



STADT FURTWANGEN
Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung
gem § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Wanne I - Lochbauernhof – Hofbauernhof, 1. Erweiterung“

Satzungsbeschluss

Fassung vom 14.05.2020

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

I N H A L T

I Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

2. Plangebiet

- 2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 2.3 Naturräumliche Situation
- 2.4 Anbindung
- 2.5 Altlasten

3. Planerische Ausgangssituation

- 3.1 Eigentumsverhältnisse
- 3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen
- 3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

4. Wesentliche Planinhalte

- 4.1 Planungsziele
- 4.2 Planungskonzept
 - 4.2.1 Parzellierung
 - 4.2.2 Erschießung
 - 4.2.3 Ver- und Entsorgung

5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Verkehrsflächen
- 5.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen
- 5.6 Hinweise und Empfehlungen

6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

- 6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Hauptfirstrichtung
- 6.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie der Einfriedungen
- 6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 6.4 Ordnungswidrigkeiten

7. Auswirkungen der Planung

- 7.1 Städtebauliche Auswirkung des Wohngebietes
- 7.2 Verkehrliche Situation
- 7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen
- 7.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft
- 7.5 Auswirkungen auf die Ableitung des Oberflächenwassers
- 7.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt
- 7.7 Bodenordnung

8. Statistische Daten / Flächenbilanz

9. Rechtsgrundlagen

Anhang

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros für Grün- und Landschaftsplanung
Doris Hug, in der Fassung vom 14.05.2020.

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planaufstellung

Der ausgewiesene Planungsraum ist im Stadtteil Schönenbach zur Weiterentwicklung der Stadt Furtwangen vorgesehen. Da mittlerweile die bereits existierenden Wohngebiete im Stadtteil vollständig aufgesiedelt bzw. in privater Hand sind, kann der vorhandene Bedarf nicht mehr gedeckt werden. Die Baugebietserschließung dient somit in erster Linie der Stärkung des ländlichen Raumes und der Daseinsvorsorge durch seine Kommunen.

Die Stadt folgt dabei der konkreten Bedarfsanmeldung diverser Ansiedlungswilliger, die sich im Stadtteil Schönenbach langfristig niederlassen wollen. Die Einrichtung der kommunalen Infrastruktur kann durch die Verlängerung einer bereits vorhandenen Erschließungsachse mit vergleichsweise wenig Aufwand kurzfristig hergestellt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden. In Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB abgewickelt werden. Der für das Verfahren erforderliche Aufstellungsbeschluss wurde bereits in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 10.12.2019 eingeholt.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet „Erweiterung Wanne I – Hofbauernhof - Lochbauernhof“ schließt im Westen an das vorhandene Erschließungssystem der Erschließungsstraße „Am Hofrain“ an.

Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden befindet sich die Vogt-Dufner-Straße.

Das Plangebiet grenzt im westlichen Bereich an den qualifizierten Bebauungsplan „Wanne I – Hofbauernhof – Lochbauernhof“, rechtsverbindlich seit 15.06.1973, bzw. an den Bebauungsplan „1. Änderung, Wanne I – Hofbauernhof – Lochbauernhof“, rechtsverbindlich seit 23.01.1976.

Die vorgenannten Bauleitpläne werden durch die Erweiterung des Bebauungsplanes geringfügig überplant.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,77 ha. Es weist eine Ausdehnung von ca. 80 m in Nord-Süd-Richtung und im Mittel ca. 100 m in Ost-West-Richtung auf.

Die Höhenlage variiert zwischen 886 und 858 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von 30% von Nord nach Süd. Die Geländeneigung ist nahezu konstant.

