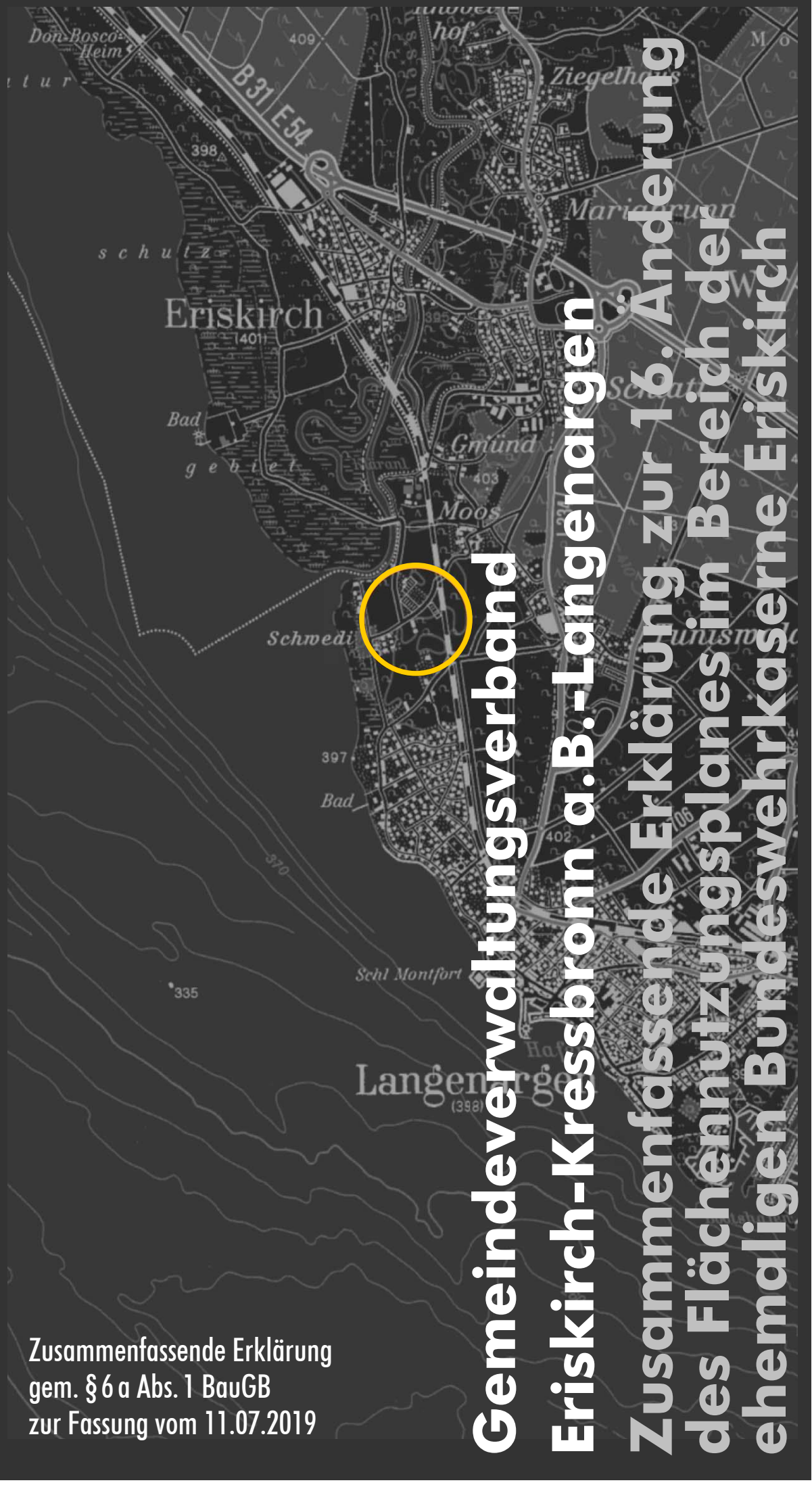


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 11.07.2019



Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen

Zusammenfassende Erklärung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Bundeswehrkaserne Eriskirch

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1.1 Für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Bundeswehrkaserne Eriskirch wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 13.11.2015 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Bundeswehrkaserne Eriskirch wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2019:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung werden lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg (Fassung vom 01.07.2012) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht detailliert geregelt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von erforderlichen Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Die folgende Abhandlung erfolgt verbal-argumentativ.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume (Sanierung des bestehenden Gebäudes). Derzeit ist noch nicht bekannt, wo der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgen soll.

Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche "Tourismus" ist, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung umgesetzt werden, nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Lärmbedingte Nutzungskonflikte werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich untersucht und ggf. erforderliche Maßnahmen getroffen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann voraussichtlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.12.2014 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Seeparallel sowie entlang des Schussetales ist mit einem erhöhten Zugvogelaufkommen zu rechnen. Es wird empfohlen, hierzu Erhebungen zum Frühjahrs- und Herbstzuges vorzunehmen; zumindest sollte das Risiko gutachterlich abgeschätzt werden. Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude, der Glasflächen sowie der Beleuchtung sollte die Vogelschlaggefährdung berücksichtigt und ein Vermeidungs- und Minimierungskonzept erarbeitet werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 15.12.2014 des Landratsamtes Bodenseekreis, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Zum VUB folgende Anmerkungen:

Mit der neuen Nutzung verbunden ist eine deutliche Zunahme des Verkehrs. Wir bitten daher die damit möglicherweise verbundenen mittelbaren Beeinträchtigungen durch einen Ausbau der Zuwegung in die Überlegungen einzubeziehen.

Zu Recht weist der VUB auf die Vorbelastung durch die militärische Nutzung hin. Innerhalb der intensiv landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Umgebung kommt jedoch den Wiesenflächen als Nahrungshabitat durchaus eine Bedeutung zu. Hierfür geeignete Flächen im Offenland sind nur noch in geringem Umfang vorhanden. Wir bitten dies bei den Überlegungen zu berücksichtigen.

Zu mittelbaren Beeinträchtigungen der Natura-Flächen ist eine Aussage zu treffen. Sofern nicht offensichtlich eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann, ist eine Vorprüfung durchzuführen.

Faunistische Untersuchungen/artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sollen lt. VUB noch mit der UNB abgestimmt werden. Hierfür stehen wir gerne zur Verfügung.

Der Altbaumbestand sollte u.E. erhalten werden. Dabei ist nicht nur seine Funktion als Brut-/Nahrungshabitat zu berücksichtigen, sondern auch eine mögliche Leitlinienfunktion für Fledermäuse."

Stellungnahme vom 04.02.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 des Naturschutzbundes Deutschland e.V., Gruppe Langenargen:

Stellungnahme:

Die betroffene Fläche befindet sich, wie auch das Regierungspräsidium hervorhebt, in sensibler Lage (Nähe zum Naturraum Schussenmündung, Naturschutzgebiet Eriskircher Ried, FFH- und Vogelschutzgebiet, sowie regionaler Grünzug). Zudem liegt gemäß dem Landschaftsplan in diesem Bereich eine Grünzäsur und die Landschaftsspanne zwischen Bodensee und Hinterland.

Der hohe ökologische Wert der überplanten Fläche wird auch vom Umweltamt hervorgehoben: Innerhalb der intensiv landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Umgebung hat die überplante Fläche durchaus eine Bedeutung als Nahrungshabitat, da entsprechende, geeignete Flächen im Offenland nur noch in geringem Umfang vorhanden sind.

Gerade auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Naturschutzgebiet, FFH- und Vogelschutzgebiet ist diese Fläche von hoher Bedeutung für jene Arten, welche sowohl Wald und Gehölz als auch extensive Offenlandbereiche benötigen. Das Gebiet ist zusammen mit der halb offenen Fläche 2021 ("Höhe") ein wichtiges Trittsteinbiotop und Teil der Lebensstätten von mehreren FFH-Anhang II und IV-Arten, nach § 44 BNatSchG streng geschützten Vogelarten, sowie besonders geschützten europäischen Brutvogelarten. Darunter fallen mehrere Fledermausarten, wie Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Braune Langohren u.a., Baumfalke, Waldohreule, Mehlschwalben, Gelbspötter u.a..

Infolge des Verschwindens von Offenlandhabitaten und halboffenen Habitaten ist auch in Langenargen ein erheblicher und tragischer Artenschwund zu beobachten. Die in den 80er und 90er Jahren noch regelmäßig vorkommenden Brutvogelarten Kiebitz, Feldlerche, Wachtel, Neuntöter, Trauerschnäpper, Grau- und Goldammer, Gartenrotschwanz, Baumpieper oder Wendehals sind aktuell nicht mehr als Brutvögel nachweisbar. Die nach der aktuellen Roten Liste (2015) Baden-Württemberg als stark gefährdet (Kategorie 2) eingestuft Brutvogelarten Bluthänfling, Feldschwirl, Gelbspötter, Grauspecht, Kuckuck und als gefährdet (Kategorie 3) eingestuft Brutvogelarten Fitis, Pirol und Rohrammer sind nur noch mit einzelnen Brutpaaren nachweisbar. Der Erhalt dieser restlichen lokalen Populationen wird nur durch den gesamten Erhalt der wenigen noch vorhandenen Resthabitate und deren (z.T. schon stark eingeschränkten) Lebensstätten möglich werden.

Dieser Rückgang zeigt stellvertretend den generellen Zustand bzw. die Verschlechterung der Artenvielfalt auf. Dem baden-württembergischen Umweltbericht 2015 (LUBW 2015) ist zu entnehmen, dass von 14 Indikatorarten 10 Arten eine Abnahme aufzeigen. Die Bestände von Feldvogelarten

wie Goldammer, Feldsperling oder Feldlerche nehmen landesweit kontinuierlich ab. Das politisch definierte Ziel ist jedoch, den Rückgang der Biodiversität in den Agrarökosystemen zu stoppen und für typische Arten der Agrarlandschaft einen Aufwärtstrend zu erreichen (MLR 2013 in LUBW 2015), womit klar erkannt wurde, dass der Artenschwund keine Verschlechterungen mehr erlaubt.

Der Artenschutzrechtliche Kurzbericht zeigt, dass keine hinreichenden Bemühungen unternommen worden sind, das Artenvorkommen und die relevanten Ökosystemaren Zusammenhänge des betroffenen Gebietes und seiner Umgebung zu erfassen und sachgerecht zu beurteilen.

Bei einer unzureichenden Bestandserfassung, liegt wegen der falsch ermittelten Betroffenheit geschützter Arten als abwägungserheblicher Belang der Bauleitplanung ein Verstoß gegen die Vorgaben aus § 2 Abs. 3 und 4 BauGB vor.

So gibt sich das beauftragte Büro mit einer Kurzuntersuchung am 28.10.2015 und einer simplen online-Datenbankabfrage zufrieden. Die offensichtlichen Fledermausnachweise wurden nicht als Anlass genommen, detaillierte Untersuchungen durchzuführen, sondern wurden mit Mutmaßungen interpretiert, obwohl die Möglichkeit nahe liegt, dass z.B. auch die Bechsteinfledermaus betroffen ist. Es dürfte hier eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich sein.

Artenvorkommen und Habitatnutzung variieren im Jahresverlauf. Eine einzelne Kurzuntersuchung im Spätherbst ist daher vollkommen ungenügend. Aktuelle Daten weisen bis zu 280 Vogelarten auf, die das Eriskircher Ried und umliegende Flächen aufsuchen. Da das Eriskircher Ried und seine Umgebung zudem ein überregional bedeutendes Quartier für Zugvögel ist, halten wir auch die vom RP Tübingen erwähnte Erhebungen zum Frühjahrs- und Herbstzug für zwingend erforderlich. Nach Angaben der Ornithologischen Arbeitsgemeinschaft Bodensee (OAB) werden im Herbst Tagessummen von bis zu 30.000 Individuen gezählt, die in dem engen Korridor zwischen dem Tettlinger Wald und dem Bodenseeufer kanalisiert in Richtung Eriskircher Ried ziehen

Auch die dem NABU Langenargen vorliegenden Daten zum Bestand der FFH-Anhang-II relevanten Bechsteinfledermaus sprechen eine andere Sprache als der Artenschutzbericht. Die Nachweise aus den letzten Jahren aus dem Gebiet zwischen Gräbenen in Langenargen und dem Schwediwald (der Bereich "Höhe" eingeschlossen) liegen in Form laktierender Weibchen in der Wochenstubenzeit vor. Die Funde liegen nur wenige hundert Meter südlich des Plangebietes. Für die Population dieser und weitere Fledermausarten werden durch die Eingriffe der geplanten Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen (Jagd- und Transfer Routen in der Wochenstubenzeit, Jagdgebiete und Lebensstätten) erwartet. Aktuell liegen aus dem Gebiet Schwediwald, Höhe und südlicher Tuniswald (einschließlich Moos) Nachweise zu rund 1 Dutzend Wochenstubenquartieren von mehreren Fledermausarten vor (NABU Langenargen).

Der FNP-Änderungsplan erwähnt die im Managementplan erfassten Lebensstätten der Bechsteinfledermaus im nahen Umfeld des Plangebietes. Nicht nachvollziehbar wird jedoch die Vermutung aufgestellt, dass durch die vorliegende Planung eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten sei. Betrachtet man die vorhandenen Nachweise zur Bechsteinfledermaus, deren Nahrungsbiologie sowie

die vorhandenen Strukturen, ist offensichtlich, dass neben den Gehölzen des Eriskircher Riedes auch die Gehölze im Schwediwald, die umliegenden Biotope und die halboffenen Flächen im Bereich "Höhe" als Lebensstätten gelten. Eine Beeinträchtigung störungsfreier Flugrouten im Bereich "Höhe" zwischen Gräben und dem Eriskircher Ried und dem südlichen Tettlinger Wald (Höhe Moos) und dem Schwediwald ist daher zwingend zu prüfen. Dies gilt auch für die weiteren im Gebiet vorkommenden stark strukturgebundenen Fledermausarten der Langohr- und Myotisgruppe sowie der Pipistrellusgruppe, zu denen Nachweise zu Wochenstuben-Vorkommen vorliegen.

Die Artenschutzrechtliche Kurzbericht ist auch in vielen weiteren Bereichen sehr oberflächlich. Entgegen dem Befund in Absatz 5.3 wurde Anfang Dezember 2015 neben mehreren kleinen Singvogelnestern mindestens ein großes Nest festgestellt, das der Art Rabenkrähe zuzuordnen ist. Im Gebiet benutzen Turmfalken regelmäßig diese Nester für das Brüten. An den Gebäuden ist mit der Brut von Grauschnäpper, Bachstelze und Hausrotschwanz zu rechnen. Es gibt auch Hinweise auf den Haussperling.

Neben den genannten Arten sind weitere und relevante Brutvogelarten im Plangebiet und direkt unmittelbar nördlich, westlich und südlich des Plangebietes bekannt. Es ist deren Betroffenheit im Rahmen der geplanten Eingriffe zu prüfen. Dazu gehören die im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten: Gelbspötter (RL BW 2, nach 6. Fassung 2015), Bluthänfling (RL BW 2, nach 6. Fassung 2015), Kuckuck (RL BW 2, nach 6. Fassung 2015), Waldohreule §, Grauschnäpper (Vorwarnliste), Haussperling (Vorwarnliste), Feldsperling (Vorwarnliste), Klappergrasmücke (Vorwarnliste) und Türkentaube sowie andere Brutvogelarten, wie Birkenzeisig, Stieglitz u.a.. Zudem muss in diesem Zusammenhang die bedeutsame Mehlschwalbenkolonie westlich des Plangebietes genannt werden.

Die fehlende Sorgfalt bei der Erfassung der natur- und artenschutzfachlichen Auswirkungen der Planungen zeigt sich auch darin, dass die Vogelschlag-Problematik im Plan und im Artenschutzrechtlichen Kurzbericht vollkommen unbehandelt bleibt, trotz der geplanten großen Dimension des Gebäudes, der bekannten hohen Bedeutung des Gebietes für den Vogelzug (Eriskircher Ried/Schussental), des sehr bedeutsamen Brutvogelinventars, sowie der Rastvogelarten der Schussenmündung.

Der artenschutzrechtliche Bericht übersieht (in 5.7) darüber hinaus auch wichtige Hinweise auf das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse, welche eine Anhang IV Art ist. Mindestens auf Flurstück Nr. 1587 sind bis ca. 2010/11 Vorkommen der Zauneidechse, der Blindschleiche registriert worden. Aktuell sind im Gebiet nach wie vor Zauneidechsen-Vorkommen bekannt! Die Fläche wurde in den letzten Jahren stark beeinträchtigt (umgewandelt), so dass ein Vorkommen der Zauneidechse klein oder gar als erloschen sein kann. Es ist aber von einem Vorkommen auf Flurstück Nr. 1587 auszugehen und zu prüfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde für das Vorhaben zunächst eine Natura 2000-Voruntersuchung erstellt. Diese wurde der Behörde zwischenzeitlich übermittelt, so dass diese ihre Prüfung durchführen kann. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Die zahlreichen Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist die Lage in einem sensiblen Naturraum bewusst. Die Erfahrung der Hotelbetriebe vor Ort zeigt, dass die Mehrzahl der zu erwartenden Besucher das Hotel als Ausgangspunkt für Fahrten zu den typischen Touristenattraktionen (z.B. sehenswerte Ortskerne, Strand- oder Schwimmbäder, Museen, Rad-/Wanderwege, Eriskircher Ried) nutzen wird. Derjenige Teil der Gäste, der das Gästezentrum als Boardinghouse nutzt, wird ebenfalls auf Grund seiner beruflichen Tätigkeit tagsüber nicht vor Ort sein und abends eher im Hotel bleiben. Das Gästezentrum sieht einige Einrichtungen vor, welche für Besucher einen Anreiz darstellen, auf dem Grundstück zu bleiben (z.B. Wellness, Gastronomie). Angesichts der Tatsache, dass das Bodenseeufer im betrachteten Bereich nicht über ausgeschilderte Wanderwege zugänglich ist, sondern vielmehr größtenteils Privatgrund an das Ufer angrenzt, muss es als sehr unwahrscheinlich angesehen werden, dass sich durch den Betrieb des Gästezentrums die Zahl der Besucher am Bodenseeufer in relevantem Umfang erhöht. Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen, insbesondere zur Fledermausfauna im Jahresverlauf sowie zu Zauneidechsen, sind bereits in Bearbeitung und werden im weiteren Bauleitplanverfahren Einfluss finden. Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes spiegeln daher lediglich eine erste Bestandsaufnahme wider. Zu möglichen Habitatverlusten für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen ist zu berücksichtigen, dass das eigentliche Vorhaben deutlich kleiner geplant ist, als die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung. So ist nach derzeitigem Stand kein Eingriff auf Fl.-Nr. 1587 geplant. Details werden auch hier im Rahmen des Bebauungsplanes bearbeitet. Ferner muss berücksichtigt werden, dass durch die derzeitige, zulässige Nutzung bereits eine erhebliche Veränderung in der Habitatstruktur erfolgt ist. Eine Auswirkung des Vorhabens auf umgebende Brutvorkommen von Vögeln kann nach derzeitigem Stand daher nicht erkannt werden. Auch liegen keine Erkenntnisse zu relevanten Brutvorkommen im Eingriffsbereich selbst vor. Auch eine erhebliche Beeinträchtigung essenzieller Nahrungshabitate kann auf Grund der vorliegenden Bebauung und bestehender Nutzung sowie der Habitatausstattung fachlich nicht nachvollzogen werden. Mögliche Beeinträchtigungen von Zug- oder Rastvögeln, abgesehen durch den geplanten Baukörper selbst oder steigenden Besucherdruck außerhalb des Plangebietes (s.o.) sind aus fachlicher Sicht nicht erkennbar. Detaillierte Festsetzungen zum Baukörper werden auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen. Im Rahmen der bisherigen Untersuchungen zur Fledermaus- und Reptilienfauna konnten die zahlreichen genannten Arten noch nicht im Eingriffsbereich festgestellt werden, werden jedoch weiterhin Berücksichtigung finden. Insbesondere wäre hierbei das konkrete Vorkommen der Bechsteinfledermaus, welches der Gemeinde nicht bekannt ist, für die weitere Prüfung relevant. Nachweise gelangen bei der aktuell laufenden Untersuchung bislang

