

Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch – Kressbronn a. B. - Langenargen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der geplanten Parkplatzerweiterung der Firma Vetter, Gemeinde Langenargen

Abwägungs- und Beschlussvorlage zu den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
16.02.2026

1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.1 Es wurden keine Anregungen geäußert.

2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.2025 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur bis zum 12.01.2026 aufgefordert.

2.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Thüga Energienetze GmbH, Wangen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vodafone West GmbH, Düsseldorf (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Bodenseekreis, Kreisbrandmeister (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Gewerbeaufsicht (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Bodenseekreis, Vermessungsamt (keine Stellungnahme)
- Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg, Stuttgart (keine Stellungnahme)
- TeleData GmbH, Friedrichshafen (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Best Mobile, München (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Abwasserreinigung, Kressbronn a.B.-Langenargen (keine Stellungnahme)
- Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen, Langenargen-Oberdorf, Baurechtsamt (keine Stellungnahme)

2.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

2.3.1	Regierungspräsidium Freiburg,	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1. Geologie	Abwägung/Beschluss:
-------	--	---	---------------------

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom
15.12.2025:

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg

1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden.

Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten, die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

1.3. Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG können in Form der Bodenkundlichen Karte

1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Für landwirtschaftliche Flächen sollte vorrangig die frei zugängliche Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Liegt für das Vorhabengebiet keine solche Bewertung vor, ist die Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB heranzuziehen.

Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von Böden mit einer geringeren Funktionserfüllung. Ergänzend dazu sollten organische Böden (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit

Die Ausführungen zu geologischen und bodenkundlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Belange zum Schutzgut Boden werden im Umweltbericht abgearbeitet.

<p>besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. auch LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion) bei Planvorhaben aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p>	
<p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>2.1. Ingenieurgeologie</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Potenziell vorhandene oder nachgewiesene Geo-gefahren (insbesondere Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) können vorab in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg abgerufen werden.</p> <p>2.2. Hydrogeologie</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>2.3. Geothermie</p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem "Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württem-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur angewandten Geologie werden zur Kenntnis genommen. Die Belange zum Schutzgut Boden werden im Umweltbericht abgearbeitet.</p>

berg" (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Das Plangebiet liegt teilweise in einem vom LGRB prognostizierten Rohstoffvorkommen von sandigen Kiesen. Es wurde im Rahmen der Erstellung der Prognostischen Rohstoffkarte (PRK) für die Region Bodensee-Oberschwaben abgegrenzt. Eine Bearbeitung dieses Rohstoffvorkommens nach den Kriterien der landesweit vom LGRB erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1: 50 000 (KMR 50) steht noch aus.

Das Rohstoffvorkommen und kurze tabellarische Hinweise können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer) visualisiert werden (Thema/Themen: "Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1: 50 000 (KMR 50) / KMR 50: Rohstoff-vorkommen, vorläufig (außerhalb bearbeitetem Gebiet)"; Visualisierung der tabellarischen Hinweise durch Nutzung des Info-Buttons).

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet

Abwägung/Beschluss:

Dass keine bergbauplanerischen Belange betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

		<p>nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	
		<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
2.3.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen</p> <p>Stellungnahme vom 07.01.2026:</p>	<p>Belange der Raumordnung</p> <p>Auf der geplanten Fläche zur Parkplatzerweiterung der Firma Vetter befinden sich keine regionalplanerischen Festlegungen.</p> <p>Die Vorhabenfläche befindet sich Uferbereich des Bodensees (s. Begründungskarte "Natur- und Kulturlandschaft "Bodenseeufer" gem. PS 1.2 (2) Regionalplan i.V.m. PS 6.2.4, LEP 2002"). Gem. PS 6.2.4 Z des LEP sind u.a. die Lenkung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Vorliegend handelt es sich um die geplante Erweiterung bereits bestehender Parkierungsflächen der Firma Vetter. Die Flächen sind demnach bereits durch die vorhandenen Stellplätze und deren Zufahrten vorgeprägt. Durch deren Erweiterung können die Erschließungsflächen synergetisch genutzt werden. Beim Neubau von Parkierungsflächen an andere Stelle würde die zusätzliche Versiegelung mitunter höher ausfallen.</p>

<p>Standorte sowie die Freihaltung der engen Uferzone des Bodensees vor weiterer Bebauung und Verdichtung als besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum festgelegt.</p> <p>Durch die Planung wird eine Obstplantage reduziert sowie ein Streuobstbestand entfernt, sodass ein Teil, der die Bodenseelandschaft prägenden Kulturlandschaft wegfällt. Aus diesem Grund wird um Auseinandersetzung gebeten, warum nicht anstatt der geplanten Fläche die Wiesenfläche auf Flurstück 1416 für die Parkplatzerweiterung genutzt werden kann.</p> <p>Außerdem wird angeregt, im Sinne der Bodenschutzklausel abzuwägen, ob nicht ein Parkhaus auf der bestehenden Parkplatzfläche den Bedarf an Parkplätzen decken könnte. So könnte die Inanspruchnahme von neuen Flächen gänzlich vermieden werden.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden aus Sicht der Raumordnung nicht vorgebracht.</p>	<p>Die Firma Vetter hat sich zudem bereits mit der Möglichkeit der Umsetzung eines Parkhauses anstelle der Erweiterung des Parkplatzes zur Einschränkung des Flächenverbrauchs auseinandergesetzt. Dies wurde jedoch u.a. daher verworfen, da ein Parkhaus in der geringen Größe gegenüber Flächenstellplätzen wirtschaftlich deutlich schlechter umsetzbar ist. Unter anderem auch durch die Nähe der Bestandsfläche zum Wohngebiet am Wiesenweg ist bei einer Stapelung der Stellplätze in einem Parkhaus mit umfangreichen baulichen Schallschutzmaßnahmen zu rechnen. Die Erweiterung des Parkplatzes mit einer zusätzlichen Zufahrt von der "Oberdorfer Straße" würde auch in dieser Hinsicht zu einer deutlichen Entlastung der Anwohner hinsichtlich Verkehrslärm sowie der Verringerung der Verkehrsströme im Bereich "Bildstock", "Öschweg" und "Mühlesch" führen. Des Weiteren müsste für den Bau eines Parkhauses im Vorfeld der bestehende Parkplatz zurückgebaut und dann die Realisierungsmaßnahme gestartet werden, was zur Folge hätte, dass über einen langen Zeitraum kein Parkplatz vorhanden wäre und auch keine alternativen Parkplatzflächen vorliegen.</p> <p>Ein Erwerb der Grundstücksfläche Flst.-Nr. 1416 war der Firma Vetter trotz Anfragen beim Eigentümer nicht möglich, so dass auf die nördlich angrenzenden Intensivobstflächen zurückgegriffen wird.</p> <p>Aus den o.a. Gründen wird die Darstellung der bereits im Flächennutzungsplan bestehenden öffentlichen Parkflächen (P) entsprechend des Bedarfs der Firma Vetter nach Norden erweitert. Die Änderung dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich.</p>
<p>Belange der Landwirtschaft</p> <p>Mit der vorgelegten Planung werden knapp 0,84 ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche (Vorrangflur) der produktiven Landwirtschaft überplant und damit dauer-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den vorkommenden hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur) werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich der Bedeutung hochwertiger landwirtschaftlicher Ertragsstandorte bewusst. Betrachtet man</p>

