



STADT FURTWANGEN
Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung
gem § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan
Wohngebiet Erweiterung „Reibschenberg“

Satzung

12.09.2017

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
- 3.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

4. Wesentliche Planinhalte

- 4.1 Planungsziele
- 4.2 Planungskonzept
 - 4.2.1 Parzellierung
 - 4.2.2 Erschließung
 - 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 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.6 Grenzen des Geltungsbereichs

5.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

5.8 Zuordnung der Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

5.9 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

7.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

8. Statistische Daten / Flächenbilanz

9. Rechtsgrundlagen

II. Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planaufstellung

Der ausgewiesene Planungsraum ist im Stadtteil Rohrbach bereits auf Flächennutzungsplanebene zur Weiterentwicklung der Stadt Furtwangen vorgesehen. Da mittlerweile die bereits existierenden Wohngebiete nahezu vollständig aufgesiedelt sind, kann der vorhandene Bedarf nicht mehr gedeckt werden. Die Baugebieterschließung 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 Rohrbach langfristig niederlassen wollen. Die Einrichtung der kommunalen Infrastruktur kann durch die Verlängerung zweier bereits vorhandener Erschließungsachsen 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.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet „Erweiterung Reibschenberg“ schließt im Westen an das vorhandene Erschließungssystem der Bürgermeister-Volk-Straße an.

Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordöstlich ist ein beginnendes Waldgebiet gelegen. Zur Sicherung des Waldabstandes tauscht die Stadt Furtwangen mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer eine insgesamt ca. 0,77 ha große Teilfläche, die u.a. dem ökologischen Ausgleich zu Gute kommt. Diese wird im Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,54 ha. Es weist eine Ausdehnung von ca. 150 m in Nord-Süd-Richtung und im Mittel ca. 55 m in Ost-West-Richtung auf.

Die Höhenlage variiert zwischen 930 und 900 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von 20% von Nord nach Süd. Die Geländeneigung ist nahezu konstant.

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 schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland, Wald) an.

Die Flächennutzung innerhalb des Plangebietes ist durch eine intensive bzw. mäßig intensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland gekennzeichnet. (Näheres hierzu ist dem beiliegenden grünordnerischem Konzept zu entnehmen).

2.3 Naturräumliche Situation

Die un bebauten Flächen im Plangebiet werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Eine ausführliche Beschreibung erfolgt im Rahmen einer Bestandsaufnahme für das grünordnerische Konzept bzw. im Umweltbericht.

2.4 Anbindung / Zufahrt

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bestehende Erschließungsstraßen und deren Verlängerung im Plangebiet. Es handelt sich dabei um die Bürgermeister-Volk-Straße und die Reibschenbergstraße.

Zur direkten Andienung der Baugrundstücke werden zwei 5,50m breite Stichstraße mit fahrbahnbegleitendem Gehweg und Wendeplatte, die für das 2-achsige Müllfahrzeug bemessen ist, angelegt.

2.5 Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die neu zu erschließenden Flächen sind zum Zeitpunkt des Verfahrensstartes bereits im Eigentum der Stadt Furtwangen.

3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach ist der Standort für eine Wohnnutzung vorgesehen. Am nördlichen Gebietsrand ufer die vorgesehene Wohnbaunutzung auf ca. 0,15ha in die im FNP dargestellte landwirtschaftlich genutzte Fläche aus. In Absprache mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, auch hinsichtlich der festgesetzten Waldfläche, können diese Abweichungen als geringfügig eingestuft werden, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird.

3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

Die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist ausführlich im Umweltbericht dargelegt. Dieser bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil II).

3.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es werden 0,76 ha Grünland der Landwirtschaft entzogen. Die Fläche ist nach der digitalen Flurbilanz der Landwirtschaftsverwaltung als Grenzflur eingestuft, dies aufgrund der schlechten Bodenzahlen und der vorhandenen Hangneigung in dem Gebiet. Es handelt sich um Hauptfutterfläche für einen rinderhaltenden Betrieb. Durch den Wegfall dieser Fläche wird der Betrieb nicht in seiner Existenz gefährdet.

4. Wesentliche Planinhalte

4.1 Planungsziele / Leitgedanken

Mit dem Baugebiet „Erweiterung Reibschenberg“ soll ein Wohngebiet von hoher Qualität und eigener Identität entstehen, das in seiner zeitgemäßen Ausformung heutigen Wohn- und Lebensanforderungen entspricht und sich gleichzeitig in die umgebende Struktur des bestehenden Ortsteils einfügt.

