



STADT WANGEN IM ALLGÄU
GEMARKUNG NIEDERWANGEN
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „FELD-Erweiterung – 1. ÄNDERUNG“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden, Fristablauf 31.01.2019

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	10.01.2019	Keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
2.	Landratsamt Ravensburg Bau und Umweltamt	10.01.2019	Artenschutz, § 44 BNatSchG Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist vor allem die bessere Ausnutzung von Dachgeschossen als Wohnraum zu ermöglichen. Im Rahmen der Umsetzung konkreter Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes können hierbei ggf. Konflikte mit § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen. So können beispielsweise Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere beschädigt oder zerstört werden. Hiervon können beim Ausbau von Dachgeschossen vor allem Fledermäuse und/oder gebäudebewohnende Vogelarten (z.B. Schwalben) betroffen sein. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließen zu können, ist vor der Umsetzung einer entsprechenden Baumaßnahme eine artenschutzrechtliche Prüfung/Relevanzbegehung durchzuführen. Je nach Prüfungsergebnis können ggf. weitere Maßnahmen erforderlich werden. Wir bitten, diesen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis zum Artenschutz wurde die Bebauungsplanänderung aufgenommen.
3.	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	25.01.2019	Geotechnik: Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten	Der Anregung wird gefolgt. Die geotechnischen Hinweise wurden in den Textlichen Teil zum Bebauungsplan unter Hinweise aufgenommen.



			<p>oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern und Auenlehm. der größte Bereich der Planungsfläche liegt in einem ehemaligen Bereich einer Rohstoffabbaufläche. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
			<p>Boden:</p> <p>Aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
			<p>Mineralische Rohstoffe:</p> <p>Aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
			<p>Grundwasser:</p> <p>Aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
			<p>Bergbau:</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet, Nach den beim LGRB vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Kenntnisnahme.
			<p>Geotopschutz:</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme.
4.	Regierungspräsidium Amt Ravensburg – Vermögen und Bau	08.01.2019	<p>Von der o.g. Maßnahme sind keine Grundstücke des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) betroffen. Zur Bebauungsplanänderung im Plangebiet der Ortschaft Niederwangen hat der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg – Amt Ravensburg keine Anregungen und erhebt keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.



5.	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	31.01.2019	Es sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG. Der Regionalverband bringt zum oben genannten Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor.	Kenntnisnahme.
6.	Amprion GmbH	13.12.2018	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.	Kenntnisnahme.
7.	Netze BW	18.11.2018	Wir haben keine weiteren Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan vorzubringen. Unsere Stellungnahme vom 16. Mai 2018 gilt weiterhin. <i>Auszug aus der Stellungnahme vom 16.05.2018:</i> <i>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel, sowie eine Umspannstation. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann werden die Kosten nach den bestehenden Verträgen abgerechnet.</i> Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gewünscht.	Kenntnisnahme.
8.	Unitymedia BW GmbH	14.01.2019	Es werden keine Einwände vorgebracht.	Kenntnisnahme.
9.	Thüga Energienetze GmbH	13.12.2018	Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.	Kenntnisnahme.
10.	Industrie und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben	17.12.2018	Es werden keine Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme.
11.	Handwerkskammer Ulm	29.01.2019	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
12.	Zweckverband Neuravensburger Wasserversorgungsgruppe	11.12.2018	Das Wohngebiet wird über den Hochbehälter Mittenweiler mit Trinkwasser versorgt. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.	Kenntnisnahme.
13.	Gemeinde Neukirch	12.12.2018	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.



