

Bericht aus der öffentlichen Präsenz-Ortschaftsratsitzung vom 24. Juni 2021

1. Bürgerfragestunde

Es wurden keine Anfragen an den Ortschaftsrat gestellt.

2. Protokollunterzeichnung

3. Baugesuche

- Voranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Hiltensweiler Straße
- Vereinfachtes Verfahren: Einbau einer zweiten Wohneinheit und Einbau von 3 Dachgauben in Niederwangen, Elitz
- Vereinfachtes Verfahren: Anbau Sauna an best. Gartenhaus (Nachgenehmigung) in Humbrechts
- Deutsche Funkturm GmbH, Stuttgart
Masttausch eines vorh. 65m-Mastes gegen einen 60,32m-Schleuderbetonmast mit 5m Aufsatzrohr in Niederwangen-Berg
- Teilabbruch und Nutzungsänderung des best. Wirtschaftsgebäudes: Einbau eines Büros im EG, Erweiterung einer bestehenden Wohneinheit und Einbau von 2 weiteren Wohneinheiten in Berg
- Landkreis Ravensburg vertreten durch das Straßenbauamt Ravensburg
Dachsanierung der Fahrzeughalle bei der Straßenmeisterei, Mühlweg
- Nutzungsänderung u. Umbau von Betreutem Wohnen zu Kurzzeitpflege mit Änderung der Außenanlage des best. Pflege- und Seniorenzentrums in der Seebachstraße

4. Außenbereichssatzung „Lottenmühle“ in der Ortschaft Niederwangen und auf Gemarkung Wangen – Aufstellungsbeschluss

Herr Weiß von der Stadtverwaltung, Fachbereich Stadtplanung ist bei der Sitzung anwesend und erläutert das Verfahren:

Bereits im Jahr 2018 wurden vom Gemeinderat Außenbereichssatzungen für einzelne Weiler beschlossen, um eine entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

In der Zwischenzeit wurden aus den einzelnen Ortschaften weitere Weiler gemeldet, in denen ein gewisser Bedarf vorhanden ist. Aus der Ortschaft Niederwangen wurden die Weiler Lottenmühle, Jussenweiler, Feld, Bürsten, Nieratz, Schuppenberg, Welbrechts und Berg gemeldet. Dies war Anlass, eine verwaltungsinterne Vorprüfung und Abgleichung mit den Regionaldaten (u. a. Regionalplan, sonstige Rahmenbedingungen etc.) durchzuführen. Die Vorprüfung für Niederwangen ergab, dass in den Weilern Feld, Bürsten, Nieratz, Schuppenberg, Welbrechts und Berg die Aufstellung einer Außenbereichssatzung (derzeit) nicht weiterverfolgt werden kann. Hinderungsgründe in Feld, Nieratz und Welbrechts ist die überwiegend landwirtschaftliche Prägung. Zudem fehlt es in Welbrechts an einem Bebauungszusammenhang. In Bürsten besteht ebenfalls noch eine „Hobbylandwirtschaft“. Schuppenberg befindet sich innerhalb eines regionalen Grünzuges. Die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung sind nicht gegeben. In die engere Auswahl für eine Außenbereichssatzung wurden Lottenmühle und Jussenweiler aufgenommen. Diese wurden anschließend dem Landratsamt (Landwirtschaftsamt, Sachgebiete Naturschutz und Oberflächengewässer) zur Vorprüfung mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt.

Gemäß Stellungnahmen des Landratsamtes wäre eine Außenbereichssatzung für Lottenmühle unter bestimmten Voraussetzungen (FFHVorprüfung) grundsätzlich vorstellbar. In Jussenweiler bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde erhebliche Bedenken gegen eine Außenbereichssatzung. Der Geltungsbereich Jussenweiler liegt im Landschaftsschutzgebiet „Moor- und Hügelland südlich Wangen im Allgäu“. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte befinden sich in Jussenweiler Teilbereiche im Überschwemmungsgebiet.

Außenbereichssatzung Lottenmühle:

Die Größe des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Lottenmühle“ beträgt ca. 0,88 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit 9 Wohngebäude. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde eine kompakte Abgrenzung gewählt, die sich an der Bestandsbebauung orientiert. Dadurch ist ein Lückenschluss einzelner bisher unbebauter Grundstücke vorstellbar. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung.

