Langenargen
Wohnraum- und Flächenanalyse
Anlage 2: Flächensteckbriefe

pp a|s

Bewertungskriterien

Kriterien zur Bewertung der Herausforderungen bei der Flächenentwicklung

Lage und Einbindung

	Gering	Mittel	Hoch
Strukturelle Einbindung	Vollintegrierter Standort	Arrondierung (Abrundung) des Siedlungsrands bzw. Ergänzung am Randbereich	Keine Einbindung in den Siedlungszusammenhang (Außenbereich)
Funktionale Einbindung	Lage im Wohngebiet bzw. Lage im Mischgebiet	Lage im Gewerbegebiet	Lage im Landschaftsraum / auf landwirtschaftl. Flächen

Freiraum

	Gering	Mittel	Hoch
Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Naherholungsräume, hochwertige Grünzüge oder Parkanlagen max. 300 m entfernt, stark durchgrünte Wohngebiete	Naherholungsräume, Grünzüge oder Parkanlagen 300 m - 800 m entfernt, angrenzende Wiesen- und Ackerflächen	Keine landschaftliche Einbindung in die Umgebung gegeben
Landwirtschaftliche Bedeutung	Keine landwirtschaftliche Nutzung	Teilbereiche Anbau von Sonderkulturen (z.B. Obst), Agrarflächen	Komplette Fläche Anbau von Sonderkulturen (z.B. Obst), Agrarflächen
Ökologische Bindungen	Keine Bindungen	Teilbereiche Biotopfläche, Schutzgebiet, Wald	Komplette Fläche Biotopfläche, Schutzgebiet, Wald, Überschwämmungsgebiet

Infrastruktur

	Gering	Mittel	Hoch
Zentrumsnähe / Nahversorgung	Ortsmitte Langenargen / Nahversorgungseinrichtung in max. 400 m Entfernung*	Ortsmitte Langenargen / Nahversorgungseinrichtung in max. 1 km Entfernung*	Ortsmitte / Nahversorgungseinrichtung in mehr als 1 km m Entfernung*
Sport- und Freizeitflächen	Sportplätze, Grün-, Wald- und Wasserflächen in max. 500 m Entfernung*	Sportplätze, Grün-, Wald- und Wasserflächen in max. 1 km Entfernung*	Sportplätze, Grün-, Wald- und Wasserflächen in mehr als 1 km Entfernung*
Bildungseinrichtungen**	Kita / Kiga und Grundschule max. 500 m entfernt und weiterführende Schulen, Ausbildungseinrichtungen max. 2 km entfernt*	Kita / Kiga und Grundschule max. 1 km entfernt und weiterführende Schulen, Ausbildungseinrichtungen max. 5 km entfernt*	Kita / Kiga und Grundschule über 1 km entfernt und weiterführende Schulen, Ausbildungseinrichtungen über 5 km entfernt*

*Entfernungen sind jeweils als Durchschnittswert von der Mitte der Potenzialfläche ermessen.
**Entfernungen zu nächstliegenden Bildungseinrichtungen
***Entfernungen zum Bahnhof Langenargen

Mobilität

	Gering	Mittel	Hoch
Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Leistungsfähige Anbindung ist vorhanden	Leistungsfähige Anbindung ist eingeschränkt vorhanden	Leistungsfähige Anbindung ist nicht möglich
Qualität der ÖPNV Anbindung	Entfernung zur Haltestelle max. 300 m*, Anfahrt mind. im Stundentakt	Entfernung zur Haltestelle max. 300 m*, Anfahrt nicht im Stundentakt	Entfernung zur Haltestelle über 300 m*
Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Ortsmitte Langenargen max. 500m (zu Fuß) und Bahnhof*** max. 3 km enfernt (per Rad)*	Ortsmitte Langenargen max. 500m zu Fuß oder Bahnhof*** max. 3 km enfernt (per Rad)*	Weder Ortsmitte Langenargen max. 500m zu Fuß noch Bahnhof*** max. 3 km enfernt (per Rad)*

Restriktionen

	Gering	Mittel	Hoch
Naturschutzrechtliche Belange	Keine naturschutzrechtlichen Belange	Teilbereiche sind mit naturschutzrechtlichen Belangen belegt	Vollständige Belegung mit naturschutzrechtlichen Belangen
Lärmimmission durch Anlagen oder Verkehrslärm	Keine Lärmimmission	Teils relevante Lärmimmission	Relevante Lärmimmission
Bauverbot Bodenseeufer	Kein Bauverbot	Angrenzende Lage an Bauverbot	Vollständige Lage im Bauverbot
Nutzungskonflikt	Kein Nutzungskonflikt	Geringer Nutzungskonflikt	Relevanter Nutzungskonflikt

Glossar

ha	Hektar
FNP-Darstellung	Flächennutzungsplan-Darstellung
W	Wohnbaufläche
M	Gemischte Baufläche
G	Gewerbliche Bauflächen
SO	Sondergebiet
Grün	Grünflächen
GB	Flächen für Gemeinbedarf
L	Flächen für Landwirtschaft
B-Plan	Bebauungsplan
WE	Wohneinheiten
EW	Einwohner
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
SB	Sonderbaustein

Legende Plan Flächenpotenzial

- Flächenpotenzial (lt. Flächennutzungsplan, Stand 2019)
- Flächenpotenzial (Prüffläche)
- Umstrukturierungspotenzial (Prüffläche)
- Baulücke (lt. Baulückenkataster, Stand 2014)
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal Einzelgebilde
- Natura 2000 - FFH-Gebiet
- Natura 2000 - Vogelschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Offenlandbiotop
- Waldbiotop
- Wald
- HQ100

Flächensteckbriefe

1 Hungerberg Seite 10

2 Föhrenweg Seite 12

3 Sportanlagen Seite 14

4 Mooser Weg Seite 16

5 Schussenweg Seite 18

6 Seewiesen Seite 20

7 Jahnstraße Seite 22

8 Friedhofstraße Seite 24

9 Oberdorfer Straße Seite 26

10 Bildstock Seite 28

11 Untere Seestraße Seite 30

12 Bleichweg Seite 32

13 Tettnanger Straße Seite 34

14 Ortsstraße Seite 36

15 Mückle Seite 38

Übersicht Wohnraumpotenzial

Flächenkennzeichnung	Flächengröße	Überschlägig ermitteltes Wohnraumpotenzial *		Gesamtbewertung Rahmenbedingungen und Restriktionen	Gesamtbewertung Potenzial-Risiko-Bewertung			
		Ø Bruttowohndichte (50 EW/ha)	Max. Bruttowohndichte (90 EW/ha)		Q	N	F	K **
1 Hungerberg	0,29 ha	7 WE	-					
2 Föhrenweg	1,36 ha	34 WE	-					
3 Sportanlagen Ost	0,81 ha	20 WE	bis 36 WE					
3 Sportanlagen West	1,35 ha	34 WE	bis 64 WE					
4 Mooser Weg	1,09 ha	27 WE	-					
5 Schussenweg	0,28 ha	< 7 WE	-					
6 Seewiesen	0,62 ha	16 WE	-					
7 Jahnstraße	1,56 ha	39 WE	bis 70 WE					
8 Friedhofstraße	3,29 ha	82 WE	bis 148 WE					
9 Oberdorfer Straße Süd	2,21 ha	55 WE	bis 99 WE					
9 Oberdorfer Straße Nord	3,48	87 WE	bis 157 WE					
10 Bildstock	2,39 ha	60 WE	bis 107 WE					
11 Untere Seestraße	0,29 ha	7 WE	bis 13 WE					
12 Bleichweg	2,57 ha	64 WE	bis 116 WE					
13 Tettnanger Straße	0,45 ha	< 11 WE	-					
14 Ortsstraße	0,64 ha	16 WE	-					
15 Mückle	1,15 ha	< 29 WE	-					

* bei einer Haushaltsgröße von 2,0 Einwohner je Wohneinheit
**Q=Stadtbild und Quartiersidentität, N=Nachbarschaft und Freiraum, W=Wohnumfeld und Freiraum, K=Klimaschutz und Umwelt

Tabelle: Darstellung der qualitativen und quantitativen Bewertung

BIERKELLER-TUNISWALD

HUNGERBERG 01

Luftbild

Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	2.900 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Flächen für die Landwirtschaft, LSG
Planungsrecht	§35 BauGB
Anzahl der Flurstücke	3
Nachbarschaften	Wohnen, Wald

BESONDERHEITEN

- Die Prüffläche liegt vollständig im Außenbereich und innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets.
- Die nördlich angrenzenden Waldflächen sind als Natura 2000-Flächen festgesetzt.

EMPFEHLUNG

Eine behutsame Arrondierung des Siedlungsbereichs ist aus rein städtebaulicher Perspektive vertretbar, wenn auch der Flächenzuschnitt nur eine geringe bauliche Dichte erwarten lässt.

Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen ist jedoch von einer Flächenentwicklung abzusehen.

