

## Begründung zum Bebauungsplan "Langenargen - Auenweg"

- Geltungsbereich** Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:  
Im Norden von der Bahnlinie ausschließlich  
im Osten durch die Grundstücke Flst.Nr. 1678/3 und 1678/4  
ausschließlich und deren westliche Grenzen verlängert im  
Süden bis zur L 334 (Lindauer Straße)  
im Süden von der Lindauer Straße (L 334) ausschließlich  
im Westen vom Mühlkanal (Flst.Nr. 1952) ausschließlich.
- Bauleitplanung** Der Bebauungsplan basiert auf dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen. In diesem Flächennutzungsplan ist das Gelände als Wohngebiet (W) ausgewiesen.
- Erfordernis der Planung** Im Rahmen des Flächennutzungsplanes soll ein bereits teilweise bebautes Gebiet der Gemeinde städtebaulich geordnet werden. Der Bedarf für ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet in der Gemeinde soll gedeckt werden. Auf eine Ausdehnung in bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen kann verzichtet werden.
- Grundzüge der Planung** Zur Deckung des Bedarfs in der Gemeinde wird das Gelände links von der Erschließungsstraße als Mischgebiet ausgewiesen. Rechts der Erschließungsstraße ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Das gesamte Gelände soll in offener Bauweise bebaut werden. Durch die Erschließungsstraße wird das Mischgebiet vom allgemeinen Wohngebiet räumlich getrennt. Die Freiflächen sind im Verhältnis zu den überbauten Flächen sehr großzügig geplant. Wegen der großen Grünflächen wird auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet.
- Grünordnung** Das Plangebiet grenzt im Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Zur Abgrenzung des Gebiets und zur Einbindung in die Landschaft ist im Bebauungsplan in diesem Bereich ein Pflanzstreifen ausgewiesen. Der Pflanzstreifen dient auch der Abschirmung der Immissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken. Mit weiteren Pflanzgeboten im Baugebiet und entlang des Mühlkanals soll eine vernünftige Durchgrünung des Baugebiets gewährleistet werden.
- Lärmschutz** Das Bebauungsplangebiet Auenweg grenzt im Norden unmittelbar an die Bahnlinie und im Süden an die Lindauer Straße, Landesstraße 334 an. Ein Lärmschutzgutachten des TÜV Stuttgart vom 23.04.1987 stellt fest, daß am Meßpunkt I 1 (10 m Abstand von der Bahnlinie) die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden. Die Grenzwerte werden in diesem Bereich um 2 dB (A) überschritten. An einem Meßpunkt unmittelbar an der L 334 wurden die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet um 4 dB (A) überschritten. Zur Abschirmung des Lärms für den Bereich der Wohngebäude wird im Bebauungsplan der Einbau von Lärmschutzfenstern in der Wohngebäuden entlang der Bahnlinie und entlang der Lindauer Straße vorgeschrieben.

## Bahnlinien- verlegung

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Verlegung der Bahnlinie würde die Möglichkeit schaffen, die Landesstraße auf das freiwerdende alte Bahngleis zu verlegen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Verlegung dieser Straße würde das Baugebiet so durchschneiden, daß eine sinnvolle Bebauung in dieser Form nicht möglich wäre. Die Gemeinde hat von einem Ing. Büro eine Alternativplanung erstellen lassen, die diese Behinderung des Baugebiets ausschließt. Dennoch wäre die Verlegung der Bahnlinie, ännlich wie im Flächennutzungsplan dargestellt, durchführbar.

## Erschließung


Durch die Verlegung des Auenwegs müssen die vorhandenen Kabel der Post, der EVS und der Straßenbeleuchtung in die neue Straße verlegt werden. Der Anschluß an die Gasleitung ist möglich. Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Im vorhandenen Auenweg liegt außerdem ein Schmutzwasserkanal, an den die vorhandenen Gebäude angeschlossen sind. Die Oberflächenwasser werden in diesem Bereich bisher versickert. Im generellen Kanalisationsplan der Gemeinde sind Anschlußmöglichkeiten für die Regenwasser vorgesehen. Die Aufwendungen für diese Kanäle sind sehr hoch, da sie auch große andere Teile des Gemeindegebiets mitentsorgen sollen. Von Seiten der Gemeinde wird daher angestrebt, die Oberflächenwasser unterhalb der Lindauer Straße auf dem Grundstück Flst.Nr. 1688 in den Mühlkanal einzuleiten. Dies bedeutet aufgrund der Höhenverhältnisse, daß die Straße soweit hochzunehmen ist, daß eine Überflutung des Baugebiets auch bei Hochwasserstand im Mühlbach ausgeschlossen ist. Aus diesem Grund wurde auf eine Bebauung entlang der der Plangrenze verzichtet. Voraussetzung für die Realisierung dieser Entwässerung ist jedoch die Verlegung der Leitung in das Grundstück Baumann südlich der Lindauer Straße und die Erlaubnis des Grundstückseigentümers hierzu.

Voraussichtliche Kosten:

a) Verkehrserschließung	90.000,-- DM
b) Entwässerung	140.000,-- DM
c) Wasserversorgung	32.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	10.000,-- DM

Es ist vorgesehen, daß die Grundstückseigentümer im Gebiet die Erschließung durch einen Erschließungsvertrag übernehmen. Die Verhandlungen sind bisher nicht abgeschlossen.

Langenargen, den 07.07.1987/25.01.1988  
Bürgermeisteramt

  
Müller  
Bürgermeister