



Landratsamt Bodenseekreis • 88041 Friedrichshafen

Gemeinde Langenargen
Obere Seestraße 1

88085 Langenargen

Dezernat/Amt 2 / Amt für Kreisentwicklung u. Baurecht
Gebäude Albrechtstraße 77

Name Christine Gäng
Zimmer-Nr. 309
Telefon 07541 204 5274
Telefax 07541 204 7274
E-Mail christine.gaeng@bodenseekreis.de
Aktenzeichen 20-621.4111 / Gg

Datum 9. Januar 2020/13. Januar 2020

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Amselweg / Lerchenweg“ in Langenargen
auf der Grundlage von § 13a BauGB
- frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 28.11.2019 und geben zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab:

Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C

A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Art der Vorgabe

I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Notwendige Artenkartierungen sind frühzeitig zu einem geeigneten Zeitpunkt durchzuführen. Diese Vorgabe sowie die funktionserhaltende Artenschutzmaßnahme „Nisthöhlen an Gebäuden oder an Baumbeständen“ aus Hinweis Nr. 5 ist in die planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8 - „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 25a BauGB“ zu integrieren.

II. Belange der Landwirtschaft:

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich nordöstlich auf Grundstück Flst.-Nr. 1611 eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Beerenobstanlage, in der Pflanzenschutzmittel angewendet werden. Auch bei Einhaltung der sogenannten guten fachlichen Praxis tritt verfahrensbedingt durch den Einsatz von Sprühgeräten Abdrift von Pflanzenschutzmitteln und Lärmimmissionen auf Nachbargrundstücke auf, die zu erheblichen Belästigungen führen können. Mehrere Gerichtsurteile haben sich mit dem Thema bereits befasst. (vgl. Urteil des VGH Mannheim vom 20.05.1999, 8 S 1704/98 - Immissionsschutzabstand zwischen Intensivobstanlagen und Wohnbebauung von 20 m; Urteil des Verwaltungsgericht Sigmaringen vom 25.04.2018. Abstand zwischen Intensivobstanlage und Wohnbebauung von 15 m in diesem Einzelfall ausreichend gestützt auf die Einschätzungen der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit EFSA und des Bundesamts für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit BfR, die einen Mindestabstand zwischen Raumkulturen und Wohnbebauung von nur 5 m für ausreichend erachten, um Gesundheitsrisiken

Anschrift & Öffnungszeiten
Glärnischstraße 1 - 3
88045 Friedrichshafen
Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 14:00 - 17:00 Uhr

Kontakt
Tel. 115 oder 07541 204-0
Fax. 07541 204-5699
Info@bodenseekreis.de
www.bodenseekreis.de

Bankverbindung
Sparkasse Bodensee
Kto.: 20111704, BLZ: 690 500 01
IBAN DE98 6905 0001 0020 1117 04
BIC: SOLADES1KNZ

Bus & Bahn
Eingabe „Friedrichshafen,
Landratsamt“ bei
www.bodo.de oder
www.bahn.de



auszuschließen.) Um Bewirtschafter dieser Intensivobstanlage gegen Abwehransprüche nach § 906 Abs. 1 und § 1004 Abs. 1 BGB der künftigen Grundstückseigentümer bzw. den Nutzern zu schützen, sind zwischen den äußeren Reihen der Beerenobstanlagen und der geplanten Wohnbebauung angemessene Spritzmittel- bzw. Lärmschutzabstände einzuhalten.

Rechtsgrundlage

zu I.: § 44 Abs. 1 BNatSchG, § 39 BNatSchG, §1a BauGB

zu II.: § 906 Abs. 1 und § 1004 Abs. 1 BGB

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

zu I.: § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG

zu II.: Auseinandersetzung mit dem Thema

B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands

C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

I. Belange des Immissionsschutzes:

Wie in der Begründung ausgeführt, sind neue Wohngebäude, die im Vergleich zum Bestand näher an der Lindauer Straße errichtet werden, erheblichen Verkehrslärmimmissionen aussetzen. Es wird erläutert, warum aktive Lärmschutzmaßnahmen ungeeignet sind und stattdessen durch passive Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsschutzproblematik berücksichtigt werden soll. Allerdings werden diese Maßnahmen nicht im verbindlichen Teil des Bebauungsplanes als Festsetzung aufgenommen, sondern nur in Hinweis Nr. 4. Aus Sicht des Immissionsschutzes sollten zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse die passiven Lärmschutzmaßnahmen rechtsverbindlich im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

