

Stellungnahme des NABU Langenargen e.V.
zum Entwurf eines
Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband
Eriskirch-Kressbronn-Langenargen
in der Fassung vom 13.1.2011

Langenargen, den 26.3.2011

Inhaltsverzeichnis

Einleitung und Zusammenfassung.....	2
Kommentare, Anregungen und Forderungen zum Entwurf eines neuen Flächennutzungsplans (FNP).....	3
1 Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Neuaufstellung des FNP.....	3
2 Aktualität und Richtigkeit des Plans.....	4
3 Planungsalternativen.....	5
4 Flächenbedarfsberechnung Wohnbau.....	6
5 Ermittlung der Flächenpotentiale Wohnbau.....	7
6 Flächenbedarfsberechnung Gewerbegebiete.....	8
7 Konzepte der Biotopvernetzung und des Natur- und Landschaftsschutzes.....	9
8 Konzepte der Verbesserung der Naherholung und der Lebensqualität.....	10
9 Bewertung der geplanten Bebauungsfläche GK1L.....	12
10 Bewertung der geplanten Bebauungsfläche W14L.....	12
11 Bewertung der geplanten Sonderbebauungsflächen S3L und S2L.....	13
12 Bewertung der geplanten Bebauungsfläche GK4L	14
13 Bewertung „innerörtlicher“ Bebauungen: GK3L & Fläche beim Strandbad.....	14
14 Bewertung der geplanten Wohnbauflächen bei Oberdorf (W2L, W9L, W10L)	15

Einleitung und Zusammenfassung

Diese Stellungnahme diskutiert zahlreiche Aspekte des gegenwärtig vorliegenden Entwurfs eines neuen Flächennutzungsplans (im Folgenden als FNP abgekürzt) und möchte damit dazu beitragen, dass möglichst alle relevanten Belange bei der Planung berücksichtigt werden.

Die Einsicht in das FNP-Material mit mehreren hundert Seiten Text und zahlreichen komplexen Planzeichnungen, welche im Verlauf von 3 Jahren entstanden sind, sowie dessen Bewertung erfordert jedoch weit mehr an Zeit als den einen Monat, welchen die Gemeindeverwaltungen der Öffentlichkeit im Rahmen der „frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ gewähren. Durch die kurze Auslegung der Pläne, die fehlende öffentliche Erläuterung und Diskussion der Planungen wie auch die fehlende Darstellung alternativer Planungsmöglichkeiten wird die Zielsetzung des §3(1) und §4a(1) BauGB nicht erreicht. Der Ablauf des Verfahrens muss daher in Frage zu gestellt werden.

Erschwerend kommt hinzu, dass dem Planentwurf in wesentlichen Teilen nicht gefolgt werden kann, wie etwa

- den offensichtlich sehr expansiven Bebauungszielen
- der Behauptung, es gäbe keine alternativen Lösungsmöglichkeiten
- der fehlenden Berücksichtigung massiver Probleme, die teilweise auch im Umweltbericht sehr deutlich formuliert sind: *„... Die hier nördlich der Bahn großflächig vorgesehene Entwicklung von Wohnbauflächen beanspruchen die letzten Streuobstbestände von Langenargen und werden das Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigen. Für Langenargen bedeutet die Entwicklung in diesem Bereich eine deutliche Verschlechterung des Landschaftsbildes sowie gravierende Folgen für Flora und Fauna. Die hier vorhandenen artenschutzrelevanten Vogel- und Fledermauspopulationen werden mit Bebauung dieser Flächen voraussichtlich zusammenbrechen, da in der Umgebung von Langenargen keine Ersatzstandorte vorhanden sind. ...“* (Zusammenfassung im Umweltbericht).

Angesichts der erheblichen inhaltlichen und verfahrenstechnischen Problempunkte fordern wir insbesondere, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3(1) BauGB in einer umfassenden öffentlichen Diskussion der Flächennutzungsplanungen erfolgt, in welcher die wesentlichen Fragen bei bestmöglicher Beteiligung der Bürger erörtert werden. Dies kann nicht in einer einmonatigen, unkommentierten Auslegung der Pläne erfolgen, sondern erfordert u.a. öffentliche Veranstaltungen sowie die Erläuterung und Diskussion der Planungen mit den Verbänden und interessierten Bürgern am „runden Tisch“.

Zudem fordern wir, die weiteren in dieser Stellungnahme dargelegten Aspekte bei den Planungen zu berücksichtigen.

Kommentare, Anregungen und Forderungen zum Entwurf eines neuen Flächennutzungsplans (FNP)

1 Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Neuaufstellung des FNP

Das Planungsbüro, das mit der Ausarbeitung eines neuen FNP-Entwurfs beauftragt wurde, forderte bei der Auftaktveranstaltung im Jahr 2008 die Gemeindeverwaltungen dazu auf, die Bevölkerung frühzeitig in die Planungen mit einzubeziehen. Mit „frühzeitig“ war nicht gemeint nach 3 Jahren im Rahmen einer einmonatigen Auslegung, sondern bereits weit im Vorfeld: bei der Diskussion von Leitzielen und Planungsalternativen.

Dieser Appell wurde in keiner Weise aufgegriffen und selbst das jetzt durchgeführte Verfahren nach §3(1) BauGB wird minimalistisch durchgeführt, mit einer einfachen Mitteilung im Montfortboten über die Auslegung der Pläne, welche ohne weitere Erläuterung der Bedeutung oder der wesentlichen Planungsinhalte für viele Bürger unverständlich bleiben. Auch die kurzen Öffnungszeiten zur Einsicht der Pläne erschweren den Bürgern, insbesondere Berufstätigen, den Zugang zu den Plänen oder grenzen sie aus.

Nicht einmal die Verbände, welche öffentliche Belange, wie den Naturschutz, vertreten, wurden zur Stellungnahme aufgefordert und mit Planunterlagen versorgt.

All dies deutet darauf hin, dass ein Mitwirken der Öffentlichkeit nicht gewünscht ist. Eine solche längst überholte Politik läuft aber Gefahr, entgegen §4a(1) BauGB, die Belange der Bürger nicht oder nicht adäquat zu berücksichtigen und damit den Grundstein für künftige Konflikte zu setzen.

Nach unserer Auffassung wird mit der hier durchgeführten Vorgehensweise gegen den §3(1) BauGB verstoßen (*„Die Öffentlichkeit ist **möglichst frühzeitig** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“*).

