



STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD GR-Wahlperiode 2019/2024

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2021/326

Datum : 28.10.2021

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

Anlagen : -Entwurf Lageplan (verkleinert)
-Entwurf Schnitt A-A (verkleinert)
-Entwurf schriftlicher Teil
-Entwurf Begründung
-Umweltbericht mit GOP

Thema:

Bebauungsplan "Rohrbach-Im Dörfle";
Fortführung des Verfahrens mit erneuter
Offenlage

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 09.11.2021

Zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Rohrbach – Im Dörfle“ mit örtlichen Bauvorschriften werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Gemeinderat nimmt den Verfahrensstand des mit Aufstellungsbeschluss vom 17.03.2009 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis und beschließt die Fortführung des Verfahrens.
2. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus dem Lageplan/zeichnerischer Teil, dem Geländeschnitt Nr. A-A dem schriftlichen Teil und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 19.10.2021, sowie der Umweltbericht des Büros für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug in der Fassung vom 09.11.2021 werden gebilligt und dessen erneute 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 19.10.2021 werden ebenfalls gebilligt und nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls öffentlich ausgelegt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, 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

Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Planung, sowie Verfahrensstand

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 17.03.2009 durch den Gemeinderat eingeleitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrbach-Im Dörfle“ wurde seinerzeit das Ziel verfolgt, die sich abzeichnenden Veränderungen im Plangebiet mit einer Gesamtplanung planungsrechtlich und zielgerichtet zu steuern. Anlass für das Verfahren war eine dringend benötigte Erweiterungsfläche der im Ortsteil Rohrbach ansässigen Firma Kammerer Bedachungen, für den Neubau einer gewerblich genutzten Lagerhalle mit Containerstellplatz. Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, erfolgter frühzeitiger Beteiligung und anschließender öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans, konnte der Neubau des Betriebsgebäudes der Firma Kammerer Bedachungen auf Grundlage der sogenannten formellen Planreife nach §33 (1) BauGB baurechtlich genehmigt und zwischenzeitlich realisiert werden.

Das Bebauungsplanverfahren war nach Durchführung der notwendigen Verfahrensschritte bereits Ende 2009 weitestgehend abgeschlossen. Die Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Fassung des Satzungsbeschlusses wäre Anfang 2010 aufgrund des Verfahrensstandes möglich gewesen. Bei der zuletzt durchgeführte Offenlage ergaben sich von den Fachbehörden hauptsächlich Stellungnahmen zu den Umweltthemen, insbesondere den notwendigen und geplanten Ausgleichsmaßnahmen, zur Entwässerung und Retention, sowie zu den vorhandenen Altlasten. Die Gründe, weshalb das Verfahren seinerzeit nicht formell abgeschlossen wurde, können heute nicht mehr nachvollzogen werden. Der §33 BauGB sieht zwar keine zeitliche Befristung der formellen Planreife vor, jedoch wird seitens der Verwaltung und der Baurechtsbehörde die Auffassung vertreten, dass nach umfänglichen Änderungen im Bau- bzw. Umweltrecht das Bebauungsplanverfahren nur im Rahmen einer erneuten Offenlage rechtskonform abgeschlossen werden kann. Der Verwaltung und den Fachbehörden des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis ist an einem endgültigen Verfahrensabschluss viel gelegen.

Inhalt des Bebauungsplanes

In die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes sind neben dem Betriebsgrundstück der Fa. Kammerer Bedachungen, auch die östlich angrenzenden Grundstücke als Mischgebietsflächen einbezogen, um den dortigen Bestand sowie den Neubau eines weiteren Gebäudes planungsrechtlich zu regeln. Gerade im Bereich des noch unbebauten Grundstücks Flst. Nr.: 13 folgt die Stadt Furtwangen einem Ansiedlungswunsch durch Verlagerung bzw. Vergrößerung eines örtlichen Gewerbebetriebes.

Der vorhandene Spielplatz mit angegliedertem Dorf- und Parkplatz, öffentlicher WC-Anlage, Trafostation und Dorfgemeinschaftshütte soll aufgrund seiner Lage und Wichtigkeit für den Ortsteil Rohrbach im Rahmen des Verfahrens ebenfalls in seinem Bestand bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Gegenstand der Bebauungsplanung ist auch die Anordnung einer neuen Bushaldebucht, die Erstellung eines Fußgängerüberweges, sowie die Gehwegführung und die direkten Zugänge der Grundstücke auf die L 175, welche in der Zwischenzeit bereits weitestgehend umgesetzt wurden. Die bestehende städtische Erschließungsstraße „Dreifaltigkeitsbergweg“ erhält durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche die Eigenschaft einer öffentlich gewidmeten Straße.

Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2009 wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die längere Zeitspanne, geänderte rechtliche Rahmenbedingungen und geänderte Bauabsichten machten eine komplette Neuaufstellung des Umweltberichtes erforderlich. 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. Die Firma Kammerer Bedachungen hat seinerzeit im Zuge des Neubauvorhabens bereits diverse Ausgleichsmaßnahmen hergestellt, welche sich positiv auf die Bilanzierung auswirken. Aufgrund

der längeren Zeitspanne und dem Wechsel verschiedener Sachbearbeiter, wurden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen inkl. Umweltbericht im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht für das westliche und mittlere Grundstück eine dreigeschossige Bauweise vor. Als Abstufung zum Dorfplatz ist für das östliche Grundstück in Absprache mit dem Grundstückseigentümer eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Die Grund- bzw. Geschossflächenzahlen orientieren sich an den Richtwerten nach der BauNVO. Nach Abschluss des Verfahrens werden für das noch unbebaute Grundstück Flst. Nr.: 13 Anliegerbeiträge mittels Bescheid erhoben.

Der Stadt Furtwangen entstehen keinerlei Erschließungsaufwendungen. Die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen kann durch die bereits vorhandene Leitungstrasse erfolgen. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt unverändert über die vorhandene L175/Brigacher Straße.

Stand der Vorberatungen

Der Gemeinderat hat durch Beschluss vom 12. März 2009 einstimmig beschlossen, für den Bereich ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung einer Mischgebietsfläche einzuleiten. Der Auslegungsbeschluss wurde in öffentlicher GR-Sitzung am 22. September 2009 beschlossen. Der Bebauungsplan war ferner mehrfach Gegenstand einer Sitzung des Ortschaftsrates Rohrbach, welcher sich in öffentlicher Sitzung am 08.04.2021 für den Abschluss des Verfahrens ausgesprochen hat.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das 2009 durchgeführte Verfahren wurden durch Bauherren getragen. Seitens der Bauherrschaft wurde die Auffassung vertreten, dass der Bebauungsplan 2009 in Kraft getreten ist. Der unterlassene Verfahrensabschluss ist wie bereits geschildert, ein Versäumnis der Verwaltung. Die nun durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Erstellung des Umweltberichtes entstandenen Planungskosten, können folglich nicht zulasten eines Dritten erhoben werden. Ferner umfasst die geänderte Planung auch öffentliche Bedarfsflächen, die Planungskosten sind somit durch die Stadt Furtwangen zu tragen. Im HH-Plan sind hierzu HH-Mittel i.H.v. 10.000€ veranschlagt.