3772Kf.

Gemeinde Langenargen
Obere Seestraße 1
88085 Langenargen

04. Januar 2020

Betr.: (1) Bebauungsplanverfahren „Amselweg / Lerchenweg"
– Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(2) Bauantrag Flurstück 1591/9

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten seine Unterzeichnenden nachfolgend Stellung nehmen zu den beiden obigen Betreffpunkten.

Zum **Betreffpunkt (1) Bebauungsplanverfahren Amselweg/Lerchenweg** möchten die Unterzeichnenden beantragen, folgende Ergänzungen, beziehungsweise Änderungen im Bebauungsplan aufzunehmen:

zu Punkt 2. „Maß der baulichen Nutzung"

Aufgrund der z.T. sehr großen Grundstücke sollte zusätzlich zu den Punkten 2.1 und 2.2 die zulässige maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude mit „4" festgelegt werden. Dadurch wird verhindert, dass Gebäudegrößen entstehen, die der bisherigen Wohnbebauung, sowie dem angestrebten Siedlungscharakter nicht entsprechen. Ansonsten ist für uns Anwohner eine „verträgliche Nachverdichtung" nicht gewährleistet.

zu Punkt 3.1 „Überbaubare Grundstücksfläche"

Der Verlauf der Baugrenze muss beim Grundstück 1591/9 im südlichen Bereich entlang der Lindauer Straße soweit begradigt werden, dass der südliche Grünzug bei allen betroffenen Grundstücken in gleichmäßiger Tiefe verläuft. Alternativ hierzu muss das eingezeichnete Mindestmaß beim Grundstück 1591/9 für alle weiteren Grundstücke maßgeblich sein und darf nicht hiervon abweichend benachteiligen.

Beim vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf kann zudem bei einer Bebauung bis zur Baugrenze des Grundstücks 1592/18 eine gefährliche Beeinträchtigung der Sicht entlang der Lindauer Straße entstehen. Die „Engführung" befindet sich genau gegenüber der Einmündung der Mühlstraße.

zu Punkt 3.3 „Hauptfirstrichtung"

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung muss, wie für alle übrigen Grundstücke auch, für die Grundstücke 1591/9 und 1592/18 festgelegt werden oder sie wird grundsätzlich für alle betroffenen Grundstücke freigestellt!

zu Punkt 8.1 „Grünflächen"

1. Eine Zufahrt von Seiten der Lindauer Straße auf die Grundstücke ist **zwingend erforderlich**, um den Amselweg mit Verkehr zu entlasten und allen Grundstücken eine verlustfreie Nacherschließung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird ergänzend auf die bereits bestehenden Grundstückszufahrten an der Lindauer Straße verwiesen und zudem angeregt einen Kreisverkehr Lindauer Straße/Mühlstraße einzurichten. Dieser würde es ermöglichen, das Grundstück Amselweg 18 direkt von der Lindauer Straße zu befahren und erzeugt eine

Verkehrsberuhigung sowie grundsätzlich gefahrlosere Ab- und Zufahrten sowohl in die Mühlstraße als auch auf sämtliche (bereits bestehende) Grundstückszufahrten an der Lindauer Straße. Eine ergänzende grundsätzliche Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Lindauer Straße auf 30 km/h unterstützt dies. Sobald das Grundstück Amselweg 18 bebaut ist, wird es kaum mehr möglich sein, durch Hinzuerwerb notwendiger Flächen den Fahrradverkehr vom Gehweg der Lindauer Straße zu nehmen und einen Zebrastreifen oder eine Querungshilfe im Bereich der von Schulkindern täglich stark frequentierten Bushaltestelle bei der Mühlstraße zu schaffen.

2. Es ist wünschenswert, dass im nördlichen Bereich des Grundstücks 1591/9, die Grundstücksfläche entlang der Wendeplatte als private Grünfläche festgelegt wird, um am Ende der Straße eine gesicherte Grünfläche für dieses Wohngebiet zu erhalten.

