

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2023/079	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 621.425	30. Juni 2023
Bau- und Umweltausschuss am 10.07.2023 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 20.07.2023 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Aufstellung Bebauungsplan "Ortsteil Zarten"</u> <u>a.) Gesamtabwägung der eingegangenen Stellungnahmen</u> <u>b.) Satzungsbeschluss</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

- a.) die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen und beschließt über alle vorgebrachten Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange entsprechend der vorliegenden Abwägungstabellen.
- b.) den Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ mit den örtlichen Bauvorschriften in der beiliegenden Fassung nach § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Beratungsergebnis:

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

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.

Am 09.03.2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kirchzarten in öffentlicher Sitzung die in der freiwilligen Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gebilligt und den Entwurf des Bebauungsplans „OT Zarten“ sowie den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behördenbeteiligung durchzuführen.

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, etc.). 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.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von der Möglichkeit der Verfahrensverkürzung wurde kein Gebrauch gemacht, sondern es wurde eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Da die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm liegt, ist eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, von deren Ausgang die Anwendung des

Verfahrens nach § 13a BauGB abhängig ist. Diese ergab, dass alle Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind. Bei Verfahren nach § 13a (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. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplans, bestehend aus den Kosten der beauftragten Planungsbüros, wurde in der Haushaltsplanung berücksichtigt.

2. Klimatische Auswirkungen

Die klimatischen Auswirkungen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

3. Inklusive Auswirkungen

Die inklusiven Auswirkungen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Anlagen:

- Cover und Satzungen (vom 20.07.2023)
- Planzeichnung (vom 20.07.2023)
- Bebauungsvorschriften (vom 20.07.2023)
- Begründung (vom 20.07.2023)
- Umweltbeitrag (vom 20.07.2023)
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (vom 20.07.2023)
- Umweltverträglichkeits- Vorprüfung (vom 20.07.2023)
- Abwägung Frühzeitige Beteiligung (vom 09.03.2023)
- Abwägung Offenlage (vom 20.07.2023)