

Begründung zum Bebauungsplan für das Gebiet "Langenargen - Malerecke - Yachthafen"

- Geltungsbereich:** Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 8,50 ha. Sein räumlicher Geltungsbereich wird begrenzt:
Im Norden durch den Argenweg und den Verbindungsweg zur Argen und zum Angelsportheim einschließlich, im Osten durch die Argen, im Süden durch das Ufer des Bodensees und im Nordwesten durch den Verbindungsweg von der Malerecke zum Argenweg entlang dem Gelände der Fa. Kirchhoff einschließlich.
- Bauleitplanerischer Rahmen:** Der Bebauungsplan basiert auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen vom 15.06.1978. Der Flächennutzungsplan weist ein Sondergebiet für Sport und Erholung in einer Größe von 1,3 ha und ein weiteres Sondergebiet mit einer Größe von 1,5 ha für das geplante Seenforschungsinstitut aus.
- Erfordernis der Planung und ihre Grundzüge:** Das Plangebiet enthält 4 in ihrer Nutzung unterschiedliche Bereiche. Sie sind mit der Bezeichnung SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Das Sondergebiet 1 umfaßt den Bereich der Forschung und der Seenbewirtschaftung; hier insbesondere das Seenforschungsinstitut und die Fischbrutanstalt. Das Sondergebiet 2 weist die Flächen für den Wassersport aus; hier insbesondere Bootslager (offen), Seglerwerkstatt, Seglerbedarf, Segelclub, Restaurant, Yachtclub, Angelsportvereinsheim ohne Wohnnutzung. Mit dem Sondergebiet 3 wird ein Gelände für eine Bebauung für einen Berufsfischer ausgewiesen. Das Sondergebiet 4 umfaßt die Verwaltungsgebäude der Fa. Kirchhoff und der Fa. Bodensee Moränenkies GmbH & Co.KG. Im Bereich der Malerecke ist durch verstärkten Kiesabbau in den vergangenen Jahrzehnten ein Seglerhafen entstanden, der derzeitig ca. 600 Bootsliegeplätze enthält. Im Bereich der Halbinsel waren bis vor wenigen Jahren die Fa. Kirchhoff mit Werkstätten, Reparatur und Lagerhallen, Tankstelle und Abstellplätze für LKW's und sonstige Geräte des Fuhrparkes untergebracht. Außerdem waren auf diesem Gelände Förderanlagen zum Abbau und zur Verarbeitung von Kies untergebracht. Sie sind inzwischen zeitlich zum Teil abgebrochen. Im Moment wird das Freigelände als Stellfläche für Boote und für PKW's genutzt. Im Gebäude Argenweg 60/3 ist ein Restaurant untergebracht. Eine Slipanlage und eine Krananlage besteht ebenfalls. Das Gebäude Argenweg 60/2 ist vom Yachtclub Langenargen genutzt. Im nordöstlichen Bereich des Geländes befindet sich das Vereinsheim des Angelsportvereins.

Für den gesamten Planbereich gibt es bisher über die im Flächennutzungsplan festgelegten Ausweisungen keine weitere Planung. Nachdem das Land Baden-Württemberg beabsichtigt, eine größere Fläche des Geländes zu kaufen um dort das Institut für Seenforschung und Fischereiwesen sowie die Fischbrutanstalt unterzubringen, ist es erforderlich, das gesamte Gelände über einen Bebauungsplan neu zu ordnen, damit eine geregelte Bebauung erfolgen kann. Der Bebauungsplanentwurf ist an den Vorstellungen und Wünschen der im Gebiet betroffenen Grundstückseigentümern ausgerichtet

Verkehrser-
schließung:

Das Bebauungsplangebiet wird vom Argenweg her über eine private Zufahrt erschlossen. Im Gebiet werden die einzelnen Gebäude durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Grünordnung:

Der bestehende Baum- und Strauchbestand wurde aufgenommen und im Bebauungsplan mit Bestandschutz belegt. Außerdem sind an geeigneten Stellen Neu- bzw. Ergänzungspflanzungen vorgesehen, um die geplanten Gebäude und Anlagen in das Landschaftsschutzgebiet einzufügen.

Immissions-
schutzmaß-
nahmen:

Immissionsschutzmaßnahmen sind im gesamten Gebiet nicht erforderlich.

Umlegung:

Die Ausweisungen der baulichen Nutzungen entsprechen im wesentlichen den Grundstücksverhältnissen, sodaß eine Umlegung nicht erforderlich wird.

Flächenbi-
lanz zum
Bebauungs-
plan:

Siehe Anlage

Kosten der
Erschließung:

Nachdem das Gelände voll erschlossen ist, entstehen für die Gemeinde keine Erschließungskosten.

Langenargen, den 28.04.1986

Ortsbauamt

Verfahrensbilanz zum Bebauungsplan

	Bestand	bei Aufstel- Tungsbeschluß	bei Entwurfs- billigung	bei Auslegung lt. Beschluß Gemeinderat
<u>Bereich For- schung SO 1</u>				
a) Seenfor- schungs institut	---	2.259,5	2.260	1.980
b) Fischbrut- anstalt	---	577,5	970	900
<u>Bereich Wassersport SO 2</u>				
a) BMK	5.266,5	4.001,5	4.000	4.000
Zwischensumme	5.266,5	6.838,5	7.230	
b) Angelsport- verein	92	92	92	92
c) Yachtclub	288	288	300	288
d) Duschen/WC	75	75	75	75
e) Surfclub	35	35	35	35
<u>Bereich Verwaltung SO4</u>				
a) Fa. Kirchhoff	646,5	646,5	900	646
<u>Sonstiges</u>				
a) Berufsfischer	60	300	250	250
Gesamt	6.463,00	8.275,00	8.882,00	8.276,00