Zwar wurde über die *„allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“* bei der Auftaktveranstaltung im Jahr 2008 informiert, dann aber erfuhren die Bürger nahezu 3 Jahre nichts mehr über die Diskussion der Lösungen und deren Auswirkungen, so dass es folglich auch keine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gab.

Dass dies jedoch möglich gewesen wäre, belegt z.B. der Umweltbericht: *„Während der Erarbeitung des FNP wurden im Gemeinderat sowohl die generellen Entwicklungsziele wie auch alle in Frage kommenden baulichen Entwicklungsflächen ausführlich diskutiert.“* - Die Öffentlichkeit dahingegen wurde, entgegen §3(1) BauGB, nicht informiert.

Diese wesentlichen Verfahrensmängel sind zu beheben bevor das Verfahren nach §3(2) bzw. §4a(3) BauGB fortgeführt wird.

2 Aktualität und Richtigkeit des Plans

Die Beurteilung der Pläne wird durch eine an zahlreichen Stellen fehlende Aktualität und teilweise auch falsche Darstellung erschwert oder gar fehlgeleitet. Von kleineren Verfremdungen (z.B. Radwegverlauf im Gewerbegebiet, Post in der Salwirkstraße), über bedeutendere Mängel (z.B. fehlende Darstellung vieler realisierter Baumaßnahmen oder falsche Darstellung des Parkplatz Vetter im Bildstock), bis hin zu sehr gravierenden Fehlern, wie die fehlenden Ausgleichsflächen zum Parkplatz Vetter und die Überplanung von Teilen dieser Flächen als Gewerbegebiet. Auf einige wesentliche Fehler wird in den anderen Kapiteln dieser Stellungnahme noch eingegangen.

Die fehlende Aktualität wirkt sich auch auf die Intensität der Bebauungsplanung aus: Bei der Berechnung des Bauflächenbedarfs führt der Bezug der Berechnungen auf den Zeitraum 2007 bis 2022 dazu, dass ein Bedarf, der für 15 Jahre ermittelt wurde, für nur mehr 11 Jahren beansprucht wird - was einer deutlichen Intensivierung der Bebauung entsprechen würde.

Als weiteres Beispiel, das eine Aktualisierung des FNP erfordert, ist die inzwischen wahrscheinlich gewordene Elektrifizierung der Bahnlinie mit eventuellem Ausbau zur durchgehenden Zweigleisigkeit. Die Planungen hierzu sind nach Pressemeldungen inzwischen im Gange. Während die Beurteilung im FNP für dieses Szenario noch von einer Reduzierung der Schallimmissionen ausgeht, ist inzwischen eine Erhöhung des Güterverkehrs wahrscheinlich (Angaben zufolge im Zusammenhang mit dem neuen Gotthardtunnel), welche die nächtliche Lärmbelastung für die Langenargener erheblich verstärkt. Dies ist u.a. bei der Wohnbauplanung im FNP zu beachten.

Störend ist es, wenn in den Planunterlagen umstrittene Thesen unbelegt als Tatsachen präsentiert werden, wie z.B. im Umweltbericht in Kapitel 3.5, behauptet wird, dass die Hagelkanone bei Kressbronn die Eisbildung in der Luft verhindere und der Niederschlag somit als Regen (statt als Hagel) herunterkomme. Dies ist nach unserer Kenntnis nirgends nachgewiesen und dürfte in Anbetracht der Energien und Dimensionen, auf die hier einzuwirken ist, so auch nicht möglich sein. Ebenso kann nicht behauptet werden, dass die von der Kanone ausgehende Landschaftsbeeinträchtigung *offensichtlich im gesetzlichen Rahmen liege*, denn dies wurde unserer Kenntnis nach nie gerichtlich überprüft.

Der Plan sollte zudem nicht mit unverständlichen Lücken der Öffentlichkeit vorgelegt werden, wie etwa der Umweltplan, der an zahlreichen Stellen den kryptischen Hinweis enthält:

Weitere Ausarbeitung nach Vorlage EB des FNP**

Ein weiterer Korrekturvorschlag wäre noch, im Hauptplan des FNP statt „*umweltgefährdete*“, „*umweltgefährdende*“ Stoffe zu schreiben.

3 Planungsalternativen

Der vorliegende FNP-Entwurf zeigt keine Planungsalternativen auf, behauptet dahingegen, dass es keine gäbe (Kapitel 5.5 Umweltbericht), obwohl mit Leichtigkeit Lösungsansätze entwickelt werden können, welche sich von den bisherigen wesentlich unterscheiden. Alternativen hätten sich mit Sicherheit auch aus der Diskussion der Planungen mit der Öffentlichkeit ergeben - diese Diskussion fand jedoch bislang nicht statt und ihr wird auch jetzt nicht die erforderliche Zeit gegeben.

Die fehlende Darstellung unterschiedlicher Lösungsmöglichkeiten stellt einen gravierenden Mangel bei der Planung dar, welcher im Widerspruch zu den gesetzlichen Formulierungen steht:

Nach §3(1) BauGB ist die Öffentlichkeit über „*sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtliche Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.*“

Auch §6 BauGB weist darauf hin, dass die „*in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten*“ berücksichtigt werden müssen.

Bereits aus der Diskussion des FNP in dieser Stellungnahme ergeben sich zahlreiche sich wesentlich unterscheidende Planungsalternativen. Diese können in der Kürze der Zeit, welche für diese Stellungnahme zur Verfügung steht, natürlich nur grob skizziert werden und bei weitem nicht abschließend sein. Sie zeigen jedoch, dass es wichtig ist, die Öffentlichkeit in die Diskussion der FNP-Neuaufstellung umfassend miteinzubeziehen, um die Kenntnisse und die unterschiedlichen Sichtweisen der Bürger mit einfließen zu lassen und somit §4a(1) BauGB gerecht zu werden: „*Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der **vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange.***“

Forderungen aus Punkt 1 bis 3:

- Die Planunterlagen sind umfassend zu überarbeiten, da die Erörterung der Planungen durch die Öffentlichkeit aktuelle und korrekte Informationen erfordert.
- Es müssen Planungsalternativen ausgearbeitet und mit den Bürgern gemeinsam erörtert werden.
- Es muss eine tatsächliche „möglichst frühe“ Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Dies bedeutet insbesondere
 - dass alle Aspekte in §3(1) und §4a(1) BauGB im Sinne der Bürger beachtet werden.
 -dass den Bürgern real die Möglichkeit gegeben wird, bei der Definition von Leitzielen und Planungsalternativen mitzuwirken und diese zu erörtern.
 - und dass die Pläne und Planungsalternativen öffentlich und für alle verständlich erläutert und erörtert werden.Erst danach ist der Verfahrensschritt nach §3(2) BauGB, welcher sich auf Grund der kurzen Auslegungsfrist nicht für eine umfassende öffentliche Diskussion der Planungen eignet, sinnvoll.