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Arrondierung des Siedlungsrands			
▪ Funktionale Einbindung	Lage auf landwirtschaftlichen Flächen			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Waldflächen in direkter Umgebung			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Keine landwirtschaftliche Nutzung			
▪ Ökologische Bindungen	Komplette Fläche Landschaftsschutzgebiet			
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (2 km), Nahversorger (1,9 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (0,6 km), Strandbad (1,4 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (1,4 km), Bildungszentrum (5 km)			
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (400 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (2,5 km), Bahnhof (2,3 km), Bodensee (1200 m)			
Restriktionen				
▪ Naturschutzrechtliche Belange	Gesamtfläche im Landschaftsschutzgebiet			
Gesamtbewertung				

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

FLÄCHENAKTIVIERUNG

		Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont	Keine bauliche Entwicklung			

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

	<	Ø*	>
Bruttowohndichte			

	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung			

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)

BIERKELLER-TUNISWALD

FÖHRENWEG 02

Luftbild

Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	13.600 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Wohnbauflächen, Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft, Altablagerungen, LSG
Planungsrecht	§35 BauGB
Anzahl der Flurstücke	8
Nachbarschaften	Landwirtschaft, Wohnen, Wald

BESONDERHEITEN

- Im östlichen Teilbereich zwischen Hungerberg und Föhrenweg ist von relevanten Altablagerungen (rekultivierte Deponie) auszugehen. Der Bereich ist heute durch einen prägenden Baumbestand gekennzeichnet.
- Der westliche Teilbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet.
- Im Süden grenzt auf dem Areal der ehemaligen Obstsaftfabrik die aktuelle Entwicklungsfläche eines Wohnquartier mit mehr als 100 Wohneinheiten an.

EMPFEHLUNG

Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen (Landschaftsschutzgebiet) und Altlastrestriktionen ist die Prüffläche nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung	Lage auf landwirtschaftlichen Flächen			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Waldflächen in direkter Nähe			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Teilbereiche Agrarflächen			
▪ Ökologische Bindungen	Teilbereiche Landschaftsschutzgebiet			
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (1,9 km), Nahversorger (1,7 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (0,5 km), Strandbad (1,3 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (1,5 km), Bildungszentrum (5 km)			
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (300 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (2,3 km), Bahnhof (2,1 km), Bodensee (1300 m)			
Restriktionen				
▪ Naturschutzrechtliche Belange	Teilbereiche im Landschaftschutzgebiet; Altablagerungen			
Gesamtbewertung				

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

FLÄCHENAKTIVIERUNG

		Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont	Keine bauliche Entwicklung			

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

	<	Ø*	>
Bruttowohndichte			
	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung			

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)

BIERKELLER-TUNISWALD — SPORTANLAGEN 03

Luftbild

Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	21.600 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Wohnbauflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Spielplatz, Sonderbauflächen
Planungsrecht	B -Plan Bierkeller Tuniswald, B-Plan Sportanlagen
Anzahl der Flurstücke	8
Nachbarschaften	Sportanlagen, Wohnen

BESONDERHEITEN

- Relevante Belastungen durch Freizeit- und Sportlärm (Tennisanlagen, Sportplatz); Lärmschutz durch Wallanlagen
- Prägende Obstanbauflächen (westliche Teilfläche) und Spielplatzflächen (östliche Teilfläche)
- Teilfläche ist kommunales Eigentum.

EMPFEHLUNG

Eine Flächenentwicklung ist nur im Rahmen einer Neustrukturierung der benachbarten Sportflächen vorstellbar. Bei einem mittelfristig absehbaren Sanierungsbedarf des Sportplatzes kann, eine Verlagerung nach Süden vorausgesetzt, die östliche Teilfläche (südlich Kiefernweg) als Flächenpotenzial aktiviert werden. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind dabei zu berücksichtigen. Die Obstanbauflächen könnten dabei von der Entwicklung ausgenommen werden.

Für die westliche Teilfläche wäre eine grundsätzliche Verlagerung der Tennisanlagen Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung. Die Teilfläche wird daher nicht als Potenzialfläche empfohlen.