		<p>haft der produktiven Landwirtschaft entzogen. Die geplante Fläche wird überwiegend als Sonderkulturfläche genutzt, ist somit als Standort für den ökonomischen Landbau von besonderer Bedeutung. Aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht bestehen grundsätzliche Bedenken gegenüber der Umwidmung, insbesondere da die Neuinstallation von Intensivkulturen an anderer Stelle ggfs. durch bestehende Rechtsvorschriften nur eingeschränkt möglich ist. Zudem finden sich angrenzende Flächen, die trotz gleicher Einstufung in der Flurbilanz aufgrund ihrer Nutzung als Grünland von geringerer agrarstruktureller Bedeutung sind, als die überplanten Sonderkulturflächen. Im Rahmen einer erforderlichen Abwägung sind landwirtschaftliche Belange ordnungsgemäß zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange sind in jedem Fall für die naturschutzrechtlich planextern erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur und Vorbehaltsflur I) umzuwidmen.</p>	<p>jedoch das gesamte Gemeindegebiet von Langenargen, zeigt sich, dass Flächen der Vorrangflur zahlreich vertreten sind und die Möglichkeiten zur Nutzung weiterer Flächen erheblich einschränken.</p> <p>Um eine geeignete Lösung für die Vorrangflur Thematik zu finden, sind auf Ebene des Bebauungsplanes bereits zeitnahe Abstimmungen vorgesehen, um eine entsprechende Vorgehensweise festzulegen.</p>
2.3.3	<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a. N.</p> <p>Stellungnahme vom 08.01.2025:</p>	<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dass die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken äußert, wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>2. Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.</p> <p>Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur archäologischen Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Hinweise zu den Regelungen der §§ 20 und 27 des Denkmalschutzgesetzes aufgenommen. Für</p>

		<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</p>	<p>die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitenden Bauleitplanung besteht keine direkte Relevanz.</p>
2.3.4	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg</p> <p>Stellungnahme vom 12.01.2026:</p>	<p>Durch die o.g. Planung für die Parkplatzerweiterung soll eine aktuell als Ausgleichfläche dienende Streuobstwiese mit z.Z. 9 Obstbäumen (laut Luftbild) entfernt werden. Wir bitten daher zu prüfen, ob nicht die direkt angrenzenden Wiesenflächen alternativ für die Erweiterung des Parkplatzes in Anspruch genommen werden könnten. Zudem ist es für uns unverständlich, weshalb nicht im Sinne des Flächensparens die Unterbringung des Stellplatzbedarfes in einer Parkpalette o.ä. geprüft wurde.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Vorliegend handelt es sich um die geplante Erweiterung bereits bestehender Parkierungsflächen der Firma Vetter. Die Flächen sind demnach bereits durch die vorhandenen Stellplätze und deren Zufahrten vorgeprägt. Durch deren Erweiterung können die Erschließungsflächen synergetisch genutzt werden. Beim Neubau von Parkierungsflächen an andere Stelle würde die zusätzliche Versiegelung mitunter höher ausfallen.</p>

		<p>Weiter Anregungen oder Bedenken werden von Seiten der Regionalplanung nicht vorgetragen.</p>	<p>Die Firma Vetter hat sich zudem bereits mit der Möglichkeit der Umsetzung eines Parkhauses anstelle der Erweiterung des Parkplatzes zur Einschränkung des Flächenverbrauchs auseinandergesetzt. Dies wurde jedoch u.a. daher verworfen, da ein Parkhaus in der geringen Größe gegenüber Flächenstellplätzen wirtschaftlich deutlich schlechter umsetzbar ist. Unter anderem auch durch die Nähe der Bestandsfläche zum Wohngebiet am Wiesenweg ist bei einer Stapelung der Stellplätze in einem Parkhaus mit umfangreichen baulichen Schallschutzmaßnahmen zu rechnen. Die Erweiterung des Parkplatzes mit einer zusätzlichen Zufahrt von der "Oberdorfer Straße" würde auch in dieser Hinsicht zu einer deutlichen Entlastung der Anwohner hinsichtlich Verkehrslärm sowie der Verringerung der Verkehrsströme im Bereich "Bildstock", "Öschweg" und "Mühlesch" führen. Des Weiteren müsste für den Bau eines Parkhauses im Vorfeld der bestehende Parkplatz zurückgebaut und dann die Realisierungsmaßnahme gestartet werden, was zur Folge hätte, dass über einen langen Zeitraum kein Parkplatz vorhanden wäre und auch keine alternativen Parkplatzflächen vorliegen.</p> <p>Ein Erwerb der Grundstücksfläche Flst.-Nr. 1416 war der Firma Vetter trotz Anfragen beim Eigentümer nicht möglich, so dass auf die nördlich angrenzenden Intensivobstflächen zurückgegriffen wird.</p> <p>Aus den o.a. Gründen wird die Darstellung der bereits im Flächennutzungsplan bestehenden öffentlichen Parkflächen (P) entsprechend des Bedarfs der Firma Vetter nach Norden erweitert. Die Änderung dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich.</p>
2.3.5	<p>Landratsamt Bodensee-kreis, Amt für Bauen, Klima und Mobilität, Friedrichshafen</p>	<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur Betroffenheit des vorhandenen Streuobstbestandes werden zur Kenntnis genommen. Die Thematik wird auf Ebene der Bauleitplanung vertieft geprüft. Hierzu sind</p>

Stellungnahme vom 12.01.2026:	<p>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</p> <p>Die Ausführungen zur Flächengröße des Streuobstbestandes im Anschreiben auf Seite 2 lassen nicht erkennen, dass eine Beschäftigung mit dem räumlich-funktionalem Zusammenhang zu den umliegenden Beständen erfolgt ist. Dies ist zu ergänzen. Die untere Naturschutzbehörde hat auf Anfrage des Büros mitgeteilt, dass nach unserer Einschätzung ein funktionaler Zusammenhang insbesondere mit den unmittelbar westlich gelegenen Streuobstbäumen besteht und diese daher beim Flächenumfang zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der Flächenumfang ist unabhängig vom Plangebiet.</p>	ebenfalls zeitnahe Abstimmungen vorgesehen, um eine geeignete Lösung zu erarbeiten.
	<p>II. Belange der Straßenbautechnik:</p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich straßenrechtlich außerhalb des Erschließungsbereiches an der Kreisstraße Nr. 7706. Gegen die Ausweisung der Fläche werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Eine ausführliche Stellungnahme mit straßenrechtlicher, - baulicher und verkehrstechnischer Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Rechtsgrundlage</p> <p>Zu I.: § 33a NatSchG</p> <p>Zu II. : § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Straßenbautechnik werden zur Kenntnis genommen und das Anbauverbot auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine direkte Relevanz.</p>

<p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Zu I.: § 33a Abs. 2, 3 NatSchG</p> <p>Zu II.: Hinweis auf Anbauverbote für verbindliche Bauleitplanung</p>	
<p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p>I. Belange des Planungsrechts:</p> <p>1. Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig (...) die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dies wurde gemäß der öffentlichen Bekanntmachung des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen durch Veröffentlichung im Internet vom 15.12.2025 – 12.01.2026 vollzogen. Die Unterlagen waren jedoch bei drei verschiedenen Prüfungen (02.01.2026, 05.01.2026 und 12.01.2026) nicht auf der Homepage des Gemeindeverwaltungsverbandes eingestellt, lediglich die Bekanntmachung ist dort zu finden. Die Öffentlichkeit konnte somit keine Kenntnis der Unterlagen bzw. der Planung erlangen, ihr muss es jedoch tatsächlich möglich sein. Die zusätzlich leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit über die Auslegung in den Rathäusern ist hierbei nicht ausreichend. Es wird daher empfohlen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu wiederholen.</p> <p>2. Für die anstehenden förmlichen Beteiligungen ist ein maßstabsgerechter Entwurf des Flächennutzungsplanes mit der geplanten Verkehrsfläche "Parkplatz" vorzulegen. Diesem ist gem. § 2a BauGB eine Begründung inkl. Umweltbericht beizufügen. Weitere Anregungen halten wir uns mangels detaillierter Unterlagen vor.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Einsehbarkeit der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung wurde entsprechend der Empfehlung wiederholt.</p> <p>Für die förmlichen Beteiligungen wird ein Entwurf mit entsprechendem Plan- und Textteil samt Umweltbericht erstellt.</p>

II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Wie in den Unterlagen enthalten, wird durch die Planung eine zugeordnete Ausgleichsfläche überplant. Sollte diese auf Ebene des Bebauungsplanes für den Parkplatz im Widerspruch zu den geplanten Festsetzungen stehen, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Änderung des dortigen Bebauungsplanes erforderlich wird. Da auf Ebene des Bebauungsplanes Erhaltungsfestsetzungen möglich sind, wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Erforderlichkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

Eine Relevanzbegehung für den Bebauungsplan wird zunächst für ausreichend erachtet.

Abwägung/Beschluss:

Die Anmerkungen zur Betroffenheit des vorhandenen Ausgleichsfläche werden zur Kenntnis genommen. Die Thematik wird auf Ebene des Bebauungsplanes vertieft geprüft.

Der Hinweis zur Relevanzbegehung wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde bereits durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht erstellt.

III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

1. In Zeiten steigenden Flächenverbrauches ist es essenziell wichtig, größtmögliche Einsparungen bei der Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen zu machen. Für die Erhöhung der Stellplatzzahl wäre aus Bodenschutzsicht eine Aufstockung der bestehenden Parkfläche um ein Parkdeck deutlich nachhaltiger. Bei Erweiterung der Fläche werden mehr als 5.000 m² Fläche überbaut und die Bodenfunktionen aufgehoben. Es wird angeraten, die Möglichkeiten für ein Parkdeck zu prüfen und als Alternative in Erwägung zu ziehen.

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Vorliegend handelt es sich um die geplante Erweiterung bereits bestehender Parkierungsflächen der Firma Vetter. Die Flächen sind demnach bereits durch die vorhandenen Stellplätze und deren Zufahrten vorgeprägt. Durch deren Erweiterung können die Erschließungsflächen synergetisch genutzt werden. Beim Neubau von Parkierungsflächen an andere Stelle würde die zusätzliche Versiegelung mitunter höher ausfallen.

Die Firma Vetter hat sich zudem bereits mit der Möglichkeit der Umsetzung eines Parkhauses anstelle der Erweiterung des Parkplatzes zur Einschränkung des Flächenverbrauches auseinandergesetzt. Dies wurde jedoch u.a. daher verworfen, da ein Parkhaus in der geringen Größe gegenüber Flächenstellplätzen wirtschaftlich deutlich schlechter umsetzbar ist. Unter anderem auch durch die Nähe der Bestandsfläche zum Wohngebiet am Wiesenweg ist bei einer Stapelung der Stellplätze in einem Parkhaus mit umfangreichen baulichen Schallschutzmaßnahmen zu rechnen. Die Erweiterung des Parkplatzes mit einer zusätzlichen Zufahrt von der "Oberdorfer Straße" würde auch in

