

## Stadt **Furtwangen** im Schwarzwald

### Bebauungsplan „Rohrbach – Im Dörfle“ mit örtlichen Bauvorschriften

---

#### Begründung nach § 9 (8) BauGB

##### **Allgemeines und Bestandssituation**

Die Stadt Furtwangen liegt im Westen des Landkreises Schwarzwald-Baar-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Freiburg zugehörig. Die kreisfreie Großstadt Freiburg befindet sich in ca. 45 km Entfernung, die Kreisstadt Villingen-Schwenningen in ca. 27 km Entfernung. Freiburg ist über die B 500 und die B 31 in ca. 50 Minuten zu erreichen, Villingen-Schwenningen über die B 500 und die B 33 in ca. 30 Minuten. Die Stadt Furtwangen hat 9.091 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 12/2018). Das Plangebiet befindet sich unmittelbar in der Ortsmitte des Stadtteils Rohrbach.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 17.03.2009 durch den Gemeinderat der Stadt Furtwangen eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 23.04.2009 bis 25.05.2009. Die Öffentliche Auslegung erfolgte nach Abwägung der Stellungnahmen im Zeitraum vom 15.10.2009 bis 16.11.2009.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrbach-Im Dörfle“ verfolgte die Stadt Furtwangen bei Einleitung des Verfahrens das Ziel, die sich abzeichnenden Veränderungen im Plangebiet mit einer Gesamtplanung planungsrechtlich und zielgerichtet zu steuern. Anlass für das Bebauungsplanverfahren war eine dringend benötigte Erweiterungsfläche, um der im Ortsteil Rohrbach ansässigen Firma Kammerer Bedachungen den Neubau einer gewerblich genutzten Lagerhalle und eines Containergebäudes zur betrieblichen Weiterentwicklung zu ermöglichen. Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, erfolgter frühzeitiger Beteiligung und anschließender öffentlicher Auslegung des Bebauungsplans mit Umweltbericht, konnte der Neubau des Betriebsgebäudes der Firma Kammerer Bedachungen auf Grundlage des §33 (1) BauGB baurechtlich genehmigt und zwischenzeitlich realisiert werden.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der damit verbundenen Einschränkungen, ist das Plangebiet im Ortsteil Rohrbach als wichtiges Siedlungs- und Entwicklungsgebiet anzusehen. In die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes sind auch die östlich angrenzenden Grundstücke als Mischgebietsflächen einbezogen, um den dortigen Bestand sowie den Neubau eines weiteren Gebäudes planungsrechtlich zu regeln. Gerade im Bereich des noch unbebauten Grundstücks Flst. Nr.: 13 folgt die Stadt Furtwangen einem Ansiedlungswunsch durch Verlagerung bzw. Vergrößerung eines örtlichen Gewerbebetriebes.

Der vorhandene Spielplatz mit angegliedertem Dorf- und Parkplatz, öffentlicher WC-Anlage, Trafostation und Dorfgemeinschaftshütte soll aufgrund seiner Lage und Wichtigkeit für den Ortsteil Rohrbach im Rahmen des Verfahrens ebenfalls in seinem Bestand bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Gegenstand der Bebauungsplanung ist auch die Anordnung einer neuen Bushaltebucht, die Erstellung eines Fußgängerüberweges, sowie die Gehwegführung und die direkten Zugänge der Grundstücke auf die L 175, welche in der Zwischenzeit bereits weitestgehend umgesetzt wurden. Die bestehende städtische Erschließungsstraße „Dreifaltigkeitsbergweg“ erhält durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche die Eigenschaft einer öffentlich gewidmeten Straße.

Das Bebauungsplanverfahren war mit erfolgter frühzeitiger Beteiligung und durchgeführter öffentlicher Auslegung mit Beteiligung der Behörden, Öffentlichkeit und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bereits Ende 2009 weitestgehend abgeschlossen. Die Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Fassung des Satzungsbeschlusses wäre Anfang 2010 aufgrund des Verfahrensstandes möglich gewesen. Die Gründe, weshalb das Verfahren seinerzeit nicht formell abgeschlossen wurde, können heute nicht mehr nachvollzogen werden. Die nach Durchführung der Offenlage eingereichten Einzelbauanträge wurden jeweils auf Grundlage der formellen Planreife des Bebauungsplanes nach §33 (1) BauGB erteilt. Der Stadt Furtwangen und der Baurechts- bzw. Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis ist viel daran gelegen, das Verfahren endgültig abzuschließen und durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine geordnete Nachverdichtung in der Ortsmitte des Ortsteils Rohrbachs zu ermöglichen.

