

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2022/081	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 621.425	1. Juli 2022
Bau- und Umweltausschuss am 11.07.2022 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 21.07.2022 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Bebauungsplan "Ortsteil Zarten": Billigung des Entwurfs und Beschluss über die Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wird gebilligt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 wird durchgeführt.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

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.

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 Ortsteils 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.

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.

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.

Vorbereitende Bauleitplanung

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Dreisamtal von 2012 stellt für die betroffenen Flächen überwiegend gemischte Bauflächen dar. Lediglich das Grundstück der St. Johannes Kapelle ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sowie zwei Grundstück kulturelle Nutzungen festgesetzt werden soll, ist der Bebauungsplan nicht in Gänze aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13 BauGB allerdings nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt. im Norden als Wohnbaufläche. Da die Fläche rund um die Alte Säge im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans auch als Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Nutzungen festgesetzt werden soll, ist der Bebauungsplan nicht in Gänze aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13 BauGB allerdings nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25. März 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ nach § 13 a BauGB beschlossen.

Am 27. April 2022 wurde dann ein Bürgerinformationsabend, der aufgrund von der Corona-Pandemie nicht früher möglich war, durchgeführt. Die Bürger hatten dort die Möglichkeit ihre Wünsche und Anregungen einzubringen. Diese wurden nun in den ersten Entwurf des Bebauungsplans eingebracht, über den es nun zu beraten gilt.

Weitere Schritte / Zeitplan

Zunächst muss der Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Frühzeitige Beteiligung beschlossen werden, sodass diese noch in der Sommerpause starten kann. Nach Ablauf der Frühzeitigen Beteiligung und vor Beschluss der Offenlage wird es nochmal eine Bürgerbeteiligung, voraussichtlich im Oktober 2022, geben. Satzungsbeschluss ist für März 2023 vorgesehen.

1. Finanzielle Auswirkungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans fallen Kosten für die beauftragten Planungsbüros an, die im Haushalt berücksichtigt wurden.

2. Klimatische Auswirkungen

3. Inklusive Auswirkungen

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“:
 - BPL „Ortsteil Zarten“: Cover und Satzung mit Stand 21.07.2022
 - BPL „Ortsteil Zarten“: Zeichnerischer Teil mit Stand 21.07.2022
 - BPL „Ortsteil Zarten“: Bebauungsvorschriften mit Stand 21.07.2022
 - BPL „Ortsteil Zarten“: Begründung mit Stand 21.07.2022
 - BPL „Ortsteil Zarten“: Umweltbeitrag mit Stand 27.06.2022
 - BPL „Ortsteil Zarten“: Artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand 27.06.2022