

Gemeinde Langenargen – vorhabenbezogener Bebauungsplan "Parkplatz Vetter" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Scoping-Papier zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 26.11.2025

1 Kurzbeschreibung Bestand

- | | | |
|------|-----------------------------|--|
| 1.1. | Lage des Plangebietes | Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Hauptortes Langenargen, nördlich der Bahnlinie "Friedrichshafen – Lindau". Die Fläche soll die vorhandene Parkplatzfläche der Firma "Vetter Pharma-Fertigung GmbH & Co. KG" erweitern und befindet sich auf Teilflächen der Flurstücks Nr. 1417 und 1418. Im Norden wird die Fläche durch die vorbeiführende Kreisstraße K7706 "Oberdorfer Straße" begrenzt. Im Süden schließt der vorhandene Parkplatz sowie weitere Intensivobstanlagen an das Plangebiet an. Nordöstlich und östlich grenzen Intensivobstanlagen an. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. |
| 1.2. | Größe | Der voraussichtliche Geltungsbereich umfasst ca. 0,35 ha. |
| 1.3. | Topografie | Das Gelände ist weitestgehend eben. |
| 1.4. | Darstellung im FNP | Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eriskirch, Kressbronn a. B., Langenargen, werden die überplanten Flächen als "Flächen für die Landwirtschaft", "öffentliche Parkflächen" und als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichflächen), einem Bebauungsplan zugeordnet" dargestellt. Ergänzend verläuft die Darstellung einer geplanten örtlichen Hauptverkehrsstraße zwischen der Straße "Bildstock" und der K 7706 über die Fläche. Da die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. §8 Abs. 3 BauGB). |
| 1.5. | Darstellung im Regionalplan | Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. |

- 1.6. Landschaftsbild Die Gemeinde Langenargen befindet sich in der Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland" (Nr. 3) im Naturraum "Bodenseebecken" (Nr. 31). Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortsteils Langenargen. Es handelt sich um einen Ortsrandbereich mit landschaftstypischen Eingrünungs-Strukturen in Form einer hochwertigen Streuobstwiese. Der Bereich ist von Norden her einsehbar, liegt jedoch nicht exponiert. Die Fläche ist nahezu eben. Auf Grund der Nutzung der Fläche als Parkfläche und Intensivobstanlage besitzt der Bereich eine sehr untergeordnete Funktion für die Naherholung.
- 1.7. Geologie und Boden Die Umgebung des Plangebiets ist als östliches Bodenseegebiet standortkundlich dem Alpenvorland zuzuordnen. Es handelt sich um die in der Würmeiszeit entstandene Beckenlandschaft des Argentals. Das geologische Ausgangsmaterial besteht aus Geschiebemergeln der Jungmoräne. Laut geotechnischer Stellungnahme des Ingenieurbüros für Geotechnik Kempfert + Partner GmbH, vom 08.07.2008 wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Parkplatz Vetter" unterhalb der Deckschichten Gemische aus Sand, Kies, Steinen und Blöcken mit geringem Feinkornanteil erkundet. Für die Deckschichten konnte keine für eine Gründung von Verkehrsflächen mit Standardoberbau ausreichende Tragfähigkeit des Planums vorausgesetzt werden, so dass ein Bodenaustausch/Unterbau erforderlich war. Entsprechend sind in den bereits versiegelten und bebauten Bereichen diese Bodentypen nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vorhanden, wodurch die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden können. Auf den Grünlandflächen kann von einer geringen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen aufgrund von Befahren mit Mähfahrzeugen (z.B. durch Verdichtung und Nährstoffeintrag) ausgegangen werden.
- 1.8. Aktuelle Nutzung Aktuell wird das Plangebiet als Ausgleichsfläche für den zugrundeliegenden Bebauungsplan "Parkplatz Vetter" (Streuobstwiese) und als Intensivobstbauanlage genutzt.

