



Ortschaftsrat Langnau

- öffentlich am 27.04.2021

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 28.04.2021

Sitzungsvorlage 058/2021

Stadtplanung

Henkelmann, Nadine

**Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Unterwolfertsweiler"
- Weiteres Vorgehen**

Beschlussvorschlag

Das Verfahren der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ wird eingestellt.

Anlagen:

01 Abgrenzungsplan 30.06.2020

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen:	☒ Ja	☐ Nein
---------------------------	--	-------------------------------

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	-
Benötigte Mittel insgesamt:	- EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	- EUR
Folgekosten:	- EUR
- laufende Sachkosten	- EUR
- Personalkosten	- EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Tatsächliche Einnahmen:	- EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	- EUR
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: ☐ Ja ☐ Nein Diese können abgedeckt werden durch: Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim ☐ VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR) ☐ GR (über 50.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:
-

1. Sachverhalt

Der Ortschaftsrat Langnau hat am 15.09.2020 den Empfehlungsbeschluss an den Technischen Ausschuss gefasst, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Verfahrens zur Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ durchzuführen. Der Technische Ausschuss ist dieser Empfehlung gefolgt und hat am 16.09.2020 die Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von 08.10.2020 bis 13.11.2020 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.10.2020 beteiligt.

Im Rahmen der oben genannten Beteiligung gingen verschiedene Stellungnahmen bei der Verwaltung ein, unter anderem vom Regionalverband Bodensee - Oberschwaben. Diese Stellungnahme kann nicht einfach abgewogen werden, sondern bedeutet größere Veränderungen am Entwurf der Satzung, hauptsächlich in Bezug auf die Abgrenzung.

In Anlage 01 befindet sich der Geltungsbereich der Satzung in der Fassung vom 30.06.2020. Diese Abgrenzung war Grundlage für die förmliche Beteiligung.

2. Stellungnahme des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben

wir möchten darauf hinweisen, dass Teilflächen der angedachten Ergänzungssatzung (hier vor allem die Flurstücke 3312 und 3310/7) nach den Festlegungen im Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben von einem „Regionalen Grünzug“ (Z) überlagert sind, der von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und § 4 Abs. 2 ROG sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Entwurf 2020) sowohl bei Entscheidungen über raumbedeutsame Einzelmaßnahmen als auch im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits jetzt zu berücksichtigen. Darauf hat das Regierungspräsidium Tübingen in einem Schreiben vom 26.08.2019 an die Städte und Gemeinden der Region Bodensee-Oberschwaben hingewiesen. Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass mit dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben und der Auslegung der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen zu erwarten ist.

Wir möchten Sie daher bitten, die Ergänzungssatzung in diesem Bereich entsprechend anzupassen.

3. Einschätzung und Vorschlag des Planungsbüros und der Verwaltung

Grünzug im Bereich Unterwolfertsweiler:



Grundsätzlich war die erste Überlegung, da der Grünzug nicht parzellenscharf und der Bereich teilweise bereits bebaut ist, zumindest für einen Teil den „Interpretationsspielraum“ nutzen zu können. Da der Grünzug allerdings auch wegen des Wielandsbaches und des Landschaftsschutzgebietes so verläuft, wird der Grünzug in diesen Bereichen (im LSG und entlang des Baches) immer bestehen bleiben und eine Bebauung weitestgehend ausschließen.

Die Stadt Tettnang hat außerdem im Rahmen der Anhörung zur Fortschreibung des Regionalplans im November 2019 bereits eine Stellungnahme beim Regionalverband eingereicht. In dieser Stellungnahme hat sie den Regionalverband gebeten, unter anderem an dieser Stelle den Grünzug zurück zu nehmen. Der Regionalverband ist dem nicht gefolgt und hat den Grünzug nicht zurückgenommen. Damit hat dieser klar zum Ausdruck gebracht, dass der Grünzug an dieser Stelle bleiben soll. Deshalb hat die Stadt hier keinen „Interpretationsspielraum“ und muss den Grünzug bei der Planung der Satzung so berücksichtigen, wie er im Regionalplanentwurf enthalten ist.

In Konsequenz bleiben aus Sicht der Verwaltung nur zwei Möglichkeiten mit dieser Stellungnahme umzugehen:

1. Der Bereich des Grünzugs wird aus dem Geltungsbereich der Satzung genommen und wird dementsprechend zukünftig nach § 35 BauGB zu beurteilen sein (vermutlich wird alles westlich des Wielandsbachs nicht mehr im Geltungsbereich der Satzung liegen und somit nach § 35 BauGB zu beurteilen sein).
2. Das Verfahren der Satzung wird eingestellt und die Standardregelungen für die Beurteilung nach § 34 bzw. § 35 BauGB bleiben bestehen.

Das Planungsbüro und die Verwaltung befürworten die Alternative 2, da hier die größeren Spielräume für eine Bebauung nach § 34 BauGB gesehen werden.