



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2021/313

Datum : 01.10.2021

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

Anlagen : -Entwurf Lageplan (verkleinert)
-Entwurf schriftlicher Teil
-Entwurf Begründung
-Landschaftsplanerische Einschätzung

Thema:

Bebauungsplan "Neukirch-Hauptstraße",
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Neukirch-Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Für den im Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich wird der Bebauungsplan „Neukirch-Hauptstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a in Verbindung mit §13b BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus dem Lageplan/zeichnerischer Teil, dem schriftlichen Teil und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.10.2021 wird gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit dem zeichnerischen Teil aufgestellten Entwürfe der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 12.10.2021 werden ebenfalls gebilligt und nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls öffentlich ausgelegt.
4. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit §13b BauGB durchgeführt. Die der Begründung beigelegte Landschaftsplanerische Einschätzung des Büros für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug vom 12.10.2021 wird als umweltbezogene Information ebenfalls öffentlich ausgelegt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten und hierzu eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Planung

Von einer im Ortsteil Neukirch ansässigen einheimischen Familie wurde über den Ortschaftsrat Neukirch der Wunsch vorgebracht, das nahezu abschließend bebaute Baugebiet „Auf dem Bühl“ in einem Teilbereich um zwei Baugrundstücke für den Neubau von zwei zusätzlichen Einfamilienhäuser zu erweitern. Im Bereich des öffentlich gewidmeten Straßenzuges „Dörfle“ befindet sich das Privatanwesen Dörfle Nr. 4. Von diesem Straßenzug führt eine mit Rasengittersteinen belegte Stichstraße hinter das Anwesen Nr. 4 zu einem bestehenden Gartenhaus.

Der Neubau der beiden Einfamilienwohnhäusern soll entlang dieser privaten Stichstraße erfolgen. Vorgesehen ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise mit Sattel- oder Walmdachausführung bei einer Dachneigung zwischen 28°-45° Grad. Aus Sicht der Verwaltung ist die Bebauung in diesem Bereich zu begrüßen, da diese gewissermaßen einen Lückenschluss zwischen den vorhandenen Baugebieten „Neukirch-Auf dem Bühl“ und „Neukirch-Hinterm Wald“ darstellt und so der bebaute Ortsetter in diesem Bereich abgerundet wird. Um eine möglichst hohe Ausnutzung der geplanten PV-/Solaranlagen zu erreichen, sollen die beiden Wohngebäude analog zum Bestandsgebäude giebelständig ausgerichtet werden.

Die Erschließung der beiden zusätzlichen Wohngebäude erfolgt in Privatregie über die vorhandene private Stichstraße, wobei nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für den Bereich der Neubebauung entsprechende Anliegerbeiträge mittels Bescheid erhoben werden. Um zu verhindern das sich in diesem Bereich zwei weitere Baulücken etablieren, welche über längere Zeit keiner Bebauung zugeführt werden können, wurde bereits im Vorfeld mit dem Vorhabensträger und Grundstückseigentümer eine vorvertragliche Bauverpflichtung vereinbart, welche im Laufe des Verfahrens noch notariell präzisiert wird. Die Ver- und Entsorgung der beiden Neubauten kann bei Bestellung entsprechender Leitungsrechte über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet werden.

Auf Wunsch des Ortschaftsrates wurde das bestehende Außenbereichswohngebäude Dörfle 5, sowie die an der Hauptstraße gelegene Wohnbebauung ebenfalls in den Bebauungsplan miteinbezogen. Die an der Hauptstraße gelegene Wohnbebauung wird aufgrund der zentralen Lage und des Baustils als Ortsbildprägend angesehen. Drei der Wohngebäude wurden bereits Anfang der 1930er Jahre in schwarzwaldtypischer Walmdachausführung errichtet. Diese Gebäude stellen somit ein Teil der ersten zusammenhängen Bebauung im Ortsteil dar.

Dieser Bereich war bislang ein sog. unverplanter Innenbereich nach § 34 (1) BauGB. Durch die an die Hauptstraße angrenzenden Bebauungspläne, stellt dieser Bereich gewissermaßen eine „Insel“ umgeben von mehreren Bebauungsplänen mit teils unterschiedlichen Festsetzungen dar. Gerade in diesem Bereich ist das im Rahmen von Einzelbauanträgen geforderte Einfügegebot nur sehr schwer zu beurteilen. Durch die Einbeziehung dieses Bereichs sollen künftig verbindliche Rahmenbedingungen definiert werden, welche auch künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten, jedoch mit dem Ziel eine geringfügige Weiterentwicklung der Bestandsgebäude zu ermöglichen. Aus topographischen Gründen hat sich hangseits entlang der Gebäude eine durchgehende Grünfläche etabliert, welche in diesem Zusammenhang als auflockernde Distanzfläche zwischen den unterschiedlichen Bebauungen gesichert werden soll.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a in Verbindung mit §13b BauGB

Der §13a BauGB gestattet die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren. Im Zuge der letzten Novelle des Baugesetzbuches wurde der §13b BauGB, welcher die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ermöglicht, nochmals verlängert. Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist es zulässig, die beiden Paragraphen miteinander zu verbinden. Der Bebauungsplan wird daher in Teilen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a

BauGB und teilweise nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Das Büro für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug wurde bereits im Vorfeld mit der Erarbeitung einer landschaftsplanerischen Einschätzung für den Bereich der geplanten Neubebauung im „Dörfle“ beauftragt, in welcher insbesondere der Bereich Artenschutz untersucht wurde. Die geringe Größe der Neubebauung lässt jedoch keinen negativen Einfluss auf die lokalen Populationen der Fledermäuse, Schmetterlinge, Vögel, Reptilien und Insekten erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt die beigefügten Entwürfe bestehend aus dem zeichnerischen Teil, dem schriftlichen Teil mit örtlichen Bauvorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie der Begründung mit umweltbezogenen Informationen zu billigen und diese öffentlich auszulegen.

Stand der Vorberatungen

Der Ortschaftsrat Neukirch hat sich in nicht-öffentlicher Sitzung am 29.07.2021 bereits mit dem Bebauungsplan und den Grundstücksangelegenheiten befasst und sich für die Einbeziehung der Bebauung im Bereich der Hauptstraße ausgesprochen. Das Bebauungsplanverfahren ist erneut Gegenstand der kommenden öffentlichen OR-Sitzung am 07.10.2021.

Kosten und Finanzierung

Die Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch das Amt für Planen-Bauen-Technik. Die Erstellung der Bebauungsplanunterlagen, sowie Beratungs- und Unterstützungsdienstleistungen werden durch das externe Planungsbüro FSP Stadtplanung erbracht. Im Haushaltsplan werden hierfür Planungskosten i.H.v. 10.000 € veranschlagt, wobei die teilweise Übernahme der Planungskosten im Bereich Dörfle 4 vom Vorhabensträger bereits im Vorfeld mittels Kostenvereinbarung vertraglich geregelt wurde.