	<p>dieser Hinsicht zu einer deutlichen Entlastung der Anwohner hinsichtlich Verkehrslärm sowie der Verringerung der Verkehrsströme im Bereich "Bildstock", "Öschweg" und "Mühlesch" führen. Des Weiteren müsste für den Bau eines Parkhauses im Vorfeld der bestehende Parkplatz zurückgebaut und dann die Realisierungsmaßnahme gestartet werden, was zur Folge hätte, dass über einen langen Zeitraum kein Parkplatz vorhanden wäre und auch keine alternativen Parkplatzflächen vorliegen.</p> <p>Aus den o.a. Gründen wird die Darstellung der bereits im Flächennutzungsplan bestehenden öffentlichen Parkflächen (P) entsprechend des Bedarfs der Firma Vetter nach Norden erweitert. Die Änderung dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich.</p>
<p>2. Die Flächen auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 1418/1 und 1418 sind mit Sonderkulturen belegt.</p> <p>Bei Eingriff in den Boden ist mit Schadstoffanreicherungen aus Pflanzenschutzmitteln zu rechnen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den vorkommenden Sonderkulturen sowie zur möglichen Anreicherung von Schadstoffen im Boden werden zur Kenntnis genommen. Das weitere Vorgehen wird auf Ebene der Bauleitplanung behandelt und hierzu ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>IV. Belange des Immissionsschutzes:</p> <p>Entsprechend des Lageplanes mit projektbezogenen Angaben und Fragestellungen vom 03.12.2025 soll der Immissionsschutz auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Da die Erschließungsstraße „Bildstock“ an Wohngebäuden vorbeiführt, verweisen wir für das Bebauungsplanverfahren vorsorglich auf den zweiten Absatz in Abschnitt Nr. 7.4 "Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen" der TA-Lärm.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen betreffs Wohngebäuden werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits aufgeführt, werden die immissionschutzrechtlichen Belange auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine direkte Relevanz.</p>
<p>V. Belange der Landwirtschaft:</p> <p>Im Anschreiben wurde die gebietspezifische Gemengelage der Gemeinde Langenargen dargelegt, welche</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den vorkommenden hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur) sowie zur Streuobstwiese</p>

zahlreiche bestehende Schutzgebiete nennt und vor allem auch die überwiegend vorhandenen, sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen als gebietspezifisch aufgreift. Die Planungen beabsichtigen die Umwidmung bester landwirtschaftlicher Nutzfläche der Vorrangflur und einer als Ausgleichsfläche angelegten Streuobstwiese in Verkehrsfläche, für die als Ersatz zusätzlich auf hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen im Gemeindegebiet zurückgegriffen werden wird. Unabhängig davon, wie hoch der Prozentsatz an hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche für ein Gemeindegebiet ist, unterliegt die Vorrangflur als höchste von insgesamt fünf Wertstufen in der Flurbilanz dem Grundsatz, dass es sich um eine besonders landbauwürdige Fläche handelt, die zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten ist. Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Eriskirch-Kressbronn-Langenargen hat nicht nur aufgrund einer hohen Bodengüte einen besonders hohen Anteil an Vorrangflurflächen, sondern auch weil aufgrund der Lage am Bodensee und der dadurch bedingten landwirtschaftlichen Historie, enorme agrarstrukturelle Investitionen in Beregnungseinrichtungen, Hagelschutznetzen, Flurbereinigungen, Zuwegungen etc. in der Vergangenheit im gesamten GVV-Gebiet getätigt und auch gesellschaftspolitisch gewünscht und beworben wurden. Auch sind die zahlreich aufgeführten Schutzgebiete ein Indikator dafür, wieviel hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche überhaupt durch Planungsmaßnahmen selber oder als Ausgleichsfläche im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes der regionalen landwirtschaftlichen Nutzung bisweilen entzogen wurden. Unter diesem Blickwinkel ist es aus landwirtschaftlicher Sicht zu hinterfragen, warum erneut sehr hochwertige landwirtschaftliche Flächen, welche zudem mit den o. g. agrarstrukturellen Einrichtungen ausgestattet sind, als Verkehrsfläche "Parkplatz" dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden sollen.

werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich der Bedeutung hochwertiger landwirtschaftlicher Ertragsstandorte bewusst. Betrachtet man jedoch das gesamte Gemeindegebiet von Langenargen, zeigt sich, dass Flächen der Vorrangflur zahlreich vertreten sind und die Möglichkeiten zur Nutzung weiterer Flächen erheblich einschränken.

Um eine geeignete Lösung für die Vorrangflur-Thematik sowie die Streuobstwiesen-Belange zu finden, sind auf Ebene des Bebauungsplanes bereits zeitnahe Abstimmungen vorgesehen, um eine entsprechende Vorgehensweise festzulegen.

Vorliegend handelt es sich um die geplante Erweiterung bereits bestehender Parkierungsflächen der Firma Vetter. Die Flächen sind demnach bereits durch die vorhandenen Stellplätze und deren Zufahrten vorgeprägt. Durch deren Erweiterung können die Erschließungsflächen synergetisch genutzt werden. Beim Neubau von Parkierungsflächen an andere Stelle würde die zusätzliche Versiegelung mitunter höher ausfallen.

Die zusätzlichen Parkplätze sind aufgrund der gestiegenen Mitarbeiterzahl sowie einer weiteren sich in Planung befindlichen Baumaßnahme erforderlich. Bereits jetzt herrscht, ganz besonders während der Schichtwechselzeiten, ein extrem hoher Parkdruck durch die Mitarbeiter der Firma im öffentlichen Parkraum, da der bestehende Parkplatz bereits jetzt überfüllt ist. Dies wird sich in Zukunft noch weiter erhöhen, da bisher kostenfreie, öffentliche Parkplätze entlang der Bahntrasse nun kostenpflichtig sind.

