

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Mühlengärten Nord I"
Gemeinde Langenargen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes Lärmimmissionen der Firma Baumann

Das Baugebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Langenargen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Mühlstraße, im Osten durch die Grenze zum Bebauungsplan "Mühlengärten Nord II" und im Süden durch den Mühlkanal begrenzt.

Das Gebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Sägewerk Baumann.

Mit Schreiben vom 13.03.1996 wurde mitgeteilt, daß das Sägewerk Baumann ein Werk bei Wangen erworben hat und daß ab 01.04.1996 die Verlagerung des Betriebes in das neue Sägewerk begonnen werden soll.

Es ist davon auszugehen, daß bis zum Baubeginn im Bebauungsplan "Mühlengärten - Nord I" die Aussiedlung und Verlagerung des Sägewerkes Baumann vollständig erfolgt ist, so daß für die zukünftige Nutzung eine Lärmbelästigung aus dem Sägewerk nicht mehr bestehen wird.

Sämtliche vorgetragene Einwände zum Bebauungsplan "Mühlengärten - Nord I", die sich auf die vorhandene Lärmbelästigung durch das Sägewerk Baumann bezogen haben, können somit beseitigt werden.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Langenargen benötigt für die Eigenentwicklung dringend Bauplätze im preisgünstigen Geschoß-Wohnungsbau u. a. für kinderreiche Familien. Darüber hinaus muß eine Möglichkeit für den Bau betreuter Altenwohnungen im Ortskern geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll diese kommunalpolitischen und planerischen Zielsetzungen sichern.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (1990/1991) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Plangebiet

4.1 Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben, mit ausgeprägter Böschung zur Mühlstraße.

4.2 Oberflächenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist nicht überbaut.

4.3 Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebietes für den Fahrverkehr erfolgt über 2 neue Anschlüsse direkt von der Mühlstraße aus.

Die Wasser- und Energieversorgung ist gesichert. Abwasser-, Wasser- und Stromleitungen sind in den angrenzenden Straßen mit entsprechenden Anschlußmöglichkeiten vorhanden, bzw. werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu verlegt.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Planungsgrundlage

Grundlage für den Bebauungsplan ist der Städtebauliche Vorentwurf des Büros Trostdorf + Partner, Stuttgart, der aufgrund des im Jahr 1994 durchgeführten Gutachterwettbewerbs zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde.

5.2 Bebauungskonzept

Der Städtebauliche Entwurf bildet zusammen mit dem Bebauungsplan "Mühlengärten Nord II" eine städtebauliche Einheit.

Die Baustruktur mit Einzelhäusern nimmt die örtliche Situation auf. Die 2 Wohngruppen fügen sich ohne Brüche in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

5.3 Erschließungskonzept

Das hierarchisch gestufte Erschließungssystem erhält 2 neue Anschlüsse an die Mühlstraße. Die innere Erschließung der Wohngruppe erfolgt über 2 befahrbare Wohnwege als "gemischt" genutzte Verkehrsfläche.

5.4 Freiflächenkonzept

(Siehe Anlage 1 der Begründung)

Um den rechtlichen Anforderungen gemäß § 8 a BNatSchG in ausreichendem Maße nachzukommen, ist zu den Bebauungsplänen Mühlengärten Nord I und II ein Grünordnungsplan erstellt worden, der beide Teilgebiete gemeinsam untersucht.

Anhand einer detaillierten Bestandsanalyse und einer schutzgutbezogenen Eingriffsbeurteilung konnte ein entsprechender Kompensationsbedarf ermittelt und begründet werden (vgl. GOPL Mühlengärten Nord I und II, Textfassung).

Die Flächenbilanzierung vor und nach Bebauung ergab ein rechnerisches Defizit von insgesamt 30 Wertpunkten und bestätigte damit die verbalargumentative Feststellung, daß trotz umfangreicher gründordnerischer Maßnahmen ein "Vollausgleich" im Plangebiet selbst nicht erreicht werden kann. Es werden deshalb außerhalb des Plangebietes, im räumlich funktionalen Zusammenhang, zusätzliche Ersatzmaßnahmen notwendig.

Die im GOPL vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen auf Flurstück Nr. 1671 erfüllen sowohl die rechtlichen Anforderungen wie auch die Belange von Natur- und Landschaftsschutz im erforderlichen Maße. Ihre Durchführung wird über einen städtebaulichen Vertrag noch vor Satzungsbeschluß der beiden B-Pläne Mühlengärten Nord I und II sichergestellt.