nicht. Nach derzeitigem Stand muss davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet selbst als Trittsteinbiotop für die genannten Arten kaum geeignet erscheint.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2019:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich gliedert sich aus verschiedenen, meist anthropogen stark überprägten, Lebensräumen: Im nordöstlichen Teil befinden sich Flächen die unter intensiver gärtnerischer Nutzung stehen und dem Anbau von Zierpflanzen und Feldfrüchten dienen. Im nördlichen Teil befindet sich die (brachliegende) ehemalige Truppenunterkunft. Ein großes Verwaltungsgebäude (zweigeschossig mit Flachdach), ein Garagengebäude sowie Wege und Lagerflächen (z.B. Container, Paletten) beschreiben die dort vorhandenen baulichen Anlagen. Dazwischen bestehen Rasenflächen mit zahlreichen größeren/älteren Bäumen (z.B. Hainbuche, Birken, Berg-Ahorn, Eiche, Fichte, Kiefer)
- Die Flächen im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs sind als Grünland ausgeprägt und werden intensiv genutzt (sehr häufige Mahd laut Auskunft des Eigentümers).
- Der südwestliche und westliche Teil diente ehemals zur Lagerung von Erdmaterial. Diese Flächen werden zwischenzeitlich als Grünland intensiv genutzt.
- Von Norden nach Süden orientieren sich im Änderungsbereich noch eine Baumreihe (vornehmlich Berg-Ahorn) und ein unbefestigter Fahrweg, sowie ein aufgeschütteter Erdhaufen.
- Infolge der militärischen Nutzung und in Verbindung mit den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Bereichen ist der Änderungsbereich in gewissem Umfang vorbelastet und floristisch von relativ geringem Wert. Dennoch kommt den offenen Bereichen (die sonst im Umland nur noch in geringem Umfang vorhanden sind) eine gewisse Bedeutung als Nahrungshabitat zu und die bestehenden Gebäude stellen ein nachgewiesenes Quartier für Fledermäuse dar (vgl. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Büro Sieber vom 05.11.2015). Auch die Gehölze im Gebiet können von zweibrütenden Vögeln genutzt werden bzw. erfüllen möglicherweise Leitfunktionen für Fledermäuse.
- Insgesamt sind auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes/Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen wird durch die Sanierung und den Umbau des bestehenden Gebäudes nicht beeinträchtigt oder zerstört. Das Gebiet kann in Zukunft auf Grund angepflanzter Zierarten zur Begrünung des Gebietes eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchst-

wahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Für die im Änderungsbereich vorhandenen Tierarten sind im Rahmen des Vorhabens keine Verschlechterungen des Lebensraumes zu erwarten.

- Der mögliche Verlust des Fledermausquartieres kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen, Abriss unter Beachtung der Aktivitätszeiträume, Ökologische Baubegleitung bei einem Umbau ohne Abriss) ausgeglichen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Erhaltung des Gehölzbestandes, Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Anlage eines Teiches) stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten.
- Da sich der Änderungsbereich in einem vergleichsweise naturnahen und nur locker besiedelten Landschaftsraum befindet, sollten Lichtemissionen soweit als möglich reduziert werden. Der Bebauungsplan sollte daher Festsetzungen in Bezug auf eine insektenschonende Beleuchtung treffen (Außenbeleuchtung und Werbeanlagen) um den optischen Eingriff, auch im Hinblick auf das nahe FFH-Gebiet zu minimieren.
- Ob ein Konflikt mit den Schutz- und Erhaltungsziele des vorgenannten Vogelschutz- und FFH-Gebietes besteht wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen einer FFH-Vorprüfung ermittelt.
- Der verbleibende Eingriff in das Schutzgut, ist durch Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren.

1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz:

Äußerung:

Die Erschließung ist scheinbar derzeit nicht ausreichend. Im Sinne des Bodenschutzes sollte von einer generellen Verbreiterung von Straßen abgesehen und auf Haltebuchten zurückgegriffen werden, um den Eingriff zu minimieren. Dieser Eingriff in den Boden müsste im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung mit berücksichtigt werden. Hier sollte eine frühzeitige Abstimmung mit der Sachgebietsleitung Altlasten- und Bodenschutz stattfinden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2019:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den würmeiszeitlichen Schotterfluren und der frühholozänen Flussterrassen. Als natürliche Bodentypen haben sich im Bereich der Änderung Parabraunerden und Braunerden ausgebildet (vgl. Bodenübersichtskarte BW, Maßstab 1:200.000, LGRB).
- Der Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) "Thema 8: Bodenfunktionen" stellt im Änderungsbereich Böden mit geringer Bodenfruchtbarkeit dar, sodass dieser als ein wenig bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort einzustufen ist. Die vorhandenen Böden weisen eine geringe bis mittlere Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine mittlere Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe auf. Die Funktionserfüllung als Standort für Natürliche Vegetation wird mit hoch angegeben.
- Im Bereich der Änderung gibt es zwei Altlasten: "Altstandort, Moos 10, AS Kaserne Moos, Nr. 06052-000" und "Altstandort, Untere Seestraße; AS Kaserne De Lattre, Nr. 06005-000".
- Da es sich zu etwa einem Drittel um ein bereits bebautes Gelände handelt, ist davon auszugehen, dass zumindest im nördlichen Bereich die Bodenfunktionen bereits verloren gingen oder erheblich beeinträchtigt wurden, so dass hier der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten.
- Auch im nordöstlichen Bereich, der unter gärtnerischer Nutzung steht, ist anzunehmen, dass die Bodeneigenschaften (z.B. der Trophierungsgrad infolge von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteleinsatz) nicht mehr ihrem Ursprung entsprechen.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Da kein Neubau von Gebäuden im Bereich der Änderung vorgesehen ist, gehen keine landwirtschaftlichen Ertragsflächen verloren. Durch die Wiedernutzbarmachung des leerstehenden Gebäudes wird bestehende Bebauung nachverdichtet. Hierdurch kann der Flächenverbrauch auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet und

deren Funktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichkörper im Wasserhaushalt) eingeschränkt.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze und untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen). Der verbleibende Eingriff ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz:

Äußerung:

Der Grundwasserspiegel liegt im Plangebiet in etwa 3,50 bis 4,00 m Tiefe. Der geplante Teich kann auf Grund seiner voraussichtlichen Tiefe von 1,00 m somit nicht aus dem Grundwasser gespeist werden. Die einzige Quelle wäre daher nur das aufkommende Niederschlagswasser, außerdem müsste eine Abdichtung zum Erdreich hin erfolgen. Hr. Bruhns stellt dar, dass geplant ist, den Teich in das Niederschlagswasserkonzept einzubinden als Versickerungsort und evtl. auch die Löschwasserversorgung hierrüber abzudecken. Der Teich soll kein Schwimmteich werden. Nach derzeitigen Kenntnissen ist somit kein Wasserrechtsverfahren notwendig. Das geplante Niederschlagswasserkonzept ist darüber hinaus in den Vorhaben- und Erschließungsplan mit einzubinden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.11.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger möchte wissen, ob ein Swimming-Pool zwischen den Gebäuden und ob eine zusätzliche Öffnung des Bodenseeufer geplant sei.

Der Bürgermeister verneint dies. Die Wasserfläche sei als Retentionsbecken für die Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen. Darüber hinaus sei eine weitere Öffnung des Bodenseeufer nicht beabsichtigt.

Stellungnahme vom 21.12.2015 zur Fassung vom 13.11.2015 des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Schussental, Meckenbeuren:

Stellungnahme:

Die vorhabenbezogene Planung befindet sich auf Gemarkung Eriskirch, wo der Zweckverband Wasserversorgung Unteres Schussental (ZWUS) Versorgungsträger für Trinkwasser ist.

Das Verteilnetz des ZWUS endet jedoch im Teilort Moos und es bedarf eines Leitungsneubaus bis zum Plangebiet.

Mit Schreiben vom 08.12.2014 hat der ZWUS die Gemeinde Langenargen um Wasserleitungspläne für den Bereich Am Schwediwald/Untere Seestraße gebeten, um zu prüfen, wie eine Trinkwasserversorgung für das Plangebiet wirtschaftlich sinnvoll abgebildet werden kann. Im Rahmen des weiteren Verfahrens und der Konkretisierung des Vorhabens bittet der ZWUS um Mitteilung des geschätzten Jahresverbrauchs an Trinkwasser und des kurzfristigen Spitzenbedarfs zur Festlegung der erforderlichen Leitungsdimension. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser ebenfalls zu prüfen wäre.

Im Rahmen der Begründung Ziffer 5.1.2.3 (Seite 27) wird ausgeführt: "Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt."

Dies war so nicht Thema unserer Stellungnahme, weshalb insgesamt eine Löschwasserkonzeption erstellt werden sollte, um ein Anforderungsprofil zu entwerfen. Insbesondere wäre auch zu prüfen, ob der geplante Teich für Löschwasserzwecke genutzt und auf vorhandene Hydranten im angrenzenden Wohngebiet zurückgegriffen werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der Zweckverband Unteres Schussental über die geforderten Auskünfte informiert und die Prüfung der Löschwasserproblematik geklärt. Dies ist jedoch nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung. Dieser Satz wird daher in der Begründung gestrichen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2019:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereichs. Beim nächsten Fließgewässer handelt es sich um die etwa 250 m weiter nördlich verlaufende Schussen. Das nächste Stillgewässer ist der 280 m weiter westlich liegende Bodensee.
- Der Grundwasserspiegel liegt im Änderungsbereich in etwa 3,50 bis 4,00 m Tiefe.

- Dem Plangebiet kommt eine geringe, auf Grund der Nähe zu den bedeutsamen Gewässern, bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante Bebauung sieht keine Neuversiegelung vor und hat aus diesem Grund keine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Das eintreffende Niederschlagswasser kann weiterhin natürlicherweise vor Ort über den belebten Oberboden der Wiese versickern.
- Derzeit wird geprüft, ob das unbelastete Niederschlagswasser über den anzulegenden Teich gedrosselt in den natürlichen Vorfluter abgeleitet werden kann und ob über eine Dachbegrünung der Flächen ein Teil der Wassermengen direkt verdunsten kann.
- Zur weiteren Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen sollten Pkw-Stellplätze ausschließlich mit teilversiegelten (versickerungsfähigen) Belägen ausgeführt werden, und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sollten ausgeschlossen werden, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Momentan fallen im Gebiet die Abwässer der Truppenunterkunft an. Die Gemeinde verfügt über ein Misch-System Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die Sanierung der bestehenden Bebauung bleibt die anfallende Abwassermenge unverändert. Die abwassertechnische Erschließung erfolgt in der sog. Trennentwässerung.
- Aktuell endet das Verteilernetz des Zweckverbandes Unteres Schussentals (ZWUS) im Teilort "Moos" von Eriskirch. Derzeit wird geprüft wie eine wirtschaftlich-sinnvolle Trinkwasserversorgung realisiert werden kann. Hierzu wurden auch bei der Gemeinde Langenargen die Wasserleitungspläne des Bereichs "Am Schwediwald/Untere Seestraße" angefordert.
- Das anfallende Schmutzwasser soll der gemeindlichen Kläranlage Eriskirch zugeführt werden. Ein detailliertes Wassermanagement wird im Rahmen der verbindlichen Bauleiplanung ausgearbeitet.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2019:

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt das Gebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Auf Grund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) mit rund 1.100 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereichs dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die vorhandenen Gehölze Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs (der Änderungsbereich ist nahezu eben) nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung bleibt im Änderungsbereich durch die Sanierung der bestehenden Bebauung unverändert. Da der Änderungsbereich nicht in Hanglage liegt, entstehen keine Beeinträchtigungen bezüglich (siedlungsrelevanter) Kaltluftabfluss-Leitbahnen.
- Da keine Neuversiegelung vorgesehen ist wird sich durch das Vorhaben das Mikroklima nicht verändern. Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes und des gleichbleibenden Nutzungsumfangs nicht zu erwarten. Zu pflanzende Gehölze können zur Frischluftbildung und Luftreinhaltung beitragen und sich somit wiederum positiv auf das Mikroklima und die Luftqualität auswirken.
- Insgesamt besteht daher keine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen für das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2019:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich liegt im Naturraum des Bodenseebeckens, genauer in der Beckenlandschaft der Schussen. Er ist durch die vorhandene Bebauung in seiner Bedeutung für das Landschaftsbild vorbelastet. Es bestehen keine besonderen Blickbeziehungen und in Verbindung mit der beruhigten, ebenen Topografie ist der Änderungsbereich auch nicht bedeutsam exponiert. D.h. der im Außenbereich gelegene Änderungsbereich ist, auch auf Grund der umliegenden Nutzungen (Gärtnerei mit Gewächshäusern nördlich, dichte Intensivobstplantage südlich) nicht wesentlich aus der Ferne einsehbar.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Das Vorhaben saniert eine im Außenbereich gelegene Anlage. Auf Grund der nicht vorgesehen Schaffung neuer Gebäude ist keine visuelle Beeinträchtigung des sensiblen landschaftlichen Umfeldes zu erwarten.
- Durch umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung der Ferienwohnanlage im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf die Naherholung sogar deutlich verbessert werden. Der Änderungsbereich befindet sich zudem in einem für die Erholung bedeutenden Landschaftsraum und ist daher für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes geeignet.
- Es verbleibt daher kein Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Bodenseekreis, Landwirtschaftsamt:

Äußerung:

Im Süden des geplanten Vorhabens besteht eine Intensivobstanlage. Zu dieser Anlage ist ein Mindestabstand von 20,00 m auf Grund des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln durch Sprühgeräte

einzuhalten. Die Verringerung dieses Abstandes durch eine "Schutzhecke" ist nicht gewünscht, da in der Vergangenheit oftmals Probleme aufgetreten sind.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.12.2014 des Landratsamtes Bodenseekreis, Landwirtschaftsamt:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Art der Vorgabe

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen Intensivobstanlagen, in denen Pflanzenschutzmittel angewendet werden.

Auch bei Einhaltung der sogenannten "guten fachlichen Praxis" tritt verfahrensbedingt durch den Einsatz von Sprühgeräten Abdrift auf Nachbargrundstücke auf, die zu erheblichen Belästigungen führen können.

Rechtsgrundlage: § 906 Abs. 1 und § 1004 Abs. 1 BGB

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Um den/die Bewirtschafter dieser Intensivobstanlagen gegen Abwehransprüche nach § 906 Abs. 1 und § 1004 Abs. 1 BGB zu schützen, ist zwischen den Intensivobstanlagen und den Hotelgebäuden ein Schutzabstand von 20 m einzuhalten. Vgl. Urteil des VGH Mannheim vom 20.05.1999, 8 S 1704/98. Intensivobstanbau ist in der Gemeinde Eriskirch ortsüblich.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 15.12.2014 des Landratsamtes Bodenseekreis, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Das Umweltschutzamt stimmt dem geplanten weiteren Vorgehen zu. Nach Abschnitt 5.2.2 des vorbereitenden Umweltberichtes ist im weiteren Verfahren zu klären, ob wegen der angrenzenden Gärtnerei und der in ca. 150 m östlich verlaufenden Bahnlinie besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm erforderlich sind. Des Weiteren soll im weiteren Verfahren geklärt werden, ob seitens des Hotels besondere Vorkehrungen zur Lärminderung zum Schutz des benachbarten Wohngebietes zu treffen sind.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.11.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger möchte wissen, ob durch das geplante Vorhaben Einschränkungen für die Landwirtschaft entstehen würden.

Der Bürgermeister führt aus, dass für die Landwirtschaft keine Einschränkungen entstehen würden. Im Süden bestehe eine Intensivobstanlage, zu der entsprechende Abstände einzuhalten wären. Diese würden durch die Planungen auch berücksichtigt.

Stellungnahme vom 20.01.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 des Landratsamtes Bodenseekreis, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, befindet sich auf dem südlich des Änderungsbereiches gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Grundstück Flst.-Nr. 2025, Gemarkung Langenargen, eine (mit Intensivobst bestandene) Obstanlage, in der Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Im Hinblick auf den parallel zu erstellenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gästezentrum Eris Kirch" wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass, wie in Ziffer 4.2.2.7 (Absatz 2) des Umweltberichtes angedeutet, zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen oder auch unzumutbaren Belästigungen, ausreichende Immissionsschutzabstände zwischen Obstanlagen und sensiblen Nutzungen, wie z. B. Wohnnutzungen oder Aufenthalts- und Sozialbereichen, einzuhalten sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die an den Änderungsbereich südlich angrenzenden Intensivobstplantagen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) werden zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen oder unzumutbaren Belästigungen ausreichende Immissionsschutzabstände festgesetzt. Für die Flächennutzungsplanung besteht keine unmittelbare Relevanz.

Stellungnahme vom 23.02.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 eines Ehepaars aus Langenargen:

Stellungnahme:

Gemäß amtlichen Verlautbarungen sind Bestrebungen im Gange, den Flächennutzungsplan in dem im Betreff angeführten Bereich zu ändern, um dieses Gebiet einer touristischen Nutzung zuführen zu können.

Gegen diese Änderung des Flächennutzungsplanes erheben wir Einspruch.

Aus unserer Sicht ist es bei einer Öffnung dieses Gebiets für touristische Zwecke mit der Ruhe in dieser Ortstrandlage für immer vorbei.

Das Ende der Ruhe befürchten wir nicht nur durch den riesigen Hotelkomplex an sich, sondern auch durch die Errichtung eines Biergartens/Gartenwirtschaft.

Als unmittelbare Angrenzer an das Flurstück 1587 haben wir genügend leidvolle Erfahrung, welche Lärmemissionen bei sporadisch durchgeführten Festivitäten im ehemaligen Kasernengebäude zu mitternächtlicher Stunde und danach auftreten können, zumal die angedachte Stelle für den Biergarten in noch geringerer Entfernung stehen würde als das bestehende ehemalige Kasernengebäude.

Wenn sich der Mensch durch einen derartig großen Eingriff gestört fühlt, dann ist dieser Eingriff auch für die Tier- und Pflanzenwelt eine Maßnahme zur nachhaltigen Verschlechterung, weshalb man nur auf eine Ablehnung dieser Maßnahme hoffen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Gästezentrums über eine südöstlich des entstehenden Gebäudes neu zu bauende Straße in Richtung "Mooser Weg" geplant. Dadurch ist mit einem übermäßig erhöhten Verkehrsaufkommen über die "Untere Seestraße" und den "Schussenweg" nicht zu rechnen. Die endgültige Festlegung der Erschließungssituation wird auf der Ebene des Bebauungsplanes geklärt.

