



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2022/465

Datum : 08.12.2022

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

Anlagen : Satzung  
Lageplan/zeichnerischer Teil  
Schemaschnitt  
Bebauungsvorschriften/Schriftlicher Teil  
Begründung mit beigefügtem  
Umweltbeitrag  
Abwägungssynopse

Thema:

Bebauungsplan "Vorderschützenbach" mit  
örtlichen Bauvorschriften, Abwägung und  
Satzungsbeschluss

- öffentlich -

### **Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 31.01.2023**

Zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Vorderschützenbach“ 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 Offenlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Vorderschützenbach“ bestehend aus zeichnerischem Teil / Lageplan, Schemaschnitt A-A, dem schriftlichen Teil/Bebauungsvorschriften und der Begründung mit beigefügter landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Einschätzung (Umweltbeitrag) jeweils in der Fassung vom 31.01.2023 werden gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.01.2023 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 04.10.2022 das Bebauungsplanverfahren „Vorderschützenbach“ mit dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss eingeleitet hatte, konnte das weitere Verfahren durch die Verwaltung abgewickelt werden.

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 Bebauungsplanverfahren wird bekanntlich im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung abgewickelt. Das Büro für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug wurde jedoch bereits im Vorfeld mit der Erarbeitung einer landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Einschätzung (Umweltbeitrag) für den Bereich der geplanten Neubebauung beauftragt. Hier 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, ist vor dem geplanten Eingriff bzw. vor der Bebauung, mindestens flächengleich an geeigneter Stelle auszugleichen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist der Ausgleich im direkten Anschluss an das Plangebiet unterhalb des Waldes angedacht. Diese Ausgleichsfläche befindet sich in städtischem Eigentum.

Im Rahmen der Offenlage wurden 16 Stellungnahmen bei der Stadt Furtwangen eingereicht. Abgesehen von grundsätzlichen Bedenken des LNV Baden-Württemberg e.V. an neuen Baugebieten im beschleunigten Verfahren, wurden keine kritischen Stellungnahmen eingereicht. Die einzelnen Stellungnahmen, sowie die Beschlussvorschläge können der beigefügten Synopse entnommen werden. Die Verwaltung empfiehlt die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Beschlussvorschlägen in der beigefügten Synopse abzuwägen und im Anschluss den Bebauungsplan „Vorderschützenbach“ 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. Die Erschließung des Plangebietes soll unter Berücksichtigung der Haushalts- und Wirtschaftslage erst in den kommenden Jahren zur Ausführung kommen.

## **Stand der Vorberatungen**

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurden in öffentlicher GR-Sitzung am 04.10.2022 gefasst.

## **Kosten und Finanzierung**

Die Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch das Stadtbauamt. Die Bebauungsplanunterlagen, werden durch das Planungsbüro FSP Stadtplanung bzw. vom Büro für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug erbracht. Die Planungskosten inkl. Umweltbeitrag werden mit ca. 25.000 € brutto veranschlagt.