### **Planungsabsichten, Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan soll wie bereits beschrieben, eine städtebaulich geordnete Bebauung und Nutzung des Plangebietes ermöglichen. Aufgrund des Verfahrensstandes und der bereits Anfang 2011 vorhandenen formellen Planreife im Sinne des §33 (1) BauGB, wurde an den damaligen Planstand angeknüpft.

Die Ziele und Planungsabsichten können wie folgt ausformuliert werden:

- Die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen.
- Nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zuzuführen.
- Frei gelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Nutzung oder einer hier mitverträglichen Zwischennutzung zuzuführen.
- Die übergeordnete Erschließungssituation mit privaten Grundstückszufahrten zu regeln.
- Die Freifächensituation besonders unter der Berücksichtigung des Gewässers „Rohrbach“ zu schützen.

### **Lage und Struktur des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2,25ha befindet sich innerhalb des Ortsteils Rohrbach der Stadt Furtwangen, unmittelbar angrenzend an die bereits bebaute Ortsmitte. Neben öffentlichen Verkehrs-, Wasser- und Grünflächen, umfasst das Plangebiet die privaten Grundstücke Flst. Nrn.: 11, 13 und 15, für die eine Bebauung entsprechend der Nutzungsschablone vorgesehen ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ferner der öffentliche Spiel-/Dorfplatz des Ortsteils. Für den genauen Abgrenzungsbereich ist die Planzeichnung im Maßstab 1:500 maßgebend.

### **Flächennutzungsplan**

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach (rechtskräftig seit 04.07.2018) weist das Plangebiet als gemischte Baufläche bzw. den Bereich des Dorfplatzes als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ aus. Der Flächennutzungsplan ist im nördlichen Bereich nicht parzellengenau, der Bebauungsplan wurde in Absprache mit der unteren Baurechtsbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises dennoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **Bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften**

Der Abgrenzungsbereich der Bebauungsplanänderung tangiert im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen den Bebauungsplan „Ortsmitte“ der früheren Gemeinde Rohrbach, rechtskräftig seit 16.01.1969. Dieser Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise und einer GRZ von 0,40 fest.

Das Bebauungsplangebiet grenzt zudem im westlichen Plangebiet an den Bebauungsplan „Gewerbe- und Mischgebiet Ortsmitte Rohrbach“, rechtskräftig seit 31.05.2005. Dieser Bebauungsplan sieht ein Gewerbegebiet (GE) bzw. ein Mischgebiet (MI) mit einer Auslastung von drei Vollgeschossen bei einer Bebauungsdichte GRZ von 0,60 bzw. 0,80 vor.

## **Bestehende Satzungen**

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung (rechtskräftig seit 17.12.1997). Nach dieser Satzung wird die Zahl der Stellplätze für Wohnungen über 35 m<sup>2</sup> auf 1,5 erhöht. Aufgrund der wachsenden Anzahl von Kraftfahrzeugen der dichteren Bauweise wird die Stellplatzverpflichtung für das gesamte Plangebiet für Wohnungen über 35m<sup>2</sup> entsprechend auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht.

## **Umweltauswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen**

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Bebauungsplanes ist insbesondere eine detaillierte Bestandsaufnahme der naturschutzrelevanten Fauna und Flora erfolgt und im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes eine rechnerische Gegenüberstellung der vorhandenen Wertpunkte und der Ausgleichsmaßnahmen nach Abschluss der Baumaßnahmen und Herstellung der Außenanlagen vorgenommen worden. Dies soll insbesondere durch die naturnahe Wasserführung mit Hecken- und Weidenpflanzungen, durch gepflanzte Laubbäume, naturnahe Böschungen, Trockenmauern, Steinriegel, befestigte Grünflächen und Schotterrasen erfolgen.

Die sich durch die Bebauung des Plangebietes ergebenden Umweltauswirkungen sind im Detail in dem beigefügten Umweltbericht des Büros für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug, aufgeführt und beschrieben. Der Umweltbericht ist als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanbegründung.

## **Gestaltung der unbebauten Flächen**

Zur Vermeidung von übermäßigen Versiegelungseffekten im Sinne der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser werden Maßgaben im Sinne der Versickerungsfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit von Materialien getroffen.