- 1.9. Bedeutung für Flora/ Fauna
- Flora:
Die Streuobstwiese ist durch ihr noch junges Alter (15 Jahre) als mäßig artenreich mit potenziell hoher Artenvielfalt einzustufen. In den angrenzenden Intensivobstbauanlagen ist durch den Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Pestiziden mit einer geringen Artenvielfalt zu rechnen.
- Fauna:
Strukturreich, anthropogen überprägt; Streuobstwiese im Nordwesten des Plangebietes stellt potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse dar; die angrenzende Intensivobstanlage bietet für weniger Arten potenzielle Lebensräume, stellt jedoch insbesondere für weniger anspruchsvolle Arten ebenfalls ein mögliches Habitat dar.
- 1.10. Schutzgebiete/ Biotope
- Im Plangebiet selbst liegt eine Streuobstwiesenfläche (Ausgleichsfläche), die mit 1.346 m² kleiner als 1.500 m² ist und gemäß § 33 NatSchG-BW nicht als faktisch geschütztes Biotop anzusehen ist.
- In der erweiterten Umgebung befinden sich weitere Schutzgebiete. Östlich in einer Entfernung von 640 m befindet sich das FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau" (Nr. 832-3311). 800 m westlich befindet sich das FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr. 842-3341). Das Naturschutzgebiet "Argen" (Nr. 4.282) befindet sich etwa 1 km östlich des Vorhabens.
- Des Weiteren befinden sich die beiden Landschaftsschutzgebiete "Tettnanger Wald mit angrenzender Feldflur zwischen Bodenseeufer und Tettnang" (Nr. 4.35.043) (340 m nordöstlich) und "Eiszeitliche Ränder des Argentals mit Argenau" (Nr. 4.35.040) (650 m östlich) in der Nähe des Plangebiets.
- Geschützte Biotope lassen sich in einer Entfernung von 340 m nördlich des Plangebiets, die "Mähwiese im Mittleren Gewand in Langenargen" (Nr. 3-8323-435-0001), 410 m nordwestlich die "FFH-Mähwiese an L334 N Langenargen III" (Nr. 3-8323-435-0012), 520 m nordwestlich die "FFH-Mähwiese an L334 N Langenargen I" (Nr. 3-8323-435-0018) und die "FFH-Mähwiese an L334 N Langenargen II" (Nr. 3-832-3435-0065) finden.
- Aufgrund der Größe des Vorhabens und des fehlenden räumlichen Zusammenhangs kann eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete und Biotope ausgeschlossen werden.

1.11. Biotopverbund

Das Plangebiet überlagert sich nicht mit Flächen des landesweiten Biotopverbundes oder mit dem Wildtierkorridor; da es am bereits bebauten Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Westlich des Plangebiets befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte, die von den Planungen nicht beeinträchtigt wird.

Luftbild mit Darstellung des überplanten Bereiches (rot umrandet) und den FFH-Gebieten "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau" und "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (blau schraffiert) (ohne Maßstab; Quelle: LUBW)



2 Auswirkungen der Planung, mögliche Konflikte

- | | | |
|-----|--------------------|---|
| 2.1 | Geplantes Vorhaben | Erweiterung vorhandener Parkplatz; durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Parkraum geschaffen werden; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Regelverfahren; Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. |
| 2.2 | Arten/Lebensräume | Verlust von Streuobstfläche; Fällung der Bäume; teilweise Neuversiegelung, Verlust von Intensivobstbauanlagen. Ggf. sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen, um Ersatzlebensräume zu schaffen, sowie ggf. Festsetzungen, um die Auswirkungen auf gehölzbrütende Arten, falls vorhanden, zu minimieren. |
| 2.3 | Boden | Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Neuversiegelungen |
| 2.4 | Wasser | Zusätzliche Neuversiegelung von Bodenflächen: Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses auf den zusätzlich überbauten Bereichen innerhalb des Plangebietes; ggf. Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser |
| 2.5 | Klima/Luft | Überbauung von Frischluft-Produktionsflächen (Gehölzstrukturen) |
| 2.6 | Landschaftsbild | Aufgrund der nur geringen Reliefbewegungen und der Vorbelastung durch die angrenzende, umliegende und innerhalb des Plangebietes bereits vorhandene Bestandsbebauung kein großes Konfliktpotential; die Planung sorgt für eine Nachnutzung im Innenbereich, ohne den Ortsrand in die freie Landschaft zu verlagern. |
| 2.7 | Schutzgebiete | Aufgrund der Entfernung und der Vorbelastung durch die bereits bestehende umliegende Bebauung und da keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, wird davon ausgegangen, dass die FFH-Gebiete von einer möglichen Planung nicht betroffen sein werden. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist zu klären, ob die zuständigen Behörden diese Einschätzung teilen. |
| 2.8 | Mensch | Verlust von landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur; besonders landbauwürdige Flächen, die zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind), Schaffung von neuen Parkmöglichkeiten für eine wachsende Belegschaft der regionalen Betriebe; |

sehr geringe Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zwischen den Bewohnern der umliegenden Bebauung und der freien Landschaft.

2.9	Eingriffsschwerpunkt	Arten/Lebensräume (Grünland); zusätzliche Bodenversiegelung; Vorrangflur
2.10	Abschließende Bewertung	Gebiet mit hohem Konfliktpotenzial

3 Vorgeschlagenes Vorgehen

- | | | |
|-----|---|---|
| 3.1 | Naturschutz-
rechtliche Ein-
griffsregelung | Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Zudem ist die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung anzuwenden; eine ausreichende Ein- bzw. Durchgrünung der Fläche zu Minimierungszwecken ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes auszuarbeiten; die FFH-Gebiete sind nicht betroffen |
| 3.2 | Artenschutz | Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung. |
| 3.3 | Landwirtschaft | Beantragung einer Ausnahmegenehmigung zur Umnutzung der Vorrangflur |