II. Belange des Planungsrechts:

1. Wir weisen darauf hin, dass die LBO sowie die GemO nicht mit ihrem aktuellen Rechtsstand angegeben sind.
2. In der Festsetzung Nr. 2.1 wird bzgl. möglicher Überschreitungen der im Plan eingetragenen GRZ pauschal auf § 19 Abs. 4 BauNVO verwiesen. Wir regen an zu präzisieren, ob damit die rechtlich mögliche Überschreitung um bis zu 50% gemäß Satz 2 gemeint ist, oder ob von der Möglichkeit gemäß Satz 3 Gebrauch gemacht werden soll.
3. Wir bitten zu überprüfen, ob die Festsetzung unter Nr. 8.1 Satz 2 bezüglich der Bebaubarkeit der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Festsetzungen unter Nr. 5 übereinstimmt und ob Nr. 8.1 ggf. ausreichend bestimmt formuliert ist.
4. Entgegen der Überschrift der Festsetzung Nr. 7 sind bislang keine Leitungsrechte im Planteil festgesetzt.
5. Vorsorglich weisen wir aufgrund der obigen Aussage (C I.) darauf hin, dass bei Verweis auf DIN-Normen in planungsrechtlichen Festsetzungen sichergestellt werden muss, dass Planbetroffene sich vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können. Die in Bezug genommene DIN-Vorschrift ist bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitzuhalten und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinzuweisen.
6. Das Grundstück Flst.-Nr. 1592/19 (Fußweg zwischen Lerchenweg und Lindauer Straße) fehlt bei der Beschreibung des Plangebietes in der Begründung.

III. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Es wird empfohlen, die festgesetzten Grünflächen breiter zu gestalten, um den vorgesehenen Pflanzgeboten mehr Raum zu geben. So könnte auch ein Teil des hohen

Baumbestands auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1591/9 erhalten werden. Entgegen der Aussagen auf den Seiten 8 und 9 der Begründung ist die Erhaltung von ortsbildprägenden Gehölzen bislang nicht festgesetzt.

IV. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

Wir bitten den Hinweis Nr. B. 2. wie folgt

1. zu korrigieren:

Der Ortsteil entwässert im Trennsystem. Der Notüberlauf der privaten Versickerungsanlagen, sowie eventuell vorhandene Dränagen sind an den bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen. Satz 1 und 4 ist entsprechend zu ändern.

2. zu ergänzen:

„Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.“

V. Belange der Landwirtschaft:

Durch die Planungen der Nachverdichtung einer bereits vorhandenen Wohnbaufläche wird keine Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, was ausdrücklich begrüßt wird.

Da sich im näheren Umkreis Intensivobstanlagen befinden sollten bei der Bepflanzung der Grundstücke jedoch keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit (Erreger: Bakterium *Erwinia amylovora*) gelten. Diese Krankheit ist hochansteckend und kann sich schnell seuchenartig ausbreiten und den angrenzenden Obstbau gefährden. Auf die folgenden Wirtspflanzen sollte daher in Nachbarschaft zu Obst (500 m) verzichtet werden:

- Felsenbirne (Amelanchier)
- Weißdorn (Crataegus)
- Mehlbeere, Eberesche (Sorbus)
- Lorbeermispel (Stranvaesia)
- Feuerdorn (Pyracantha)
- Zwergmispel (Cotoneaster)

Bei der Pflanzung von Streuobstbäumen sollten die besonders feuerbrandanfälligen Quitten (*Cydonia oblonga*) sowie die hoch feuerbrandanfällige Birnensorte „Oberösterreichischer Weinbirne“ ausgeschlossen werden. Wir bitten daher alle diese Arten in einer bindenden Pflanzliste auszuschließen. Rechtsgrundlage hierfür ist die Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung) vom 20.12.1985 (BGBl. I S. 2551) in der Fassung vom 13.12.2007 (BGBl. I S. 2930).

VI. Belange des Verkehrs- und Straßenrechts:

Für die Anlage neuer Zufahrten von der L 334 (Lindauer Straße) ist eine straßen- und verkehrsrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis erforderlich. Diese umfasst auch jegliche bauliche Eingriffe in den Straßenkörper, wie z. B. erforderliche Bordsteinabsenkungen. Außerdem müssen beidseitig ausreichende Sichtbeziehungen auf die L 334 bestehen.

Für die Grundstücke Flst.-Nr. 1592/20 und 1592/22 wird einer Erschließung über die L 334 nicht zugestimmt, da sich hier vorgelagert eine Bushaltestelle befindet. Wir bitten dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und entsprechende Einträge mit den maßgeblichen Planzeichen vorzusehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Christine Gäng