Die Außenbereichssatzung liegt ca. 80 m zum Natura 2000-Gebiet „Obere Argen und Seitentäler“. Bei der Satzung muss sichergestellt sein, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000 Gebietes (z.B. durch Licht, Lärm, Einleitungen in Gewässer, Emissionen etc.) bestehen, § 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Aufgrund der geringen Entfernung ist eine mögliche Betroffenheit des Natura 2000 Gebietes zu prüfen (FFHVorprüfung).

Nach kurzer Beratung fasst der Ortschaftsrat den einstimmigen Beschluss, der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Lottenmühle“ in der Ortschaft Niederwangen gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch zuzustimmen.

5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schulstraße Ost“, Niederwangen mit örtlichen Bauvorschriften: Entscheidung über weiteres Vorgehen

Ortsvorsteher Roland Hasel ist bei diesem Tagesordnungspunkt befangen; stv. OV Rainer Herget übernimmt die Sitzungsleitung.

Herr Herget Frau Adler von der Stadtverwaltung, Fachbereich Stadtplanung erläutern das bisherige Verfahren im Gemeinderat und Ortschaftsrat:

Die ursprüngliche Planung vom Juli 2019 sah ein Einfamilienhaus mit Studio, Doppelgarage und Stellplatz vor. Diese Planung wurde am 16.10.2019 öffentlich im Ortschaftsrat Niederwangen vorgestellt und ein positiver Empfehlungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Billigung der Planung und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung an den Gemeinderat gefasst. In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 04.11.2019 konnte kein positiver Beschluss gefasst werden. Im Nachgang wurden Gespräche mit der Vorhabenträgerin geführt.

Diese beantragte schließlich im Dezember 2019 den Bau eines Zweifamilienhauses um die Bauleitplanung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wiederaufzunehmen. In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 15.06.2020 wurde auf Grundlage der Planung vom Juli 2019 und kleineren geplanten Änderungen (2-Familienhaus statt 1-Familienhaus, erweiterter umbauter Raum im UG/Hanggeschoss, zusätzlicher PKW-Abstellplatz) der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Es folgten weitere Abstimmungen und Gespräche mit der Bauherrin und Ihrem Architekten. Auf Anregung aus dem Gemeinderat hat sich die Vorhabenträgerin dazu entschieden, der Wohnraumknappheit in der Raumschaft verstärkt Rechnung zu tragen und die Planung zu einem 3-Familien-Haus weiterzuentwickeln.

Im Dezember 2020 wurden dazu erste Unterlagen eingereicht. Auf Grundlage verschiedener Anregungen von Seiten des Baurechts wurde die Planung weiterentwickelt. Diese Planung sieht ein 3-Familien-Wohnhaus mit Garagen und Stellplätzen vor. Das Gebäude tritt von der Schulstraße eingeschossig, an der Südseite entsprechend der gegebenen Topografie zweigeschossig in Erscheinung. Die Garagenbebauung beinhaltet jetzt 3 Garagenplätze und findet, um 90° gedreht, an der Ostseite des Grundstücks ihren Platz. Somit wirkt die Garagenbebauung in Richtung Schulstraße wesentlich weniger massiv. Aufgrund der topografischen Lage können im Untergeschoss noch Abstellräume und ein Fahrradraum untergebracht werden.

Die Planung entspricht im Grundsatz den Zielen der Siedlungsentwicklung der Stadt Wangen und des Teilortes Niederwangen, ortsnahe und erschlossene Flächen für den Wohnungsbau zu nutzen. In Wangen besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die Planung leistet einen Beitrag zur örtlichen Bedarfsdeckung. Somit werden Baulandpotentiale unter Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur für Wohnzwecke nutzbar gemacht.

Der Ortschaftsrat wird gebeten, einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat zu fassen, um das Bauleitplanverfahren weiterzuführen und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorbereiten zu können.

Nach eingehender Beratung im Ortschaftsrat stimmt dieser mit 1 Enthaltung zu.

6. Bekanntgaben, Verschiedenes

Bildung der Wahlvorstände für die Bundestagswahl am 26. September 2021