Die Nutzbarkeit der privaten Grundstücke soll das Wohnen im neuen Wohngebiet attraktiv machen.

4.2 Planungskonzept

4.2.1 Parzellierung

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist mit einer Flächenausdehnung von im Mittel ca. 700 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 zwei Erschließungsachsen vorgesehen. Die gewählten Fahrbahnbreiten von 5,50 m stellt eine für das zu erwartende Verkehrsaufkommen angemessene Dimensionierung dar. Am Ende der Erschließungsstraßen ist jeweils eine Wendemöglichkeit geplant.

4.2.4 Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasserableitung:

Die Gebietsentwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Gemeinde mit Anbindung an die Leitungen der bestehenden Erschließungsstraßen. Die Grundstücke des Plangebiets werden über eine neu zu errichtende Wasserleitung DN 100 versorgt. Die Löschwasserversorgung wird über Überflurhydranten im badischen System gewährleistet.

Stromversorgung:

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

Versorgungsträger ist der EGT Energie GmbH.

Gasversorgung:

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

5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Da aufgrund der bestehenden Gebietsentwicklung von Furtwangen-Rohrbach nur noch wenige Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, sollen durch die Ausweisung Wohnbauflächen mit hoher Qualität entstehen, die den Bedarf über Jahre hinaus decken sollten.

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 und grünordnerischen Planung.

Gebäudehöhen

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als „Firsthöhe“ soll eine homogene Gestaltung des Baugebietes und des Straßenraumes bezüglich der Baukörperdimensionierung sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen sowie in der angrenzenden Bebauung vorhandenen Gebäudehöhen.

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

Die Geschossigkeit wird unter Beachtung der vorgesehenen Nutzung, der Nachbargebäude sowie der kommunalen Zielvorstellungen auf I-geschossig festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen, offener Bauweise und der Hauptfirstrichtung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten, an ortstypischen Strukturen orientierten Bebauung, Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll ein hohes Maß an Flexibilität erhalten und die gewerbliche Entwicklung nicht unnötig eingeschränkt werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die vorgesehenen Erschließungsstraßen zur verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die nördliche Straßenverkehrsfläche wird entsprechend der technischen Anforderung aus der zu erwartenden Nutzung mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem einseitigen Gehweg und einer Wendeplatte am Stichende festgesetzt. Die südliche Erschließungsstraße wird in einer Breite von 5,50m ohne begleitenden Gehweg angelegt.

Im Plangebiet wird eine weitere Fläche als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Dieser dient der Erschließung der im Norden gelegenen landwirtschaftlichen Flächen.

5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Detaillierte Ausführungen hierzu enthält das grünordnerische Konzept, das Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist und auf welches hiermit verwiesen wird.

5.6 Grenzen des Geltungsbereiches

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde mit der Entwurfsfeststellung und dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinderat am 08.01.2016 festgelegt.

5.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

Sind keine vorgesehen.

5.8 Zuordnung der Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die Kosten für die oben genannten Maßnahmen gem. § 127 BauGB differenziert zugeordnet.

5.9 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

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.

Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für die Wohnbebauung wird dadurch nicht eingeschränkt.

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 Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) 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 Reibschenberg“ ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine merkliche Mehrbelastung für den innerörtlichen Verkehr von Rohrbach 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

Ökologisch besonders wertvolle Elemente werden vom Vorhaben nicht beansprucht. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die zu überbauende und zu versiegelnde Fläche dennoch nicht unerheblich. Die unvermeidlichen Eingriffe werden durch differenzierte grünordnerische Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen.

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. Retentionsbereiche, Gestaltung der Hofflächen etc.. Detaillierte Erläuterungen hierzu sind dem grünordnerischen Konzept zu entnehmen.

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.

7.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im grünordnerischen Konzept werden die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt. Die Maßnahmevorschläge wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

8. Statistische Daten

Flächenbilanz	(brutto)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0.64 ha
Wald	0.77 ha
Öffentliche Grünfläche	0.05 ha
Verkehrsflächen	<u>0.08 ha</u>
Gesamt	1.54 ha

9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Furtwangen, den **13. SEP. 2017**;


Josef Herdner
Bürgermeister

