

Sitzungsvorlage für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 26.03.2026

Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter(in) Frau Grath

Aktenzeichen 6102.21-113313330

Obernützenbrugg; Aufstellungsbeschluss für eine Außenbereichssatzung

Im Zuge des eingeleiteten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes äußerte sich das Landratsamt Lindau (Bodensee) zustimmend zur Planung, die Regierung von Schwaben hält die Aufstellung eines Bebauungsplanes für problematisch, da hier das Anbindegebot des LEP entgegenstehe. Sie teilt jedoch die bauplanungsrechtliche Einschätzung der Gemeinde, die derjenigen des Landratsamtes Lindau (Bodensee) zuwiderläuft.

Zitat aus dem Ergebnisvermerk von Herrn Stadtplaner Rehmann:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und ggfs. der parallelen FNP-Änderung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Obernützenbrugg mittel- und langfristig sicherzustellen. Hintergrund ist u. a., dass das Landratsamt kürzlich ein Vorhaben im südöstlichen Teil von Obernützenbrugg nach § 34 BauGB genehmigt hat, während die Gemeinde den Bereich bislang als Siedlungsansatz im Außenbereich (§ 35 BauGB) eingestuft hatte; daraus ergibt sich ein erweitertes Entwicklungspotenzial, das planerisch gesteuert werden soll.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, weist jedoch auch bestehende gewerbliche Strukturen (u. a. Gartenbau, Beherbergung bzw. gewerbliche Vermietung, Heizungs-/Sanitärhandwerk) auf. Entlang der B 12 gibt es noch unbebaute Grundstücke, die gewerblich entwickelt werden könnten, so dass perspektivisch ein Gleichgewicht aus Wohnen und Gewerbe entstehen könnte. Die Erschließung ist über die bestehende Zufahrt an die B 12 gesichert.

Zwischenzeitlich liegt die landesplanerische Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 04.11.2025 (eingegangen am 03.12.2025) vor. Danach steht die Aufstellung eines Bebauungsplans in der bislang vorgesehenen Form nicht mit dem Anbindegebot gemäß LEP 3.3 Abs. 2 (Z) in Einklang; zugleich wird die Auffassung geteilt, dass Obernützenbrugg kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB ist.

Im Abstimmungstermin mit der Regierung von Schwaben am 18.12.2025 wurde diese Einschätzung bestätigt. Es wurde empfohlen, anstelle einer Bauleitplanung die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zu prüfen. Vor diesem Hintergrund erwägt die Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren nicht weiterzuführen und stattdessen auf dieses Instrument umzustellen.“

Ziel und Zweck der Planung

Durch die Außenbereichssatzung soll für den bebauten Bereich „Oberrützenbrugg“ bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung soll sich, soweit städtebaulich verträglich, auch auf Vorhaben erstrecken, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im bestehenden bebauten Bereich sowie eine nachvollziehbare Steuerung der weiteren Entwicklung unter Berücksichtigung möglicher Nutzungskonflikte (insbesondere entlang der B 12).

Hinweis: Der Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Verfahrens ändern.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler beschließt für das Gebiet „Oberrützenbrugg“ im Ortsteil Oberrützenbrugg (siehe Lageplan) die Außenbereichssatzung „Oberrützenbrugg – Erweiterung“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 538 (Teilfläche), 538/1, 538/2, 538/3, 540/2 (Teilfläche), 541, 541/3, 541/4, 541/5, 541/6, 543/3, 544/1, 544/2, 545 (Teilfläche), 545/1, 545/2, 590, 590/2 und 590/3, Gemarkung Hergensweiler.

Im Plangebiet besteht bereits die Außenbereichssatzung „Oberrützenbrugg“ (Fassung vom 26.01.2000). Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Oberrützenbrugg – Erweiterung“ wird die bestehende Satzung im räumlichen Überschneidungsbereich überplant und durch die Neufassung ersetzt.

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren; die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

