



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.64

Vorlage Nr. : GR 2021/255

Datum : 18.05.2021

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

Anlagen : Lageplan mit Legende  
Satzungsentwurf  
Schriftlicher Teil  
Begründung

Thema:

Einbeziehungssatzung "Schönenbach-  
Rotenbauernhof";  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss  
- öffentlich -

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 15.06.2021**

1. Für den im Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich wird die Einbeziehungssatzung „Schönenbach-Rotenbauernhof“ nach § 34 (4) Nr.: 3 BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus dem Lageplan, dem schriftlichen Teil und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.04.2021 wird gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit dem zeichnerischen Teil aufgestellten Entwürfe der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 06.04.2021 werden ebenfalls gebilligt und nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls öffentlich ausgelegt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Satzungsverfahren einzuleiten und hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
5. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

Die Betriebsinhaber des Rotenbauernhofes im Ortsteil Schönenbach sind auf das Stadtbauamt zugekommen, um die Möglichkeit einer baulichen Weiterentwicklung zu prüfen. Konkret beabsichtigt ist der Neubau eines Wohnhauses mit angegliederter Schnapsbrennerei. Die planungsrechtliche Überprüfung ergab, dass die betreffende Fläche eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen ist. Der landwirtschaftlichen Hofstelle angeschlossen sind derzeit ein Leibgedinghaus, ein freistehendes Gebäude mit integrierter Obstbrennerei, sowie mehrere der Landwirtschaft dienende Nebengebäude. Die eng gefassten Rahmenbedingungen für zusätzlichen Wohnraum im Außenbereich machen eine zusätzliche Bebauung nach §35 BauGB ohne Bauleitplanung nicht möglich.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Baurechtsbehörde des Landratsamtes, sowie dem Regierungspräsidium Freiburg können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung durch die Aufstellung einer sog. Einbeziehungssatzung geschaffen werden. Der §34 Absatz 4 Nr.: 3 BauGB ermöglicht es Gemeinden durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, sofern die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen entsprechen einem klassischen Dorfgebiet (MD).

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Schönenbach-Rotenbauernhof“ soll künftig eine klare Abgrenzung zwischen bebautem Innenbereich und unbebautem Außenbereich geschaffen werden. Durch die Festsetzung von einzelnen Bebauungsvorschriften soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des aufgrund von topographischen Begebenheiten exponierten Standorts erreicht werden.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen, mit der unteren Naturschutzbehörde wurde bereits im Vorfeld abgestimmt, dass keine Eingriffe in die angrenzenden Biotopflächen „Nasswiesen am Rotenhof“ vorgenommen wird. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Landesstraße L175/Rohrbacher Straße bzw. durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet.

Die Verwaltung empfiehlt, dass erforderliche Verfahren für die Einbeziehungssatzung einzuleiten und die Offenlage des Planentwurfs mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

## **Stand der Vorberatungen**

Der Ortschaftsrat Schönenbach befürwortet die bauliche Weiterentwicklung und hat in öffentlicher Sitzung am 26.04.2021 eine entsprechende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat abgegeben.

## **Kosten und Finanzierung**

Die Satzungsunterlagen und das erforderliche Verfahren werden durch das Stadtbauamt aufbereitet bzw. durchgeführt. Mit Fremdkosten wird derzeit nicht gerechnet. Für den Fall das Fremdkosten anfallen, ist die Kostenübernahme durch den Eigentümer mittels Kostenvereinbarung bereits geregelt.