Die mögliche Errichtung eines Biergartens wird ebenso auf der Ebene des Bebauungsplanes endgültig geklärt. Die Regelungen der Öffnungszeiten für Biergärten und Gartenwirtschaften muss entsprechend den Gesetzen eingehalten werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung (hier insbesondere artenschutzrechtliche Kartierungen und Natura 2000-Vorprüfung) werden die Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt ermittelt und bewertet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine unzulässige Beeinträchtigung geschützter Arten oder Lebensraumtypen zu erwarten.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme vom 17.05.2019 zur Fassung vom 26.02.2019 des Landratsamtes Bodenseekreis, Immissionsschutz, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Belange des Immissionsschutzes:

Auf die Lärmemissionen der Bahnlinie und der Gärtnerei, die auf die geplante Ferienwohnanlage einwirken, wird hingewiesen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen,

dass die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte, sofern notwendig mit geeigneten Lärmschutzmaßnahmen, eingehalten werden.

Belange der Landwirtschaft:

Wie bereits in der koordinierten Stellungnahme vom 20.01.2016 erwähnt, befindet sich auf dem südlich des Änderungsbereiches gelegenen Grundstück Flst.-Nr. 2025 eine Intensivobstanlage. Der Abstand bezüglich des Abdriftes der von dort eingesetzten Pflanzenschutzmitteln zur geplanten Wohnbebauung und Außenanlagen ist großzügig bemessen und stellt keine Probleme dar. Neben Immissionen die durch Abdrift von Pflanzenschutzmitteln entstehen können, werden durch die eingesetzten Sprühgeräte auch Lärmimmissionen verursacht. Teilweise können diese, je nach Gerätetyp, erhebliche Belästigungen verursachen. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg erklärte in seiner Entscheidung vom 27.11.2018 den Bebauungsplan "Brachwiese IM" der Stadt Ravensburg für unwirksam, weil Lärmemissionen, verursacht durch das in der benachbarten Obstanlage eingesetzte Pflanzenschutzsprühgerät, zu unzumutbaren Lärmbelästigungen der Bewohner des geplanten Wohngebietes Brachwiese III führen würden.

Nach unserer Einschätzung liegt die Lärmbelästigung vermutlich in einem zumutbaren Bereich. Dies ist zum einen mit dem vorhandenen räumlichen Abstand zu begründen und zum anderen dadurch, dass es sich nicht um eine Wohnbebauung handelt, in der sich die Personen das ganze Jahr über aufhalten. Außerdem befindet sich westlich des Änderungsbereiches bereits eine Wohnbebauung, welche nur unwesentlich weiter zu der Intensivobstanlage entfernt liegt. Eine abschließende Einschätzung ist uns allerdings nicht möglich. Daher empfiehlt das Landwirtschaftsamt zur Klärung der tatsächlichen Lärmbelästigung die Erstellung eines Lärmgutachtens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Belange des Immissionsschutzes:

Die Stellungnahme zu den Lärmemissionen der Bahnlinie und der Gärtnerei wird zur Kenntnis genommen. Eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte wird, wie gefordert, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.

Belange der Landwirtschaft:

Die Einschätzung, dass auf Grund des Abstandes zwischen dem Plangebiet und der Intensivobstanlage keine Konflikte durch Abdrift von Pflanzenschutzmitteln zu erwarten sind, wird geteilt.

Die Hinweise auf Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der Intensivobstanlage und den Präzedenzfall eines aufgrund dessen für unwirksam erklärten Bebauungsplanes werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, dass auf Grund des vorhandenen Abstands voraussichtlich keine Lärm-Konflikte zu erwarten sind, wird ebenfalls geteilt. Der Empfehlung, dennoch ein Lärmgutachten zu erstellen, wird gegebenenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, in Abstimmung mit dem Fachbereich Immissionsschutz, nachgekommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2019:

Bestandsaufnahme:

- Die ehemalige Unterkunft der Bundeswehr im Änderungsbereich wird derzeit nur noch teilweise für Wohn- und Lagerzwecke genutzt. Die übrigen Flächen im Bereich der Änderung werden landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzt.
- Die angrenzende Gemeindeverbindungsstraße "Schussenweg" ist derzeit schwach frequentiert und eignet sich daher ideal als Wander- und Radweg. Der "Bodensee-Radweg", die "Tettlinger Hopfenschlaufe" (Rundweg), sowie weitere lokale Wanderwege werden hier entlang geführt. Somit befindet sich der Änderungsbereich in unmittelbarem Umfeld zu einer bedeutsamen Verbindungsrouten die zu Badestellen, Unterkünften und dem Naturschutzgebiet "Eriskircher Ried" leitet und die eine Brücke zwischen den Gemeinden Eriskirch und Langenargen schlägt.
- Von der nördlich angrenzenden Gärtnerei sowie von der ca. 150 m östlich verlaufenden Bahnlinie Friedrichshafen-Lindau (B) gehen Geräusch-Immissionen aus und von der südlich angrenzenden Obstplantage kann es in deren Nahbereich zu Spritzmitteleinträgen im Änderungsbereich kommen.
- Es liegen derzeit keine Nutzungskonflikte vor.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben erhalten. Durch die Sanierung des bestehenden Gebäudes im überplanten Bereich ergibt sich keine Veränderung für die Naherholungsfunktion. Der Rad- bzw. die Wanderwege bleiben erhalten. Insgesamt wird die Naherholungsfunktion durch die geplante Ferienwohnnutzung gestärkt. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche und touristische Situation der Gemeinde Eriskirch und ihrer Verbandspartner aus.
- Im Süden des Änderungsbereichs besteht eine Obstanlage. Zu dieser Anlage ist ein Mindestabstand von 20,00 m auf Grund des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln durch Sprühgeräte einzuhalten. So kann verhindert werden, dass (verfahrensbedingt) durch den Einsatz von Sprühgeräten eine Abdrift auf Nachbargrundstücke eintritt, die zu erheblichen Belästigungen führen könnte.
- Von der angrenzenden Gärtnerei sowie von der ca. 150 m östlich verlaufenden Bahnlinie Friedrichshafen-Lindau (B) gehen Lärmemissionen aus, die auf die geplante Ferienwohnnutzung einwirken. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu klären, ob deswegen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm erforderlich sind bzw. ob seitens der Ferienwohnanlage besondere Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind.

- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird hierzu im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft ob die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte unterschritten bzw. eingehalten werden oder ob Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.12.2014 des Regierungspräsidiums Tübingen, Regionale Denkmalpflege:

Stellungnahme:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Dem Planungsareal südlich benachbart sind vom Bereich "Höhe", etwa Bereich Flst.-Nrn. 2025 - 2032, 520/2 - 5011/2 Feuersteingeräte bekannt, die auf einen Lagerplatz mittelsteinzeitlicher Jäger und Sammler hinweisen. Das Planungsgebiet liegt in vergleichbarer Geländedeposition. Es ist nicht auszuschließen, dass weitere archäologische Zeugnisse anzutreffen sein werden.

Eine archäologische Begleitung von Erdbaumaßnahmen ist deshalb erforderlich.

Festzuhalten ist:

1. Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege.

2. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

3. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

4. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

Stellungnahme vom 19.01.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart:

Stellungnahme:

Für die Archäologische Denkmalpflege ist festzuhalten:

Dem Planungsareal südlich benachbart sind im Bereich "Höhe" von den Flst. Nr. 2025-2032, 520/2-5011/2 Feuersteingeräte bekannt, die einen Lagerplatz mittelsteinzeitliche Jäger und Sammler belegen. Da das Planungsgebiet in vergleichbarer Geländedeposition liegt, sind auch dort archäologische Funde zu erwarten, eine archäologische Begleitung von Erdbaumaßnahmen ist notwendig.

Das überplante Gebiet liegt darüber hinaus teilweise unterhalb der 400 m Höhenlinie und damit in ehemals vom See eingenommenen Flächen. An der Dokumentation alter Seeuferlinien besteht aus landschafts- und umweltgeschichtlicher Sicht ein hohes wissenschaftliches Interesse.

Es werden daher folgende Auflagen notwendig:

Erdbaumaßnahmen bedürfen der facharchäologischen Begleitung, sie sind 14 Tage vor Baubeginn schriftlich bei der Archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen.

Werden bei etwaigen Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen bzw. Seeuferlinien / Strandwälle entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-123) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei den terminlichen Planungen zu berücksichtigen.

Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind auch während des gesamten weiteren Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-123) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle in Zusammenhang mit den Planungen vorgesehen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare Vorhaben sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Auflagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes in den Hinweisen aufgenommen. Diese sind jedoch nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2019:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmäler im Änderungsbereich.
- Südlich (benachbart) sind vom Bereich "Höhe" (etwa Bereich der Flst.-Nrn. 2025 - 2032, 520/2 - 5011/2) Funde von Feuersteingeräten bekannt, die auf einen Lagerplatz mittelsteinzeitlicher Jäger und Sammler hinweisen. Da der Änderungsbereich in vergleichbarer Geländeposition liegt, ist nicht auszuschließen, dass weitere archäologische Funde angetroffen werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis (potenziell) hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Auf Grund der benachbarten Lage der Fundstellen mittelsteinzeitlicher Lagerplätze ist nicht auszuschließen, dass weitere archäologische Funde angetroffen werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist daher eine archäologische Begleitung von Erdbaumaßnahmen erforderlich.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2019:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.113 kWh/m². Da das Gelände (faktisch) eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Beim Antreffen von artesisch gespanntem Grundwasser ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und wie eine Erdwärmesonde eingebaut werden kann oder ob das Bohrloch ohne Sondeneinbau dauerhaft abgedichtet werden muss.

Prognose bei Durchführung:

- Die geplante Sanierung wird auf jeden Fall die Vorgaben der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten. Ob hierfür auch Photovoltaikanlagen genutzt werden sollen,

muss im Rahmen der weiteren Planungen noch berechnet werden. Der Vorhabenträger ist hierfür jedoch grundsätzlich offen.

- Das Gebiet ist für die Nutzung von Erdwärme nur eingeschränkt günstig; artesisch gespanntes Grundwasser ist sehr wahrscheinlich (Kategorie 4 der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in der Region Bodensee-Oberschwaben"). Beim Antreffen von artesisch gespanntem Grundwasser ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und wie eine Erdwärmesonde eingebaut werden kann oder ob das Bohrloch ohne Sondeneinbau dauerhaft abgedichtet werden muss.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2019:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.12.2014 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Die betroffene Fläche befindet sich in sensibler Lage (Nähe zur Schussenmündung, Naturschutzgebiet Eriskircher Ried, FFH- und Vogelschutzgebiet). Eine Natura-2000-Vorprüfung erscheint daher zwingend erforderlich.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.11.2015 gemäß §3 Abs.1 BauGB, Äußerungen zweier Bürger:

Äußerungen:

Ein Bürger stellt dar, dass der "Mooser Weg" nicht ausgebaut werde. Dies wurde von der Gemeinde Langenargen erst kürzlich dargestellt. Er fragt an, wieso ein solches Vorhaben in einem Landschaftsschutzgebiet realisiert werden könne.

Der Bürgermeister gibt an, dass das Vorhaben nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes läge. Daher sei die geplante Realisierung eines solchen Vorhabens in diesem Bereich möglich.

Ein weiterer Bürger meint, dass der Ortsteil "Moos" innerhalb des Landschaftsschutzgebietes läge und ist daher sehr erstaunt darüber, warum der Bereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht im Landschaftsschutzgebiet läge.

Der Bürgermeister gibt an, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits eine erhebliche bauliche Vorprägung durch den ehemaligen Bundeswehrstützpunkt sowie die angrenzende Gärtnerei vorliege. Außerdem befände sich im südwestlichen Bereich eine Wohnbebauung vor. Darüber hinaus weist er darauf hin, dass bereits bebaute Grundstücke im Ortsteil "Moos" auch weiterhin bebaubar wären.

Stellungnahme vom 22.01.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landesbetrieb Gewässer, Naturschutz:

Stellungnahme:

Belange des Landesbetriebs "Gewässer"

Das Plangebiet beginnt ca. 300 m hinter der Bodensee-Uferlinie und tangiert das Bodenseeufer nicht direkt; insoweit sind nur indirekte Auswirkungen auf das öffentliche Gewässer I. Ordnung Bodensee bzw. das FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen", die Flachwasserschutzzone I und das landwärts anschließende Landschaftsschutzgebiet z. B. durch den vorgesehenen Segelstützpunkt möglich, zu dem aber noch keine Angaben vorliegen.

U. a. vor dem Hintergrund der Liegeplatzbilanzierung und der kaum vorstellbaren Zulassung weiterer Wassersport-Infrastruktur in diesem Bereich sehen wir den vorgesehenen Segelstützpunkt sehr kritisch, da das Vorhaben in einem sehr sensiblen Bereich ausgeführt werden soll.

Der Bebauungsplan selbst tangiert keine von Referat 53.2 zu vertretenden Belange. Bei einer Zulassung wird in der weiteren Umsetzung -insbesondere im Hinblick auf den vorgesehenen Segelstützpunkt- auf die Einhaltung diverser Vorgaben zu achten sein.

Belange des Naturschutzes

In der Stellungnahme zum Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12. hat die höhere Naturschutzbehörde bereits darauf hingewiesen, dass eine Natura 2000-Vorprüfung erforderlich ist. Unter 4.1.2.3 wird jetzt zwar auf die Natura 2000-Gebiete eingegangen. Hinsichtlich des zusätzlichen Besucheraufkommens durch die Hotelerrichtung wird aber lediglich darauf verwiesen, dass bei der Erstellung und Umsetzung eines Besucherlenkungskonzepts nicht davon auszugehen sei, dass Störungen durch Besucher zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Dies ist insbesondere hinsichtlich des Vogelschutzgebietes nicht hinreichend. Infolge des Ganzjahresbetriebs ist davon auszugehen, dass die Hoteleinrichtung insbesondere in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten zu einer erheblichen Zunahme des Besucheraufkommens im Bereich Schussenmündung/Bodenseeufer kommt. Dies ist aber der Zeitraum, der hinsichtlich Zug/Rast am empfindlichsten ist. Falls das Verfahren weitergeführt wird, sind hierzu eine detaillierte Analyse sowie Maßnahmenplanungen zur Unterbindung von Störungen erforderlich.

An verschiedenen Stellen der Unterlagen ist davon die Rede, dass das Hotel auch als „Segelstützpunkt“ dienen soll. Ausführungen, was dies im Einzelnen bedeutet (Umfang, Auswirkungen auf die bestehenden Einrichtungen) werden nicht gemacht. Der Bereich Schussenmündung/angrenzender Flachwasserbereich des NSG Eriskircher Ried ist äußerst sensibel. Eine Zunahme von Segel- oder sonstigem Bootsverkehr darf nicht erfolgen. Ebenso darf es auf der seenahen Schussen zu keiner Zunahme des Bootsverkehrs kommen.

In den Ausführungen zu möglichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet sowie in den artenschutzrechtlichen Ausführungen wird nicht auf den Vogelzug eingegangen (dies war in unserer Stellungnahme angesprochen worden). Durch die seenahe Lage ist damit zu rechnen, dass im Bereich des Vorhabens ein erhöhtes Aufkommen ziehender Vögel besteht, insbesondere weil sich in der Nachbarschaft der große Rastbereich des Eriskircher Riedes anschließt.

Im Übrigen schließen sich die Referate 55 und 56 im Regierungspräsidium den vorgebrachten Bedenken der unteren Naturschutzbehörde und des Regionalverbandes an.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zur Klärung der naturschutzfachlichen Fragestellungen fand am 25.10.2016 eine Besprechung zwischen der Gemeinde, dem mit der Flächennutzungsplanung beauftragten Büro sowie einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde statt. Hierbei wurden die wesentlichen Prüfkriterien sowie die erforderliche Untersuchungstiefe abgestimmt. Darauf aufbauend wurde eine Natura 2000-Voruntersuchung erarbeitet, welche insbesondere die Auswirkungen des erhöhten Besucheraufkommens im Nahbereich des Bodensees auf die dort rastenden und/oder brütenden Vögel analysiert und auch auf den Vogelzug eingeht. Aufbauend auf den im Managementplan zu dem betroffenen Natura 2000-Gebiet bereits genannten Maßnahmen enthält die Vorprüfung Maßnah-

menvorschläge zur Vermeidung oder Reduktion bestehender bzw. zu erwartender Beeinträchtigungen. Die Umsetzung von Besucherlenkungsmaßnahmen im betroffenen Bereich des Bodenseeuferes kann jedoch auf Grund der kommunalen Zuständigkeiten (Gemeindegebiet von Langenargen) und der Tatsache, dass sich große Teile der Uferzone in Privateigentum befinden, weder allein durch die Gemeinde Eriskirch noch durch den Vorhabenträger erbracht werden. Die Voruntersuchung wurde der Unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich übermittelt.

Im Rahmen der o.g. Besprechung wurde auch klar gestellt, dass es sich bei dem sog. "Seglerstützpunkt" nicht um eine am See liegende Einrichtung handelt, die zu zusätzlichem Bootsverkehr führen würde. Eine mit dem Vorhaben verbundene Seglertätigkeit auf dem See (mit neuer Anlegestelle usw.) ist (und war) nicht angedacht. Vielmehr soll das Hotel auch den Seglern, welche in Langenargen-Gohren ihre Boote liegen haben, Übernachtungsmöglichkeiten bieten. Im Hotel könnten für diese Kundengruppe Seminare abgehalten werden (z.B. zur Erlangung des Bodenseeschifferpatents). Zudem ist innerhalb des geplanten Gästezentrums ein kleiner Verkaufsladen für Seglerbedarf angedacht.

Angesichts dieser Klarstellung dessen, was mit dem Begriff "Seglerstützpunkt" vorliegend gemeint ist, ergibt sich, dass der westlich des Plangebiets liegende regionale Grünzug sowie der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Stellungnahme vom 20.01.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 des Landratsamtes Bodenseekreis, Natur- und Landschaftsschutz:

Stellungnahme:

Wie in der Begründung (Ziffer 3.2.3.4) ausgeführt wird, ist mit der Planung keine neue Bebauung sondern nur die Erweiterung eines bereits vorhandenen Bestandes verbunden. Wesentlich hierbei ist allerdings weniger die zusätzliche Baumasse, als die damit verbundene neue besucherintensive Nutzung. Durch die neue Erschließung, wie auch den Nutzungsdruck auf die angrenzenden Flächen, wird sich eine erhebliche Beeinträchtigung naturschutzfachlich hochwertiger Flächen ergeben. Deshalb sollen nach dem Bodenseeuferplan bzw. Regionalplan am unmittelbaren Bodenseeufer allenfalls seegebundene Freizeiteinrichtungen zugelassen werden.

Das dem geplanten Gästezentrum vorgelagerte Bodenseeufer ist von naturschutzfachlich überregionaler Bedeutung und zählt zu den national und international bedeutsamen Schwerpunktgebieten für einen großräumigen Biotopverbund. Die Aussagen zur möglichen mittelbaren Beeinträchtigung der Schussenmündung sowie des Uferbereichs "Schwedi" sind im weiteren Verfahren zu vertiefen. Die Aussage in der Begründung (Ziffer 4.1.2.3, Seite 13), wonach bei Umsetzung des vom Managementplanes vorgeschlagenen Besucherlenkungskonzeptes von einer erheblichen Störung durch Besucher nicht auszugehen ist, erscheint zumindest hinterfragt werden zu müssen. Weder liegt derzeit ein Konzept vor, noch kann davon ausgegangen werden, dass dieses die deutliche

Zunahme von Erholungssuchenden kanalisieren kann. Im Übrigen ist es nicht Aufgabe der zuständigen Behörden, durch Naturschutzmaßnahmen Beeinträchtigungen aus der geplanten Siedlungsentwicklung zu bewältigen.