Die Firma Vetter hat sich zudem bereits mit der Möglichkeit der Umsetzung eines Parkhauses anstelle der Erweiterung des Parkplatzes zur Einschränkung des Flächenverbrauchs auseinandergesetzt. Dies wurde jedoch u.a. daher verworfen, da ein Parkhaus in der geringen Größe gegenüber Flächenstellplätzen wirtschaftlich deutlich schlechter umsetzbar ist. Unter anderem auch durch die Nähe der Bestandsfläche zum Wohngebiet am Wiesenweg ist bei einer Stapelung der Stellplätze in einem

		<p>Allein aus den vorliegenden Unterlagen ist es nicht nachvollziehbar, wo die Notwendigkeit für die Parkplatzerweiterung und weiterer daraus resultierender Flächenentzug für die örtliche Landwirtschaft begründet liegt.</p>	<p>Parkhaus mit umfangreichen baulichen Schallschutzmaßnahmen zu rechnen. Die Erweiterung des Parkplatzes mit einer zusätzlichen Zufahrt von der "Oberdorfer Straße" würde auch in dieser Hinsicht zu einer deutlichen Entlastung der Anwohner hinsichtlich Verkehrslärm sowie der Verringerung der Verkehrsströme im Bereich "Bildstock", "Öschweg" und "Mühlesch" führen. Des Weiteren müsste für den Bau eines Parkhauses im Vorfeld der bestehende Parkplatz zurückgebaut und dann die Realisierungsmaßnahme gestartet werden, was zur Folge hätte, dass über einen langen Zeitraum kein Parkplatz vorhanden wäre und auch keine alternativen Parkplatzflächen vorliegen.</p> <p>Aus den o.a. Gründen wird die Darstellung der bereits im Flächennutzungsplan bestehenden öffentlichen Parkflächen (P) entsprechend des Bedarfs der Firma Vetter nach Norden erweitert. Die Änderung dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich.</p>
		<p>VI. Belange des Klimaschutzes:</p> <p>Bei der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bitten wir § 23 Abs. 1 Nr. 2 KlimaG BW zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zum Klimaschutz und dem § 23 Abs. 1 Nr. 2 KlimaG BW werden auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p>
<p>2.3.6</p>	<p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Markdorf</p> <p>Stellungnahme vom 11.01.2026:</p>	<p>Diese Stellungnahme erfolgt im Namen des Landesverbandes des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.) vertreten durch den BUND-Kreisverband Bodenseekreis und des LNV (Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.), vertreten durch den LNV-Arbeitskreis Bodenseekreis.</p> <p>Wir beziehen uns auf die Bekanntmachung vom 03.12.2025 und bedanken uns für die Möglichkeit zu dieser Planung Stellung nehmen zu können</p> <p>Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans wird abgelehnt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Vorliegend handelt es sich um die geplante Erweiterung bereits bestehender Parkierungsflächen der Firma Vetter. Die Flächen sind demnach bereits durch die vorhandenen Stellplätze und deren Zufahrten vorgeprägt. Durch deren Erweiterung können die Erschließungsflächen synergetisch genutzt werden. Beim Neubau von Parkierungsflächen an andere Stelle würde die zusätzliche Versiegelung mitunter höher ausfallen.</p> <p>Die zusätzlichen Parkplätze sind aufgrund der gestiegenen Mitarbeiterzahl sowie einer weiteren sich in Planung befindlichen</p>

<p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es werden ca. 8400 m² Fläche in Anspruch genommen, um darauf zeitweise Autos abzustellen. Das politische Ziel des Flächensparens bleibt unberücksichtigt. 2. Eine Begründung für die Notwendigkeit weiterer Parkplätze für die Firma Vetter wird nicht gegeben. 3. Die beschriebene Alternativenprüfung bezieht sich lediglich auf die Prüfung von Flächen andernorts, nicht auf sonstige Möglichkeiten, wie Erstellen eines Parkdecks auf dem bestehenden Parkplatz oder firmeninterne Maßnahmen. Es müssen zunächst intelligentere Lösungen baulicher Art oder innerbetrieblicher Art untersucht werden, um eine weitere Flächenversiegelung möglichst zu vermeiden bzw. um diese begründen zu können. 	<p>Baumaßnahme erforderlich. Bereits jetzt herrscht, ganz besonders während der Schichtwechselzeiten, ein extrem hoher Parkdruck durch die Mitarbeiter der Firma im öffentlichen Parkraum, da der bestehende Parkplatz bereits jetzt überfüllt ist. Dies wird sich in Zukunft noch weiter erhöhen, da bisher kostenfreie, öffentliche Parkplätze entlang der Bahntrasse nun kostenpflichtig sind.</p> <p>Zudem wird derzeit gemeinsam mit der Gemeinde geprüft, ob Teile des geplanten Parkplatzes am Wochenende als reguläre Parkflächen für Besucherinnen und Besucher von Langenargen zur Verfügung stehen können, was die Parksituation im Stadtgebiet, v.a. bei Fasnetsumzügen, dem Uferfest und anderen Veranstaltungen spürbar entlasten würde.</p> <p>Die Firma Vetter hat sich zudem bereits mit der Möglichkeit der Umsetzung eines Parkhauses anstelle der Erweiterung des Parkplatzes zur Einschränkung des Flächenverbrauchs auseinandergesetzt. Dies wurde jedoch u.a. daher verworfen, da ein Parkhaus in der geringen Größe gegenüber Flächenstellplätzen wirtschaftlich deutlich schlechter umsetzbar ist. Unter anderem auch durch die Nähe der Bestandsfläche zum Wohngebiet am Wiesenweg ist bei einer Stapelung der Stellplätze in einem Parkhaus mit umfangreichen baulichen Schallschutzmaßnahmen zu rechnen. Die Erweiterung des Parkplatzes mit einer zusätzlichen Zufahrt von der "Oberdorfer Straße" würde auch in dieser Hinsicht zu einer deutlichen Entlastung der Anwohner hinsichtlich Verkehrslärm sowie der Verringerung der Verkehrsströme im Bereich "Bildstock", "Öschweg" und "Mühlesch" führen. Des Weiteren müsste für den Bau eines Parkhauses im Vorfeld der bestehende Parkplatz zurückgebaut und dann die Realisierungsmaßnahme gestartet werden, was zur Folge hätte, dass über einen langen Zeitraum kein Parkplatz vorhanden wäre und auch keine alternativen Parkplatzflächen vorliegen.</p> <p>Die Begründung zum Entwurf wird diese Inhalte entsprechend aufführen.</p>
---	---