14.	Gemeinde Amtzell	12.12.2018	Belange der Gemeinde Amtzell sind nicht berührt.	Kenntnisnahme.
15.	Gemeinde Hergatz	09.01.2019	Keine Bedenken bzw. Einwendungen.	Kenntnisnahme.
16.	Gemeinde Kißlegg	11.12.2018	Belange der Gemeinde Kißlegg sind nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.
17.	Gemeinde Vogt	06.01.2019	Keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
19.	Stadtseniorenrat der Großen Kreisstadt Wangen im Allgäu	25.01.2019	Durch diese geplante Änderung ist es möglich, dass der so gewonnene Platz Raum bietet, um Eltern/Großeltern/Kinder etc. im Haus aufnehmen zu können. Diese Entwicklung wird vom Stadtseniorenrat ausdrücklich begrüßt.	Kenntnisnahme.
			<p>Auf die Aussagen zur Änderung des Bebauungsplanes 'Feld – 1. Änderung' wird ausdrücklich verwiesen; dies betrifft sowohl unsere Stellungnahme vom 01.06.2018 wie auch diejenige vom 03.11.2018.</p> <p><i>Auszug aus der Stellungnahme vom 01.06.2018 (zum Bebauungsplanverfahren 'Feld – 1. Änderung' - frühzeitige Beteiligung)</i></p> <p><i>Die Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit dem Kataster in einem Plan zeigt, dass es deutliche Verschiebungen in den durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren Flächen und dem tatsächlichen Standort der Gebäude gibt. Auch die bestehenden Verkehrsflächen (Fahr-bahn/Gehweg) stimmen in weiten Bereichen nicht mit der alten Planung überein.</i></p> <p><i>Denkbar wäre auch, nicht nur die Dachneigung zu ändern, sondern auch die überbaubaren Flächen dem Bestand anzupassen und durch eine mögliche Erweiterung Raum für Anbauten zu schaffen; dies könnte auch eine Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl bedeuten.</i></p> <p><i>Auch der bestehende Kinderspielplatz sollte in seiner derzeitigen Größe übernommen werden.</i></p> <p><i>Denkbar wäre auch, die Unterführung unter der L 333 im Plan entsprechend darzustellen.</i></p> <p><i>Die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen – drei an der Zahl – sind in der Örtlichkeit vorhanden.</i></p>	<p>Die Aussagen des Stadtseniorenrates zum Bebauungsplanverfahren 'Feld – 1. Änderung' sowie die Stellungnahme der Verwaltung werden nachfolgend wiedergegeben:</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung vom 06.08.2018:</u></p> <p><i>Den weiteren Anregungen wird nicht gefolgt. Die Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich eine kleine Änderung der bestehenden Örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf die bessere Ausnutzung der Dachgeschossflächen beinhalten.</i></p> <p><i>Weitreichendere Anpassungen wie z.B. Anpassung der Baugrenzen, Erhöhung der GRZ oder GFZ oder der Bestandssituation wären unverhältnismäßig. Der ursprüngliche Bebauungsplan ist aus dem Jahr 1976, Verschiebungen der damaligen Plandarstellungen mit der heutigen Bestandssituation sind in diesem Fall normal.</i></p>