4 Flächenbedarfsberechnung Wohnbau

Mit 20 ha geplanter Wohnbaufläche zielt der FNP-Entwurf auf eine expansive Bebauung hin, welche die in den Plantexten detailliert zitierten regionalplanerischen Vorgaben (Regionalplan, Landesentwicklungsplan, Bodenseeuferplan), letztlich unbeachtet lässt und somit dem Schutz der natürlichen und kulturellen Eigenart der Bodenseelandschaft entgegenwirkt. Als argumentative Grundlage wird behauptet: *„In den drei Gemeinden sind bisher verglichen mit den Gemeinden im Hinterland des Bodensees, nur geringe Siedlungstätigkeiten erfolgt.“ (Kapitel 3 Bedarfsermittlung).* Ein Blick in die Ortsschaften aber auch ein Blick in die Zahlen des Statistischen Landesamtes zeigt, dass das Gegenteil der Fall war: In der Dekade 2000-2009 nahm die „Siedlungs- und Verkehrsfläche“ im Bodenseekreis um 7,6% zu, im Gemeindeverband dahingegen um 10,0%.

Den hohen Wohnbaubedarf auf Grundlage statistischer Daten abzuleiten erscheint schwierig und so wurde in der Bedarfsbegründung eine verbale Argumentation zu „regionalen Besonderheiten“ geführt, welche ohne einen Beleg durch Daten erfolgt und pauschal für Langenargen einen Zuwachs von 1000 Einwohner bzw. 13% festsetzt - ein auch im Vergleich zu 9% für das Kleinzentrum Kressbronn und 8% für Eriskirch deutlich überproportionierter Zuwachs.

Insgesamt wirkt das Berechnungskonzept sehr konstruiert und statistisch nicht fundiert. Unklar ist, warum die Berechnungen den Umweg gehen, vom Statistischen Landesamt die Prognosen für das Jahr 2022 *ohne Berücksichtigung von Wanderungen* zu nehmen, welche dann einen pauschalen Zuwanderungsaufschlag erhalten, der dann zusätzlich noch um die pauschale „Regionale Besonderheit“ ergänzt wird.

Dahingegen sind die Berechnungen des Statistischen Landesamtes, *welche die Zuwanderung und die regionalen Besonderheiten bereits berücksichtigen*, statistisch fundiert und mit Sicherheit die bessere Methodik als die verbale Diskussion regionaler Besonderheiten, die ohne Zahlenbelege erfolgt und im Grunde für alle Bodenseeufergemeinden in ähnlicher Weise geführt werden kann.

Die Berechnungen des statistischen Landesamtes liefern für das Jahr 2022: 8171 Einwohner in Langenargen, was einer Zunahme von 394 Einwohner gegenüber der „gegenwärtigen“ Bevölkerungszahl (Stand 2009: 7777 Einwohner) entspricht, bzw. bezogen auf 2007 (7692 Einwohner): 479.

Dies bedeutet gegenüber 2009 einen Wohnbauflächenbedarf von 7,9 ha (bei 50EW/ha) bzw. 9,6 ha gegenüber 2007.

Von dieser Fläche sind noch die Flächenpotentiale abzuziehen, um den zusätzlichen Bedarf an Wohnbaufläche zu erhalten.

Anzumerken ist, dass der Wert von 50 EW/ha bei der inzwischen üblichen Bauweise, wie sie z.B. im Baugebiet Gräben V realisiert wurde, eine deutliche Überschätzung des Flächenbedarfs ergibt. In Gräben V wurde mit 78 EW/ha geplant!

Weitere Überschätzungen ergeben sich aus den vielen innerörtlichen Entwicklungen, wie Gebäudeaufstockungen und -anbauten oder Abriss von Altsubstanz mit Ersatzbebauung hoher Wohndichte. Ferner wird in Langenargen auch das Gewerbegebiet intensiv als Wohnraum genutzt.

5 Ermittlung der Flächenpotentiale Wohnbau

Die Ermittlung der Flächenpotentiale für den Wohnbau, welche dem ermittelten Bedarf entgegen gerechnet werden müssen, weist folgende Schwachpunkte auf:

- Allem Anschein nach wurde nur ein Bruchteil der relevanten Flächen berücksichtigt. Dies ist beispielhaft, aber nicht vollständig, in Abb. 1 dargestellt. Da sich die Bedarfsberechnung auf das Jahr 2007 bezieht, muss zudem noch die seither überbaute Fläche hinzugenommen werden.
- Wie in der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2010 offenkundig wurde, dient die Deklaration der Wiese beim Strandbad als Sportplatz dem Kaschieren einer vorgesehenen Wohnbaufläche. Es ist offensichtlich, dass diese Fläche weder hinsichtlich der Gestaltung, noch der Nutzung etwas mit einem Sportplatz gemeinsam hat, und ein Blick in die 6. Änderung des rechtsgültigen FNP zeigt, dass die Fläche bereits zur Wohnbaufläche umgewidmet worden war. Es ist klar, dass man mit einer Kennzeichnung zum Sportplatz vermeidet, diese Fläche dem ermittelten Bedarf entgegen zu rechnen, ohne sie tatsächlich für den Wohnbau aufzugeben. Bürger, wie auch die höheren Genehmigungsbehörden, müssen sich hier jedoch getäuscht sehen.

