



Gemeinde Langenargen, Ortsteil Oberdorf

Abrundungssatzung „Ortsstraße, Flst. Nr. 2284“

Erweiterung der bestehenden Abrundungssatzung Hopfenweg/Flurweg“ für den Bereich des Flst. Nr. 2284



Fassung vom: 09.02.2026

Verfahrensvermerke

Satzung der Gemeinde Langenargen über die Abrundungssatzung „Ortsstraße, Flst. Nr. 2284“ mit folgenden Bestandteilen:

Teil I: Satzungstext vom 09.02.2026

Teil II: "Zeichnerischer Teil" M 1:1000 i.d.F. vom 09.02.2026

Begründung

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am xx.xx.xxxx |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB | am xx.xx.xxxx |
| 3. Billigung des Entwurfs der Abrundungssatzung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am xx.xx.xxxx |
| 4. Bekanntmachung des Planentwurfs im Internet gem. § 3(2) BauGB | am xx.xx.xxxx |
| 5. Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet mit Begründung gem. § 3(2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) | vom xx.xx.xxxx
bis xx.xx.xxxx |
| 6. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB | vom xx.xx.xxxx
bis xx.xx.xxxx |
| 7. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74(7) LBO | am xx.xx.xxxx |

Langenargen, den

(Bürgermeister)

gez.

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Abrundungssatzung stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom xx.xx.xxxx überein.

Langenargen, den

.....

gez. (Bürgermeister)

Rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB

Langenargen, den

.....

gez. (Bürgermeister)

TEIL I: SATZUNG

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
(Abrundungssatzung)

„ORTSSTRAÙE, FLST. NR. 2284“

Der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen hat am die Abrundungssatzung „Ortsstraße, Flst. Nr. 2284“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22 Juli 2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil M 1:1000 i.d.F. vom 09.02.2026

§ 2 Bestandteile

a) Die Satzung besteht aus:

Teil I: Satzungstext vom 09.02.2026

Teil II: "Zeichnerischer Teil" M 1:1000 i.d.F. vom 09.02.2026

§ 3 Einbeziehung in den Innenbereich

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben

Für die Zulässigkeit von Vorhaben gelten die Vorschriften des § 34 BauGB.

§ 5 Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO): Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und 20 BauNVO):

- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.
- Grundfläche des Hauptgebäudes: 130 qm

§ 6 Inkrafttreten

Die Abrundungssatzung „Ortsstraße, Flst. Nr. 2284“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Im Geltungsbereich dieser Abrundungssatzung wird die bisherige Abrundungssatzung „Hopfenweg / Flurweg“ von 1998 außer Kraft gesetzt.

Langenargen, ausgefertigt am

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1.	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass und Ziel der Satzung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4	Bestehendes Planungsrecht	3
2.	PLANINHALT	5
2.1	Plangebiet und heutige Nutzung	5
2.2	Städtebauliches Konzept	5
2.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.4	Erschließung	5
3.	UMWELTSCHUTZ	6
3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	6

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Satzung

1998 wurde für den Bereich Hopfenweg / Flurweg im Langenargener Ortsteil Oberdorf eine Abrundungssatzung aufgestellt. Ziel dieser Satzung war es, eine geordnete Eigenentwicklung im Ortsteil Oberdorf zu ermöglichen.

Ziel und Zweck dieser Abrundungssatzung ist die Klarstellung der Grenzen zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und den angrenzenden Außenbereichsgrundstücken. Ein Bauherr beabsichtigt auf einem Teilbereich des Flurstücks 2284 die Errichtung eines Wohnhauses. Dieser Teilbereich soll mit dieser Abrundungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Bereich mit einbezogen werden. Eine Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche ist gegeben.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Langenargener Ortsteils Oberdorf und umfasst eine Größe von ca. 340 qm, die in den Zusammenhang bebauter Ortsteile mit einbezogen wird.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch – Kressbronn a.B. – Langenargen ist der Ortsteil Oberdorf überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Im nordöstlichen Bereich ist eine Wohnbaufläche sowie eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Abgrenzung dieser Abrundungssatzung ist teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind, ist die Satzung als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Eriskirch - Kressbronn a.B. - Langenargen

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Für Oberdorf besteht seit 1998 die Abrundungssatzung „Hopfenweg / Flurweg“. Die außerhalb dieser Satzung liegenden Grundstücke und Grundstücksteile gelten planungsrechtlich als Außenbereichsflächen. Mit der Aufstellung der Abrundungssatzung „Ortsstraße, Flst. Nr. 2284“ wird eine weitere Außenbereichsfläche in den „Zusammenhang bebauter Ortsteile“ einbezogen und die ursprüngliche Satzung somit erweitert.

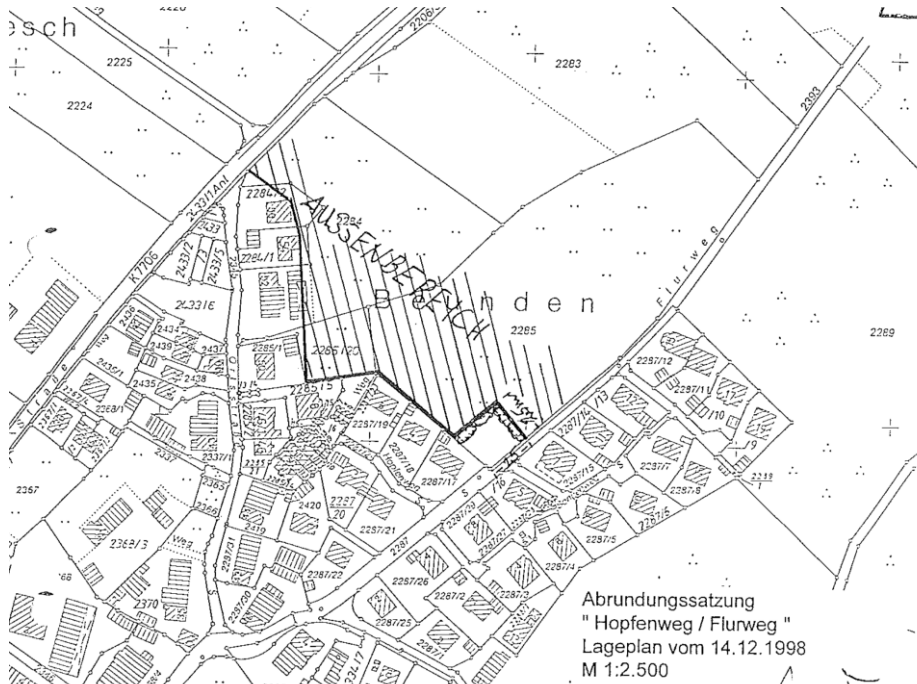
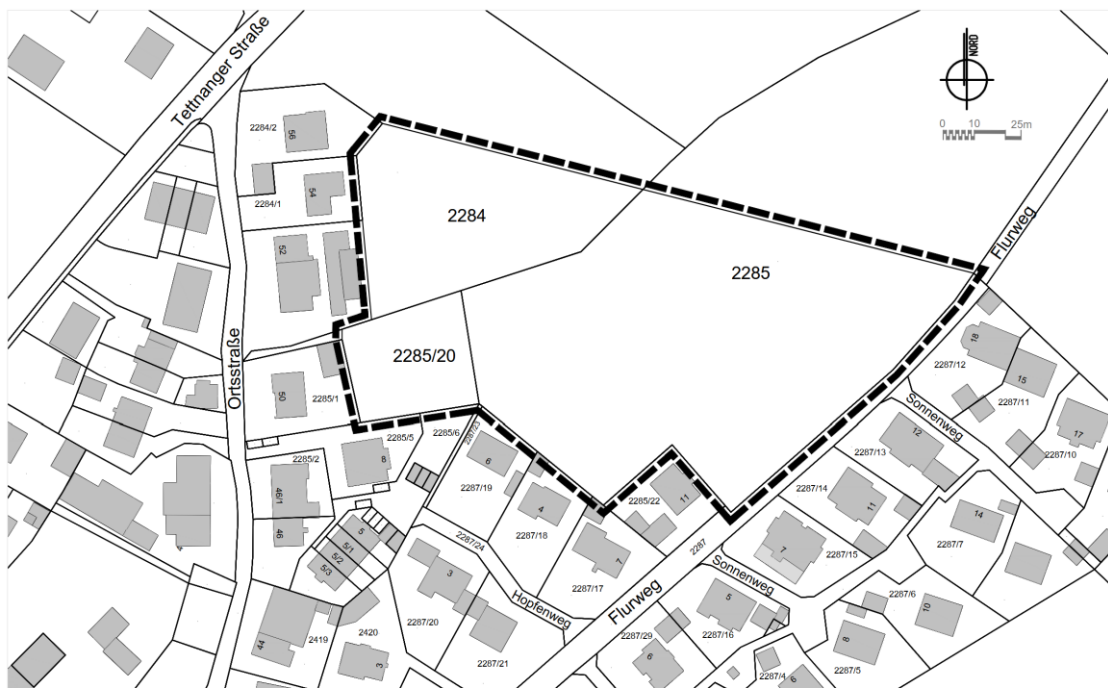


Abb. 2: Abrundungssatzung "Hopfenweg /Flurweg", Lageplan vom 14.12.1998, ohne Maßstab

Der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen hat am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Flurweg“ beschlossen. Der Geltungsbereich bezieht auch das Grundstück mit ein, für welches diese Abrundungssatzung aufgestellt wird. Bislang wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weiterverfolgt. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans würde die Abrundungssatzung außer Kraft treten und die planungsrechtliche Situation sich nach dem Bebauungsplan richten. Da die Weiterführung des Bebauungsplanes derzeit nicht absehbar ist, wird die Abrundungssatzung zur Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 2284 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgestellt.



Gemeinde Langenargen
Bebauungsplan "Flurweg"
Planfassung 09.12.2019

Abb. 3: Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss BPL „Flurweg“, ohne Maßstab

2. PLANINHALT

2.1 Plangebiet und heutige Nutzung

Oberdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Langenargen. Oberdorf liegt ca. 5,5 km nordöstlich der Langenargener Ortsmitte und nördlich der Bundesstraße 31. Der Ortsteil ist durch eine gewachsene Siedlungsstruktur geprägt und komplett von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Ortsteil befinden sich auch noch einige landwirtschaftliche Betriebe. Im westlichen Teil von Oberdorf verläuft die K7706 „Tettnanger Straße“, die Langenargen mit Tettngang verbindet.



Abb. 4: Luftbild, LUBW Kartendienst, ohne Maßstab

Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche genutzt.

2.2 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung der Abrundungssatzung hat die Einbindung eines weiteren Grundstücks in den Geltungsbereich der Satzung zum Ziel. Dabei werden die Grundzüge der bestehenden Satzung „Hopfenweg/ Flurweg“ nicht geändert. Städtebauliches Ziel ist weiterhin, eine harmonische, ortsbildverträgliche, Maßvolle bauliche Entwicklung als Eigenentwicklung zu ermöglichen.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um einen einheitlichen Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude vorzugeben, wird die Anzahl der Geschosse (2 Vollgeschosse) festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird als Grundflächenzahl angegeben und orientiert sich am geplanten Gebäude des Bauherrn sowie an der Umgebungsbebauung. Zur Klarstellung wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Alles Weitere ist nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) zu bewerten.

2.4 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende öffentliche Straßen- & Wegenetz. Ein weiterer Ausbau im Zuge der Abrundungssatzung ist nicht beabsichtigt. Je nach Bebauungs- und Grundstückssituation kann eine private Erschließungsmaßnahme zur Sicherung der Erschließung notwendig sein. Die Kosten sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.

Ver- & Entsorgung

Der Bereich Oberdorf ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit den sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung des Abwassers ist über das vorhandene Netz möglich. Je nach Bebauungs- und Grundstückssituation kann eine private Erschließungsmaßnahme zur Sicherung der Erschließung notwendig sein. Die Kosten sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.

3. UMWELTSCHUTZ

3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

	Schutzgut	Bedeutung	Auswirkungen
1	Mensch / Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Es sind keine erheblichen zusätzlichen Immissionen zu erwarten • Ortsrandlage, geringe Verkehrsmehrbelastung 	➤ Keine erheblichen Auswirkungen
2	Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche durch die Nutzung als Grünfläche bereits vorgeprägt • Keine bekannten Schutzgebiete betroffen • Keine Hinweise auf streng geschützte Arten 	➤ Geringe Auswirkungen <i>Hinweis: Eine Artenschutzrechtliche Prüfung bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten</i>
3	Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe zusätzliche Bodenversiegelung • Keine bekannten Altlasten • Bodenfunktionen werden nicht erheblich beeinträchtigt 	➤ Geringe Auswirkungen
4	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Oberflächengewässer betroffen • Keine Lage in Überschwemmungsgebieten • Niederschlagswasser kann ortsüblich versickert / abgeführt werden 	➤ Keine erheblichen Auswirkungen
5	Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Versiegelung ohne relevante Auswirkungen auf das Lokalklima 	➤ Keine erheblichen Auswirkungen
6	Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Abrundung des Ortsrands • Anpassung an bestehende Bebauungsstruktur • Keine Zersiedlung des Außenbereichs 	➤ Geringe Auswirkungen
7	Kultur- & Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler betroffen 	➤ Keine Auswirkungen
8	Wechselwirkungen	Keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	
<p>Durch die Abrundungssatzung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Eingriffe werden im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens beurteilt. Es sind die Artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG zu beachten.</p>			

Aufgestellt:

Langenargen, den xx.xx.xxxx

Bürgermeister

Udo Kienzle

Kienzle Vögele Blasberg GmbH