



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2021/337

Datum : 22.11.2021

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

Anlagen : Satzung
Lageplan/Zeichnerischer Teil
Schriftlicher Teil/Bebauungsvorschriften
Begründung
Landschaftsplanerische Einschätzung
Abwägungssynopse vom 30.11.21

Thema:

Bebauungsplan "Neukirch-Hauptstraße";
Abwägung und Satzungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 18.01.2022

Zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Neukirch-Hauptstraße“ werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander werden die in der beigefügten Synopse vorgeschlagenen Beschlussvorschläge der Offenlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Neukirch-Hauptstraße“ bestehend aus zeichnerischem Teil / Lageplan, und dem schriftlichen Teil mit Begründung und landschaftsplanerischer Einschätzung jeweils in der Fassung vom 14.12.2021 werden gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.12.2021 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

Nachdem der Gemeinderat der Stadt Furtwangen am 12.10.2021 das Bebauungsplanverfahren „Neukirch-Hauptstraße“ mit dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss eingeleitet hatte, konnte das weitere Verfahren durch die Verwaltung abgewickelt werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet zum einen entlang des Straßenzuges „Dörfle“, westlich der Hauptstraße, die Ausweisung von zwei zusätzlichen Baugrundstücken für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit allgemeiner Wohnnutzung. Hierdurch soll eine vorhandene Baulücke geschlossen und der bebaute Ortsetter in diesem Bereich abgerundet werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen in offener Bauweise in Sattel- bzw. Walmdachausführung. Um zu verhindern das sich in diesem Bereich zwei weitere Baulücken etablieren, welche über längere Zeit keiner Bebauung zugeführt werden können, wurde mit dem Vorhabensträger und Grundstückseigentümer eine notarielle Bauverpflichtung vereinbart. Die Ver- und Entsorgung der beiden Neubauten kann über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet werden, entsprechende Leitungsrechte wurden bereits mittels Baulast bestellt.

Des Weiteren sind zwei im „Dörfle“, sowie sechs an der Hauptstraße mit Sattel- bzw. Walmdach ausgeführte Bestandsgebäude mit ihren Freiflächen im Bebauungsplan enthalten. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i.V.m. §13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung abgewickelt. Die artenschutzrechtlichen Belange für den Bereich der Neubebauung werden durch den beigefügten landschaftsplanerischen Fachbeitrag abgearbeitet. Die Wünsche des Gemeinderates nach verbindlichen Retentionszisternen bei Neubauten und der Ausschluss von „Plastikfassaden“ wurden in den Unterlagen berücksichtigt.

Im Rahmen der Offenlage wurden fristgerecht 18 Stellungnahmen eingereicht. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgebracht. Der Wortlaut der einzelnen, fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen kann der beigefügten Synopse entnommen werden. Die Verwaltung empfiehlt die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Beschlussvorschlägen in der beigefügten Synopse abzuwägen und im Anschluss den Bebauungsplan „Neukirch-Hauptstraße“ und die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung zu beschließen. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB automatisch in Kraft.

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. Eine Behandlung in öffentlicher OR-Sitzung fand am 07.10.2021 statt. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde durch den GR in öffentlicher Sitzung am 12.10.2021 gefasst.

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.