Die angrenzenden Flächen sind als NATURA2000-Gebiete Eriskircher Ried (Geb.Nr. 8323401) und Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen (Geb.Nr. 8423341) geschützt. Es sind daher nicht nur die unmittelbaren Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen und Lebensstätten der NATURA2000-Arten, beispielsweise durch direkten Flächenentzug, zu prüfen, sondern auch mittelbare Beeinträchtigungen durch erhöhten Besucherverkehr, Störungen von charakteristischen Arten der Lebensraumtypen sowie von Wintergästen und Durchzüglern. Schon heute ist die Belastung des Bereiches durch Badenutzung, Fußgänger, Kitesurfer usw. in erheblichem Maße, trotz dessen Abgelegenheit, gegeben. "Ganzjährig greifende Besucherlenkungsmaßnahmen" sowie die "Beruhigung der Schussenmündung im Bereich Schwedi" werden im Managementplan schon zum aktuellen Zeitpunkt ohne weiteren Nutzungsdruck explizit als Erhaltungsmaßnahmen zur Sicherung der Wertigkeit der Schutzgebiete für notwendig erachtet. Betroffen sind 23 Arten der beiden NATURA2000-Gebiete (Regierungspräsidium Tübingen (Hrsg.) (2015): Managementplan für das FFH-Gebiet 8423-341 "Bodenseeuferlandschaft östl. Friedrichshafen" und das Vogelschutzgebiet 8323-401 "Eriskircher Ried")) sowie weitere charakteristische Arten der jeweiligen Lebensraumtypen. Bereits in den Scopingunterlagen ist die Natura-Vorprüfung genannt. Diese liegt den Unterlagen nicht bei. Angesichts der sich nun aus den Unterlagen ergebenden potentiellen Mehrbelastung durch Übernachtungs- und Tagesgäste und ggf. zusätzliche Wassersportaktivitäten (z. B. Segelstützpunkt) ist eine Verträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungszielen der Natura-Gebiete zu überprüfen. Die Planung hat zweifelsohne das Potential, die Gebiete mittelbar erheblich zu beeinträchtigen. Angesichts des beabsichtigten Projektumfanges wird angeregt, sofort die FFH-Verträglichkeitsprüfung (nicht: Vorprüfung) durchzuführen.

Rechtsgrundlage: § 34 Abs. 1 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

§ 34 Abs. 3 BNatSchG, § 67 BNatSchG, § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu der naturschutzfachlichen Bedeutung der Bodenseeuferzone und den damit verbundenen Zielen des Bodenseeuferplans werden zur Kenntnis genommen. Zur Klärung der naturschutzfachlichen Fragestellungen fand am 25.10.2016 eine Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Hierbei wurden die wesentlichen Prüfkriterien sowie die erforderliche Untersuchungstiefe der notwendigen Gutachten abgestimmt. Darauf aufbauend wurde eine Natura 2000-Voruntersuchung erarbeitet, welche die mögliche mittelbare Beeinträchtigung der Schussenmündung sowie des Uferbereichs vertiefend untersucht. Die Voruntersuchung wurde der Unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich übermittelt. Der Gemeinde ist bewusst, dass bereits jetzt und u.U. verstärkt durch das geplante Vorhaben eine Besucherlenkung in den genannten Bereichen

erforderlich ist. Die Umsetzung von Besucherlenkungsmaßnahmen im betroffenen Bereich des Bodenseeuferers bzw. der Schussenmündung kann jedoch auf Grund der kommunalen Zuständigkeiten (Gemeindegebiet von Langenargen) und der Tatsache, dass sich große Teile der Uferzone in Privateigentum befinden, weder allein durch die Gemeinde Eriskirch noch durch den Vorhabenträger erbracht werden.

Stellungnahme vom 30.04.2019 zur Fassung vom 26.02.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landesbetrieb Gewässer, Naturschutz:

Stellungnahme:

Belange des Landesbetriebs "Gewässer"

Das Plangebiet beginnt ca. 300m hinter der Bodensee-Uferlinie und tangiert das Bodenseeufer nicht direkt. Insoweit sind nur indirekte Auswirkungen auf das öffentliche Gewässer Bodensee bzw. das FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen", die Flachwasserschutzzone I und das landwärts anschließende Landschaftsschutzgebiet möglich. Der Bebauungsplan selbst tangiert keine von Referat 53.2 zu vertretenden Belange.

Belange des Naturschutzes

Die vom Regierungspräsidium geforderte FFH Voruntersuchung wurde durchgeführt. Danach und nach den vorgenommenen Korrekturen dürfte von einer erheblichen Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgebiete nicht auszugehen sein. Die Minimierung der verbleibenden Beeinträchtigungen und Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände obliegt der unteren Naturschutzbehörde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass der Bebauungsplan selbst keine Belange des Landesbetriebes "Gewässer" tangiert, wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich im laufenden Verfahren lediglich um die Änderung des Flächennutzungsplanes handelt. Die indirekte Betroffenheit des öffentlichen Gewässers Bodensee bzw. das FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" wurde bereits in der FFH-Vorprüfung vom 19.05.2017 überprüft. Die indirekte Betroffenheit der Flachwasserschutzzone I und des landwärts anschließenden Landschaftsschutzgebietes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

Die Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde zur Notwendigkeit einer FFH-Vorprüfung wurde zur Kenntnis genommen und bereits durchgeführt (siehe hierzu FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 19.05.2017). Der Hinweis, dass die Erstellung und Umsetzung eines Besucherlenkungskonzeptes nicht ausreichen, um erhebliche Beeinträchtigungen vor allem auf das Vogelschutzgebiet zu vermeiden, wird zur Kenntnis genommen. Um zu vermeiden, dass sich eine erhebliche Zunahme des Besucheraufkommens im Bereich der Schussenmündung/Bodenseeufer mit den hinsichtlich des Zug- und Rastzeitraumes empfindlichsten Phasen überschneidet, wird auf Ebene

der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Erstellung eines Besucherlenkungskonzeptes eine detaillierte Analyse sowie Maßnahmenplanung zur Unterbindung von Störungen ausgearbeitet.

Der Hinweis zur genaueren Ausführung des Hotels als Segelstützpunktes wird zur Kenntnis genommen. Detaillierte Ausführungen bezüglich des Umfangs werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Der Hinweis, dass der Vogelzug in den Unterlagen bislang unberücksichtigt geblieben ist, wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtliche Sensibilität der Schussenmündung und des angrenzenden Flachwasserbereiches des NSG Eriskircher Ried durch eine Zunahme von Segel- oder sonstigem Bootsverkehr wird entsprechend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Stellungnahme vom 17.05.2019 zur Fassung vom 26.02.2019 des Landratsamtes Bodenseekreis, Natur- und Landschaftsschutz:

Stellungnahme:

Gegenstand der bisherigen Diskussionen, bereits mit dem Blick auf die bisher vorgesehene Hotel-Nutzung, waren vor allem die mittelbaren Beeinträchtigungen auf die in der Nähe befindlichen Natura 2000 - Gebiete. Nun ist eine Ferienwohnanlage vorgesehen. In den Unterlagen sind schon Aussagen enthalten, die u. E. den Rahmen auf FNP-Ebene verlassen (z. B. Ziffer 4.2.2.1 der Begründung). Wir begrenzen uns mit unserer Stellungnahme auf die Ebene der Flächennutzungsplanung.

Die geplante Darstellung "SO Tourismus" dürfte nicht zwischen Hotel, Ferienwohnanlage oder einer sonstigen touristischen Nutzung differenzieren. Daher dürfte auf Ebene des Bebauungsplanes eine Nutzung möglich sein, die zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Natura 2000- Gebiete führen wird. Hierzu sollte eine Aussage getroffen werden. Welche Form der Nutzung auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung möglich sein wird, ist dann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Wir möchten darauf hinweisen, dass die beigefügte Natura 2000 Vorprüfung vom 19.05.2017, welche die bislang geplante Nutzung "Gästezentrum Eriskirch" behandelt, überholt und für die nun vorgesehene Planung nicht geeignet ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Begrenzung der Stellungnahme auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Darstellung "SO Tourismus" und damit auch die Form der Nutzung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend geklärt und inhaltlich konkretisiert. Sollten sich im Hinblick auf die künftige Nutzung Änderungen ergeben, die nicht in der beigefügten Natura 2000-Vorprüfung behandelt wurden, wird das weitere Vorgehen in Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2019:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Nordwestlich des Änderungsbereichs befindet sich das Vogelschutzgebiet "Eriskircher Ried" (Nr. 8323401) welches sich in weiten Teilen mit dem wesentlich größeren FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr. 8423341) überlagert. Grenze dieses Natura 2000-Gebietes im betroffenen Bereich bildet das orographisch linke Ufer der "Schussen" (ca. 250 m nördlich des Änderungsbereiches) und das Bodenseeufer bzw. Teile des "Schwediwaldes" (ca. 160-200 m westlich des Änderungsbereiches). Der Managementplan für die beiden Natura 2000-Gebiete ist bereits fertig gestellt (01.04.2013). Die zugehörige Karte der Lebensraumtypen stellt in dem FFH-Teilgebiet westlich des Änderungsbereiches keine kartierten Lebensraumtypen dar. Der dem Plangebiet nächste kartierte Lebensraum liegt auf der gegenüber liegenden Seite (nördlich) der Schussen in einer Entfernung von mindestens 290 m (Auenwälder mit Erle, Esche, Weide [91E0]* , guter Erhaltungszustand (B)), sodass durch die vorliegende Planung keine Verschlechterung kartierter Lebensraumtypen zu erwarten ist. Laut Standarddatenbogen ist das FFH-Gebiet zudem für den Erhalt der Bechsteinfledermaus und der Gelbbauchunke ausgewiesen. Letztere war jedoch im Rahmen der Kartierungen zum Managementplan nicht erfasst worden, sodass davon auszugehen ist, dass diese derzeit nicht in dem Gebiet vorkommt. Erfasste Lebensstätten der Bechsteinfledermaus liegen nördlich des Plangebietes an den Ufern der "Schussen" und sind daher mindestens 250 m vom Änderungsbereich entfernt. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ist in diesem Bereich auf Grund der räumlichen Entfernung nicht zu erwarten. Die dem Änderungsbereich nächstgelegene FFH-Gebietsteilfläche, Teile des "Schwediwaldes", ist im Managementplan als Lebensstätte des Hirschkäfers dargestellt. Da in diesen Bereich durch die vorliegende Planung keine Eingriffe erfolgen, ist keine Verschlechterung dieser Lebensstätte zu erwarten. Im FFH-Gebietsteil westlich des Änderungsbereiches ist gemäß Managementplan geplant, Entwicklungsmaßnahmen zur Vermehrung des natürlichen Quartiersangebots im Wald und Maßnahmen zur Entwicklung als Lebensraum für die Bechsteinfledermaus umzusetzen. Diesen Entwicklungszielen widerspricht die vorliegende Planung nicht. Bezüglich des Vogelschutzgebietes nennt der Managementplan in den dem Änderungsbereich nahen SPA-Teilgebieten keine konkreten Maßnahmen und Ziele. Allgemein können optische Störungen auf die Schutzgebiete einwirken. Dies kann weitgehend vermieden bzw. minimiert werden, wenn im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Bei Berücksichtigung solcher im Bebauungsplan festzusetzender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Pflanzung von Gehölzen als Abschirmung, Einsatz von insektenschonenden Lampentypen und Photovoltaik-Anlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten Natura 2000-Gebiete durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Schaffung einer Ferienwohnanlage führt dazu, dass in Zukunft weniger Menschen im Änderungsbereich leben und arbeiten als bisher auf der ehemaligen Bundeswehrekaserne Eriskirch. Die Erfahrung von Hotelbetrieben vor Ort zeigt, dass

die Mehrzahl der zu erwartenden Besucher als Ausgangspunkt für Fahrten zu den typischen Touristenattraktionen (z.B. sehenswerte Ortskerne, Strand- oder Schwimmbäder, Museen, Rad-/Wanderwege, Eriskircher Ried) nutzen wird. Derjenige Teil der Gäste, welche die Ferienwohnanlage als Boardinghouse nutzt, wird ebenfalls auf Grund seiner beruflichen Tätigkeit tagsüber nicht vor Ort sein und abends eher in der Ferienwohnung bleiben. Die Ferienwohnanlage sieht einige Einrichtungen vor, welche für Besucher einen Anreiz darstellen, auf dem Grundstück zu bleiben (z.B. Gastronomie). Zudem gibt es am Bodenseeufer mit dem Barfußpfad der Gemeinde Langenargen und dem Kitesurfer-Stützpunkt zwei Stellen, welche Gäste in besonderem Maße anziehen und damit den Besucherstrom bereits lenken. Angesichts der Tatsache, dass das Bodenseeufer unmittelbar westlich des Änderungsbereichs nicht über ausgeschilderte Wanderwege zugänglich ist, sondern vielmehr größtenteils Privatgrund an das Ufer angrenzt, muss es als sehr unwahrscheinlich angesehen werden, dass sich durch den Betrieb der Ferienwohnanlage die Zahl der Besucher am nicht durch spezielle Einrichtungen erschlossenen Teil des Bodenseeufer in relevantem Umfang erhöht. Zudem kann nahezu ausgeschlossen werden, dass die Gäste der Ferienwohnanlage Hunde mitführen werden, so dass diese besondere Störquelle nicht mit dem Vorhaben in Verbindung steht. Unmittelbare Auswirkungen auf den Besucherdruck und damit erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des Natura 2000-Gebietes hat die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes daher nicht. Unabhängig hiervon schlägt der Managementplan für den betroffenen Teil des Natura 2000-Gebietes die Erarbeitung eines Konzeptes "Besucherlenkung Schussen, Schussenmündung und Schwediwald" vor, welches in Abstimmung zwischen den Naturschutzbehörden, den Flächeneigentümern und den betroffenen Gemeinden (Langenargen und Eriskirch) zeitnah umgesetzt werden sollte. Eine detaillierte Darlegung möglicher Auswirkungen der Planung auf das o. g. Natura 2000-Gebiet ist der Natura 2000-Voruntersuchung vom 19.05.2017 zu entnehmen.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet "Württembergisches Bodenseeufer" (Nr. 4.35.001). Etwa 380 m östlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Sand- bzw. Baggergruben nördlich und westlich des Bierkellers" (Nr. 4.35.022).
- Das Naturschutzgebiet "Eriskircher Ried" (Nr. 4.020) befindet sich in ca. 210 m Entfernung (nord-)westlich des Änderungsbereiches.
- Ca. 180 m südwestlich des Änderungsbereiches ist das Biotop "Feldgehölze 'Höhe' nördlich Langenargen" (Nr. 183234359001), ca. 190 m nördlich das Biotop "Auwaldartiges Feldgehölz 'Schwedi'" (Nr. 183234353215) und in 290 m westlich das Biotop "Feldgehölz und Schilf 'Schwedi'" (Nr. 183234353212) kartiert.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen bzw. liegen nicht im näheren Umfeld des Änderungsbereichs.

- Bei Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzender Minimierungsmaßnahmen (bspw. Einsatz von insektenschonenden Lampentypen und Photovoltaik-Anlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Biotope, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Gärtnerei, Truppenunterkunft, nahegelegene Wohnbebauung) nicht zu erwarten.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.12.2014 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnungsbehörde:

Stellungnahme:

Das Regierungspräsidium kann eine Teilnahme am Besprechungstermin am 19.12.2014 leider nicht ermöglichen und gibt daher alternativ folgende schriftliche Äußerung ab.

Nach den vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Gemeinde Eriskirch, dem Eigentümer der benachbarten Gärtnerei auf einer Konversionsfläche der Bundeswehr in ca. 300 m Entfernung zum Naturschutzgebiet Eriskircher Ried sowie zum Mündungsgebiet der Schussen und dem sich südlich anschließenden Bereich des Bodenseeufer die Errichtung eines aus mehreren Einzelgebäuden bestehendes Gästezentrums zu ermöglichen. Der genaue Umfang der einzelnen Nutzungsarten ist bisher nicht dargelegt.

Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde sind durch dieses Vorhaben und seine Auswirkungen möglicherweise folgende Ziele der Raumordnung berührt:

(1) Landesentwicklungsplan 2002, PS 6.2.4: "Besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum". Dies sind (u.a.)

- die Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse,
- die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung.

(2) Bodenseeuferplan 1984 PS 4.1 i.V.m. Regionalplan 1996 PS 2.3.2:

- "Am Bodenseeufer sind nur solche Erholungseinrichtungen zuzulassen, die auf einen Standort am Wasser angewiesen sind." (Bodenseeuferplan PS 4.1)
- "Die Uferzone ist von weiteren Campingplätzen und nicht seegebundenen Freizeit-einrichtungen freizuhalten." (Regionalplan 1996, PS 2.3.2, S. 24)

Den Planunterlagen ist die Größe des Gästezentrums insbesondere die Zahl der Betten, nicht zu entnehmen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für den Bau von Hotelkomplexen gemäß §1 Abs. 1 Nr. 15 Raumordnungsverordnung ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden soll.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben und Gemeinde Eriskirch:

Äußerung:

Das geplante Vorhaben ist auf Grund der geplanten Nutzungen nicht an einen konkreten Standort am Bodensee gebunden. Das Vorhaben steht somit dem Bodenseeuferplan von 1984 sowie dem Regionalplan von 1996 entgegen. Darüber hinaus ist das geplante Gästezentrum auf Grund der vorgesehenen Größe als regional bedeutsam einzustufen.

Zur Fortführung des Vorhabens ist nach Einschätzung des Regionalverbandes ein Zielabweichungsverfahren oder ein Regionalplanänderungsverfahren erforderlich. Welches Verfahren hier notwendig ist, entscheidet das Regierungspräsidium Tübingen.

Des Weiteren sind im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes die Gemeinden Kressbronn a.B. und die Gemeinde Langenargen als Schwerpunkte für den Tourismus dargestellt. Es somit zu prüfen, ob eine weitere regional bedeutsame touristische Einrichtung mit den Zielen des Gemeindeverwaltungsverbandes vereinbar ist. Angesichts der zu erwartenden touristischen wie naturschutzrelevanten Auswirkungen ist zumindest das Vorliegen eines von allen Partnergemeinden verabschiedeten Tourismuskonzeptes für den GVV Eriskirch-Langenargen-Kressbronn Voraussetzung für die Durchführung eines der oben genannten Verfahren. Dies gilt nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund, dass andere Gemeinden des GVV erhebliche touristische Aktivitäten im Bodenseeuferbereich planen (z.B. Hotel auf dem ehemaligen Bodan-Werft-Gelände in Kressbronn, Erweiterung des Campingplatzes Gohren).

