



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2019/047

Datum : 28.11.2019

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

Anlagen : Entwurf Lageplan (verkleinert)

Thema:

Bebauungsplanverfahren "1.Erweiterung Wanne-
Hofbauernhof-Lochbauernhof";
Aufstellungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 10.12.2019

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „1. Erweiterung Wanne-Hofbauernhof-Lochbauernhof“ werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Für den im Vorentwurf dargestellten Bereich, wird zur Erweiterung des bestehenden Wohngebietes, in Fortsetzung der Straßenzüge „Am Hofrain“ und „Vogt-Dufner-Straße“, gemäß § 2 (1) BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald verfügt derzeit im gesamten Ortsteil Schönenbach, über kein einziges Baugrundstück mehr, welches sich für die Realisierung von Wohnungsbau eignet. Die bereits existierenden Wohngebiete sind mittlerweile vollständig aufgesiedelt bzw. in privater Hand.

Um den aktuellen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken zu können, wird seitens des Ortschaftsrates und der Stadtverwaltung vorgeschlagen, die bestehende Bebauung entlang den Straßenzügen „Am Hofrain“ und „Vogt-Dufner-Straße“ in östlicher Richtung um eine Fläche von ca. 0,75 ha. zu verlängern. Durch die Erweiterung könnten wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich, circa sechs bis acht Baugrundstücke erschlossen werden.

Die Einrichtung der kommunalen Infrastruktur kann trotz der topographischen Herausforderung, durch die Verlängerung der bereits vorhandenen Erschließungsachse „Am Hofrain“ mit vergleichsweise wenig Aufwand kurzfristig hergestellt werden. Da die „unteren“ Baugrundstücke über die bestehende „Vogt-Dufner-Straße“ erschlossen werden können, ist lediglich die Erweiterung einer Erschließungsstraße erforderlich.

Die Stadt Furtwangen folgt mit der räumlichen Erweiterung der konkreten Bedarfsanmeldung diverser Ansiedlungswilliger, die sich im Ortsteil Schönenbach langfristig niederlassen wollen bzw. bereits mit Hauptwohnsitz bereits gemeldet sind. Dem Stadtbauamt liegt hierzu bereits eine Interessentenliste mit vier definitiven Kaufzusagen vor. Sechs weitere Familien haben im Vorfeld bereits Interesse an einem Bauplatz bekundet.

Der Gesetzgeber hat im Mai 2017 die Einführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB beschlossen. Dieses Verfahren ermöglicht es den Kommunen bislang unbebaute Außenbereichs-flächen ohne vorzeitige Berichtigung/Anpassung an den Flächennutzungsplan in einem beschleunigten, einstufigen Bebauungsplanverfahren zu überplanen. Grundvoraussetzung ist, dass es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Wohngebietes handeln muss. Das Vorhaben ist ausschließlich der Wohnbebauung vorbehalten und muss zwingend an einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Das bestehende Wohngebiet „Wanne-Hofbauernhof-Lochbauernhof“, wurde Mitte der 1970er Jahre, nach erfolgter Eingemeindung des Ortsteils Schönenbach, erschlossen. Die Stadt Furtwangen hat in diesem Zuge einen Bebauungsplan erstellt, welcher seit dem 15. Juni 1973 als rechtsverbindlich gilt. Das nun geplante Erweiterungsgebiet schließt im nördlichen Bereich an den bestehenden Bebauungsplan an und wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen geringfügig überplant. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach ist der Standort teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der östliche Teil des Plangebietes wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 m² und die geringe Beeinträchtigung hinsichtlich ökologischer Aspekte, rechtfertigen ebenfalls die Wahl des beschleunigten Verfahrens. Die planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind somit gegeben.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der einschlägigen Schutzgüter vor. Ausnahme hiervon ist eine Biotopsfläche, deren Entfall in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde über einschlägige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann. Artenschutzrechtliche Belange werden über einen Fachbeitrag des Büros für Grün- und Landschaftsplanung, Doris Hug abgearbeitet.

Nach bestehender Rechtslage ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13 b BauGB, bis zum 31.12.2019 zeitlich befristet. Der förmliche Aufstellungsbeschluss muss somit zwingend vor Ablauf des 31.12.2019 gefasst werden. Der Satzungsbeschluss hat hierbei bis spätestens 31.12.2021 zu erfolgen. Um von den Vergünstigungen des beschleunigten Verfahrens

profitieren zu können, empfiehlt die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss entsprechend des Beschlussvorschlages zu fassen. Die Entwurfsbilligung und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung können nach abschließender Erarbeitung des zeichnerischen und textlichen Bebauungsplanentwurfs, bzw. des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und erfolgter Behandlung im Ortschaftsrat Schönenbach, im Januar/Februar 2020 vorgenommen werden.

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Die Planungs- und Honorarkosten werden nach Aufwand abgerechnet. Mit der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes wurden die BIT Ingenieure mit Sitz in VS-Villingen beauftragt. Für das Bebauungsplanverfahren wird mit Kosten in Höhe von ca. 12.000 € gerechnet. Im Rahmen der Mittelanmeldung für 2020 hat die Verwaltung Haushaltsmittel unter der Produktgruppe 51100000 eingeplant/angemeldet.