

Stadt Furtwangen im Schwarzwald
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Brend“

Teil I des Bebauungsplanes
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

23. September 2008

Stadt Furtwangen im Schwarzwald
Marktplatz 4
78120 Furtwangen

Begründung

0. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) in der Fassung vom 13. Dezember 2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319)

Begründung

1. Anlass der Planung

Im Geltungsbereich steht der Bergasthof „Brend“, der mit dem nahe liegenden Brendturm ein überregional bedeutsames Ausflugsziel im Südöstlichen Schwarzwald bildet. Das Gasthaus zum Brendturm wurde in den 70iger Jahren gebaut. Ende der 80iger Jahre wurde es mit einem Gästehaus erweitert. Seitdem sind zahlreiche Umbauten durchgeführt worden.

Der Berggasthof Brend hat in den letzten 10 Jahren vier verschiedene Pächter gehabt, denen es nicht gelungen war, den Berggasthof auf Dauer wirtschaftlich ohne Hotelzimmer zu betreiben. Um den Berggasthof auf Dauer weiter betreiben zu können, ist der Aufbau einer Hotellerie notwendig. Hierdurch kann der Brend als attraktives Ausflugsziel für die Öffentlichkeit, die Furtwanger Bevölkerung und den Schwarzwald-Tourismus dauerhaft erhalten werden. Ein Betrieb des jetzigen Berggasthofes ohne Verwirklichung des geplanten Vorhabens hätte eine vollständige Schließung des gesamten Geländes für die Öffentlichkeit zur Folge.

Des Weiteren beabsichtigt die Stadt Furtwangen die Besucherlenkung auf dem Brend neu zu ordnen. Hierzu hat die Stadt im Jahr 2002 das Projekt „Naturerlebnis Park Brend“ in Auftrag gegeben. Ergebnis der Arbeit war ein übergeordnetes Entwicklungskonzept für die Bereiche Brend, Günterfelsen und Martinskapelle. Das Konzept sieht eine Verlagerung des Besucherverkehrs vom Brendgipfel zum Brendweg entlang der Reckholder Hütte vor. Im Bereich des Brend ist ein Landschaftsspielbereich vorgesehen. Diese Maßnahmen flossen als Grundlage in das Planungskonzept des Bebauungsplans ein.

Geplant sind:

- der Neubau eines Hotels mit max. 99 Betten
- der Umbau des bestehenden Gasthofes
- der Umbau des bestehenden Gästehauses für Beschäftigte in der Gastronomie bzw. Hotellerie
- der Rückbau der bestehenden versiegelten Fläche im Bereich zwischen Gasthof und Brendturm
- die Anlage eines Landschaftsspielbereiches
- die Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Schutz bedrohter Vogelarten

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Aufgrund weiterer Überlegungen des Grundstückseigentümers wurde in Abstimmung mit der Stadt Furtwangen unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis von 15.06.2007 eine neue Konzeption der Bebauungsplanung zu Grunde gelegt. Die Eingriffswirkung wird dadurch deutlich reduziert.

Begründung

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Überganzzone vom Südöstlichen zum Hochschwarzwald auf dem Gebiet der Stadt Furtwangen auf dem Furtwanger Hausberg „Brend“. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,15 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Parzellen Flst.-Nr. 964 und 964/1.

Die detaillierte Abgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

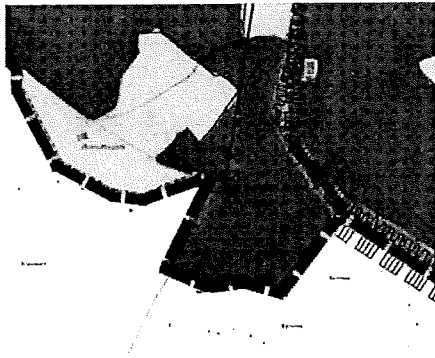


Luftbild Bebauungsplangebiet

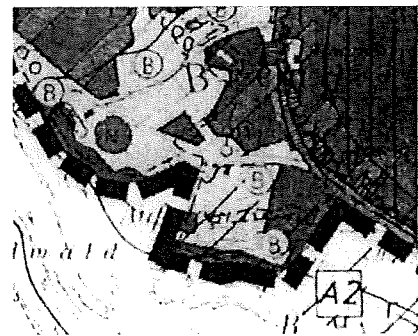
3. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach weist das Planungsgebiet als Wald- bzw. Landwirtschaftsfläche aus. Eine Änderung der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan erfolgt durch eine parallele, punktuelle Fortschreibung.



Ausschnitt Flächennutzungsplan



Ausschnitt Landschaftsplan

Begründung

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach aus dem Jahr 1994 ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Regionalplan

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist das Gebiet als sonstige Waldfläche gekennzeichnet.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Bereich des Plangebietes bestehen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4. Ausgangssituation und städtebauliche Planung

4.1 Nutzung und Topographie

Das Plangebiet liegt auf dem Berggipfel des „Brends“ in einer Höhe von 1150 m und weist ein leichtes Südwest Gefälle auf. Das Gebiet wird vom „Berggasthof Brend“ mit Gaststube und einem Gästehaus, das seit einigen Jahren nicht mehr im Betrieb ist, genutzt. Auf dem Vorplatz des Gasthofes befindet sich für die Außenbewirtung ein Kiosk mit Sitzplätzen. Im Südosten liegt ein provisorisch angelegter Besucherparkplatz für Busse und PKW. Im Süden, Westen und Osten des Gasthofes als auch im Umfeld des Geltungsbereiches schließen die landschaftlich geprägte Flächen des Schwarzwaldes an.