		<p>Auszug aus der Stellungnahme vom 03.11.2018 (zum Bebauungsplanverfahren 'Feld – 1. Änderung' - formelle Beteiligung)</p>	<p>Die Tatsache, dass dieser Bebauungsplan mehr als 40 Jahre in seinen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht verändert wurde, bedeutet nicht, dass eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand nicht sinnvoll, wenn nicht sogar notwendig wäre.</p> <p>Dies auch deshalb, um ständige Einzelfallentscheidungen zu vermeiden, wenn es um planungsrechtliche Festsetzungen geht; siehe hierzu Ihre Aussage in der Begründung unter Ziffer 3, letzter Satz.</p> <p>Den Aufwand, den Änderungsplan an den Bestand anzupassen, halten wir für gerechtfertigt. Er könnte danach weitere Jahrzehnte rechtsverbindlich sein; Verschiebungen zwischen der Planung und der Ausführung sind nicht normal. Der Lageplan ist keine Planskizze und nicht beliebig auslegbar; er ist verbindlich in seinen Festsetzungen.</p> <p>Bei den Örtlichen Bauvorschriften fällt auf, dass nun gemäß Ziffer 1.3 – Dachdeckung – erstmals auch graue bis anthrazit farbige Dachsteine zulässig sein sollen. Durch die geplante Veränderung der Dachneigung kann eine optische Einwirkung auf die Dachlandschaft nicht ausgeschlossen werden. Nicht typisch hierzu sind für unsere Landschaft graue bis anthrazit farbige Dächer. Die im noch rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sollten u.E. deshalb nicht verändert werden.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung vom 16.11.2018:</u></p> <p>Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, zeitnah die Möglichkeit für weiteren Wohnraum zu schaffen. Weitreichendere Anpassungen des Bebauungsplans im Hinblick auf Baugrenzen, GRZ, GFZ oder die Bestandssituation wären unverhältnismäßig und in diesem Fall nicht das Ziel dieser Bebauungsplanänderung.</p> <p>Der Bebauungsplan ist auch in seiner vorliegenden Form für die nächsten Jahre rechtsverbindlich, es bedarf keiner gänzlichen Neuauflage.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die erlaubte Farbgebung bei der Dachgestaltung entspricht den Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne der Stadt Wangen aus den letzten Jahren. Somit ist eine Einheitlichkeit gegeben. Auch der Bebauungsplan „Knobel III“ im Nordosten des Plangebietes setzt u.a. Grau als zulässige Farbe fest.</p> <p>Durch die geplante Veränderung der möglichen Dachneigung wird sich zwar die Dachlandschaft verändern, eine weitreichendere Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbilds ist jedoch nicht zu befürchten.</p>
		<p>Beim Vergleich der Festsetzungen von 1976 mit den nun formulierten 'Örtlichen Bauvorschriften' fragen wir uns, mit welcher Begründung alte Festsetzungen ohne jegliche Veränderung hier sich wiederfinden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme der Verwaltung vom 06.08.2018 und 16.11.2018.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, zeitnah die Möglichkeit für weiteren Wohnraum zu schaffen. Weitreichendere Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wären unverhältnismäßig und in diesem Fall nicht das Ziel dieser Bebauungsplanänderung.</p>	
		<ul style="list-style-type: none">Mit welcher Begründung wurde die Festsetzung zur Gestaltung der Hauptgebäude verändert?	<p>Die Regelungen zur Gestaltung der Hauptgebäude wurden den Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne der Stadt Wangen bzw. der angrenzenden Bebauungspläne angepasst. Somit ist eine Einheitlichkeit gegeben.</p>	



			<ul style="list-style-type: none">• Weshalb soll nun bei der Dachdeckung Material zugelassen werden, welches für unsere Landschaft –insbesondere für den ländlichen Raum- untypisch ist?	Die erlaubte Farbgebung bei der Dachgestaltung entspricht den Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne der Stadt Wangen aus den letzten Jahren. Somit ist eine Einheitlichkeit gegeben. Auch der Bebauungsplan „Knobel III“ im Nordosten des Plangebietes setzt u.a. Grau als zulässige Farbe fest.
			<p>Andere Festsetzungen wurden ersatzlos fallen gelassen; auch hierfür sollte es plausible Erklärungen geben.</p> <p>Noch ein genereller Hinweis sei erlaubt. Bei Änderungen dieser Art sollte u. E. dafür Sorge getragen werden, dass sowohl bei der Bürgerbeteiligung – insbesondere der Betroffenen – wie auch bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange die bisherigen Regelungen (Festsetzungen) zur Kenntnis gebracht werden; nur so kann eine Beurteilung zu möglichen, positiven wie auch negativen Auswirkungen erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Änderungen wurden am Anfang des textlichen Teils (Anlage 2b) kenntlich gemacht. Diese können im Detail anhand des Bebauungsplans 'Feld – Erweiterung', rechtskräftig seit 25.07.1997, nachvollzogen werden. Die überarbeiteten Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Bebauungsplänen der Stadt Wangen der letzten Jahre. Das hat auch mitunter zur Folge, das nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen ersatzlos gestrichen werden.</p>
			Für eine weitere Beteiligung am Verfahren wären wir dankbar.	Kenntnisnahme und Beachtung.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.11.2018 bis 04.01.2019 mit der Vorentwurfsfassung vom 29.08.2018 statt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.