

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 04.12.2017

Drucksache Nr. **2017/200**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Stadtplanung
Sachbearbeiter Ludwig Petzoldt
Stand 31.08.2017
Aktenzeichen 621.65
Mitwirkung

Außenbereichssatzungen „Bimisdorf“ in Deuchelried, „Schweinberg“ in Karsee sowie „Allewinden“ und „Reischmann“ in Leupolz - Aufstellungs- und Entwurfsbeschlüsse

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu beschließt die Aufstellung der Außenbereichssatzungen „Bimisdorf“ in der Ortschaft Deuchelried, „Schweinberg“ in der Ortschaft Karsee sowie „Allewinden“ und „Reischmann“ in der Ortschaft Leupolz gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu billigt den Entwurf der Außenbereichssatzungen „Bimisdorf“ in der Ortschaft Deuchelried in der Fassung vom 14.11.2017, „Schweinberg“ in der Ortschaft Karsee in der Fassung vom 18.10.2017 sowie „Allewinden“ und „Reischmann“ in der Ortschaft Leupolz in der Fassung vom 16.11.2017.
3. Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu beauftragt die Verwaltung die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung

Die Stadt Wangen im Allgäu möchte die städtebauliche Entwicklung im Außenbereich steuern mit dem Ziel, in bestehenden Weilern, in denen bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorliegt, nicht gewünschten Umstrukturierungen vorzubeugen und eine behutsame Weiterentwicklung im Bestand zu ermöglichen. Dazu möchte die Stadt in Siedlungsbereichen zur Schaffung einer planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage für Wohn- bzw. Gewerbevorhaben Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 aufstellen.

Außenbereichssatzungen sind speziell für Bereiche anwendbar, in denen im Flächennutzungsplan keine Darstellung als Bauflächen gegeben ist. Als Planungsinstrument wurde der Außenbereichssatzung gegenüber dem Bebauungsplan der Vorzug gegeben, da die Vorschriften des § 35 BauGB als angemessen erachtet werden und weiterhin gelten

sollen.

Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen im Rahmen einer Außenbereichssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche den Gebäudetyp und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden regelt. Um das Leerstehen von Gebäuden zu verhindern, sind für zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Hauptgebäude Umbaumaßnahmen und Umnutzungen zulässig. Von darüber hinaus gehenden planungsrechtlichen Festsetzungen wird abgesehen.

Die Stadt Wangen im Allgäu verfügt mit der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (seit 02.09.2005 wirksame 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB handelt.

Damit wird eine städtebaulich geordnete Nutzung von Siedlungsbereichen im Außenbereich ermöglicht, ohne dass im Flächennutzungsplan hierfür Bauflächen dargestellt werden müssen. In Weilern, bei denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, wird die Voraussetzung geschaffen, um Baupotenziale innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen zu entwickeln.

Anwendung der Außenbereichssatzung

- Die Außenbereichssatzung kann für kleine Weiler genutzt werden, die im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ (bzw. „Flächen für die Forstwirtschaft“) dargestellt sind.
- Die Außenbereichssatzung ermöglicht Wohnnutzungen und über eine Kann-Bestimmung auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.
- Sinn und Zweck: vorhandene Baustrukturen durch die Nutzung von Lücken besser ausschöpfen

Kriterien

Die Kriterien zur Erstellung des Vorentwurfs zur Abgrenzung von Außenbereichssatzungen wurden wie folgt gewählt:

- ab fünf Wohnhäusern
- enge Abgrenzung des Weilers
- Schließen von Lücken (bis ca. 90 m)
- kein Ausgreifen ins Umfeld
- gesamten Weiler einbeziehen
- landwirtschaftliche Betriebe dürfen nicht ausgeklammert werden
- die Belange der Landwirtschaft sind besonders zu beachten, - insbesondere die Bewirtschaftung darf nicht erschwert werden.

Auswahlverfahren

- Alle Weiler in Wangen wurden geprüft.
- Die erste Erhebung hat auf Gemarkung der Ortschaften Deuchelried, Karsee, Leupolz, Neuravensburg, Niederwangen und Schomburg eine Auswahl an 71 Suchräumen ergeben.
- Mit den Ortsvorstehern wurden die möglichen Abgrenzungen für eine Auswahl von 20 Suchräumen abgestimmt.
- Diese wurden dem Landratsamt Ravensburg in einer Vorabstimmung zur Stellungnahme vorgelegt.