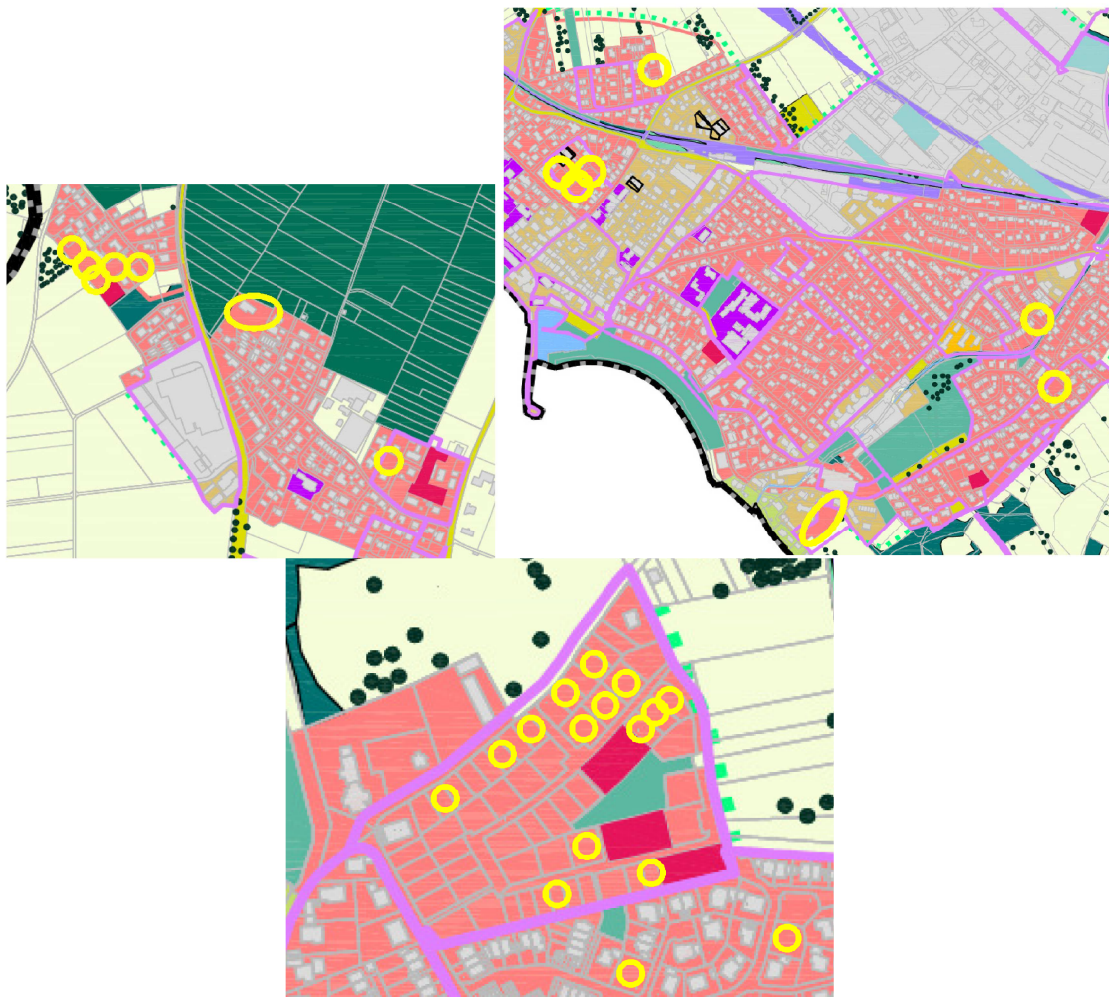


Abb. 1: Beispiel für Flächen, welche bei der Darstellung der Flächenpotentiale nicht erfasst wurden (gelbe Ringe).

6 Flächenbedarfsberechnung Gewerbegebiete

Die Bedarfsberechnungen zu den Gewerbeflächen sind hinsichtlich der Potentialflächen schwer nachzuvollziehen, da die Flächen in der Berechnung nicht benannt sind. Dennoch lässt sich aus der Flächenpotentialdarstellung und der Berechnung erkennen,

- ... dass, das Baugebiet Krumme Jauchert / 3. Erweiterung (ca. 2 ha) im Plan der Bedarfsdarstellung fälschlicherweise außerhalb eines Baugebiets eingezeichnet ist, wodurch es zu Unrecht nur mit 25% verrechnet würde. Allerdings tauchen die 2 ha in der Berechnung überhaupt nicht auf, so dass dieses Gebiet möglicherweise überhaupt nicht berücksichtigt wurde?
- Zudem ist die Fläche im Plan der freien Flächenpotentiale durch eine unerklärliche Abschrägung zu klein dargestellt (vgl. Abb. 2).

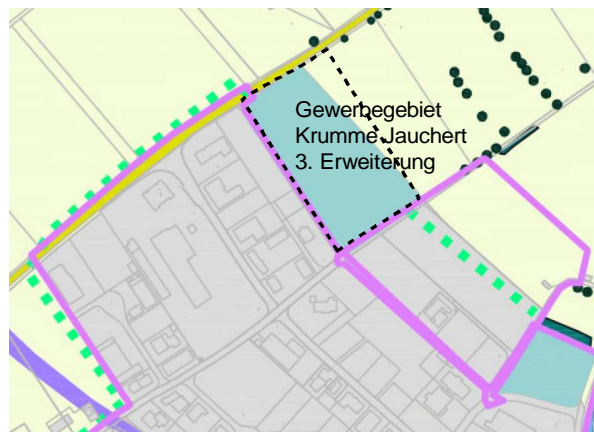


Abb. 2: Krumme Jauchert / 3. Erweiterung

- Nicht nachvollziehbar ist, wieso trotz des deutlichen, und allem Anschein nach sogar noch unterschätzten Bauflächenüberhangs eine neue Gewerbefläche im FNP-Entwurf dargestellt wird. Eine noch nicht realisierte Gewerbefläche im alten FNP begründet ja schließlich keinen Bedarf.
- Die neu dargestellte Gewerbefläche berücksichtigt nicht, dass dieser Fläche in Teilen die Funktion einer Ausgleichsfläche zugesprochen wurde, welche im FNP jedoch nicht eingezeichnet wurde.

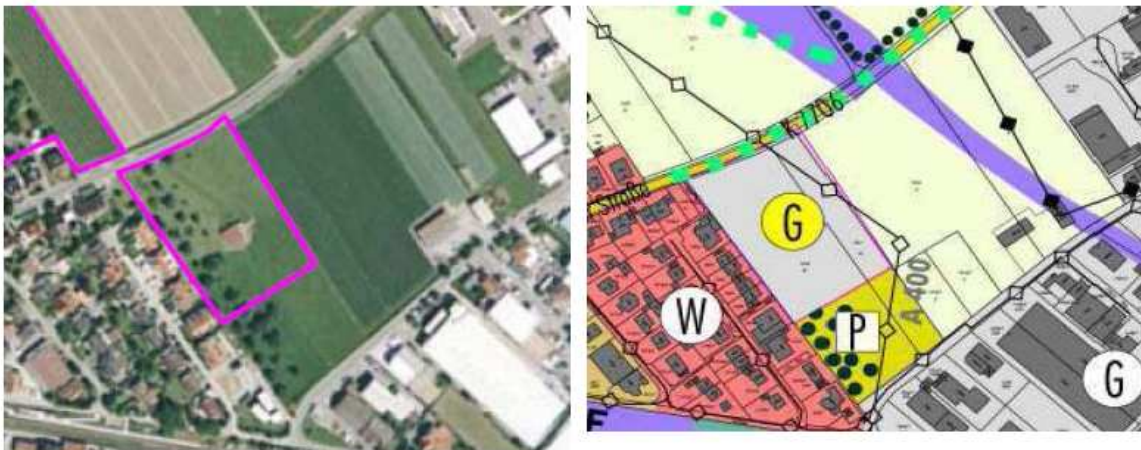


Abb. 3: Planung Gewerbegebiet mit nicht berücksichtigter Ausgleichsfläche und nicht korrekt eingezeichneter Parkplatzfläche Vetter.