Der Bürgermeister der Gemeinde Eriskirch entgegnet, dass sich in der Gemeinde Eriskirch kein einziges Hotel befindet und somit der Bedarf für ein Hotel sehr wohl besteht. Darüber hinaus ist der fragliche Bereich, im Flächennutzungsplan als Sondergebiet "Bund" dargestellt eine Konversionsfläche der Bundeswehr, die entsprechend den Zielen der Landesplanung bevorzugt bebaut werden soll. Dies ist bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 15.12.2014 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen halten wir zunächst fest, dass in ca. 300 m Entfernung zum Naturschutzgebiet Eriskircher Ried sowie zum Mündungsgebiet der Schussen und dem sich

südlich anschließenden Bereich des Bodenseeuferes ein viergeschossiges, aus mehreren Einzelgebäuden bestehendes Gästezentrum errichtet werden soll. Auch wenn in den Planunterlagen leider keine Angabe zur geplanten Bettenzahl gemacht wird, so gehen wir aufgrund der Kubatur der Gebäude davon aus, dass mit einer Kapazität für mindestens 150 Übernachtungen pro Tag zu rechnen ist. Zudem lassen die geplanten weiteren Nutzungen (Biergarten, Fahrrad- und Segelstützpunkt) zusätzliche Tagesgäste erwarten.

Aus raumordnerischer Sicht würde damit ein neuer Freizeit- und Erholungsschwerpunkt im Bereich der engeren Uferzone des Bodensees geschaffen, der aufgrund der Größe in Kombination mit der ufernahen Lage zweifelsfrei als regionalbedeutsam einzustufen ist und Zielen der Landes- sowie der Regionalplanung widerspricht. Im Einzelnen sind folgende rechtsverbindliche Festlegungen berührt:

(1) Landesentwicklungsplan 2002, PS 6.2.4: "Besondere Entwicklungsaufgaben sind (u.a.)

- die Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse,
- die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung."

(2) Bodenseeuferplan 1984 PS 4.1 i.V.m. Regionalplan 1996 PS 2.3.2:

- "Am Bodenseeufer sind nur solche Erholungseinrichtungen zuzulassen, die auf einen Standort am Wasser angewiesen sind." (Bodenseeuferplan PS 4.1)
- "Die Uferzone ist von weiteren Campingplätzen und nicht seegebundenen Freizeiteinrichtungen freizuhalten." (Regionalplan 1996, PS 2.3.2, S. 24)

Begründung

Eine Standortgebundenheit des geplanten Gästezentrums ("seegebundene Freizeiteinrichtung") ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Auch wenn in den vorliegenden Unterlagen die Funktion "Segelstützpunkt" aufgeführt wird, so lassen die standörtlichen und die naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen die Entwicklung eines solchen Stützpunktes nicht zu.

Zwar unterhält derzeit im Bereich der Schussenmündung der Segel- und Motorsport-Club Langenargen Schwedi e.V. dem Segelsport dienende Einrichtungen (Landliegeplatz, Slipanlage zur Schüssen hin), die ausgeprägte Flachwasserzone, die auch im Sommer oft niedrigen Wasserstände des Bodensees und der Schüssen, die naturschutzfachlich sensible Gesamtsituation (s.u.) sowie die hier geltenden gebietlichen Festlegungen des Regionalplans (Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Schutzzone 1 des Bodenseeuferplans) stehen jedoch dem Ausbau des Geländes im Sinne eines Segelstützpunktes entgegen. Dies gilt umso mehr, da sich in

einer Entfernung von 3-4 km die beiden größten Yachthäfen des Bodensees (BMK-Hafen in Langenargen, Marina in Kressbronn) befinden. Ein neuer Segelstützpunkt ist auch aus diesen Gründen an dieser Stelle nicht zu rechtfertigen.

Damit handelt es sich bei dem geplanten Gästezentrum Eriskirch zweifelsohne nicht um eine seegebundene Freizeiteinrichtung. Auch zeigt der Standort im Sinne eines Gästezentrums für Eriskirch keine Standortgebundenheit, liegt er doch am äußersten Ende des Gemeindegebietes. Hier wären ortsnahe Standortalternativen (wie z.B. das ehemalige Obstgroßmarktgelände Spanagel nahe des Eriskircher Bahnhofpunkts oder die "Neue Mitte" in Eriskirch) die bessere Wahl. Aufgrund der Seenähe widerspricht daher das Vorhaben den o.g. Zielen der Regionalplanung.

Neben dem Widerspruch zu den Festlegungen des Regionalplans wird aber auch ein Widerspruch zu dem Ziel des LEP 2002 gesehen, die engere Uferzone vor weiterer Bebauung und Verdichtung freizuhalten. Zwar wird im gleichen Planziel auch die "Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum" genannt, dies aber "unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse". Gerade für diese Erfordernisse sind durch das geplante Vorhaben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Wie den beiliegenden Karten entnommen werden kann, gehört das dem Gästezentrum vorgelagerte see- wie landseitige Bodenseeufer zu den international und national bedeutsamen Schwerpunktgebieten für einen großräumigen Biotopverbund.

Bereits heute ist dieser Bereich durch Badenutzung und Kitesurfen nicht frei von anthropogenen Störungen. Diese halten sich jedoch noch in einem vertretbaren Rahmen, da das Gebiet insgesamt eher abgelegen und auch verkehrstechnisch nicht gut erschlossen ist. Die Etablierung eines neuen Erholungsschwerpunktes würde diese Situation nun grundlegend ändern. Es ist davon auszugehen, dass durch die Übernachtungsgäste des neuen Hotelkomplexes die Nutzung von See und Ufer intensiviert wird - schließlich kommt der Bodenseegast ja hauptsächlich wegen des Sees. Auch die Tagesgäste werden einen Abstecher an den See nicht meiden, so dass eine stärkere Inanspruchnahme dieses naturschutzfachlich überregional bedeutsamen und auch fach- wie planungsrechtlich geschützten Bereichs (s. Abb.1 bis 4) sicher prognostiziert werden kann.

Fazit

Aufgrund der durch das geplante Gästezentrum zu erwartenden Mehrbelastungen dieses Uferbereichs sowie der besonderen naturschutzfachlichen Bedeutung des Eriskircher Rieds, der Schussenmündung und der sich nach Süden anschließenden Uferzone, muss im Sinne von Plansatz 6.2.4 des LEP 2002 im vorliegenden Fall zugunsten der limnologisch und naturschutzfachlichen Erfordernisse abgewogen werden, zumal die Standortgebundenheit des geplanten Vorhabens nicht gegeben ist.

Zudem existiert mit den Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Bereich der Argenmündung (BMK, Ultramarin), dem Campingplatz Gohren sowie den derzeitigen Übernachtungsangeboten in Kressbronn und Langenargen schon heute ein ausgeprägtes Erholungs- und Tourismusangebot, so dass

ein weiterer seenaher Erholungsschwerpunkt im östlichen Teil des baden-württembergischen Bodenseeuferbereichs aus überörtlicher Sicht nicht gerechtfertigt ist.

Das geplante Gästezentrum Eriskirch wird folglich aus raumordnerischer Sicht abgelehnt, da es den oben genannten Zielsetzungen rechtsverbindlicher Raumordnungspläne widerspricht.

Stellungnahme vom 22.01.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Eriskirch beabsichtigt, dem Eigentümer der benachbarten Gärtnerei auf einer Konversionsfläche der Bundeswehr in ca. 300 m Entfernung zum Naturschutzgebiet Eriskircher Ried sowie zum Mündungsgebiet der Schussen und dem sich südlich anschließenden Bereich des Bodenseeuferes die Errichtung eines aus mehreren Einzelgebäuden bestehendes Gästezentrum zu ermöglichen.

Das Regierungspräsidium hat am 16.12.2014 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits eine Stellungnahme zur vorgesehenen 16. FNP-Änderung abgegeben und auf die möglicherweise berührten Ziele der Raumordnung, Landesentwicklungsplan 2002, PS 6.2.4. sowie Bodenseeuferplan 1984 PS 4.1 i.V.m. Regionalplan 1996 PS 2.3.2 hingewiesen.

Eine abschließende Beurteilung kann vorliegend noch nicht vorgenommen werden. Im Hinblick auf die erheblichen Bedenken der höheren Naturschutzbehörde (vgl. "Belange des Naturschutzes") ist auch aus Sicht der Raumordnung eine Klärung der naturschutzfachlichen Fragestellungen eine zwingende Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens. Hierzu wird auf die Ziele der Raumordnung, wie sie im PS 6.2.4 Landesentwicklungsplan und im Bodenseeuferplan festgelegt sind, verwiesen. Insbesondere im Hinblick auf den in den Unterlagen erwähnten Segelstützpunkt wird vorsorglich auf den Regionalplan Bodensee-Oberschwaben hingewiesen, der westlich des Vorhabensgebiets einen regionalen Grünzug sowie einen schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege als Ziele der Raumordnung festlegt.

Inwieweit die Planung mit dem angesprochenen Tourismuskonzept kompatibel ist, kann ebenfalls nicht abschließend beurteilt werden, da es nicht im dort aufgeführten Maßgabenkatalog auftaucht. Eine solche Kompatibilität, sowohl mit dem Tourismuskonzept als auch mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans, wird für erforderlich gehalten.

Auch ist die Frage der Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 15 Raumordnungsverordnung nicht abschließend entschieden. Dies wird bei Vorlage der genauen Konzeption des Vorhabens, d.h. auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Weiterhin zeigen sich Differenzen bei den Größenangaben. In den Planunterlagen, einschließlich des artenschutzrechtlichen Kurzberichts, sind 1,55 ha als Größe der Planfläche genannt. Dies entspricht auch der Fläche für die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (vgl.

die Planunterlagen vom 25.11.2014). Laut S. 27 der Planunterlagen umfasst die zu Fläche des Änderungsbereiches 2,31 ha. Dem beigelegten Plan ist zu entnehmen, dass das gesamte Sondergebiet BUND in ein Sondergebiet Tourismus umgewandelt werden soll.

Für die 1,55 ha umfassenden Teilfläche kann - sofern eine Übereinstimmung mit den oben angeführten Zielen der Raumordnung erzielt werden kann - der Umwidmung zugestimmt werden, nicht jedoch für die übrigen 0,76 ha, da hierfür kein Bedarf für ein Sondergebiet Tourismus nachgewiesen ist. Laut der Planunterlagen wird dieser Bereich von der Familie XXXX gärtnerisch genutzt. Auch im Luftbild ist diese Nutzung erkennbar. Dem entsprechend ist eine Darstellung dieses Bereichs als Grünfläche oder als Fläche für die Landwirtschaft angezeigt. Einer Umwidmung des 0,76 ha umfassenden Bereichs in ein Sondergebiet Tourismus kann nicht zugestimmt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im vorliegenden Abschlussbericht (September 2016) des touristischen Zukunftskonzeptes der Gemeinden Eriskirch, Kressbronn und Langenargen wird das Vorhaben als eine Maßnahme /Projekt mit sehr hoher Priorität dargestellt (vgl. S. 84f.). Als ein Drei- bis Vier-Sterne-Hotel soll das Vorhaben auch die Leitzielgruppen des Tourismuskonzeptes Baden-Württembergs Best Ager und Aktivurlauber sowie Tagungs- und Geschäftsreisende beherbergen. Daher ist das Vorhaben ein Baustein in der touristischen Entwicklung der Gemeinde.

Das Erfordernis eines Raumordnungsverfahrens gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 15 Raumordnungsverordnung wird auf der Ebene des Bebauungsplanes geklärt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt 1,55 ha. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 2,31 ha. Die Differenz von 0,76 ha soll ebenso als "Sondergebiet Tourismus" dargestellt werden. Dies hat den Hintergrund, dass die Gemeinde hier eine langfristige Planung anstrebt, welche speziell den Zukunftsmarkt "Gesundheit und Wohlfühlen" im Blick hat. So soll eine mögliche Erweiterung der Angebote des geplanten Gästezentrums im Bereich Wellness und Fitness wie beispielsweise eine Saunalandschaft, ein Schwimmbad, eine Kegelbahn o.ä. offen gelassen werden. Eine Steigerung der Anzahl der Betten und damit eine Zunahme der Gästezahlen des geplanten Gästezentrums ist durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet "Tourismus" nicht vorgesehen.

Stellungnahme vom 22.01.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB hatten wir Gelegenheit, zu o.g. Vorhaben sowie der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes unsere Anregungen und Bedenken vorzutragen. Da mit dem aktuellen Planentwurf die von uns am 15.12.2014 eingebrachten Einwendungen

nicht ausgeräumt werden können, legen wir dieses Schreiben mit der Bitte um Beachtung nochmals bei.

Vor allem nachfolgende Punkte erscheinen nach wie vor ungeklärt:

Der Umweltbericht geht zwar auf mögliche Konflikte zwischen dem geplanten Hotelbetrieb und dem sensiblen Mündungsbereich der Schussen ein, kann aber die bestehenden Bedenken nicht ausräumen. Aufgrund der ganzjährig angelegten Aktivitäten besteht ein erhebliches Konfliktpotenzial zu naturschutzfachlichen Belangen, das durch einzelne Lenkungsmaßnahmen nur bedingt gelöst werden kann. Nicht die auf der Konversionsfläche geplante Baulichkeit selber, sondern ihre betriebsbedingte Nutzung und die durch Etablierung eines neuen touristischen Schwerpunktes in Ufernähe zu erwartenden Folgewirkungen führen zu einem Zielkonflikt zwischen Natur und Tourismus im Sinne von Plansatz 6.2.4 des Landesentwicklungsplans. Dabei ist unerheblich, ob es sich bei dem geplanten Gästezentrum um ein regional bedeutsames Vorhaben handelt. Festlegungen des Flächennutzungsplans dürfen verbindlichen Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Zweifel bestehen aber auch, ob es sich bei dem geplanten Vorhaben wirklich um ein nicht regional bedeutsames Vorhaben handelt, da die abgegrenzte Sondergebietsfläche deutlich über den bisher bebauten Bereich hinausgeht und auch Teile der jetzigen Gärtnerei umfasst. Aufgrund der ausgewiesenen Flächengröße wäre eine Hotelanlage realisierbar, die weit über die deklarierte Bettenzahl von 150 hinausgeht. Eine Verkleinerung des geplanten SO-Gebiets auf eine der bisher angedachten Bebauung entsprechenden Fläche könnte bestehende Zweifel entkräften.

3. Obwohl die nahezu zeitparallel laufende Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (ebenfalls Verfahren nach § 4 (2) BauGB) erhebliche Sondergebietsflächen für Erholung enthält, die sich weitgehend in Ufernähe befinden, wird das Verfahren "Gästezentrum Eriskirch" hiervon losgelöst durchgeführt. Dies erschwert eine raumordnerische Gesamtabwägung zwischen den im Landesentwicklungsplan und Regionalplan formulierten konkurrierenden Zielsetzungen (Naturschutz und Tourismusentwicklung). Der Regionalverband plädiert daher ausdrücklich für eine gemeinsame Behandlung der für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans geplanten Erholungseinrichtungen, da nur so eine den Zielsetzungen der Raumordnung entsprechende ausgewogene Beurteilung erfolgen kann.

Der Regionalverband wird daher zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgeben. Auch wird nach wie vor erhebliches Konfliktpotenzial zwischen der Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft des Bodensee-Uferbereichs und seiner Weiterentwicklung als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum gesehen (PS 6.2.4 LEP 2002), so dass einer Änderung des Flächennutzungsplans zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden kann. Gerne sind wir jedoch bereit, den Gemeindeverwaltungsverband bei der Entwicklung einer ausgewogenen touristischen Gesamtlösung zu unterstützen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf den vom Regionalverband postulierten Zielkonflikt von Natur und Tourismus und die Bedenken in Bezug auf die Auswirkungen des Vorhabens auf den sensiblen Bodenseeuferbereich werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen eines Abstimmungstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, in den Planunterlagen eine detailliertere Vorhabensbeschreibung zu ergänzen. Zudem wurden die möglichen (insbesondere betriebsbedingten) Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Natura 2000-Voruntersuchung dargestellt und bewertet. Auf Grund der durchgeführten Untersuchung kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass das geplante Vorhaben den verbindlichen Zielen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht.

Die Anregung zur Verkleinerung des geplanten Sondergebietes wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf eine langfristige Planung und eine mögliche Angebotserweiterung des geplanten Gästezentrums in den Bereichen Wellness (z.B. Bau bzw. Erweiterung einer Saunalandschaft) und Fitness, soll das Sondergebiet "Bund" vollständig in ein Sondergebiet "Tourismus" umgewandelt. Eine Erhöhung der Bettenzahlen und damit eine Zunahme des Gästeverkehrs sind in diesem potenziellen Erweiterungsbereich jedoch nicht vorgesehen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 04.02.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 des Naturschutzbundes Deutschland e.V., Gruppe Langenargen:

Stellungnahme:

Raumplanung

Die Raumplanung ist ein wichtiges Instrument, um Landschafts- und Naturschutz mit anderen Nutzungen bestmöglich in Einklang zu bringen. Da der Nutzungsdruck auf seenahe Flächen im Bodenseebereich sehr groß ist, ist hier in besonderem Maße erforderlich, dass die Schutzwirkung der Raumplanung für Natur und Landschaft nicht durch eine "liberale" Handhabung zugunsten anderweitiger Interessen unterlaufen wird.

Die Verstöße der vorliegenden Planung gegen die raumplanerischen Ziele wurden bereits in den Stellungnahmen des Regionalverbands (15.12.2014) und des Regierungspräsidiums (16.12.2014) deutlich dargelegt, so dass wir uns hier diesen anschließen und uns auf diese beziehen.

Die in 3.2.3.8 aufgestellte Behauptung, der Plan würde die naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigen und den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplanes, des Regionalplanes und des Bodenseeuferplanes nicht entgegenstehen ist folglich entgegen der tatsächlichen Regelungen und Sachverhalte.

So werden in dem Plan zwar zahlreiche relevante Planungsgrundlagen in 3.2.3. aufgeführt, aber letztlich nicht beachtet, wie etwa die Zielsetzung des LEP 2.6.4.1 "Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden", oder LEP 2.6.4: "Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden."

Mit der geplanten Bebauung würde der Freiraum zwischen Langenargen und Eriskirch weiter vermindert. Dies steht entgegen der im Landschaftsplan eingetragenen Zielsetzungen einer Grünstreife und der Landschaftsspanne zwischen Bodensee und dem Hinterland zum Schutz des Freiraums zwischen Langenargen und Eriskirch.

Hinsichtlich der Verkehrsplanung wird LEP 2.3.1.1 zitiert, bleibt aber ebenfalls ohne Berücksichtigung in der Planung:

"Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.

Es ist jedoch offensichtlich, dass am gewählten Standort weder eine Anbindung an den ÖPNV noch an einen leistungsfähigen Straßenanschluss gegeben ist. Ein Ausbau der Straßen und Parkplätze wiederum bedeutet erhöhten Flächenverbrauch und steht im Konflikt mit den Schutzziele der angrenzenden Schutzgebiete sowie mit dem Tourismus (Wanderer, Radfahrer).

Weiter erwähnt der Plan in 4.2.1.7: "Die angrenzende Gemeindeverbindungsstraße "Schussenweg" ist derzeit schwach frequentiert und eignet sich daher ideal als Wander- und Radweg. Der "Bodensee-Radweg", die "Tettlinger Hopfenschleife" (Rundweg), sowie weitere lokale Wanderwege werden hier entlang geführt."

Dennoch sieht der Plan keine wesentlichen Konflikte zwischen der Verkehrsbelastung durch die Hotelanlage und dem Wander- und Radtourismus. Dies ist nicht nachvollziehbar und aus unserer Sicht nicht sachgerecht dargelegt.