		<p>4. Auf der geplanten Fläche befindet sich eine Ausgleichsmaßnahme, die dem Bebauungsplan "Parkplatz Vetter" von 2009 zugeordnet ist. Die damit beabsichtigte Kompensation würde bei einer Inanspruchnahme durch eine neue Parkfläche zunächst aufgehoben und durch eine Verlagerung in der Folge zeitlich wesentlich verzögert werden.</p> <p>Anmerkung: Für den Ausgleich eines neuen Bebauungsplanes müsste dann die Gesamtfläche von 8400 m² berücksichtigt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur ehemaligen Ausgleichsfläche im Bereich der Änderung werden zur Kenntnis genommen. Die Belange werden auf Ebene des Bebauungsplanes weiter berücksichtigt.</p>
		<p>5. Sollte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden, so halten wir eine Relevanzbegehung zur Erfassung des vorhandenen Struktur- und Habitatangebotes für unbedingt erforderlich, insbesondere da es sich bei 16 % der Fläche um eine seit mehreren Jahren bestehende Kompensationsfläche handelt. Danach wäre die Notwendigkeit eines artenschutzrechtlichen Gutachtens zu prüfen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Notwendigkeit einer Relevanzbegehung werden zur Kenntnis genommen. Diese wurde bereits durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht erstellt, auch wenn artenschutzrechtliche Belange erst auf Bebauungsebene zu prüfen sind. Die Prüfung auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung hat ergeben, dass keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse einer Fortführung der Planung entgegenstehen.</p>
2.3.7	<p>Naturschutzbund Deutschland (NABU), Langenargen</p> <p>Stellungnahme vom 11.01.2026:</p>	<p>Das beschriebene Vorhaben einer Parkplatzerweiterung für die Firma Vetter auf Flächen der Landwirtschaft und auf einer Ausgleichsfläche beabsichtigt die im Jahr 2009 ausgewiesene südlich angrenzende Parkplatzfläche P der Firma Vetter mehr als zu verdoppeln auf über 1 ha Fläche. Der Bedarf an Stellplätzen wird jedoch weder nachgewiesen noch quantitativ benannt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die zusätzlichen Parkplätze sind aufgrund der gestiegenen Mitarbeiterzahl sowie einer weiteren sich in Planung befindlichen Baumaßnahme erforderlich. Bereits jetzt herrscht, ganz besonders während der Schichtwechselzeiten, ein extrem hoher Parkdruck durch die Mitarbeiter der Firma im öffentlichen Parkraum, da der bestehende Parkplatz bereits jetzt überfüllt ist. Dies wird sich in Zukunft noch weiter erhöhen, da bisher kostenfreie, öffentliche Parkplätze entlang der Bahntrasse nun kostenpflichtig sind.</p> <p>Zudem wird derzeit gemeinsam mit der Gemeinde geprüft, ob Teile des geplanten Parkplatzes am Wochenende als reguläre Parkflächen für Besucherinnen und Besucher von Langenargen</p>

	<p>zur Verfügung stehen können, was die Parksituation im Stadtgebiet, v.a. bei Fasnetsumzügen, dem Uferfest und anderen Veranstaltungen spürbar entlasten würde.</p> <p>Die Begründung zum Entwurf wird diese Inhalte entsprechend aufführen.</p>
<p>Flächennutzungsplan</p> <p>Unklar ist, warum die bestehende Parkplatzfläche im Flächennutzungsplan als "öffentliche Parkplatzfläche" P ausgewiesen wird (siehe aktuellen Flächennutzungsplan [1] bzw. Abb. 1). Auf Grund der privaten Nutzung des Parkplatzes als Firmenparkplatz der Firma Vetter sehen wir hier eine Gewerbefläche gegeben, so wie es bei anderen Gewerbebetrieben auch der Fall ist. Gleiches würde für den neu geplanten Bereich gelten, ungeachtet dessen, ob eine gelegentliche öffentliche Nutzung eingeräumt würde. Dies ist in der Flächenbilanz des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen, unter anderem weil die mögliche Ausweitung der Gewerbeflächen der "Eigenentwicklungsgemeinde" Langenargen limitiert ist.</p> <p>Flächenverbrauch und Flächenkonkurrenz</p> <p>Die Flächennutzung in Langenargen steht unter besonderem Druck, nicht zuletzt auf Grund der Lage als Bodenseeufergemeinde. Der sorgsame Umgang mit den Flächen, die für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, und Naturhaushalt benötigt werden, ist daher drängender denn je. Der geplante großflächige Parkplatz ist mit dieser Problematik nicht vereinbar. Die erwähnte direkte Anbindung des Parkplatzes an die Oberdorferstraße würde zusätzliche eine Flächeninanspruchnahme durch die zu errichtenden Verkehrsflächen bedeuten.</p> <p>Eine zeitgemäße Lösung hat die Firma Vetter dahingegen in Ravensburg realisiert, wo sie in der Nähe der</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausweisung von öffentlichen Parkplatzflächen (P) im Flächennutzungsplan entspricht der gängigen Praxis zur Darstellung von reinen Stellplatzflächen ohne die vorgesehene Umsetzung von Hochbauten in Flächennutzungsplänen. Dabei ist es unerheblich, ob diese Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dann einer privaten Nutzung zugeführt werden oder nicht. Entsprechend wurde die Systematik der Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan als öffentlichen Parkplatzflächen (P) gewählt und diese wird im Rahmen der Änderung entsprechend fortgeführt. Eine Berücksichtigung in der Flächenbilanz ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) wird nicht als erforderlich erachtet, da vorliegend keine Hochbauten vorgesehen sind. Die Firma Vetter hat sich zwar bereits mit der Möglichkeit der Umsetzung eines Parkhauses anstelle der Erweiterung des Parkplatzes zur Einschränkung des Flächenverbrauchs auseinandergesetzt. Dies wurde jedoch u.a. daher verworfen, da ein Parkhaus in der geringen Größe gegenüber Flächenstellplätzen wirtschaftlich deutlich schlechter umsetzbar ist. Unter anderem auch durch die Nähe der Bestandsfläche zum Wohngebiet am Wiesenweg ist bei einer Stapelung der Stellplätze in einem Parkhaus mit umfangreichen baulichen Schallschutzmaßnahmen zu rechnen. Die Erweiterung des Parkplatzes mit einer zusätzlichen Zufahrt von der "Oberdorfer Straße" würde auch in dieser Hinsicht zu einer deutlichen Entlastung der Anwohner hinsichtlich Verkehrslärm sowie der Verringerung der Verkehrsströme im Bereich "Bildstock", "Öschweg" und "Mühlesch" füh-</p>