Zwischen Gemeinde und Zweckverband als Eigentümer dieses Grundstücks wird die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsfläche öffentlich rechtlich durch Vertrag gesichert.

5.5 Bauabschnitte

Es ist vorgesehen das Baugebiet in einem Zuge zu erschließen.

6. Planungsrechtliche und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Bauliche Nutzung

Mit Ausnahme der für Altenwohnungen festgesetzten Gemeinbedarfsflächen ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Einige nach der Baunutzungsverordnung allgemein zulässige Einzelnutzungen, sowie Ausnahmemöglichkeiten sind in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, da sie dem beabsichtigten Gebietscharakter nicht entsprechen. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt indes gewahrt.

6.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Aufgrund der Plangebietsgröße und der Lage am Mühlkanal erfährt die Gemeinde Langenargen eine für das zukünftige Siedlungsbild im Innenort wichtige Ergänzung.

Aus diesem Grund erscheint es notwendig, einen Gestaltungsrahmen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu setzen. Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, daß diese Siedlung ein eigenes "Gesicht" bekommt, das sie einerseits unverwechselbar mit anderen Wohngebieten und für seine Bewohner identifizierbar macht, andererseits sich aber auch in die Nahumgebung einfügt.

6.3 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen

Aufgrund der exponierten landschaftlichen Situation des Plangebietes wird zusammen mit dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan vorgelegt. Die Vorschläge des Grünordnungsplans wurden, soweit planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich festsetzbar in den Bebauungsplan übernommen.

Der Grünordnungsplan trifft Festsetzungen über die Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen einschließlich notwendiger Pflanzgebote, sowie die Abgrenzung der privaten Grundstücke gegen den öffentlichen Raum bzw. die Nachbargrundstücke.

Ziel dieser Festsetzungen ist einmal die gewünschte landschaftliche Einbindung in das vorhandene Siedlungsbild und zum anderen die landschaftsgärtnerische Gliederung des Baugebietes selbst.

6.4 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt.

7. Ausschluß bestimmter Brennstoffe

Mit einem Verbrennungsverbot für Feuerungsanlagen, mit denen die Gebäude überwiegend beheizt werden, wird wie bereits in anderen Gebieten, dem Interesse an der Reinhaltung der Luft und damit den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen. Aufgrund der Lage im Ballungsraum ist eine Vorbelastung der Luft mit verunreinigenden Stoffen gegeben. Durch die Aufnahme eines Verbrennungsverbots in den Bebauungsplan soll die Zunahme der Luftverunreinigung verhindert werden. Um den neuesten technischen Entwicklungen bei Heizungsanlagen Rechnung zu tragen, wird die Verbrennung von Gas und leichtem Heizöl unter der Voraussetzung, daß hier die festgelegten Grenzwerte nicht überschritten werden, zugelassen. Das Verbrennen anderer Stoffe wie z.B. Holz, Kohle und Abfälle wird untersagt, weil bei deren Verbrennung hinsichtlich aller relevanten Schadstoffe mit Ausnahme von NO₂ ein Vielfaches an Emissionsmengen im Vergleich zu Gas und leichtem Heizöl ausgestoßen wird.

8. Kostenschätzung

Bei der Erschließung der Gebiete "Mühlengärten Nord I" und "Mühlengärten Nord II" ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

- Kanalisation	ca. DM	600.000,00
- Wasserleitung	ca. DM	170.000,00
- Straßenbau + Beleuchtung	ca. DM	700.000,00 - 800.000,00
- Hauskontrollschächte (privat)	ca. DM	250.000,00

Summe der Kostenschätzung DM 1.720.000,00 - 1.820.000,00

=====

In diesen Kosten sind enthalten:
Mehrwertsteuer, Planungskosten und Bauleitung, Bauvermessung.

Nicht enthalten sind:
Katastervermessung, Grunderwerb usw.

Aufgestellt:
Stuttgart am 01. 04. 1996

Gebilligt vom Gemeinderat:
Langenargen am 01. 04. 1996

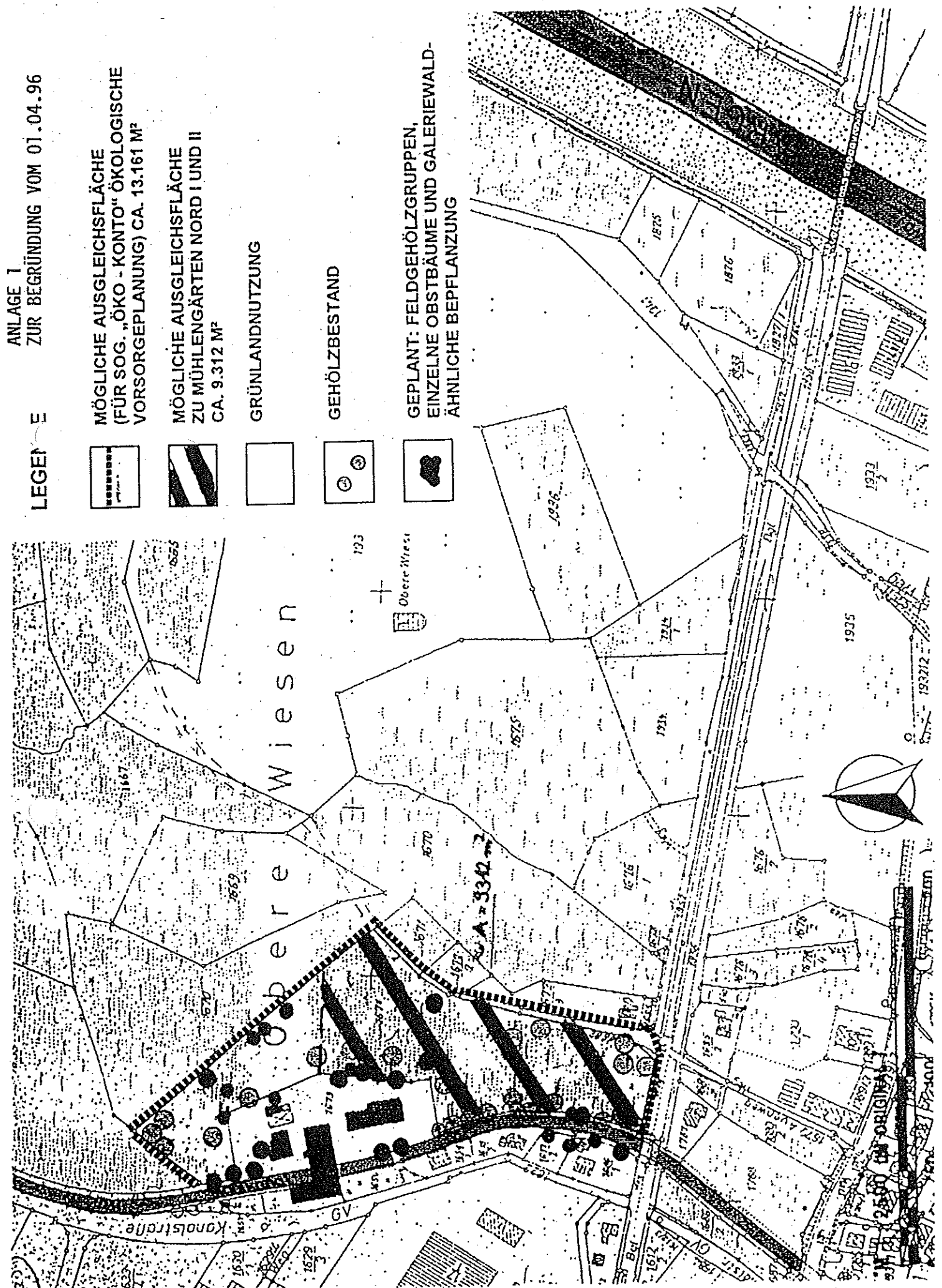
gez. Architekt Trostdorf

gez. Bürgermeister Müller

.....
Dipl.Ing. Trostdorf

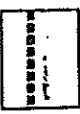






.....
Bürgermeister Müller



ANLAGE 1
 ZUR BEGRÜNDUNG VOM 01.04.96

LEGEN

-  MÖGLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE
 (FÜR SOG. „ÖKO-KONTO“ ÖKOLOGISCHE
 VORSORGEPLANUNG) CA. 13.161 M²
-  MÖGLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE
 ZU MÜHLENGÄRTEN NORD I UND II
 CA. 9.312 M²
-  GRÜNLANDNUTZUNG
-  GEHÖLZBESTAND
-  GEPLANT: FELDGEHÖLZGRUPPEN,
 EINZELNE OBSTBÄUME UND GALERIEWALD-
 ÄHNLICHE BEPFLANZUNG