

## **Bericht aus dem Gemeinderat:**

### **Aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom Montag, 21. Januar 2019:**

Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

- 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch – Kressbronn a. B. – Langenargen (erneute Behandlung)**
  - Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen zur 3. Öffentlichen Auslegung**
  - Beschluss zur 4. Öffentlichen Auslegung**
  - Beauftragung der Mitglieder der Verbandsversammlung**

Die Entwürfe der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen wurden seit Beginn des Verfahrens im Jahr 2007 dreimal öffentlich ausgelegt. Ursache waren geänderte Vorschriften, die mehrfach eine Flächenpotentialneuberechnung erforderlich machten und auch zusätzliche Maßnahmen die mit in das Verfahren aufzunehmen waren. Die letzte Auslegung war vom 11. April bis zum 15. Mai 2017. Entsprechende Beteiligungen am Verfahren sind erfolgt. In der Sitzung ging es um die abschließende Entscheidung über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. Eine erneute Auslegung soll durch die Verbandsversammlung beschlossen werden. Die Gemeinderäte der Verbandsgemeinden beraten im Vorfeld über die Stellungnahmen und geben den Mitgliedern eine Empfehlung zur Entscheidung in der Verbandsversammlung.

Bezogen auf die Gemeinde Langenargen sind weitere Änderungen in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Ein Lagerplatz, anschließend an den Bauhof Langenargen soll aufgenommen werden. Die Fläche des Waldkindergartens soll aus der Planung herausgenommen werden, da es sich hierbei um ein privilegiertes Vorhaben handelt. Somit muss der

Waldkindergarten nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Er kann in einem Einzelgenehmigungsverfahren abseits des vorhandenen Biotops genehmigt werden. Die Darstellung der Fläche SO „Bund“ soll bestehen bleiben, allerdings könnte es sein, dass das Landratsamt diese Fläche aus der Genehmigung ausnimmt, da sie im Widerspruch zu den Regelungen der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung steht.

Der Tagesordnungspunkt wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderates im November 2018 behandelt. Allerdings lagen für die drei Verbandsgemeinden nicht alle Unterlagen vollständig vor. Aus diesem Grund musste der Punkt nochmals behandelt werden. Die Verbandsversammlung soll abschließend im Februar 2019 über die neuerliche Auslegung entscheiden. Der Feststellungsbeschluss wird im Sommer 2019 sein.

Hauptdiskussionspunkt in der Sitzung des Gemeinderates war, inwiefern die nördlich des Mooser Weges ausgewiesene Wohnbaufläche GK6I im Flächennutzungsplan erhalten werden soll oder komplett herausgenommen werden könnte, bzw. inwiefern diese Fläche an anderer Stelle dargestellt werden kann. Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung am 19. November 2018 war, die im Flächennutzungsplan nördlich des Mooser Weges ausgewiesene Wohnbaufläche GK6I aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, da aufgrund des Bürgerentscheids vom 18. März 2018 zum Bebauungsplanverfahren „Mooser Weg / Alte Kaserne“ eine Bebauung für diesen Bereich abgelehnt wurde. In der Sitzung im November wurde dann vom Gemeinderat mehrheitlich der Beschluss gefasst, diese Fläche nicht aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Der Gemeinderat werde diese Fläche aber an anderer Stelle realisieren.

In einer sehr umfangreichen Diskussion wurde neuerlich über diesen Punkt intensiv debattiert. Letztlich wurde bei 7 Enthaltungen vom Gemeinderat mehrheitlich entschieden, dass der ursprünglich von der Verwaltung eingebrachte Beschlussvorschlag in Bezug auf die Fläche am Mooser Weg

angenommen wird. Dies bedeutet, dass die im Flächennutzungsplan nördlich des Mooser Weges ausgewiesene Wohnbaufläche GK6I aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird, da aufgrund des Bürgerentscheids vom 18. März 2018 zum Bebauungsplanverfahren „Mooser Weg / Alte Kaserne“ eine Bebauung für diesen Bereich abgelehnt wurde. Wichtig war dem Gremium dabei, dass trotz aller unterschiedlicher Meinungen, Baugebiete in Langenargen realisiert werden sollen. Insbesondere ist hier an das Gebiet „Gräben VI“ gedacht, welches aber erst nach dem Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes in Angriff genommen werden kann. Insofern wollte letztendlich kein Gemeinderatsmitglied einem Vorankommen in Sachen Flächennutzungsplan im Weg stehen.

## **2. Baugesuch zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carportanlage, Flst. Nr. 1574/4, Seidenstr. 7**

Der Antragsteller beabsichtigt das Gebäude Seidenstraße 7 abzureißen und ein 7-Familienwohnhaus dort zu erstellen. Die vorliegende Planung weicht in verschiedenen Punkten vom Bebauungsplan ab. Nach der jetzigen Planung wird ein 7-Familienhaus mit einer Firsthöhe von 414,38 m über NN und einer Grundfläche von 260,29 m<sup>2</sup> beantragt. Die Planung weist zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss aus. In der Umgebung liegt unter anderem das Gebäude Amthausstraße 38, welches die Maße des beantragten Gebäudes übersteigt, so dass sich das Gebäude aufgrund des Maßes der Nutzung an der beabsichtigten Stelle in die Umgebungsbebauung einfügen würde.