## **Gestaltung der privaten Grünflächen**

Zur Sicherung der Funktion der privaten Grünflächen als gliedernde grünordnerische Elemente im Plangebiet mit einer landschaftsökologischen Funktion werden Festsetzungen zur Unterlassung von Versiegelungen und Teilversiegelungen sowie zur Vermeidung einer Belegung dieser Flächen mit Nutzungen außerhalb des Umweltberichtes getroffen.

## **Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten**

Laut dem Altlastenverzeichnis der Stadt Furtwangen befinden sich folgende altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet:

1) Aufhaldung Talmatte, Flächen-Nr.: 2589, Aufschüttung vom Gebäude Brigacher-Straße 4 (vormals Dörfle 51a) bis zur Straße. Ob es sich um aufgetragenes oder umgelagertes Material handelt, ist nicht bekannt. Kategorisierung erfolgte als AA-Fall.

2) Aufschüttung Talmatte, Flächen-Nr.: 2588, die Ablagerungsfläche wurde im Zuge des Neubaus der Werkhalle der Fa. Kammerer Bedachungen mit Schottermaterial einplaniert.

## **Bauliche Nutzung**

### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung von Mischgebietsflächen resultiert an den gegenüber des Plangebietes, nördlich der Brigacher Straße gelegenen Bestandsgebäuden. Hier sind bereits Wohn- und Geschäfts- bzw. gewerblich genutzte Gebäude, sowie ein Dorfgemeinschaftshaus mit Kindergarten und angegliederten Räumlichkeiten der Ortsfeuerwehr vorhanden, welchen den dörflichen Charakter des Ortsteils Rohrbach maßgeblich prägen. Durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rohrbach- Im Dörfle“ die bereits vorhandene Nutzungsmischung intensiviert und gestärkt werden.

Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen, die baurechtlich unter die sonstigen gewerblichen Nutzungen fallen sowie Vergnügungstätten sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie sich negativ auf das städtebauliche Gefüge in einem ländlich geprägten Ortsteil auswirken können. Um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Fremdwerbung zu verhindern und Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sollen diese nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Deswegen sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, nicht zulässig. Dabei wird auf die Lage des Plangebiets und auf den Schutz des Ortsbildes abgestellt. Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Gartenbaubetriebe sind zum einen sehr flächenintensiv, zum anderen generieren sie durch Kunden- und Anlieferungsverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen, was zu einer negativen Beeinflussung der Nachbarschaft führt. Für Tankstellen ist der innenliegende Standort aus erschließungstechnischen Gründen ungeeignet. Gemäß §1 Abs.5 BauNVO können im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für Verwaltungen als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen werden.

Der im östlichen Plangebiet vorhandene Dorf-/Spielplatz mit öffentlicher Gemeindegrotte, WC-Anlagen, Trafostation, Info- und Hinweistafeln wird als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert.

Zur optischen Aufwertung des Plangebietes sind entlang der „Brigacher Straße“ die Anlegung von kleineren Grünflächen vorgesehen, welche in den Wintermonaten auch zur Schneeablagerung zur Verfügung stehen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, sowie einer maximal zulässige Traufhöhe, beschränkt. Für die Mischgebietsflächen wurde die Grundflächenzahl entsprechend den Richtwerten für Obergrenzen der BauNVO festgesetzt.

Gleiches gilt für die Geschossflächenzahl. Im Bereich des MI1 sind Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig. Dadurch kann eine angemessene Dichte im Übergangsbereich zwischen Ortsmitte und Ortsrandlagen erreicht werden. Aufgrund der baulichen Vorprägung, geringeren Grundstücksgröße und als Distanz zum Spiel-/Dorfplatz sind im Bereich des MI2 zwei Vollgeschosse vorgesehen. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe soll eine ungewünschte Höhenentwicklung vermieden werden.

### **Bauweise**

Vorgesehen ist offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser. Um eine adäquate bauliche Nutzung entsprechend gewerblichen Bedürfnissen gerecht zu werden, wurde auf die Festsetzung einer Fassaden-/Baukörperlänge, verzichtet.

### **Stellung der baulichen Anlagen**

Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wurde verzichtet, die Hauptgebäude können wahlweise First- oder Traufständig zur Brigacher Straße ausgerichtet werden.

### **Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen**

KFZ-Stellplätze bzw. Fahrradstellplätze sind im direkten Anschluss an den öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Zum Schutz der vorhandenen öffentlichen und privaten Grünflächen, sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da sich die Baugrenze im Bereich des MI2 weitestgehend am Bestand orientiert, wurde für Nebenanlagen eine separate Zone ausgewiesen.

