungsbestand von Zarten in der vollen Breite erhalten blieb. Dadurch bestehen gestalterische Defizite, die insgesamt nicht mit dem ansonsten sehr dörflich strukturierten Siedlungsbild harmonisieren.

Bereits im Jahr 1987 wurde im Auftrag der Gemeinde vom Büro Allgayer ein Ortsentwicklungskonzept für Zarten erarbeitet, welches insbesondere zum Akquirieren von Fördermitteln diente. Viele Projekte konnten auf dieser Grundlage umgesetzt werden, wie die Gestaltung des Platzbereichs um das alte Rathaus und den Umbau zum Haus der Vereine sowie die Gestaltung des Sägeplatzes. Die Maßnahmen konzentrierten sich vorwiegend auf den öffentlichen Bereich, wobei auch private Maßnahmen, wie der Ausbau von Scheunen zu Wohnraum, gefördert

wurde. Obwohl das Entwicklungskonzept viele Anregungen zur Ortsgestaltung und zur Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen enthielt, wurden diese nie zum Beispiel in Form einer Gestaltungssatzung festgeschrieben.

Durch den stetig wachsenden Siedlungsdruck im Dreisamtal, verbunden mit einem starken Anstieg der Bodenpreise, findet aktuell eine weitere Verdichtung der Siedlungsstruktur statt. Dies wird grundsätzlich als sinnvolle Innenentwicklung durch die Gemeinde Kirchzarten begrüßt, da dadurch die Ortskerne funktional gestärkt werden können und eine weitere bauliche Entwicklung im Außenbereich zumindest gebremst werden kann.

Die Gemeinde sieht jedoch die dringende Notwendigkeit, diese Entwicklung konstruktiv zu begleiten und zu steuern, da trotz der Innenentwicklung, der dörfliche Charakter von Zarten insbesondere hinsichtlich der Dichte und der Gestaltung gewahrt werden soll.

Dafür soll ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ verfolgt dabei insbesondere folgende Ziele:

- maßvolle Innenentwicklung zur Stärkung der Wohnfunktion unter Beibehaltung des dörflichen Charakters des Ortsteils Zarten,
- Sicherung und Gestaltung ökologisch hochwertiger und dörflicher Frei- und Grünflächen,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung,
- Prüfung einer Neugestaltung des öffentlichen (Straßen-) Raums
- Festlegung von gestalterischen Vorgaben für eine dörflich angepasste Neubebauung (örtliche Bauvorschriften)

Die genauen Inhalte sind zum derzeitigen Planungsstand noch nicht hinreichend bestimmt, es ist aber davon auszugehen, dass Festsetzungsinhalte zu folgenden Themen getroffen werden sollen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksfläche, insbesondere der Abstand der Gebäude zur Straße
- Stellung baulicher Anlagen
- höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sowie zu Einfriedungen

Im Aufstellungsverfahren ist zu klären, ob ein einfacher oder qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Ein qualifizierter Bebauungsplan zeichnet sich dadurch aus, dass in ihm mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind.

Das vorgesehene Plangebiet orientiert sich an dem Untersuchungsgebiet des Entwicklungskonzepts von 1987, angepasst an die aktuellen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten. Es umfasst eine Größe von ca. 11,17 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung in der Anlage zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll voraussichtlich im beschleunigten

Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Da die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm liegen wird, ist eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, von deren Ausgang die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BG abhängig ist.

Im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kann von der Erstellung eines Umweltberichts und einer Zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Die Betrachtung der umweltbezogenen Schutzgüter, die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Prüfung der Belange des Artenschutzes sind jedoch erforderlich.

Von der Möglichkeit der Verfahrensverkürzung soll kein Gebrauch gemacht werden, es ist vielmehr eine freiwillige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geplant. Des Weiteren soll in dem bereits gestarteten Ortsentwicklungskonzept für die Gesamtgemeinde Kirchzarten, welches durch eine intensive Bürgerbeteiligung begleitet wird, ein besonderer Fokus auf die räumlich/gestalterische Entwicklung des Ortsteils Zarten gelegt werden. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsprozesses sollen in den Bebauungsplan einfließen.

Zur Sicherung der Planung soll zudem – in einem separaten Tagesordnungspunkt – eine Veränderungssperre über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ erlassen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten für FSP – Stadtplanung:	53.909,50 €
Planungskosten faktorgrün	30.907,18 €

Anlagen:

Räumlicher Geltungsbereich BPL „Ortsteil Zarten“ vom 12.03.2021

Kostenaufstellung Stand 18.03.2021