



Gemeinde Feldberg (Schwarzwald)

Außenbereichssatzung „Clemenshof“

**Fassung: Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB
Stand 03. Februar 2009**

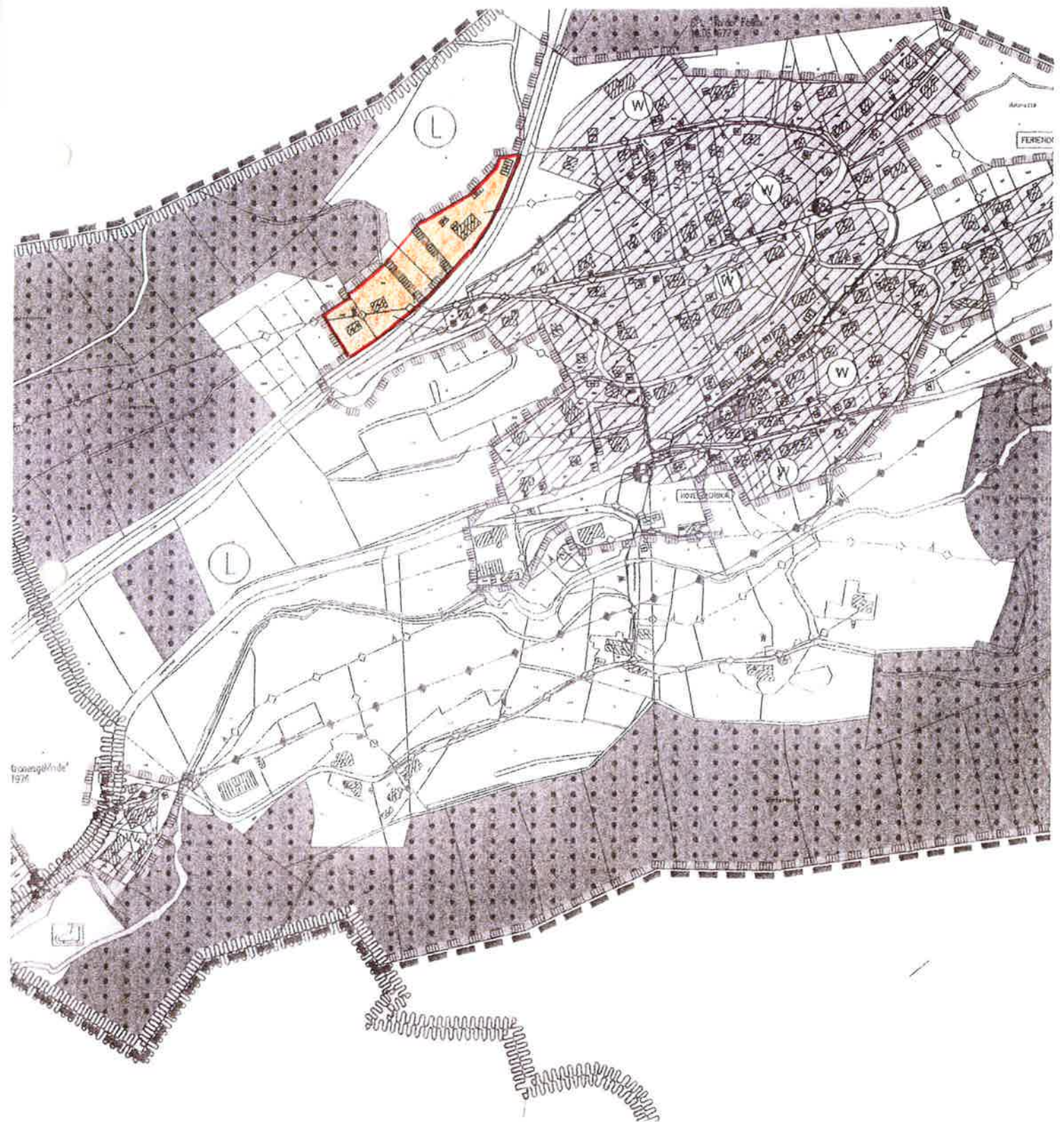
Inhalt:

- 1. Übersichtsplan**
- 2. Lageplan Geltungsbereich**
- 3. Satzung**
- 4. Begründung**
- 5. Verfahren**

Übersichtsplan

Außenbereichssatzung „Clemenshof“

Auszug Flächennutzungsplan
Bereich Vorder-Falkau



Außenbereichssatzung für das Gebiet

„Clemenshof“, Vorder-Falkau

Aufgrund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. IS.3316), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S.20) hat der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg (Schwarzwald) in öffentlicher Sitzung am 03. Februar 2009 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Für die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung bleibt ansonsten § 35 Abs. 2 BauGB unberührt.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 18.11.2008 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

ausgefertigt

Feldberg (Schwarzwald), 03. Februar 2009


Stefan Wirbser, Bürgermeister



Feldberg, den 03. Februar 2009
Bürgermeisteramt
Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr.
36/09 vom 2.9.2009


Bürgermeisteramt

Begründung

zur Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Bereich „Clemenshof“, Gemeinde Feldberg (Schwarzwald)

I. Lage und Beschreibung des Satzungsbereichs

Der Bereich „Clemenshof“ liegt **nördlich** der Kreisstraße K 4991 im Ortsteil Falkau.

