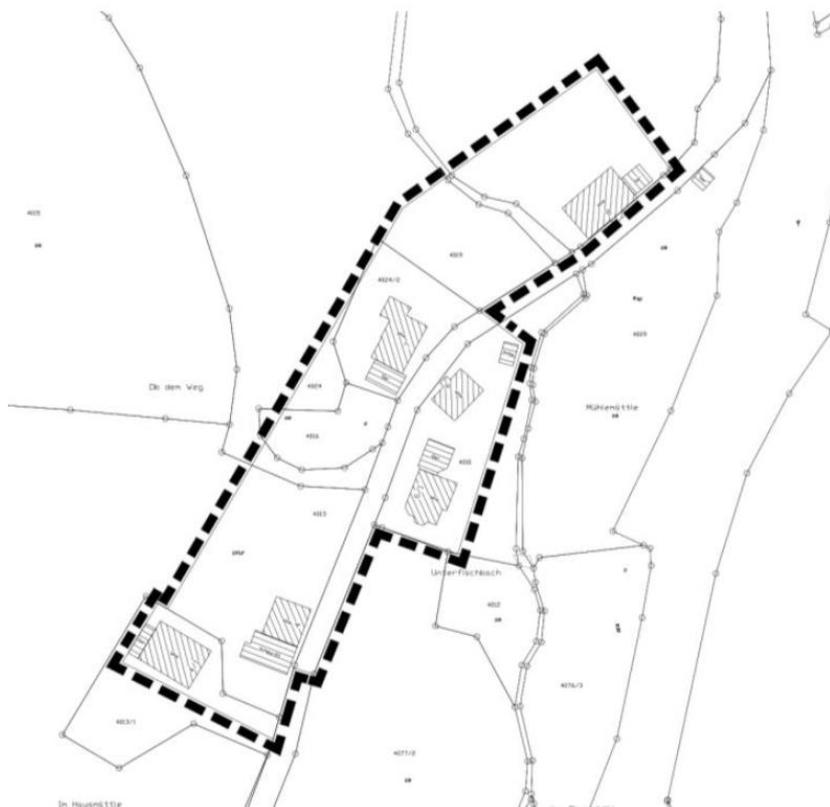




1. Änderung der Außenbereichssatzung „Im Hausmättle, Mühlemättle“, Schluchsee-Unterschbach

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Fassung: Offenlage (20.09.2022)



Gemeinde Schluchsee
Haupt- und Bauamt
Fischbacher Straße 7
79859 Schluchsee
Tel: 07656 – 770
Fax: 07656 – 7760
E-Mail: buergermeisteramt@schluchsee.de

Inhalt:

- Satzung
- Begründung

Satzung

über

die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Im Hausmättle, Mühlemättle“, Schluchsee-Unterfischbach

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schluchsee hat am __.__.2022 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Im Hausmättle, Mühlemättle“, unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022,
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist die Außenbereichssatzung „Im Hausmättle, Mühlemättle“ rechtswirksam seit dem 12.08.2021.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Im Hausmättle, Mühlemättle“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Außenbereichssatzung „Im Hausmättle, Mühlemättle“ Planzeichnung vom 23.02.2021

§ 3

Bestandteile

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Im Hausmättle, Mühlenmättle“ besteht aus:

der beigefügten Begründung

in der Fassung vom __.__.2022

§ 4

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (dort § 4 der Satzung) der Außenbereichssatzung „Im Hausmättle/ Mühlenmättle“ in der Fassung vom 23.02.2021 rechtswirksam seit dem 12.08.2021 werden wie folgt geändert:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Für neu zu errichtende Vorhaben im Sinne des § 2 der Außenbereichssatzung „Im Hausmättle, Mühlenmättle“ gelten folgende Festsetzungen:

- (1) Es ist nur die offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig, wobei die Grundfläche pro Einzelhaus ohne angebaute Garagen auf maximal 120 qm begrenzt wird. (§ 35 (6) BauGB)*
- (2) Die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal drei Wohnungen je Einzelhaus beschränkt. (§ 35 (6) BauGB)*

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen). (§ 35 (6) BauGB).

Hinweis:

Die übrigen, nicht von der 1. Änderung erfassten Festsetzungen und Regelungen der Außenbereichssatzung „Im Hausmättle/ Mühlenmättle“ finden weiterhin Anwendung.

§ 5

Inkrafttreten

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

Gemeinde Schluchsee, den __.__.2022

Jürgen Kaiser
Bürgermeister

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Veranlasst wurde die Änderung der Außenbereichssatzung durch die Bauplanung eines Bauherrn welcher in seinem Objekt gerne 3 Wohneinheiten errichten wollte, was nach der Satzung nicht möglich ist. Da das Objekt aus Sicht der Gemeinde trotzdem in das Plangebiet passt und in einem anderen Bestandsgebäude mehr als zwei Wohneinheiten vorhanden sind, hat sich die Gemeinde dazu entschieden die möglichen Wohneinheiten bei Neubauten auf drei zu erhöhen.