Forderungen aus Punkt 4 bis 6:

- Die Abschätzung des Wohnflächenbedarfs muss auf realistischen Annahmen und einer objektivierten und statistisch fundierten Methodik beruhen, wie sie z.B. das Statistische Landesamt anwendet. Ungeeignet ist die rein verbal diskutierte, quantitativ aber nicht belegte „regionale Besonderheit“ der Bedarfsberechnung des bisherigen FNP-Entwurfs.
- Der Flächenbedarf wird daher weit niedriger liegen als im FNP-Entwurf angesetzt. Der FNP muss entsprechend überarbeitet werden. Hierbei eröffnen sich verschiedene Planungsalternativen, welche mit der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu erörtern sind.
- Der Gewerbeflächenüberhang ist unter korrekter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbefläche Krumme Jauchert / 3. Erweiterung neu zu ermitteln und nachvollziehbar darzustellen.
- Da es für die neu dargestellte Gewerbefläche keine Bedarfsbegründung gibt, ist diese aus dem Plan herauszunehmen. Die tatsächliche Nutzung dieser Fläche ist im FNP korrekt darzustellen.

7 Konzepte der Biotopvernetzung und des Natur- und Landschaftsschutzes

Die geplanten Bebauungen greifen massiv in die zunehmend isolierten Biotopbestände ein und zerstören teilweise wertvolle Restbestände von Streuobstgebieten und damit den Lebensraum zahlreicher gefährdeter Arten (vgl. Umweltbericht).

Die Konzepte im Landschaftsplan beschränken sich jedoch weitgehend auf den sicher sehr notwendigen Schutz und die Entwicklung der Gebiete an der Argen und im Tettninger Wald, während der ortsnahe Biotopverbund und die Biotopvernetzung nahezu unbeachtet bleiben.

Wenig hilfreich erscheint es, das Konzept „Landschaftsspange Argen-Tettninger Wald“, unter sehr fragwürdiger Begründung fallen zu lassen, was letztlich bedeutet, dass ein wertvolles Konzept der Biotopvernetzung aufgegeben wird. Die jetzt empfohlene Biotopvernetzungssachse für Vögel, Schmetterlinge und Fledermäuse wäre in dieser Landschaftsspange bereits enthalten gewesen. Nun ist, wenn sich der ehemalige Müllplatz (Plan 7 g) nicht zum dauerhaften Biotop entwickeln lässt, diesbezüglich gar nichts konkretes mehr erkennbar.

Eine weitere Chance der Entwicklung von Natur- und Landschaftsschutzkonzepten wird auch im Bereich Schwedi nahe der Schussenmündung vertan. Statt dort den Strandwald mit Seehag und angrenzendem Auwald zu schützen und weiterzuentwickeln, wird der schleichenden Zerstörung und Intensivierung dieses Bereichs der Ablass erteilt, indem diese Flächen nun zu Park-Flächen deklariert werden. Dies steht im unverträglichen Widerspruch zur Schutzfunktion der dort verlaufenden FFH-Flächen wie auch zum Entwicklungskonzept „Uferzone Bodensee: Eriskircher Ried und Schussenmündung (Plan 7 Nr. a)“ des FNP.

Völlig unverständlich ist die Planung einer zusätzlichen Zufahrtsstraße südlich von Schlatt in das Gewerbegebiet (Abb. 4), obwohl der hohe Wert dieses dabei durchschnittlichen FFH-Gebiets in den FNP-Unterlagen an mehreren Stellen im FNP dokumentiert ist. Diese ist daher strikt abzulehnen.

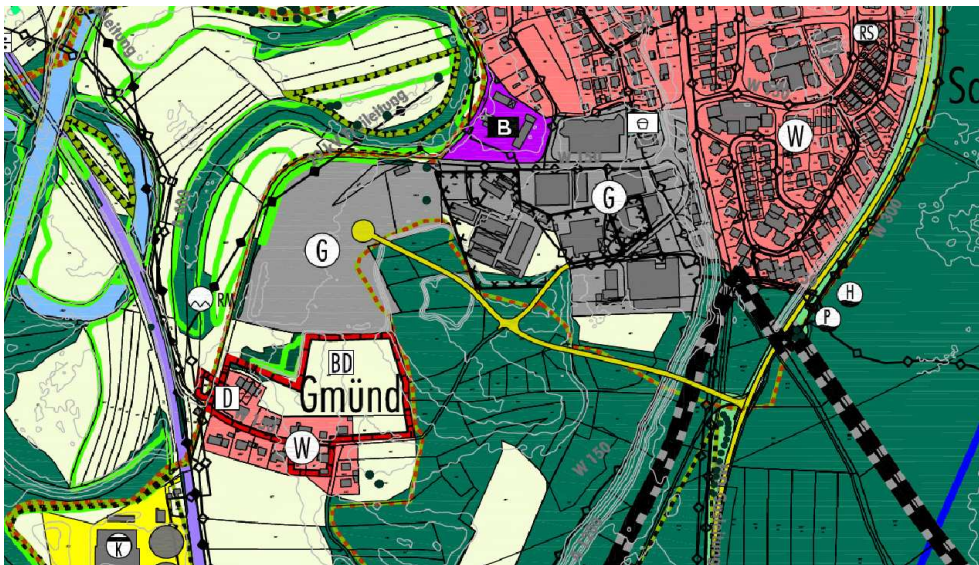


Abb. 4.: Planung einer Gewerbegebiets-Zufahrt bei Schlatt durch ein wertvolles Waldgebiet (FFH-Fläche)

Forderungen aus Punkt 7:

- Erweiterung und Konkretisierung der Konzepte zur Biotopvernetzung und zum Natur- und Landschaftsschutz, besonders auch im ortsnahen Bereich, in welchem die wichtige Biotoprestbestände durch die Bebauungsplanungen weiter isoliert oder ganz gefährdet werden.
- Beibehaltung und inhaltliche Weiterentwicklung der Landschaftsspange Argen-Tettnanger Wald.
- Entfernen der Kennzeichnung „Park“ im Bereich zwischen DLRG und Schussen. Entwicklung eines Schutzkonzeptes „Strandwall, Seehag, Auwald“.
- Entfernen der Planung der zusätzlichen Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet bei Schlatt.

