

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 19.07.2021

Drucksache Nr. **2021/149**
Federführung Fachbereich Stadtplanung
Sachbearbeiter Sebastian Weiß
Stand 21.06.2021
Aktenzeichen 621.65
Mitwirkung

Außenbereichssatzungen "Halden" in der Ortschaft Deuchelried, "Aich" in der Ortschaft Karsee sowie "Lottenmühle" in der Ortschaft Niederwangen bzw. auf Gemarkung Wangen - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der Außenbereichssatzungen "Halden" in der Ortschaft Deuchelried, "Aich" in der Ortschaft Karsee sowie "Lottenmühle" in der Ortschaft Niederwangen bzw. auf Gemarkung Wangen

Sachdarstellung

Die Stadt möchte die städtebauliche Entwicklung im Außenbereich steuern, mit dem Ziel, in bestehenden Weilern, bei 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 als Genehmigungsvoraussetzung von Wohn- bzw. Gewerbevorhaben Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB aufstellen.

Außenbereichssatzungen sind speziell für Bereiche anwendbar, in denen im Flächennutzungsplan keine Darstellung als Baufläche gegeben ist. Sie ermöglichen es, sich über die Vorbehalte des § 35 Abs. 3 Ziff. 1 und 7 BauGB, nämlich die Darstellungen des Flächennutzungsplans und die Gefahr einer Splittersiedlung, hinwegzusetzen.

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 Möglichkeit, einzelne Festsetzungen im Rahmen einer Außenbereichssatzung zu treffen, wird im weiteren Verfahren Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche den Gebäudetyp und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden regeln.

Die Stadt verfügt mit der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (seit 02.09.2005 wirksame erste 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 bzw. Erweiterungen im Bestand besser ausschöpfen
- Die Außenbereichssatzung ist kein Bauleitplan, dennoch sollte man sich an dem Verfahren bei Bauleitplänen orientieren.
- Die Außenbereichssatzung wird vom Gemeinderat erlassen.

Kriterien

Die Kriterien zur räumlichen Abgrenzung von Außenbereichssatzungen sind wie folgt gewählt:

- ab 5 Wohnhäusern (je nach örtlicher Situation)
- enge Abgrenzung des Weilers
- Schließen von Lücken (bis 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

Dies war Anlass, eine verwaltungsinterne Vorprüfung und Abgleichung mit den Regionaldaten (u. a. Regionalplan, sonstige Rahmenbedingungen, Baurecht etc.) durchzuführen.

Nach erfolgter Vorprüfung durch die Verwaltung erfolgte eine Beteiligung des Landratsamtes (Sachgebiete Naturschutz, Oberflächengewässer sowie Landwirtschaftsamt) zu den in die engere Auswahl kommenden Weilern. Im Ergebnis kann nach erfolgter Beratung in den jeweiligen Ortschaftsratsitzungen festgehalten werden, dass für die o.g. Weiler eine Außenbereichssatzung vorstellbar wäre. Für die Ortschaft Neuravensburg käme nach erfolgter Vorprüfung „Hüttenweiler“ in die engere Auswahl. Der Ortschaftsratsrat Neuravensburg hat über eine mögliche Außenbereichssatzung in seiner Sitzung am 23.06.2021 beraten. Eine Entscheidung wurde zunächst vertagt. In der Ortschaft Schomburg konnten im Zuge der Vorprüfung zum jetzigen Zeitpunkt keine für eine Außenbereichssatzung geeigneten Weiler identifiziert werden. Hinderungsgrund ist u.a. ein regionaler Grünzug. Die Stellungnahmen des Landratsamtes sind als Anlagen beigefügt.

Außenbereichssatzung "Halden" in der Ortschaft Deuchelried

Der Ortschaftsrat Deuchelried hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.06.2021 über die Außenbereichssatzung "Halden" beraten und beschlossen, dem Gemeinderat die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Halden" zu empfehlen.

Halden befindet sich südöstlich von Deuchelried.

Die Größe des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung "Halden" beträgt ca. 0,86 ha.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit fünf Wohngebäude mit Nebengebäuden. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde eine kompakte Abgrenzung gewählt, die sich entlang der Erschließungsstraße orientiert.

Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Anlagen.
Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bzw. sind keine offensichtlichen Hindernisgründe erkennbar.

