

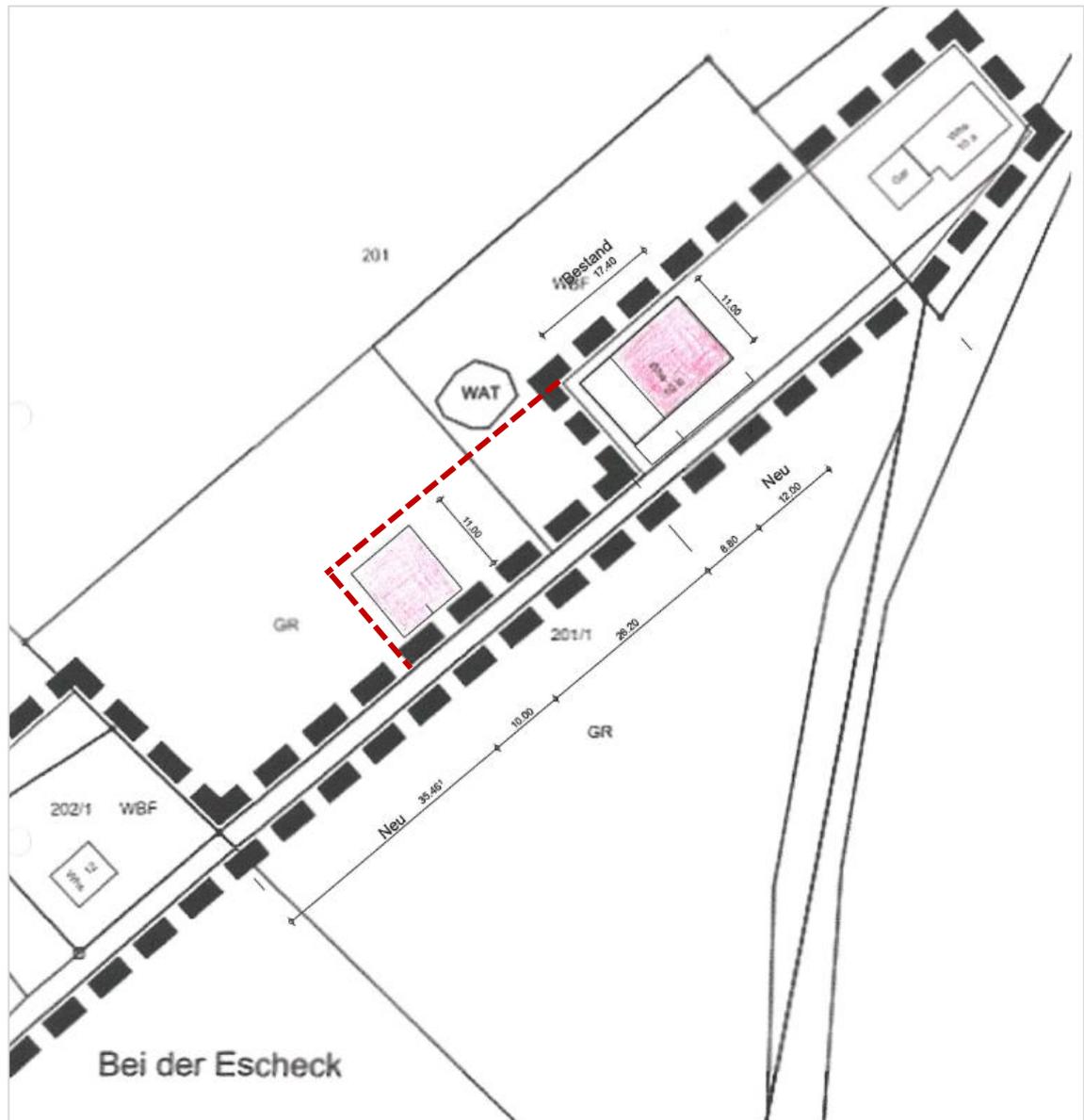
INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2	LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS	3
3	ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN	3
4	RECHTSFOLGE	5
5	VERFAHRENSABLAUF.....	6
6	VER- UND ENTSORGUNG	6
7	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
8	HINWEISE	8
	Artenschutz	8
	Denkmalschutz	8
	Landwirtschaft	8
9	FOLGEWIRKUNGEN	8

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Südlich des Ortskerns der Gemeinde Schönwald befindet sich die weilerartige Straßensiedlung „Bei der Escheck“. Für den Bereich ist im Sommer 2020 die Außenbereichssatzung „Escheck“ in Kraft getreten und regelt seitdem die Zulässigkeit von derzeit fünf Wohngebäuden mit zugehörigen Neben- und Wirtschaftsgebäuden.

