

Stadt **Furtwangen** im Schwarzwald

Bebauungsplan „Rohrbach – Im Dörfle“ mit örtlichen Bauvorschriften

Zusammenfassende Erklärung nach §10a Abs.1 BauGB

Allgemeines und Planungsanlass

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. 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. Das Plangebiet hat eine Größe von knapp 2,3 ha und umfasst die vorhandene Erschließung über die L 175 / Brigacher Straße, Bebauung, öffentliche und private Grünflächen und Ausgleichsflächen. Der Bebauungsplan soll wie bereits beschrieben, eine städtebaulich geordnete Bebauung und Nutzung des Plangebietes ermöglichen. 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 Freiflächensituation besonders unter der Berücksichtigung des Gewässers „Rohrbach“ zu schützen.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rohrbach-Im Dörfle“ sind mit amtlicher Bekanntmachung im Bregtalkurier in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB). Gem. § 10a Abs.1 BauGB besteht die Verpflichtung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und geprüften Planungsalternativen zu erstellen.

Verfahrensablauf Bebauungsplan „Rohrbach-Im Dörfle“

Aufstellungsbeschluss mit Entwurfsbilligung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	17.03.2009
Öffentliche Bekanntmachung im Bregtalkurier Nr. 16 vom/am	15.04.2009
Frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.03.2009, Beteiligung Öffentlichkeit im Zeitraum von/bis	23.04.2009 bis 25.05.2009
Beschlussfassung Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung, Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	22.09.2009
Öffentliche Bekanntmachung im Bregtalkurier Nr.41 vom/am	07.10.2009
Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.10.2009, Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum von/bis	15.10.2009 bis 16.11.2009
Billigung erneuter Entwurf mit Beschluss zur erneuten Offenlage	09.11.2021
Öffentliche Bekanntmachung im Bregtalkurier Nr.47 vom/am	24.11.2021
Erneute Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.11.2021, erneute Beteiligung Öffentlichkeit, Zeitraum von/bis	02.12.2021 bis 05.01.2022
Abwägung und Satzungsbeschluss	08.02.2022
Öffentliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss – Rechtskraft Bregtalkurier Nr. 8	23.02.2022

Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Mensch/Erholung	Die naturnahe Eingrünung des Gebäudes und des Betriebsgeländes nach Süden und Osten mit standortgerechten Großbäumen (7 Stück), Fassaden- und Dachbegrünung soll die optische Belastung für die Menschen im Umfeld und bei Erholungssuchenden ausgleichen (PFG1).
Flora, Fauna und Biotope	-Die naturnahe Eingrünung des Gebäudes mit standortgerechten Laubgehölzen in Form von Großbäumen (keine immergrünen Pflanzen) soll einen Teilausgleich als