Aktuelle Suchräume

- Ortschaft Deuchelried, Bereich Bimisdorf
- Ortschaft Karsee, Bereich Schweinberg

- Ortschaft Leupolz, Bereich Allewinden
 - Ortschaft Leupolz, Bereich Reischmann
 - Ortschaft Neuravensburg, Bereich Bettensweiler
 - Ortschaft Niederwangen, Bereich Ettensweiler
 - Ortschaft Niederwangen, Bereich Obermooweiler
 - Ortschaft Schomburg, keine Bereiche
- Unter Berücksichtigung der Maßgaben haben sich sieben Suchräume ergeben, bei denen die Aufstellung einer Außenbereichssatzung möglich erscheint.
- Dabei wurde die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes zu einer überwiegend landwirtschaftlichen Prägung berücksichtigt.
- Die Lage im Regionalen Grünzug des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben stellt derzeit ein Ausschlusskriterium dar; für die laufende Fortschreibung des Regionalplanes haben wir bereits die Aussparung bestimmter Flächen im Regionalen Grünzug beantragt.

Mögliche Weiler, bei denen derzeit der Regionale Grünzug des Regionalplanes Bodensee Oberschwaben einer Ausweisung entgegensteht, sind Halden-Deuchelried (Ortschaft Deuchelried), Bürsten (Ortschaft Niederwangen), Lottenmühle (Ortschaft Niederwangen), Kernaten (Ortschaft Schomburg) und Engelitz (Ortschaft Schomburg).

Information der Bürger und Eigentümer

Am 11.07.2017 fand im Rathaus eine Bürgerinformation zur Aufstellung von Außenbereichssatzungen statt. Dabei wurden den Eigentümern von Grundstücken in einem der sieben Suchräume die Suchräume näher vorgestellt, die Chancen der Ausweisung einer Außenbereichssatzung aufgezeigt sowie das weitere Vorgehen abgestimmt.

Die Ortschaftsräte wurden um Empfehlungsbeschlüsse an den Gemeinderat gebeten.

Ortschaft Deuchelried

Der Ortschaftsrat Deuchelried hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.11.2017 über die Außenbereichssatzung „Bimisdorf“ beraten und das geplante Vorgehen empfohlen.

Bimisdorf

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit sechs Wohngebäude und davon zwei Hofstellen inklusive landwirtschaftlicher Nebengebäude. Da das Planungsgebiet durch Wohnnutzung und nicht überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, sind die Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Bimisdorf“ beträgt ca. 0,63 Hektar.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Bimisdorfer Moos, es ist ein Naturschutzgebiet. Dieses ca. 110 Meter entfernte Naturschutzgebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Am Bimisdorfer Moos liegt ebenso das FFH-Gebiet „Untere Argen und Seitentäler“. Dieses FFH-Gebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Außerdem besteht das geschützte Biotop nach § 32 NatSchG „NSG Bimisdorfer Moesle“ (Biotop Nr. 182254365756). Ebenso liegt südwestlich des Geltungsbereichs das Biotop „Gehölzstreifen südwestlich Bimisdorf“ (Biotop Nr. 183254367203). Die Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der größte Teil des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Oflings“.

Ortschaft Karsee

Der Ortschaftsrat Karsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.10.2017 über die Außenbereichssatzung „Schweinberg“ beraten und das geplante Vorgehen empfohlen.

Schweinberg

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit fünf Wohngebäude und davon drei Hofstellen inklusive landwirtschaftlicher Nebengebäude. Da das Planungsgebiet durch Wohnnutzung und nicht überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, sind die Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Schweinberg“ beträgt ca. 0,38 Hektar.

Der Bereich der Außenbereichssatzung „Schweinberg“ liegt im Landschaftsschutzgebiet „Karbachtal“. Im Bereich der Außenbereichssatzung ist kein FFH-Gebiet oder Biotop ausgewiesen.

In einem Abstand von ca. 50 m liegt südlich des Weilers die Altablagerung „Deponie Schweinberg“ (Flächennummer 04560-000); in einem Abstand von ca. 40 m liegt nördlich des Weilers die Altablagerung „Grube Schweinberg“ (Flächennummer 00363-000).

Ortschaft Leupolz

Der Ortschaftsrat Leupolz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.11.2017 über die Außenbereichssatzungen „Allewinden“ und „Reischmann“ beraten und das geplante Vorgehen empfohlen.

Allewinden

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit fünf Wohngebäude und davon zwei Hofstellen inklusive landwirtschaftlicher Nebengebäude. Da das Planungsgebiet durch Wohnnutzung und nicht überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, sind die Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Allewinden“ beträgt ca. 0,38 Hektar.

