

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2015 / V 00285	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, OVA, OVE, OVK, SBA
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 KS / Wai	14.03.2016, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Aufstellung von Klarstellungssatzungen Grundsatzbeschluss Anlage: Anlage 1: Übersichtslageplan mit Weilern für eine mögliche Klarstellungssatzung Anlage 2: Einzellagepläne				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input checked="" type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Sauter 10 min

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	12.04.2016	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ettenkirch	13.04.2016	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ailingen	13.04.2016	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Kluftern	14.04.2016	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	25.04.2016	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten Betrag:	EUR
		Sachkosten Betrag:	EUR
Zuschüsse bzw.	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	EUR
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
Zur Verfügung stehende Mittel (Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, für nachfolgend dargestellte Weiler eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen:
 Appenweiler, Lempfriedsweiler, Wannenhäusern, Furatweiler, Krehenberg, Lindenholz, Habratsweiler

Anlass und Ziel:

Als Grundlage für den derzeit geltenden Flächennutzungsplan 2015 wurde 2002 ein Stadtentwicklungsplanungs-Prozess (STEP) durchgeführt. Im Rahmen dieses Prozesses wurde ein siedlungsstrukturelles Leitbild entwickelt, das als Grundlage für die Siedlungsentwicklung herangezogen wurde. Dieses Leitbild bildete damit die Basis für die Stadtentwicklungsstrategie und den Flächennutzungsplan 2015.

Grundsätze des Leitbilds sind u. a. die Festlegung von Orts- und Siedlungsteilen, in denen künftig nur für den Eigenbedarf Abrundungsmaßnahmen möglich sein sollen und die Verhinderung baulicher Weiterentwicklung (Zersiedelung) in den siedlungsstrukturell dispersen Bereichen vorwiegend landwirtschaftlicher Prägung.

Einer der Ortsteile mit der Festlegung „Nur Eigenbedarfsentwicklung“ ist Ettenkirch. Auf der gesamten Gemarkung von Ettenkirch wurden nur zwei kleinere Baugebiete als geplante Baulandflächen dargestellt. Diese liegen in Waltenweiler und Ettenkirch und somit in den Ortsteilen mit der größten Einwohnerzahl sowie den gesamten Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schule, Rathaus, Mehrzweckhalle, Sportanlagen, Bücherei). Für eine der beiden Flächen wurde inzwischen ein Bebauungsplanverfahren begonnen.

Des Weiteren wurden im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad auf der Gemarkung Friedrichshafen alle überwiegend aus der Landwirtschaft resultierenden Weiler als Außenbereich dargestellt. Mit dieser Darstellung wurde der Wille postuliert, dass der Innenentwicklung der klare Vorzug vor der ungeordneten Außenentwicklung

gegeben wird.

In den Weilern konnte damit nur nach den Vorschriften des § 35 BauGB gebaut werden, d. h. entweder mit landwirtschaftlicher Privilegierung nach Absatz 1 oder als sogenanntes „Sonstiges Vorhaben“ nach Absatz 2.

So wurde gewährleistet, dass nur dort Wohnbauflächen ausgewiesen wurden, wo es aus städtebaulicher Sicht vorgesehen und die entsprechende Infrastruktur vorhanden war.

Das mit dem Siedlungsstrukturellen Leitbild angestrebte Ziel, die Landschaftszersiedelung zu verhindern, wurde damit erreicht.

In der aktuellen Rechtsprechung werden im Außenbereich bezüglich der Zulässigkeit von nicht privilegierten Vorhaben in letzter Zeit jedoch zusehends andere Zielsetzungen erkennbar.

Mit verschiedenen Urteilen wurden bereits kleine Siedlungseinheiten in den Rechtsstand der nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Bereiche erhoben.

Dies kann aus städtebaulicher Sicht prinzipiell dazu führen, dass außerhalb der ursprünglich für eine Entwicklung vorgesehenen Bereiche eine unkontrollierte sowie stadt- und infrastrukturell nicht gewünschte bauliche Entwicklung stattfinden könnte.

