



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.01

Vorlage Nr. : GR 2023/567

Datum : 29.06.2023

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

Anlagen : Satzungsentwurf  
Abgrenzungslageplan  
Bebauungsvorschriften  
Begründung

Thema:

Außenbereichssatzung "Neukirch-Hintereck",  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

### **Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 25.07.2023**

Zum Erlass der Außenbereichssatzung „Neukirch-Hintereck“ mit örtlichen Bauvorschriften auf Gemarkung Neukirch werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Für den im beigefügten Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich wird die Außenbereichssatzung „Neukirch-Hintereck“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.
2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung, bestehend aus Abgrenzungslageplan, schriftlichem Teil/ Bebauungsvorschriften und der Begründung jeweils in der Fassung vom 25.07.2023 wird gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit der Außenbereichssatzung aufgestellten Entwürfe der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 25.07.2023 werden ebenfalls gebilligt und nach §74 Abs. 7 LBO in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB ebenfalls öffentlich ausgelegt.
4. Das Außenbereichssatzungsverfahren nach §35 Abs. 6 wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung abgewickelt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Verfahren einzuleiten und hierzu eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

Auf Gemarkung Neukirch befindet sich in ca. 400 Meter Entfernung vom bebauten Ortsrand der Weiler Hintereck. Das Gebiet hat sich entlang des gleichnamigen Weges Anfang der 1960er Jahre unter großzügiger Auslegung der Vorschriften für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile schrittweise entwickelt. In den vergangenen Jahrzehnten wurden diverse Um- und Erweiterungsbauten an den Bestandsgebäuden, aber auch vereinzelte Neubauten baurechtlich genehmigt. Im Rahmen der Abwassergemeinschaft Neukirch wurden ab dem Jahr 2015 die einzelnen Anwesen, welche bis dato über eine geschlossene Klärgrube verfügten, schrittweise an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über das städtische Versorgungsnetz.

Eine im Ortsteil Neukirch ansässige Familie, welche dort über ein Grundstück verfügt, ist über den Ortschaftsrat Neukirch mit dem Anliegen an das Stadtbauamt herangetreten, in unmittelbarem Anschluss an die Wohnbebauung im Bereich Hintereck zwei Wohnhäuser nebst Garagen errichten zu wollen. Das Gebiet Hintereck ist nach heutiger Rechtsauffassung und strenger Anwendung des Baurechts dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen. Da der beabsichtigte Neubau von Wohngebäuden nicht in direktem Zusammenhang mit einem Land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb besteht, müssen zunächst die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung einer weiteren Wohnbebauung geschaffen werden. In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde eignet sich hierfür die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach §35 Abs. 6 BauGB. Aus verfahrensrechtlichen Gründen ist bei einer solchen Abrundung das gesamte Gebiet in den räumlichen Geltungsbereich einzubeziehen.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist ferner, dass dieser Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Entlang des als Gemeindestraße gewidmeten Weges „Hintereck“ befinden sich sieben Wohn-, ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude, sowie mehrere Garagen und Schuppen. Es handelt sich folglich um einen solchen bebauten Bereich im Außenbereich mit überwiegender Wohnbebauung. Die Gemeinde kann durch Satzung für einen abgegrenzten Bereich bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald nicht widersprechen und damit innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zulässig sind.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung nach §35 Abs. 6 BauGB wird das Ziel verfolgt, die vorhandene Wohnbebauung aufgrund der städtebaulichen Situation und Prägung entsprechend zu qualifizieren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem eng abgegrenzten Gebiet herbeizuführen. Gleichzeitig soll künftig eine klare Abgrenzung zwischen bebautem und unbebautem Außenbereich entstehen und verhindert werden, dass weitere nicht land- oder forstwirtschaftlich privilegierte Bauvorhaben über die Grenzen der Außenbereichssatzung hinaus entwickelt werden.

Teilflächen des Plangebietes sind aktuell bewaldet und entsprechend als Waldfläche kartiert. Der Wald, welcher in diesem Bereich überwiegend aus Tanne und Fichte besteht, reicht an einer Stelle bereits bis auf ca. 15 Meter an die Bestandsbebauung heran. In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde beim Landratsamt wurde die Möglichkeit einer Waldumwandlung erörtert. Der Grundstückseigentümer verfügt über geeignete Flächen auf denen eine Aufforstung mittels Mischwald aus forstrechtlicher Sicht geeignet ist. Eine entsprechende Waldumwandlungserklärung wird beim Regierungspräsidium Freiburg beantragt.

Mit dem Ortsvorsteher von Neukirch als Vertreter des Ortschaftsrates wurden im Rahmen eines Ortstermins die Möglichkeiten und das Verfahren besprochen. Da die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, eine gesicherte Erschließung vorliegt und seitens des Ortsteils eine zusätzliche Bebauung begrüßt wird, empfiehlt die Verwaltung das erforderliche Verfahren zum Erlass der Außenbereichssatzung einzuleiten und die entsprechenden Beteiligungen durchzuführen.

## **Stand der Vorberatungen**

Der OR Neukirch befürwortet die Aufstellung der Außenbereichssatzung und empfiehlt dem GR das Verfahren einzuleiten. Eine entsprechende Beratung fand in öffentlicher OR-Sitzung am 13.07.23 statt.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Unterlagen für die Außenbereichssatzung wurden hausintern gefertigt, externe Planungskosten werden zum aktuellen Zeitpunkt nicht erwartet.