

Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan „Naturella“ in Langenargen

Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der förmlichen Beteiligung

nach § 3 (2) BauGB sowie nach § 4 (2) BauGB

Stand: 16.05.2022

A TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE – EINGEGANGENE ANREGUNGEN UND BEDENKEN

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 (2) BauGB, die vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 durchgeführt wurde, sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Regierungspräsidium Tübingen; Schreiben vom 10.03.2022	3
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau; Schreiben vom 04.10.2021	5
Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion; Schreiben vom 11.03.2022	5
Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege; Schreiben vom 11.03.2022.....	6
Regierungspräsidium Tübingen Referat 53.2 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz und Gewässerökologie;	7
Schreiben vom 11.03.2022	7
Landratsamt Bodenseekreis; Schreiben vom 25.03.2022	8
Regionalverband Bodensee - Oberschwaben; Schreiben vom 25.03.2022.....	14
IHK Bodensee - Oberschwaben; Schreiben vom 07.03.2022.....	14
Thüga Energienetze GmbH; Schreiben vom 29.03.2022	15
Vermögen und Bau Amt Ravensburg; Schreiben vom 01.03.2022.....	15

B ÖFFENTLICHKEIT

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 (2) BauGB, die vom 24.02.2022 bis 25.03.2022 durchgeführt wurde, sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Private Stellungnahme I; Schreiben vom 24.03.202216

A TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE – EINGEGANGENE ANREGUNGEN UND BEDENKEN

Regierungspräsidium Tübingen; Schreiben vom 10.03.2022

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p><u>(1) Raumordnung / Bauleitplanung</u> Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. .</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>(2) Raumordnung / Einzelhandel</u> Die Gemeinde Langenargen beabsichtigt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzbarmachung eines ehemaligen Werkgeländes.</p> <p>Als Art der baulichen Nutzung sollen „allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ festgesetzt werden. Die im Mischgebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzung orientieren sich an den aktuell vorhandenen Nutzungen im Bestand, am Allgemeinen Wohngebiet sowie der übrigen Umgebungsbebauung. In beiden Gebietsarten ist großflächiger Einzelhandel nach der Art der baulichen Nutzung unzulässig. Aufgrund der Größe des Plangebiets für das Mischgebiet ist dort auch nicht das Entstehen einer Agglomeration zu befürchten.</p> <p>Aus Sicht des Einzelhandels werden daher keine raumordnungsrechtlichen Bedenken geltend gemacht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan „Naturella“ in Langenargen

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>II. Straßenwesen</p> <p>Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine Einwendungen gegen die Abwägung der Gemeinde zum vorgelegten Bebauungsplan. Die straßenrechtlichen Belange unserer Stellungnahme vom 07.10.2021 wurden entsprechend berücksichtigt und in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird um Zusendung einer Planfertigung gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>III. Naturschutz</p> <p>Die Belange der höheren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen.</p> <p>Wir verweisen daher auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, die ganz überwiegend die naturschutzrechtlichen Belange vertritt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan „Naturella“ in Langenargen

Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau; Schreiben vom 04.10.2021

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
B Stellungnahme Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-10171 vom 04.10.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion; Schreiben vom 11.03.2022

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
STELLUNNAHME: Weder liegt Wald innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, noch liegt Wald innerhalb des nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung vorgeschriebenen Waldabstandsbereichs von 30 Metern.	Wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege; Schreiben vom 11.03.2022

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunst- denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>2. Archäologische Denkmalpflege</u> Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine archäolo- gischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologi- sche Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Ge- meinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Me- tallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mau- erreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unveränder- tem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan „Naturella“ in Langenargen

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	

Regierungspräsidium Tübingen Referat 53.2 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz und Gewässerökologie;

Schreiben vom 11.03.2022

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Das Vorhaben steht in keiner Beziehung der von uns vertretenen Interessen an Gewässern I. Ordnung. Wir haben dem Vorhaben nichts entgegenzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Bodenseekreis; Schreiben vom 25.03.2022


Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p>I. <u>Belange des Planungsrechts:</u> Aus der öffentlichen Bekanntmachung geht nicht hervor, dass es sich um ein Verfahren gem. § 13a BauGB handelt.</p>	<p>Im Rahmen des Aufstellungsbeschluss, wurde bekannt gemacht, dass es sich um ein 13 a Verfahren handelt und in diesem Verfahren auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann. Im Rahmen des Satzungsbeschlusses und der ortsüblichen Bekanntmachung, wird ebenfalls nochmals auf diesen Umstand verwiesen und dies bekannt gemacht. Eine Verpflichtung zur Bekanntmachung des Hinweises auf ein 13 a Verfahren nach BauGB besteht an dieser Stelle nicht.</p>
<p>II. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>Die Abwasserbeseitigung wird in der Festsetzung 4.8, der Begründung (Nr. 7.7.) und im Erläuterungskonzept der Firma Fränkel vom 01.12.2021 widersprüchlich beschrieben.</p> <p>Grundsätzlich darf das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser nicht unbehandelt in den Untergrund versickert werden. Für die Ausführung der Versickerungsmulden ist eine Abteufung in den tiefliegenden Schmelzwassersand nicht zulässig.</p> <p>Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist daher nicht gesichert, wir bitten um eine Aktualisierung der Planunterlagen und um Vorlage des Wasserrechtsgesuches beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept wurde überarbeitet und mit dem Landratsamt abgestimmt. Die entsprechenden Vorgaben, wurden in den Unterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen und eingearbeitet.</p>
<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>zu I.: § 13a Abs. 3 BauGB</p> <p>zu II.: § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB, §§ 55 Abs. 2 und 60 WHG, § 48 WG; Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>die dezentrale Beseitigung von Niederschlags-wasser vom 22.03.1999 GBI S. 157</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>zu I.: Auf die erweiterte Hinweispflicht hatten wir bereits in unserer Stellungnahme vom 11.10.2021 aufmerksam gemacht.</p>	
<p>zu II.: Ausarbeitung und Konkretisierung einer zulässigen Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet in Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Stellungnahme zuvor.</p>
<p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>---</p>	<p>--</p>
<p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p>I. <u>Belange des Planungsrechts:</u> Wir weisen darauf hin, dass bei den Rechtsgrundlagen das BauGB, BNatSchG und die LBO nicht mit dem aktuellen Rechtsstand angegeben sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die aktuelle Rechtsgrundlage wird ergänzt.</p>
<p><u>II Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>1. Da sich die Ausführungsplanung und Umsetzung der Baumaßnahmen nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu richten hat, sollten grundsätzlich bautechnische Notwendigkeiten für die Beseitigung von zum Ersatz festgesetzten Gehölzen nicht</p>	<p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass alle zum Erhalt festgesetzten Bäume erhalten werden können. Sollte dennoch ein</p>

Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan „Naturella“ in Langenargen