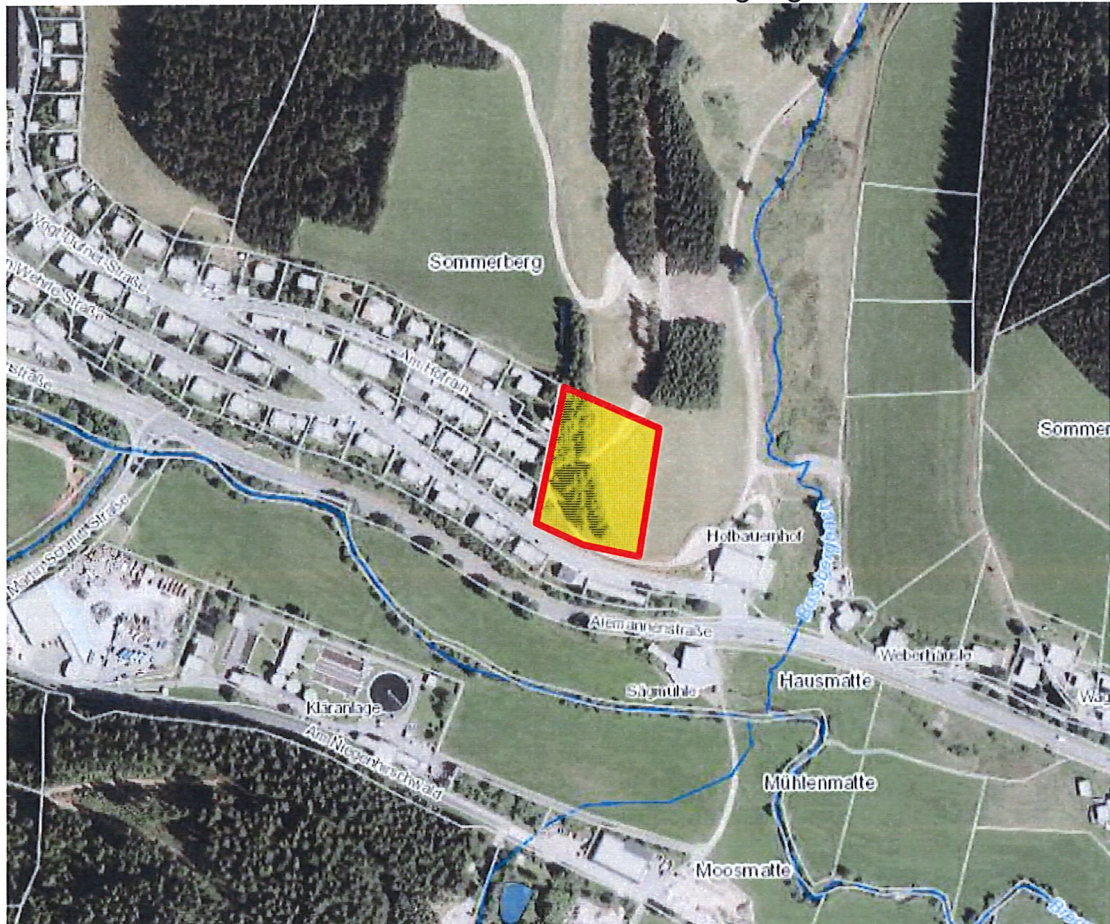


Abb. 1: Geltungsbereichsfläche im Luftbild

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Gebiet grenzt west- und südseitig an die bestehende Ortslage an, wobei sich dort bereits Wohnbauflächen befinden. Nördlich und östlich schließt sich naturschutzfachlich sehr hochwertiges Grünland an. Die Flächennutzung innerhalb des Plangebietes ist durch Gehölze, Schlagflur und extensiv genutzte Grünland gekennzeichnet.

2.3 Naturräumliche Situation

Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

2.4 Anbindung / Zufahrt

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Am Hofrain“ bzw. „Vogt-Dufner-Straße“. Zur Anbindung der im Oberen und Mittleren Bereich gelegenen Wohnbaugrundstücke, ist die bauliche Erweiterung der Straße „Am Hofrain“ erforderlich.

2.5 Altlasten

Laut dem Altlastenverzeichnis der Stadt Furtwangen befinden sich im Plangebiet keine Altlasten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die neu zu erschließenden Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Furtwangen.

3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach ist der Standort teilweise als Wohnbaufläche (W) und teilweise als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der östliche Teil des Plangebietes wird daher gemäß § 13b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

