



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD  
GR-Wahlperiode 2019/2024

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.65

Vorlage Nr. : GR 2020/053

Datum : 08.01.2020

Verteiler : BM, FV, GR, OV, AL, z.d.A.

Anlagen : Lageplan (maßstäblich)  
Entwurf Satzung  
Entwurf schriftlicher Teil

Thema:

Außenbereichssatzung "Neukirch-Schweizerhof,  
1. Änderung"; Aufstellungs- und  
Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 21.01.2020**

1. Der schriftliche Teil der Außenbereichssatzung „Neukirch Schweizerhof“ wird gemäß § 35 (6) BauGB in einem vereinfachten Verfahren abgeändert. Der künftige bebaute Bereich entspricht weiterhin dem Abgrenzungslageplan der Ursprungsfassung.
2. Der beigefügte Entwurf inkl. örtliche Bauvorschriften wird gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Verfahren zur Änderung der Satzung abzuwickeln.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

Die Stadt Furtwangen hat im Jahr 2005 zur Abrundung und Nachverdichtung entlang der Hauptstraße im Ortsteil Neukirch die Außenbereichssatzung „Neukirch-Schweizerhof“ erlassen. Anlass war seinerzeit der Neubau eines Einfamilienhauses zur Ansiedlung einer jungen Familie.

Das Wohnquartier ist geprägt durch mehrgeschossige Gebäude in Sattel- bzw. Walmdachausführung, darunter das Pfarrhaus, der Schweizerhof, ein derzeit ungenutzter Schreinereibetrieb, sowie mehrere Wohngebäude mit Nebenanlagen. Zwischen der ehemaligen Schreinerei und einem privaten Wohngebäude befindet sich eine private Baulücke, welche gemäß der Satzung mit einem weiteren Wohngebäude bebaut werden könnte.

Zwei hiesige Handwerksbetriebe sind Mitte 2019 zur Klärung der baulichen Möglichkeiten an den Ortschaftsrat Neukirch bzw. an das Amt für Planen-Bauen-Technik herangetreten. Geplant ist der Neubau eines 2-geschossigen, in sich abgetrennten Betriebsgebäudes in Satteldachausführung, welches gleichzeitig von einem Handwerksbetrieb und einem Forstunternehmen genutzt werden soll. Nach Prüfung und Bewertung der planungsrechtlichen Situation wurde festgestellt, dass innerhalb der Außenbereichssatzung lediglich Wohngebäude zulässig sind.

Da die Baugenehmigung des Schreinereibetriebes aus dem Jahr 1971 nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes erteilt wurde und nach wie vor bestandskräftig ist, wurde mit der zuständigen Baurechtsbehörde vereinbart, das geplante Betriebsgebäude im Wege einer Befreiung zu genehmigen.

Der Bauantrag wurde daraufhin am 01. Oktober 2019 bei der Stadt Furtwangen eingereicht. Der Ortschaftsrat Neukirch befürwortet das Neubauvorhaben und die Schließung der Baulücke und hat daher am 17. Oktober 2019 das Einvernehmen erteilt. Zwischenzeitlich hat die Baurechtsbehörde nun mitgeteilt, dass der Neubau des Betriebsgebäudes nun nicht wie ursprünglich geplant genehmigt werden kann. Für eine mögliche Genehmigungsfähigkeit müssten vorab die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

In seiner letzten Sitzung hat sich der Ortschaftsrat Neukirch nochmals für die Ansiedlung des gewerblichen Betriebes ausgesprochen, und als Beschlussempfehlung dem Gemeinderat vorgeschlagen, die Außenbereichssatzung entsprechend zu ändern.

Voraussetzung für die Änderung einer solchen Satzung ist weiterhin, dass das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die im Vorfeld vorgenommene Prüfung hat ergeben, dass die Bebauung der unterhalb der Straße liegenden Grundstücksteilfläche keine Verletzung von solchen Schutzgütern ergeben könnte. Das Grundstück ist über die Hauptstraße/K 5752, den am Grundstück vorbeifließenden Hauptsammler Neukirch, die Trinkwasserleitung in der Kreisstraße und Stromanschlüsse in unmittelbarer Nachbarschaft erschlossen.

Durch die Satzungsänderung soll die Ansiedlung des gewerblichen Betriebes ermöglicht werden. Durch ein Mindestmaß an städtebaulichen Festsetzungen soll erreicht werden, dass die gebietstypische Sattel- bzw. Walmdachausführung der Hauptgebäude beibehalten wird und die Versiegelung der privaten Grundstücksflächen auf ein Minimum beschränkt wird. Ferner sind Vorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nur zulässig, wenn diese sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der zu überbauenden Grundfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bleibt gegenüber der Satzung vom 20. September 2005 unverändert. Die Verwaltung schlägt daher vor den beigefügten Entwurf zu billigen und die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerschaft vorzunehmen.

### **Stand der Vorberatungen**

Der Ortschaftsrat Neukirch hat in seiner Sitzung am 17.10.2019 das Einvernehmen zu dem Bauantrag auf Neubau eines Betriebsgebäudes erteilt. In öffentlicher Sitzung vom 13.12.2019 wurde dem Gemeinderat vorgeschlagen, die Außenbereichssatzung zu ändern, um die Ansiedlung des gewerblichen Betriebes zu ermöglichen.

### **Kosten und Finanzierung**

Das gesamte Verfahren wird durch das städtische Planungsamt abwickelt, so dass hierdurch für die Stadt keinerlei Fremdleistungen entstehen.