Die nun vorliegende Planung weicht in folgenden Punkten vom Bebauungsplan „Langenargen Ost“ ab:

1. Bauquartier: Das Bauquartier wird durch das geplante Gebäude in nordöstlicher Richtung in einem Ausmaß von ca. 1,00 m bis zu 2,50 m überschritten. In der südwestlichen Richtung in Richtung Seidenstraße macht die Baulinie auf dem Grundstück einen Versatz um ca. 3 m. Die Tiefe des Baustreifens beträgt an der südlichen Grundstücksgrenze 12 m, an der nördlichen Grundstücksgrenze liegt diese bei 10 m. Die Planung

berücksichtigt diesen Versatz nicht. Das Hauptgebäude nimmt die Baulinie des südlichen Grundstücksteils auf, so dass im nördlichen Bereich des Grundstücks eine Überschreitung des Bauquartiers in Richtung Seidenstraße um ca. 3,50 m durch den Hauptbaukörper entsteht. Die Balkone ragen weitere 2 m und die Terrasse ca. 2,50 m vor die Gebäudekante des geplanten Hauptbaukörpers.

2. Seitenverhältnis der Baukörper: Der Bebauungsplan sieht längs gestreckte Baukörper vor. Der vorgesehene Baukörper ist mit einer Abmessung von 14,49 m auf 14,99 m nahezu quadratisch. Durch die vorgeschlagenen Änderungen würde sich auch dieses Seiten- und Längenverhältnis ändern. Aus Sicht der Verwaltung sollte hierfür abgewartet werden, wie sich die Planänderungen auf das Verhältnis dann letztendlich auswirken werden.
3. Höhe der Nebengebäude: Aus Sicht der Verwaltung können die Höhen der geplanten Nebengebäude an die heutigen Maße der LBO angepasst werden, so wie dies bei anderen in der neueren Vergangenheit genehmigten Nebengebäuden praktiziert wurde.
4. Nebengebäude im Bauverbot: Die geplanten Carports und Fahrradstellplätze liegen im Bauverbot. Im gesamten Bereich der Seidenstraße wurden in früheren Bauvorhaben die Garagen und Stellplätze im rückwärtigen Bereich im eigentlichen Bauverbot erstellt und genehmigt. Auch das Gebäude Amthausstraße 38 hat in diesem Bereich drei Garagen zum Nachweis der Stellplätze erstellt. Auf dem Baugrundstück waren bisher bereits zwei Garagen im rückwärtigen Bereich vorhanden.
5. Dachform der Nebenanlagen: Die geplanten Nebenanlagen weichen durch die geplante Flachdachausführung vom Bebauungsplan ab. Auch hier wurde in den letzten Jahren dem Trend zur Flachdachgestaltung bei Garagen und Nebenanlagen entsprechend, die notwendige Befreiung erteilt.
6. Dachneigung des Hauptgebäudes: Der Bebauungsplan sieht Dachneigungen zwischen 48° und 50° vor. Die bestehenden Gebäude wurden teilweise bereits mit reduzierter Dachneigung ausgeführt.
7. Stellplätze im Vorgartenbereich: Der Bebauungsplan verbietet die Anlegung von Stellplätzen im Vorgartenbereich.

8. Abstand der Gebäude untereinander: Der Bebauungsplan sieht aus früheren Jahren größere Abstände zu den Grundstücksgrenzen vor, als dies nach der neuen LBO möglich wäre.

Das Gremium stimmte einstimmig dafür der vorliegenden Planung derzeit das Einvernehmen nicht zu erteilen. Insbesondere ist die Planung dahingehend abzuändern, dass die geplante doch massive Überschreitung der Baulinie in Richtung Seidenstraße zurückgeplant wird. Die Anlegung von 7 notwendigen Stellplätzen im Vorgartenbereich wurde ebenfalls nicht befürwortet.

Folgende Befreiungen können bei entsprechender Planänderung in Aussicht gestellt werden:

- Überschreitung des Bauquartiers in Richtung Nordosten in der, in der Planung dargestellten Art und Weise.

- Dachneigung des Hauptbaukörpers mit 37° Dachneigung.

- Höhe der Nebengebäude mit den der heutigen Landesbauordnung entsprechenden Maßen.

- Lage der Garagen und Carportanlage im rückwärtigen Bereich des Grundstücks außerhalb der überbaubaren Fläche, wenn die übrigen Stellplätze in einer Tiefgarage dargestellt werden.

- Dachform der Nebengebäude in Form von Flachdächern.

- Abstand der Gebäude zur Gebäudegrenze entsprechend den heutigen Bestimmungen der LBO wenn von den betroffenen Angrenzern keine Einwendungen vorgebracht werden.