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Ergänzung am Randbereich			
▪ Funktionale Einbindung	Lage auf landwirtschaftlichen Flächen			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Waldflächen in räumlicher Nähe			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Teilbereiche Agrarflächen			
▪ Ökologische Bindungen	Keine Bindungen			
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (1,5 km), Nahversorger (1,3 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (0,1 km), Strandbad (1,3 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (1,6 km), Bildungszentrum (4,5 km)			
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (250 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (2,1 km), Bahnhof (2 km), Bodensee (1700 m)			
Restriktionen				
▪ Lärmimmission durch Anlagen oder Verkehr	Relevanter Sportlärm durch Tennisanlage			
Gesamtbewertung				

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

FLÄCHENAKTIVIERUNG

	Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont			

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

	<	Ø*	>
Bruttowohndichte			

	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung			

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)

LANGENARGEN

MOOSER WEG 04

Luftbild

Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	10.860 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Flächen für die Landwirtschaft, Bodendenkmal (Gesamtanlage), Ausgleichsflächen, Landschaftsschutzgebiet
Planungsrecht	§35 BauGB
Anzahl der Flurstücke	14
Nachbarschaften	Wohnen, Landschaftsschutzgebiet

BESONDERHEITEN

- Der östliche Teilbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Tettnanger Wald
- Der westliche Teilbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Tettnanger Wald.
- Wesentliche Bereiche sind durch Streuobstwiesen geprägt.
- Ein Teilbereich von 2.600 m² dient als Ausgleichsfläche für den südlichen B-Plan „Gräben V".
- Der Erhalt des „geschützten Grünbestands Höhe" (2000) steht einer baulichen Entwicklung entgegen.
- Bürgerentscheid gegen den B-Plan Entwurf (2018)
- Teilfläche ist kommunales Eigentum.

EMPFEHLUNG

Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen (Landschaftsschutzgebiet, Ausgleichsflächen, Streuobstbestand) wird die Prüffläche nicht für eine bauliche Entwicklung empfohlen. Lage und Flächenzuschnitt lassen nur ein eingeschränktes quantitatives Wohnraumpotenzial hinsichtlich Dichte und typologischer Mischung erwarten. Vor diesem Hintergrund kann der Mooser Weg aus städtebaulicher Perspektive, trotz einzelner Bestandsgebäude, als langfristiger Siedlungsabschluss nach Norden verstanden werden.

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Ergänzung am Randbereich		■	
▪ Funktionale Einbindung	Lage auf landwirtschaftlichen Flächen			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Bodensee und Waldflächen in räumlicher Nähe			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Teilbereiche Agrarflächen			
▪ Ökologische Bindungen	Teilbereiche Landschaftsschutzgebiet, Ausgleichsflächen			
Infrastruktur				■
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (1,6 km), Nahversorger (1,5 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (0,5 km), Strandbad (0,6 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (1,8 km), Bildungszentrum (5 km)			
Mobilität			■	
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung eingeschränkt vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (100 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (2,1 km), Bahnhof (2 km), Bodensee (450 m)			
Restriktionen				■
▪ Naturschutzrechtliche Belange	Teilflächen im Landschaftsschutzgebiet, „geschützten Grünbestands Höhe"			
Gesamtbewertung				■

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität		■	
Nachbarschaft und soziale Mischung		■	
Wohnumfeld und Freiraum			■
Klimaschutz und Umwelt			■
Gesamtbewertung			■

FLÄCHENAKTIVIERUNG

	Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont		■	

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

	<	Ø*	>
Bruttowohndichte		■	

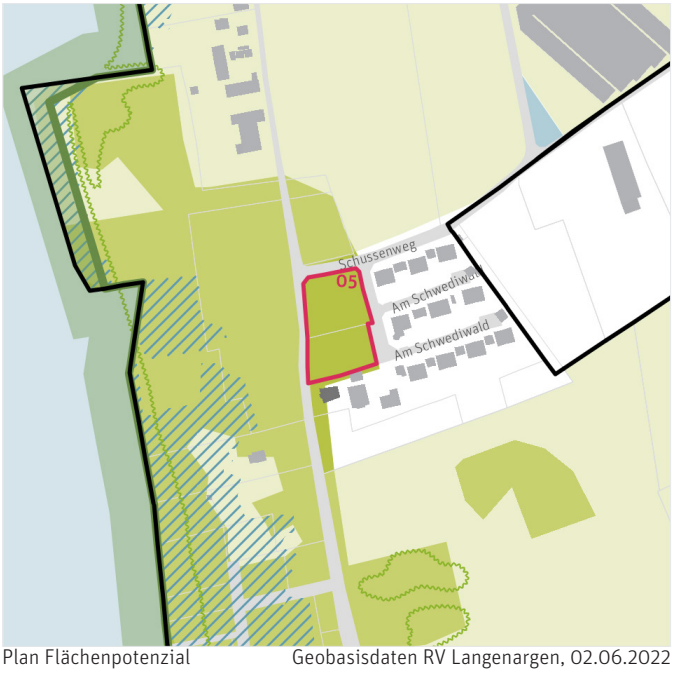
	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung	■	■	