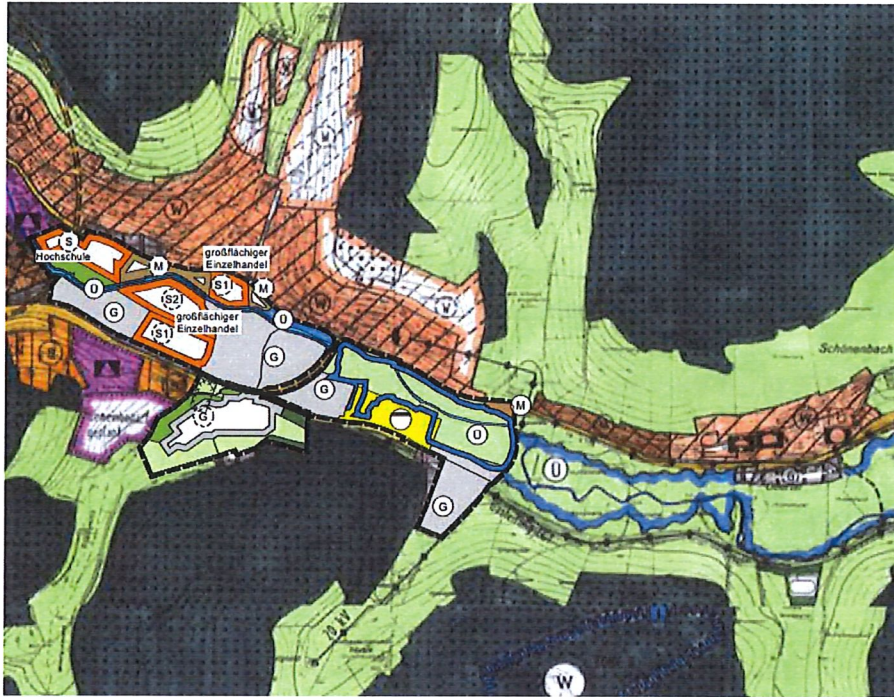


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Verfahrensdurchführung:

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB dient gemäß seiner Grundaussage im Wesentlichen der Erleichterung von Planungsvorhaben für die Wohnbauentwicklung von Kommunen und Städten unter der Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die an die bestehende Bebauung angrenzen.

Aus Sicht der Kommune liegen alle für die Durchführung des Verfahrens nach §13b BauGB notwendigen Bedingungen, wie die Lage des Plangebietes im Anschlussbereich an bebaute Ortsteile, die Größe der Grundfläche von weniger als 10.000m² und die geringe Beeinträchtigung hinsichtlich ökologischer Aspekte, etc. vor, welche die Wahl des Verfahrens rechtfertigen. Der Aufstellungsbeschluss für das beschleunigte Verfahren wurde am 10.12.2019 gefasst.

3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

Der Bebauungsplan überschneidet sich mit einem geplanten Naturschutzgebiet und reicht zudem bis an bzw. wahrscheinlich geringfügig in ein im Regionalplan festgelegten „schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“.

Artenschutzrechtliche Belange werden über einen Fachbeitrag im Anhang abgearbeitet.

4. Wesentliche Planinhalte

4.1 Planungsziele / Leitgedanken

Mit dem Baugebiet Erweiterung „Wanne I - Lochbauernhof– Hofbauernhof“ soll ein Wohngebiet von hoher Qualität und eigener Identität entstehen, dass in seiner zeitgemäßen Ausformung heutigen Wohn- und Lebensanforderungen entspricht und sich gleichzeitig in die umgebende Struktur des bestehenden Orts- teils einfügt.

Die Nutzbarkeit der privaten Grundstücke soll das Wohnen im neuen Wohnge- biet attraktiv machen.

4.2 Planungskonzept

4.2.1 Parzellierung

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist mit einer Flächenausdehnung von im Mittel ca. 650 qm² moderat gewählt, so dass eine wirtschaftliche Bebauung der einzelnen Parzellen möglich wird. Dadurch soll die Attraktivität des Standortes für junge Familien möglichst gesteigert werden.

4.2.3 Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist über eine Erschließungsachse vorgesehen. Die gewählte Kronenbreite von 8,00 m stellt eine für das zu erwar- tende Verkehrsaufkommen angemessene Dimensionierung dar. Die Aufteilung des Fahrbahnraums ergibt sich aus der Erschließungsplanung.

4.2.4 Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasserableitung:

Die Gebietsentwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz der Stadt Furt- wangen mit Anbindung an die Leitungen der bestehenden Erschließungsstraße. Die Grundstücke des Plangebiets werden über eine neu zu errichtende Wasser- leitung DN 100 versorgt. Die Löschwasserversorgung wird über Überflurhydran- ten im badischen System gewährleistet.

Stromversorgung:

Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung versorgt.

Versorgungsträger ist die EGT Energie GmbH mit Sitz in Triberg.

Gasversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes der EGT Energie GmbH mit Sitz in Triberg.

