

Bericht aus der öffentlichen Ortschaftsratsitzung vom 01. Dezember 2022

1.) Bürgerfragestunde

Der Bürger D. Natter fragt, was mit der alten Käserei in Ettensweiler passiere; diese sei in einem sehr schlechtem Zustand. Das Gebäude zerfalle. Ob hier ein Einschreiten seitens der Verwaltung möglich sei. Der Vorsitzende verweist darauf, dass das Anwesen in Privateigentum sei, der Zustand der Verwaltung bekannt ist und die Haftung beim Eigentümer liege.

2.) Protokollunterzeichnung

3.) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Geta“, Niederwangen:

Empfehlungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss

Frau Adler von der Stadtverwaltung – Stadtplanung – erläutert die Sachdarstellung, auch anhand von Plänen. Die Firma GETA benötigt Erweiterungsflächen, da eine Betriebsverlagerung von Leipzig nach Wangen ansteht. Um diese Verlagerung zu ermöglichen, soll südlich der Lottenmühle ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Niederwangen, östlich angrenzend an das Gewerbegebiet ‚Unteres Feld‘. Es weist eine Größe von 2 ha auf. Der Bereich befindet sich topografisch in ebener Lage und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Plangebiet grenzt im Süden an den Mühlbach. Entlang des Gewässers befindet sich in einem Teilbereich das Biotop ‚Gewässerbegleitender Auwaldstreifen südwestlich Lottenmühle‘. Der gesamte Gewässerlauf und dessen Uferbereich ist Teil des FFH-Gebiets ‚Obere Argen und Seitentäler‘. Da die Flächen für die Firmenerweiterung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dies soll über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert werden. Im Vorfeld wurde beim Landratsamt eine Machbarkeitsanfrage für eine Firmenerweiterung gestellt. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Der Naturschutz schätzt das Vorhaben kritisch ein, insbesondere hinsichtlich der Nähe zum FFH-Gebiet Obere Argen und Seitentäler, dem Abstand zum Biotop und zum Gewässer sowie des Artenschutzes.

Aus dem Ortschaftsrat wurden Fragen gestellt zur Zufahrt zum Inselbereich dahinter, zur Ausgleichsfläche, zu den Eigentumsverhältnissen, Zufahrt zum Betriebsgelände und zur Bebauung der bestehenden Grundstücke. Nach der Beratung fasst der Ortschaftsrat den einstimmigen Beschluss, dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zuzustimmen.

Der Beschluss des Ortschaftsrates zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Geta“ stellt einen Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat dar.

4.) 29. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg, Amtzell (für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Firma Geta", Niederwangen): Empfehlungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss

Die Flächen sind derzeit in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg, Amtzell als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Daher muss zur Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Die dazu erforderliche 29. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Geta“ (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Auch hier stimmt der Ortschaftsrat dem Beschlussvorschlag einstimmig zu.

5.) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schulstraße Ost" (Niederwangen) mit Örtlichen Bauvorschriften: Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Herr Kienzle vom Planungsbüro aus Friedrichshafen erläutert das geplante Bauvorhaben, den Verfahrensstand, die wesentlichen Stellungnahmen und Planänderungen.

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Schulstraße Ost“ abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Synopse in der Anlage vom 13.10.2022 berücksichtigt.

Den Planänderungen, die sich aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen ergeben haben, wird zugestimmt. Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat, die Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend den Abwägungsvorschlägen in der Anlage zu beschließen.

2. Der Ortschaftsrat Niederwangen billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Schulstraße Ost“ sowie den Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 13.10.2022/10.11.2022.

3. Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat, die Verwaltung zu beauftragen, auf Grundlage dieser Entwürfe die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Ortschaftsrat stimmt dem Beschlussvorschlag einstimmig zu.

6.) Außenbereichssatzung und örtliche Bauvorschriften "Welbrechts" in der Ortschaft Niederwangen: Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfs und Beschluss über die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Herr Brockhof von der Stadtverwaltung – Stadtplanung – erläutert die Sachdarstellung.

Der Weiler Welbrechts befindet sich südlich von Niederwangen an der Kreisstraße 8005 und eignet sich aufgrund der guten Anbindung an das Verkehrsnetz und der Nähe zu Niederwangen für eine behutsame bauliche Weiterentwicklung. Die Größe des Satzungsgebietes beträgt ca. 1,50 ha. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde auf eine kompakte Abgrenzung geachtet, die einzelne Lückenschlüsse zwischen den bestehenden (Haupt-)Gebäuden, aber keine Erweiterung der Splittersiedlung in den Außenbereich zulässt. Die Freifläche im zentralen Bereich von Welbrechts kann auf Grund der Größe nicht zum „bebauten Bereich im Außenbereich“ gezählt werden, weshalb sie nicht Bestandteil des Satzungsgebietes ist. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB sind in Welbrechts gegeben:

- bei „Welbrechts“ handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist (kein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, nur Hobbyponyhaltung);
- Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden;
- die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar;
- der Erlass der Satzung führt zu keiner Erweiterung einer Splittersiedlung. Die vorliegende Satzung dient in ihrer Abgrenzung lediglich der Verdichtung des bebauten Bereichs im Außenbereich. Selbst die zentrale Freifläche in Welbrechts ist von der Satzung ausgenommen;
- die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben (§ 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 2 BauGB) wird durch die vorliegende Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet;
- des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete (§ 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 2 BauGB) vor (Siehe FFH-Vorprüfung).

Beschlussvorschlag:

1. Der Ortschaftsrat Niederwangen empfiehlt dem Gemeinderat, die Aufstellung der Außenbereichssatzung und der örtlichen Bauvorschriften „Welbrechts“ in der Ortschaft Niederwangen gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) zu beschließen.

2. Der Ortschaftsrat Niederwangen empfiehlt dem Gemeinderat, den Entwurf der Außenbereichssatzung und der örtlichen Bauvorschriften „Welbrechts“ in der Fassung vom 15.11.2022 zu billigen.

3. Der Ortschaftsrat Niederwangen empfiehlt dem Gemeinderat die Verwaltung zu beauftragen, auf Grundlage dieses Entwurfes die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Der Ortschaftsrat stimmt dem Beschlussvorschlag einstimmig zu.

7.) Baugesuche

- Neubau eines Einfamilienhauses mit unterkellertem Garage Am Kapellenberg
- Neubau Einfamilienhaus in Hatzenweiler

8.) Verschiedenes, Anfragen

Der Vorsitzende berichtet über eine Nachricht vom Stiftsarchiv St. Gallen, wonach dort eine Urkunde über das Gründungsjahr 773 „Hatzenweiler“ aufgefunden worden sei.

Aus dem Ortschaftsrat wurde angesprochen, ob jemand gefunden wurde für den Vorsitz der Vereinsgemeinschaft, damit diese weiter bestehen bleiben könne. Für den 1. Vorsitz wurde nun jemand gefunden, der 2. Vorsitzende ist noch vakant. Hier wird noch 1 Person gesucht.

Der Aufruf hierfür wurde gestartet.

Ein Hinweis über nicht brennende Straßenlaternen wird gemacht. Hier wird gebeten, diese immer sofort bei der Ortsverwaltung zu melden, um zeitnah Abhilfe schaffen zu können.