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)

LANGENARGEN

SCHUSSENWEG 05

Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	2.830 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Flächen für Wald
Planungsrecht	§35 BauGB
Anzahl der Flurstücke	2
Nachbarschaften	Wald, Wohnen, Kirche (Einzeldenkmal)

BESONDERHEITEN

- Die Prüffläche ist lt. FNP vollständig als Waldfläche dargestellt und durch einen prägenden Baumbestand gekennzeichnet.
- Südlich der Prüffläche befindet sich die ehemalige französische Garnisonskirche

EMPFEHLUNG

Aus städtebaulicher Perspektive scheint eine Arrondierung der bestehenden Kleinsiedlung nachvollziehbar. Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen (Waldflächen) ist jedoch von einer Flächenentwicklung abzusehen.

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Arrondierung des Siedlungsrands			
▪ Funktionale Einbindung	Lage auf Waldfläche			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Bodensee und Waldflächen in direkter Nähe			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Keine landwirtschaftliche Nutzung			
▪ Ökologische Bindungen	Komplette Fläche Wald			
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (2 km), Nahversorger (1,8 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (0,7 km), Strandbad (0,8 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (2 km), Bildungszentrum (4,8 km)			
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (400 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (2,2 km), Bahnhof (2,1 km), Bodensee (100 m)			
Restriktionen				
▪ Naturschutzrechtliche Belange	Gesamtfläche auf Waldflächen			
Gesamtbewertung				

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

FLÄCHENAKTIVIERUNG

		Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont	Keine bauliche Entwicklung			

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

	<	Ø*	>
Bruttowohndichte			
	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung			

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)

LANGENARGEN

SEEWIESEN 06

Luftbild

Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	6.170 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Regenklärbecken, Einzelbäume, Landschaftsschutzgebiet
Planungsrecht	§35 BauGB
Anzahl der Flurstücke	2
Nachbarschaften	Wohnen, DLRG, Landschaftsschutzgebiet

BESONDERHEITEN

- Die Prüffläche liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet
- Südlich der Prüffläche besteht ein Bauverbot
- Direkte Lage am Bodensee
- Westlich der Prüffläche befinden sich Offenlandbiotope und HQ 100 Flächen.
- Kommunales Eigentum

EMPFEHLUNG

Aus städtebaulicher Perspektive ist eine bauliche Entwicklung nur im Gesamtzusammenhang aller Flächenpotentiale nördlich des Mooser Wegs überhaupt vorstellbar Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen (Landschaftsschutzgebiet) ist die Prüffläche nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Ergänzung am Randbereich			
▪ Funktionale Einbindung	Lage auf Grünfläche			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Bodensee und Waldflächen in direkter Nähe			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Keine landwirtschaftliche Nutzung			
▪ Ökologische Bindungen	Komplette Fläche Landschaftsschutzgebiet			
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (1,6 km), Nahversorger (1,5 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (0,4 km), Strandbad (0,4 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (1,8 km), Bildungszentrum (5,1 km)			
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (200 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (1,8 km), Bahnhof (1,7 km), Bodensee (100 m)			
Restriktionen				
▪ Naturschutzrechtliche Belange	Gesamtfläche im Landschaftsschutzgebiet			
▪ Bauverbot Bodenseeufer	Angrenzend an Bauverbot			
Gesamtbewertung				

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

FLÄCHENAKTIVIERUNG

	Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont			

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

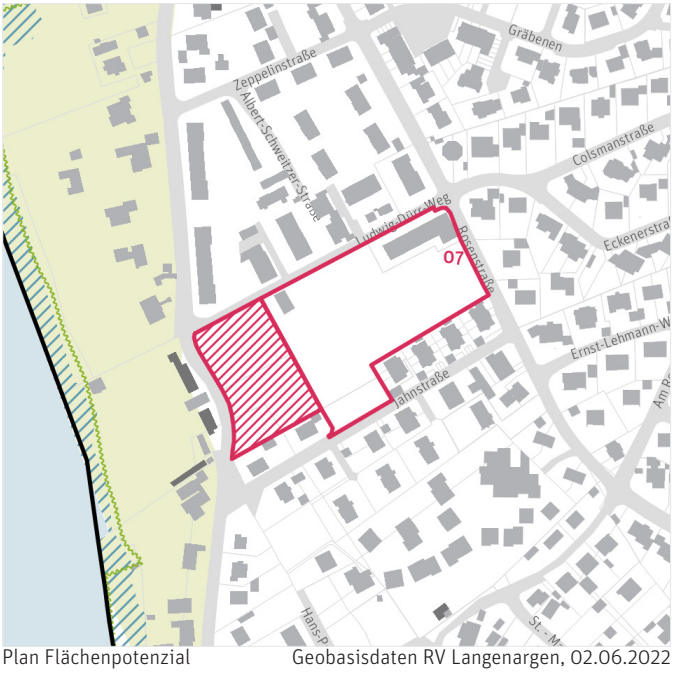
	<	Ø*	>
Bruttowohndichte			
	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung			

