



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2020/120

Datum : 25.05.2020

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

Anlagen : -Entwurf Lageplan (verkleinert)
-Entwurf Schnitte (verkleinert)
-Entwurf schriftlicher Teil mit Begründung
-Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit
Biotopausgleichskonzept
-Abwägungstabelle

Thema:

Bebauungsplan "Wanne-Hofbauernhof-
Lochbauernhof, 1. Erweiterung", Erneute
Auslegung

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 16.06.2020

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

1. Die in der beigefügten Abwägungstabelle aufgeführten Stellungnahmen werden entsprechend den Beschlussvorschlägen gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wanne-Hofbauernhof-Lochbauernhof, 1. Erweiterung“ in der Fassung vom 14.05.2020 wird gebilligt und nach § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
2. Die im Zusammenhang mit dem zeichnerischen Teil aufgestellten Entwürfe der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 14.05.2020 werden ebenfalls gebilligt und zusammen mit der Begründung nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls erneut öffentlich ausgelegt.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird auch weiterhin abgesehen. Die beigefügte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Biotopausgleichskonzept wird als umweltbezogene Information ebenfalls öffentlich ausgelegt und der Begründung als Anlage beigefügt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen und hierzu eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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, mehrere Baugrundstücke erschlossen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt, welches nach bestehender Rechtslage bis spätestens 31.12.2021 abgeschlossen werden muss. Die rechtlichen Grundvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Die im nördlichen bzw. östlichen Teilbereich vorhandene Biotopfläche, geht in Teilen durch die Wohngebietserweiterung verloren. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wird dieser Entfall über einschlägige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend kompensiert. Der Biotopausgleich, sowie die artenschutzrechtlichen Belange werden über den beigefügten Fachbeitrag des Büros für Grün- und Landschaftsplanung, Doris Hug abgearbeitet.

Der Gemeinderat hat bereits in öffentlicher Sitzung am 11.02.2020 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Aufgrund der Einschränkungen durch das Corona-Virus und der damit verbundenen zeitweisen Schließung des Rathauses, konnte die Offenlage nicht planmäßig und rechtssicher durchgeführt werden. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß den bisher eingegangenen Stellungnahmen bereits überarbeitet. Unter anderem wurde eine Wendemöglichkeit in der Form eines Wendehammers in den Bebauungsplan aufgenommen, deren Erforderlichkeit sich auch im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden ergeben hat. Aufgrund der vorhandenen Biotopflächen musste die nördlich gelegene private Grünfläche geringfügig aufgeweitet werden. Im gesamten Plangebiet ist nunmehr die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit einem Satteldach zwischen 25°-45° Grad Dachneigung vorgesehen. Die Gebäudehöhe ist auf zwei Vollgeschosse bzw. eine maximale Firsthöhe von 8,50 Meter beschränkt.

Die Verwaltung empfiehlt, die bisher eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der beigefügten Synopse abzuwägen, den Bebauungsplanentwurf erneut zu billigen und eine erneute Offenlage vorzunehmen.

Stand der Vorberatungen

Der Gesetzgeber hat im Mai 2017 die Einführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB beschlossen. Da dieses Verfahren durch den Gesetzgeber zeitlich befristet ist, hat der Gemeinderat am 11.12.2019 bereits den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst. Der Beschluss zur 1. öffentlichen Auslegung wurde in der GR-Sitzung am 11.02.2020 gefasst. Der OR-Schönenbach hat sich in öffentlicher Sitzung am 02.06.2020 erneut mit der Wohngebietserweiterung befasst. Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat der Fortführung des Verfahrens zuzustimmen.

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.