

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	23.05.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Weiler Wangen - Beratung und Beschlussfassung zur Vorgehensweise

Bisherige Beratungen

26.07.2022 nö TA – Vorstellung der Planungsüberlegungen

Sachverhalt

Der Weiler Wangen weist durch landwirtschaftlich geprägte Betriebe mit entsprechenden Gebäuden und der vorhandenen Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäuser einen dörflichen Charakter auf.

Im November 1997 wurde eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung beschlossen. Hierbei wurde zunächst die Abgrenzung zwischen dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB festgelegt. Darüber hinaus wurde eine Teilfläche des Grundstücks, Flst.Nr. 2311 in den Innenbereich und damit in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Mit der Klarstellungs- und Abrundungssatzung wurden auch einige bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf wird für den Weiler Wangen eine Mischbaufläche ausgewiesen, die im Wesentlichen dem Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Wangen entspricht.

Der Eigentümer des Grundstücks, Flst.Nr. 2016, Wangen 2, beabsichtigt verschiedene Baumaßnahmen im südlichen Grundstücksbereich. Unter anderem soll ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein neues Gebäude für eine gewerbliche Nutzung erstellt werden. Die von den Bauvorhaben betroffenen Grundstücksbereiche liegen zum Teil innerhalb, aber auch teilweise im Süden außerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Abrundungssatzung und somit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Damit sind die geplanten Vorhaben und hier insbesondere der Abbruch und Neubau im südlichen Grundstücksbereich auf Grundlage der aktuellen bauplanungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig. In dieser Angelegenheit haben bereits mehrere Gespräche zwischen dem Grundstückseigentümer und der Verwaltung stattgefunden. Eine Realisierung der geplanten Vorhaben wird nur möglich sein, wenn die bauplanerischen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Als eine relativ einfache und kostengünstige Möglichkeit bietet sich hier die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB an. Mit diesem Planungsinstrument können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Aufstellung einer solchen Satzung kann im vereinfachten Verfahren erfolgen. Das bedeutet, dass nur eine einmalige förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung und eine einmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden muss. Im Rahmen einer solchen Einbeziehungssatzung können für die einzubeziehenden Grundstücke einzelne bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden. Darüber hinaus können auch durch örtliche Bauvorschriften Gestaltungsvorgaben festgesetzt werden. Diese Festsetzungen ermöglichen eine gewisse Steuerung der Bebauung.

Die Modalitäten der Baulandpolitik der Stadt Markdorf müssten hier noch durch den Gemeinderat diskutiert werden. Für die einbezogenen Grundstücke fallen dabei nach den bisher gültigen Regeln Ausgleichsbeträge an. Hierbei ist von einer Höhe von ca. 100 € je Quadratmeter auszugehen. Darüber hinaus müssten die Verfahrenskosten für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung durch die Grundstückseigentümer anteilig erstattet werden. Weiter sind für die zusätzlichen Bauflächen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Auch die für diese Ausgleichsmaßnahmen anfallenden Kosten wären von den Grundstückseigentümern zu tragen. Vorstellbar wäre, den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf über das städtische Ökokonto zu decken und den Grundstückseigentümern

die Kosten hierfür in Rechnung zu stellen. Somit könnte vermieden werden, dass angrenzend an die jeweils neu zu schaffenden Bauflächen private Grünflächen im Übergangsbereich zum Außenbereich entstehen. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass private Ausgleichsflächen oftmals durch die Grundstückseigentümer nicht in der geforderten Form unterhalten und gepflegt werden. Hinsichtlich der Erschließung ist kein Ausbau der vorhandenen Straßen vorgesehen. Einzubeziehende Außenbereichsgrundstücke müssten gegebenenfalls über Privatgrundstücke erschlossen werden. Hierzu müssten zur Sicherung der Erschließung entsprechende Grunddienstbarkeiten und Baulasten übernommen werden.

Zur weiteren Vorgehensweise wird vorgeschlagen, zunächst den Bedarf an weiteren einzubeziehenden Grundstücken im Außenbereich angrenzend an den Geltungsbereich der bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Wangen“ bei den Grundstückseigentümern abzufragen. Möglicherweise bestehen seitens der Grundstückseigentümer weitere Wünsche zur Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den Innenbereich und damit zur Schaffung von Baurecht.

Sofern sich durch diese Abfrage ein zusätzlicher Bedarf an einzubeziehenden Grundstücken in den Innenbereich ergeben sollte, würde dies geprüft werden. Sofern aus fachlicher Sicht eine Einbeziehung für möglich gehalten wird, könnte eine Abgrenzung des Geltungsbereiches festgelegt und eine Einbeziehungssatzung erstellt werden.

Als Anlage wird der Beratungsunterlage ein Übersichtslageplan mit einer möglichen Abgrenzung eingefügt. Hierbei handelt es sich nur um eine grobe, noch ungeprüfte und unverbindliche Abgrenzung mit der aus Sicht der Verwaltung denkbaren Einbeziehung angrenzender Außenbereichsgrundstücksflächen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

Positiv ()	Negativ ()	Keine ()
-------------	-------------	-----------

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung in dessen Begründung erläutert.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung,

- a) eine Abfrage zum zusätzlichen Bedarf an einzubeziehenden Grundstücken durchzuführen und
- b) die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung vorzubereiten.

Anlage

Abgrenzungsplan Wangen