



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2009/2014

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 188

Datum : 27.06.2011

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

Anlagen : 1. Begründung mit Vorkonzept
Grünordnungsplan
2. Entwurf zeichnerischer Teil

Thema:

Gewerbegebiet "Am Linacher Weg";
Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit
verkleinerter Fläche

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 12.07.2011

Zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wird der Entwurf des Bebauungsplanes mit zeichnerischem Teil, den planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Grünordnungsplan mit einer geringeren Fläche gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Entsprechend früherer Absprachen hat der Gemeinderat bereits 2008 einen Aufstellungsbeschluss über Gewerbeflächen entlang der L 173 im Bereich unterhalb der Tankstelle auf Flächen des Kirchenbauernhofes und des Ziriakenhofes gefasst und mit diesen Gebietsabgrenzungen eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach Klärung verschiedener Sachfragen wie Retentionsausgleich, naturschützerische Belange, Ausnahme von Bauverboten im Hochwassergebiet usw. hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 12. April 2011 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit einer Flächenausweisung vom Linacher Weg bis zum landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg gegenüber der Ziriakenhofstraße auszulegen.

Nach geltendem Steuerrecht muss ein landwirtschaftlicher Betrieb Veräußerungserlöse aus dem Verkauf von Betriebsflächen in einem Zeitraum von nur wenigen Jahren in den Betrieb refinanzieren oder die Veräußerungserlöse mit bis zu 50 % versteuern. Zumindest derzeit scheint die Hofnachfolge auf dem Ziriakenhof nicht gesichert. Auch will die Eigentümerfamilie aufgrund fortgeschrittenen Alters und der ungesicherten Nachfolge keine größeren Investitionen im Bereich des Eigentums, der Gebäudesubstanz oder maschinellen Ausstattung mehr tätigen und daher entgegen früherer Abmachungen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für dieses Gewerbegebiet veräußern.

Insbesondere das Straßenverkehrsamt beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis hat jedoch signalisiert, einer Verlegung der Einmündung des Linacher Weges und der Erschließungsstraße gegenüber dem Gasthaus Tannenhof ausdrücklich zuzustimmen. In Konsequenz ergeben sich durch die Verringerung des Plangebietes um ca. 2.000 m² auch ein geringerer Retentionsausgleich, eine verkleinerte Fläche für die erforderliche Ausnahme nach dem Wasserhaushaltsgesetz für die Inanspruchnahme von Hochwasserschutzflächen und ein entsprechend geringerer Naturschutzausgleich.

Die Verwaltung schlägt daher vor, in Ergänzung zum Beschluss vom 12. April 2011 die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit den abgeänderten Flächen und Ausgleichmaßnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen. Im Verfahren haben nach der Auslegung die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Stand der Vorberatungen

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist auf Beschlüsse aus dem Jahr 2008 und vom 09. September 2010 erfolgt. Die hierzu erfolgten Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan wurden bereits in der Sitzung am 12. April 2011 bewertet und im Gemeinderat eingehend beraten.

Kosten und Finanzierung

Die Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens einschließlich aller Gutachten usw. wird nach einem bereits am 07. April 2007 vom Grundstückseigentümer unterzeichneten Erschließungsvertrag ausschließlich von privater Seite getragen. Der Stadt selbst obliegt keinerlei Planungsaufwand sondern nur die Abwicklung des Verfahrens.