Die Gemeinde möchte nun den Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 201/1 dabei unterstützen, im Bereich zwischen den Häusern Escheckstraße Nr. 10b und Nr.12 ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Das Grundstück ist ebenso wie der gesamte Weiler „Bei der Escheck“ eindeutig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Bei der geplanten Wohnnutzung handelt es sich nicht um eine privilegierte Nutzung. Die Neuerrichtung eines reinen Wohnhauses wäre am geplanten Standort somit grundsätzlich nicht zulässig. In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde soll daher die bestehende Außenbereichssatzung „Escheck“ um den Bereich des Vorhabens (ca. 642 m²) maßvoll erweitert werden und damit die Genehmigungsfähigkeit des Neubaus planungsrechtlich vorbereitet werden.



Ausschnitt der bestehenden Außenbereichssatzung mit geplantem Neubau und Erweiterungsbereich (in Rot)

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich rund 1 km südlich des Schönwälder Ortskerns und ca. 500 m östlich der Reha-Klinik „Katharinenhöfe“. Die Erschließung erfolgt über die Stichstraße Escheckstraße, die über die B 500 zwischen Schönwald und Furtwangen direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Abgesehen von den Ferienwohnungen im Haus Escheckstraße Nr. 10b („Landhaus Fernblick“), dienen die Hauptgebäude im Plangebiet vollständig dem Wohnen. Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland und Waldflächen). Nach Nordwesten fällt das Gelände in ein kleines Tal ab.



Luftbild mit Lage des Plangebiets (Quelle: LUBW 2024)

3 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN

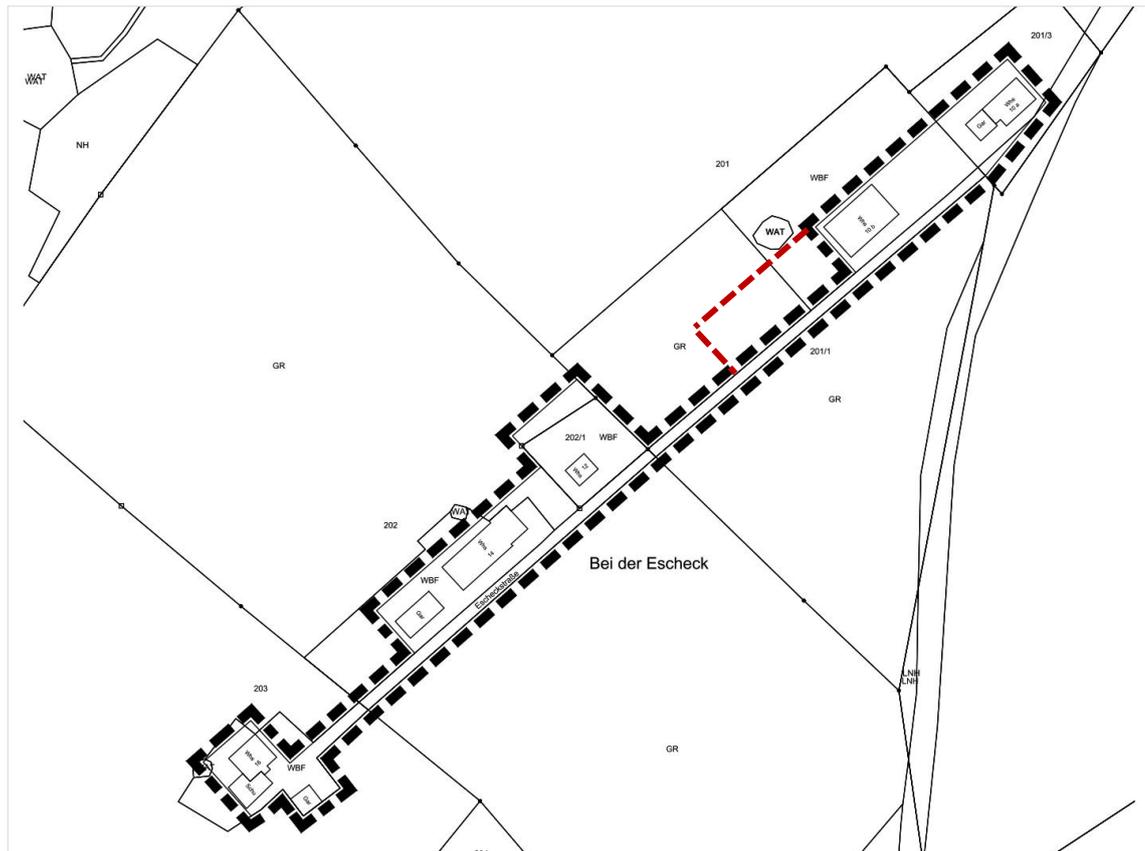
Voraussetzung für die Anwendung einer Außenbereichssatzung ist gemäß § 35 (6) BauGB ein bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Im Bereich „Bei der Escheck“ ist im Verhältnis zur Größe der beabsichtigten Erweiterung der Außenbereichssatzung bereits eine Wohnnutzung von einigem Gewicht vorhanden, wie dem abgebildeten Katasterplanausschnitt zu entnehmen ist. Bei den fünf Gebäuden handelt es sich um Wohnhäuser mit zugehörigen Garagen und Schuppen. In dem Haus Escheckstraße Nr. 10b werden außerdem Ferienwohnungen angeboten. Größere Wirtschaftsgebäude sind nicht vorhanden.

