



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

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 207

Datum : 29.08.2011

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

Anlagen : Lageplanskizze

Thema:

Abgrenzung "Ortsmitte Linach"

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 13.09.2011

1. Für den Bereich Ortsmitte Linach wird eine Außenbereich-Abgrenzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB vorgenommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zum Erlass der Satzung das entsprechende Verfahren abzuwickeln.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Zum Erhalt der Eigenentwicklung des Stadtteiles Linach ist städtebaulich geboten, Baulandflächen für ein paar wenige Wohnhaus-Neubauten, für die Anlage eines Dorf-, Spiel- und Sportplatzes sowie öffentlicher Parkplätze planungsrechtlich zu sichern.

Nach Ziff. 2.2.3.1. des Landesentwicklungsplanes 2002 ist die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale zu nutzen. Neubaufächen sollen dort ausgewiesen werden, wo sie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden können.

Nach § 35 Abs. 6 des BauGB kann die Gemeinde bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Nach Auffassung der Verwaltung liegen die Voraussetzungen für die Abgrenzung des bereits bebauten Bereiches im Ortsmittelpunkt von Linach mit dem Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehreinrichtungen, Stellplätzen, Kirche und Friedhof vor. Diese Annahme wurde kürzlich auch vom Baurechtsamt im Rahmen eines Abklärungsgespräches bestätigt. Darüber hinaus hat die Verwaltung nach Aufstellungsbeschluss vom 28. April 2009 für einen Bebauungsplan „Ortsmitte Linach“ eine Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt und die Stellungnahmen zu diesem Bebauungsplan – Vorentwurf haben durchaus eine Realisierung und keine nicht abwägbareren Stellungnahmen ergeben.

Im Rahmen von Grundstücksverhandlungen hat sich die Stadt auch den Erwerbsanspruch für Baugrundstücke für Wohnbauflächen, zur Anlegung eines Dorfplatzes sowie Rechte für eine Trinkwasserversorgung, Kanal- und Wasserleitungen oder ggf. drei mögliche Standorte für eine dezentrale Kläranlage gesichert.

Auch weist der rechtverbindliche Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach für die Grundstücksflächen südlich der K 5732 bereits Bauerwartungsland für wohnwirtschaftliche Nutzung aus. Der speziell für den Flächennutzungsplan erstellte Landschaftsplan kommt in der Zusammenfassung zum Gesamtergebnis, dass „der Eingriff unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgleichbar“ ist. Hinsichtlich der Frage, ob für solche Flächenausweisung überhaupt ein Bedarf besteht, sind der Verwaltung gegenüber neuerdings Interessen bekundet werden, in diesem Bereich Wohnhäuser errichten zu wollen.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 13. Juli 2006 ist Voraussetzung für eine Abgrenzung, dass eine bereits vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegiert Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit Einschränkungen erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung muss auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten.

Die Verwaltung kommt in der Abwägung zum Schluss, dass die formalrechtlichen Voraussetzungen und ein entsprechender Bedarf gegeben sind sowie die Erschließung und Ver- und Entsorgung geregelt werden können.

Im Verfahren werden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört und der Allgemeinheit über die öffentliche Bekanntmachung Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben. Über die vorliegenden Stellungnahmen erfolgt anschließend eine Abwägung und ggf. der Satzungsbeschluss über die endgültige Abgrenzung und Einteilung.

Stand der Vorberatungen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach sieht für die Fläche unterhalb der Kreisstraße bis zum Linachbach bereits eine Wohnbaufläche vor.

Der Ortschaftsrat Linach hat sich schon in verschiedenen Sitzungen dafür ausgesprochen, im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses die Möglichkeit zum Wohnhaus-Neubau und einer Fläche zur Anlegung eines Dorfplatzes sowie Neustrukturierung der Ver- und Entsorgung anzugehen.

Bereits am 28. April 2009 hat der Gemeinderat fürsorglich einen Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst, um auf diesem Weg die Realisierungsmöglichkeiten zu erkunden.

Kosten und Finanzierung

Planungsleistungen und die Verfahrensabwicklungen erfolgen ausschließlich durch die Stadtverwaltung. Fremdleistungen sind hierfür nicht zu erwarten. Allerdings werden zur Regelung des nachfolgenden Erschließungsaufwandes für die Ver- und Entsorgung möglicherweise Kosten für Ingenieurleistungen, weitere Wasseranalysen usw. erforderlich werden.