Im Bereich der Außenbereichssatzung "Allewinden" ist kein Landschaftsschutzgebiet oder FFH-Gebiet ausgewiesen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind südwestlich des Bereiches geschützte Biotop nach § 32 NatSchG ausgewiesen. Es handelt sich um das Biotop „Nasswiese Allewinden“ (Biotop Nr. 182254360430) und um das Biotop „Streuwiese Allewinden“ (Biotop Nr. 182254360435). Die Biotop werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Östlich der Kreisstraße K 8007 befindet sich die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Rempen“. Das Wasserschutzgebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Bereich ist von Emissionen des örtlichen Durchgangsverkehrs auf der Kreisstraße K 8007 berührt. Weitere Belastungen, die auf das Gebiet einwirken können, sind im Umfeld nicht erkennbar.

Reischmann

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit sechs Wohngebäude und davon drei Hofstellen inklusive landwirtschaftlicher Nebengebäude. Da das Planungsgebiet durch Wohnnutzung und nicht überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, sind die Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Reischmann“ beträgt ca. 0,80 Hektar.

Im Bereich der Außenbereichssatzung "Reischmann" ist kein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind keine geschützten Biotop nach § 32 NatSchG ausgewiesen.

In einem Abstand von ca. 1100 m liegt südlich des Weilers die Trasse der Bundesautobahn A 96; die Lärmemissionen aus diesem Bereich werden durch die Lage im Tal der Unteren Argen sowie vorgelagerte Drumline gemindert. Der seit 08.04.2017 wirksame Lärmaktionsplan der Stadt stellt in den Gebäudelärmkarten Lärmwerte an den einzelnen Gebäuden dar. Die ermittelten Pegelwerte ganztags liegen bei Lden zwischen 32 dB (A) und 46 dB (A), die Pegelwerte nachts liegen bei Lnight zwischen 24 dB (A) und 38 dB (A). Die Auslösewerte für Lärminderungsmaßnahmen bei Lden von 65 dB(A) sowie bei Lnight von 55 dB(A) werden im Bereich Reischmann nicht überschritten.

Für alle vier Bereiche gilt:

Für den Planungsbereich werden lediglich Einzelhäuser zugelassen. Auf Grund der Lage des Siedlungsbereiches sowie dessen ländlichen Charakters ist eine dichtere Bauweise, z. B. die Errichtung von Doppelhäusern, aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Zulässigkeit der Errichtung von drei weiteren Wohnungen bei einer Umnutzung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 lit. f) BauGB bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit vorübergehenden belastigenden Geruchs-Immissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Ortschaft Neuravensburg

Der Ortschaftsrat Neuravensburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.11.2017 über die Außenbereichssatzung „Bettensweiler“ beraten und die Beschlussfassung vertagt.

Ortschaft Niederwangen

Der Ortschaftsrat Niederwangen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.09.2017 über die Außenbereichssatzungen „Ettensweiler“ und „Obermooweiler“ beraten und die Beschlussfassung vertagt.

Ortschaft Schomburg

Für die Ortschaft Schomburg liegen derzeit keine Bereiche für Außenbereichssatzungen vor; dies ist insbesondere darin begründet, dass mögliche Bereich sich derzeit im Regionalen Grünzug des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben befinden.

Für die Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben ist die Herausnahme von Flächen für potenzielle Außenbereichssatzungen beantragt.

In der Ortschaft Schomburg sind dies die Bereiche „Kernaten“ und „Engelitz“; die Ortschaft Schomburg spricht sich dafür aus, die beiden Bereiche weiterhin für eine Außenbereichssatzung zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

1.1 Entwurf der Außenbereichssatzung „Bimisdorf“, Textteil vom 14.11.2017

1.2 Entwurf der Außenbereichssatzung „Bimisdorf“, Planteil vom 14.11.2017

2.1 Entwurf der Außenbereichssatzung „Schweinberg“, Textteil vom 18.10.2017

2.2 Entwurf der Außenbereichssatzung „Schweinberg“, Planteil vom 18.10.2017

3.1 Entwurf der Außenbereichssatzung „Allewinden“, Textteil vom 16.11.2017

3.2 Entwurf der Außenbereichssatzung „Allewinden“, Planteil vom 16.11.2017

4.1 Entwurf der Außenbereichssatzung „Reischmann“, Textteil vom 16.11.2017

4.2 Entwurf der Außenbereichssatzung „Reischmann“, Planteil vom 16.11.2017