

Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2023/080	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 621.31	5. Juli 2023
Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal am 13.07.2023 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>6. Änderung Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal im Bereich der Gemeinde Kirchzarten; Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Wohnhof V"</u> <u>a.) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB</u> <u>b.) Billigung Planvorentwurf</u> <u>c.) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB</u> <u>d.) Beauftragung Planungsbüros fsp Stadtplanung und freie Landschaftsarchitektin Anne Pohla</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal beschließt:

- a.) den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB zu fassen
- b.) den Planvorentwurf der 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung zu billigen.
- c.) die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zu beschließen.
- d.) Das Planungsbüro fsp Stadtplanung und die freie Landschaftsarchitektin Anne Pohla mit der Erarbeitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beauftragen.

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> mit Stimmen	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Nähe zum Oberzentrum Freiburg ist die Gemeinde Kirchzarten ein beliebter Wohnstandort im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Als wichtiger Wohn- und Gewerbestandort übernimmt Kirchzarten im Umland von Freiburg eine besondere Aufgabe. Die Nähe zur Natur macht Kirchzarten gerade als Wohnort für junge Familien attraktiv. Zudem macht auch die verkehrliche Anbindung Kirchzartens an Freiburg, die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnstandort. Denn sowohl über den öffentlichen Nahverkehr (Höllentalbahn) als auch über die zweispurig ausgebaute B31 ist Kirchzarten sehr gut an Freiburg, aber auch an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund der hohen Lebensqualität verzeichnet die Gemeinde bereits seit mehreren Jahren ein stetiges Wachstum. Um auf den dadurch steigenden Wohnraumbedarf innerhalb des Gemeindegebiets reagieren zu können, soll im Änderungsbereich der 6.punktuellen Änderung „Wohnhof V“ des Flächennutzungsplans des GVV Dreisamtal eine neue Wohnbebauung entstehen. Nördlich des Änderungsbereich wurde der Flächennutzungsplan bereits im Jahr 2016 im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Wohngebiet am Kurhaus“ geändert. Im Änderungsbereich sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fläche südlich der bereits realisierten Wohnhöfe geschaffen werden. Daher plant die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans „Wohnhof V“ zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraumes. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt derzeit eine Sonderbaufläche für Beherbergung sowie eine landwirtschaftliche Fläche für den Änderungsbereich dar. Da der Bebauungsplan „Wohnhof V“ daher nicht aus der aktuell wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Kirchzarten und schließt im Süden unmittelbar an die Wohnbauflächen der vier realisierten Wohnhöfe an. Südlich des Änderungsbereich befinden sich die Gemeinbedarfsfläche des Kurhauses sowie Grünflächen. Im Osten schließt das Gebiet an die Wohnbebauung des Sondergebietes „Kurgebiet“ an. Der Änderungsbereich beträgt rund 1,6 ha Fläche.

Lage

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Kirchzarten und grenzt im Westen unmittelbar an die L 126 an. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich die Gemeinbedarfsfläche des Kurhauses sowie eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage, welche derzeit als Behelfsparkplatz genutzt wird. Weiter südlich befinden sich der Campingplatz sowie das Dreisambad, welche beide im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt werden. Im Norden und im Osten grenzt der Änderungsbereich an Wohnbebauung an. Im Norden handelt es sich um eine Wohnbaufläche im Osten um die Sonderbaufläche „Kurgebiet“. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rund 1,6 ha Fläche.

Verfahren

Die 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des BPL „Wohnhof V“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein sogenanntes Scoping durchgeführt.

Der Tagesordnungspunkt wurde in allen Mitgliedsgemeinden vorberaten.

1. **Finanzielle Auswirkungen**

die Kosten zur Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus den Kosten des Planungsbüros fsp-Stadtplanung und der freien Landschaftsarchitektin Anne Pohla, werden vom Gemeindeverwaltungsverband getragen.

2. **Klimatische Auswirkungen**

die klimatischen Auswirkungen werden in der FNP-Änderung erläutert und berücksichtigt.

3. **Inklusive Auswirkungen**

x

Anlagen:

- Planvorentwurf der 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 13.07.2023, bestehend aus:
 1. Cover
 2. Deckblatt
 3. Begründung
 4. Umweltbericht
 5. Artenschutzrechtliche Stellungnahmen (vom März 2023)
 6. Flächensteckbrief
- Kostenaufstellung (Schätzung)