Unberücksichtigt bleibt auch, dass die ohnehin stark überlastete und nicht ausbaubare Untere Seestraße Langenargens (vgl. Verkehrsgutachten Langenargen 2015) die Hotelbesucher, die z.B. abends noch in der Ortsmitte seenah essen oder flanieren gehen möchten, noch mehr belastet werden würde, zum Ärger der vielen Radtouristen als auch der Bevölkerung Langenargens.

Dass der gewählte Standort verkehrstechnisch vollkommen ungeeignet ist, zeigt sich auch darin, dass eine private Querverbindung zum Mooser Weg hin realisiert werden soll (Schwäbische Zeitung 12.11.2015). Neben dem Flächenverbrauch würde hier auch noch die wichtige Grünstreife und die Landschaftsspanne (vgl. Landschaftsplan) durchschnitten werden.

Hinsichtlich der Planung, mit dem Hotel einen Segelstützpunkt (3.2.3.4) einzurichten, legt der Regionalverband bereits deutlich dar, dass der Standort hierfür nicht geeignet und raumplanerisch

auch nicht vorgesehen ist. Die Planungen sind diesbezüglich zudem kaum konkretisiert und somit hinsichtlich der Beschreibung einer wesentlichen Belastungsquelle unvollständig und folglich abzulehnen.

In Punkt 3.2.3.5 versuchen die Planer darzulegen, dass die geplante Anlage regional nicht bedeutsam sei, was nicht nachvollziehbar ist. Weder in Langenargen noch in Eriskirch gibt es eine vergleichbare Anlage dieser Größe und Nutzungsintensität und schon gar nicht im Außenbereich. Auch in der geplanten Flächeninanspruchnahme (gemäß Planzeichnung 2,31 ha) und im Bauvolumen (mehrere 4-stöckigen und somit weiträumig sichtbare Gebäudekomplexen, s. Schwäbische Zeitung 12.11.2015) wird der landschaftsprägende, regional bedeutende Charakter des Vorhabens ersichtlich. Obwohl offensichtlich ist, dass durch die Hotelgebäude und zahlreiche weitere Nutzungen (Parkplätze, Segelstützpunkt, Biergarten ...) eine relativ große Grünfläche überbaut wird, wird mit Verweis auf die ehemalige militärische Nutzung argumentiert, dass es sich um eine flächenschonende Bebauung handle. Tatsächlich ist im vorliegenden Fall die Änderung des "Sondergebietes BUND" zum "Sondergebiet Tourismus" mit einem hohem Flächenverbrauch verbunden. Hier fehlt in der Argumentation deutlich an der notwendigen Differenzierung und gesamtheitlichen Betrachtung. Militärf Flächen (aufgegebene wie auch genutzte) stellen häufig wertvolle Gebiete für den Naturhaushalt dar, da sie oftmals Nischen und Rückzugsbereiche für bedrohte Arten bieten, welche die Agrar- und Kulturlandschaft nicht mehr bietet. Zahlreiche militärische Konversionsflächen sind daher zu Naturschutzgebieten geworden - so auch große Teile des Eriskircher Rieds oder das "Gründe Band" entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze. Wie Konversionsflächen bestmöglich genutzt werden, hängt wesentlich vom konkreten Fall und der naturräumlichen Funktion und Bedeutung der Fläche ab.

Tourismuskonzept und Bedarf

3.2.1.2. ist zu entnehmen: "Der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch, Kressbronn a.B. und Langenargen hat für die Erweiterung und Verbesserung des touristischen Angebotes 2014 ein Tourismuskonzept erstellen lassen"

Nach unserer Kenntnis ist das sogenannte "Tourismuskonzept" bislang nur eine Ausarbeitung von Prof. Dr. Heinrich Lang im Jahr 2014 und wurde nicht von den Gemeinderäten des Gemeindeverwaltungsverbandes verabschiedet. Darüber hinaus ist das Vorhaben "Gästezentrum Eriskirch" nicht in diesem Konzept enthalten und bildet folglich schon deshalb keine Grundlage für die vorgelegte Planung zur Änderung des FNP.

Nicht hinnehmbar ist, dass das Tourismuskonzept bislang ohne Öffentlichkeitsbeteiligung und Mitbeziehung der Umweltverbände ausgearbeitet wurde. Tourismus macht am Bodensee nur im Einklang mit der Natur Sinn, denn es ist ja überwiegend das Naturerlebnis, das die Touristen in die Gegend zieht. Neben den Touristen gibt es aber auch noch die Ortsansässigen, für welche der Naturraum „vor der Tür“ eine sehr wichtige Rolle für die Erholung und die Lebensqualität spielt. Durch den hohen touristischen Nutzungsdruck gibt es letztlich viele Konfliktbereiche, so dass zur

Erstellung eines Tourismuskonzepts eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung zwingend erforderlich ist.

Die Analysen des Tourismuskonzept zeigen, dass die Auslastung der Übernachtungsbetriebe Langenargens mit weniger als 30% nicht gerade üppig ist und insbesondere im Winter ohnehin wenig Nachfrage vorherrscht. Die vorhandenen Übernachtungsbetriebe dürften sich wenig über die massive Konkurrenz freuen, welche ein 150-Zimmer-Hotel darstellt. Eine Ausweitung der Kapazitäten macht in diesem Kontext gar keinen Sinn, sondern verschärft die schlechte Auslastung. Aufgabe der Tourismusedwicklung ist folglich nicht die Quantität des Unterkunftsangebotes zu erhöhen, sondern zunächst die Qualität des Standortes zu optimieren. Was der Naturraum Langenargens schon gar nicht braucht, sind touristische Großprojekte, die abseits im Außenbereich Natur und Grünbereiche vernichten.

Zielabweichungsverfahren

Ein inhaltlich geeignetes, verabschiedetes Tourismuskonzeptes ist die notwendige Voraussetzung für das Zielabweichungsverfahren bzw. Regionalplanänderungsverfahren, das erforderlich wäre, um die vorliegenden Planungen weiter zu verfolgen (vgl. Stellungnahme Regionalverband).

Warum sollte jedoch von den Zielsetzungen im Regionalplan für ein solches Vorhaben abgewichen werden? Die mit der Raumplanung verfolgten Schutzziele haben ihren guten Grund. Weicht man diese im vorliegenden Fall für ein fragliches 150-Zimmerprojekt auf, dann ist dies die Blaupause für weitere ähnliche Vorhaben. Denn die Lust am Bauen auf den noch letzten freien Flächen am See ist enorm. Durch den Summationseffekt solcher Projekte ist der Schaden folglich noch viel größer, weshalb das Vorhaben abzulehnen ist.

Da es zudem versäumt wurde, Planungsalternativen aufzuzeigen, verletzt die vorliegende Planung zudem gegen das Vermeidungsgebot. Es ist offensichtlich, dass ein derartiges Projekt im Innenbereich verkehrstechnisch und hinsichtlich der Infrastruktur (z.B. Gaststätten, touristisches Angebot) besser angebunden ist als im hier gewählten Außenbereich, wo es zu sehr viel stärkeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft führt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zum Straßenausbau: Das Vorhaben wird über eine Privatstraße erschlossen, welche südöstlich des geplanten Gästezentrums in die öffentliche Straße "Mooser Weg" einmündet. Bestehende Straßen werden im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht ausgebaut. Der geplante, auf Privatgrund liegende Straßenstich ist auf Grund seiner Kürze nur mit einem geringen Flächenverbrauch verbunden und beeinträchtigt somit weder die nahegelegenen Schutzgebiete noch Wanderer oder Radfahrer. Die Privatstraße führt zwar gemäß Landschaftsplan durch eine Grünzäsur, sie stellt jedoch kein vertikales, im Landschaftsbild störendes Hindernis dar und soll zudem durch eine Baumreihe flankiert und damit naturnah in die Landschaft eingebunden werden. Da es sich nicht um einen öffentlichen Weg, sondern um eine private, ausschließlich zum geplanten Gästezentrum führende

Straße handelt, ist nicht von einem hohen Verkehrsaufkommen auszugehen. Die endgültige Festlegung der Erschließungssituation wird auf der Ebene des Bebauungsplanes geklärt.

Der sog. "Seglerstützpunkt" wird nicht zu einem erhöhten Flächenverbrauch führen, da die geplanten Angebote für Segler (z.B. kleiner Laden für Seglerbedarf, Seminarräume für Kurse usw.) im Hotel integriert sind. Es wird klargestellt, dass es sich bei dem sog. "Seglerstützpunkt" nicht um eine am See liegende Einrichtung handelt, die zu zusätzlichem Bootsverkehr führen würde. Eine mit dem Vorhaben verbundene Seglertätigkeit auf dem See (mit neuer Anlegestelle usw.) ist (und war) nicht angedacht. Vielmehr soll das Hotel auch den Seglern, welche in Langenargen-Gohren ihre Boote liegen haben, Übernachtungsmöglichkeiten bieten. Im Hotel könnten für diese Kundengruppe Seminare abgehalten werden (z.B. zur Erlangung des Bodenseeschifferpatents). Zudem ist innerhalb des geplanten Gästezentrums ein kleiner Verkaufsladen für Seglerbedarf angedacht. Der größte Teil der für das Hotel notwendigen Stellplätze wird unterirdisch untergebracht, so dass auf Erdgeschoß-Ebene eine Begrünung dieser Flächen möglich ist, sofern sie nicht unter einem Gebäude liegen. Hierdurch wird der durch die Anlage von Stellplätzen entstehende Flächenverbrauch deutlich reduziert.

Zur Lage: Dem Gemeinderat ist bewusst, dass der Änderungsbereich in einem naturschutzfachlich hochwertigen Bereich mit einer hohen Dichte an Schutzgebieten liegt und dass der überplanten Fläche eine gewisse Bedeutung als Nahrungshabitat zukommt. Aus diesem Grund werden auch umfangreiche Untersuchungen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten und Lebensraumtypen durchgeführt. Die überplante Fläche ist jedoch durch die ehemalige militärische Nutzung bereits baulich geprägt, so dass es nicht zur Neuversiegelung bzw. Nutzung bisher völlig unberührter Bereiche kommt. Zudem bietet sich die Lage des Standorts auf der reizvollen landschaftlichen Umgebung und wegen des vorbeiführenden Bodenseeradwegs für eine touristische Nutzung an.

Im Abschlussbericht vom September 2016 des touristischen Zukunftskonzeptes der Gemeinden Eriskirch, Kressbronn und Langenargen wird die Gemeinde Eriskirch als Teil der Tourismusregion "Schwäbischer Bodensee" als Gemeinde mit einem Entwicklungspotenzial in der Kategorie "Hotels, Gasthöfe, Pensionen", welche nach den Kriterien des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes e.V. klassifiziert sind, gesehen. Das Bauvorhaben soll in diese Kategorie fallen und wird im Maßnahmenkatalog des touristischen Zukunftskonzeptes mit sehr hoher Priorität aufgeführt. Mit dem geplanten 3-4 Sterne Hotel sollen speziell die Zielgruppen Best Ager (aktive Senioren), LOHAS (Lifestyle of Health and Sustainability), Geschäftsreisende sowie Aktivurlauber (z.B. Radfahrer) umworben werden, welche in einem höher klassifizierten Hotel mit Wellness- und Fitnessangebot unterkommen wollen. Dies soll keinesfalls als Konkurrenz zu den bestehenden Betrieben, sondern als Zugpferd für die gesamttouristische Entwicklung in der Region wahrgenommen werden.

In Bezug auf das Zielabweichungsverfahren wird auf die Stellungnahmen und Abwägungen der höheren Landesplanungsbehörden verwiesen.

Stellungnahme vom 30.04.2019 zur Fassung vom 26.02.2019 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Eriskirch beabsichtigt, dem Eigentümer der benachbarten Gärtnerei auf einer Konversionsfläche der Bundeswehr in ca. 300 m Entfernung zum Naturschutzgebiet Eriskircher Ried sowie zum Mündungsgebiet der Schussen und dem sich südlich anschließenden Bereich des Bodenseeuferers eine zivile Nachnutzung der ehemaligen Kaserne zu ermöglichen.

Das Regierungspräsidium hat am 16.12.2014 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und am 22.01.2016 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bereits Stellungnahmen zur vorgesehenen 16. FNP-Änderung abgegeben und auf die möglicherweise berührten Ziele der Raumordnung, Landesentwicklungsplan 2002, PS 6.2.4. sowie Bodenseeuferplan 1984 PS 4.1 i.V.m. Regionalplan 1996 PS 2.3.2 hingewiesen.

Während bisher ein aus mehreren Einzelgebäuden bestehendes Gästezentrum vorgesehen war, soll nunmehr das bereits bestehende Gebäude zu einer Ferienwohnanlage umgebaut werden. Eine Erweiterung oder Errichtung neuer Gebäude ist laut dem Abwägungsprotokoll nicht geplant. Ebenso ist der ehemals vorgesehene "Seglerstützpunkt" nicht mehr Teil der Planung.

Der mitgesandte Lageplan des Büros "Kettner, Bernhard + Pechar" bezieht sich auf die Flurstücke 1587 und 1585. Bezüglich des Flurstücks 1586 ist dem Abwägungsprotokoll zu entnehmen, dass dort die Errichtung von Nebenanlagen ermöglicht werden soll.

Unter der Voraussetzung, dass auf dem Flurstück 1586 tatsächlich nur untergeordnete Nebenanlagen errichtet werden und dieses Grundstücks nicht für die Errichtung des ursprünglich geplanten Hotels mit bis zu 150 Zimmern oder sonstiger großer Gebäude vorgesehen ist, werden die in den Stellungnahmen vom 16.12.2014 und 22.01.2016 vorgebrachten Bedenken zu den Belangen der Raumordnung zurückgenommen.

Weiterhin ist die Frage der Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 15 Raumordnungsverordnung auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend zu klären.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Rücknahme der in den Stellungnahmen vom 16.12.2014 und 22.01.2016 vorgebrachten Bedenken zu den Belangen der Raumordnung wird begrüßt. Die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 15 Raumordnungsverordnung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2019:

Bestandsaufnahme:

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) durch den Änderungsbereich nicht direkt berührt. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs schließt die Darstellung eines Vorranggebietes für "Naturschutz und Landschaftspflege" in Überlagerung der Darstellung eines "Regionalen Grünzuges" an. Diese Gebiete erstrecken sich in Richtung Norden entlang der Schussen bis in das Landesinnere und werden im Bereich zwischen den Teilorten "Schlatt" und Mariabrunn von der Darstellung einer "Grünzäsur" verbunden. Das Vorranggebiet für "Naturschutz und Landschaftspflege" und der "Regionale Grünzug" sind von der Planung nicht betroffen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen wird derzeit fortgeschrieben. Im überplanten Bereich stellt der Flächennutzungsplan hier vorübergehend noch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Bund" dar.

Im Landschaftsplan (Entwurf von 2012) ist die ehemals vom Bund genutzte Fläche des Änderungsbereichs als Altlast ("Altstandort, Moos 10, AS Kaserne Moos, Nr. 06052-000" und "Altstandort, Untere Seestraße; AS Kaserne De Lattre, Nr. 06005-000") dargestellt.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 13.11.2015 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Bundeswehrkaserne Eriskirch wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Äußerung:

Soweit durch das geplante Vorhaben die von Regierungspräsidium und Regionalverband angesprochenen, in LEP, Bodenseeuferplan und Regionalplan genannten Ziele der Raumordnung berührt sind, muss seitens der Gemeinde als Planungsträger im Verfahren eine intensive Auseinandersetzung mit diesen Belangen erfolgen. Dabei stellt sich auch die Frage, wie die in den Vorgaben genannte (engere) Uferzone zu definieren ist. In der Diskussion muss darüber hinaus beachtet werden, dass es sich bei dem zu überplanenden Grundstück um eine Konversionsfläche handelt, welche einer neuen, geeigneten Nutzung zugeführt werden soll. Als wichtige Argumentationshilfe in touristischer Hinsicht ist in diesem Zusammenhang das derzeit in Aufstellung befindliche Tourismuskonzept des Gemeindeverwaltungsverbandes zu sehen, in dem das Gästezentrum Eriskirch als touristischer Bestandteil klar definiert und ggf. durch einen positiven Beschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes gestützt werden sollte.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und stellt, da auch nicht innerhalb des "Siedlungsbereiches" befindlich, keine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dementsprechend im Regelverfahren nach EAG-Bau mit Umweltbericht aufzustellen. Ein entsprechender naturschutzfachlicher Ausgleich ist zu erbringen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Planbereich derzeit eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Bund" dar. Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend im Parallelverfahren zu ändern und zukünftig eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Tourismus",

welche spätestens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch näher definiert werden müsste, darzustellen.

Das geplante Vorhaben liegt abseits der übergeordneten Straßen. Die bestehende Erschließung genügt nicht den künftigen Anforderungen. Es muss daher eine intensive Prüfung erfolgen. Darüber hinaus sind die immissionsschutzrechtlichen, artenschutzrechtlichen und landschaftsplanerischen Belange abzuarbeiten.

In Abhängigkeit von der Betten- bzw. Gästezimmerzahl ist für das Vorhaben auf ein etwaiges Erfordernis einer UVP bzw. einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. Ziffer 18.1 der Anlage 1 zum UVPG hinzuweisen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.11.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger fragt an, ob das bestehende Gebäude vergrößert werde und wie viele Zimmer geplant seien.

Der Architekt antwortet, dass das bestehende Gebäude vergrößert und ein Flachbau angefügt werden soll. Darüber hinaus seien derzeit ca. 150 Zimmer geplant.

Der Bürger erkundigt sich, ob lediglich eine Hotelnutzung geplant sei.

Der Bürgermeister bestätigt dies. Eine Wohnnutzung sei nicht geplant.

Der Bürger meint, dass 150 Zimmer sehr viel seien und dadurch ein erheblicher Anlieferverkehr entstehen würde. Dies solle in die Überlegungen mit einbezogen werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.11.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger fragt an, ob die Bundeswehr oder der Bund die Sonderbaufläche verfügen können, z.B. für die Aufnahme von Asylbewerbern.

Der Bürgermeister gibt an, dass dies möglich wäre, wenn die Grundstücke in deren Besitz wären. Dies sei allerdings nicht der Fall. Darüber hinaus würde eine konkrete Planung verfolgt werden, sodass für den Bund oder die Bundeswehr ein Zugriff nicht so einfach wäre.

Stellungnahme vom 20.01.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 des Landratsamtes Bodenseekreis, Planungsrecht:

Stellungnahme:

1. Bereits im Rahmen des Scoping-Termins am 19.12.2014 (siehe hierzu Ergebnisvermerk vom 11.02.2015, Ziffer 4.1) war man sich darüber einig, dass als wichtige Argumentationshilfe in touristischer Hinsicht das zu diesem Zeitpunkt in Aufstellung befindliche Tourismuskonzept des Gemeindeverwaltungsverbandes zu sehen sei, "in welchem das Gästezentrum Eriskirch als touristischer Bestandteil klar definiert und durch einen positiven Beschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes gestützt werden sollte". Leider findet sich in der Begründung lediglich die (pauschale) Aussage, wonach die Erforderlichkeit einer derartigen touristischen Einrichtung durch das Tourismuskonzept des Gemeindeverwaltungsverbandes vom November 2014 dargestellt und dabei darauf hingewiesen wurde, dass eine Stärkung von ganzjährig nutzbaren touristischen Einrichtungen nur über sogenannte "Leuchtturm-Projekte" möglich ist.

Hier sollte u. E. ggf. nachgebessert und die diesbezüglichen, wesentlichen Aussagen des Konzeptes in die Unterlagen aufgenommen bzw. diesen beigelegt werden.

