

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2	LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS	2
3	RECHTSKRÄFTIGE AUßENBEREICHSSATZUNG	3
4	ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN	4
5	RECHTSFOLGE	6
6	VERFAHRENSABLAUF.....	7
7	PLANUNGSINHALTE	7
8	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG.....	7
9	VER- UND ENTSORGUNG	7
10	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	8
11	FOLGEWIRKUNGEN	8

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Kirchzarten beabsichtigt die rechtskräftige Außenbereichssatzung „OT Dietenbach 26-31“ dahingehend zu ändern, dass bei allen Baufenstern zwei Vollgeschosse zulässig sind. Aktuell ist bei zwei Baufenstern (OT Dietenbach 28 + dazugehöriges Betriebsgebäude) nur ein Vollgeschoss zulässig. Anlass für die Änderung ist ein privates Bauvorhaben, welches durch die aktuelle Satzung nicht realisiert werden kann. Da bereits im restlichen Geltungsbereich überall zwei Vollgeschosse festgesetzt wurden, werden im Sinne der Quergerechtigkeit und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Änderungsbereich zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Zudem beabsichtigt der private Bauherr ein größeres Gebäude zu errichten, was eine Erweiterung des Baufensters 2 m in Richtung Osten im Bereich des bestehenden Bürogebäudes auf dem Grundstück OT Dietenbach 28 erfordert. Dafür wird nun die Änderung der Außenbereichssatzung in die Wege geleitet.

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

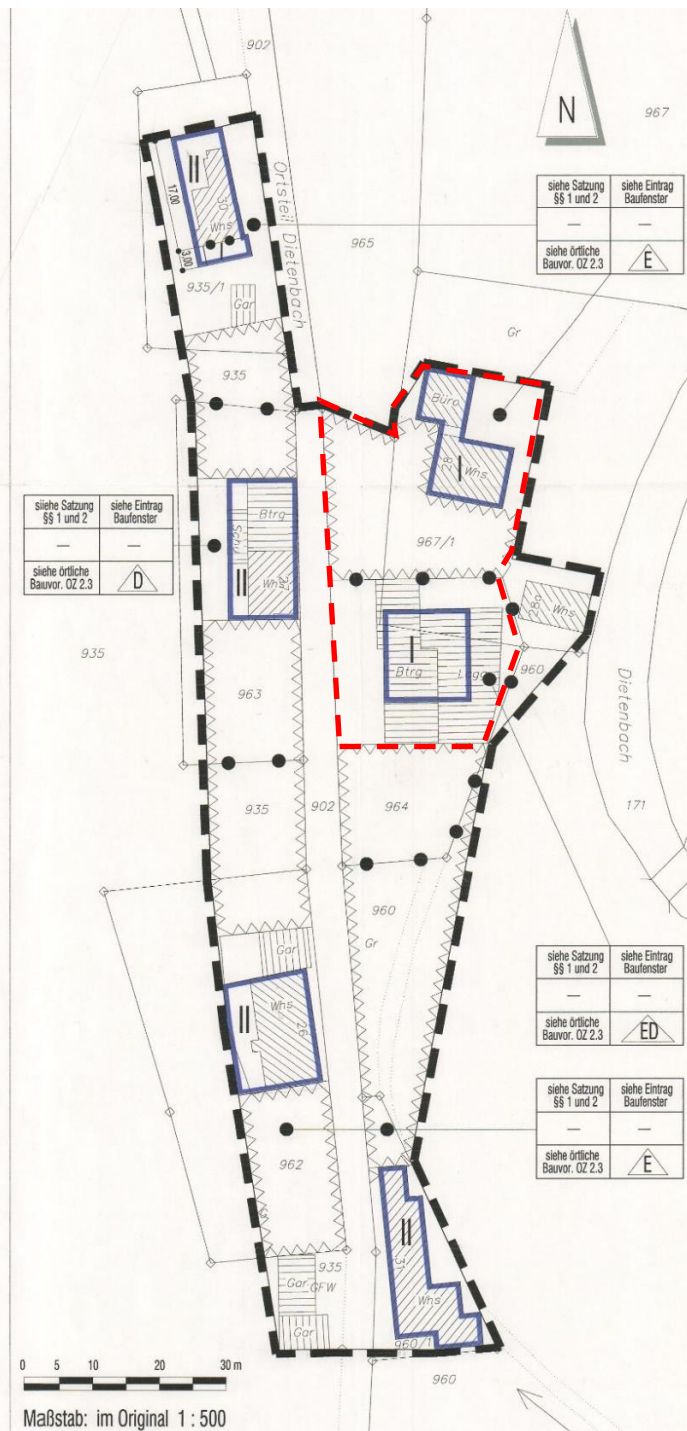
Das Plangebiet in der Gemeinde Kirchzarten liegt südlich des Hauptorts im Ortsteil Dietenbach. Innerhalb des Gebiets befinden sich bereits bestehende Gebäude sowie versiegelte Flächen. Die Erschließung erfolgt über die Straße Dietenbach. Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Östlich des Plangebiets verläuft die Brugga / Dietenbach.