Zum **Betreffpunkt (2) Bauantrag Flurstück 1591/9** möchten die Unterzeichnenden mittteilen, dass sie mit dem geplanten Bauvorhaben **nicht einverstanden** sind. Das Bauvorhaben steht im eklatanten Widerspruch zum bestehenden Bebauungsplan. Er steht auch im Widerspruch zu einer gegen den früheren Eigentümer des Grundstücks ergangenen Regelung des Verwaltungsgerichts Sigmaringen, die auch für den heutigen Eigentümer (derzeit wohl Teba Immobilien GmbH) nach wie vor verbindlich ist. Schließlich ist das Bauvorhaben auch nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig, da es sich in keiner Weise in die Umgebungsbebauung einfügt.

Im Einzelnen sei hierzu ausgeführt:

1. Das Baugebiet Lerchenweg/Finkenweg ist im vorderen Bereich (bis Lerchenweg 10 oder 12 und bis Finkenweg 10 oder 12) in der Zeit von ca. 1959 bis 1961 entstanden. Es handelte sich ursprünglich um eine zum damaligen Sägewerk Baumann gehörende unbebaute Fläche. Der Ringschluss Lerchenweg/Finkenweg erfolgte deutlich später. Der ungünstige Zuschnitt führte bei der Aufteilung in Baugrundstücke im Bereich Finkenweg 2, 4, Lerchenweg 2, 4, 6 und 8 zu rautenförmigen Grundstücken, die aufgrund des Zuschnitts schwierig zu nutzen sind. Zu dieser Zeit durfte nur unter strenger Einhaltung der Regelungen des Bebauungsplans „Bei der Ölmühle“ gebaut werden. Dies ergibt sich aus Protokollen öffentlicher Gemeinderatssitzungen, die zwischenzeitlich auf unsere Veranlassung dem Ortsbauamt vorliegen.
   Das angrenzende spätere Baugebiet Amselweg war damals eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die dem Landwirt Knöpfler, Malerecke gehörte. Im Lageplan war hierfür ein Bauverbot eingetragen. Erst nachdem der Lerchenweg bebaut war, wurde auch das Grundstück Knöpfler (später Amselweg) als Baugebiet erschlossen. Eine sinnvolle Begradigung der Grundstücke war damit nicht mehr möglich, was auch im Amselweg zu teilweise sehr ungünstigen Zuschnitten führte. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 04. November 1963 wurden für das Baugebiet Amselweg klare Festsetzungen beschlossen. Die Darstellung von Ortsbauamt und Baurechtsamt, es gäbe keinen Bebauungsplan trifft somit nicht zu.
   Auch die Lage der bebaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der Dachausrichtung waren in diesen Plänen eindeutig festgelegt. Die Festlegungen mussten streng beachtet werden. Ausnahmen von den Festlegungen wurden nach Aussage von noch heute im Amselweg wohnenden Zeitzeugen regelmäßig abgelehnt. Die jeweils völlig einheitliche Bauweise der Gebäude jeweils links und rechts der Straße belegen dies. Das Baufenster für das Gebäude Amselweg 18 liegt in exakt dieser Reihe von einstöckigen Einfamilienhäusern mit max. 50 cm zugelassenem Kniestock. So ist eindeutig erkennbar, dass das geplante Bauvorhaben auch in der aktuellen Form nicht genehmigungsfähig ist.
2. Es mag sein, dass dieser Bebauungsplan nicht mehr heutigen Anforderungen gerecht wird. Wir geben aber zu bedenken, dass er mit all seinen Maßgaben sowohl von der Gemeinde

verbindlich eingefordert, als auch von den Bauherren erfüllt werden musste und wurde. Es ist nicht akzeptabel und wirft vielerlei Fragen auf, wenn damalige Bauherren, die keine Abweichung von den Festlegungen genehmigt bekamen und sich streng an die Vorgaben halten mussten, nun feststellen müssten, dass ebendiese Vorgaben keine Rechtsverbindlichkeit für den Bauträger besitzen.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass es nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BverwG) in Form eines 'Gebietserhaltungsanspruchs' und eines ‚Gebietsprägungserhaltungsanspruchs' sehr wohl einen Drittschutz für Angrenzer und andere Eigentümer in einem Wohngebiet gibt. Das BverwG hat in seiner Rechtsprechung jedem Grundstückseigentümer ausdrücklich das Recht zuerkannt, sich innerhalb des von ihm bewohnten Baugebiets gegen jede artfremde Bebauung zu wehren, unabhängig davon, ob sie ihn tatsächlich beeinträchtigt. Seine Grundlage hat der Gebietserhaltungsanspruch laut BVerwG im ‚nachbarlichen Austauschverhältnis' und im Gedanken der ‚Schicksalsgemeinschaft'. Wurden – wie in der Vergangenheit tatsächlich geschehen – Vorgaben für die Bauvorhaben gemacht und damit die verfassungsrechtlich durch Art. 14 Grundgesetz geschützten Eigentumsrechte durch Vorgaben über die mögliche Bebauung eingeschränkt, so soll der Eigentümer nach BverwG auch von den anderen Grundstückseigentümern die Einhaltung dieser Vorgaben verlangen können.

Im Ergebnis Gleiches gilt für das vom BverwG in zwei Entscheidungen von 2002 und 2008 des neu entwickelten Rechtsinstituts des 'Gebietsprägungserhaltungsanspruchs'. Das bisherige umgebende Wohngebiet ist geprägt durch Einfamilienhäuser in 1½-stockiger Bauweise, bzw. einiger weniger 2-stockiger Doppelhaushälften in einer ruhigen Wohnstraße mit nur geringem Anliegerverkehr (Sackgasse). Durch das aktuelle Bauvorhaben wird der bisherige Charakter des Baugebiets mit massiver Bebauung und einer Erhöhung des Anliegerverkehrs um ein Zehnfaches in unzulässiger Weise konterkariert.

Sollte der damalige Bebauungsplan möglicherweise durch rechtswidrige Unterlassung eines etwa noch notwendigen weiteren Rechtsakts nicht rechtswirksam geworden sein – was zu prüfen wäre – so sei schon heute auf mögliche Schadenersatzansprüche gegenüber der Gemeindeverwaltung hingewiesen.

3. Auch wenn die Zulässigkeit des Bauvorhabens in der Folge nach Maßgabe des § 34 BauGB zu prüfen wäre, ist das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig. Auch hier sind die damaligen Vorgaben heranzuziehen, nach denen alle Nachbargebäude der näheren Umgebung tatsächlich gebaut wurden und die das nunmehr geplante Bauvorhaben nicht ansatzweise erfüllt. Auch städtebaulich ist das Bauvorhaben im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, die Größe und Kubatur und Gestaltung ein Fremdkörper. Die Gebäude fügen sich neben den kleinen Einfamilienhäusern in keine Gebäudeflucht ein, stehen quer, blockieren die bisher freie Sichtachse des Amselwegs und blockieren auch die natürliche und notwendige West-Ost-Belüftung des Wohngebiets. Auch unter Berücksichtigung der klaren Gesetzesvorgabe, dass die nachbarlichen Interessen zu würdigen sind, ist der Gebäudekomplex nicht genehmigungsfähig. Die zusätzliche Belastung der bisher ruhigen, reinen Wohnstraße mit der Vielzahl an Wohnungen, Tiefgaragenplätzen, Stellplätzen und dem damit einhergehenden Besuchs- und Liefer- und Notfallverkehr anstatt eines nur zulässigen Einfamilienhauses ist nicht zumutbar.

Insgesamt wird befürchtet, dass das Bauvorhaben keinerlei Wirkung im Sinne einer gewünschten Nachverdichtung für ortsansässig wohnungssuchende Langenargener erzielt, sondern insbesondere für einkommensstarke Auswärtige Anreize für hochpreisige Ferienwohnungen geschaffen werden. Die

in jüngerer Vergangenheit abgeschlossenen Baumaßnahmen zur Nachverdichtung in Langenargen liefern hierzu zahlreiche Negativ-Beispiele.

Abschließend möchten wir klar zum Ausdruck bringen, dass wir mit dem aktuell projektierten Bauvorhaben **nicht einverstanden** sind. Zugleich möchten wir deutlich signalisieren, dass wir nicht grundsätzlich gegen jede Art einer anderen Bebauung sind. Es besteht im Sinne einer allseits verträglichen Bebauung durchaus Gesprächsbereitschaft.

Wir bitten um Stellungnahme gegenüber den Unterzeichnenden.

Mit freundlichen Grüßen,

Die Unterzeichnenden

Anlage 1: Unterschriftenliste