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>aufzutreten (Festsetzung 4.15). Sollte aus anderen Gründen die zum Erhalt festgesetzten Gehölze abgehen, ist ein Ersatz durch die gleiche Art zu schaffen – ausnahmsweise kann auch eine andere heimische Art der gleichen Ordnung (Große Bäume, wie z.B. Rotbuche, gehören zur 1. Ordnung) Verwendung finden. Da die Pflanzlisten für Bäume auch zahlreiche nicht heimische Baumarten enthalten, ist der Verweis darauf nicht geeignet.</p>	<p>Baum aus z.B. Verkehrssicherungsgründen nicht erhalten werden können, ist dieser zu ersetzen.</p> <p>Die Pflanzliste wurde klargestellt und die heimischen Arten gekennzeichnet. Entsprechend wird weiterhin auf die Pflanzliste verwiesen.</p>
<p>2. Die in der Abwägung aufgeführte Zielsetzung einer klimawandelrobusten Bepflanzung kann auch durch einheimisch Gehölze erreicht werden, ggf. ergänzt um Südost- und südeuropäische Arten. Ostasiatische und nordamerikanische Arten sollten zum Außenbereich hin vermieden werden. Auf invasive Arten, wie die Robinie sollte gänzlich verzichtet werden.</p>	<p>Die Pflanzliste wird klargestellt. Invasive Arten werden gestrichen, weitere heimische Arten ergänzt. Aufgrund der Klimatoleranz werden jedoch auch nicht heimische Bäume in der Pflanzliste belassen, da sich die Planung im Innenbereich befindet. Es wird im Umweltbericht der Hinweis ergänzt, dass zum Ortsrand hin nur heimische Arten zulässig sind.</p>
<p>3. Wir gehen davon aus, dass das Planzeichen 13.2.1 um die Wohnbaufläche das Pfg 4 kennzeichnet. Die Zuordnung könnte im Planteil deutlicher gemacht werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>4. Es wird angeregt den Anteil von Rasenflächen zugunsten von mageren Blühflächen zu reduzieren z. B. an der Böschung zur Tiefgarage und um die Gebäude 5-9 (siehe Freiflächengestaltungsplan). Dadurch könnte weiteres ökologisches Verbesserungspotential erschlossen werden und bei geeigneter Anlage Pflegeaufwand (Rasenmähen) gemindert werden.</p>	<p>Die Gestaltung der Rasenflächen ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Inwieweit hier Blühflächen angelegt werden, ist dem Bauherrn offengelassen.</p>
<p>5. Wir bitten den angepassten Wert für die Kleintierdurchlässigkeit auf S. 19 der Begründung, vierter Unterpunkt, ebenfalls zu ändern.</p>	<p>Der Wert wird entsprechend in der Begründung angepasst und wie in den Festsetzungen aufgenommen.</p>
<p>6. Auf neue Erkenntnisse im Zusammenhang mit Vogelschlag an Glas weisen wir hin. Die Ausführungen von Schmid et.al. 2012 sind inzwischen aktualisiert. Insbesondere die weitgehende Wirkungslosigkeit von UV-Markierungen sind hervorzuheben. Gläser mit geringer Außenreflexion mindern die Gefahr von Vogelschlag,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Thema Vogelschlag wurde bereits in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.10 berücksichtigt Der Hinweis auf das Arbeitspapier der LAG VSW wird ergänzt.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>müssen aber durch zusätzliche Maßnahmen ergänzt werden (siehe https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/natur-schutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/, LAG VSW, Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas - Beschluss 21/01).</p>	
<p>II. <u>Belange des Immissionsschutzes:</u> Die in der Schallimmissionsprognose vom 25.11.2021 nachvollziehbar begründeten und vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Da in den Festsetzungen auf dieses Gutachten verwiesen wird sollte dieses in § 2 der Satzung als Bestandteil mit aufgeführt werden. In der Begründung wird in Nr. 7.12 festgestellt, dass entsprechend dem Gutachten passive Maßnahmen festgesetzt werden. Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind aktive Maßnahmen, z. B. Lärmschutzwände, vorzuziehen, die eine Einhaltung der Orientierungswerte bereits am Rande der Bauflächen und somit lärmgeschützte Terrassen etc. ermöglichen. Es wird daher empfohlen in der Begründung anzugeben, warum aktive Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung als wenig geeignet bewertet wurden.</p>	<p>Aktive Maßnahmen besonders aufgrund des Verkehrslärms, sind entlang der L 334 nicht umsetzbar, da hier die Platzverhältnisse, mit der geplanten Erschließung sowie der Anbauverbotszone, in der gemäß des Straßenbauträgers keine baulichen Anlagen zulässig sind, keine aktiven Maßnahmen wie ein Lärmschutzwall, oder eine Lärmschutzwand umsetzbar. Zusätzlich ist eine mehrere Meter hohe Lärmschutzwand oder Wall entlang der Landesstraße aus städtebaulicher Sicht und der beengten Platzverhältnisse nicht vertretbar und gewünscht, da diese nah an die Bebauung heranrücken würden.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose ist nicht unter § 2 der Satzung aufzunehmen. Die Satzung bezieht sich inhaltlich allein auf die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, d.h. auf den Rechtsgehalt des Bebauungsplans. Auch die Begründung ist nicht Bestandteil des Satzungsbeschlusses, sondern dem Bebauungsplan lediglich beizufügen (§ 2a BauGB). Entsprechend ist auch eine Schallimmissionsprognose, die der Begründung eines Bebauungsplans regelmäßig als Anlage beigefügt wird, nicht Gegenstand der Satzung und auch nicht im Satzungstext aufzunehmen.</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
	In der Begründung wird dieser Sachverhalt ergänzt und genauer der Verzicht für Aktive Schutzmaßnahmen dargestellt.
<p>II. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>1. Bodenschutz / Altlasten: Gegenüber den Scoping-Unterlagen wurde mittlerweile die Fläche des Schützenvereins mit in die Überplanung einbezogen. Durch die geplante Stilllegung/Rückbau der Schießanlage ist diese als Altlastenverdachtsfläche neu zu erfassen. Unter 6.1 Altlasten sollte in den bestehenden Text daher als zweitletzter Absatz eingefügt werden: „Unter Nr. 06350 ist ein Altstandort mit der Bezeichnung „Schützenweg 6; AS Schießstandanlage.“ erfasst. Bei diesem Altstandort ist der auf dem Freigelände befindliche Schießstand möglicherweise mit Schwermetallen belastet.“ In Satz 1 ist die Anzahl auf drei zu korrigieren.</p> 	Wird zur Kenntnis genommen. Die Altlastenverdachtsfläche wird im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen und der Hinweis unter Punkt 6.1 aufgenommen, sowie die Anzahl entsprechend korrigiert.
Im Rechtsplan ist in der Legende das korrekte Planzeichen 15.12 analog der Ausweisung im Plan für die Altlastenverdachtsfläche zu verwenden. Bislang nicht ersichtlich ist die Darstellung der Abgrenzung der Flächen Nr. 04348 und Nr. 06350. Die neue Fläche Nr. 06350 ist wie nebenstehend rot aufgezeigt abgegrenzt.	Das Planzeichen wird in der Legende entsprechend angepasst. Die Altlastenflächen 04348, sowie 06350 auf der Fläche des Schützenvereins wird im Plan nachrichtlich übernommen.

Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan „Naturella“ in Langenargen

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>V. <u>Belange der Abfallwirtschaft:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die NA-Fläche in WA1 bei Gebäude 4 aufgrund fehlender Wendemöglichkeit durch Abfallsammelfahrzeuge nicht angefahren werden kann.</p>	<p>Die Abfallcontainer, werden an den Tagen der Müllabholung entlang der Durchfahrt so platziert, dass eine Abholung ohne wenden des Müllfahrzeugs ermöglicht wird.</p>
<p>V. <u>Belange des Verkehrsrechtes:</u> Es wird gebeten die nachrichtlich aufgenommenen Sichtdreiecke gemäß der RASSt einzuzeichnen.</p>	<p>Die Sichtdreiecke sind gemäß den gängigen Richtlinien nachrichtlich in der Planzeichnung aufgenommen.</p>
<p>VI. <u>Belange des ÖPNV:</u> Die Planung hat unmittelbare Auswirkungen auf die im Schützenweg bestehende Bushaltestelle „Langenargen-Bierkeller“. Dort verkehren die Firmen Strauß und RAB mehrfach täglich mit ihren Linien 224 (Strauß) und 7587 (RAB). Es ist zu gewährleisten, dass die Straßenbreite des Schützenweges nicht verringert wird, damit dort auch weiterhin zwei Busse aneinander vorbeifahren können. Zudem darf keine Ausfahrt vom „Naturella“-Grundstück aus über die Haltestelle verlaufen, da die Fahrpläne teilweise kurze Aufenthaltszeiten an der Haltestelle vorsehen, die eine mögliche Ausfahrt versperren würden. Die Haltestelle und der Schützenweg muss auch während Bauzeiten immer uneingeschränkt befahrbar sein. Da die Quartiersentwicklung ein höheres Fahrgastpotenzial für den ÖPNV erwarten lässt, ist ein moderner Ausbaustandard der zugehörigen Haltestelle adäquat. Die Gemeinde wird gebeten den barrierefreien Ausbau der Haltestelle Langenargen-Bierkeller im Zuge der Planung umzusetzen.</p>	<p>Die Straße des Schützenwegs wird durch die Planung nicht verkleinert. Zukünftig ermöglicht der Bebauungsplan einen Ausbau des Schützenwegs mit einer Breite von 8,50 m. Der barrierefreie Ausbau der Bushaltestelle ist im Zuge eines zukünftigen Ausbaus des Schützenwegs ebenfalls möglich.</p>

Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan „Naturella“ in Langenargen

Regionalverband Bodensee - Oberschwaben; Schreiben vom 25.03.2022

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Der Regionalverband bringt zum o.g. Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.

IHK Bodensee - Oberschwaben; Schreiben vom 07.03.2022

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Planungsverfahren und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan „Naturella“ in Langenargen

Thüga Energienetze GmbH; Schreiben vom 29.03.2022

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen die geplante Bebauung bestehen. Die Hausnummer 21/2 und die 149 werden mit Gas versorgt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Vermögen und Bau Amt Ravensburg; Schreiben vom 01.03.2022

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Von Seiten des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Ravensburg bestehen keine Einwendungen gegen den oben genannten Bebauungsplan. Voraussetzung hierfür ist, dass die bau- und nachbarrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich im Bereich des Bebauungsplanverfahrens Grundstücke der Straßenbauverwaltung des Landes, ansässig beim Regierungspräsidium Tübingen, befinden.	Wird zur Kenntnis genommen.

B ÖFFENTLICHKEIT

Private Stellungnahme I; Schreiben vom 24.03.2022

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit dem Versprechen eine auf uns lautende schriftliche Vollmacht alsbald nachzureichen zeigen wir an, dass wir [REDACTED] [REDACTED] anwaltlich vertreten. Unser Mandant ist Eigentümer des Flurstück [REDACTED] der Gemarkung Langenargen. Das Grundstück befindet sich im Plangebiet des Bebauungsplanes, Naturella". Das Baugrund- stück ist bebaut mit einem Wohnhaus. Das Grundstück unseres Mandanten war bislang überplant durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bierkeller" vom 13.06.1986.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Art der baulichen Nutzung war für das Grundstück unseres Mandanten festgesetzt, ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 und einer zugelassenen zweigeschossigen Bebauung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die derzeitige Planung sieht die Festsetzung östlich des Grundstückes unseres Mandanten mit einem allgemeinen Wohngebiet vor, ebenso der südliche Planbereich, gesehen vom Grundstück unseres Mandanten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan „Naturella“ in Langenargen

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Insgesamt drei Flurstücke, das Flurstück unseres Mandanten 812/5 sowie die beiden nördlich angrenzenden Flurstücke sollen als Mischgebiet ausgewiesen werden.</p> <p>In allen drei Gebäuden werden derzeit Nutzungen betrieben, die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind. Hierzu wird noch näher vorgetragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Begründung für die jetzt vorgesehene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird angeführt:</p> <p>Die im westlich angrenzenden Mischgebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzung wurden gemäß der aktuell vorhandenen Nutzung im Bestand sowie in Orientierung am allgemeinen Wohngebiet so wie der übrigen Umgebungsbebauung festgesetzt. Die bestehende gemischte Bebauung ist vor allem durch Wohngebäude und immissionsarme Gewerbe geprägt, weshalb Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als der Grundversorgung des Wohnens dienend zugelassen werden.</p>	<p>Die bisherige Nutzung im jetzt als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplanes, wurden auf Grundlage eines eingeschränkten Gewerbes und aller hier vorhandenen Vorgaben genehmigt. Durch die Änderung der Nutzung in ein Mischgebiet, wird gewährleistet, dass die bereits genehmigten Planungen auch weiterhin der ausgewiesenen Nutzung entsprechen. Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet würde keine Grundlage für die bereits genehmigten Planung darstellen.</p>
<p>Der Ausgangspunkt dieser Begründung trifft, wie dargelegt nicht zu. Die derzeit und auch auf Dauer angelegte Nutzung sind Sondernutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Dies gilt insbesondere auch für Ferienwohnungen (Vergleiche § 13a BauNVO).</p>	<p>Ferienwohnungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässig. Um die bereits im</p>

Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan „Naturella“ in Langenargen

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
	Bestand vorhandenen Ferienwohnung planungsrechtlich weiterhin zu sichern, wurde deshalb die Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen.
Die Festsetzung als Mischgebiet führt schließlich weiterhin dazu, dass ein ausgewogenes Verhältnis von Gewerbe- und Wohnnutzung vorhanden sein muss, das aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht erreichbar ist.	Durch die bisherige Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbes, wurden die bisherigen Vorhaben mit einer auch hier geforderten Mischung aus Gewerbeeinheiten und einer dazugehörigen Wohnnutzung genehmigt. Mit Blick auf die genehmigte Planung und einer zukünftigen Entwicklung der Fläche, ist durch die Gemeinde ein Mischgebiet angedacht. Zukünftige Vorhaben müssen den Vorgaben einer angemessenen Durchmischung entsprechen. Das Baugebiet ermöglicht auch noch die Ansiedlung und Umsetzung von weiteren gewerblichen Vorhaben.
Bei einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sind die entsprechenden Nutzungen allgemein zulässig ohne das Erfordernis der Durchmischung.	In einem Allgemeinen Wohngebiet sind bestimmte nicht dem Wohnen zugeordnete und nicht störende Nutzungen zulässig. Die Hauptnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet muss dennoch vorwiegend dem Wohnen dienen. Durch die Gemeinde ist es nicht beabsichtigt an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Ausnahmen zu entwickeln.
Weiterhin wird eingewandt, dass die Baugrenze zum südlichen Baugrundstück hin weit über die erforderliche Abstandsgrenze hinaus reicht. Die Begrenzung der überbaubare Grundstücksfläche zur südlichen Grundstücksgrenze hin ist nicht nachvollziehbar, findet auch in der Begründung des Bebauungsplanes keinen Nieder-	Das im Bebauungsplan im Mischgebiet, sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 aufgenommene Baufenster und die damit verbundene Baugrenze zum Nachbargrundstück, entsprechen den Baufenstern aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Bierkeller aus dem Jahr 1986 und wurden hier so übernommen.

Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan „Naturella“ in Langenargen

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>schlag. Im Gegensatz dazu reicht die Baugrenze des südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiets bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze des Grundstücks unseres Mandanten heran. Diese Ungleichbehandlung ist nicht nachvollziehbar. Diese Ungleichbehandlung findet insbesondere in den Abstandsflächenregelungen keine Begründung. Wenn, wie beantragt auch die westlichen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, bedarf es auch keines Immissionspuffers zum südlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet hin. Die Einwendungen, die im Grunde nach vorgetragen wurden, werden noch präzisiert werden.</p>	<p>Das Baufenster der südlich gelegenen Fläche, hat einen Abstand von 5 m zum genannten Grundstück ein. Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m, wird die geforderte Abstandsfläche zum Nachbargrundstück somit eingehalten. Das Baufenster Bisher war die hier angesprochene Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan enthalten. Somit war die Nutzung bisher deutlich eingeschränkter, wie es in einem Mischgebiet der Fall wäre. Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird nicht als städtebauliches Ziel der Gemeinde gesehen.</p>