### **3. Neubau Fahrzeughalle Bauhof**

#### **Vergabe "Abbruch bestehende Lagerhalle und bestehender Lagerplatz"**

Im Zuge des Neubaus des Bauhofhauptgebäudes, muss die bestehende Lagerhalle samt Lagerplatz abgerissen werden. Diese Arbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. 4 Firmen haben ein Angebot vorgelegt. Das Gremium stimmte einstimmig für die Vergabe an die Firma Frei GmbH, Meckenbeuren mit dem annehmbarsten Angebot zu einem Bruttoangebotspreis in Höhe von 27.381,90 €.

#### **4. Einvernehmensentscheidungen durch Bürgermeister Achim Krafft**

1. Baugesuch zum Neubau eines Mehrfamilienhauses, Flst. Nr. 96, Kirchstraße 2; Nachtrag zur Umnutzung eines Teils des Untergeschosses zu Wohnraum und Erweiterung der Wohnungen im Erdgeschoss, Errichtung von drei Carports und Änderung der Stellplatzanordnung.

2. Baugesuch zur Errichtung einer freistehenden, barrierefreien City WC-Anlage, Obere Seestraße 16/1, Flst. Nr. 58.

Der Gemeinderat hat der Erstellung der City WC-Anlage im Bereich des Umlandplatzes zugestimmt. Aufgrund der Beschlussfassung wurde das Baugesuch ausgearbeitet und dem Baurechtsamt vorgelegt.

3. Baugesuch zur Erweiterung des bestehenden Lagerplatzes für Bootstransportwagen, Flst. Nr. 1842/3, Argenweg 60.

Das Gremium nahm die durch Bürgermeister Achim Krafft getroffenen Einvernehmensentscheidungen einstimmig zur Kenntnis.

#### **5. Einbringung des Haushaltsplanentwurfs 2019 und 1. Lesung**

Bereits im alten Jahr wurden dem Gemeinderat die Eckpunkte des Haushalts 2019 übermittelt. Zwischenzeitlich hat die Verwaltung diese Daten entsprechend dem Fortgang der Investitionen und wesentlicher Änderungen wie, Rückgang der Einwohnerzahl und Reduzierung der Kreisumlage überarbeitet. 2019 soll der nun zweite doppische Haushalt verabschiedet werden. Der Haushalt 2019 weist erneut absolute Rekordzahlen auf. Für den Bürgermeister war es besonders wichtig, dass keine Steuer- oder Gebührenerhöhungen geplant seien. Das Volumen des Ergebnishaushalts weist Erträge in Höhe von 19.879.800 € und Aufwendungen in Höhe von 19.470.400 € auf. Dies entspricht einem sehr erfreulichen Gesamtergebnis von + 379.400 €. Dieses ordentliche Ergebnis bedeutet, dass neben vollen Abschreibungen über rd. 1,4 Millionen Euro auch weitere, investive Mittel zur Verfügung stehen. Es wird also ein voller „Werterhalt“ erreicht. Der Schuldenstand im Kernhaushalt belief sich zum 31.12.2018 auf nur noch 179.840, 82 € und im Gesamthaushalt auf 4.308.152,54 €. Hier liegt die Gemeinde mittlerweile deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Im Schuldenstand sind sogar 1.905.009,64 € Trägerdarlehen enthalten. Somit betragen die echten Fremdschulden 2.403.142,90 €. Der Gesamtschuldenstand wird 2019 durch planmäßige Tilgungsleistungen um ca. 236.200 € Altschulden verringert. Es können, durch die gute

Finanzentwicklung der letzten Jahre, für unglaubliche 13.789.300 € Euro Investitionen getätigt werden. Der Finanzhaushalt benötigt trotz dieser Investitionen keine Darlehnsaufnahme. Auch in den Eigenbetrieben ist keine Darlehnsaufnahme vorgesehen. Maßnahmen, welche 2019 finanziert werden sind beispielsweise: Investitionen am Bauhof wie z.B. das neue Bauhofgebäude, Sanierung der Halle und die Manipulationsfläche. Ebenso steht der Neubau des Feuerwehrhauses an, die Interimslösung für die Feuerwehr, Schulsanierung, Straßenbeleuchtung, Radweg Mückle, Friedhof, Schloss Montfort, Villa Wahl, Tiefgarage, Arboner Platz, etc. Das Ratsinformationssystem wurde ebenfalls in den Haushalt eingestellt. Der Kassenbestand des Kernhaushalts wird zum Jahresende voraussichtlich 1.931.600 € betragen. Damit wird er zum Jahresende deutlich über den gesetzlichen Erfordernissen in Höhe von 345.537 € liegen. Von Seiten der Fraktionen wurde ebenfalls betont, dass dies ein äußerst positives Ergebnis ist und die solide Arbeit um Kämmerer Josef Benz und der Verwaltung gelobt. Die 2. Lesung und der Beschluss sind für die Februarsitzung geplant.