



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2019/2024

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : GR 2022/360

Datum : 20.01.2022

Verteiler : BM, FV, GR, OV, AL, P, Z, z.d.A.

Anlagen : -Lage-/Übersichtspläne
-Auszug BB-Plan
-Grundrisse und Schnitt
-Ansichten
-textlicher Beschrieb

Thema:

Bauvoranfrage auf Neubau von Ferienhäusern,
Auf dem Brend 7, Furtwangen

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 08.02.2022

1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Bauvoranfrage auf Neubau von neun Ferienhäusern auf Grundstück Flst. Nrn.: 964 und 964/1 der Gemarkung Furtwangen, Auf dem Brend 7 wird aus städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Gründen versagt, da die Bauvoranfrage den Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Berggasthof Brend“ widerspricht.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit dem Bauherrn weitere Gespräche bzgl. des Projektes zu führen. In die Gespräche sollen nachfolgende Punkte mit einfließen:

- a. Die Herstellung der Genehmigungsfähigkeit kann über eine Änderung des Bebauungsplanes abgewickelt werden, wobei die anfallenden Verfahrenskosten durch den Bauherrn zu übernehmen sind.
- b. Die Fragen hinsichtlich Erschließung und Gestaltung der Straßen-, Parkplatz-, Frei- und Spielplatzflächen können im laufenden Verfahren einvernehmlich geklärt werden.
- c. Es wird im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen, ein schlüssiges und detailliertes Nutzungs- und Betreiberkonzept erstellt, der Stadt vorgelegt und anschließend vertraglich fixiert.
- d. Es muss vertraglich und/oder bauplanungsrechtlich sichergestellt sein, dass die Ferienhäuschen nicht als separate Grundstücke veräußert werden und dauerhaft dem Hotelbetrieb zugehörig sind.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Bei der Stadt Furtwangen wurde am 13.01.2022 eine Bauvoranfrage für den Neubau von neun Ferienhäusern im Gebiet „Auf dem Brend“ eingereicht. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Berggasthof Brend“, rechtsverbindlich seit 12.02.2009. Der Bebauungsplan beinhaltet als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Fremdenbeherbergung/Gastronomie“. Grundlage der damaligen Bebauungsplanung war u.a. die Realisierung eines 99-Betten Hotels in Erweiterung des vorhandenen Höhengasthofes mit Tiefgarage und zugehöriger Gastronomie.

Die der Bauvoranfrage zugrunde gelegte Planung beinhaltet entgegen der Bebauungsplanung von 2009, eine Bebauung in deutlich geringerem Umfang und zielt im wesentlichen auf kleinere Ferieneinheiten mit Hüttencharakter ohne Keller ab. Ein Ferienhäuschen soll hierbei vier bis fünf Personen beherbergen, sodass die vorliegende Planung insgesamt Unterkunft für ca. 36 Personen bieten könnte. Die einzelnen Gebäude sollen möglichst in einer nachhaltigen und naturnahen Holzbauweise mit relativ steilen Satteldächern ausgeführt werden. Der Grundriss der einzelnen Ferienhäuser ist eher flächensparend gestaltet um einen dauerhaften Wohnaufenthalt auch durch bauliche Maßnahmen im Vorfeld einzudämmen.

Um den Eingriff in die Umwelt zu reduzieren, ist der Rückbau der aktuell eher undefinierten Straßen- und Parkierungsbereichen vorgesehen. Die Fläche soll renaturiert und anschließend als Baufläche für die Ferienhäuser genutzt werden. In diesem Zusammenhang soll auch die gesamte Zuwegung und die Parkmöglichkeiten zum derzeitigen Gasthaus und dem „Brendturm“ neu geordnet werden. Die Planung zielt auf eine Verlegung der Haupteinfahrt auf die Nordseite des Grundstücks ab, wobei die fußläufige Zugänglichkeit und die Zuwegung für den Fahrradverkehr ungehindert möglich sein sollen. Der PKW-Verkehr hingegen, soll durch eine Schranke in einem Teilbereich nur noch für Hotel- und Restaurantbesucher möglich sein. Insgesamt umfassen die vorhandenen asphaltierten bzw. befestigten Flächen nach der vorliegenden Planung ca. 1.630m². Da die Neuplanung lediglich 890m² beanspruchen soll, wäre ein Rückbau von 640m² befestigter Fläche denkbar. Seitens des Bauherrn besteht der Wunsch, die im Bebauungsplan vorgesehenen Spielplatzflächen in einen Wald-Erlebnis-Pfad/Waldspielplatz umzuwandeln.

Das Bauvorhaben würde sich nach Einschätzung der Verwaltung grundsätzlich nur im Rahmen einer Bebauungsplanänderung realisieren lassen. Mit der Bauvoranfrage beabsichtigt, ist im Einzelnen auch die Beantwortung nachfolgender Fragen bzw. Schlagworte:

- Herstellung der Genehmigungsfähigkeit im vereinfachten BB-Planänderungsverfahren
- Gesamtnutzung und Planung des Areals – neun Ferienhäuser anstelle eines Hotelneubaus
- Neuordnung der Erschließung und Parkierung
- Generelle Einschätzung der gewählten Bauform und Kubatur.

Allgemein ist festzustellen, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zu der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung deutlich reduzieren. Auch war seinerzeit der Eingriff in geschützte Biotop bzw. FFH-Flächen vorgesehen, die bei der vorliegenden Planung ausgespart wurde.

Da die Bauvoranfrage den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Berggasthof Brend“ widerspricht und eine Genehmigung im Wege von Befreiungen nicht in Betracht kommt, muss aus rechtlichen Gründen das Einvernehmen nach §36 BauGB zum vorliegenden Antrag versagt werden. Für die Bauherrschaft stellt sich aber grundsätzlich die Frage, ob eine Bebauung und Gestaltung in der beantragten Form gewünscht sind. In den Beschlussvorschlag Ziff.2 sind im Wesentlichen die Diskussionsergebnisse der TUA-Sitzung vom 02.02.21 eingeflossen.

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Keine.