



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.64

Vorlage Nr. : GR 2021/294

Datum : 26.07.2021

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

Anlagen : Lageplan mit Legende  
Satzungsentwurf  
Schriftlicher Teil  
Begründung  
Abwägungssynopse

Thema:

Einbeziehungssatzung "Schönenbach-  
Rotenbauernhof"; Abwägung und  
Satzungsbeschluss

- öffentlich -

### **Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 14.09.2021**

Zum Abschluss des Satzungsverfahrens Einbeziehungssatzung „Schönenbach-Rotenbauernhof“ werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander werden die in der beigefügten Abwägungssynopse vorgeschlagenen Beschlussvorschläge beschlossen.
2. Die Einbeziehungssatzung „Schönenbach-Rotenbauernhof“ bestehend aus dem Lageplan und dem schriftlichen Teil mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 14.09.2021 werden gemäß §10 Abs.1 in Verbindung mit §34 Abs.4 Nr.:3 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit der Einbeziehungssatzung aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.09.2021, werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO ebenfalls als Satzung beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates ist gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Bregtalkurier ortsüblich bekannt zu machen.

## **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. Nach Rücksprache mit der zuständigen Baurechtsbehörde des Landratsamtes, sowie dem Regierungspräsidium Freiburg können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach §34 Absatz 4 Nr.: 3 BauGB geschaffen werden. Dieses Verfahren 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.

Nachdem der Gemeinderat der Stadt Furtwangen am 15.06.2021 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst hatte, konnten die weiteren Verfahrensschritte durchgeführt werden. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde in diesem Zusammenhang im Zeitraum vom 01.07.-02.08.2021 öffentlich ausgelegt, den Behörden, der Öffentlichkeit und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zu Stellungnahme gegeben.

Innerhalb der Anhörungsfrist wurden 15 Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstigen TÖB eingereicht. Seitens der Anwohner bzw. der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Der Wortlaut der eingegangenen Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen ist aus der beigefügten Synopse ersichtlich.

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. Die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen entsprechen einem klassischen Dorfgebiet (MD).

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

Zum Abschluss des Verfahrens wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die eingegangenen Stellungnahmen gemäß den beigefügten Beschlussvorschlägen gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen und anschließend den Satzungsbeschluss zu fassen.

## **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. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde in öffentlicher GR-Sitzung am 15.06.2021 gefasst.

## **Kosten und Finanzierung**

Die Satzungsunterlagen und das erforderliche Verfahren werden durch das Stadtbauamt aufbereitet bzw. durchgeführt. Mit Fremdkosten wird nicht gerechnet. Für den Fall das im Nachgang im Zusammenhang mit dem Satzungsverfahren Fremdkosten anfallen, ist die Kostenübernahme durch den Eigentümer mittels Kostenvereinbarung geregelt.