8 Konzepte der Verbesserung der Naherholung und der Lebensqualität

Die FNP-Themenkarte zur Freizeit und Erholung spiegelt wider, dass im nahen Hinterlandbereich von Langenargen die für die Naherholung wichtigen Wegeverbindungen weitgehend strahlenförmig von Langenargen wegführen, während es an Querverbindungen mangelt; sowohl bezüglich der Fuß- als auch der Radwege (vgl. Abb. 5). Zudem haben sich in den vergangenen Jahren Verschlechterungen ergeben, wie etwa durch den Wegfall von Querverbindungen im Bereich des Gewerbegebietes Krumme Jauchert / Mühlesch und durch die zunehmende Verkehrsintensivierung (z.B. Verbindung Tuniswald - Oberdorferstr.).

Das vielschichtige Thema der Naherholung ist im FNP-Entwurf noch zu wenig berücksichtigt und erfordert die Ausarbeitung eines detaillierten Konzepts. Nützlich ist in diesem Zusammenhang auch das Beibehalten des Entwicklungskonzeptes einer Landschaftsspange „Argen-Tettnanger-Wald“.

Auch bezüglich der innerörtlichen Naherholung und Lebensqualität gibt es beim FNP-Entwurf noch erheblichen Diskussionsbedarf. Die zunehmende Bebauung und Verdichtung in Langenargen führt zu einer Verstädterung der Ortschaft, was bedeutet, dass innerörtliche Grünbereiche für die Lebensqualität an Bedeutung gewinnen. Vor allem für Kinder und ältere Menschen ist das nahe Wohnumfeld sehr wichtig. Eine undifferenzierte innerörtliche Verdichtung würde sich sehr schädlich auswirken, weshalb heute die „doppelte Innenentwicklung“ an diese Stelle tritt, d.h., dass bei Verdichtungsentwicklungen auch den Aspekte der Lebensqualität und des Naturschutzes Raum gegeben wird.

Der aktuelle FNP sieht jedoch vor, die letzten größeren innerörtlichen Grünbereich zu überbauen (teils noch als Sportfläche getarnt). Gerade hier ergeben sich aber bedeutende Planungsalternativen, welche die Lebensqualität in Langenargen unterschiedlich beeinflussen und daher planerisch dargestellt und frühzeitig mit der Bevölkerung diskutiert werden müssen.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Themenplan 6 („Freizeit und Erholung) mit zusätzlich eingezeichneten blauen Pfeilen, welche beispielhaft Bereiche notwendiger Querverbindungen für Fuß- und Radwege grob skizzieren.

Forderungen aus Punkt 8:

Die Konzepte zur Freizeit und Erholung müssen überarbeitet und ergänzt werden, u.a. hinsichtlich der Fuß- und Radwege, in deren Zusammenhang auch die Landschaftsspanne Argen-Tettlinger Wald eine wichtige Rolle spielen kann. Im innerörtlichen Bereich muss dem Aspekt der Naherholung besonderes Gewicht gegeben werden. Konzepte der innerörtlichen Grünraumplanung sind zu erarbeiten. Die Planungen sind mit der Öffentlichkeit detailliert zu erörtern.

9 Bewertung der geplanten Bebauungsfläche GK1L



Mit der Bebauung GK1L werden die städtebaulich ungünstige Längsstruktur der Gemeinde verstärkt und die hierdurch verursachten Verkehrsprobleme weiter erhöht. Zudem schwächt sie die wichtige Grünstreifen zwischen Gräben und Schwedi, welche den Bodenseeuferebereich mit dem Hinterland verbindet, und führt, wie im Umweltbericht dokumentiert, zum Verlust von Restbeständen an Streuobst; und voraussichtlich zum endgültigen Zusammenbruch lokaler Vogelpopulationen.

Dieses Gebiet sollte nicht als Wohnbaufläche in den FNP! Hierfür genügen die anderen Flächen bei weitem. Dieser Bereich eignet sich dahingegen besonders, durch Begrünung und extensive landwirtschaftliche Nutzung einen ortsrandsbildenden Übergang zwischen Wohnbebauung und der freien Landschaft zu schaffen, der Orts- und Landschaftsbild aufwertet und zur Vernetzung der wenigen inselhaften, ortsrandsnahen Biotope beiträgt.

