



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.65

Vorlage Nr. : GR 2022/346

Datum : 03.01.2022

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

Anlagen : Abgrenzungslageplan mit Legende
Satzung
Schriftlicher Teil mit örtl. Bauvorschriften
Abwägungssynopse

Thema:

Außenbereichssatzung "Gewann Schnabelstal"
mit örtlichen Bauvorschriften, Abwägung und
Satzungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 18.01.2022

Zum Abschluss des Außenbereichssatzungsverfahrens „Gewann Schnabelstal“, werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander werden die in der beigefügten Abwägungssynopse vorgeschlagenen Beschlussvorschläge der erneuten Offenlage beschlossen.
2. Die Außenbereichssatzung „Gewann Schnabestal“, bestehend aus dem Abgrenzungslageplan im Maßstab 1:1.500 und dem schriftlichen Teil, jeweils in der Fassung vom 18.01.2022 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35(6) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit der Außenbereichssatzung aufgestellten örtlichen Bauvorschriften, für den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO ebenfalls als Satzung beschlossen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Die Verwaltung hat auf Grundlage des erneuten Auslegungsbeschlusses vom 14.09.2021 eine erneute Offenlage des Außenbereichssatzungsentwurfs mit erneuter Beteiligung der Behörden, Öffentlichkeit und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgenommen. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen der erneuten Offenlage sind aus der beigefügten Abwägungssynopse ersichtlich.

Die von einigen Anwohnern vorgebrachten Einwendungen und Bedenken im Rahmen der erneuten Offenlage, ergaben im Wesentlichen keine neuen Erkenntnisse und können aus Sicht der Verwaltung entsprechend abgewogen werden. Unabhängig der Tatsache, dass Privatpersonen keinen Anspruch an die im Baugesetzbuch verankerte kommunale Planungshoheit stellen können, hat die Verwaltung am Standort der geplanten Neubebauung ein Baufenster ausgewiesen. Die Neuerrichtung eines zusätzlichen Hauptgebäudes im Plangebiet ist nur innerhalb dieses Baufensters vorgesehen. Die möglichen Baulücken im Plangebiet sind somit 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. 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.

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 beigefügten Beschlussvorschlägen abzuwägen und die Außenbereichssatzung „Gewann Schnabelstal“ mit den örtlichen Bauvorschriften als jeweils selbstständige Satzung zu beschließen.

Stand der Vorberatungen

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde in öffentlicher GR-Sitzung am 15.06.2021 gefasst. Beschlussfassung über die im Rahmen der 1.Offenlage fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen und die erneute Entwurfsbilligung mit Beschluss zur erneuten Offenlage erfolgen in öffentlicher GR-Sitzung am 14.09.2021.

Kosten und Finanzierung

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