



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2022/355

Datum : 20.01.2022

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

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

Thema:

Bebauungsplan "Rohrbach-Im Dörfle"; Abwägung
und Satzungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 08.02.2022

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

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander werden die in der beigefügten Synopse vorgeschlagenen Beschlussvorschläge der erneuten Offenlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Rohrbach-Im Dörfle“ bestehend aus dem Lageplan/zeichnerischen Teil, dem Geländeschnitt Nr. A-A, dem schriftlichen Teil und der Begründung mit Umweltbericht und Grünordnungsplan jeweils in der Fassung vom 08.02.2022 werden gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.02.2022 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

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 17.03.2009 durch den Gemeinderat der Stadt Furtwangen 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. Obwohl das Verfahren nach Durchführung der notwendigen Verfahrensschritte Ende 2009 weitestgehend abgeschlossen war, wurde damals kein Satzungsbeschluss gefasst. Der seinerzeit beantragte Neubau eines Betriebs-/Lagergebäudes wurde auf Grundlage der sogenannten formellen Planreife nach §33 (1) BauGB baurechtlich genehmigt.

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.

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 Bushaltestelle, 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.

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.

In der nunmehr durchgeführten erneuten Offenlage wurden fristgerecht 17 Stellungnahmen eingereicht. 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 „Rohrbach-Im Dörfle“ und die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung zu beschließen. Nach dem Satzungsbeschluss werden mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Gespräche zur Realisierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen geführt, sowie der Abschluss des vorgesehenen öffentlich-rechtlichen Vertrages angestrebt.

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. Der Beschluss zur Fortführung des Verfahrens mit erneuter Offenlage wurde in öffentlicher GR-Sitzung am 09.11.2021 gefasst.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das 2009 durchgeführte Verfahren wurden durch den Bauherrn 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.