



öffentliche Sitzung

27.04.2026

Gemeinderat Langenargen

AZ: 6921.1:0073

Ersteller: Hinkel, Peter

SV Nr. 2026/088

Bebauungsplanverfahren "Am Rosenstock" und zugehörige örtliche Bauvorschriften hier:

- 1. Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden /TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "Am Rosenstock" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu**
- 2. Billigung des Planentwurfes des Bebauungsplanes "Am Rosenstock" und den öffentlichen Bauvorschriften hierzu zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Gemeinderat wägt die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden / TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht ab und macht sich die Inhalte der Synopse vom 12.03.2026 zu eigen.**
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes ‚Am Rosenstock‘ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 12.03.2026 für den Bereich**

der im Lageplan gekennzeichneten Flächen zu.

- 3. Der Gemeinderat stimmt der Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet und Amtsblatt gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu.**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderates vom 21.10.2024 wurde beschlossen, den Bebauungsplan „Am Rosenstock“ aufzustellen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Am Rosenstock“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde im Montfort-Boten am 31.10.2024 öffentlich bekannt gegeben. In der Sitzung des Gemeinderates vom 19.05.2025 wurde in öffentlicher Sitzung die Konzeption des Bebauungsplanes durch das Planungsbüro Kienzle, Vögele, Blasberg GmbH aus Friedrichshafen erläutert. In der damaligen Sitzung wurde beschlossen, dass die verdichtete Version der Bebauung des Bebauungsplanbereiches Gegenstand des weiteren Verfahrens sein soll. Im Nachgang zu dieser Sitzung wurde vom Planungsbüro Kienzle, Vögele, Blasberg GmbH aus Friedrichshafen (kurz: KVB Architekten) der Planentwurf mit Textteil und Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.07.2025 erarbeitet. Dieser wurde dem Gremium in der Sitzung des Gemeinderates am 21.07.2025 zur Beratung vorgelegt. In der damaligen Sitzung wurde die vorgelegte Planfassung nicht beschlossen. Der Tagesordnungspunkt wurde vertragt und das beauftragte Planungsbüro KVB Architekten aus Friedrichshafen wurde beauftragt die in der Sitzung dargelegten Kritikpunkte in der Planung nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

Der Planentwurf mit Textteil und Örtlichen Bauvorschriften wurde überarbeitet und am 17.11.2025 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vorgestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Langenargen.

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke Nr. 344/2 bis 6, 760/1 bis 3, 318, 320 (Teilfläche), 317, 317/3, 760, 311/1, 761/2 bis 5, 761/7, 762 (Teilfläche), 763/2, 764, 764/2, 764/3, 765/1, 765/2, 765/3, 766, 775 (Teilfläche).

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.11.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Rosenstock“ und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.11.2025 gebilligt und die Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden am 10.12.2025 im Rathaus Langenargen erläutert. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde innerhalb der Frist vom 03.12.2025 bis zum 07.01.2026 durchgeführt. Gleichzeitig wurde im Foyer im Erdgeschoss des Rathauses eine Planfassung zur Einsicht während der üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Danach wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und die Synopse vorbereitet.

Herr Kienzle von KVB Architekten wird in der Sitzung die Synopse vom 12.03.2026, welche in der Anlage 1 beigefügt ist, vorstellen und erläutern, sowie für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Die Verwaltung schlägt vor, die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der Behörden gemäß der Synopse in Anlage 1 zu beraten und zu beschließen, sowie die entsprechend der Synopse angepasste Planfassung, sowie den Textteil und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Rosenstock“ in der Fassung vom 12.03.2026 zur Kenntnis zu nehmen und zu billigen.

Der weitere Verfahrensgang ist die Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet und Amtsblatt zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

In der Anlage 2 und 3 sind der Rechtsplan und Textteil zum Bebauungsplan „Am Rosenstock“ in der Fassung vom 12.03.2026 mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung beigelegt.

Des Weiteren ist in der Anlage 4 die Umweltanalyse vom 04.02.2026 zu finden.

Kosten/Finanzierung:

Anlagen:

Anl. 01 613,0_BPlan _Am Rosenstock _ Langenargen_Synopse 3(1),4(1) _GR - Sitzung
260427_260312 Anonym

Anl. 02 613,0_BPlan_Am Rosenstock_Langenargen_Lageplan_260312

Anl. 03 613,0_BPlan_Am Rosenstock_Langenargen_Txt_Entwurf_260312

Anl. 04 3204_UA_BP Rosenstock LA_04-02-2026

Anl. 04.1 3204 Bestandsplan BP Rosenstock

Anl. 04.2 3204 Maßnahmenplan BP Rosenstock

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister