



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

Sachbearbeiter : Johannes Laule

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2019/037

Datum : 04.11.2019

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

Anlagen : Entwurf:  
- Lageplan (verkleinert)  
- Geländeschnitte (verkleinert)  
- Satzung  
- Begründung  
- Örtliche Bauvorschriften  
- Planungsrechtliche Festsetzungen  
- Synopse mit Abwägungsvorschlägen

Thema:

Bebauungsplanverfahren  
"Allmendstraße - Sommerberg";  
Abwägung und Satzungsbeschluss  
- öffentlich -

### **Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 12.11.2019**

Zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Allmendstraße-Sommerberg“, werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander werden die in der beigefügten Abwägungssynopse vorgeschlagenen Beschlussvorschläge beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Allmendstraße-Sommerberg“, bestehend aus dem Lageplan/Planzeichnung (Teil A1), den Geländeschnitten (Teil A2) und dem schriftlichen Teil mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.11.2019 werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften, werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO ebenfalls als Satzung beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates ist gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Bregtalkurier ortsüblich bekannt zu machen.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

### **1. Verfahrensstand**

Das Amt für Planen-Bauen-Technik hat gemäß dem Auslegungsbeschluss vom 23.07.2019 die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 15.08. bis einschließlich 20.09.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt wird, wurde auf eine frühzeitige Beteiligung bzw. auf die Erarbeitung eines detaillierten Umweltberichts verzichtet.

Im Rahmen der Offenlage wurden insgesamt 23 Stellungnahmen bei der Stadt Furtwangen eingereicht. Die Hinweise und Anregungen der Fachbehörden und der Öffentlichkeit können der beigefügten Abwägungssynopse entnommen werden. Den Stellungnahmen wurde weitestgehend entsprochen, die Bebauungsplanunterlagen wurden entsprechend berichtigt bzw. ergänzt.

Da der vorhandene Gebäudebestand für nahezu jedes Grundstück abweichende First- und Traufhöhen, Grundflächenzahlen und Dachformen-/Dachneigungen vorgibt, wurde für jedes bebaute Grundstück eine separate Nutzungsschablone ausgewiesen. Während der Offenlage stellte sich heraus, dass es zweckmäßig ist, den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes um einige Ausnahmeregelungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung zu ergänzen. Die geringen Geschosshöhen sollten bei einem Ausbau zumindest bis zu einer Höhe von 2,2 Meter angehoben werden können, auch die Wohnnutzung der Dachgeschosse macht im Einzelfall eine Erhöhung des Dachstuhls notwendig. Die Ausnahmen sind grundsätzlich nur im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen. Die vorhandenen Gebäude und Nutzungen sind in ihrem Bestand gewährleistet.

Bauleitpläne haben sich grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der bestehende Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach, rechtsverbindlich seit 18.12.2002, weist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Berichtigung oder Anpassung ist nicht erforderlich.

Die vom Gemeinderat am 10. April 2018 zur Sicherung der Bauleitplanung erlassene Veränderungssperre, tritt nach der Legaldefinition des § 17 (5) BauGB automatisch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft.

### **2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit:**

Seitens der Öffentlichkeit wurden von zwei Familien, welche im Verfahrensgebiet Grundeigentum besitzen, eine Stellungnahme abgegeben. Die Anregungen und Hinweise wurden entsprechend dem beigefügten Abwägungsvorschlag berücksichtigt.

### **3. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Da es sich bei dem Verfahrensgebiet um ein überwiegend bebautes Stadtquartier handelt und gemäß §13 BauGB keine Erforderlichkeit für die Durchführung einer Umweltprüfung bestand, wurden keine allzu umfangreichen Stellungnahmen der Fachbehörden erwartet bzw. eingereicht.

Den Stellungnahmen wurde weitestgehend entsprochen, die Bebauungsplanunterlagen wurden entsprechend berichtigt bzw. ergänzt.

Um das Verfahren nunmehr abzuschließen ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB der Satzungsbeschluss zu fassen. Der Bebauungsplan tritt nach der Ausfertigung durch den Bürgermeister, mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### **Stand der Vorberatungen**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Beschluss zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfolgte am 10.04.2018 in öffentlicher Sitzung. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses, den Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 ff. BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbilligung und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte in öffentlicher Sitzung am 23.07.2019.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Planungs- und Honorarkosten werden nach Aufwand abgerechnet. Für die Bestandsaufnahme wurden Haushaltsmittel in Höhe von 10.250,00 € brutto benötigt. Mit der Entwurfserarbeitung wurde das hiesige Ingenieurbüro Messmer beauftragt. Für die Bebauungsplanerarbeitung wird mit Kosten in Höhe von ca. 10.000 € gerechnet. Das Verfahren selbst, wird durch das Stadtbauamt durchgeführt. Im Rahmen der Mittelanmeldung wurden Haushaltsmittel entsprechend unter der Produktgruppe 51100000 eingeplant.