Stadt WOLFACH STADTVERWALTUNG			**BESCHLUSSVORLAGE** ☒ **öffentlich** ☐ **nichtöffentlich**
Amt Bauverwaltung	**Bearbeiter/in** Martina Hanke	**Datum** 06.09.2017	**Drucksache Nr.** 98/2017 **Anlagen** 2
Beratungsfolge		**TOP**	**Sitzungstermin**
Gemeinderat		2	18.10.2017
Stichwort: Abrundungssatzung „Unterer Wirtshof/Konradleshof“ – 2. Änderung (Erweiterung)		**Az.** 621.4202	
Veranschlagung 2017	**HH-St.** 1.6100.600000		
☒ **Ja** ☐ **Nein**	**Betrag** 82.175 € (Bauleitplanung insgesamt)		

BETREFF

Abrundungssatzung „Unterer Wirtshof/Konradleshof“ in der Fassung der 2. Änderung (Erweiterung)

- Behandlung und Abwägung der eingegangenen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
- Beschluss des Satzungsentwurfs mit Lageplan und Begründung als Satzung

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt,

1. die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.07.2017 bis einschließlich 21.08.2017 eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der in der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.
2. den beigefügte Entwurf der Abrundungssatzung „Unterer Wirtshof/Konradleshof“ in der Fassung der 2. Änderung (Erweiterung) mit Lageplan in der Fassung vom 18.10.2017 sowie der Begründung in der Fassung vom 18.10.2017, der Übersichtskarte in der Fassung vom 18.10.2017 und der Eingriffs-Ausgleichsbewertung in der Fassung vom 14.06.2017 nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO sowie § 4 GemO als Satzung beschlossen.

PROBLEMBESCHREIBUNG/BEGRÜNDUNG/ALTERNATIVEN

Erfordernis der 2. Änderung der Abrundungssatzung:
Die Stadt Wolfach hat im Jahr 1992 eine Satzung zur Festlegung eines bebauten Bereichs im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil und Abrundung durch einzelne Außenbereichsgrundstücke erlassen. 1997 gab es bereits eine 1. Änderung dieser Abrundungssatzung, in der der Geltungsbereich nach Südosten vergrößert wurde.

Im Rahmen der 2. Änderung soll nun der Geltungsbereich der Satzung um einen Bauplatz nach Osten hin erweitert werden.

Ziele und Zwecke der Planänderung:
Anlass für die Änderung und Erweiterung gibt eine Bauvoranfrage auf einer kleinen Teilfläche des privaten

Grundstücks Flst. Nr. 46, die unmittelbar an den Bestand anschließt. Die Erschließung ist auf privater Basis wirtschaftlich über die bestehende Johann-Georg-Hildbrand-Straße möglich. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs kann eine Arrondierung der bestehenden Bebauung ohne öffentliche Erschließungsmaßnahmen erfolgen.
Dies ist jedoch nur möglich, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufnahme in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung geschaffen werden.

Vorbereitende Bauleitplanung:
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach/Oberwolfach ist der Erweiterungsbereich nach Osten als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Vereinfachtes Verfahren:
Diese 2. Änderung der Abrundungssatzung erstreckt sich ausschließlich auf die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Osten (Teilfläche Flst. Nr. 46). Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.
Die rechtskräftige Satzung in der Fassung vom 24.07.1992, geändert am 30.07.1997, bleibt unverändert bestehen.
Im Vorfeld wurde geprüft, ob weitere Flächen mit einbezogen werden können. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden ist aufgrund des Hochwasserschutzes nicht möglich. Da im Norden Waldflächen liegen, ist eine Einbeziehung von Flächen in nördlicher Richtung ebenfalls nicht realisierbar, da der Mindestwaldabstand von 30 m eingehalten werden muss. Auf eine Weiterentwicklung nach Osten wird bewusst verzichtet, um keine bandartige Entwicklung einzuleiten. Diese dann entstehende spornartige Ausrichtung in die freie Landschaft würde den Grundsätzen der Raumordnung widersprechen.

VERFAHRENSSTAND

- Der Beschluss zur 2. Änderung (Erweiterung) der Abrundungssatzung „Unterer Wirtshof/Konradleshof“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde am 14.06.2017 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung statt.
- Der Satzungsentwurf wurde am 14.06.2017 im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung gebilligt.
- Der gebilligte Satzungsentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 21.08.2017 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.07.2017 nach § 13 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Satzungsentwurf ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung (s. **Anlage 1**). Es wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Der Entwurf der 2. Änderung (Erweiterung) der Abrundungssatzung „Unterer Wirtshof/Konradleshof“, bestehend aus der Satzung, der Übersichtskarte, dem Lageplan und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.10.2017, sowie der Eingriffs-Ausgleichsbewertung in der Fassung von 14.06.2017 befindet sich in der **Anlage 2**.

BERATUNG UND BESCHLUSS