4.2 Verkehr

Von der Innenstadt Furtwagens ist das Planungsgebiet in etwa 7 km erreichbar. Mit dem KFZ gelangt man vom Stadtkern über die B 500 und im weiteren Verlauf über die Raben- und Brendstraße Berg auf zum Gasthof Brend. Besucherstellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes vorhanden. Eine Busverbindung besteht nicht.

4.3 Gehölzstrukturen

Die Flächen im unmittelbaren Umfeld des Gasthofes werden als Rasenflächen bzw. Pflanzbeete genutzt. Im weiteren Umfeld schließen landschaftstypische Gehölz- und Wiesenstrukturen an, die zum Teil nach Naturschutzgesetz geschützt sind und innerhalb des Natura 2000 Gebiet „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ liegen. Eine detaillierte Darstellung der vorhandenen Bestandteile von Naturhaushalt und Landschaftsbild ist im Umweltbericht enthalten.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung ist über das bestehende Ortsnetz gewährleistet.
Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehende Quelfassung im „Bärmoos“.

Seit dem 1. Januar 1999 besteht eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort oder zu einer ortsnahen, gedrosselten Einleitung in ein Gewässer. Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen soll so möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, wenn es unbelastet

Begründung

ist und die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine solche Beseitigung ermöglichen.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung/Gastronomie“ festgesetzt. Dies entspricht der Absicht, das Plangebiet als Berggasthof mit Hotellerie zu nutzen, gleichzeitig aber auch die angrenzenden landschaftlich hochwertigen Bereiche zu sichern und vor unkontrollierten Bebauungen und Nutzungen zu schützen. Des Weiteren soll die Erholungseignung des Gebietes verbessert und als vorbildliche Erholungslandschaft weiterentwickelt werden. Um die Wirtschaftlichkeit der Betriebe zu fördern und zu sichern sind Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheits- und Heilwesens, Betriebe der Gastronomie, Tagungsräume, Wohnungen für Eigentümer, Pächter und Beschäftigte der zulässigen Nutzungen und Kioskbetriebe zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Die GRZ erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Absicht die geplanten Bebauungen zu realisieren und den Kiosk in seiner Bestandssituation zu erhalten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe über NN definiert. Ziel ist eine maßvolle Integration des Baukörpers in die Umgebung.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster festgelegt, die nur ein geringes Maß an Flexibilität in der Gebäudestellung zulassen, jedoch gleichzeitig das Gebietes räumlich-ordnend definieren.

5.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Zur räumlichen Steuerung von mit Nebenanlagen und Garagen belegten Flächen sind diese außerhalb der überbaubaren und dafür festgesetzten gekennzeichneten Flächen ausgeschlossen.

5.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Erschließung des Planungsgebietes sowie zur Sicherstellung der zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet werden die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie befinden sich in privatem Eigentum und sind für die gleichberechtigte Nutzung von Kraftverkehr, Fußgängern und Radfahrer auszubilden.

Begründung

5.6 Private Grünflächen

Private Grünflächen dienen der freiräumlichen Gliederung und der ökologischen und Aufwertung des Plangebiets und übernehmen damit Kompensationsaufgaben.

Die westlich an den Gasthof angrenzende Gartenwiese wird als private Grünfläche festgesetzt. Damit wird das Ziel verfolgt, dass eine Pufferfläche zum angrenzenden Borstgrasrasen geschaffen wird, um für die angrenzende naturschutzrechtlich geschützte Bereiche im Vergleich zur Bestandssituation zu minimieren. Befestigte Flächen sind aus natürlichen, wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Im Bereich des mit -Landschaftsspiel- gekennzeichneten Bereiches sind eine freiraumplanerische Gestaltung des Geländes, sowie die Errichtung von Nebenanlagen zulässig zulässig, die der Nutzung eines Natur-Spielplatzes entsprechen. Das „NaturerlebnisPark Brend“ - Konzept aus dem Jahr 2002 ist dabei zu berücksichtigen.

5.8 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftlichen Flächen sollen als Grünlandbereiche erhalten werden. Oberstes Ziel ist die Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes für den FFH-Lebensraumtyp „Borstgrasrasen“. Durch die Festlegung geeigneter Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sollen die gemeinschaftlich geschützten Bereiche als „Prioritärer Lebensraum“ erhalten bleiben. Zum Schutz der Flächen ist jegliche Bebauung sowie Fremdnutzungen die dem Biototyp schaden könnten unzulässig.

