



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2009/2014

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 010

Datum : 28.08.2009

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

Anlagen : 1. Vorschläge der beschlussmäßigen
Behandlungen
2. Lageplan
3. Begründung
4. Umweltbericht

Thema:

Entwurf BBP "Mischgebiet Rohrbach - Im Dörfle"
1. Beschlussmäßige Behandlung der
Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung und
Anhörung der Behörden und sonst. Träger öffentl.
Belange
2. Auslegungsbeschluss

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Ortschaftsrat Rohrbach am 17.09.2009
im Gemeinderat am 22.09.2009**

Zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Mischgebiet Rohrbach – Im Dörfle“ werden:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren mit der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB weiterzuführen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Entsprechend eines vorliegenden Bauantrags beabsichtigt ein Handwerksbetrieb im Stadtteil Rohrbach auf der aufgefüllten Fläche östlich der L 175 in der Ortsmitte eine Werkhalle, eine Containerhalle und PKW-Stellplätze anzulegen.

Diese Fläche ist nahezu deckungsgleich bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach als Mischgebiet ausgewiesen, der Standort für die geplanten Bauwerke planungsrechtlich noch als Außenbereich zu deklarieren. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17. März 2009 einstimmig beschlossen, für den Bereich ein Bebauungsplanverfahren mit einer MI-Nutzung einzuleiten.

In den Einzugsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes sind seinerzeit auch die beiden östlich angrenzenden Grundstücke bis zum Dorfgemeinschaftsplatz einbezogen worden, um die Bebauung in diesem Bereich einheitlich und umfassend zu regeln und auch die Ein- und Ausfahrten auf die L 175 festzulegen. Inhalt des Bebauungsplanes soll auch sein, wie die Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich des Naturhaushaltes grundsätzlich und in welchem Umfang ausgeglichen werden können.

Nach dem Aufstellungsbeschluss ist mit Anschreiben vom 24. März 2009 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie durch Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Bekanntmachung im Bregtalkurier am 15. April 2009 erfolgt.

Zwischenzeitlich ist jedoch seitens der östlich angrenzenden Grundstückseigentümer zu erkennen gegeben worden, dass deren Privatgrundstücke nicht planerisch erfasst werden sollen. Die Kommunen haben nach § 1 Abs. 3 des BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach Auffassung der Verwaltung sollte die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebietsfläche insgesamt planungsrechtlich geregelt werden und alle drei Grundstücke bis an den Dorfplatz dreigeschossig bebaut werden können.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Bebauungsplanes ist insbesondere eine detaillierte Bestandsaufnahme der naturschutzrelevanten Fauna und Flora erfolgt und im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes eine rechnerische Gegenüberstellung der vorhandenen Wertpunkte und der Ausgleichsmaßnahmen nach Abschluss der Baumaßnahmen und Herstellung der Außenanlagen vorgenommen worden.

Nach der Ermittlung des beauftragten Architekturbüros errechnen sich auf der rd. 46 a großen Fläche derzeit insgesamt 117.809,35 Wertpunkte. Insbesondere durch die naturnahe Wasserführung mit Hecken- und Weidenpflanzungen, durch gepflanzte Laubbäume, naturnahe Böschungen, Trockenmauern, Steinriegel, befestigte Grünflächen und Schotterrasen kann jedoch mit 118.015 Wertpunkten ein ausreichender Ausgleich geschaffen werden. Diesbezüglich steht das beauftragte Planungsbüro mit dem Landratsamt als Untere Naturschutzbehörde in Kontakt, wobei sich im Rahmen der Auslegung bis zur Abwägung noch eine geringfügige Änderung ergeben kann.

Die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen lassen den Schluss zu, dass die geplanten Bauvorhaben auf der Fläche realisiert werden können. Die Fläche kann direkte Zufahrten von und auf die L 175 erhalten, Ortskanalisation, Trinkwasserversorgung sowie Energieversorgung sind problemlos realisierbar, da die entsprechenden Leitungen bereits auf dem Baugrundstück oder unmittelbar am Rande verlegt sind und die Stadt durch das geplante Vorhaben keinerlei Erschließungsleistungen erbringen muss.

Die Verwaltung empfiehlt, die vorgeschlagenen Beschlüsse hinsichtlich der Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen zu fassen und durch den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

Stand der Vorberatungen

Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach nahezu deckungsgleich als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Gemeinderat hat durch Beschluss vom 12. März 2009 einstimmig beschlossen, für den Bereich ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung einer Mischgebietsfläche einzuleiten.

Beratung im Ortschaftsrat Rohrbach am 17.09.2009.

Kosten und Finanzierung

Durch die Ausweisung des Gebietes fallen für die Stadt keinerlei Erschließungsaufwendungen an, da die Anschlüsse an die Ver- oder Entsorgungseinrichtungen durch die bereits auf dem Baugrundstück liegenden Leitungen durch den Bauherrn selbst zu bewerkstelligen sind.

Zur abschließenden Realisierung des Vorhabens muss der Bauherr von der Stadt noch geringfügige Grundstücksteilflächen zwischen dem jetzigen Privatgrundstück und der L 175 erwerben.

Mit dem Bauherrn ist vereinbart, der Stadt die Kosten für Planungsleistungen zur Sicherstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zu erstatten.

AL	BM
----	----