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)

LANGENARGEN

JAHNSTRASSE 07

Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	15.570 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Wohnbauflächen, Sportplatz, Parkanlage, Öffentl. Parkflächen
Planungsrecht	§34 BauGB
Anzahl der Flurstücke	5
Nachbarschaften	Strandbad Langenargen, Wohnen

BESONDERHEITEN

- Östliche Teilfläche (Wiesenfläche) ist weitestgehend frei von Restriktionen.
- Westlicher Teilbereich zwischen Untere Seestraße und Jahnstraße durch Parkierungs- und Sportnutzungen geprägt.
- Mögliche Nutzungskonflikte durch Strandbad.
- Integrierte Lage für typologische Mischung sowie Sonderwohnformen geeignet.
- Teilfläche ist kommunales Eigentum.

EMPFEHLUNG

Die östliche Teilfläche ist aufgrund ihrer integrierten Lage bei vergleichsweise geringen Restriktionen in besonderer Weise für eine Wohnflächenentwicklung geeignet. Der Parkplatz bietet im Zusammenspiel mit den angrenzenden Sportflächen ein zusätzliches Umstrukturierungspotenzial. Bei Bündelung der Nutzungen (Parkdeck plus Sportangebote Dachfläche oder Integration Parken in Geschosswohnungsbau) können zusätzliche Flächenpotenziale generiert werden.

Um die Potenziale des Standorts optimal zu nutzen und Nutzungskonflikte (Verkehrs-, Freizeit- und Sportlärm) zu minimieren, wird empfohlen beide Teilbereiche in die Entwicklung einzubeziehen. Die integrierte Lage bietet die Chance einer angebotsdifferenzierten Quartiersentwicklung.

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung	Lage auf Parkanlage, Sportplatz			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Bodensee in direkter Nähe			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Keine landwirtschaftliche Nutzung			
▪ Ökologische Bindungen	Keine Bindungen			
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (1,2 km), Nahversorger (1,2 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (0,1 km), Strandbad (0,1 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (1,5 km), Bildungszentrum (5,2 km)			
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (100 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (1,5 km), Bahnhof (1,4 km), Bodensee (200 m)			
Restriktionen				
▪ Lärmimmission durch Anlagen oder Verkehr	Teils relevanter Sportlärm durch Strandbad			
Gesamtbewertung				

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

	Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont			

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

	<	Ø*	>
Bruttowohndichte			
	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung			

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)

LANGENARGEN

FRIEDHOFSTRASSE 08

Luftbild

Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	32.930 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Flächen für Landwirtschaft, Einzelbäume, Dauerkleingärten, Sonderbauflächen (Planung), Regenklärbecken, Pumpwerk Abwasser
Planungsrecht	(Zwischen Friedhofstraße und Friedrichshafenerstraße)
Anzahl der Flurstücke	12
Nachbarschaften	Bahnanlagen, Gärtnerei, Spielplatz, Skatepark, Wohnen

BESONDERHEITEN

- Eine langfristige Umstrukturierung des Sondergebiets Sozialist die Voraussetzung für eine Wohnbauentwicklung
- Eine Erweiterung des Siedlungskörpers nördlich der Bahnanlagen ist nicht anzustreben
- Verlust von Kleingärten bei Entwicklung

EMPFEHLUNG

Aus städtebaulicher Perspektive ist eine Erweiterung des Siedlungskörpers nördlich der Bahnanlagen in diesem Bereich aufgrund der geringen baulichen Vorprägung nicht anzustreben und nur im Zusammenhang mit einer grundsätzlichen Umstrukturierung der Sondergebietsflächen vorstellbar.

