

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 27.04.2020

Drucksache Nr. **2020/095**
Federführung Fachbereich Stadtplanung
Sachbearbeiter Sylvia Murray
Stand 17.03.2020
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

Bebauungsplan "Reitverein" mit Örtlichen Bauvorschriften - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans „Reitverein“ abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage vom 09.12.2019 berücksichtigt.
Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend den Abwägungsvorschlägen in der Anlage.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die während der erneuten Offenlage und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage vom 19.03.2020 berücksichtigt.
Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB entsprechend den Abwägungsvorschlägen in der Anlage.
3. Der Gemeinderat beschließt nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO), den Bebauungsplan „Reitverein“ sowie nach § 4 GemO in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 19.03.2020, als Satzung.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat der Stadt Wangen hat in seiner Sitzung am 25.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planauslage in der Zeit vom 19.03.2019 bis 19.04.2019 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand parallel statt.
Entsprechend der beigefügten Abwägungstabelle in der Fassung vom 09.12.2019 wurden

von Seiten der Behörden Stellungnahmen eingereicht. Von Seiten der Bürger ging keine Stellungnahme ein.

Nachfolgend sind die wesentlichen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung zusammengestellt. In ihrer Gesamtheit sind die Bewertungen der Stellungnahmen der Abwägungstabelle zu entnehmen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Stellungnahmen der Behörden

- Vom Landratsamt Ravensburg (LRA) – SG Landwirtschaft, Gewerbeaufsicht und Abwasser wird auf die ordnungsgemäße Lagerung und Ausbringung des Pferdemistes, die spätestens im Baugenehmigungsverfahren darzustellen ist, hingewiesen.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Das SG Naturschutz (LRA) weist darauf hin, den Reflexionsgrad von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zu ergänzen. - Dem Hinweis wird gefolgt. Des Weiteren wird um eine Klarstellung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung der Ökopunkte gebeten. – Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die planexterne Wiedervernässungsmaßnahme mitsamt Bilanzierung im Rahmen des Umweltberichts noch einmal detaillierter dargelegt.
- Von Seiten des SG Oberflächengewässer (LRA) erfolgt der Hinweis den Gewässerrandstreifen von 5 m gemessen ab Böschungsoberkante des Triebwerkskanals einzuhalten und im Plan darzustellen sowie die Verbotsbestände in diesem Bereich als Hinweise aufzunehmen. Des Weiteren seien artenschutzrechtliche Hinweise dauerhaft einzuhalten.
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Das Regierungspräsidium Freiburg empfiehlt die Hinweise um einen Hinweis zur Geotechnik zu ergänzen.
- Der Anregung wurde gefolgt.
- Netze BW weist auf die Verkabelung der 20-kV-Freileitung hin. Das Projekt befindet sich derzeit in der Projektierung (für Sommer 2020 vorgesehen).
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Der Stadtseniorenrat weist auf die Anforderungen an Werbeanlagen – Ziff. 2 der Örtlichen Bauvorschriften hin und gibt als Anregung mit, dass darauf hingewiesen werden soll, dass diese weder in die freie Landschaft noch in Richtung Lindauer Straße abstrahlen.
- Der Hinweis wird als Ergänzung aufgegriffen.
- Die Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Wangen gibt zu bedenken, dass es zu vage sei von der Vermeidung unnötiger Lichtabstrahlung in die freie Landschaft oder von insektenfreundlicher Beleuchtung zu sprechen. Des Weiteren wird auf Maßnahmen hingewiesen, die gegen Vogelschlag einzuplanen sind.
– Im Rahmen der Abwägung wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass die Möglichkeiten artenschutzrelevanter Festsetzungen im Bebauungsplan insbesondere in Bezug auf das Nutzerverhalten oder auf die konkrete Bauausführung nicht weiter detailliert werden kann. Die besonderen artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbot, Störungsverbot etc.) sind bereits gesetzlich in § 44 BNatSchG geregelt. Der Hinweis zum Vogelschlag wird berücksichtigt und im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB – Stellungnahmen

Aus der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde zur Gestaltung der Reitanlage (Fläche, Gestaltung, Größe der Gebäude) ein architektonischer Wettbewerb durchgeführt. Der bisherige Bebauungsplanentwurf wurde bewusst vage gehalten und diente zunächst als Grundlage für den Wettbewerb. Um jedoch die Umsetzung des Siegerentwurfs zu ermöglichen, wurde die Anpassung einiger planungsrechtlicher Festsetzungen notwendig. Die Änderungen betreffen i. W. folgende Punkte:

- geringfügige Verschiebung der Baugrenze nach Westen und Osten,
- Änderung bei der zulässigen Überschreitung und Berechnung der GRZ sowie der hierzu erfolgten Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Öffentliche Verkehrsflächen wurden aus dem Plan herausgenommen und werden vertraglich geregelt,
- Anpassung der max. Höhe baulicher Anlagen von 12,5 m auf 14 m über Gelände (556,5 m ü.NN),
- Abweichende Bauweisen: zulässig sind Gebäudelängen bis 125 m (bisher 100 m).

Diese Anpassungen haben zu wesentlichen Änderungen geführt, weshalb der Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 10.02.2020 bis 10.03.2020 öffentlich ausgelegt wurde. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand parallel statt. Entsprechend der beigelegten Abwägungstabelle in der Fassung vom 19.03.2020 wurden diesbezüglich von Seiten der Behörden eingereicht. Von Seiten der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein. Nachfolgend sind die wesentlichen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung zusammengestellt. In ihrer Gesamtheit sind die Bewertungen der Stellungnahmen der Abwägungstabelle zu entnehmen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB – Stellungnahmen der Behörden

- Vom SG Naturschutz (LRA) erfolgt der Hinweis auf die Zuordnung der überschüssigen Ökopunkte. – Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird verwaltungsintern geklärt.
- Das SG Oberflächengewässer weist nochmals auf die nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens hin. – Seitens der Verwaltung wird in der Abwägung darauf hingewiesen, dass der Gewässerrandstreifen südöstlich angrenzt und sich außerhalb des Plangebiets befindet. In der Planzeichnung wurde darauf hingewiesen. Somit wird auf eine weitere Kennzeichnung verzichtet.
- Vom SG Bodenschutz wird zu bedenken gegeben, dass sich die GRZ auf 0,9 erhöht. – Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass in der Ermittlung der GRZ auch Reitplätze und Pferdekoppeln enthalten sind, im Rahmen dessen nur eine geringere Beeinträchtigung des Bodens zu erwarten ist.
- Der Stadt seniorenrat weist auf eine mögliche Lichtabstrahlung von Werbeanlagen in Richtung Lindauer Straße hin. Weiterhin bestehen Bedenken zur Erschließung sowie auch zu Festsetzungen der Einfriedung. – Im Rahmen der Abwägung wird darauf hingewiesen, dass Leuchtwerbung in den Örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen ist. Auf eine weitere Konkretisierung wird verzichtet. Die Themen wie z. B. die Erschließung und auch die Einfriedung werden vertraglich direkt zwischen der Stadt und dem Reitverein geregelt.
- Von Seiten des Fachbereichs Baurecht der Stadt Wangen im Allgäu kamen folgende Hinweise:
 1. Die Erschließung muss per Baulast gesichert werden. - Die Erschließung der Reitanlage wird vertraglich zwischen Stadt und Reitverein geregelt.
 2. Es wird auf die Klarstellung einiger Textpassagen im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen („Art und Maß der Nutzung“, „Grundflächenzahl“, „Baugrenze“ etc.) hingewiesen. - Diese werden wie

- vorgeschlagen übernommen.
3. Hinweise zur Gestaltung der Reitanlage im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften sollten noch einmal überarbeitet werden. – Auf eine Überarbeitung wird verzichtet, da die gestalterischen Belange detailliert in einem Vertrag zwischen Stadt und Reitverein festgehalten werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB – Stellungnahmen

Aus der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen haben lediglich zu redaktionellen Anpassungen geführt. Eine erneute Auslegung und Beteiligung ist somit nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

1. Bebauungsplan „Reitverein“ - Planzeichnung (in der Fassung vom 19.03.2020)
 - 1.1. Darstellung der Änderung in der Planzeichnung (in der Fassung 09.12.2019)
2. Bebauungsplan „Reitverein“ - Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung (in der Fassung vom 19.03.2020)
3. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Reitverein“ (in der Fassung vom 09.12.2019)
4. Abwägung der Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (in der Fassung vom 09.12.2019)
5. Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (in der Fassung vom 24.03.2020)
6. FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Reitverein“ vom 15.04.2019