Diese Problematik wurde mit dem Baurechtsamt des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald erörtert.

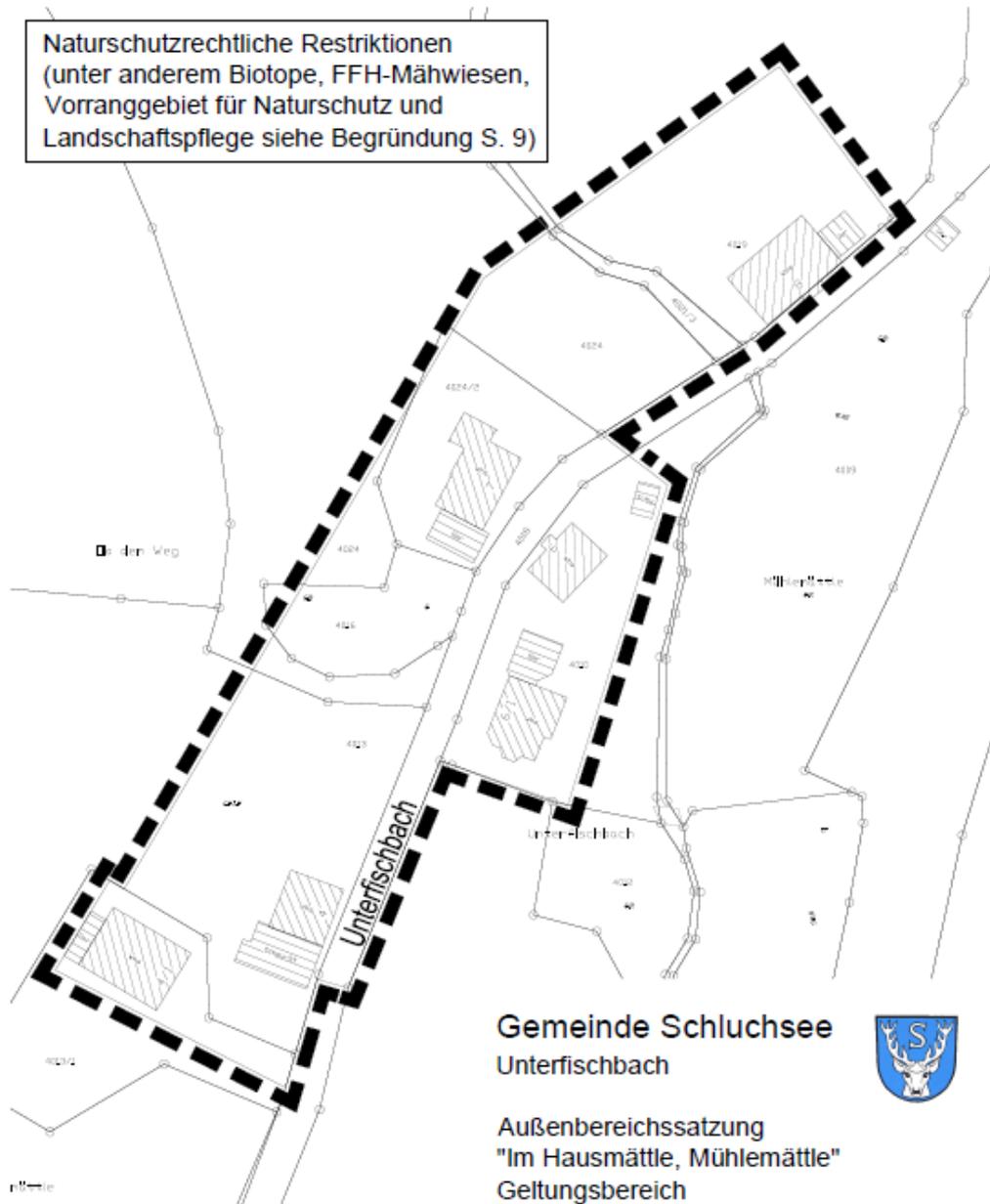
Das Ergebnis war, um drei Wohneinheiten in Neubauten zu ermöglichen ist die Änderung der Außenbereichssatzung notwendig.

1.2 Bisheriges Verfahren Außenbereichssatzung „Im Hausmättle, Mühlenmättle“

Für die Außenbereichssatzung „Im Hausmättle/ Mühlenmättle“ wurde der Aufstellungsbeschluss am 04.12.2018 gefasst und das Verfahren endete mit dem Satzungsbeschluss am 23.02.2021. Inkraftgetreten ist die Außenbereichssatzung am 12.08.2021.

1.3 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich von Schluchsee in Unterfischbach. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung vom 23.02.2021.



Zeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
-  bestehende Hauptgebäude
-  bestehende Nebengebäude
-  bestehende Flurstücksgrenzen

Gemeinde Schluchsee
 Unterfischbach



Außenbereichssatzung
 "Im Hausmättle, Mühlemättle"
 Geltungsbereich



Planstand: 23.02.2021
 Projekt-Nr: S-18-139
 Bearbeiter: Do/Schu
21-02-22 Plan ABS (21-02-04).dwg

M. 1 / 1000
 Im A4-Format



fsp.stadtplanung

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

Die gleichnamige Straße (Unterfischbach) quert das Plangebiet der Länge nach und gliedert es in einen östlichen und westlichen Teilbereich. Ansonsten wird das Plangebiet im Norden, Osten, Süden und Westen von der freien Landschaft umrahmt. Die Grundstücke im Plangebiet sind teilweise bebaut und im Bereich der Zufahrten und Hofflächen entsprechend versiegelt. Die gebäudezugehörigen Freibereiche bestehen weitgehend aus Zier- und Nutzgärten. Bei den

Zwischenräumen handelt es sich in der Regel um baumbestandene Wiesenflächen. Mit dem Fischbach befindet sich außer-dem ein oberirdischer Gewässerlauf im Plangebiet.

1.4 Verfahren

Gemäß § 35 Absatz 6 BauGB kann bei der Änderung von einer Außenbereichssatzungen das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommen. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das sog. „Vereinfachte Verfahren“ zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, keine Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten zu besorgen sind und nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet wird.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben, da die Grundzüge der Planung durch die Ergänzung/ Änderung der Wohnungsanzahl nicht berührt sind. Die städtebauliche Konzeption hinsichtlich Erschließung und Bebauung wird nicht verändert und die beabsichtigten baulichen Nutzungen bleiben bestehen.

Als weitere Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13 BauGB darf auch kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Auch diese Voraussetzungen werden eingehalten.

Bei dem vereinfachten Verfahren ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts nach § 13 (3) BauGB nicht erforderlich. Ferner kann von der Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Entsprechend wurde kein Umweltbericht verfasst und die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange direkt mit der Offenlage durchgeführt.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat	20.09.2022
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	_____
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	_____
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	_____

2. Planung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde die Vorschrift aufgenommen, dass in Neubauten nur zwei Wohneinheiten möglich sind. Dies ist begründet damit, dass keine größeren Mehrfamilienhäuser und Gebäude mit mehreren Ferienwohnungen (Appartementgebäude) entstehen.

Durch die Erhöhung der Wohnungsanzahl von zwei auf drei Wohnungen bei Neubauten unter Beibehaltung der maximalen zulässigen Grundfläche von 120 m² ist nicht zu erwarten, dass größere Mehrfamilienhäuser/ Wohnblöcke entstehen und auch bei einer möglichen Nutzung von zwei Wohnungen als Ferienwohnung, wäre diese in einem Tourismusort, wie Schluchsee, eher wünschenswert und nicht nachteilig zu beurteilen, da die Gemeinde Schluchsee seit mehreren Jahren Gästebetten verliert und durch einen solchen Umstand könnten möglicherweise neue Gästebetten geschaffen werden. Auch ein Mehrgenerationenhaus mit mehreren (Familien-)Parteien wäre in einem Objekt mit drei Wohneinheiten denkbar und im Rahmen analog der ehemaligen Schwarzwaldhöfe eine bereits vorgeprägte vorhandene Struktur. Auch ist im Plangebiet mindestens ein Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten vorhanden.

Negative städtebauliche Auswirkungen werden von der Gemeinde Schluchsee auf Grund dieser Änderung nicht erwartet.

3. Lärmschutz

Durch die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Im Hausmättle/ Mühlenmättle“ treten im Bereich des Lärms und des Lärmschutzes keine Veränderungen ein und die Ausführungen in der ursprünglichen Außenbereichssatzung bleiben weiterhin aktuell und gültig.

4. Belange von Natur und Umwelt

Bei einer Außenbereichssatzung sind die Belange des Umweltschutzes zu beachten. In der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf die Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Mensch und Sach- und Kulturgüter zu betrachten. Dies wird auch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannt.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Im Hausmättle/ Mühlenmättle“ wurden bereits die Eingriffe in die Natur und Umwelt aufgenommen und erörtert. Die Situation, welche in der ursprünglichen Außenbereichssatzung genannt ist, wird durch diese Satzung nicht verändert. Auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima, Luft und auch Mensch sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten und auf nochmalige Ausführungen kann deshalb verzichtet werden, es wird auf die Ausführungen in der ursprünglichen Außenbereichssatzung verwiesen.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist bei jedem konkreten Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig.

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Gemeindestraße „Unterfischbach“ von der Landesstraße 156 aus. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden. Löschwasser ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Satzung in einer Menge von 25,3 m³/h am Hydranten zwischen dem Objekt Unterfischbach 7 und Unterfischbach 4 vorhanden.

6. Kosten der Planung

Die Gemeinde führt die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Im Hausmättle/ Mühlenmättle“ selbst durch und somit entstehen der Gemeinde nur interne Verwaltungskosten.

Schluchsee, den

Jürgen Kaiser
Bürgermeister