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Ergänzung am Randbereich			
▪ Funktionale Einbindung	Lage auf landwirtschaftlichen Flächen			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Bodensee in der Nähe, angrenzende Ackerflächen			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Komplette Fläche Agrarflächen, Anbau von Sonderkulturen			
▪ Ökologische Bindungen	Keine Bindungen			
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (0,7 km), Nahversorger (0,6 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (0,6 km), Strandbad (0,6 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (0,9 km), Bildungszentrum (4,7 km)			
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (100 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (1 km), Bahnhof (0,8 km), Bodensee (350 m)			
Restriktionen				
▪ Lärmimmissionen durch Anlagen oder Verkehr	Relevanter Verkehrslärm durch Bahnanlagen			
Gesamtbewertung				

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

FLÄCHENAKTIVIERUNG

	Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont			

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

	<	Ø*	>
Bruttowohndichte			

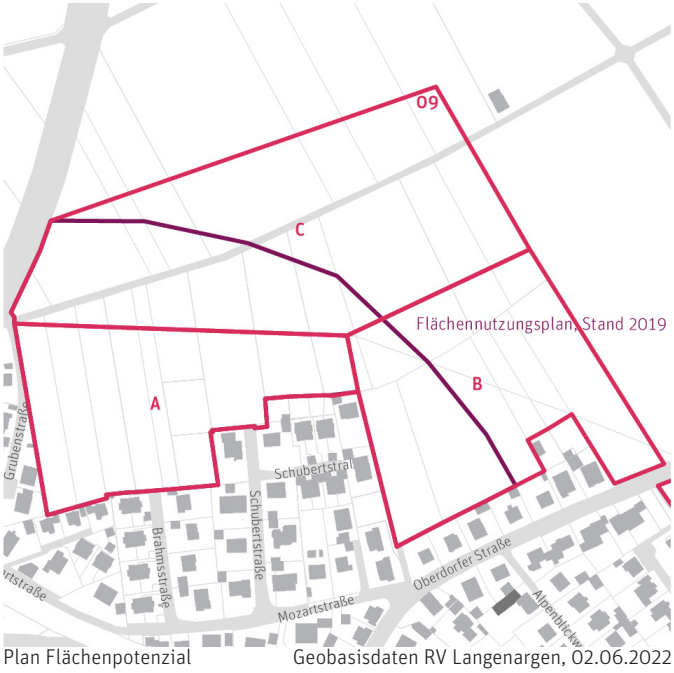
	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung			

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)

LANGENARGEN

OBERDORFER STRASSE 09

Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	56.930 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen (Planung), Einzelbäume, Ausgleichsflächen, Bodendenkmal (Gesamtanlage), Bahnanlagen (Planung)
Planungsrecht	§35 BauGB
Anzahl der Flurstücke	27
Nachbarschaften	Wohnen, Landwirtschaft

BESONDERHEITEN

- Flächen sind überwiegend durch Kleingärten und Obstbauflächen geprägt.
- Teilfläche ist kommunales Eigentum.

EMPFEHLUNG

Aus städtebaulicher Perspektive ist eine Erweiterung des Siedlungskörpers vorstellbar und in der Erschließungsstruktur bereits angelegt. Trotz der damit verbundenen Eingriffe in Garten- und Obstbauflächen wird eine Flächenentwicklung in den südlichen Teilbereichen (A, B) empfohlen.

Ein von der Flächennutzungsplandarstellung abweichender Umgriff kann gewährleisten, die Flächen bei Bedarf langfristig nach Norden weiterzuentwickeln. Flächengröße und Lage bieten die Chance einer angebotsdifferenzierten Quartiersentwicklung.

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Ergänzung am Randbereich			
▪ Funktionale Einbindung	Lage auf landwirtschaftlichen Flächen, teilweise geplante Wohnbaufläche			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Bodensee in der Nähe, angrenzende Ackerflächen			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Komplette Fläche Agrarflächen			
▪ Ökologische Bindungen	Keine Bindungen			
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (0,5 km), Nahversorger (0,3 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (0,7 km), Strandbad (1 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (0,6 km), Bildungszentrum (4,3 km)			
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (300 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (0,6 km), Bahnhof (0,4 km), Bodensee (750 m)			
Restriktionen				
Gesamtbewertung				

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

FLÄCHENAKTIVIERUNG

	Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont		A, B	C

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

	<	Ø*	>
Bruttowohndichte			
	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung			

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)

LANGENARGEN

BILDSTOCK 10

Luftbild

Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	23.870 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Flächen für die Landwirtschaft, Ausgleichsflächen, Öffentl. Parkflächen, Einzelbäume
Planungsrecht	Vorhabensbezogener BPlan Parkplatz Vetter; Private Grünfläche, Parkplätze
Anzahl der Flurstücke	7
Nachbarschaften	Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft

BESONDERHEITEN

- Gewerbenutzungen in direkter Nachbarschaft.
- Südwestlicher Teilbereich durch Parkplatzangebote des benachbarten Gewerbebetriebs genutzt.
- Übrige Flächen überwiegend durch Wiesen- und Obstbauflächen geprägt.

