



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2022/431

Datum : 21.09.2022

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

Anlagen : Lageplan
Schnitt
Schriftlicher Teil
Begründung
Umweltbeitrag

Thema:

Bebauungsplan "Vorderschützenbach";
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 04.10.2022

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Vorderschützenbach“ mit örtlichen Bauvorschriften auf Gemarkung Furtwangen werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Für den im Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich wird der Bebauungsplan „Vorderschützenbach“ im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus dem Lageplan/zeichnerischer Teil, Geländeschnitt, dem schriftlichen Teil und der Begründung mit landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Einschätzung, jeweils in der Fassung vom 04.10.2022 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 04.10.2022 werden ebenfalls gebilligt und nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls öffentlich ausgelegt.
4. 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

Die Stadt Furtwangen befindet sich seit dem Jahr 2004 in der Vermarktung von kommunalen Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Oberer Bühl“. Von den seinerzeit erschlossenen 50 Grundstückseinheiten für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung stehen aktuell noch sechs Grundstücke für Einfamilienhausbebauung zur Verfügung. Allein in den Jahren 2018-2022 wurden im Baugebiet „Oberer Bühl“ 18 Grundstücke an bauwillige Interessenten veräußert. Im Ortsteil Rohrbach stehen im Baugebiet „Erweiterung Reibschenberg“ noch 3/9 Grundstücken zur Verfügung. Im Baugebiet „Erweiterung Wanne-Lochbauernhof-Hofbauernhof“ in Schönenbach sind derzeit 6/9 Grundstücke vorhanden, wobei in 2022 noch zwei Verkäufe geplant sind. Im Ortsteil Neukirch sind im Bereich des ehem. Spielplatzes noch 2/3 Grundstücken zum Verkauf vorgesehen. Zum Vergleich: In den Ortsteilen wurden im Zeitraum 2018-2022 (inkl. den Grundstücken der Landsiedlung GmbH) 16 Wohnbauplätze an bauwillige Interessenten veräußert. Die Verwaltung konnte ferner feststellen, dass in den vergangenen Jahren auch vermehrt private Baulücken einer Wohnbebauung zugeführt werden konnten.

Bei ähnlicher Nachfrage dürften die übrigen Grundstücke in den nächsten zwei bis drei Jahren ebenfalls verkauft und das Baugebiet aufgesiedelt sein. Aus Sicht der Verwaltung ist es daher erforderlich, zeitnah mit der Planung für ein neues Baugebiet im Kernstadtgebiet zu beginnen.

Die Stadt Furtwangen ist Eigentümerin einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Bereich des Straßenzuges Vorderschützenbach. Die Fläche befindet sich in Hanglage, im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Wohn- und Mischgebiet „Schützenbach-Ost“, welches Anfang der 1990er Jahre entwickelt wurde.

Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung beinhaltet die Ausweisung von zehn Grundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer Ausnutzung von zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 in offener Bauweise mit Sattel- oder Walmdachausführung und einer Dachneigung zwischen 25°-45° Grad. Da das Baugebiet „Vorderschützenbach“ gewissermaßen eine Erweiterung der bereits vorhandenen Wohnbebauung darstellt, orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Umgebungsbebauung. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Umgebung, wird das Plangebiet durch die Aufnahme von drei bestehenden Wohngebäuden, welche sich bislang planungsrechtlich im Außenbereich befinden, abgerundet.

Das Büro für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug wurde bereits im Vorfeld mit der Erarbeitung einer landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Einschätzung für den Bereich der geplanten Neubebauung beauftragt. In dem beigefügten Umweltbeitrag wurden insbesondere der Bereich Artenschutz und die Wertigkeit einer FFH-Mähwiese untersucht. Die Bestandssituation lässt jedoch keinen negativen Einfluss auf die lokalen Populationen der Fledermäuse, Schmetterlinge, Vögel, Reptilien und Insekten erwarten. Die im östlichen Teil des Plangebietes kartierte FFH-Mähwiese, muss bei einem Eingriff bzw. einer Bebauung, entsprechend flächengleich an geeigneter Stelle ausgeglichen werden. In Abstimmung mit dem Landratsamt ist hier der Ausgleich im direkten Anschluss an das Plangebiet unterhalb des Waldes angedacht.

Innerhalb der Erschließungsstraße „Vorderschützenbach“ befindet sich bislang kein durchgängiger Schmutz- und Regenwasserkanal bzw. keine Wasserleitung, was zu erhöhten Erschließungskosten führen wird. Die Verwaltung hat im Vorfeld eine grobe Kostenschätzung vorgenommen und kam zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung des vorgesehenen Grundstückspreises wirtschaftlich darstellbar ist. Perspektivisch bestünde, bei entsprechendem Grunderwerb, in nordöstlicher Richtung für die Zukunft eine potentielle Erweiterungsmöglichkeit. Ferner würde auch die Möglichkeit zur Weiterführung der Ver- und Entsorgungsleitungen in den nördlichen Teil des Vorderschützenbachs bestehen, um dort die bestehenden Einzelgehöfte und Außenbereichsanwesen an das öffentliche Kanal- und Wassernetz anzuschließen. In der Planung wurde ferner eine punktuelle Aufweitung des Straßenzuges mit einer Breite von ca. 0,50 Meter

berücksichtigt. Die Erschließung des Plangebietes soll unter Berücksichtigung der Haushalts- und Wirtschaftslage jedoch erst in den kommenden Jahren zur Ausführung kommen.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Im Zuge der letzten Novelle des Baugesetzbuches wurde der §13b BauGB, welcher die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ermöglicht, nochmals befristet bis zum 31.12.2022 verlängert. Der Bebauungsplan „Vorderschützenbach“ könnte unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB entwickelt werden, sofern der Aufstellungsbeschluss noch innerhalb des Jahres 2022 gefasst wird. Das beschleunigte Verfahren bringt den großen Vorteil mit sich, dass nicht im Vorfeld der Flächennutzungsplan angepasst werden muss, sondern dies im Nachgang im Wege der Berichtigung vorgenommen werden kann. Ferner stellt das beschleunigte Verfahren ein signifikantes Zeit- und Kostenersparnis dar, da hier insbesondere kein vollumfänglicher Umweltbericht benötigt wird und der Gesetzgeber keine frühzeitige Beteiligung vorsieht.

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

Stand der Vorberatungen

Keine. Hinweis: Bereits im Jahr 2009 war in einem Teilbereich des Plangebietes die Entwicklung eines Mischgebietes geplant. Die Entwicklung wurde seinerzeit jedoch nicht fortgeführt.

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. Die Planungskosten werden mit ca. 22.000 € brutto veranschlagt. Für Vermessung und Umweltbeitrag werden Kosten von ca. 2.500€ erwartet. Entsprechende Haushaltsmittel stehen im HH-Plan 2022 unter der Position Bauleitplanung zur Verfügung.