10 Bewertung der geplanten Bebauungsfläche W14L

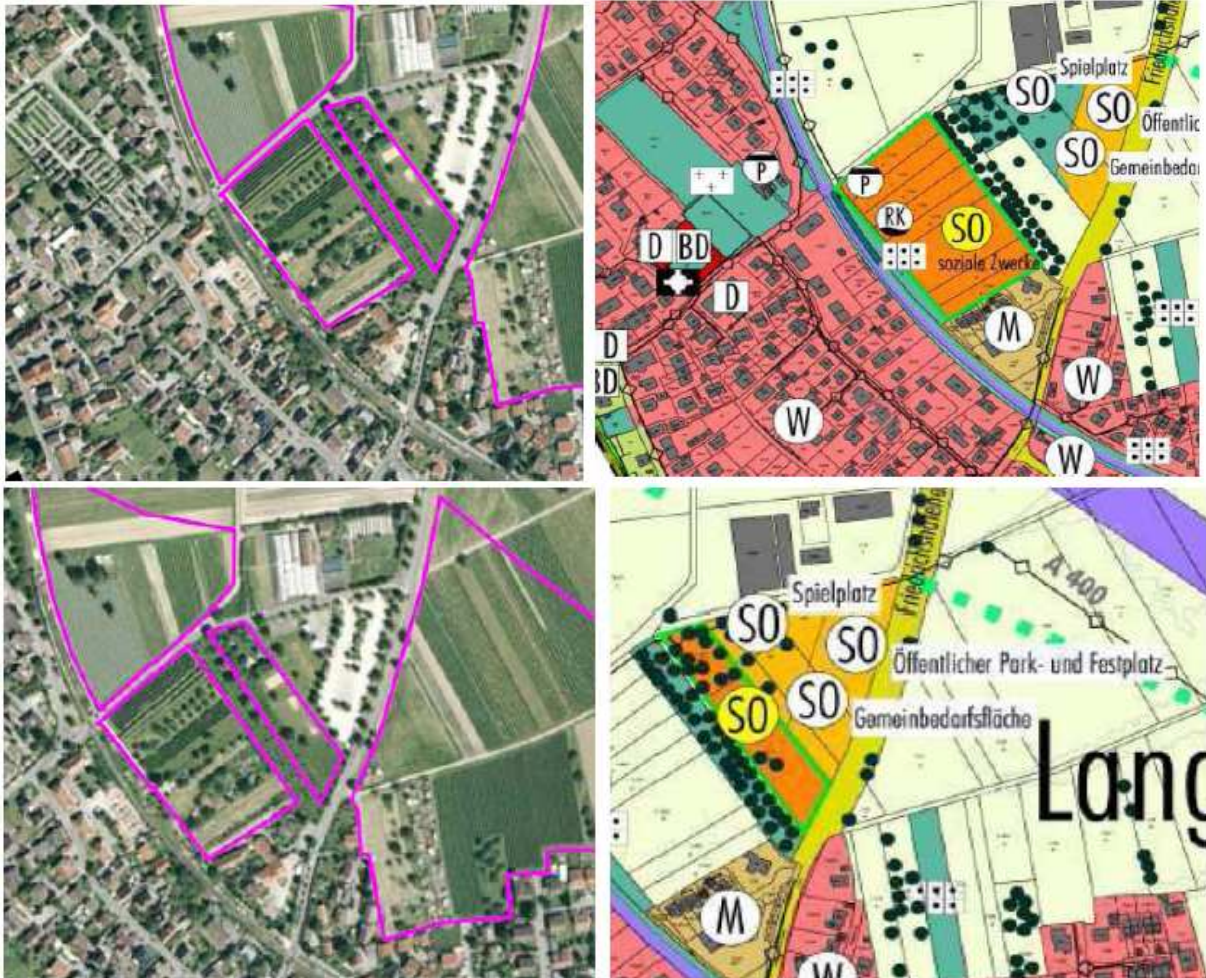


Die Form des Gebiets erscheint mit dem spitzen nördlichen Winkel für eine Bebauung ungewöhnlich und vermutlich auch ungünstig. Es ist anzunehmen, dass bei einer Realisierung entsprechend der durchschnittlichen Parzellenformen „aufgerundet“ werden soll. Dies sollte dann aber auch so dargestellt werden.

Der Umweltbericht dokumentiert die hohe Bedeutung von Teilen der Fläche für die Fauna. Im Zusammenhang mit der südlich liegenden Fläche ist ein Konzept zu

entwickeln, das die Funktionsfähigkeit dieses Biotops sichert. Siehe Bewertung der Flächen S2L und S3L.

11 Bewertung der geplanten Sonderbebauungsflächen S3L und S2L

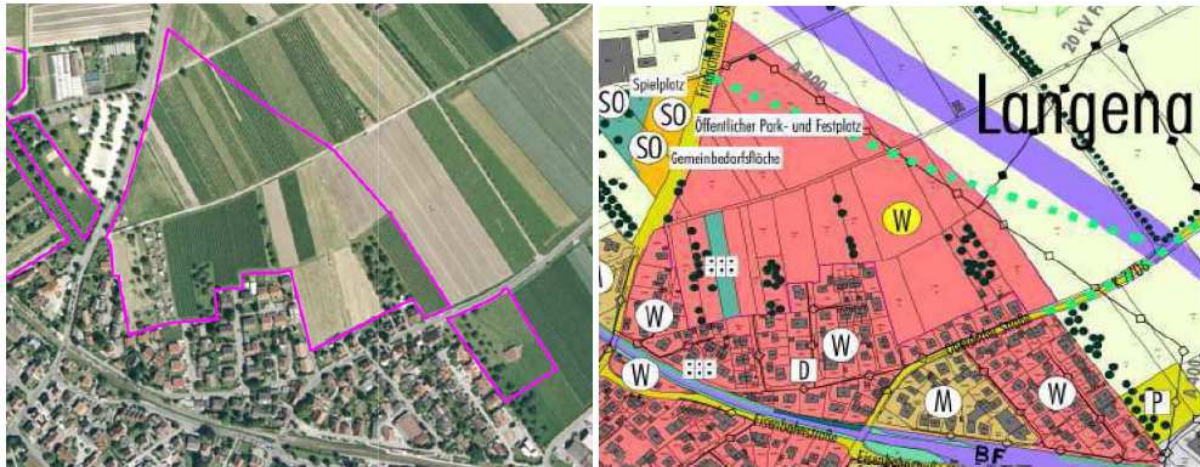


Der Umweltplan legt bereits deutlich dar, dass diese Fläche einen sehr hohen Wert für den Naturraum und das Orts- und Landschaftsbild von Langenargen hat. Die Bebauung dieser Fläche führt zum „Verlust einer der letzten faunistisch bedeutsamen Streuobstbestände nördlich von Langenargen, voraussichtlich Zusammenbruch lokaler artenschutzrelevanter Artpopulationen“ (Umweltbericht). Diese Fläche als Bebauungsfläche vorzusehen, ist nicht nachzuvollziehen und widerspricht zudem in erheblichem Maße den Leitziele der Planungen.

Mit der besonderen Eignung dieser Fläche als Ausgleichsfläche zeigen sich dahingegen bedeutende Planungsalternativen auf, welche zur ökologischen Aufwertung, der Verbesserung der Naherholung und damit der Lebensqualität in Langenargen maßgeblich beitragen können.

Auch für das Konzept der Errichtung von Altenwohnungen ist es sehr wichtig ein attraktives Naherholungsumfeld zu erhalten. Dies erreicht man z.B., indem man diese Wohnungen auf der Fläche W14L plant (unter Erhalt der dort vorhandenen bedeutenden Baumbestände), während S3L und S2L, z.B. im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme, für die Naherholung und den Schutz des Naturraums erhalten bleiben.

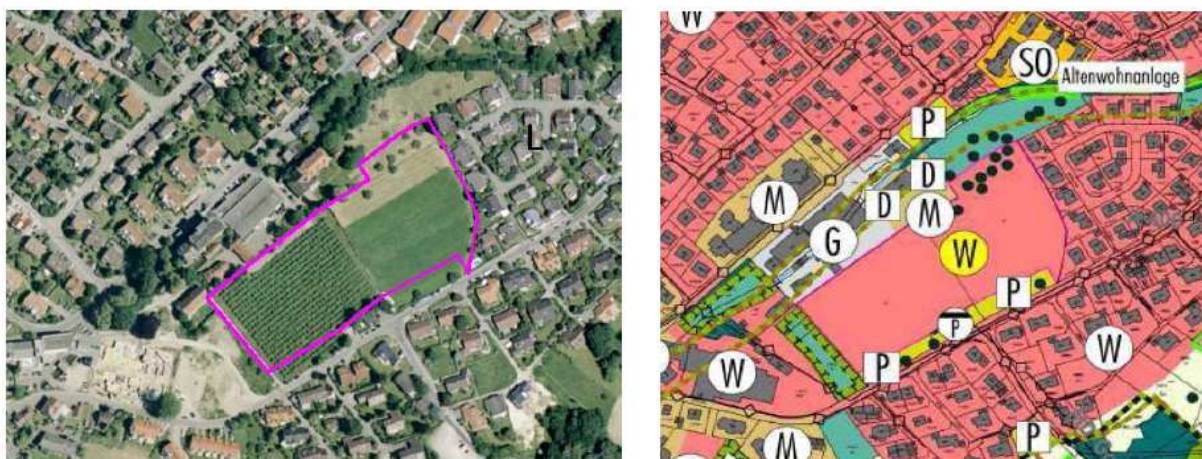
12 Bewertung der geplanten Bebauungsfläche GK4L



Aus städtebaulicher Sicht ist es grundsätzlich sinnvoll eine erforderliche Wohnbebauungen in diesem Bereich zu realisieren. Die überplante Fläche ist jedoch weit überdimensioniert, was eine Folge der zu hohen Bedarfsberechnung ist. Die Fläche kann folglich wesentlich kleiner gehalten werden und muss daher grundsätzlich neu geplant werden. Hierbei ist es zwingend erforderlich, die bislang vollkommen fehlende Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Gebietes aufzugreifen (Vgl. Umweltplan: „*Verlust einer der letzten faunistisch bedeutsamen Streuobstbestände nördlich von Langenargen, voraussichtlich Zusammenbruch lokaler artenschutzrelevanter Artpopulationen*“). Zudem muss auch die Ausgleichsfläche „Grube“ berücksichtigt werden, welche im FNP nicht eingetragen wurde.

Eine nachhaltige Entwicklung in diesem Bereich wird nur dann möglich sein, wenn diese behutsam stattfindet, mit frühzeitiger Schaffung von Ausweichbiotopen, welche im Laufe von etwa 10 bis 30 Jahren die Funktionen der dort vorhandenen wertvollen Streuobstbestände übernehmen können.

13 Bewertung „innerörtlicher“ Bebauungen: GK3L & Fläche beim Strandbad

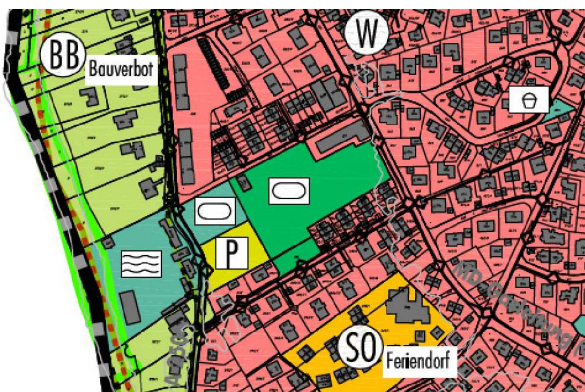


Die Fläche GK3L steht in einem naturräumlichem Kontext mit dem Argendelta, dem Malereck und der durch den Mühlkanal gegebenen Vernetzung und kann daher nicht als rein „innerörtlich“ betrachtet werden. Dies wird im FNP-Entwurf bislang durch die geringe Bewahrung von Grünflächen noch nicht ausreichend berücksichtigt.

Eine Verdichtung der Bebauung im Bereich GK3L erhöht u.a. den Nutzungsdruck auf die nahe gelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete im Argendelta. Die Fläche hat daher gegenwärtig eine wichtige Pufferfunktion.

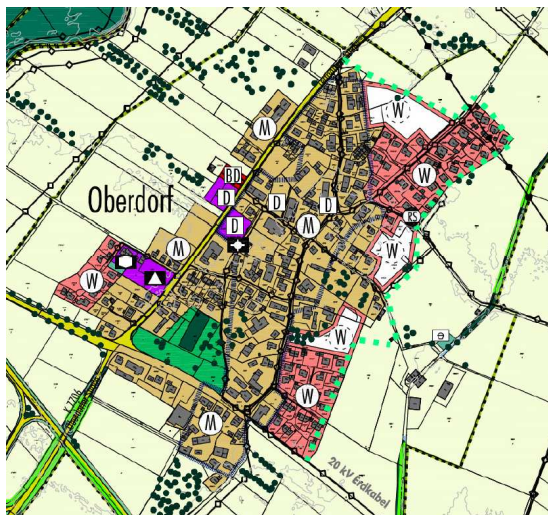
Auch verkehrstechnisch stellt eine Bebauung in diesem Bereich ein großes Problem dar, da der Bleichweg und die Obere Seestraße bereits jetzt überlastet sind, insbesondere im Sommerhalbjahr als Teil des Bodenseeradwanderweges.

Sowohl das Ortsbild, der naturräumliche Verbund und die Naherholung in Langenargen profitieren davon, wenn diese Fläche nicht oder nur zu einem sehr viel geringeren Anteil als vorgesehen bebaut werden. Hier ergeben sich verschiedene Planungsalternativen, welche zu entwickeln sind und mit der Öffentlichkeit zu erörtern werden müssen.



Auch für die Grünfläche beim Strandbad sind unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten zu diskutieren. Zunächst muss aber die jetzige Kennzeichnung als „Sportplatz“ erläutert bzw. korrigiert werden.

14 Bewertung der geplanten Wohnbauflächen bei Oberdorf (W2L, W9L, W10L)



Diese Flächen erscheinen nach bisherigem Kenntnisstand für die künftige Ortsentwicklung bei Oberdorf geeignet.

Forderungen aus Punkt 9 bis 14:

Die in den Punkten 9 bis 14 genannten Aspekte sind bei der Bauflächenplanung zu berücksichtigen. Sie tragen zur Darstellung von sich wesentlich unterscheidenden Planungsalternativen bei, welche gemäß §3(1) BauGB möglichst frühzeitig der Öffentlichkeit zur Kenntnis und Erörterung mitzuteilen sind.