	<p>Ersatzlebensraum für Fauna und Flora schaffen. (PFG 1) -Die Bepflanzung der Randstreifen und Böschungen an der L 175 im Bereich der Ortsdurchfahrt mit standortgerechten Laubgroßbäumen (12 St). (PFG 2) - Bepflanzung am Rohrbach (PFG 3) Extern: Extensivierungsvertrag für Nasswiesenbiotop auf Flurstück 124 vereinbaren -Durch eine geplante Rückverlegung des Rohrbachs am südlichen Gemarkungsende Richtung Schönenbach in die Talsenke und die Wiederherstellung der Durchwanderbarkeit (Beseitigung Absturz ca. 2 m) kann eine durchgängige Anbindung des Rohrbachs an die Breg erreicht werden. Dadurch ist der Rohrbach (zumindest bis zum Biberdamm im Bereich südlich der Dorfmitte) durchgängig durchwanderbar. Der Überschuss an Ökopunkten für den Ausgleich eines anderen Bebauungsplanes erstellte Maßnahme (derzeit in Detailplanung) soll für vorliegendes Projekt verwandt werden.</p>
Boden	<p>Die Erreichung der notwendigen Ökopunkte für das Schutzgut Boden kann durch die Rückverlegung des begradigten Rohrbaches in die Talsohle erreicht werden.</p>
Wasser	<p>Der Ausgleich für die Eingriffe ins Schutzgut Wasser, hier in erster Linie Grundwasser und den Wasserkreislauf, kann durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Rohrbaches im Bereich Dorershof ausgeglichen werden. Dadurch wird eine durchwanderbare Anbindung des Rohrbachs auf einer Länge von ca. 4 km an die Breg erreicht. Dies führt im Rahmen des Gewässers und seinem Umfeld zu einer weiteren Biotopverbundachse.</p>
Klima/Luft	<p>Die naturnahe Gestaltung der Außenanlagen dient als klimatische Ausgleichsfläche zur Bebauung. In der Detailplanung des Gebäudes sollte die Machbarkeit einer extensiven Dachbegrünung in Teilbereichen des Gebäudes zur Temperaturreduzierung geprüft und möglichst umgesetzt werden.</p>
Landschaft/Ortsbild	<p>Die naturnahe Eingrünung des Gebäudes und der Randstreifen der L 175 im Bereich der Ortsdurchfahrt mit standortgerechten Laubgroßbäumen (12 St) soll das Ortsbild aufwerten. Zugleich kann diese Maßnahme einen Teilausgleich als Ersatzlebensraum für Fauna und Flora schaffen. (PFG 2)</p>

Kultur und sonstige Sachgüter	Möglichst schwarzwaldtypische Bauweise und Materialwahl bei Einzelbauvorhaben. Die Eingrünung mit standortheimischen Laubgroßbäumen und Fassadenbegrünungen sollen zur Minimierung der optischen Wirkungen beitragen.
-------------------------------	---

Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Rohrbach-Im Dörfle“ (§§4 Abs. 2 und 3 Abs.1 BauGB) wurden Stellungnahmen von verschiedenen Fachbehörden eingereicht. Angesprochen wurden insbesondere die geplante Flächenausweisung in Bezug auf den Flächennutzungsplan, verschiedene Punkte zum Arten- und Biotopschutz, sowie zum vorgesehenen Ausgleich. Für die angemahnten Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet wurde innerhalb des Bebauungsplanes eine höhenmäßige Anordnung vorgenommen, sodass keine Hochwassergefährdung und keine Beeinträchtigung des Wasserlaufes erfolgt. In einer intensiven Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises konnten die Bewertung der Biotopstrukturen, die Belange zum Biotopschutz, sowie die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ausreichend Eingang finden.

Ein Großteil der Stellungnahmen nannte hauptsächlich allgemeine Hinweise wie fachliche und rechtliche Anforderungen zur technischen Infrastruktur, geltendes Anbaurecht der Landesstraße L175, Hinweise zum Umgang mit Boden und Erdaushub, gefahrverdächtigen Flächen und Altlasten, sowie die Nennung naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Belange und Erforderlichkeiten. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Planung entsprechend den jeweiligen Abwägungsergebnissen im weiteren Verfahren weitestgehend berücksichtigt. Die Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Öffentlichkeit und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten die Aufstellung eines Umweltberichtes mit detaillierter Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter, sowie eine rechnerische Gegenüberstellung der vorhandenen Wertpunkte, sowie des Ausgleichsbedarfs zur Folge.

Diskussionspunkte der Offenlage mit Beteiligung der Behörden, Öffentlichkeit und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB) war insbesondere der Umweltbericht mit den damit verbundenen Eingriffen in die einzelnen Schutzgüter, sowie die vorgesehenen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen. Ein Großteil der Stellungnahmen nannte hauptsächlich allgemeine Hinweise, wie den Verweis auf fachliche und rechtliche Anforderungen, Hinweisen zur technischen und baulichen Infrastruktur, Hinweise zum Umgang mit Boden und Erdaushub, gefahrverdächtigen Flächen und Altlasten, sowie die Nennung naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Belange und Erforderlichkeiten. Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, wonach sich der Eigentümer einer im Plangebiet liegenden Mischgebietsfläche generell gegen eine Überplanung seines Grundstücks aussprach. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan „Rohrbach-Im Dörfle“ dargelegt, können die Gründe, weshalb das Bebauungsplanverfahren nach der Offenlage seinerzeit nicht formell abgeschlossen wurde, heute nicht mehr nachvollzogen werden.

Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden im Wesentlichen im weiteren Verfahren und im Bebauungsplanentwurf zur erneuten Offenlage berücksichtigt. Aufgrund des mehrere Jahre andauernden Verfahrensstillandes und geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen, wurde für die erneute Offenlage mit erneuter Beteiligung der Behörden, Öffentlichkeit und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein neuer Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch das Büro für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug erarbeitet.

Ferner wurde der räumliche Geltungsbereich durch Veränderung der Mischgebietsflächen und Überplanung des angrenzenden Dorf-/Spielplatzes angepasst, wobei die vorgesehene Mischgebietsfläche in Anbetracht der vorgesehenen Bebauung, insgesamt auf das städtebaulich vertretbare Minimum verkleinert wurde. Nach erneuter intensiver Abstimmung mit den Fachbehörden des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, konnten grundsätzliche Bedenken zur Planung ausgeräumt werden.

Die im Rahmen der erneuten Offenlage mit erneuter Beteiligung der Behörden, Öffentlichkeit und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Planung entsprechend den Abwägungsergebnissen weitestgehend berücksichtigt.

Angesprochen wurde insbesondere der neu aufgestellte Umweltbericht mit den damit verbundenen Eingriffen in die einzelnen Schutzgüter, sowie die vorgesehenen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen. Ein Großteil der Stellungnahmen nannte hauptsächlich allgemeine Hinweise, wie den Verweis auf fachliche und rechtliche Anforderungen, Hinweisen zur technischen und baulichen Infrastruktur, Hinweise zum Umgang mit Boden und Erdaushub, gefahrverdächtigen Flächen und Altlasten, sowie die Nennung naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Belange und Erforderlichkeiten. Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, wonach sich der Eigentümer einer im Plangebiet liegenden Mischgebietsfläche generell gegen eine Überplanung seines Grundstücks aussprach. Im weiteren Verfahren konnte hier eine Einigung erzielt werden, wonach sich der Eigentümer mit der vorgesehen Überplanung einverstanden erklärte.

Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen und Planungsalternativen

Die negativen Auswirkungen der Ausweisung der Planfläche auf Natur und Landschaft sind im Besonderen in die Abwägung eingeflossen. Dies war für den Gemeinderat der Stadt Furtwangen als politisches Entscheidungsgremium von wesentlicher Bedeutung, im Zuge der Abwägungsentscheidung am eingeschlagenen Bebauungsplankonzept festzuhalten, da eine Konfliktbewältigung hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange in den weiteren Verfahren möglich ist. Anderweitige Planungsalternativen, insbesondere im Ortsteil Rohrbach, stehen nicht zur Verfügung. Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der VVG Furtwangen-Gütenbach als gemischte Baufläche bzw. als Spiel-/Sportplatz im Bereich des Dorfplatzes berücksichtigt. Im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes wurde dieser Standort geprüft und bewertet. Nach Abwägung aller relevanten Belange und fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen, kommt die Stadt Furtwangen zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Rohrbach-Im Dörfle“ mit örtlichen Bauvorschriften geeignet ist, eine städtebaulich geordnete Entwicklung für das im Ortsteil Rohrbach liegende, unmittelbar an die Landesstraße 175/Brigacher Straße angrenzende Plangebiet, zu gewährleisten und die planerischen Ziele zu erreichen.

Furtwangen im Schwarzwald, den 09.02.2022

Aufgestellt:
Stadtbauamt Furtwangen/Laule
Marktplatz 4
78120 Furtwangen



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