

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 19.02.2018

Drucksache Nr. **2018/034**  
Federführung Stadtbauamt Fachbereich  
Stadtplanung  
Sachbearbeiter Ludwig Petzoldt  
Stand 23.01.2018  
Aktenzeichen 621.65  
Mitwirkung

### **Außenbereichssatzungen "Bimisdorf" in der Ortschaft Deuchelried, "Schweinberg" in der Ortschaft Karsee, "Allewinden" und "Reischmann" in der Ortschaft Leupolz sowie "Obermooweiler" in der Ortschaft Niederwangen - 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, „Allewinden“ und „Reischmann“ in der Ortschaft Leupolz sowie „Obermooweiler“ in der Ortschaft Niederwangen 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, „Allewinden“ und „Reischmann“ in der Ortschaft Leupolz jeweils in der Fassung vom 16.11.2017 sowie „Obermooweiler“ in der Ortschaft Niederwangen in der Fassung vom 31.08.2017.
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.

Dem Gemeinderat wurde bereits mit der Drucksache 2017/200 die Sitzungsvorlage zu den Aufstellungs- und Entwurfsbeschlüssen für die geplanten Außenbereichssatzungen

"Bimisdorf" in der Ortschaft Deuchelried, "Schweinberg" in der Ortschaft Karsee sowie "Allewinden" und "Reischmann" in der Ortschaft Leupolz für die Sitzung am 04.12.2017 vorgelegt. Eine Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat wurde vertagt.

Für die bereits vorgelegten Außenbereichssatzungen sind die Empfehlungsbeschlüsse des jeweiligen Ortschaftsrates an den Gemeinderat erfolgt.

Mit Beschluss vom 12.12.2017 empfiehlt der Ortschaftsrat Niederwangen dem Gemeinderat für die Außenbereichssatzung "Obermooweiler" in der Ortschaft Niederwangen den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zu fassen.

Da dem Gemeinderat bereits die Sitzungsvorlage 2017/200 vorliegt, haben wir lediglich die Ausführungen zur Außenbereichssatzung "Obermooweiler" in der Ortschaft Niederwangen ergänzend dargestellt.

### **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. Der Ortschaftsrat Niederwangen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.12.2017 erneut über die Außenbereichssatzung „Obermooweiler“ beraten und das geplante Vorgehen empfohlen. Der ursprünglich für eine Außenbereichssatzung vorgesehene Bereich von Ettensweiler stellt sich aktuell als Innenbereich dar.

### Obermooweiler

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 „Obermooweiler“ beträgt ca. 0,61 Hektar.

Die Außenbereichssatzung "Obermooweiler" befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Moor- und Hügelland südlich Wangen im Allgäu“. Entlang des Schwarzenbachs und angrenzender Feuchtflächen befindet sich das FFH-Gebiet „Obere Argen und Seitentäler“. Das über 150 Meter entfernte FFH-Gebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind zwei geschützte Biotop nach § 32 NatSchG ausgewiesen. Es handelt sich um das Biotop „Röhrichtstreifen am Schwarzenbach“ (Biotop Nr. 183244366162) sowie das Biotop „Haselhecke bei Obermooweiler“ (Biotop Nr. 183244366167). Die Biotop werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **Für alle fünf 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 belästigenden Geruchs-Immissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, 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 Schomburg**

Für die Ortschaft Schomburg liegen derzeit keine Bereiche für Außenbereichssatzungen vor; dies ist insbesondere darin begründet, dass mögliche Bereiche 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 das 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**

5.1 Entwurf der Außenbereichssatzung „Obermooweiler“, Textteil vom 31.08.2017

5.2 Entwurf der Außenbereichssatzung „Obermooweiler“, Planteil vom 31.08.2017