
Begründung

zur Verlängerung der Veränderungssperre für den Planbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Ortsteil Zarten“

Der Gemeinderat von Kirchzarten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25. März 2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Ortsteil Zarten“ gefasst.

Der Gemeinderat hatte 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.

In letzter Zeit wurden Bauanträge mit sehr individueller Gebäudegestaltung vorgelegt. Durch diese Planungen verliert das Bebauungsplangebiet immer mehr seinen ursprünglichen dörflichen Charakter. Die Planungen widersprechen den Planungsgrundsätzen des Bebauungsplans nach einem harmonischen Gesamterscheinungsbild. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre erlassen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist.

Nach § 16 Abs. 1 BauGB wird die Veränderungssperre von der Gemeinde als Satzung beschlossen.

Zur Sicherung der planerischen Überlegungen, wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ und eine Veränderungssperre erforderlich

Um nicht durch Bauanträge Tatsachen in eine nicht gewollte Richtung zu schaffen, wurden zur Sicherung der Planung mit Gemeinderatsbeschluss vom 25. März 2021 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ eine Veränderungssperren erlassen, welche durch öffentliche Bekanntmachung am 01.04.2021 in Kraft getreten ist.

Da das Bebauungsplanverfahren „Ortsteil Zarten“ jetzt inhaltlich weitergeführt wird, bestehen die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre noch immer. Die künftigen Planungsziele der Gemeinde müssen weiterhin gesichert werden, die Veränderungssperre wird deshalb um ein Jahr verlängert.

79199 Kirchzarten, den

Andreas Hall, Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Die Satzung wurde nach § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB am im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten öffentlich bekannt gemacht und ist somit an diesem Tag in Kraft getreten.

79199 Kirchzarten, den

Andreas Hall, Bürgermeister