

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Das sich auf Gemarkung Neukirch befindliche Plangebiet liegt ca. 400 Meter vom bebauten Ortsrand entfernt. Der Weiler Hintereck hat sich Anfang der 1960er Jahre unter großzügiger Auslegung der Vorschriften für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile schrittweise entwickelt. In den vergangenen Jahrzehnten wurden diverse Um- und Erweiterungsbauten an den Bestandsgebäuden, aber auch vereinzelte Neubauten baurechtlich genehmigt.

Das Gebiet Hintereck ist nach heutigen Rechtsauffassung und strenger Anwendung des Baurechts dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen. Eine im Ortsteil Neukirch ansässige Familie ist mit dem Anliegen an das Stadtbauamt herangetreten, in unmittelbarem Anschluss an die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich Hintereck zwei Wohnhäuser nebst Garagen errichten zu wollen. Entgegen der Auffassung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis kommt die höhere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg zum Ergebnis, dass im vorliegenden Fall zur Schaffung des notwendigen Baurechts auf der gegenüberliegenden Straßenseite unter Berücksichtigung der notwendigen Waldumwandlung, die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Aus Sicht der Stadt Furtwangen besteht aus städtebaulichen und planerischen Gesichtspunkten dennoch ein Interesse, und Bedarf die Außenbereichssatzung „Neukirch-Hintereck“ mit einer angepassten Abgrenzung zur Rechtskraft zu bringen.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist, dass dieser Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die einschlägige Rechtsprechung (BayVGHBauR2004,50) definiert den Begriff „von einigem Gewicht“ mit dem Vorhandensein von vier Wohngebäuden im Geltungsbereich der Satzung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich sieben Wohn-, ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude, sowie mehrere Garagen und Schuppen.

Entlang des als Gemeindestraße gewidmeten Weges „Hintereck“ handelt es sich um einen solchen bebauten Bereich im Außenbereich mit überwiegender Wohnbebauung. Die Gemeinde kann durch Satzung für einen abgegrenzten Bereich bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald nicht widersprechen und damit innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zulässig sind.

Die Stadt Furtwangen verfolgt mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung nach §35 Abs. 6 BauGB das Ziel, die vorhandene Wohnbebauung aufgrund der städtebaulichen Situation und Prägung entsprechend zu qualifizieren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem eng abgegrenzten Gebiet herbeizuführen. Gleichzeitig soll künftig eine klare Abgrenzung zwischen bebautem und unbebautem Außenbereich entstehen und verhindert werden, dass weitere nicht land- oder forstwirtschaftlich privilegierte Bauvorhaben über die Grenzen der Außenbereichssatzung hinaus entwickelt werden.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich wie bereits ausgeführt, auf Gemarkung Neukirch in ca. 400 Meter Entfernung vom Ortsrand. Die Erschließung erfolgt über den als Gemeindestraße öffentlich gewidmeten Weg „Hintereck“. Die nähere Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen (überwiegend Wiesen), sowie von Waldflächen.

### **1.3 Regionalplan**

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Die Planung entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

### **1.4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar.

### **1.5 Planungsverfahren / Verfahrensvoraussetzungen**

Der beschriebene Bereich inklusive seiner vorhandenen Erschließungsstruktur (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen) stellt wie bereits ausgeführt, ein Gebiet mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht dar, für welches durch den Erlass der Satzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann. Im Plangebiet befindet sich ein kleineres Gehöft mit einer kleinen Landwirtschaft im Nebenerwerb, eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung, welche zu Konflikten und Einschränkungen mit einer künftigen Wohnbebauung führen könnte, ist jedoch nicht gegeben.

Aufgrund der im Zuge der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der höheren Raumordnungsbehörde und der höheren Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg wurde der räumliche Geltungsbereich der Satzung angepasst. Die Inanspruchnahme von Waldflächen auf Basis der Außenbereichssatzung ist nun nicht mehr vorgesehen. Falls an einer baulichen Entwicklung nördlich des Plangebietes festgehalten wird, erfolgt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren, auf dessen Grundlage dann auch die notwendige Waldumwandlungserklärung beantragt werden kann.

Durch die Außenbereichssatzung „Neukirch-Hintereck“ wird kein Vorhaben begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Voraussetzungen zur Durchführung des Satzungsverfahrens sind somit gegeben.

Gemäß § 35 (6) BauGB kann bei der Aufstellung von Außenbereichssatzungen das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind entsprechend anzuwenden. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde daher verzichtet und den betroffenen Bürgern und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung werden einzelne planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Plangebiet getroffen.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Sinne des §35 Abs. 6 ermöglicht die Satzung weitere Wohngebäude. Um Konflikte gegenüber der bestehenden Wohnbebauung zu vermeiden, sind kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im Plangebiet nur als Ausnahme zulässig. Auch aufgrund der verkehrsmäßigen Erschließung wird hier auf eine Einzelfallentscheidung abgezielt.