Lage des Plangebiets (genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW)

3 RECHTSKRÄFTIGE AUßENBEREICHSSATZUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb der rechtskräftigen Außenbereichssatzung „OT Dietenbach 26-31“. Die im Änderungsbereich liegende nördliche Baugrenze wird im Bereich des bestehenden Bürogebäudes um 2 m in Richtung Osten erweitert und die maximale Zahl der Vollgeschosse für den Änderungsbereich (Deckblatt) neu erlassen. Die nicht von der 1. Änderung betroffenen räumlichen Bereiche und Inhalte der Außenbereichssatzung behalten ihre Gültigkeit und gelten unverändert fort.



Rechtskräftige Außenbereichssatzung (ohne Maßstab; Geltungsbereich der 1. Änderung mit rot gestrichelter Umrandung)

4 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN

Voraussetzung für die Anwendung einer Außenbereichssatzung ist gemäß § 35 (6) BauGB ein bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Im Bereich des Änderungsbereichs ist bereits eine Wohnnutzung von einigem Gewicht vorhanden. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung liegt im gesamten Bereich der rechtskräftigen Außenbereichssatzung nicht mehr vor.

Weitere Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 (6) BauGB:

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Aufgrund des räumlich sehr eng gefassten Geltungsbereichs und der baulichen Vorprägung entspricht die Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zwar werden mit der Änderung der Außenbereichssatzung auch Möglichkeiten für eine moderate bauliche Erweiterung eröffnet. Diese werden vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet jedoch als standortverträglich erachtet. Potenzielle Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden aus gleichem Grund als geringfügig beurteilt. Verkehrliche und technische Erschließung sind bereits vorhanden. Mit einer signifikanten Zunahme des Verkehrsaufkommens ist im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen nicht zu rechnen.

Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch die vorliegende Änderung der Außenbereichssatzung soll die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, planungsrechtlich vorbereitet werden. Es bestehen daher keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass Planungsrecht für Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

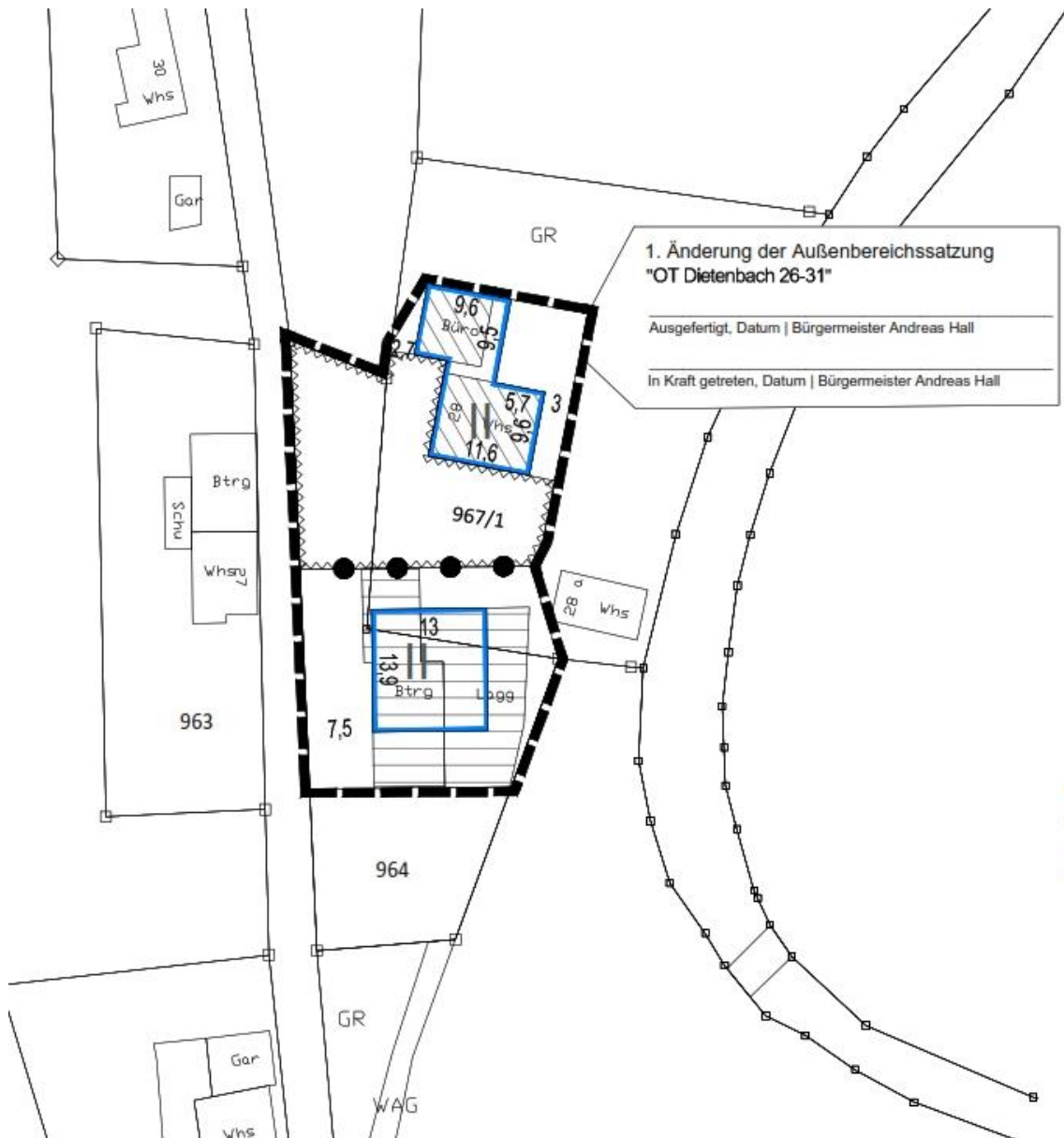
Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hierbei handelt es sich um die europäische Schutzgebietskonzeption Natura 2000, zu der Fauna-Flora-Habitate (FFH) und Vogelschutzgebiete gehören. Aufgrund der Tatsache, dass die zur Nutzung vorgesehenen Gebäude großteils bereits bestehen, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter ableiten lassen.

