

## Stadt Furtwangen im Schwarzwald

### Einbeziehungssatzung „Schönenbach-Rotenbauernhof“ mit örtlichen Bauvorschriften

Nach §34 Abs. 4 Nr.: 3 BauGB

---

#### Begründung / Erläuterungsbericht

##### **1. Allgemeines und Bestandssituation**

Die Stadt Furtwangen liegt im Westen des Landkreises Schwarzwald-Baar-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Freiburg zugehörig. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schönenbach, unmittelbar angrenzend an die L175/Rohrbacher Straße. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Rotenbauernhof“ mit ortsansässiger Obstbrennerei. Die Betriebsinhaber sind auf die Stadt Furtwangen 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. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, sowie dem Regierungspräsidium Freiburg können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung geschaffen werden.

##### **2. Planungsabsichten, Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Der landwirtschaftliche Betrieb mit ansässiger Obstbrennerei soll an bestehendem Standort im Ortsteil Schönenbach erhalten werden. Aus Sicht der Stadt Furtwangen ist es erforderlich, für den Hofbetreiber eine städtebauliche Weiterentwicklungsmöglichkeit zu schaffen.

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Schönenbach-Rotenbauernhof“ soll künftig eine klare Abgrenzung zwischen bebautem Innenbereich und unbebautem Außenbereich geschaffen werden. Ziel und Zweck des Verfahrens ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Durch die Festsetzung von einzelnen Bebauungsvorschriften soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des aufgrund von topographischen Begebenheiten exponierten Standorts erreicht werden.

##### **3. Verfahren**

In Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg und der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, wird von der Möglichkeit des §34 Absatz 4 Nr.: 3 BauGB Gebrauch gemacht, wonach die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, sofern die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen entsprechen einem klassischen Dorfgebiet (MD) im Sinne des §5 BauNVO.

Im Rahmen dieses Verfahrens finden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Anwendung, d.h. es wird ein einstufiges Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind aus Sicht der Stadt Furtwangen erfüllt, da das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird.

#### **4.Lage und Struktur des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von rund 0,80ha., umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn.: 108, 108/30, 97, sowie die Grundstücke Flst. Nr.: 1/4 und 108/7 jeweils der Gemarkung Schönenbach. Das Gebiet liegt unmittelbar an der L175/Rohrbacher Straße, über welche auch die Erschließung erfolgt. Im Norden und Osten befinden sich Grünflächen in den Flanken des Tales des Rohrbaches.

Für den genauen Abgrenzungsbereich ist der Lageplan im Maßstab 1:1000 maßgebend.

#### **5.Flächennutzungsplan**

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach (rechtskräftig seit 04.07.2018) weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus.

#### **6.Angrenzende Bebauungspläne und Außenbereichssatzung**

Der Abgrenzungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich in räumlicher Nähe zum/zur:

- BB-Plan „Rohrbacher-Matte“, rechtskräftig seit 06.02.2019
- BB-Plan „Bosacker“, rechtskräftig seit 15.06.1961
- Außenbereichssatzung „Schönenbach-Kammererhäusle“, rechtskräftig seit 04.10.2018
- Außenbereichssatzung „Schönenbach-Alter Bahnhof“, rechtskräftig seit 25.02.2014.

#### **7.Umweltbelange**

Das Plangebiet grenzt östlich an das geschützte Biotop Nr. 7915-326-6693, Nasswiesen am Rotenbauernhof). Eingriffe in die Biotopflächen sind derzeit nicht geplant. Bei Eingriffen in diese Flächen ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises eine Befreiung zu beantragen. Ein entsprechender Ausgleich ist im Rahmen der Einzelbauanträge durch den Antragssteller nachzuweisen. Grundsätzlich sind Eingriffe möglichst gering zu halten, die untere Naturschutzbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises ist bei Bauanträgen entsprechend zu beteiligen. Eine Beeinträchtigung der Biotopflächen durch angrenzende Baumaßnahmen wie durch die Lagerung von Erdaushub oder Baumaterialien ist auszuschließen.

Allgemein gilt, Eingriffe durch Bauvorhaben in die Schutzgüter Boden, Vegetation und Landschaft sind entsprechend auszugleichen. Bei einer zusätzlichen Bodenversiegelung über 200m<sup>2</sup> sind gemäß dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, 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. Der tatsächliche Ausgleichsbedarf wird bei Einreichung eines Bauantrags im Einzelnen festgelegt.

Beim Eingriff in Gehölze sind grundsätzlich artenschutzrechtliche Belange gemäß BNatSchG zu beachten. So sind Eingriffe u. a. vorsorglich außerhalb der möglichen Fortpflanzungszeit von Brutvögeln zu planen und durchzuführen.

Das gewachsene Landschaftsbild darf nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt werden. Aufgrund der topographischen Begebenheiten ist der Standort eher exponiert. Die Auswirkungen müssen durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum reduziert werden.

## **7.1 Hochwasserschutz**

Ein Teil der Bestandsbebauung befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rohrbachs, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100). Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt (§ 78 Abs. 4 WHG) und es gelten die Ver- und Gebote nach § 78a WHG. Ein großer Teil des Plangebiets liegt außerdem im Überschwemmungsgebiet von außergewöhnlichen Hochwässern (HQextrem) des „Rohrbachs“.

## **8. Bauliche Nutzung**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht vor, dass nach §34 (5) S.5 BauGB in einer Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach §9 (1+3) BauGB getroffen werden können. Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird in diesem Zusammenhang zur Stärkung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Nutzungen als Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO festgesetzt. Zum Schutz der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätte und um den dörflich/landwirtschaftlich geprägten Gebietscharakter nicht nachhaltig zu verändern, wurden die zulässigen Nutzungen im Plangebiet eingeschränkt. Somit sind entsprechend §1(5) BauNVO die in §5 (2) Nrn.: 5,7,8,9 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe nach §5 (2) Nr.: 6 BauNVO sind nur als Ausnahme zulässig. Die in §5 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil der Satzung und somit unzulässig.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet ist die offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Für die Neuerrichtung von Gebäuden sind maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Soweit keine Festsetzungen getroffen sind, gilt hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung das Einfügegebot nach §34 (1) BauGB.

### **8.3 Verkehrserschließung und Verkehrsanlagen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert über die Landesstraße L175/Rohrbacher Straße. Neue Zufahrten zur Landesstraße sind nur im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger gestattet. Eine Blendwirkung auf den Straßenverkehr der klassifizierten Straße ist auszuschließen. Auf eine Hinderungsfreie Zufahrt des vorhandenen Grünlandes ist Rücksicht zu nehmen, die vorhandenen Zufahrtsbreiten sollten die bisher vorhandenen nicht unterschreiten.

### **8.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt unverändert über die vorhandenen Bestandsleitungen. Etwaige Änderungen der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der klassifizierten Straßen sind im Vorfeld mit der zuständigen Straßenbaubehörde abzustimmen.

### **8.5 Örtliche Bauvorschriften**

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes wurden aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes einzelne örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO festgesetzt.

## **9.Lärmschutz**

Die Kosten für eventuell erforderlichen Lärmschutz einschließlich der Unterhaltung sind in voller Höhe vom jeweiligen Vorhabensträger zu tragen. Auf die Einhaltung der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen wird hingewiesen.

## **10. Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die Bestimmungen des § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

Furtwangen im Schwarzwald, den 16.09.2021

.....  
Josef Herdner,  
Bürgermeister