Nutzungen und Einrichtungen welche der Land- oder Forstwirtschaft dienen sind im Rahmen der Privilegierung weiterhin über §35 Abs. 1 zulässig.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Gewährleistung des Einfügegebotes und um eine unerwünschte Höhenentwicklung zu verhindern, wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt. Die Grundflächenzahl erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung sichert aber gleichzeitig eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen. Zur Berechnung der Grundflächenzahl bei den teilweise doch großen Grundstücken, ist der Bereich maßgebend, welcher tatsächlich innerhalb der Satzung gelegen ist. Eventuell zulässige Überschreitungen nach §19 Abs. 4 BauNVO bleiben hiervon unberührt. Entsprechend der Bestandsbebauung ist offene Bauweise festgesetzt.

## **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **3.1 Fassaden, Dächer, Dachaufbauten**

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich im Wesentlichen am Bestand. Aufgrund der Höhenlage den damit verbundenen jährlichen Niederschlägen sollen die Dächer als steil geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern ausgeführt werden, wobei für baulich dem Hauptgebäude untergeordnete An- und Vorbauten, sowie für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden. Dies entspricht dem Ortsbild und dem vorhandenen Bestand im Plangebiet. Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wurden Vorgaben zur Dacheindeckung und zur Fassadengestaltung hinsichtlich Material und Farbgebung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes wurden die ortsüblichen Vorgaben für Dachaufbauten in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Dabei sollen auf der einen Seite den Eigentümern Spielräume zur Nutzung der Dachgeschosse eingeräumt werden, andererseits sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen, damit das Dach als Einheit wahrnehmbar bleibt.

### **3.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden zum Schutz des Ortsbildes und der Wohnnutzung im Plangebiet in ihrer Größe, in ihrem Umfang und in ihrer Gestaltung eingeschränkt. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

### **3.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei ausgeschlossen.

### **3.4 Einfriedungen und Mauern**

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes sind nur Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,80 m begrenzt, zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Dadurch wird auf den privaten Grundstücken ein gewisser Sichtschutz ermöglicht, ohne dass die Einfriedungen dabei eine einengende Wirkung auf den Straßenraum haben bzw. die Schneeräumung beeinträchtigen.

### **3.5 Stellplatzverpflichtung**

Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Dabei wird analog zur Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen innerhalb des Plangebietes für Wohnungen mit über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche der Bedarf auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind aufzurunden.

## **4 VER- UND ENTSORGUNG, ERSCHLIEßUNG**

Die Trinkwasser-, Strom-, und Gas-, und Fernmeldetechnischeversorgung des Plangebietes erfolgt unverändert über die Bestandsleitungen der jeweiligen Versorger. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Kanaltrassen. Das Regenwasser kann ortsüblich versickert oder in das talseits liegende Gewässer eingeleitet werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Organisationen. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand wird durch die Satzung nicht ausgelöst.

## **5 UMWELTBELANGE**

### **5.1 Natur und Landschaft**

Durch die grundsätzliche Möglichkeit weitere Wohngebäude anzusiedeln, entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Grundsätzlich sind die Eingriffe durch die geplanten Bauvorhaben in die Schutzgüter Boden, Vegetation und Landschaft entsprechend auszugleichen. Bei einer zusätzlichen Bodenversiegelung über 200 m<sup>2</sup> sind gemäß dem Amt für Wasser- und Bodenschutz dabei auch die Vorgaben zum Bodenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten und auszugleichen. Der erforderliche Ausgleich hat vorrangig innerhalb des Schutzguts Boden zu erfolgen.

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung liegt aufgrund ihrer deklaratorischen Funktion nicht der Eingriffs- Ausgleichsthematik auf der Ebene der Bauleitplanung. In der Außenbereichssatzung werden – im Gegensatz zu beispielsweise einem Bebauungsplan – nur einzelne Festsetzungen getroffen, so dass auch keine Eingriffe ermittelt werden können. Die Ermittlung des jeweiligen Eingriffs erfolgt vielmehr auf der Ebene der Baugenehmigung nach §§ 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

### **5.2 Artenschutzbelange**

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Aspekte bzw. des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kann nur auf Grundlage eines konkreten Vorhabens erfolgen.

Aus diesem Grund kann der Artenschutz erst auf Ebene der Baugenehmigung und bei Vorlage genauerer Planungen geprüft werden. Hinweise auf ein Vorkommen von streng geschützten Arten, die der Satzung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstellen würden, liegen jedoch nicht vor.

*Furtwangen, den 21.02.2024*

*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