Außenbereichssatzung "Aich" in der Ortschaft Karsee

Der Ortschaftsrat Karsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.06.2021 über die Außenbereichssatzung "Aich" beraten und beschlossen, dem Gemeinderat die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Aich" zu empfehlen.

Der Weiler Aich befindet sich nördlich von Karsee unweit der L325.
Die Größe des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung "Aich" beträgt ca. 0,77 ha.
Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde eine möglichst kompakte Abgrenzung gewählt, um einzelne Baulücken schließen zu können. Die südlichen Gebäude mit den Hausnummern 1 und 2 bzw. 2/2 wurden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da die Entfernung zu den anderen Wohngebäuden zu groß ist.

Das Landwirtschaftsamt geht davon aus, dass der Weiler nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Die Landwirtschaft läuft dort mittelfristig aus. Der im südlichen Bereich gelegene Betrieb wird bereits nicht mehr vom Eigentümer bewirtschaftet, sondern ist an einen benachbarten Landwirt zur Jungviehhaltung verpachtet. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen eine Außenbereichssatzung.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bzw. sind keine offensichtlichen Hindernisgründe erkennbar.

Außenbereichssatzung "Lottenmühle" in der Ortschaft Niederwangen bzw. auf Gemarkung Wangen

Der Ortschaftsrat Niederwangen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.06.2021 über die Außenbereichssatzung "Lottenmühle" beraten und beschlossen, dem Gemeinderat die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Lottenmühle" zu empfehlen.

Der Weiler Lottenmühle befindet sich südlich der L320 zwischen der Wangener Kernstadt und Niederwangen. Der westliche Teilbereich von Lottenmühle befindet sich auf Gemarkung Niederwangen, der östliche Teilbereich auf Gemarkung Wangen.

Die Größe des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung "Lottenmühle" beträgt ca. 0,88 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit 9 Wohngebäude mit Nebengebäuden.

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde eine kompakte Abgrenzung gewählt, die sich an der Bestandsbebauung orientiert. Dadurch ist ein Lückenschluss einzelner bisher unbebauter Grundstücke vorstellbar.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung.

Die Außenbereichssatzung liegt ca. 80 m zum Natura 2000-Gebiet „Obere Argen und Seitentäler“. Bei der Satzung muss sichergestellt sein, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000 Gebietes (z.B. durch Licht, Lärm, Einleitungen in Gewässer, Emissionen etc.) bestehen, § 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Aufgrund der geringen Entfernung ist eine mögliche Betroffenheit des Natura 2000 Gebietes zu prüfen (FFH-Vorprüfung).

Im Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung "Lottenmühle" verläuft im Plangebiet der Sattelgraben, ein öffentliches Gewässer II. Ordnung (siehe Anlage). Der Gewässerlauf ist teilweise verdolt.

Verfahren

Die Außenbereichssatzung ist kein Bauleitplan. Es empfiehlt sich jedoch, sich am Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen zu orientieren. Damit verbunden ist eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Es handelt sich um ein öffentlich-rechtliches Verfahren, in dem Anregungen und Bedenken geäußert werden können. Das Verfahren ist ergebnisoffen.

Auswirkungen auf das Klima

Nein

Ja, positiv

Ja, negativ

Begründung:

Es können Versiegelungen und zusätzlicher Verkehr entstehen. Es handelt sich hierbei jedoch in der Regel um kleinere Lückenschlüsse bzw. Maßnahmen im Bestand mit wenigen Wohneinheiten, weshalb die Auswirkungen auf das Klima als geringfügig eingeschätzt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich Außenbereichssatzung "Halden" 15.02.2021

Anlage 2: Geltungsbereich Außenbereichssatzung "Aich" 15.02.2021

Anlage 3: Geltungsbereich Außenbereichssatzung "Lottenmühle" 15.02.2021

Anlage 4: Stellungnahme Landratsamt 12.04.2021

Anlage 5: Stellungnahme Landratsamt - Landwirtschaftsamt 28.04.2021
Anlage 6: Stellungnahme Landratsamt - Landwirtschaftsamt 29.04.2021
Anlage 7: Stellungnahme Landratsamt - Landwirtschaftsamt 25.05.2021

