

Aktueller Stand zum Bebauungsplan „Am Rosenstock“

Der Gemeinderat Langenargen hat am 21. Oktober 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rosenstock“ beschlossen und zugleich eine Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung erlassen. Die öffentliche Bekanntmachung der Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgte am 31. Oktober 2024 im Montfort-Boten.

Am 19. Mai 2025 stellte das Planungsbüro Kienzle, Vögele, Blasberg GmbH (KVB Architekten) das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans in öffentlicher Sitzung vor. Der Gemeinderat entschied, die verdichtete Bauungsvariante weiterzuverfolgen. Darauf basierend erarbeiteten die KVB Architekten den aktuellen Planentwurf mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften.

Der Bebauungsplan „Am Rosenstock“ umfasst auch Teilflächen der bestehenden Bauungspläne „Steigweg“ sowie des Baulinienplans „Langenargen West“, die künftig in den neuen Plan integriert werden sollen.

Nach der Konzeptvorstellung im Mai 2025 ging eine umfangreiche Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken ein, die zum Teil bereits in die Planung eingeflossen sind. Auch ein Hinweis zur Bauung des Flurstücks 764/2 wurde berücksichtigt. Diese Stellungnahme wird im weiteren Verfahren in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung einfließen und vom Gemeinderat im Rahmen der Abwägung geprüft.

Das geplante Baugebiet „Am Rosenstock“ ist in zwei Bereiche unterteilt: „WA 1“ und „WA 2“, beide als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Im Bereich „WA 1“ sind Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen, Flachdächern sowie einer Grundflächenzahl von bis zu 0,4 vorgesehen. Hier sind sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage möglich. Im Bereich „WA 2“ gelten Gebäudehöhen zwischen 411,00 m und 411,50 m über NN bei einer Grundflächenzahl von 0,35. Statt offener Bauweise ist hier eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 22,50 m vorgesehen. Vorgesehen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen.

Zulässig sind in den Wohngebieten neben Wohngebäuden auch gebietsversorgende Läden sowie Einrichtungen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausgeschlossen. Auch „ausnahmsweise zulässige“ Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung sind nicht vorgesehen, weshalb weder Gewerbebetriebe noch Ferienwohnungen zulässig sind. Weitere verbindliche Regelungen sind im Textteil des Plans enthalten.

Im Laufe der Diskussionen im Gemeinderat wurde der Wunsch geäußert, verschiedene

Punkte im Entwurf einzuarbeiten bzw. zu ändern. Daher wurde entschieden, die überarbeitete Fassung zunächst in der Gemeinderatssitzung im September zu verabschieden.

Der nächste Verfahrensschritt sieht nach der Verabschiedung des Entwurfs eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange vor. Geplant ist eine Informationsveranstaltung im Rathaus, zu der über den Montfort-Boten und die Gemeindehomepage eingeladen wird. Im Anschluss können die Planunterlagen 14 Tage lang im Rathaus oder online eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden.