



## **öffentliche Sitzung**

30.05.2022

Gemeinderat Langenargen

---

AZ: 621.4:0068  
SV Nr. 2022/077

Ersteller: Peter Hinkel

---

### **Bebauungsplan "Naturella"**

#### **Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

**hier: Beratung und Abwägung über die bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen sowie Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften gem § 13 a BauGB, § 10 BauGB, § 74 LBO und § 4 GemO**

---

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen macht sich die Abwägungsvorschläge aus der beiliegenden Abwägungstabelle nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander zu Eigen. Die Abwägung wird gebilligt.**
- 2. Die übrigen vorgebrachten Anregungen werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht berücksichtigt.**
- 3. Der Gemeinderat billigt den gemäß Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2020 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführte Planentwurf mit Stand 16.05.2022 von Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Naturella“ und beschließt diesen gem. § 10 BauGB, § 74 LBO und § 4 GemO als Satzung.**

### **Sachverhalt:**

In der öffentlichen Sitzung am 29.06.2020 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Naturella“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha gemäß der dargestellten Abgrenzung.

In der öffentlichen Sitzung am 19.07.2021 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes „Naturella“ mit Stand 06.07.2021 gebilligt, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlichen Belangen beschlossen.

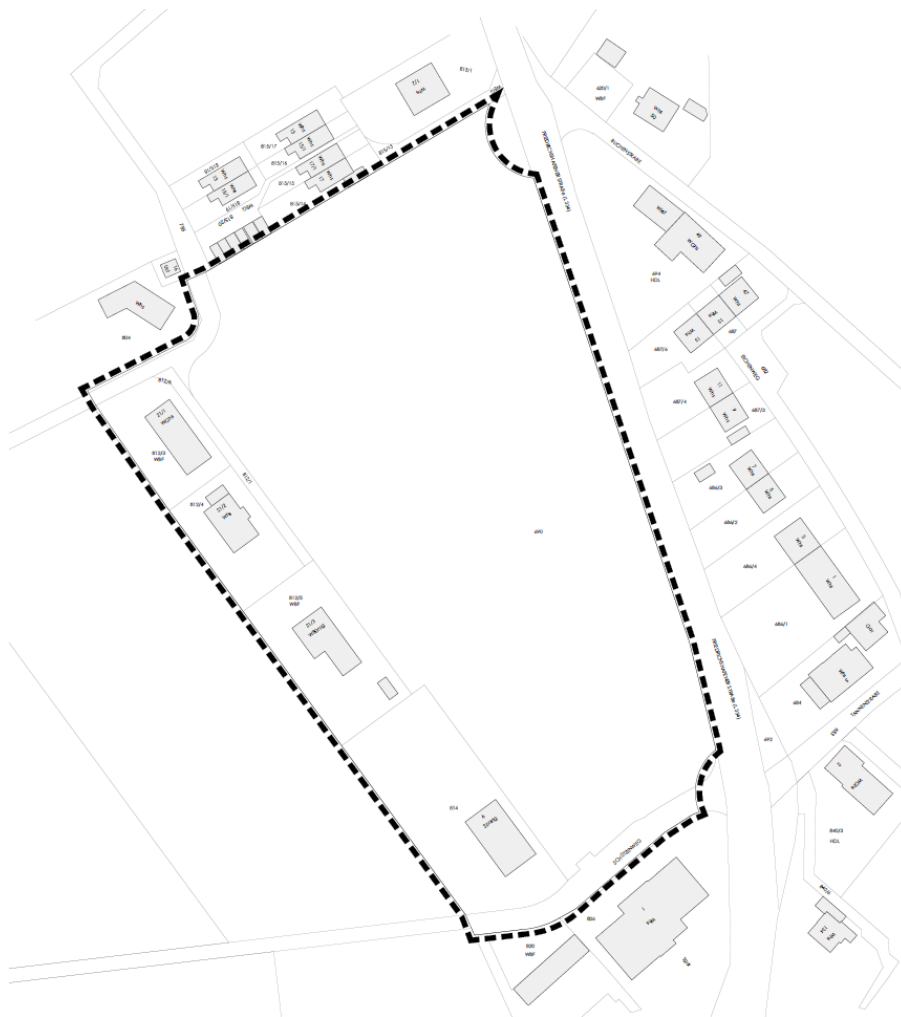
Am 22.09.2021 hat im Vorfeld zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden. Das Protokoll der Veranstaltung liegt den Sitzungsunterlagen bei. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Zeitraum vom 23.09.2021 – 11.10.2021 stattgefunden. Die Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung liegen den Sitzungsunterlagen bei.

In der öffentlichen Sitzung am 13.12.2021 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes „Naturella“ mit Stand 30.11.2021 gebilligt, sowie die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlichen Belangen beschlossen.

In der öffentlichen Sitzung am 30.01.2022 hat der Gemeinderat aufgrund von nachträglichen Änderungen der Anzahl der Vollgeschosse im WA 2 (siehe Punkt III) den Beschluss zur förmlichen Beteiligung vom 13.12.2021 zurückgenommen und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand 14.01.2022 gebilligt sowie einen neuen Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit auf Grundlage des Entwurfs vom 14.01.2022 beschlossen.

Zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen auf Kosten der Fränkel AG und Sicherstellung der Planungsziele der Gemeinde (u.a. sozial geförderter Wohnungsbau) wurde im weiteren Verfahren ein städtebaulicher Vertrag zwischen Ge-

meinde und Fränkel AG abgeschlossen.



Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz) (Planstatt Senner, o. M.).

### Anpassung der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, die vom 23.09.2021 bis zum 11.10.2021 stattgefunden hat, sind Stellungnahmen durch die Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangen. Die Stellungnahmen wurden gemäß dem Abwägungsvorschlag, der den Unterlagen beiliegt, abgewogen und der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet bzw. angepasst.

### Anpassungen der Planung im Anschluss an die Sitzung vom 13.12.2021

In der Sitzung am 13.12.2021 wurde kurzfristig noch die Änderung der Vollgeschosse von wie bisher zwei Vollgeschossen im WA 2 auf drei Vollgeschosse im WA 2 durch den Vorhabenträger und die Planer eingebracht. Diese Änderung war nicht Bestandteil des Entwurfs vom 30.11.2021 welcher im Vorfeld an die Sitzung an die Gemeinderäte versandt wurde. In der Sitzung hatte der Gemeinderat deshalb den Beschluss zur förmlichen Beteiligung zunächst ohne die Aufnahme der vorgestellten Änderungen gefasst. Der Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung haben dem Vorhabenträger die Möglichkeit gewährt, in der Gemeinderatssitzung am 31.01.2022 diese Änderungen nochmals zu erläutern und darzustellen, um einen neuen Beschluss der förmlichen Beteiligung mit der Änderung der Vollgeschosse im WA 2 von zwei auf drei Vollgeschosse zu beschließen. Die Änderungen wurden in der Sitzung am 31.01.2022 durch das Architekturbüro Plösser Architekten GmbH und die Planstatt Senner vorgestellt und erläutert. Der Gemeinderat billigte die vorgestellte Planung und beauftragte die Verwaltung, die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchzuführen.

### Anpassungen der Planung im Rahmen der förmlichen Beteiligung

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung, die vom 24.02.2022 bis zum 25.03.2022 stattgefunden hat, sind Stellungnahmen durch die Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangen. Die Stellungnahmen wurden gemäß dem Abwägungsvorschlag, der dieser Vorlage als „Abwägungstabelle“ als Anlage beiliegt, abgewogen und der Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung in manchen Punkten angepasst bzw. klargestellt. Auf Grundlage der Stellungnahmen wurden am Bebauungsplan zum einen Anpassungen an der textlichen Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser vorgenommen. Zum anderen wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt im Planteil des Bebauungsplanes weitere Retentionsmulden aufgenommen und bestehende Mulden geringfügig angepasst.

Diese nach Durchführung der Offenlage am Entwurf des Bebauungsplans vorgenommenen Änderungen bedingen keine erneute Offenlage des Bebauungsplans. Mit den Anpassungen von Retentionsmulden in der Planzeichnung wird Anregungen der be-

troffenen Fachbehörden des Landratsamtes Bodenseekreis Rechnung getragen. Da die Fränkel AG als Eigentümerin der betroffenen Flächen mit der Anpassung einverstanden ist und im Übrigen eine abwägungsrelevante Betroffenheit Dritter nicht besteht, wäre eine erneute Beteiligung eine bloße Förmerei, weshalb die Rechtsprechung eine nochmalige Auslegung nicht als erforderlich ansieht.

Unabhängig von den eingegangenen Stellungnahmen wurde in den textlichen Festsetzungen eine Klarstellung der Anrechnung von Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche auf die GRZ für den Bereich des WA 1 vorgenommen, da in diesem keine GRZ festgesetzt wurde. Da es sich hier lediglich um eine Klarstellung einer im Planentwurf der Offenlage bereits enthaltenen Festsetzung handelt, erfordert auch dies keine erneute Offenlage.

In der Begründung zum Bebauungsplan, wurde des Weiteren bei der Beschreibung der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ein Verweis auf den Freiflächengestaltungsplan und die Gestaltung der Fläche als Grundlage für die hier getroffene Festsetzung aufgenommen. Da es sich hier nur um eine Erläuterung und Klarstellung in der Begründung handelt und die Festsetzung bestehen bleibt, ist hier ebenfalls keine erneute Offenlage erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, den im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Naturella" in der Fassung vom 16.05.2022 als Satzung zu beschließen. Die Satzung findet sich in den Anlagen im Textteil des Bebauungsplanes auf Seite 5 + 6.

### **Kosten/Finanzierung:**

Der Gemeinde entstehen keine weiteren Kosten.

### **Anlagen:**

- Anlage 01: BPL\_Naturella\_TEXT\_VE
- Anlage 02: BPL\_Naturella\_Begruendung\_VE
- Anlage 03: BPL\_Naturella\_PLAN\_VE-vBP\_A2\_hoch (2)
- Anlage 04: BPL\_Naturella\_Umweltreport

Anlage 05: Abwägungstabelle\_Förmliche\_Beteiligung  
Anlage 06: Abwägungstabelle\_Frühzeitige\_Beteiligung  
Anlage 07: E-A0 querpdf-Freiflächengestaltung reduziert  
Anlage 08: GU-Schallimmissionsschutz-B-Plan Naturella,  
Anlage 09: Wohnbebauung Naturella - Geotechnischer Bericht  
Anlage 10: Ergänzende Stellungnahme\_abfallrechtliche Vorbewertung + Anhang  
Anlage 11: Naturella Langenaergen Erläuterungsbericht Entwässerung  
Anlage 12: Protokoll Infoveranstaltung vom 22.09.2022  
Beteiligte Bereiche:  
Ortsbauamt  
Bürgermeister