2. In Ziffer 3.2.3.5 der Begründung findet sich die Aussage, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplanes u. a. der Bau eines Hotels "mit ca. 150 Zimmern" planungsrechtlich vorbereitet werden soll. In Abhängigkeit von der endgültigen, im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzuschreibenden Betten- bzw. Gästezimmerzahl ist für das Vorhaben auf ein etwaiges Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Ziffer 18.1 der Anlage 1 zum UVPG hinzuweisen.

3. Wir erlauben uns darüber hinaus den Hinweis, dass der im Planentwurf vom 13.11.2015 dargestellte Änderungsbereich offensichtlich auch das Grundstück Flst.-Nr. 1586 umfasst und nicht, wie in Ziffer 4.1.1.2 der Begründung genannt, lediglich die Grundstücke Flst.-Nm. 1585 und 1587. Daraus ergibt sich u. E. ein Änderungsbereich, welcher annähernd den Angaben zum Flächenumfang in Ziffer 5.1.1.1 der Begründung entspricht und in deutlichem Widerspruch zur Flächenangabe in Ziffern 4.1.1.6 und 4.3.4.2 der Begründung steht. Außerdem handelt es sich hierbei um die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und nicht, wie mehrfach in der Begründung (z. B. Ziffern 4.1.1, 4.1.1.1, 4.3.4.1) fälschlicherweise zitiert, um die 15. Änderung. Um Überprüfung und ggf. redaktionelle Berichtigung wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf das etwaige Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Ziffer 18.1 der Anlage 1 zum UVPG wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 17 UVPG wird die "Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Vorprüfung des Einzelfalles" im Aufstellungsverfahren (Bauleitplanverfahren) als "Umweltprüfung nach dem

BauGB" durchgeführt, wenn die Umweltprüfung zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gerecht wird. Dies bedeutet, dass die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht, der für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung sowie zusätzlich für den nachfolgend aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt bzw. erstellt wird, die Vorprüfung des Einzelfalls im Regelfall ersetzt. Vorliegend ist dies der Fall, so dass keine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Die Ausführungen zu der Bedeutung des geplanten Gästezentrums im Rahmen des Tourismuskonzeptes werden intensiviert und durch die entscheidenden Aussagen des Tourismuskonzeptes ergänzt. Die Hinweise zu den Flurstücksnummern und den Flächenangaben werden in der Begründung korrigiert.

Die Unterlagen werden entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 04.02.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 des Naturschutzbundes Deutschland e.V., Gruppe Langenargen:

Stellungnahme:

Das Vorhaben, im Außenbereich zwischen Langenargen und Eriskirch eine Hotelanlage für ein sogenanntes "Gästezentrum" zu errichten, verwundert sehr, da es gegen zahlreiche raumplanerische Ziele und Grundsätze verstößt. Zudem wird mit Dimensionen geplant (150 Zimmern (ca. doppelte Bettenzahl?) und weiteren intensiven Nutzungen) die zu extremen Belastungen im Umfeld führen, wie z.B. durch das Bauvolumen, das Verkehrsaufkommen, den Straßenausbau, den Flächenverbrauch, die Habitatverluste oder den Besucherdruck auf die Umgebung und die Schutzgebiete. Es scheint, dass mit extremen Maximalforderungen der Weg für eine kleinere Lösung geebnet werden soll?

Dieses Vorhaben ist jedoch auch wenn es in eine kleinere Planung münden sollte, aus zahlreichen Gründen nicht mit der Raumplanung, dem Natur- und Artenschutz wie auch einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vereinbar und aus unserer Sicht bereits planungsrechtlich gar nicht zulässig. Auch ist es am gewählten Standort mit Sicherheit nicht im Sinne eines nachhaltigen Tourismus, auch wenn das Projekt im Plan als touristisches Leuchtturmprojekt angepriesen wird.

Die Planunterlagen widersprechen sich inhaltlich bezüglich der angegebenen Fläche des Änderungsbereichs: Meist wird von 1,55 ha (z.B. 4.1.1.6) gesprochen, der gezeichnete Plan - und damit wohl die verbindliche Festlegung - deckt jedoch 2,31 ha ab, übereinstimmend mit der Angabe in 5.1.1.1. Darüber hinaus ist die Durchsicht der Planunterlagen durch zahlreiche kleinere Fehler erschwert.

Insgesamt sind ist das Vorhaben zu wenig detailliert beschrieben. Jedoch erscheint uns auf Grund der Größe und der zu erwartenden Umweltauswirkungen nach 18.1 der Anlage 1 zum UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der voraussichtliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst 1,55ha. Die Flächennutzungsplan-Änderung wird für die gesamte betroffene Sondergebietsfläche "Bund" (d.h. für 2,31ha) durchgeführt, da die bisherige Darstellung seit der Aufgabe der militärischen Nutzung überholt ist. Im Hinblick auf eine langfristige Planung und eine mögliche Angebotserweiterung des geplanten Gästezentrums in den Bereichen Wellness (z.B. Bau bzw. Erweiterung einer Saunalandschaft) und Fitness, soll das Sondergebiet "Bund" vollständig in ein Sondergebiet "Tourismus" umgewandelt. Eine Erhöhung der Bettenzahlen und damit eine Steigerung der Gästezahlen ist hier jedoch nicht vorgesehen. Die Flächenangaben in der Begründung werden entsprechend angepasst.

Zur UVP: Die Planunterlagen werden um eine detailliertere Vorhabensbeschreibung ergänzt. Gemäß § 17 UVPG wird die "Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Vorprüfung des Einzelfalls" im Aufstellungsverfahren (Bauleitplanverfahren) als "Umweltprüfung nach dem BauGB" durchgeführt, wenn die Umweltprüfung zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gerecht wird. Dies bedeutet, dass die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht, der für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung sowie zusätzlich für den nachfolgend aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt bzw. erstellt wird, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Regelfall ersetzt. Vorliegend ist dies der Fall, so dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Stellungnahme:

Verfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach § 4a(1) BauGB sollen "die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ... insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung betroffenen Belange" dienen.

Um die Belange bestmöglich zu ermitteln, muss den Bürgern und Verbänden hinreichend Zeit gegeben werden. Eine zeitgleiche Auslegung von einer Flächennutzungsplanänderung und einer Flächennutzungsplanfortschreibung über nur wenige Wochen stellt angesichts der enormen Fülle an Planmaterial eine Überforderung der Bürger dar.

Zudem sollte der in der Bekanntmachung gewählte Sprachgebrauch deutlich bürgerfreundlicher werden (Montfortboten vom 8.1.2016). So wäre es sicherlich ansprechender und besser verständlich, wenn man vor die formellen Textteile einen einfach verständlichen Vorspann einfügt, der darlegt, um was es im Wesentlichen geht und wie und bis wann sich jeder mit einbringen kann.

Zudem sollten auch die Informationsmöglichkeiten per Webseitenangebot bestmöglich genutzt werden, so dass sich die Bürger möglichst einfach informieren können und an Planunterlagen und Vorhabensbeschreibungen rankommen.

Die Auslegung wie sie aktuell zum vorliegenden Vorhaben sowie zeitlich überlappend zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird, erweckt nicht den Eindruck, dass die Bürger bestmöglich mit eingebunden werden sollen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich der Bekanntmachungstexte: Diese entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und sind vom Gesetzgeber in dieser Form und Wortwahl vorgesehen. Die Dauer der Beteiligung ist für jedermann klar ersichtlich und für das vorliegende angemessen.

Soweit redaktionelle Ungenauigkeiten in der Begründung angesprochen werden, werden diese korrigiert.

Stellungnahme vom 24.02.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 sowie Stellungnahme vom 11.06.2019 zur Fassung vom 26.02.2019 einer Bürgerin aus Langenargen (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin erheben wir gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes "Gästezentrum Eriskirch" folgende Einwendungen:

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Gebäudes XXXX auf der Gemarkung Langenargen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich auf der Gemarkung Eriskirch. Unsere Mandantin ist unmittelbare Angrenzerin an das beabsichtigte Bebauungsplangebiet. Dieses Bebauungsplangebiet soll nunmehr im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes die Zweckbestimmung "Sonderbaufläche Tourismus" erhalten.

Bislang handelt es sich um eine Sonderbaufläche "Bund".

Aufgrund der bereits vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und auch aufgrund der Ausführungen des beauftragten Planungsbüros Sieber ist zwingend davon auszugehen, dass die beabsichtigte Änderung der Sonderbaufläche in eine Sonderbaufläche "Tourismus" rechtswidrig ist, gegen geltendes Recht verstößt und somit weder vom Gemeindeverwaltungsverband beschlossen, noch genehmigt werden kann.

Dies ergibt sich im Einzelnen aus folgenden rechtlichen Gesichtspunkten:

Das beabsichtigte Sondergebiet "Tourismus" wird erschlossen über die öffentlichen Straßen auf der Gemarkung Langenargen, nämlich der Unteren Seestraße sowie dem Schussenweg. Wie eine Übersichtskarte zeigt, ist diese Zufahrt die derzeit "einfachste" bzw. "naheliegendste", führt sie abzweigend von der B 31 über die Oberndorfer Straße unmittelbar durch gut ausgebaute Straßen bis Langenargen und sodann in die immer engeren Straßen Richtung Schwedi.

Eine Erschließung über die B 31, abgehend der L 334 durch schmale Waldwege und Feldwege im derzeitigen Ausbauzustand ist ausgeschlossen und wird in den Untersuchungen des Büros Siebers

nur mit wenigen Worten gestreift und im Endeffekt eine Lösung dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht zulässig.

Aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan eines Sondergebietes Tourismus kann selbstverständlich nicht nur die neu zu überplanende Fläche in den Blick genommen werden, es müssen, auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung sämtliche anderen planerischen Eckpunkte geprüft werden, insbesondere auf ihre rechtliche Zulässigkeit und auf ihre Durchführbarkeit.

Wir gehen daher auch davon aus, dass von der Gemeinde Langenargen entsprechende Einwände vorgebracht werden im Hinblick auf die künftige Erschließung dieses doch umfangreich, geplanten Tourismuszentrums.

Unmittelbar betroffen ist unsere Mandantin durch die erwähnte, zu erwartende Verkehrsführung, dem hierdurch zu erwartenden ganz erheblichen größeren Verkehrsaufkommen, das in unmittelbarer Nähe des Hausgrundstückes unserer Mandantin vorbeiführt.

Es wird dabei zu berücksichtigen sein, dass sich das Hausgrundstück unserer Mandantin in einem ausgewiesenen Wohngebiet befindet.

In der Begründung und der Untersuchung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die vorgesehene Planungsänderung fehlt in vollem Umfange eine Beschäftigung mit den angrenzenden Nutzungsarten, die bauplanungsrechtlich gesichert sind und schon in die Tat umgesetzt sind, wie hier die reine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe dieses vorgesehenen Tourismusstandorts.

Der lapidare Hinweis bei der Prüfung "Schutzgut Mensch" auf weiteres Verfahren, ist im vorliegenden sensiblen Verfahren unbrauchbar.

Durch die geplante Ausweisung einer Sonderbaufläche "Tourismus" wird im Übrigen der gesamte Charakter des Siedlungsgebietes zerstört. Das Siedlungsgebiet ist geprägt ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzung, landwirtschaftliche Betriebsnutzung sowie Wohnbebauung. In diesem als Außenbereich zu beurteilenden Raum gem. § 35 BauGB stellt sich der geplante Tourismusstandort somit als städtebaulicher Fremdkörper dar, der somit auch das Eigentum unserer Mandantin erheblich beeinträchtigt, da dieses Eigentum geprägt ist, eben durch die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaftsstruktur.

Wir führen dies so ausführlich an, um den Planern klar zu machen, dass unsere Mandantin sich sehr wohl in nachfolgenden Verfahren auf die Verletzung eigener Rechte berufen kann und mithin in einem eventuell notwendigen Normenkontrollverfahren gegen einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan antragsbefugt ist.

Unabhängig von der rechtlichen Beeinträchtigung unserer Mandantin scheidet die Ausweisung nach, dem derzeitigen Kenntnisstand jedoch noch an weiteren, folgenden Kriterien:

Naturschutz / Artenschutz

Der Artenschutz und der Naturschutz werden in einem "artenschutzrechtlichen Kurzbericht" abgehandelt. Wir sind der Auffassung, dass hier der Vorhabensträger schon etwas mehr Geld in die Hand hätte nehmen müssen, was allerdings dann zu dem Ergebnis geführt hätte, dass die Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgesehenen Weise nicht möglich ist.

Dieser artenschutzrechtliche Kurzbericht zählt zunächst die umliegenden Schutzgebiete richtig auf:

- Landschaftsschutzgebiet "Württembergisches Bodenseeufer"
- Landschaftsschutzgebiet "Sand- bzw. Baggergruben nördlich und westlich des Bierkellers"
- Biotop "Feldgehölze Höhe"

Sodann wird, wohl in Kenntnis der Brisanz, festgestellt:

"Ferner befinden sich im Uferbereich des Bodensees sowie im Tuniswald weitere Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet etc.)"

Betrachtet man sich die verschiedenen Kartierungen dieser unmittelbar angrenzenden Naturschutzgebiete und FFH-Gebiete, so ist festzustellen, dass sich das Plangebiet praktisch umringt sieht vom FFH-Gebiet und Naturschutzgebieten.

Aus diesem Grunde ist es Augenwischerei und vollkommen verfehlt, wenn sich die artenschutzrechtliche Betrachtung ausschließlich auf das Plangebiet selbst bezieht, ohne die Auswirkungen zu berücksichtigen, die der geplante Standort für die in unmittelbarer Nähe liegenden Naturschutzgebiete und FFH-Gebiete hat.

Erstaunlicherweise wurde der artenschutzrechtliche Kurzbericht gefertigt aufgrund archivierter Daten und einer einzigen Begehung ausschließlich des Plangebiets am 28.10.2015.

Dass aufgrund dieser Bestandsaufnahme überhaupt keine Aussage getroffen werden kann, welche Auswirkungen ein geplantes Tourismusgebiet mit der gesamten Unruhe, die ein solches Gebiet mit sich bringt, An- und Abfahrtsverkehr auf Straßen, Wander- und Radfahrverkehr auf Wanderwegen, die ja auch in das FFH-Gebiet und das Naturschutzgebiet führen, bedarf keiner weiteren Erläuterung.

Wir würden es als grob fahrlässig ansehen, wenn die Verbandsversammlung sich mit einem solchen Kurzgutachten zufriedengeben würde, um die nach wie vor intakte Natur in diesem Bereich aufs Spiel zu setzen.

Aus anderen Verfahren ist uns bekannt, dass solche artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Beurteilungen aufgrund mindestens 1-jähriger Beobachtungszeit abgegeben werden. Warum dies im vorliegenden Fall anders sein soll, ist für uns nicht nachvollziehbar.

Wir stellen daher fest, dass aufgrund der unzulänglichen Abarbeitung naturschutzrechtlicher Belange eine Entscheidung schon gar nicht getroffen werden kann. Wir weisen darauf hin, dass es

selbstverständlich nicht nur die Auswirkungen auf dem Plangebiet zu beurteilen sind, sondern darüber hinaus eine sorgfältige Beurteilung derjenigen naturschutzrechtlich absehbaren Eingriffe, die durch die Verwirklichung des Projekts tatsächlich bestehen.

Im Übrigen stellen wir fest, aus dem Ergebnisvermerk der Behördenunterrichtung vom 19.12.2014, dass sämtliche mit der Raumordnung und der Raumplanung befassten öffentlichen Stellen übereinstimmend festgestellt haben, dass das Vorhaben sowohl dem Landesentwicklungsplan 2002, als auch dem Bodenseeuferplan sowie dem Regionalplan widersprechen. Der Investor möge dementsprechend zunächst einmal Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Bodenseeuferplan in seinem Sinne ändern. Wir gehen davon aus, dass die beteiligten öffentlichen Stellen weiterhin auf ihrer Auffassung beharren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung des Gästezentrums über eine südöstlich des entstehenden Gebäudes neu zu bauende Straße in Richtung "Mooser Weg" geplant. Dadurch ist mit einem übermäßig erhöhten Verkehrsaufkommen über die "Untere Seestraße" und den "Schussenweg" nicht zu rechnen. Die endgültige Festlegung der Erschließungssituation sowie die evtl. erforderlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden auf der Ebene des Bebauungsplanes geklärt.

Hinsichtlich der in der Stellungnahme dargelegten Auffassung, das Grundstück läge in einem ausgewiesenen Wohngebiet wird darauf hingewiesen, dass diese Darstellung (Wohnbaufläche) nur auf Ebene des Flächennutzungsplanes korrekt ist. Für das Grundstück besteht kein verbindlicher Bebauungsplan, es befindet sich in einem Bereich nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB.

Die Ausführungen zur Siedlungsstruktur werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat ist sich der siedlungsstrukturellen Situation vor Ort bewusst, welcher dem ländlichen Raum der Region entspricht. Gleichzeitig eröffnet sich durch den ehemaligen Standort der Bundeswehr eine Gelegenheit, diese Fläche einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Entsprechend der touristischen Zukunftskonzeption für die Gemeinden, sind Projekte wie das Gästezentrum geeignet, die Attraktivität der Gemeinde zu steigern. Eine Gefahr für die vorhandene Struktur wird in diesem Maße nicht gesehen, da das touristische Zielkonzept von einer verträglichen Nutzung getragen wird, da diese gerade den attraktiven Standort für Touristen bedingt. Vor diesem Hintergrund wird an der vorliegenden Planung festgehalten.

Dem Gemeinderat ist bekannt, dass in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich zahlreiche Schutzgebiete für Natur und Landschaft liegen. Die Untersuchungen zu den möglichen Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgebiete beschränken sich explizit nicht auf den Änderungsbereich, sondern beziehen auch die möglicherweise indirekt betroffenen Flächen (z.B. die Uferzone) mit ein. Diese indirekten Auswirkungen werden insbesondere in der Natura 2000-Vorprüfung betrachtet. Lediglich die artenschutzrechtlichen Erhebungen konzentrieren sich auf das Plangebiet, da es hier darum

geht, die im Plangebiet vorkommenden, direkt von der Planung betroffenen Arten und Lebensstätten zu ermitteln. Die Ersthebung hierzu fand tatsächlich an einem einzigen Termin statt. Ergebnis dieser Erhebung war jedoch, dass umfangreichere Kartierungen erforderlich sind, die in der Folge stattfanden bzw. immer noch fort dauern. Das entsprechende Gutachten wird fertiggestellt, sobald diese über eine Saison reichenden Kartierungen abgeschlossen sind. In Übereinstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar, dass das Vorkommen geschützter Tierarten im Plangebiet kein unüberwindbares Hindernis für die Planung sein wird. Die Flächennutzungsplan-Änderung kann daher weiterverfolgt werden, bevor die o.g. Kartierungen abgeschlossen bzw. bevor artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sind.

Hinsichtlich der angesprochenen Stellungnahmen der Fachbehörden wird auf deren aktuellen Stellungnahmen als Bestandteil dieses Dokumentes verwiesen.