Die naturschutzrechtlichen Vorschriften sind einzuhalten. Die Maßnahmenkonzeption des Pflege- und Entwicklungsplanes für das FFH-Gebiet 7914-341 „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ und das SPA 7814-401 „Simonswald-Rohrhardsberg“ ist zu beachten.

5.9 Waldflächen

Zur Sicherung des Waldbestandes werden die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für den Wald festgelegt. Das Parken am Waldrand ist zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Waldes unzulässig.

5.10 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der im Geltungsbereich und dessen Umfeld vorkommenden Vogelarten sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Dadurch können erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Arten vermieden werden. Insbesondere sollen Beeinträchtigungen der Lebensstätten der Vogelarten durch Lärm, Nachtaktivität und un gelenkte Besucherströme ausgeschlossen werden.

Zum Schutz des Lebensraumes der auf Borstgrasrasenflächen angewiesenen Vogelarten Zitronengirlitz und Ringdrossel sowie zur Entwicklung der bedrohten Pflanzengesellschaft des Borstgrasrasens wird die Maßnahmenfläche „Borstgrasrasen“ festgesetzt. Oberstes Ziel ist die Erhaltung und weitere Entwicklung des prioritären FFH-Lebensraumtypes „Borstgrasrasen“. Negative Entwicklungen wie ausbreitende Verbuchung und nicht angepasste Bewirtschaftung sind zu unterlassen.

Begründung

Durch die Erhaltung der Borstgrasrasenflächen werden die Lebensstätten der dort vorkommenden, auf Offenland angewiesenen Vogelarten wie Zitronengirlitz und Ringdrossel gesichert und entwickelt.

Die Maßnahmenfläche dient dem Schutz, der Erhaltung und der Entwicklung des FFH-Lebensraumtypes „Borstgrasrasen“. Die naturschutzrechtlichen Vorschriften sind einzuhalten. Die Maßnahmenkonzeption des Pflege- und Entwicklungsplanes für das FFH-Gebiet 7914-341 „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ und das SPA 7814-401 „Simonswald-Rohrhardsberg“ ist zu beachten.

5.10 Geh- und Fahrechte

Zur Sicherung der Nutzung durch die Allgemeinheit wurden Geh- und Fahrrechte festgelegt. Sie dienen der Erschließung sowie der Aufrechterhaltung der lokalen, regionalen und überregionalen Wegeverbindungen, insbesondere der Nutzung durch Erholungssuchende, Wanderer, Radfahrer, Einsatz-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie dem Besucher- und Anlieferungsverkehr. Weiter sollen Zugangsmöglichkeiten zu benachbarten Flurstücken gesichert werden.

5.11 Pflanzbindungen

Zur harmonischen Einfügung der Gebäude in den Landschaftsraum, als auch zum Schutz wertvoller Biotopstrukturen sind Pflanzbindungen festgelegt.

Die vorhandenen Gehölzgruppen sind zu erhalten. Bei Abgang sind diese in dem gekennzeichneten Bereich in Form wieder herzustellen. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

5.12 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der freiraumplanerischen Ausgestaltung des Gebietes und sichern die Erhaltung eines harmonischen Landschaftsbildes.

Begründung

6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets und damit gestalterischen Zielsetzungen und umweltschützenden Belangen. Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Landschaftsbild, insbesondere in der Fernwirkung, werden grelle, glänzende und lichtreflektierende Materialien und Farben für Fassaden und Dachflächen ausgeschlossen.

Um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, können Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden. Die Energiegewinnung soll jedoch ausschließlich dem Eigenbedarf dienen.

6.2 Werbeanlagen

Die 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. Mit dem Ausschluss von auffälligen beleuchteten Werbeanlagen sollen Beeinträchtigungen der Lebensstätten der Vogelarten vermieden werden.

6.3 Gestaltung der Stellplätze

Mit der Herstellung von unversiegelten Flächen soll das in das Kanalnetz abgeführte Niederschlagswasser reduziert werden. Die Festsetzung begründet sich im Ziel eines nachhaltigen ökologischen Planungsansatzes.

6.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Mit der Herstellung von unversiegelten Flächen soll das in das Kanalnetz abgeführte Niederschlagswasser reduziert werden. Die Festsetzung begründet sich im Ziel eines nachhaltigen ökologischen Planungsansatzes.

Zur Sicherung der Funktion der privaten Freiflächen 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 der Grünordnung getroffen.

Des Weiteren werden Festsetzungen für Entsiegelungsflächen getroffen um einen Teilausgleich für die Teilgriffe zu ermöglichen.

6.5 Einfriedigungen

Aus Gründen einer gestalterischen Transparenz sowie der Erhaltung eines offenen Landschaftsraumes dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,50 cm nicht überschreiten. Tote Einfriedigungen sind einzugrünen, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Begründung

6.6 Entsiegelungen

Die dauernde Entsiegelung dieser Flächen ist im Hinblick auf die Nutzung im Sinne des Ausgleichs für die entstehenden Neuversiegelungen festgesetzt.

6.7 Antennenanlagen, Freileitungen

Zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbilds werden die Errichtungen von Außenantennen begrenzt und die Errichtung von Freileitungen ausgeschlossen.