Es bestehen aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen in der näheren Umgebung auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass alle Anwendungsvoraussetzungen für die Änderung der Außenbereichssatzung im vorliegenden Fall erfüllt sind. Im Folgenden ist

der Geltungsbereich der beabsichtigten Änderung der Außenbereichssatzung dargestellt:



Lageplan mit Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

5 RECHTSFOLGE

Der Rechtscharakter „Außenbereich“ wird durch die Satzung nicht berührt. Es handelt sich nach wie vor um Vorhaben im Außenbereich. Es werden lediglich Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB und kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe dadurch begünstigt, dass ihnen in dem durch die Satzung bestimmten Gebiet bestimmte Belange, nämlich die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung sowie die Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft, nicht entgeggehalten werden können.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal mit Darstellung des Plangebiets mit roter Strichlinie (genordet, ohne Maßstab)

6 VERFAHRENSABLAUF

Gemäß § 35 (6) BauGB kann bei der Aufstellung von Außenbereichssatzungen das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind entsprechend anzuwenden. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde daher verzichtet und den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

21.11.2024 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „OT Dietenbach 26-31“ gem. § 35 (6) BauGB, billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

____.____.____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.
____.____.____

Anschreiben vom Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

____.____.____
mit Frist bis

____.____.____

____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „OT Dietenbach 26-31“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

7 PLANUNGSINHALTE

Wesentlicher Inhalt der vorliegenden Planung ist, dass im Bereich der Änderung die nördliche Baugrenze in einem Teilbereich um 2 m in Richtung Osten erweitert und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für die im Änderungsbereich liegenden Bauflächen von vormals 1 künftig auf 2 im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer effizienten Grundstücksnutzung erhöht werden soll. Damit wird den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Kirchzarten entsprechend Rechnung getragen.

8 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die Straße Dietenbach. Weitergehende verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Kirchzarten ist gesichert.

10 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Südschwarzwald. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura2000-Gebiete, Biotope, Naturdenkmale, Waldschutzgebiete und Biosphäregebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Umweltschützende Belange und der Artenschutz sind in die Abwägung einzubeziehen. Da die Änderung der Außenbereichssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und auszugleichen. Dies erfolgt durch den vorliegenden Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und Natura2000-Vorprüfung des Büros faktorgruen, der Bestandteil der Begründung ist.

Der Einsatz von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln sowie die Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung (LED) sind verpflichtend. Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen, die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Damit soll die nächtliche Störwirkung reduziert und die Lichtmissionen auf das nächtliche Landschaftsbild minimiert werden. Nachtaktive Insekten sollen zudem nicht gestört werden.

Die Baumpflanzung dient insbesondere der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung und Durchgrünung des Plangebiets. Die Anpflanzungen tragen auch zum Erhalt der Wohn- und Erholungsqualität, Beschattung, Durchgrünung des Plangebiets und Aufwertung des Ortsbildes bei. Aus klimatischer Sicht sind Pflanzungen geeignete Maßnahmen zur Klimaanpassung, klimatische Ausgleichsfunktion sowie Staub- und Schadstofffilter.

11 FOLGEWIRKUNGEN

Das beabsichtigte Planungsverfahren ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Positiv wirkt sich die Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs aus, da dadurch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Freiflächen für Zwecke der Bebauung reduziert werden kann.

Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeister
Andreas Hall

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmen.

Kirchzarten, den

Bürgermeister
Andreas Hall

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __. __. ____

Kirchzarten, den

Bürgermeister
Andreas Hall