Das Gebiet schließt sich direkt an das Bebauungsplangebiet „Vorder-Falkau“ an. Es umfasst die Lgb.Nr.92/3, 91/6 und 91/Teil.

Im Flächennutzungsplan ist der Siedlungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Teile des Satzungsbereichs liegen im Landschaftsschutzgebiet „Feldberg-Schluchsee“.

II. Voraussetzung für den Erlass der Außenbereichssatzung, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von „Splittersiedlungen“ im Außenbereich ermöglichen. Das setzt voraus, dass der Bereich nicht nur überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Mittels einer Außenbereichssatzung kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Alle anderen öffentlichen Belange könnten dem Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden.

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung auf Lgb.Nr. 92/3 und 91/6 sowie des Ausbaus des ehemaligen Hofgebäudes mit mehreren Wohnungen treffen die vorstehenden Bedingungen für den Erlass der Satzung zu.

Das definierte Satzungsgebiet ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ein Widerspruch bestünde, wenn die Satzung eine räumliche Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung zuließe.

Die Satzung greift jedoch nicht über die bestehende Wohnbebauung hinaus, sondern ermöglicht lediglich die Schließung einer Lücke. Sie begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben oder lässt eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne der FFH-Richtlinie befürchten.

III. Erschließung

Die Erschließung des Bereichs „Clemenshof“ ist gesichert. Die vorhandene Bebauung hat bestehende Zufahrtsmöglichkeiten zur K 4991. Bei einer weiteren Bebauung werden die bestehenden Zufahrten mitgenutzt.

Der gesamte Planungsbereich ist an die öffentliche Wasserversorgung und Entwässerung angeschlossen.

Künftig anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Bezüglich dieser Außenbereichssatzung ergeben sich keine Folgekosten für die Gemeinde Feldberg. Besondere, bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

IV. Umwelt und Naturschutz

Der Satzungsbereich liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Feldberg-Schluchsee“.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht durchzuführen.

Im Unterschied zu den Bauleitplänen wird in diesem Satzungsverfahren hinsichtlich der Vermeidung, dem Ausgleich und dem Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden. Über eine eventuelle Kompensation ist wie bei anderen Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden.

D. h. bei der jeweiligen Bauantragstellung werden objektbezogene Eingriffs-/Ausgleichsregelungen getroffen.

Feldberg (Schwarzwald), 03. Februar 2009



[Handwritten signature]

Ausgefertigt

Feldberg, den 04. Februar 2009
Bürgermeisteramt



[Handwritten signature]

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 36/09

Vom 2. 9. 2009



[Handwritten signature]

Anregungen und Hinweise des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald

1. Das geplante Gebäude ist in Proportion und Gestaltung an die geschützte Landschaft anzupassen. Der Neubau sollte möglichst als Holzbau und mit einer schwarzwalddtypischen Dachgestaltung errichtet werden.
2. Das Biotop Nr. 8114 – 315 – 0542 „Nasswiesen um den Clemenshof“ muss erhalten bleiben und ist während der Bauausführung zu schützen.
3. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet für die Wasserfassungen des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Hochschwarzwald, Zone III a, das für die Brunnen im Haslachtal abgegrenzt wurde. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen bei der Abwasserbeseitigung. Weitere Einschränkungen ergeben sich durch das Verbot von Grundwasser- und Erdreichwärepumpen.
4. Zur Sicherstellung der Grundwasserneubildung wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser vollständig zu versickern.

Verfahrensablauf

1. Beschluss zum Erlass der Satzung (Aufstellungsbeschluss)

Der Gemeinderat Feldberg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09. September 2008 beschlossen, eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Clemenshof“ im Ortsteil Falkau zu erlassen.

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat Feldberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18. November 2008 den Entwurf der Außenbereichssatzung, bestehend aus Satzungstext, Lageplan (zeichnerischer Teil) und Begründung in der Fassung vom 18.11.2008 gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Clemenshof“ wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 04. Dezember 2008 bis einschließlich 05. Januar 2009 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26. November 2008 ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt.

3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Feldberg hat mit Beschluss vom 03. Februar 2009 die Außenbereichssatzung mit Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 02. September 2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Außenbereichssatzung „Clemenshof“ im Ortsteil Falkau ist damit gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Die Außenbereichssatzung „Clemenshof“ wird mit zeichnerischem Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.