Mit der geplanten Erweiterung geht die Satzung über die bestehende Wohnbebauung hinaus. Sie ermöglicht dabei jedoch lediglich ein zusätzliches Wohngebäude. Die Baulücke zwischen den Gebäuden Escheckstraße Nr. 10b und Nr. 12 wird nicht vollständig geschlossen; auch eine weitere größere Baulücke im südwestlichen Bereich der Außenbereichssatzung wird bewusst weiterhin aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen. Die Hinzunahme beider Lücken würde bis zu vier zusätzliche Wohngebäude und damit insgesamt eine Verdopplung der Anzahl an Wohngebäuden im Bereich „Bei der Escheck“

ermöglichen. Damit wäre auch eine spürbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden. Um nachteilige verkehrliche Entwicklungen zu vermeiden und den aufgelockerten Charakter der Straßensiedlung zu erhalten, wird der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung eng auf das geplante Bauvorhaben beschränkt.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im gesamten Bereich nicht vorhanden, so dass eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ebenfalls nicht mehr vorliegt.



Lageplan mit Geltungsbereich der bestehenden Außenbereichssatzung (ca. 3.868 m²) und Erweiterungsbereich (in Rot, ca. 642 m²) der 1. Änderung und Erweiterung

Weitere Voraussetzungen für die Aufstellung, Änderung oder Erweiterung der Satzung gem. § 35 (6) BauGB:

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Aufgrund des räumlich eng gefassten Geltungsbereichs und der baulichen Vorprägung entspricht die Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht anzunehmen, da im vorliegenden Fall lediglich der Neubau eines einzelnen Wohngebäudes unmittelbar angrenzend an den bestehenden Geltungsbereich der Außenbereichssatzung verfolgt wird.

Damit werden mit der Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung zwar Möglichkeiten für eine moderate bauliche Erweiterung und zusätzliche Wohneinheiten eröffnet. Diese werden vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet und den Zulässigkeitsbestimmungen der vorliegenden Außenbereichssatzung jedoch als standortverträglich erachtet. Potenzielle Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden aus gleichem Grund als geringfügig beurteilt.

Verkehrliche und technische Erschließung sind bereits vorhanden. Mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens ist im Rahmen einer baulichen Erweiterung nicht zu rechnen und daher diesbezüglich keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch die vorliegende Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung soll die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, planungsrechtlich vorbereitet werden. Insbesondere soll die Zulässigkeit der Errichtung eines Wohnhauses begründet werden.

Es bestehen daher keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass Planungsrecht für Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

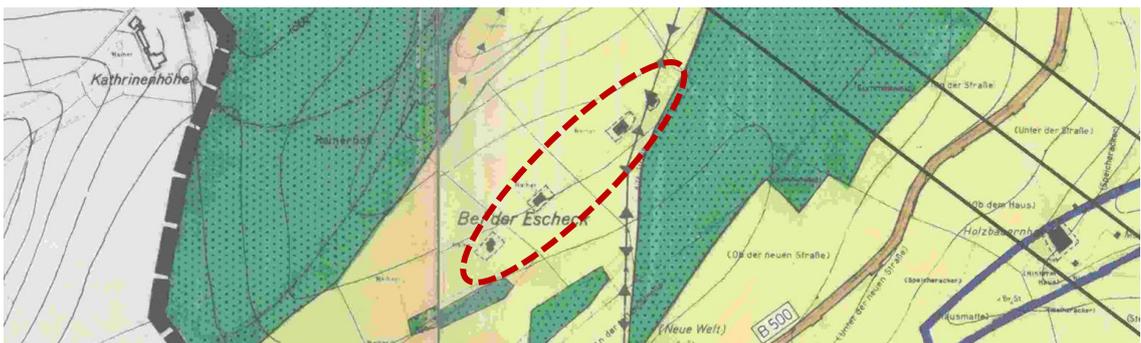
Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Hierbei handelt es sich um die europäische Schutzgebietskonzeption Natura 2000, zu der Fauna-Flora-Habitate (FFH) und Vogelschutzgebiete gehören. Rund 1 km westlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet Nr. 7914341 „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 7915441 befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich bzw. 2,0 km südöstlich der Escheck. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der großen Entfernungen zu den Natura 2000-Schutzgebieten keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter ableiten lassen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung im vorliegenden Fall erfüllt sind.

