

**Ortschaftsrat Taldorf**  
öffentlich am 06.12.2016  
**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 07.12.2016

**Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB  
- Kriterien zur Priorisierung von Bereichen zur Aufstellung von Satzungen nach  
§§ 34 (4) und 35 (6) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Gremium stimmt den "Kriterien zur Priorisierung von Bereichen zur Aufstellung von Satzungen nach §§ 34 (4) und 35 (6) BauGB" *grundsätzlich* zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Priorisierung von Bereichen zur Aufstellung von Satzungen nach §§ 34 (4) und 35 (6) BauGB nach den aufgezeigten Kriterien in enger Abstimmung mit den politischen Gremien vorzunehmen und darüber gegebenenfalls politisch abzustimmen.
3. *Die Verwaltung wird beauftragt, nacheinander für die Gemarkungen der Ortschaften und der Kernstadt für den jeweils bestgeeignetsten Bereich, ein Verfahren zur Aufstellung der entsprechenden Satzung vorzubereiten.*
4. *Da bisher lediglich auf der Gemarkung der Ortschaft Taldorf ein Antrag vorliegt, der das Kriterium des Grundsatzbeschlusses "Flächenentwicklung" ("Bebauungspläne für Neubaugebiete werden grundsätzlich erst dann aufgestellt, wenn die Stadt im Eigentum ist oder über vertragliche Regelungen über die Flächen für Bauland, Erschließung und ökologischen Ausgleich verfügen kann." - DS 2009/038/1) einhalten kann, soll mit dieser begonnen werden.*

## **Sachverhalt:**

Über Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB kann in kleinteiligen, durch Weiler geprägten Siedlungsbereichen in sehr begrenztem Umfang Baurecht insbesondere für Wohnen geschaffen werden. Seit 1995 wurden aus diesem Grund zahlreiche Aufstellungsverfahren für Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB durchgeführt.

In den vergangenen Jahren überwog das Bedürfnis größeren, zusammenhängenden Nachverdichtungs- und Entwicklungsflächen den Vorrang vor der Aufstellung von Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu geben.

Inzwischen liegen erneut mehrere Anträge bzw. Anregungen zur Aufstellung weiterer Satzungen nach §§ 34 (4) bzw. 35 (6) BauGB vor, insbesondere auch ein Prüfantrag der CDU Fraktion Ravensburg zur Fortschreibung der Abrundungs- und Außenbereichssatzungen. Auf Grund der Vielzahl an planerischen Aufgabenstellungen in der Gesamtstadt Ravensburg und dem Gemeindeverband Mittleres Schussental ist auch künftig eine zeitnahe Bearbeitung aller Anträge nicht leistbar und auch nicht städtebaulich zielführend. Um die Dezentralität der örtlichen Strukturen zu sichern und zu fördern ist die Aufstellung einzelner Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB dennoch von solcher Wichtigkeit, dass hierfür Arbeitskraftkapazitäten reserviert werden. So wird festgelegt, dass zukünftig immer ein Verfahren bearbeitet wird bzw. eine Satzung nach § 34 (4) BauGB oder nach § 35 (6) BauGB aufgestellt wird. Diese Verfahren müssen nach einer einheitlichen und transparent nachvollziehbaren Priorisierung abgearbeitet werden. Unabhängig hiervon gilt im Grundsatz der Grundsatzbeschluss zur Flächenentwicklung aus dem Jahr 2009.

Zur Priorisierung der Anträge zur Aufstellung der oben genannten Satzungen sollen die unterschiedlichen Bereiche anhand von Kriterien geprüft werden (s. Anlage 1). Die Auswahl der Kriterien ist auf die Anforderungen an potentielle Standorte für Wohnbebauung unter städtebaulichen, landschaftlichen, naturschutzfachlichen, sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugeschnitten. Zusätzlich erfahren die einzelnen Kriterien eine Gewichtung (Faktor). Die Gesamtbewertung eines Standorts setzt sich somit aus der Summe der Bewertungen einzelner Kriterien gemäß deren Gewichtung zusammen.

Die Gewichtung der einzelnen Kriterien erfolgt hierbei je nach Bedeutung des Kriteriums für die Beurteilung der Standorteignung. So erhalten z.B. die Kriterien "Erschließungsaufwand", "Soziale Infrastruktur" und "Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Natur- und Artenschutzes" eine hohe Gewichtung, um die besondere Wichtigkeit dieser Kriterien für die Beurteilung der Standorte zu verdeutlichen.

Die Bewertung eines einzelnen Kriteriums mit 0 Punkten zeigt ein für die Planung bedeutendes Konfliktfeld auf, das unter Umständen dazu führen kann, dass der Standort nicht oder nur mit erheblichen Schwierigkeiten umsetzbar ist. Trotz einer positiven Gesamtbewertung könnte die Eignung des Standortes eingeschränkt sein.

Neben den zu gewichtenden Kriterien gibt es auch solche, die bei einer Nichterfüllung der Anforderungen sofort bzw. zwingend zum Ausschluss des Standortes für eine ergänzende Wohnbebauung führen (sog. Ausschlusskriterium). Um eine Satzung nach § 34 (4) bzw. § 35 (6) BauGB aufstellen zu können müssen die Kriterien "Erreichbarkeit für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge" sowie "Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden" (als rechtlich nicht überwindbare Voraussetzung für Satzungen nach § 35 BauGB) erfüllt sein. Eine Nichterfüllung führt zum Ausschluss des Standortes. Dieses gilt auch, wenn durch Immissionen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Standort nicht gewahrt sind.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Kriterienkatalog