

Begründung zur Abrundungssatzung  
"Hopfenweg / Flurweg"



AUSGEFERTIGT:  
Langenargen, den 15.12.98

Müller  
Bürgermeister

1. Ziel und Zweck der Abrundungssatzung

Ziel und Zweck der Abrundungssatzung ist die Klarstellung der Grenzen zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und den angrenzenden Außenbereichsgrundstücken Flst. 2284 und 2285. In diesem Zusammenhang soll ein Teilbereich des Grundstückes Flst. Nr. 2285, der direkt am Flurweg liegt und direkt anschließend an das Flurstück 2287/17 liegt, in den im Zusammenhang bebauten Bereich mit einbezogen werden. Das Grundstück dient der Abrundung der Bebauung in diesem Bereich. Es soll eine Grundstücksfläche von ca. 25,00m x 25,00m in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Da das Grundstück derzeit baurechtlich voll erschlossen ist und keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig sind, ist diese Abrundung problemlos möglich.

2. Ausgleichsregelung gem. § 1 a BauGB und § 9 Abs. 1 a BauGB

Zur Minimierung des Eingriffs in die Natur und die dort bestehende Landschaft wird für das neu entstehende Baugrundstück, die Angrenzung mit einer standortgerechten Hecke, in diesem Falle eine Hainbuchenhecke, dargestellt. Diese Pflanzung berücksichtigt ebenfalls die Forderung des Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Markdorf zum Schutz gegen die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.

3. Erschließung des neu hinzugekommenen Grundstückes

Das Grundstück liegt direkt am Flurweg, so daß eine Erschließung über die Kanalisation und Wasserversorgung problemlos möglich ist. Die Möglichkeit der Versickerung des Oberflächenwassers besteht und liegt im Ermessen des Bauherrn. Zu berücksichtigen sind hierbei die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung und die Verwaltungsvorschrift zum Wasserschutzgesetz (VwVWSG vom 14.11.1994), da das betroffene Grundstück in der geplanten Wasserschutzzone III A des geplanten Wasserschutzgebietes "Obere Wiesen" befindet. Bei der Baugenehmigung ist hierauf Rücksicht zu nehmen.

4. Festlegung von Regelungen zur baulichen Nutzung, zum Maß der Nutzung der Bauweise und der Höhe der baulichen Anlage, sowie der Ausgestaltung der Dächer und der befestigten Flächen

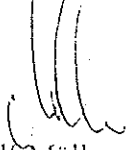
Die direkt angrenzenden Grundstücke sind bereits bebaut. Diese wurden auf Grundlage eines früheren Bebauungsplanentwurfes "Flurweg / Wanderweg" erstellt. Die getroffenen Festsetzungen wurden, da-

mit der Gebäudetyp an die bestehende Umgebung angepaßt wird, aus diesem Satzungsentwurf übernommen. Die Festsetzung der Höhe dieser baulichen Anlage ist insbesondere deshalb notwendig, da im Rahmen des § 34 BauGB eine gegenüberliegende vorhandene 2-geschossige Bebauung als Maßstab herangezogen werden könnte. Städtebaulich ist, von Seiten der Gemeinde Langenargen nicht wünschenswert, auf dieser Nordwestseite des Flurweges, eine 2-geschossige Bebauung entstehen zu lassen, da direkt angrenzend die 1½-geschossige Bauweise vorherrscht.

#### 5. Belange der Landwirtschaft

Durch die zusätzliche Ausweisung eines Bauplatzes in den betroffenen Bereich wird der bisher schon vorhandene Konflikt Wohnen / Landwirtschaft nicht weiter verschärft. Die Forderung, das Grundstück mit einer Hecke einzugrenzen, wird dennoch im Plan eingearbeitet, um den Forderungen des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Markdorf (ALLB) gerecht zu werden. Bei der Bewirtschaftung des Flst. Nr. 2285 ist der 25 - 30m Schutzstreifen, den das ALLB fordert, zu beachten.

Langenargen, 14.12.1998



Rolf Müller

Bürgermeister



**AUSGEFERTIGT:**

Langenargen, den 15.12.98



Müller  
Bürgermeister

