

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2022/177	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 621.470	1. März 2023
Bau- und Umweltausschuss am 27.02.2023 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 09.02.2023 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Bebauungsplan "Ortsteil Zarten": Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die Offenlage</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat fasst folgenden Beschluss:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ in der Fassung vom 09.03.2023 wird gebilligt und nach § a Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
2. Der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Bauvorschriften in der Fassung vom 09.03.2023 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt
3. Die Unterlagen werden im Internet eingestellt.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kirchzarten hat am 21.07.2022 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ und den Vorentwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs.1 BauGB öffentlich auszulegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand vom 08.08.2022 bis 23.09.2022 statt. Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung wurden mit den Planern in einem Bürgerinformationsabend am 23.11.2022 den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. In dieser Informationsveranstaltung wurde noch einmal Gelegenheit gegeben werden, Anregungen zu geben und Stellungnahmen zu diskutieren.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Kirchzarten gehört aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum Freiburg, guten Erreichbarkeit, landschaftlich reizvollen Lage im Dreisamtal und der für die Gemeindegröße guten Infrastrukturausstattung zu einer stetig wachsenden Gemeinde in der Region. Die damit einhergehende hohe Lebensqualität macht sie zu einem sehr beliebten Wohnstandort. Dies gilt sowohl für den Kernort Kirchzarten als auch die beiden Ortsteile Burg und Zarten. Gleichzeitig führen das anhaltende Bevölkerungswachstum, der steigende Raumbedarf pro Kopf sowie die gleichzeitige Verkleinerung von Haushaltsgrößen zu einer Verknappung des Wohnraumangebotes sowohl im Kernort als auch in den Ortsteilen. Die Gemeinde Kirchzarten ist daher bemüht, neben der Ausweisung notwendiger neuer Baugebiet vor allem die Innenentwicklung zu fördern. Die große Herausforderung dabei ist, durch die Innenentwicklung zwar den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren, aber gleichzeitig die bestehenden Strukturen in der Umgebung nicht zu überformen. Dies gilt in besonderer Weise für den in seiner Nutzungsmischung und baulichen Gestaltung sowie den vorhandenen Freiflächen noch stark dörflich geprägten Ortsteil Zarten. Vor allem der historisch gewachsene Dorfkern soll seinen dorftypischen Charakter trotz der stattfindenden und im Hinblick auf die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum auch wichtigen Entwicklungen nicht verlieren. Außerdem gewinnen Grünflächen im Siedlungsbereich immer mehr an Bedeutung hinsichtlich des Klimawandels bzw. der Klimaanpassung (Kaltluftentstehung, Niederschlagsrückhalt,...). Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ dient demzufolge dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Dorfkerns.

Die Planung verfolgt daher im Wesentlichen das Ziel, die typische Dorfstruktur im Erscheinungsbild und in der Nutzungsmischung zu erhalten, wesentliche gestalterische Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung festzusetzen, geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und die prägenden öffentlichen Freiraumstrukturen sowie nicht für eine Bebauung vorgesehener privater Grünflächen inkl. prägender Einzelbäume zu erhalten und weiterzuentwickeln.

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 dem folgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.

Verfahren

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.

Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren

- Innerhalb der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzepts, welches am 18.11.2021 im Gemeinderat verabschiedet wurde, fand ein Ortsteilspaziergang in Zarten am 07.07.2021 statt.
- Die Ergebnisse der Ortsbildanalyse des Plangebietes wurden am 21.10.2021 im Gemeinderat vorgestellt. Der Gemeinderat beschloss die Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung in Zarten, welcher am 27.04.2022 stattfand.
- Zu einem Gesprächsabend am 17.08.2022 lud der Bürgerverein Zarten ein.
- Im Bürgerinformationsabend am 23.11.2022, wurden die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert.

Verfahrensablauf

25.03.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsteil Zarten“ gem. § 2 (1) BauGB 21.07.2022 Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung einer (freiwilligen) Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
08.08.2022 bis 23.09.2022	Durchführung der (freiwilligen) Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 08.08.2022 bis 23.09.2022	Durchführung der (freiwilligen) Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungsleistungen für das BPL-Verfahren sind im **HH** 23 eingestellt.

2. Klimatische Auswirkungen

Siehe Umweltfachbeitrag

3. Inklusive Auswirkungen

Anlagen:

BPL „Ortsteil Zarten“: Cover und Satzung, Stand 09.03.2023

BPL „Ortsteil Zarten“: zeichnerischer Teil, Stand 09.03.2023

BPL „Ortsteil Zarten“: Textteil, Stand 09.03.2023

BPL „Ortsteil Zarten“: Umweltfachbeitrag, Stand 09.03.2023

BPL „Ortsteil Zarten“: Abwägungsergebnisse, Stand 09.03.2023

BPL „Ortsteil Zarten“: Umweltbeitrag