### **Pflanzgebot „Einzelbäume“**

Zum behutsamen Übergang von Bebauung und Landschaft soll das Plangebiet mit Einzelbäumen 1. und 2. Ordnung bepflanzt werden. Im Übrigen wird auf den als Anlage 1 beigefügten Umweltbericht mit Grünordnungsplan verwiesen.

### **Örtliche Bauvorschriften**

#### **Dachgestaltung**

Die festgesetzten Dachformen orientieren sich zum einen an dem im Plangebiet bereits vorhanden Bestand, sowie an den Anforderungen der vorgesehenen Bauten und technischen Möglichkeiten. Zum Erreichen eines landschaftsästhetisch nicht störenden visuellen Erscheinungsbilds in der Fernwirkung und vor allem noch stärker in der Aufsicht von den umliegenden Höhenlagen werden glänzende, Licht reflektierende, polierte oder auch grelle Farbtöne und Materialien zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit bei der Nutzung von Sonnenenergie entspricht den kommunalpolitischen Zielvorstellungen der Stadt Furtwangen zur Nutzung alternativer Energieformen. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen ist bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 10°Grad, eine extensive Dachbegrünung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Kräutern vorgesehen. Sofern die Dachflächen in Teilbereichen mit Solar- oder PV-Anlagen belegt sind, kann in diesen Teilbereichen von der Dachbegrünung abgewichen werden.

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes und damit ortsgestalterischen Zielsetzungen sowie Umwelt schützender Belange.

Ebenso wie die Festsetzungen zu Materialien der Dacheindeckung haben auch die Festsetzungen zu Außenwandmaterialien das Ziel, eine Beeinträchtigung des visuellen Erscheinungsbilds des Gebietes in der Fernwirkung zu vermeiden. Darüber hinaus werden Materialien ausgeschlossen, die zum einen nicht landschafts- und ortsgerecht sind und zum anderen der klimatischen Beanspruchung im Sinne der Nachhaltigkeit absehbar nicht gerecht werden.

### **Werbeanlagen**

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, einerseits eine für die Betriebe/Unternehmen adäquate Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne einer Sicherung des geordneten Erscheinungsbilds, auch in der Fernwirkung des Plangebietes, klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

### **Verkehrerschließung und Verkehrsanlagen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert über die bestehende Kreisstraße L175/ Brigacher Straße. Lediglich bei der Bebauung des Grundstücks Flst. Nr.: 13 wird ein geringfügiger interner Erschließungsaufwand erwartet, welche vom Grundstückseigentümer in Eigenregie vorzunehmen ist. Die Zuwegung zum öffentlichen Spiel-/Sport- und Dorfplatz erfolgt in einem Teilbereich über den Dreifaltigkeitsbergweg, welcher im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren als öffentliche Straßenverkehrsfläche öffentlich gewidmet wird. Die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten und Gehwegflächen sind im Lageplan dargestellt.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Schmutzwasserbeseitigung kann über den im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserkanal gewährleistet werden. Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist in Absprache mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar- Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz direkt dem „Rohrbach“ zuzuführen. Aus ökologischen Gründen wurden zur Gesamtbetrachtung Wasserkreislauf Retentionszisternen bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden bzw. eine extensive Flachdachbegrünung zwingend vorgeschrieben.

### **Frischwasser- und Löschwasserversorgung**

Die Frisch- und Löschwasserversorgung wird durch das Leitungsnetz von der aquavilla GmbH gewährleistet.

### **Strom- und Fernmeldetechnische Versorgung**

Die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird über das Bestandsnetz der EGT Energie GmbH bzw. der Deutschen Telekom GmbH gewährleistet.

### **Breitbandversorgung**

Nach Fertigstellung des Breitbandausbaus, besteht eine Anschlussmöglichkeit an das Ortsnetz.

### **Abfallbeseitigung**

Die anfallenden Abfälle werden von den vorhandenen Organisationen beseitigt.

## Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die Bestimmungen des § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

## Anlagen zur Begründung

Ein detaillierter Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Grünordnungsplan und Pflanzgeboten des Büros für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Furtwangen übereinstimmen.

Furtwangen, den 09.02.2022

  
Josef Herdner  
Bürgermeister



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD

Stadtbauamt • Marktplatz 4

78120 Furtwangen  
im Schwarzwald  
Telefon 0 77 23/9 39-0  
Telefax 0 77 23/9 39-1 99