



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.65

Vorlage Nr. : GR 2021/295

Datum : 02.08.2021

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

Anlagen : Lageplan (maßstäblich)
Entwurf Satzung
Entwurf schriftlicher Teil
Abwägungssynopse

Thema:

Außenbereichssatzung "Gewann Schnabelstal",
Abwägung und erneute Offenlage

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 14.09.2021

Zur Fortführung des Außenbereichssatzungsverfahrens „Gewann Schnabelstal“ werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den beigefügten Beschlussvorschlägen gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen.
2. Der erneute Entwurf der Außenbereichssatzung bestehend aus dem Abgrenzungslageplan, dem schriftlichen Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und allgemeinen Hinweisen, jeweils in der Fassung vom 14.09.2021 wird erneut gebilligt und dessen erneute öffentliche Auslegung nach §74 Abs. 7 LBO in Verbindung mit §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Satzungsverfahren fortzuführen und hierzu eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Die Verwaltung hat auf Grundlage des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses vom 15.06.2021 die Offenlage der Außenbereichssatzung „Gewann Schnabelstal“ durchgeführt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind aus der beigelegten Synopse ersichtlich. Im Rahmen der Offenlage wurden von mehreren Anwohnern Einwendungen und Bedenken vorgebracht, welche in der beigelegten Stellungnahme Nr.: 8 zusammengefasst sind. Aus Sicht des Stadtbauamtes sind die Einwendungen in Teilbereichen berechtigt und begründet. Privatpersonen können allerdings grundsätzlich keinen Anspruch an die im Baugesetzbuch verankerte kommunale Planungshoheit stellen, jedoch wäre eine Überarbeitung der Satzung im Sinne mehrerer Anwohner.

In einer Außenbereichssatzung muss nach geltender Rechtslage eine Bebauung von einigem Gewicht dargestellt werden. Nach einschlägiger Gesetzeskommentierung sind hierfür mindestens vier bis fünf Wohngebäude in einem engen räumlichen Zusammenhang erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung ist es nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis möglich, die westlichen Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäude aus der Satzung auszuklammern. Es wird daher vorgeschlagen, den räumlichen Geltungsbereich der Satzung entsprechend des beigelegten Abgrenzungslageplanes zu verkleinern, sodass dieser westlich des Wohngebäudes Im Schnabelstal 4, Flst. Nr.: 723/1 abschließt. Ferner wird die auf dem Grundstück Flst. Nr.: 721 vorgesehene Auskragung wegen des abfließenden Oberflächenwassers auf die bestehende Grundstücksgrenze zurückgenommen.

Zusammenfassend wurden die möglichen Baulücken auf ein Mindestmaß reduziert. Eine weitergehende Verkleinerung des Satzungsgebietes ist nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis aus rechtlichen Gründen nicht vertretbar, da es in diesem Fall eindeutig an einer Bebauung von einigem Gewicht fehlen würde. Ferner dient eine Außenbereichssatzung zur Abrundung und Verdichtung eines bebauten Siedlungsansatzes. Der Ausschluss von kleineren, nicht-störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben im Plangebiet kann nicht befürwortet werden, da in Vergangenheit bereits Baugenehmigungen für gewerbliche Nutzungen erteilt wurden. Bei künftigen Bauvorhaben im Plangebiet, vor allem im Bereich der gewerblichen Nutzung, muss jeweils von der Baurechtsbehörde individuell beurteilt werden, ob eine ausreichende Erschließung vorhanden ist. Bauvorhaben welche unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen oder für Anlagen der Ver- und Entsorgung erfordern, wären unabhängig von der Außenbereichssatzung unzulässig und nicht genehmigungsfähig.

Aus Sicht der Verwaltung wird mit einer Verkleinerung des Satzungsgebietes den Einwänden der Anlieger ausreichend Rechnung getragen. Der geplante Neubau des Einfamilienhauses auf Grundstück Flst. Nr.: 720 wird dadurch nicht vereitelt. Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ist auch weiterhin nicht zu befürchten, da sich der geplante Baukörper gewissermaßen in eine vorhandene Baulücke zwischen der bestehenden Bebauung einfügt. Grundsätzlich werden an Bauvorhaben im Außenbereich seitens der Fachbehörden des Landratsamtes relativ hohe gestalterische Anforderungen in Bezug auf das Landschaftsbild gestellt, was sich durch den Erlass einer Außenbereichssatzung auch nicht verändert. Abschließend ist festzuhalten, dass sich Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen müssen. Die im Schnabelstal vorhandene Bebauung kann im Vergleich zur vorhandenen Grundstücksgröße als aufgelockert bezeichnet werden. Hinsichtlich der Bebauungsdichte und der überbauten Grundstücksflächen werden auch künftig bei weitem keine Werte wie in einem innerorts gelegenen Baugebiet erreicht.

Die Verwaltung empfiehlt die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den beigelegten Beschlussvorschlägen abzuwägen und eine erneute Offenlage durchzuführen. Eine Stellungnahme wurde deutlich verfristet eingereicht und konnte aus rechtlichen Gründen bei dieser Offenlage nicht berücksichtigt werden. Es wurden in dieser Stellungnahme jedoch keine wesentlich neuen Erkenntnisse vorgetragen.

Stand der Vorberatungen

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

Kosten und Finanzierung

Das Verfahren wird durch das Stadtbauamt abgewickelt, Fremdkosten werden nicht erwartet.