



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.65

Vorlage Nr. : GR 2021/254

Datum : 07.04.2021

Verteiler : BM, GR, OV, AL, P, Z, z.d.A.

Anlagen : Lageplan (maßstäblich)
Entwurf Satzung
Entwurf schriftlicher Teil

Thema:

Außenbereichssatzung "Gewann Schnabelstal";
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 15.06.2021

Zum Erlass einer Außenbereichssatzung für das „Gewann Schnabelstal“ werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Für das „Gewann Schnabelstal“ wird gemäß § 35 (6) BauGB eine Außenbereichsabgrenzungssatzung aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
2. Der beigefügte Entwurf inkl. schriftlichem Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und allgemeinen Hinweisen wird gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Verfahren zur Aufstellung der Satzung abzuwickeln.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Entlang des Straßenzuges „Im Schnabelstal“ befinden sich mehrere Privatanwesen. Das Gebiet ist geprägt, durch acht Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäude, Lagerschuppen und sonstige Nebenanlagen. Eine einheimische Familie, welche den „Mittel Schnabelshof“ bewohnt ist an das Stadtbauamt mit der Frage herangetreten, ob der Neubau eines Einfamilienhauses gegenüber dem vorhandenen Hofgebäude auf Grundstück Flst. Nr.: 720 baurechtlich möglich wäre. Das Gewann Schnabelstal ist eindeutig dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzurechnen. Somit sind Bauvorhaben die nicht im Zusammenhang mit einer land- oder forstwirtschaftlichen Privilegierung stehen, als solche unzulässig.

Nach einem gemeinsamen Ortstermin mit der Bauherrschaft und der Baurechtsbehörde wurde festgestellt, dass sich das Bauvorhaben nach Aufstellung einer Außenbereichssatzung realisieren lassen würde. Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, welche kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Voraussetzung für die Aufstellung 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 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im Bereich des geplanten Bauvorhabens befindet sich eine FFH-Mähwiese. Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist ein 1:1 Ausgleich der FFH-Mähwiese erforderlich. Die Ausgleichsfläche wird durch den Bauherrn zur Verfügung gestellt, welcher auch für die Schaffung der Ausgleichsmaßnahmen verantwortlich ist. Der Straßenzug „Im Schnabelstal“ wurde mittels Feststellungsbescheid des Landratsamtes Donaueschingen vom 24.01.1963 als Gemeindeverbindungsstraße ausgewiesen. Die verkehrsmäßige Erschließung wird somit als gewährleistet angesehen. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist überwiegend noch nicht an das öffentliche Kanal-/Wassernetz angeschlossen. Diesbezüglich bleibt die Stellungnahme des Amtes für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt abzuwarten.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Entstehung einer Splittersiedlung insofern nicht zu befürchten, da sich der geplante Baukörper gewissermaßen in eine Baulücke zwischen der bereits bestehenden Bebauung einfügt.

Durch ein Mindestmaß an städtebaulichen Festsetzungen soll erreicht werden, dass die gebietstypische Sattel- bzw. Waldmachausführung 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. Die Verwaltung schlägt vor, den beigefügten Entwurf zu billigen und die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerschaft vorzunehmen.

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Das gesamte Verfahren wird durch das Stadtbauamt abwickelt, so dass hierdurch keinerlei Fremdkosten entstehen.