Stellungnahme vom 17.05.2019 zur Fassung vom 26.02.2019 des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht:

Stellungnahme:

1. Die Rechtsgrundlagen in Ziffer 1 der Begründung sind veraltet. Wir bitten um redaktionelle Berichtigung.
2. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen (somit auch von Flächennutzungsplänen) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Schutzgut Fläche, welches seit 2017 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a in das BauGB aufgenommen wurde, wird in den Unterlagen allerdings nicht behandelt.
3. Wir möchten darauf hinweisen, dass sich entgegen den Ausführungen in der Begründung des Änderungsentwurfes nach unserem Kenntnisstand aktuell kein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung befindet. Es handelt sich demnach nicht um ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu 1.: Der Hinweis auf die veralteten Rechtsgrundlagen in Ziffer 1 wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben werden redaktionell aktualisiert.

Zu 2.: Der Hinweis zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen wird zur Kenntnis genommen. Das Schutzgut Fläche wird entsprechend in der Begründung ergänzt und abgearbeitet.

Zu 3.: Der Hinweis zur Ausführung in der Begründung zum Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Da dieses Bauleitplanverfahren aktuell noch nicht eröffnet wurde, wird die Flächennutzungsplanänderung eigenständig behandelt. Die Hinweise auf das Parallelverfahren werden entsprechend in der Begründung gestrichen.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Bodenseekreis, Straßenverkehrsbehörde:

Äußerung:

Die derzeitige Erschließung des Standortes ist für das geplante Vorhaben nicht ausreichend. Hier ist ein Konzept auszuarbeiten, das den zukünftigen Belastungen stand hält. Eine Lösung, die nur aus Haltebuchten besteht, wird allerdings als kritisch gesehen. Ein partieller Ausbau von Straßen müsste sehr wahrscheinlich erfolgen. Dieses Konzept sollte im Vorfeld mit der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes abgestimmt werden.

Für das geplante Vorhaben ist auf Grund der schwierigen Erschließungs-Situation ein Parkierungskonzept auszuarbeiten und mit der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes abzustimmen. Dieses Parkierungskonzept sollte ebenfalls Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.11.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen mehrerer Bürger:

Äußerungen:

Ein Bürger möchte wissen, ob die vollständige Erschließung über den "Mooser Weg" führe und ob dieser den zusätzlichen Verkehr aufnehmen könne.

Der Bürgermeister legt dar, dass eine Erschließung über den "Mooser Weg" vom Landratsamt Bodenseekreis positiv gesehen werde. Darüber hinaus wurde vom Landratsamt Bodenseekreis dargestellt, dass der "Mooser Weg" den zusätzlichen Verkehr aufnehmen könne. Es sei außerdem der Ausbau des "Mooser Weges" von Seiten der Gemeinde Langenargen geplant. Wie weit der Stand der Planung hier ist, sei jedoch nicht Inhalt des hier geplanten Verfahrens.

Ein weiterer Bürger ist zunächst von der geplanten Höhenentwicklung des geplanten Vorhabens beeindruckt. Des Weiteren sieht er die Erschließung als schwierig an und findet, dass ein Ausbau des "Mooser Weges" notwendig sei. Auch sollte von einer Erschließung über den Ortsteil "Moos" abgesehen werden, da die vorhandene Straße kaum Begegnungsverkehr zuließe und Spaziergänger bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht sicher laufen könnten.

Der Bürgermeister führt an, dass die Erschließung des Gästezentrums bereits intensiv geprüft wurde und daher von einer Erschließung über den Ortsteil "Moos" abgesehen werde. Ebenso wäre der

Ausbau des "Mooser Weges" bereits von der Gemeinde Langenargen geplant. Jedoch könnte von Seiten der Gemeinde Eriskirch keine Aussage zum derzeitigen Planungsstand gegeben werden.

Der Bürger regt an, dass der "Mooser Weg" mit Fußwegen ausgebaut werden sollte.

Eine Bürgerin gibt an, dass ihre Enkel jeden Morgen über den "Mooser Weg" mit dem Fahrrad zur Schule nach Eriskirch fahren. Auf Grund des regen Pkw-Verkehrs bestehe eine erhebliche Gefahr für Fahrräder und auch für Fußgänger.

Der Bürgermeister kann sich der Meinung anschließen. Jedoch könne zum Planungsstand hinsichtlich des "Mooser Weges" keine Auskunft von Seiten der Gemeinde Eriskirch gegeben werden. Hierzu sei bei Bedarf eine Auskunft bei der Gemeinde Langenargen einzuholen.

Der Bürger weist darauf hin, dass bis auf die "Lindauer Straße" jede Straße im Ort Langenargen als "Zone 30" ausgewiesen sei. Es fahren daher alle Pkw über den "Mooser Weg", da hier keine Geschwindigkeitsbegrenzung vorläge. Es sollte daher zukünftig eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf dem "Mooser Weg" eingerichtet werden.

Der Bürgermeister führt aus, dass hier eine Prüfung erfolgen würde.

Ein weiterer Bürger fragt an, ob der "Schussenweg" ausgebaut werde.

Der Bürgermeister äußert, dass derzeit kein Ausbau des "Schussenweges" geplant sei.

Ein Bürger rechnet vor, dass bei 150 Zimmern wohl im Sommer bei Vollbelegung wohl 450 Gäste im Hotel wären. Die Erschließung in Richtung "Moos" sei dafür nicht ausgelegt und wäre auszubauen.

Der Bürgermeister führt aus, dass die Erschließung nicht über den Ortsteil "Moos" erfolge. Trotzdem werde eine intensive Prüfung der Erschließung erfolgen, um auch zukünftig eine funktionierende Erschließung für Einwohner und Tourismus sicherzustellen.

Eine Bürgerin sieht bereits ein Problem bei der bestehenden Erschließung des Ortsteiles "Moos". Die bestehende Einschränkung von 3,5 t bis zum "Theresienheim" werde jetzt schon nicht beachtet. Es müsste eine vollständige Sperrung für Lkw geben.

Der Bürgermeister entgegnet, dass die Öffnung der Straße für Lkw bis 3,5 t bis zum "Theresienheim" notwendig sei, um deren Anlieferung sicherzustellen. In wie weit darüber hinaus die Vorgaben der Gemeinde Eriskirch eingehalten werden, könne in diesem Rahmen nicht geklärt werden.

Ein weiterer Bürger fragt an, ob es für die neue Erschließung bereits eine konkrete Planung gäbe.

Der Bürgermeister verneint dies. Derzeit läge lediglich eine Systemdarstellung vor.

Der Bürger will wissen, ob die Erschließung des geplanten Vorhabens die einzige sein würde.

Der Bürgermeister bestätigt dies. Es sei eine vollständige Erschließung über den "Mooser Weg" angedacht. Auch sei kein Zugang auf den "Schussenweg" geplant.

Eine Bürgerin fragt an, welche Grundstücke durch die neue Erschließung in Richtung "Mooser Weg" betroffen wären.

Der Architekt legt dar, dass die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2025 und 500/1 betroffen wären.

Ein Bürger möchte wissen, ob die zukünftige Straße zum geplanten Vorhaben privat sei.

Der Bürgermeister bestätigt dies.

Stellungnahme vom 20.01.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 des Landratsamtes Bodenseekreis, Verkehrsrecht:

Stellungnahme:

Laut Ziffer 3.2.4.1 der Begründung zum Flächennutzungsplan und Ziffer 6.1 des Ergebnisvermerkes zum Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014) wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine neue Erschließungsplanung erarbeitet, um eine geeignete touristische Nutzung gewährleisten zu können. Wir gehen davon aus, dass aus diesem Verkehrskonzept insbesondere auch weitere Details hinsichtlich der Anbindung an das Straßennetz und der Ein- und Ausfahrten im Bereich des Gästezentrums hervorgehen.

Der Parkraumbedarf sollte bei einem Projekt dieser Größenordnung vollständig auf dem Privatgelände nachgewiesen werden, da im benachbarten Straßennetz hierfür keine Ausweichmöglichkeiten bestehen. Da neben dem Hotelbetrieb zusätzlich auch noch Tagungsräume, Ferienwohnungen, ein Wellnessbereich, ein Biergarten sowie ein Fahrrad- und Segelstützpunkt geplant sind, gehen wir davon aus, dass die Abwicklung des hierdurch entstehenden Verkehrsaufkommens in das Gesamtkonzept mit einfließt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die mit dem Vorhaben entstehende Parkplatzsituation sowie die Erschließung wird im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) detailliert dargestellt. Das entstehende Verkehrsaufkommen fließt in das Gesamtkonzept ein.

Stellungnahme vom 24.02.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 eines Ehepaars:

Stellungnahme:

Als Anwohner des Schussenweges (Ortsdurchfahrt Moos) sind wir jetzt schon von einem ungewöhnlichen Lastverkehr von und zur Gärtnerei betroffen. Viele dieser Lastzüge überschreiten das ausgeschilderte zulässige Gesamtgewicht von 3, 5 t oft um das Zehnfache. Verkehrsvorschriften werden also ignoriert.

Ähnliche Verkehrsverstöße befürchten wir für den Bau und den Betrieb obigen Vorhabens "Gästezentrum Eriskirch". Dass ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen als gegenwärtig zu erwarten ist, kann niemand leugnen. Mit unserem Einwand möchten wir sicherstellen, dass der Verkehr zu diesem Tourismuszentrum nicht durch Moos führt. Dies würde voraussetzen, dass keinerlei Anbindung an den Schussenweg in die Planung einbezogen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Gästezentrums über eine südöstlich des entstehenden Gebäudes neu zu bauende Straße in Richtung "Mooser Weg" geplant. Dadurch ist mit einem übermäßig erhöhten Verkehrsaufkommen über die "Untere Seestraße" und den "Schussenweg" nicht zu rechnen. Die endgültige Festlegung der Erschließungssituation wird auf der Ebene des Bebauungsplanes geklärt.

2.1.3 Belange der Eisenbahn:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 02.12.2014 des Eisenbahn-Bundesamtes, Karlsruhe:

Stellungnahme:

Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gästezentrum Eriskirch" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich.

Soweit noch nicht geschehen, beteiligen Sie bitte die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe. Diese vertritt den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur, der für die Sicherheit der Eisenbahnbetriebsanlagen verantwortlich ist.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 02.12.2014, sowie Stellungnahme vom 16.12.2016 zur Fassung vom 13.11.2015 der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Karlsruhe:

Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtsternungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen den o.g. Bebauungsplan und die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

Die Strecke von Friedrichshafen nach Lindau ist für eine Elektrifizierung vorgesehen. Das dafür erforderliche Planfeststellungsverfahren ist beantragt und die Unterlagen lagen bereits öffentlich aus.

Es besteht seit dem ersten Tag der Auslegung am 22.04.2014 eine Veränderungssperre nach § 19 AEG.

Danach dürfen wesentlich wertsteigernde Maßnahmen mit erheblichen erschwerenden Veränderungen nicht vorgenommen werden. Daher stimmt die DB AG der Anfrage nur zu, wenn sich dadurch keine Ansprüche gegenüber der DB AG ergeben.

Insbesondere sind Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen sowie elektromagnetische Wellen.

Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Vorliegend werden keine Ansprüche gegen die DB AG gesehen. Die Stellungnahme wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Stellungnahme vom 24.04.2019 zur Fassung vom 26.02.2019 der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Karlsruhe:

Stellungnahme:

Gegen die o.g. 16. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

Die heute noch mit Dieseltraktion betriebene "Südbahn" ist für eine Elektrifizierung vorgesehen. Es besteht seit dem ersten Tag der Auslegung am 22.04.2014, sowie seit dem rechtskräftigen Planfeststellungsbeschluss vom 10.03.2016 eine Veränderungssperre nach § 19 AEG.

Danach dürfen wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden. Daher stimmt die DB AG der Anfrage nur zu, wenn sich dadurch keine Ansprüche gegenüber der DB AG ergeben. Es wird darauf verwiesen, dass

sich aus der Neugestaltung der Bebauung keine Ansprüche auf mögliche stärkere Belastungen aus der Südbahn ableiten lassen.

Insbesondere sind Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen sowie elektromagnetische Wellen.

Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Die Stellungnahme beinhaltet bereits Hinweise die in Bezug auf die Elektrifizierung zu beachten sind.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine Darstellung als Sonderbaufläche (Tourismus) im Flächennutzungsplan schafft noch kein Baurecht, sodass sich aus der Flächennutzungsplanänderung keine Ansprüche gegenüber der DB AG ergeben. Etwaige Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen. Ein entsprechender Hinweis zur Duldung von Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen sowie elektromagnetische Wellen wird gegebenenfalls in den anschließend aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.4 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 15.12.2014 des Landratsamtes Bodenseekreis, Kreisbrandmeister:

Stellungnahme:

Es gab bereits im Vorfeld Planungsgespräche hinsichtlich des Vorbeugenden Brandschutz mit dem Architekten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werde ich eine Stellungnahme abgeben bzw. ein eventuell vorliegendes Brandschutzkonzept auf Plausibilität prüfen.

Inhaltlich ging es bei dem ersten Planungsgespräch um die Rettungswegsystematik (diese sind baulich sicherzustellen!), die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 und LBOAVO § 2, sowie die Flächen für die Feuerwehr gemäß VwV Feuerwehrflächen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 30.11.2014 des Bezirksschornsteinfegers:

Stellungnahme:

In der Annahme, dass im Zuge des Umbaus des Gebäudes eine Erneuerung der Feuerungsanlage vorgesehen wird, sind mir gemäß §§ 49 und 50 Abs. 1 i.V.m. Anhang 3a der Landesbauordnung Baden Württemberg, die "Technischen Angaben über Feuerungsanlagen" (TAF) zur Prüfung und Stellungnahme zuzusenden.

Um eine detaillierte Stellungnahme abgeben zu können, ist es sehr hilfreich, wenn mir ein komplettes Planungsheft zusammen mit der TAF zugesandt wird.

Stellungnahme vom 08.05.2019 zur Fassung vom 26.02.2019 des Landratsamtes Bodenseekreis, Brand- und Katastrophenschutz:

Stellungnahme:

Bezugnehmend auf die uns vorliegende Anfrage vom 23. April 2019 ergeht von Seiten der nach VwV Brandschutzprüfung zuständigen Brandschutzdienststelle folgende brandschutztechnische Beurteilung:

Aus Sicht des Brandschutzes gibt es zu dem vorliegenden Flächennutzungsplan grundsätzlich keine Einwendungen.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen:

1) Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung.

2) DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 (5) der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO), Ziffer 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Langenargen verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug, allerdings kann das bei der Feuerwehr Kressbronn a. B. vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug theoretisch innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen zur Menschenrettung ab einer Brüstungshöhe von 8 Metern bis zu deren technischen Einsatzgrenzen zum Einsatz gebracht werden.

Insofern kann der 2. Rettungsweg nach LBO über dieses Hubrettungsfahrzeug (ab 8 Meter Brüstungshöhe, darunter tragbare Leitern der Feuerwehr) bis zu den sich aus den Rettungsraten ergebenden Grenzen gestellt werden.

Dennoch kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und in Abhängigkeit der Nutzung und Personenzahlen ein 2. baulicher Rettungsweg der den Anforderungen des § 11 LBOAVO bzw. der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht gefordert werden.

Für Sonderbauten besteht in Abhängigkeit von den Personenzahlen grundsätzlich die Forderung nach baulichen Rettungswegen. Im Rahmen eventueller Baugenehmigungsverfahren wird von Seiten der Brandschutzdienststelle eine entsprechende Stellungnahme zu den jeweiligen Bauvorhaben- auf Aufforderung - erfolgen.

Allgemeiner Hinweis:

Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik zum Brandschutz wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

2.1.5 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 25.11.2014 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Telekom ist nach § 68 TKG berechtigt, öffentliche Verkehrswege für die Unterbringung ihrer Telekommunikationslinien zu benutzen.

Nach den gesetzlichen Regelungen besteht für die Telekom keine Verpflichtung Telekommunikationslinien auf Verkehrswegen aufgrund von privaten Interessen (z. B. Grenzbebauung, Grundstückszugänge, Grundstückszufahrten usw.) zu verändern. Nach diesen Regelungen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Kosten für die in seinem Interesse erforderliche Änderung an den Hauszuführungen zu tragen.

Von uns wären folgende kostenpflichtige Maßnahmen beabsichtigt, die für den Ausbau auf dem Gelände des Erschließungsträgers bedeutsam sein können: Verlegung von Telekommunikations-einrichtungen in Koordination mit anderen Versorgungsträgern.

Wir werden Einzelfragen der Kostenerstattung rechtzeitig vor Baubeginn in Form einer Kostenübernahmevereinbarung mit Ihnen regeln.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die im beigefügten Plan farblich gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 02.12.2014 der Kabel BW GmbH, Kassel:

Stellungnahme:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.12.2014 des Regionalwerkes Bodensee GmbH & Co.KG, Tettngang:

Stellungnahme:

Für die Sparte Strom besteht von Seiten des Regionalwerks Bodensee keine Einwände.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 19.12.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.12.2014 der Thüga Energienetze GmbH, Singen:

Stellungnahme:

Gerne teilen wir Ihnen mit, dass keine Einwände gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gästezentrum Eriskirch" sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich bestehen.

Eine Erschließung des geplanten Gästezentrums mit Erdgas ist möglich.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Das Erfordernis den Flächennutzungsplan zu ändern, ergibt sich aus dem gemeindlich-planerischen Ziel in diesem Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Im vorliegenden Fall ist ein Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde Eriskirch bestrebt auf dem Areal der ehemaligen Bundeswehrekaserne die bestehenden Gebäude touristisch umzunutzen. Konkret soll dort eine Ferienwohnanlage entstehen. Durch die Realisierung dieses Vorhabens soll das Fremdenverkehrsangebot erweitert und verbessert werden. Im Abschlussbericht des touristischen Zukunftskonzeptes der Gemeinden Eriskirch, Kressbronn und Langenargen vom September 2016 wird der Gemeindeverwaltungsverband als eine Tourismusregion beschrieben, in der Tourismus ein eigener wichtiger Wirtschaftsfaktor ist. Dabei ist zu beachten, dass Ferienwohnungen Konjunktur haben. Das Vorhaben dient daher der Realisierung eines zeitgemäßen und zukunftsorientierten Tourismuskonzeptes und somit der Förderung der Attraktivität der Gemeinde als Urlaubsziel. Als Bestandteil dieses Zieles ist die Aufnahme des Projektes "Ausbau ehemalige Soldatenunterkunft zur Ferienwohnanlage" in das touristische Zukunftskonzept zu sehen. Darüber hinaus ermöglicht dieses Vorhaben die Nachnutzung eines brach liegenden Gebäudes. Dadurch wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieses Projekt planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Gemeinde Eriskirch ist der Auffassung durch den Standort einer Ferienwohnanlage auf dem eigenen Gemeindegebiet den Tourismusstandort Eriskirch zu stärken. Nach Ansicht der Gemeinde Eriskirch sowie des Gemeindeverwaltungsverbandes soll daher dieses Projekt zur Stärkung und Erweiterung des ganzjährigen Tourismus in der Gemeinde Eriskirch erfolgen, um eine gleichmäßige Verteilung über alle drei Gemeinden zu erhalten. Der Gemeindeverwaltungsverband sieht daher das Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

Daneben ist die Gemeinde Eriskirch bestrebt, bestehende Konversionsflächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um eine Konversionsfläche des Bundes. Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit diesem Leitziel des Landesentwicklungsplanes unter dem Ziel 3.1.9 Rechnung getragen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer (bzw. Anrainer) konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die Möglichkeit eine bereits bebaute Fläche umzuwandeln. Durch diese Konversion wird sparsam mit Flächen umgegangen.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Nutzungen angedacht.

.....
(Achim Krafft, Verbandsvorsitzender)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)