

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 04.11.2019

Drucksache Nr. **2019/191**  
Federführung Fachbereich Stadtplanung  
Sachbearbeiter Ludwig Petzoldt  
Stand 21.08.2019  
Aktenzeichen 628.6  
Mitwirkung

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schulstraße Ost" (Niederwangen) mit Örtlichen Bauvorschriften: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beschließt für den im Lageplan vom 22.07.2019 dargestellten Bereich die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schulstraße Ost“ mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, 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.

#### **Sachdarstellung**

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>. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Lageplan vom 22.07.2019 dargestellt.

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 der Architektin (Heinrich, Tettang) 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.

Der Ortschaftsrat Niederwangen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.10.2019 einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat Wangen gefasst.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlagen**

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schulstraße Ost“, Lageplan Geltungsbereich, in der Fassung vom 22.07.2019
- 2.1 Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schulstraße Ost“ mit Örtlichen Bauvorschriften, Textteil mit Begründung, in der Fassung vom 22.07.2019
- 2.2 Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schulstraße Ost“ mit Örtlichen Bauvorschriften, Planteil, in der Fassung vom 22.07.2019
- 3.1 Bauvorhaben Schmitt, Grundriss EG, in der Fassung vom 11.07.2019
- 3.2 Bauvorhaben Schmitt, Grundriss DG, in der Fassung vom 11.07.2019
- 3.3 Bauvorhaben Schmitt, Grundriss UG, in der Fassung vom 11.07.2019
- 3.4 Bauvorhaben Schmitt, Ansicht Süd, in der Fassung vom 11.07.2019
- 3.5 Bauvorhaben Schmitt, Ansicht Nord, in der Fassung vom 11.07.2019
- 3.6 Bauvorhaben Schmitt, Ansicht Ost, in der Fassung vom 11.07.2019
- 3.7 Bauvorhaben Schmitt, Ansicht West, in der Fassung vom 11.07.2019
- 3.8 Bauvorhaben Schmitt, Schnitt, in der Fassung vom 11.07.2019