Oberschwabenhalle in kurzer Bauzeit von wenigen Monaten ein mehrstöckiges Parkhaus errichtet hat. Eine entsprechende (hier sicherlich deutlich kleinere) Lösung ist auch in Langenargen auf der bestehenden Parkplatzfläche möglich und schafft den gewünschten Parkraum, ohne zusätzliche Flächen zu verbauen. Hierbei kann und sollte eine Photovoltaik-Überdachung zur Unterstützung der Energiewende und der Kompensation der Klimafolgen der Verbauung installiert werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Flächennutzung ist, dass es sich in diesem Bereich um eine zentrumsnahe, nahverkehrsgünstig gelegene Fläche handelt, die vorzugsweise für eine Wohnraumentwicklung in Betracht gezogen werden sollte ("kurze Wege", Anbindung öffentlicher Nahverkehr/Bahnhof, etc.). Im Verlauf der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans war der Gemeinde bereits das Flurstück 1416 zur Wohnraumentwicklung angeboten worden.

ren. Des Weiteren müsste für den Bau eines Parkhauses im Vorfeld der bestehende Parkplatz zurückgebaut und dann die Realisierungsmaßnahme gestartet werden, was zur Folge hätte, dass über einen langen Zeitraum kein Parkplatz vorhanden wäre und auch keine alternativen Parkplatzflächen vorliegen.

Vorliegend handelt es sich um die geplante Erweiterung bereits bestehender Parkierungsflächen der Firma Vetter. Die Flächen sind demnach bereits durch die vorhandenen Stellplätze und deren Zufahrten vorgeprägt. Durch deren Erweiterung können die Erschließungsflächen synergetisch genutzt werden. Beim Neubau von Parkierungsflächen an andere Stelle würde die zusätzliche Versiegelung mitunter höher ausfallen. Durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) würde zudem der Eindruck vermittelt, dass in dem Bereich der Planung gewerblich genutzte Hochbauten entstehen könnten, was jedoch nicht der Fall ist.

Die zusätzlichen Parkplätze sind aufgrund der gestiegenen Mitarbeiterzahl sowie einer weiteren sich in Planung befindlichen Baumaßnahme erforderlich. Bereits jetzt herrscht, ganz besonders während der Schichtwechselzeiten, ein extrem hoher Parkdruck durch die Mitarbeiter der Firma im öffentlichen Parkraum, da der bestehende Parkplatz bereits jetzt überfüllt ist. Dies wird sich in Zukunft noch weiter erhöhen, da bisher kostenfreie, öffentliche Parkplätze entlang der Bahntrasse nun kostenpflichtig sind.

Ein Erwerb der Grundstücksfläche Flst.-Nr. 1416 war der Firma Vetter trotz Anfragen beim Eigentümer nicht möglich. Diese Fläche steht demnach einer zukünftigen Wohnraumentwicklung, sofern eine Möglichkeit des Erwerbs durch die Gemeinde zukünftig möglich wird, nicht entgegen.

Aus den o.a. Gründen wird die Darstellung der bereits im Flächennutzungsplan bestehenden öffentlichen Parkflächen (P)

	entsprechend des Bedarfs der Firma Vetter nach Norden erweitert und an der vorgesehenen Darstellung als Parkplatzflächen (P) festgehalten.
<p>Ökologische Auswirkungen</p> <p>Mit der bestehenden, im Jahr 2009 geplanten und realisierten Parkplatzfläche der Firma Vetter (Fläche P in Abb. 1) ging ein Verlust an Offenlandhabitaten einher, für den in Abstimmung mit dem Landratsamt Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden, u.a. um für Spechte (hier insbesondere auch für den Grauspecht) die benötigten Lebensraumstrukturen aufrechtzuerhalten oder zu ersetzen. Die nun überplante Ausgleichsfläche (Streuobstbaumbestand) ist Teil dieser Ausgleichsmaßnahmen und steht in funktionalem räumlichem Bezug zu den verloren gegangenen und den noch erhaltenen Habitatstrukturen (z.B. Streuobstbäume auf Fläche P). Die Ausgleichsfläche ist daher am bestehenden Ort zu erhalten.</p> <p>Das Anlegen und nach wenigen Jahren wieder Vernichten von Ausgleichsflächen stellt keine vorausschauende und nachhaltige Form der Entwicklung des Naturhaushalts dar. Oftmals braucht es Jahrzehnte, bis eine Ausgleichsmaßnahme tatsächlich wirksam wird. Die Beurteilung, ob es sich bei der betroffenen Streuobstwiese auf dem Flurstück 1417 um eine nach NatSchG §33a geschützte Streuobstwiese handelt, muss flurstückübergreifend erfolgen. Bereits mit den angrenzend stehenden Obstbäumen des Flurstücks 1416 ist ein Streuobstbestand von mehr als 1500 m² gegeben. Hier ist zudem ein älterer, u.a. für Spechte wertvoller Baum mit möglichem Bruthabitat zu finden. Hinzu kommt der bereits erwähnte südlich gelegene Streuobstbestand auf der Fläche P, der in direktem funktionalem Zusammenhang zu der Streuobstwiese auf Flurstück 1417 steht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen des Bauvorhabens zu entfernenden Bäume auf Flurstück 1417 sowie die Obstbaumpflanzung auf Flurstück 1418 stellen nach Prüfung kein Habitatpotenzial für Spechte oder andere planungsrelevante Arten dar. Aufgrund des noch jungen Alters konnten diese Strukturen auch bislang keine höhere Bedeutung entfalten. Wertgebender erscheinen der Einzelbaum im Norden des Flurstücks 1416 sowie die Bauminsel auf dem Flurstück 1416/1, welche aufgrund des deutlich höheren Alters und mehreren Höhlungen Potenzial für verschiedene Arten aufweisen. Aufgrund der Lage der Bäume am Rand des bestehenden Parkplatzes ist jedoch ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten (z.B. Grauspecht) auszuschließen. Diese Bäume bleiben im Zuge des Vorhabens zudem bestehen, so dass störungstolerante, ubiquitäre Arten auch zukünftig geeignete Lebensraumbedingungen vorfinden werden.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass durch das Vorhaben Ausgleichsflächen und damit Lebensraum für verschiedene Arten entfallen.</p> <p>Für die Überplanung der Ausgleichsfläche (Streuobstbaumbestand) auf dem Flurstück 1417 und 1418 wird wiederum ein Ausgleich geschaffen.</p> <p>Die Betroffenheit der Streuobstwiese wird auf Ebene des Bebauungsplanes tiefergehend geprüft. Hierzu finden zeitnahe Abstimmungen mit dem zuständigen Landratsamt statt.</p>

Nordöstlich sind eine weitere Streuobstfläche sowie Hochstammbäume im angrenzenden Verbindungsbereich vorzufinden. Die Streuobstwiese im Plangebiet ist daher als gesetzlich geschützter Streuobstbestand zu bewerten und zu erhalten.

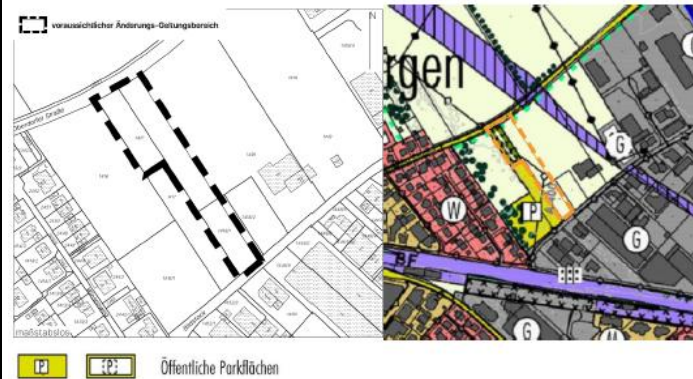


Abb. 1: Planbereich (entsprechend der öffentlich ausgelegten Beteiligungsunterlagen mit Datum vom 3.12.2025; Legende aus [1])

Zusammenfassung

Der NABU Langenargen lehnt die geplante Änderung des Flächennutzungsplans, eine Vergrößerung des Parkplatzbereichs und eine Beseitigung der bestehenden geschützten Streuobstwiese und Ausgleichsfläche ab.

Die bestehende Parkplatzfläche P ist nicht als "öffentlich" sondern als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan einzutragen. Die Errichtung eines Parkhauses kann eine flächenschonende Lösung für den Parkflächenbedarf darstellen. Ein Bedarf an der Ausweisung der geplanten zusätzlichen Parkfläche besteht daher nicht. Es fehlt zudem die Angabe und der Nachweis darüber, wie

Abwägung/Beschluss:

Die Abwägung zur Darstellung als Parkplatzflächen (P), der geforderten Errichtung eines Parkhauses sowie dem Bedarfsnachweis erfolgt bereits eingangs. Das Planungserfordernis ist hierdurch bereits hinreichend begründet. Die Änderung dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich.

Die Gemeinde Langenargen ist an einer Förderung des ÖPNV und einer Wohnraumentwicklung mit "kurzen Wegen" interessiert, was sich auch an den bereits durchgeführten Bautätigkeiten zur Wohnraumschaffung im Innenbereich zeigt. Allerdings wohnen Mitarbeiter der Firma Vetter bereits jetzt schon auch außerhalb von Langenargen, der verfügbare Wohnraum selber ist trotz der Bautätigkeit der letzten Jahre immer noch nicht ausreichend bzw. teilweise finanziell machbar und für die teil-

		<p>viele Stellplätze benötigt werden. Damit liegt kein Planungserfordernis für eine Änderung des Flächennutzungsplans vor.</p> <p>Die Förderung des ÖPNV und einer Wohnraumentwicklung mit "kurzen Wegen" tragen zur Minimierung des Verkehrsaufkommens und damit auch zur Minimierung des Parkflächenbedarfs bei. Bahnhofs- und zentrumsnahe Wohnraumentwicklungen können hierzu einen Beitrag leisten. Durch flächensparendes Bauen (z.B. Parkhaus statt Parkplatz) können im konkreten Fall solche Fläche für künftige Entwicklungen erhalten werden.</p> <p>Referenzen</p> <p>[1] https://www.gvv-ekl.de/flaechennutzungsplan/fortschreibungen.html</p>	<p>weise ländlichen Bereich zwischen Langenargen und Ravensburg bzw. dem ländlich geprägten Umland sind die Anschlüsse an den ÖPNV leider nicht ausreichend genug oder auf den Schichtbetrieb der Firma Vetter hin angepasst.</p> <p>Aus den im Rahmen der o.a. Abwägung aufgeführten Gründen wird die Darstellung der bereits im Flächennutzungsplan bestehenden öffentlichen Parkflächen (P) entsprechend des Bedarfs der Firma Vetter nach Norden erweitert und an der vorgesehenen Darstellung als Parkplatzflächen (P) festgehalten.</p>
2.3.8	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Donaueschingen</p> <p>Stellungnahme vom 10.12.2025:</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine direkte Relevanz.</p>

		<p>Die entsprechenden Pläne können bei Bedarf unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/ eingesehen werden.</p> <p>Für einzelne Gebäudeanschlüsse setzen sich die zukünftigen Bauherren bitte mit dem Bauherrenberatungsservice in Verbindung, die Kontaktdaten lauten:</p> <p>Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei)</p> <p>Web: https://www.telekom.de/bauherren</p> <p>Hinweis:</p> <p>Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet:</p> <p>T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de</p>	
2.3.9	<p>Regionalwerk Bodensee Netze GmbH & Co. KG, Tettngang</p> <p>Stellungnahme vom 16.12.2025:</p>	<p>Von unserer Seite besteht kein Einwand.</p> <p>Sonstiges: Sollte auf dem geplanten Parkplatz Maßnahmen zur Ladeinfrastruktur oder zu mit PV Überdachten Stellplätzen geplant werden, bitten wir darum rechtzeitig in die Planung mit Involviert zu werden um die Strom Bereitstellung bzw. Abfuhr entsprechend zu Planen und ggf. Leitungen verlegen zu können beziehungsweise die Schnittstellen entsprechend zu gestalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine direkte Relevanz.</p>

Kressbronn a.B., den 20.04.2026

3 Anlagen

3.1 Lageplan zur Stellungnahme vom 10.12.2025, Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Donaueschingen