Schon bei der Aufstellung des FNP 2015 wurde damals auf die Möglichkeit von Außenbereichssatzungen im Ortschaftsrat Ettenkirch hingewiesen. Es wurden Weiler vorgeschlagen, bei denen es gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch aufgrund eines vorhandenen Anteils von Wohnbebauung, die nicht aus der Landwirtschaft stammt, möglich wäre, eine Außenbereichssatzung zu erlassen. Der Ortschaftsrat sprach sich damals dagegen aus, weil aus seiner Sicht dann aus Gleichbehandlungsgründen alle Weiler mit entsprechenden Satzungen zu überplanen gewesen wären.

Da allerdings verschiedene Weiler das erforderliche Kriterium - Wohnbebauung mit einigem Gewicht - auch damals nicht erfüllten, wurden keine Außenbereichssatzungen erlassen.

Aktuell liegen in zwei Weilern (Lempfriedsweiler und Habratsweiler) Bauanträge vor, die als reine Wohngebäude strukturell und genehmigungstechnisch problematisch sind. In einem Fall wurde einem Landwirt zur wirtschaftlichen Unterstützung seines Betriebs zugebilligt, drei Ferienwohnungen in ein Nebengebäude einzubauen. Dies wurde nach §35 BauGB (Außenbereich) aufgrund vorliegender landwirtschaftlicher Privilegierung genehmigt, allerdings mit einer Baulast an den bestehenden Betrieb geknüpft. Für diese Baulast beantragte der Landwirt nun ein Löschung, was ihm von der Verwaltung versagt wurde, da es sich dann um frei vermietbare Wohnungen handeln würde, die nach § 35 BauGB aufgrund der Lage im Außenbereich nicht zulässig sind. In diesem Fall wurde vom Regierungspräsidium Tübingen durch Bedenkenerlass entschieden, dass der entsprechende Weiler inzwischen nicht mehr nach § 35 BauGB, sondern nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sei.

Im zweiten Fall ist eine Hofstelle wegen Hofzusammenlegung brach gefallen. Damit entfällt aber auch die nach § 35 BauGB für Bauvorhaben notwendige Privilegierung. Eine Bauvoranfrage über drei Wohngebäude auf diesem Grundstück war zunächst abzulehnen, da über § 35 Abs. 2 BauGB „Sonstige Vorhaben“ keine Genehmigungsfähigkeit vorliegt. Nach dem Baugesetzbuch könnte maximal ein Gebäude mit zwei Wohnungen auf der Hofstelle zugelassen werden. Auch für diesen Weiler liegt inzwischen ein Bedenkenerlass des Regierungspräsidiums vor, der auch hier als Genehmigungsgrundlage § 34 BauGB sieht.

Um in die Zukunft gesehen für derartige Fälle eine klare und nachvollziehbare Handlungsgrundlage zu erhalten, wird für die Weiler, die bereits heute ein gewisses bauliches Gewicht und einen erkennbaren Siedlungskörper aufweisen, die Erstellung von Klarstellungssatzungen vorgeschlagen. Damit wird zum einen auch in den Weilern auf den Grundstücken, die dem Innenbereich zugeordnet sind, eine durchaus gewünschte bauliche Entwicklung im Sinne einer Innenverdichtung im Rahmen des vorhandenen baulichen Umfelds ermöglicht, zum anderen aber ein nicht gewünschtes Ausbreiten der baulichen Aktivitäten in die erhaltenswerten Freiräume verhindert.

Definition der Klarstellungssatzung:

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch kann eine Gemeinde durch Satzung festlegen, wie

die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen, um Zweifel auszuschließen, ob ein Grundstück nach § 34 BauGB dem Innenbereich oder nach § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen ist. Reine Außenbereichsflächen dürfen in eine solche Satzung nicht einbezogen werden, ebensowenig ist es möglich, mit der Satzung die Definition der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu ändern. Ziel ist prinzipiell die Rechtssicherheit und Rechtsklarheit bezüglich der Zuordnung von Grundstücken.

Der Erlass einer derartigen Satzung steht im Ermessen der Gemeinde und sollte nur dort erfolgen, wo sich aus der Zielsetzung der Rechtsklarheit ein Bedürfnis ergibt. Dieses ist aus Sicht der Verwaltung im Zusammenhang mit den vorgenannten Problemstellungen in verschiedenen Weilern erkennbar.

Inhalte der Satzung:

Prinzipiell ist es ausreichend, die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit Lageplan und Umgriffseinzeichnung zu definieren. Eine schriftliche Begründung ist nicht zwingend erforderlich, ist aber zur Rechtfertigung und Darstellung des Anlasses und der Ziele für die Verfahren vorgesehen.

Verfahrensablauf:

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, d.h. von der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange freigestellt. Der Gemeinderat beschließt die Satzung, anschließend erfolgen Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung. Eine Genehmigungspflicht durch die Rechtsaufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

Einzelbeurteilung der Weiler:

Im Folgenden werden alle vorhanden Weiler mit einer Einschätzung der Möglichkeit und der Erfordernis einer Überplanung aufgeführt:

Ortsteil Ettenkirch:

Appenweiler, Lempfriedsweiler, Wannenhäusern, Furatweiler, Krehenberg, Lindenholz, Habratsweiler:

In den o. g. Weilern bestehen bereits verschiedene Wohngebäude, die nicht direkt einer landwirtschaftlichen Hofstelle zuzuordnen sind und somit das Kriterium, Wohnbebauung mit einigem Gewicht, erfüllen. Auch kann der Siedlungskörper als zusammenhängend bezeichnet werden. Daher sind aus fachlicher Einschätzung die Voraussetzungen für den Erlass einer Klarstellungssatzung gegeben.

Batzenweiler, Ellenweiler, Huiweiler:

In diesen Weilern besteht die Bebauung ausschließlich aus landwirtschaftlichen Hofstellen. Wohngebäude, die nicht direkt einer landwirtschaftlichen Hofstelle zugeordnet werden können, gibt es nicht oder nur in Einzelfällen. Das Kriterium, Wohnbebauung mit einigem Gewicht, ist nicht erfüllt, weshalb aus fachlicher Sicht der Erlass einer Klarstellungssatzung hier nicht angebracht ist. Die Beurteilungsgrundlage bleibt daher bei § 35 BauGB.

Ortsteil Ailingen:

Weilmühle:

Es bestehen zwar einige Wohngebäude, die keiner Hofstelle direkt zuordenbar sind oder sich aus der Landwirtschaft entwickelt haben, aber es besteht kein zusammenhängender Siedlungskörper. Daher sollte vom Erlass einer Satzung abgesehen werden. Die Beurteilungsgrundlage bleibt bei § 35 BauGB.

Schnetzenhausen:

Heiseloch:

Es bestehen zwar einige Wohngebäude, die keiner Hofstelle direkt zuordenbar sind, aber es besteht kein zusammenhängender Siedlungskörper. Daher sollte auch hier vom Erlass einer Satzung abgesehen werden. Die Beurteilungsgrundlage bleibt bei § 35 BauGB.

Fischbach/Spaltenstein

Riedern:

In Riedern besteht die Bebauung ausschließlich aus landwirtschaftlichen Hofstellen. Wohngebäude, die nicht direkt einer landwirtschaftlichen Hofstelle zugeordnet werden können, gibt es nicht oder nur als Einzelfall. Das Kriterium, Wohnbebauung mit einigem Gewicht, ist nicht erfüllt. Daher sollte auch hier vom Erlass einer Satzung abgesehen werden. Die Beurteilungsgrundlage bleibt bei § 35 BauGB.

Kluffern:

Haus am Wald:

Es bestehen zwar Wohngebäude, die nicht landwirtschaftlichen Ursprungs sind, aber es besteht kein zusammenhängender Siedlungskörper. Daher sollte auch hier vom Erlass einer Satzung abgesehen werden. Die Beurteilungsgrundlage bleibt bei § 35 BauGB.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird vorgeschlagen, für die Weiler, in denen bereits jetzt erkennbare Wohnbebauungsstrukturen mit einem größeren Anteil vorhanden sind, die Erstellung von Klarstellungssatzungen vorzubereiten und zum Beschluss in den Gemeinderat einzubringen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Weiler (alle auf der Gemarkung Ettenkirch):

- Appenweiler
- Lempfriedsweiler
- Wannenhäusern
- Furatweiler
- Krehenberg
- Lindenholz
- Habratsweiler

In diesen Weilern erfolgt nach der Aufstellung der Satzungen innerhalb des definierten Geltungsbereichs die Beurteilung von Bauanträgen nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die weiteren Weiler werden im Falle von Bauanträgen wie bisher auf der Basis des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) beurteilt.