5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Erweiterung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die rechtlichen und funktionalen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Wohnsiedlung zu schaffen. Da aufgrund der bestehenden Gebietsentwicklung von Furtwangen-Schönenbach nur noch wenige Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, sollen durch die Ausweisung Wohnbauflächen mit hoher Qualität entstehen, die den Bedarf über Jahre hinaus decken sollten. Entsprechend dieser Zweckbestimmung wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen des § 13b BauGB sind die in § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen/Anlagen, sowie die in § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen/Anlagen im Verfahrensgebiet unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen Planung.

Gebäudehöhen mit Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als „Firsthöhe“ soll eine homogene Gestaltung des Baugebietes und des Straßenraumes bezüglich der Baukörperdimensionierung sicherstellen. Im Plangebiet zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich zum einen an der bestehenden Bebauung in der „Vogt-Dufner-Straße“ bzw. „Am Hofrain“ und zum anderen an der zu erwartenden Nutzung.

Die Gebäude sollen einen eindeutigen Höhenbezug haben. Daraus ergeben sich auch zweifelsfreie und nachvollziehbare Bezugspunkte zur Kontrolle der Festsetzungen. Hierzu wurden verbindliche Erdgeschoßfußbodenhöhen (OKRFB) festgesetzt, die der topographischen Hanglage gerecht werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend dem vorprägenden Gebietscharakter des Wohngebietes „Wanne I – Hofbauernhof- Lochbauernhof“ wird auch für das Erweiterungsgebiet die offene Bauweise festgelegt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und der verbindlichen Hauptfirstrichtung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten, an ortstypischen Strukturen orientierten Bebauung, Rechnung getragen werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erweiterung der vorhandenen Erschließungsstraße „Am Hofrain“ wird zur verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich aus der Erschließungsplanung.

5.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

Sind keine vorgesehen, für sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet gilt eine einheitliche Nutzungsschablone.

5.6 Hinweise und Empfehlungen

Die Begründung zu den aufgeführten Hinweisen ergibt sich durch die Art ihrer Formulierung und muss hier nicht weiter ausgeführt werden.

6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Hauptfirstrichtung, Dachaufbauten

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, einschließlich der Materialien sowie der Werbeanlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität des Plangebietes gewährleistet. Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung der Wohnhäuser festschreiben und eine Anpassung an das Ortsbild fördern. Mit der Festschreibung der Hauptfirstrichtung wird eine städtebauliche und gestalterische Einbindung des Wohngebietes in die Bebauung des Umfeldes angestrebt.

6.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie der Einfriedungen, Ausführung der Hof- und Stellplatzflächen

Die Festsetzungen dienen zur Umsetzung des Grünordnungsplans mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Daneben soll eine saubere und attraktive Gestaltung des Wohngebietes sichergestellt werden.

6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 des Bodenschutzgesetzes (BoSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

6.4 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können mit Bußgeld geahndet werden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes

Die möglichen Flächengrößen, Gebäudedimensionierungen und Nutzungen sind in Verbindung mit den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angemessen und für das Ortsbild verträglich. Damit fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

7.2 Verkehrliche Situation

Infolge der Erschließung und Bebauung des Baugebietes „Erweiterung Wanne I, Lochbauernhof – Hofbauernhof“ ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine merkliche Mehrbelastung für den innerörtlichen Verkehr von Schönenbach ist jedoch nicht zu erwarten.

7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch das neue Baugebiet mit seiner geringen Dimension sind keine außerordentlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen erkennbar bzw. zu erwarten.

7.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Siehe 3.3. Artenschutzrechtliche Aspekte werden in einem Fachbeitrag im Anhang der Begründung abgehandelt.

7.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

Infolge der geplanten Überbauung und Versiegelung ist mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate sowie mit Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers durch Eintrag von Schadstoffen zu rechnen. Zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt wie z.B. Retentionszisternen, Gestaltung der Hofflächen etc.

7.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden in das kommunale Investitionsprogramm aufgenommen.

7.7 Bodenordnung

Die neu zu erschließenden Flächen sind zum Zeitpunkt des Verfahrensstartes bereits im Eigentum der Stadt Furtwangen. Ein Bodenordnungsverfahren ist deshalb nicht erforderlich.

8. Statistische Daten

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Verkehrsflächen

(brutto)
0.68 ha
0.09 ha

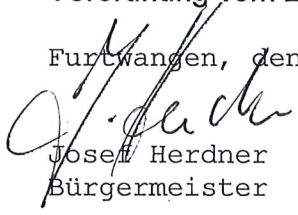
Gesamt

0.77ha

9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Furtwangen, den 20.01.2021


Josef Herdner
Bürgermeister