4 RECHTSFOLGE

Der Rechtscharakter „Außenbereich“ wird durch die 1. Änderung und Erweiterung der Satzung nicht berührt. Es handelt sich bei dem geplanten Wohngebäude nach wie vor um ein Vorhaben im Außenbereich. Es werden lediglich Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB und kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe dadurch begünstigt, dass ihnen in dem durch die Satzung bestimmten Gebiet bestimmte Belange, nämlich die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung sowie die Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für Land- und Forstwirtschaft, nicht entgegengehalten werden können.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Raumschaft Triberg, 1984 (ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 8

5 VERFAHRENSABLAUF

Gemäß § 35 (6) BauGB kann bei der Aufstellung, Änderung und Erweiterung von Außenbereichssatzungen das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sind entsprechend anzuwenden. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde daher verzichtet und den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Da die Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung kein direktes Baurecht begründet, muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dennoch werden die Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt.

_____._____._____ Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung „Escheck“ gem. § 35 (6) BauGB, billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

_____._____._____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.

_____._____._____ Anschreiben vom Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

_____._____._____ mit Frist bis

_____._____._____

_____._____._____

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt die 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung „Escheck“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Der Anschluss des Plangebiets an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Schönwald ist über die Escheckstraße gesichert.

7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Südschwarzwald. Nördlich des geplanten Vorhabens sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Escheckstraße befindet sich ein geschütztes Biotop (Nr. 379153260389 „Bergmähwiese W Escheck“). Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete und sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen.



Luftbild mit Lage der Biotopflächen (Quelle: LUBW 2024)

Die Aufstellung, Änderung oder Erweiterung einer Außenbereichssatzung begründet kein direktes Baurecht und unterliegt somit auch nicht der Eingriffs- und Ausgleichsthematik auf der Ebene der Bauleitplanung. In der Außenbereichssatzung werden – im Gegensatz zu beispielsweise einem Bebauungsplan – keine Festsetzungen getroffen, so dass auch keine Eingriffe ermittelt werden können. Die Ermittlung der Eingriffe erfolgt daher auf Ebene der Baugenehmigung nach §§ 14 ff Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Aspekte bzw. des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kann nur auf Grundlage eines konkreten Vorhabens erfolgen. Die vorliegende Satzung trifft hierzu jedoch keine Aussagen. Aus diesem Grund kann der Artenschutz erst auf Ebene der Baugenehmigung und bei Vorlage genauerer Planungen geprüft werden.

Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Eingriffe können beispielsweise folgende Maßnahmen in Betracht kommen, die sich auch in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren ergeben werden:

- Die Gestaltung des Gebäudes ist in Farbe und Material ortsbildtypisch in gedeckten Farben sowie angepasst an den umgebenden Bestand zu wählen.
- Sofern zusätzliche Zufahrten und Stellplatzflächen erforderlich werden, sind diese dauerhaft wasserdurchlässig anzulegen.
- Bei Eingriffen 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.

8 HINWEISE

Artenschutz

Bei Sanierung oder Abriss von Gebäuden ist der Artenschutz zu beachten. Um Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine fachliche Überprüfung auf Neststandorte oder Quartiere geschützter Arten in diesen Fällen erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde ist im Vorfeld des Eingriffs zu beteiligen.

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG innerhalb der Brutzeit von Vögeln (01. März bis 30. September eines jeden Jahres) nicht zulässig. Bei der Baufeldfreimachung sind ebenfalls Brutvogelvorkommen zu berücksichtigen

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

9 FOLGEWIRKUNGEN

Das beabsichtigte Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Folgewirkungen sind aufgrund des geringen Umfangs der durch die Erweiterung der Satzung ermöglichten Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Schönwald, den

Bürgermeister
Christian Wörpel

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser