

#### 4. **BEGRÜNDUNG**

##### 4.1. **Erfordernis der Planung**

Der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich und ist deshalb nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um hier die beabsichtigte Nutzung möglich zu machen ist es erforderlich entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu treffen um die Zulässigkeit der Vorhaben zu erreichen.

##### 4.2. **Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist es im vorliegenden Fall die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im bisherigen Außenbereich Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. Kleinkindertagesstätten erstellen zu können. In diesem Zusammenhang sollen auch die in diesem Bereich vorhandenen Spielplatzeinrichtungen, sowie der öffentliche Auffangparkplatz baurechtlich gesichert ausgewiesen werden.

##### 4.3. **Inhalt der Planung**

###### 4.3.1 Art der baulichen Nutzung SO 1 -3

Die Art der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplangebiet durch die Ausweisung von drei Sondergebieten dargestellt werden. Im SO 1 sind Gemeinbedarfseinrichtungen wie soziale Einrichtungen, Kindertagesstätten, Kleinkindertagesbetreuungen oder Kindergarten vorgesehen. Im SO 2 sollen die bereits dort verwirklichten Spielplatznutzungen festgeschrieben werden. Das SO 3 beinhaltet den bisher schon vorhandenen öffentlichen Auffangparkplatz.

###### 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

###### 4.3.2.1 Maß der baulichen Nutzung SO 1

Das Maß der baulichen Nutzung im SO 1 wird durch die dort ausgewiesene überbaubare Fläche in Form eines Bauquartiers dargestellt. In diesem Bauquartier kann vom Planer das Gebäude, das Ergebnis eines Architektenwettbewerbs sein soll, beliebig platziert werden. Es darf eine maximale Grundfläche von 700 qm nicht überschreiten und darf maximal zwei Vollgeschosse aufweisen.

###### 4.3.2.2 Maß der baulichen Nutzung SO 2

Für das SO 2 wird kein weiteres Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Die Handelsüblichen und für die dort zulässigerweise ausführbaren Nutzungen von Kinderspielplätzen und den dort vorhandenen Spielgeräten wird kein Maß der Nutzungen festgelegt. Die Spielgeräte, bzw. die Ein-

richtungen zu den Spielgeräten dürfen im Bereich des SO 2 auf der gesamten Grundstücksfläche untergebracht werden. Abstandspflichtige Spielgeräte haben diese gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

4.3.2.3 Maß der baulichen Nutzung SO 3

Für das SO 3 wird ebenfalls kein Maß der baulichen Nutzung in der üblichen Form festgelegt. Die Stellplätze die offenporig und offen zu gestalten sind, sind auf dem gesamten Grundstücksbereich des SO 3 zulässig. Eventuelle fliegende Bauten für die Festplatznutzung sind im üblichen Maß ohne weitere Einschränkung zulässig.

4.3.3 Bauweise

4.3.3.1 Bauweise SO 1-3

In sämtlichen Sondergebieten wird die offene Bauweise festgelegt, um im bisherigen Außenbereich keine zu großen Gebäude komplett entstehen zu lassen.

4.3.4 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind in de SO1 - 3 sowohl in der überbaubaren als auch in der nicht überbaubaren Fläche, zulässig..

4.3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche im SO 1 wird auf 700 qm festgelegt, damit ein Rahmen geschaffen wird für die Erstellung der zu erwartenden Gemeinbedarfeinrichtungen. Auf Grund der großzügigen Ausweisung der überbaubaren Fläche wird die Ausweisung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche für sinnvoll erachtet.

4.3.6 Verkehrsplanung

Die Zufahrten zum Bebauungsplangebiet sollen von der Friedhofstraße her erfolgen.

**4.4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan für das betroffene Gebiet weist teilweise öffentliche Stellplatzfläche und teilweise landwirtschaftlich zu nutzende Fläche aus. Der Bebauungsplan ist daher nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Derzeit läuft im Gemeindegebiet die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. § 8 Abs. 3 BauGB.

**4.5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Gemeinde Lagenargen ist Eigentümerin der Flst. 1178, 1176, 1175, 1174 und 1174/1. Das Flst. 1173 befindet sich derzeit noch in Privatbesitz.

**4.6. Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 19.540 qm. Er wird begrenzt  
im Norden durch die Friedhofstraße einschließlich,  
im Westen einschließlich Flst. Nr. 1173 und Friedhofstraße (Flst.Nr. 1177) einschließlich und Teil v. Flst.Nr. 785 (Parzelle Föhrenweg) einschließlich,  
im Süden durch Flst. Nr. 1173 einschließlich,  
im Osten: durch Flst. Nr. 1130 (Friedrichshafener Straße) ausschließlich.

**4.7. Auswirkungen der Planung**

4.7.1 Erschließung erfolgt über die Friedhofstraße.

4.7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgung Langenargen. Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW. Die Versorgung mit Gas wird vom privaten Unternehmen "Thüga" organisiert. Zur Beseitigung des Abwassers und des Regenwassers erfolgten die Anschlüsse an das bestehende Kanalsystem.

4.7.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht und im Grünordnungsplan des Architekten Janisch, Langenargen vom 13.06. /22.09.2008 dargestellt, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes ist und in die Planung eingearbeitet wurde. Es ergibt sich ein Überschuss aus Biotopwertpunkten in Höhe von 1.200 Punkten.

4.7.4 Bodenordnung

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist erforderlich, davon der Planung 2 Grundstückseigentümer betroffen sind.

**4.8. Finanzierung**

Die Finanzierung der Kosten für die erforderlichen Erschließungen werden vom Haushalt der Gemeinde aufgebracht.

Mit folgenden Kosten ist zu rechnen:

Straße 60.000 €

Kanal 50.000 €

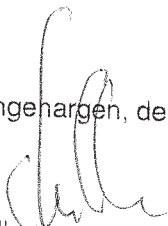
GEMEINDE LANGENARGEN  
RECHTSGRUNDLAGEN - TEXTTEIL - BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN "Zwischen Friedhofstraße und Friedrichshafener Straße"

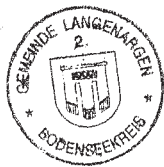
---

Wasser 30.000 €

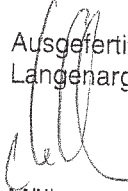
Straßenbeleuchtung

Langenargen, den 20.07.2009

  
Müller  
Bürgermeister



Ausgefertigt!  
Langenargen, den 21. JUL. 2009

  
Müller  
Bürgermeister

