

## Bericht aus der Ortschaftsratsitzung vom 16. Oktober 2019

### **1. Bürgerfragestunde**

Ein Bürger aus der Wohnsiedlung Knobel II fragt nach, ob in der Siedlung Knobel I und II die Straßenbeleuchtung umgerüstet werden kann auf LED und ggf. wann dieses vorgesehen ist. Der Vorsitzende informiert, dass zuerst die Straßenbeleuchtung in der Siedlung Elitz umgestellt wird und danach Zug um Zug die anderen Siedlungen.

### **2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schulstraße-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Bauherr möchte ein Wohnhaus am Siedlungsrand von Niederwangen erstellen; baurechtlich ist die Genehmigung des beabsichtigten Bauvorhabens derzeit nicht möglich, da das Grundstück im Außenbereich liegt.

Der Bauherr möchte die Planung daher über einen Vorhabenbezogener Bebauungsplan verwirklichen.

Die Umsetzung der geplanten Nutzung erfordert ein steuerndes planerisches Eingreifen der Stadt Wangen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung und Realisierung des Vorhabens. Die Planung entspricht den Zielen der Siedlungsentwicklung der Stadt Wangen und des Teilortes Niederwangen, ortsnahe und erschlossene Flächen für den Wohnungsbau zu nutzen.

Das Plangebiet befindet sich am Ostrand des Teilortes Niederwangen unmittelbar südlich der Schulstraße. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 1135 m<sup>2</sup>.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg, Amtzell stellt den westlichen Teil des Plangebiets als geplante Wohnbaufläche dar. Die Planung ragt im Osten um ca. 15 m über die Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan hinaus. Dieser Randbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, erfolgt eine Konkretisierung und Ausgestaltung der planerischen Vorgaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Gemeinde. Der Übergang in eine konkrete Planungsstufe rechtfertigt eine geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans, da die zugrundeliegende planerische Konzeption unangetastet bleibt.

Nach den Plänen soll im Norden des Grundstücks ein Wohnhaus, eine Doppelgarage und ein Stellplatz entstehen. Das Gebäude tritt von der Schulstraße eingeschossig, an der Südseite entsprechend der gegebenen Topografie zweigeschossig in Erscheinung. Die Planung stellt eine angemessene und verträgliche Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungskörpers und der umgebenden Baustrukturen dar und wahrt die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung; das Vorhaben dient der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs. Herr Petzoldt von der Stadt Wangen – Stadtplanung erläutert die Pläne und teilt mit, dass es sich hier um ein Mischgebiet handle und somit auch gewerbliche Entwicklung möglich sei (nichtstörendes Gewerbe, wie z. B. Büro). Nach eingehender Beratung fasst der Ortschaftsrat den einstimmigen Beschluss:

1. Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schulstraße Ost“ mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beschließen.

2. Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat die Verwaltung zu beauftragen, auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 22.07.2019 die

frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### **3. Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben:**

#### **Stellungnahme im Beteiligungsverfahren**

Herr Petzoldt von der Stadtverwaltung – Stadtplanung erläutert anhand der Pläne die Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben, welcher vom Landkreis Sigmaringen, Ravensburg und vom Bodenseeraum bis ins Allgäu reiche. Die Stadtverwaltung hat bereits einen Vorschlag erarbeitet und Herr Petzoldt zeigt die Pläne mit den Flächen, welche aus dem Grünzug herausgenommen werden sollen. Die in den Plänen weiß markierten Flächen seien Siedlungsgebiete, jedoch sind dies nicht unbedingt Bebauungsflächen. Ein Anbindegebot an Siedlungen sei geboten; Splittersiedlungen seien nicht gewünscht.

Angesprochen wird der Außenbereich, wo Landwirtschaft ist. Die Landwirtschaft sei privilegiert und bedürfe immer einer Standortuntersuchung, z.B. für Aussiedlungen oder Hoferweiterungen.

Eine Einzelfallentscheidung darf hier nicht erfolgen, sondern es betreffe hier alle Hofstellen. Hier sollten alle gleich behandelt werden und deshalb eine separate Vereinbarung im Textteil getroffen werden. Folgende Grünflächen sollen aus dem regionalen Grünzug herausgenommen werden:

- Die Grünfläche zwischen der Ortsstraße und der Wohnsiedlung Knobel
- Die Grünfläche zwischen der Wohnsiedlung Knobel und der Siedlung Alt-Feld
- Die Grünfläche zwischen dem Kapellenberg und Dr.-Hehle-Weg
- Die Grünfläche zwischen der alten Ortszufahrt und Lottenmühle

Ein Planausschnitt mit den eingezeichneten Flächen (rot straffiert) ist nachstehend einsehbar. Die abschließende Sitzung im Gemeinderat findet am 04. November 2019 um 18.00 Uhr statt.

### **4. Baugesuche**

Stellungnahme: Erdauffüllung in Humbrechts

### **5. Verschiedenes, Anfragen**

Der Winterdienst wird wie bereits im vergangenen Winter von der Firma DLA GmbH übernommen. Der Vertrag wird für 3 Jahre abgeschlossen. Ebenfalls wird eine Bereitstellungsgebühr für die Monate November bis März vereinbart.

Eine Bürgerversammlung soll im nächsten Jahr stattfinden.