

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	14.05.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Weiler Wangen

a) Information über den Sachstand

b) Beratung und Beschlussfassung zur weiteren Vorgehensweise

Bisherige Beratungen

26.07.2022 nö TA – Vorstellung der Planungsüberlegungen

23.05.2023 GR – Beschluss zur Vorgehensweise

Sachverhalt / Ausgangslage

Im November 1997 wurde für den Weiler Wangen eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung beschlossen. Mit dieser wurden auch einige bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

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 der Gemeinderatssitzung am 23.05.2023 wurde seitens der Verwaltung zur weiteren Vorgehensweise vorgeschlagen, zunächst den Bedarf zur Schaffung von Baurecht an weiteren einzubeziehenden Grundstücken im Außenbereich angrenzend an den Geltungsbereich der bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Wangen“ bei den Grundstückseigentümern abzufragen.

Der Gemeinderat ist dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt und hat die Verwaltung beauftragt, eine Abfrage zum zusätzlichen Bedarf an einzubeziehenden Grundstücken durchzuführen und im Anschluss hieran den Gemeinderat erneut zu informieren.

Sachstand

Die Verwaltung hat entsprechend der Beauftragung durch den Gemeinderat für alle infrage kommenden 26 Grundstücke die entsprechenden Grundstückseigentümer im August 2023 angeschrieben und Informationsgespräche im Rathaus angeboten. Hierauf meldeten sich Grundstückseigentümer von sechs Grundstücken. Mit diesen Grundstückseigentümern wurden im Oktober 2023 Gespräche geführt. In diesen wurden die in Frage kommenden Grundstücke betrachtet, die Voraussetzungen und die Modalitäten einer Aufnahme der Grundstücke in eine Ergänzungssatzung besprochen.

Seitens der Grundstückseigentümer hat sich der Wunsch zur Einbeziehung von Grundstücksteilflächen lediglich für das Grundstück, Flst.Nr. 2218, konkretisiert. Hier besteht der Wunsch, eine ca. 600 m² große, bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindliche Teilfläche für eine Bebauung vorzusehen. Alle übrigen Grundstückseigentümer, mit denen im Oktober 2023 Gespräche geführt wurden, haben aus den verschiedensten Gründen abgesagt.

Für das Grundstück, Flst.Nr. 2016 liegen, wie oben ausgeführt, bereits konkrete Absichten zur Bebauung der südlichen Grundstücksteilfläche vor. Mit dem Grundstückseigentümer konnte die erforderliche Größe der einzubeziehenden Grundstücksfläche nun abgestimmt werden. Der Bedarf umfasst eine Fläche von ca. 1.000 m².

Somit könnte eine Ergänzungssatzung für Teilflächen die beiden Grundstücke, Flst.Nrn. 2016 und 2218 auf den Weg gebracht werden.

Für die mit der Ergänzungssatzung vorgesehene Ausweisung zusätzlicher Bauflächen muss ein naturschutzrechtlicher Ausgleich hergestellt werden. In der Regel erfolgt dieser über die Festsetzung privater Grünflächen in der Ergänzungssatzung. Die Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die anschließende Pflege liegt dann in der Verantwortung der Grundstückseigentümer. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass private Ausgleichsflächen oftmals durch die Grundstückseigentümer nicht in der geforderten Form unterhalten und gepflegt werden. Vorstellbar wäre es daher, den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf über das städtische Ökokonto zu decken und den Grundstückseigentümern die Kosten hierfür in Rechnung zu stellen. Für diese Vorgehensweise liegt die grundsätzliche Zustimmung der Grundstückseigentümer vor.

In einem im März geführten Gespräch mit der für solche Satzungen zuständigen Mitarbeiterin im Amt für Bauen, Klima und Mobilität beim Landratsamt Bodenseekreis wurde die geplante Abgrenzung der beiden einzubeziehenden Flächen und die gesetzlichen Vorgaben besprochen. Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt werden, bestünden aus der Sicht ihres Fachbereichs keine grundsätzlichen Bedenken zum Erlass der beabsichtigten Ergänzungssatzung. Auch vom zuständigen Sachbearbeiter bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis wurden auf Nachfrage gegen das geplante Vorgehen im Zusammenhang mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich über das städtische Ökokonto keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Beide vorliegenden Beurteilungen/Einschätzungen erfolgten nur auf Grundlage des vorläufigen Abgrenzungsplans und sind zum jetzigen Planungsstand nicht verbindlich. Unabhängig davon können diese jedoch als positives Signal gewertet werden.

Die Kosten für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen von den Eigentümern der beiden Grundstücke übernommen werden. Hierzu werden entsprechende Kostenregelungen über noch abzuschließende städtebauliche Verträge incl. Kostenersätze zum Infrastrukturausgleich abgeschlossen.

Finanzierung / Kostenauswirkungen

Die Finanzierung erfolgt im Haushalt 2024.

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

Erhebliche Reduktion ()	Geringfügige Reduktion ()	Keine ()	Geringfügige Erhöhung ()	Erhebliche Erhöhung ()
-----------------------------	-------------------------------	--------------	------------------------------	----------------------------

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung an sich entfaltet keine nennenswerten Auswirkungen auf den Klimaschutz. Konkrete Aussagen zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz durch Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen können nicht mit angemessenem Zeitaufwand abgeschätzt werden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung einen Entwurf für eine Ergänzungssatzung für die beiden Grundstücke, Flst.Nrn. 2016 und 2218 zu erstellen.

Anlage

Einbeziehungssatzung Wangen - vorläufiger Abgrenzungsplan - 24.04.2024