



Herrn Oberbürgermeister Andreas Brand  
z.Hd. Herrn T. Schechinger

- Per E-Mail -

DIE FRAKTION IM GEMEINDERAT  
DER STADT FRIEDRICHSHAFEN

**Der Vorsitzende**

Dr. Achim Brotzer  
Weidenring 67  
88046 Friedrichshafen

TEL.: +49 (0) 7 54 1 - 2 89 6-70

FAX : +49 (0) 7 54 1 - 2 89 6-79

MAIL: achim.brotzer@rat.friedrichshafen.de

Friedrichshafen, den 30.10.2018

**Betr.:** Antrag der CDU Gemeinderatsfraktion

**Bezug:** „Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in ländlichen Teilorten  
Friedrichshafens“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Brand,

namens und im Auftrag der CDU Fraktion erlaube ich mir, Ihnen folgenden Antrag unserer Fraktion zur Behandlung in den Gremien zu übermitteln, verbunden mit der Bitte ihn als Verhandlungsgegenstand auf die Tagesordnung spätestens der übernächsten Sitzung des Gemeinderates zu setzen (§ 13 Abs. 1 Satz 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderats):

**BESCHLUSSANTRAG**

**„Möglichkeit zusätzlichen Wohnraums in ländlichen Teilorten Friedrichshafens  
durch Aufhebung von Klarstellungssatzungen:**

**Der Gemeinderat möge beschließen,**

**in ländlichen Teilorten Friedrichshafens alle sog. „Klarstellungssatzungen“  
im Stadtgebiet, insbesondere in den Ortsteilen Krehenberg,  
Wannenhäusern, Lempfriedsweiler, Appenweiler, Furatweiler,  
Lindenholz und Habratsweiler, aufzuheben.**

Begründung:

**1. Ziel:**

Für möglichen zusätzlichen Wohnraum müssen in der Stadt und den genannten Ortsteilen auch Baulücken als Bauland aktiviert werden. Durch die beantragte Aufhebung der „Klarstellungssatzungen“ kann und soll – im Rahmen des baurechtlich Zulässigen – zusätzlich Wohnraum insbesondere in den ländlichen Teilorten

Friedrichshafens ermöglicht werden. Die Baugenehmigungspraxis der Verwaltung darf und sollte aus Sicht der CDU Fraktion nicht durch unnötig restriktive Klarstellungssatzungen eingeschränkt werden.

## **2. Problem:**

Durch die vor zwei Jahren am 10. Oktober 2016 vom Gemeinderat beschlossenen „Klarstellungssatzungen“ sollten „*Handlungsgrundlagen für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich geschaffen werden*“ (vgl. Drucksache-Nr. 2015 / V 00285 und Drucksache-Nr. 2016 / V 00241). Nach der damaligen Betrachtung aller kleinen Ortsteile wurden die Innenbereiche nach § 34 BauGB bestimmt. Alle anderen Teilorte sollten „wie bisher auf der Basis des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) beurteilt werden.“

Aus heutiger Sicht ist dieses Ziel nicht erreicht worden und gescheitert:

- a)  
Zwischenzeitlich zeigt die laufende Verwaltungspraxis, dass die mit den Klarstellungssatzungen vorgenommenen Abgrenzungen im Einzelfall zu restriktiv und lückenhaft sind. Es haben sich aufgrund einer großzügigeren Verwaltungsrechtsprechung weitere Innenbereiche, die nach der damaligen Konzeption noch als Außenbereiche zu bewerten waren, ergeben. So mussten beispielsweise in Ettenkirch Bauvorhaben im Grünlandweg (Waltenweiler) und an der Taldorfer Straße (Oberfuratweiler) neu nach § 34 BauGB (Innenbereich) genehmigt werden.
- b)  
Hiernach erweist sich die in den Klarstellungssatzungen vorgenommenen Linienfestsetzungen als zu restriktiv. Die einschränkenden Satzungen wirken in den betroffenen Ortsteilen der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum entgegen. So wurden teilweise ganze Gebäude durchschnitten und unterschiedlich dem Innen- oder Außenbereich zugeordnet. Besonders wurden Baulücken vielfach dem Außenbereich zugeordnet. In Anbetracht einer veränderten Verwaltungsrechtsprechung (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 25. September 2018, 5 S 978/17; Baulücke entlang von Erschließungsstraßen) ist eine starre, liniengenaue und pauschale Abgrenzung nicht sachgerecht. Jedoch ist in den Satzungen die Linienführung starr festgeschrieben. Die Festsetzungen können sich der dynamischen Innenbereichs- und Baulückenrechtsprechung nicht anpassen. Die 2016 vorgenommenen Abgrenzungen binden die Verwaltung ohne Not und verhindern in der Folge baufreundliche Einzelfallbeurteilung.
- c)  
Schließlich lösen die Klarstellungssatzungen zusätzliche Beitragstatbestände nach dem Kommunalabgabengesetz für Abwasser- und Entwässerung aus, was – im Gegensatz zu neuen und nicht mit Klarstellungssatzungen überzogenen Innenbereichen – zu erheblichen finanziellen Belastungen der betroffenen Eigentümer führt.
- d)  
All dies wird auch von einer Vielzahl benachteiligter Grundstückseigentümer in nachvollziehbarer Weise als ungerecht empfunden.

### **3. CDU Antrag zur Lösung:**

Durch die Aufhebung der Klarstellungssatzungen können Baulücken als Bauland aktiviert werden. Der Wegfall der selbstbindenden Abgrenzungslinien versetzt die Verwaltung in die Lage, baufreundlichere Einzelfallentscheidungen zu treffen. So könnten bis schätzungsweise ca. 30 Ein- oder Zweifamilienhäuser geschaffen werden.

Ohnehin sind die betroffenen Ortsteile im Zusammenhang bebaut und bereits vollständig erschlossen (Straßen, Abwasser).

Demgegenüber entstehen den Grundstückseigentümern durch eine Beseitigung der Satzungen keine Nachteile. Die bisher als Innenbereiche ausgewiesenen Bereiche verlieren ihren Innenbereichscharakter nicht. Indes entstehen durch die Abschaffung der starren Abgrenzungslinien weitere baufähige Flächen, wodurch Bauflächen für die einheimische Bevölkerung aktiviert werden. Der Vermeidung von Splittersiedlungen ist ausreichend durch die gesetzlichen Regelungen nach §§ 34, 35 BauGB Rechnung getragen. Örtliche Klarstellungssatzungen, die zusätzlich einschränkend wirken, bedarf es angesichts des in Friedrichshafen herrschenden Wohnraum- und Bauplatzmangels nicht.

### **4. Erbetene Entscheidung des Gemeinderats, Tagesordnung:**

Wir bitten gem. § 13 Abs. 1 Satz 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderats darum, diesen Antrag als Verhandlungsgegenstand auf die Tagesordnung spätestens der übernächsten Sitzung des Gemeinderates zu setzen (Antrag einer Fraktion oder eines Sechstels der Stadträte).

Für die CDU-Fraktion:

Achim Brotzer

(Fraktion: Martin Baur, Hannes Bauer, Achim Brotzer, Franz Bernhard, Heike Brugger, Eduard Hager, Norbert Fröhlich, Mirjam Hornung, Wolfgang Jägle, Bruno Kramer, Magda Krom, Daniel Oberschelp)