EMPFEHLUNG

Eine Wohnbauentwicklung ist unter Voraussetzung einer Umstrukturierung der Parkplatzflächen des Gewerbebetriebs (Parkdeck, Alternativstandort) vorstellbar. Die daraus resultierende Nachbarschaft von Wohnen und gewerblichen (Bestand-)Nutzungen erfordert geeignete städtebauliche bzw. typologische Lösungen. Eine stufenweise Entwicklung ist möglich.

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung	Lage auf landwirtschaftlichen Flächen			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Bodensee in der Nähe, angrenzende Ackerflächen			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Teilbereiche Agrarflächen			
▪ Ökologische Bindungen	Keine Bindungen			
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (0,4 km), Nahversorger (0,3 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (0,8 km), Strandbad (1,4 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (0,4 km), Bildungszentrum (4 km)			
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (250 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (0,6 km), Bahnhof (0,3 km), Bodensee (850 m)			
Restriktionen				
▪ Nutzungskonflikt mit Gewerbe	Geringer Nutzungskonflikt mit angrenzendem Gewerbe			
▪ Lärmimmissionen durch Anlagen oder Verkehr	Teils relevanter Verkehrslärm durch Bahnanlagen			
Gesamtbewertung				

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

FLÄCHENAKTIVIERUNG

	Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont			

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

	<	Ø*	>
Bruttowohndichte			

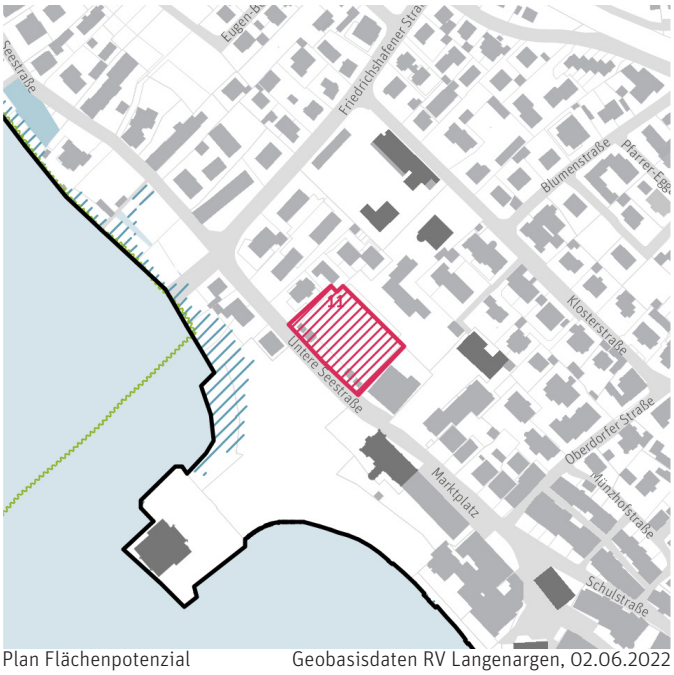
	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung			

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)

LANGENARGEN

UNTERE SEESTRASSE 11

Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	2.850 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Öffentliche Parkierungsflächen
Planungsrecht	§34 BauGB
Anzahl der Flurstücke	2
Nachbarschaften	Wohnen, Schlosspark Langenargen, Mischgebiet

BESONDERHEITEN

- Öffentliche Parkierungsflächen Schlossanlage.
- Kommunales Eigentum

EMPFEHLUNG

Eine bauliche Arrondierung im Bereich der heutigen Parkplatzflächen aus städtebaulicher Perspektive denkbar, zugleich aber verbunden mit einer hohen Verantwortung gegenüber der Ensemblewirkung von Schloss und dessen Freianlagen. Im Falle einer baulichen Neuordnung der Parkierungsflächen erscheint der Standort für Wohnnutzungen jedoch nur in geringem Maße geeignet.

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung	Lage auf Parkplatz Schlossanlage			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Bodensee in direkter Nähe			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Keine landwirtschaftliche Nutzung			
▪ Ökologische Bindungen	Keine Bindungen			
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (0,3 km), Nahversorger (0,4 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (1 km), Strandbad (1 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (0,6 km), Bildungszentrum (4,5 km)			
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (450 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (0,5 km), Bahnhof (0,7 km), Bodensee (150 m)			
Restriktionen				
▪ Nutzungskonflikt mit Schlossanlage	Relevanter Nutzungskonflikt mit angrenzendem Schloss			
	Gesamtbewertung			

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

FLÄCHENAKTIVIERUNG

	Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont			

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

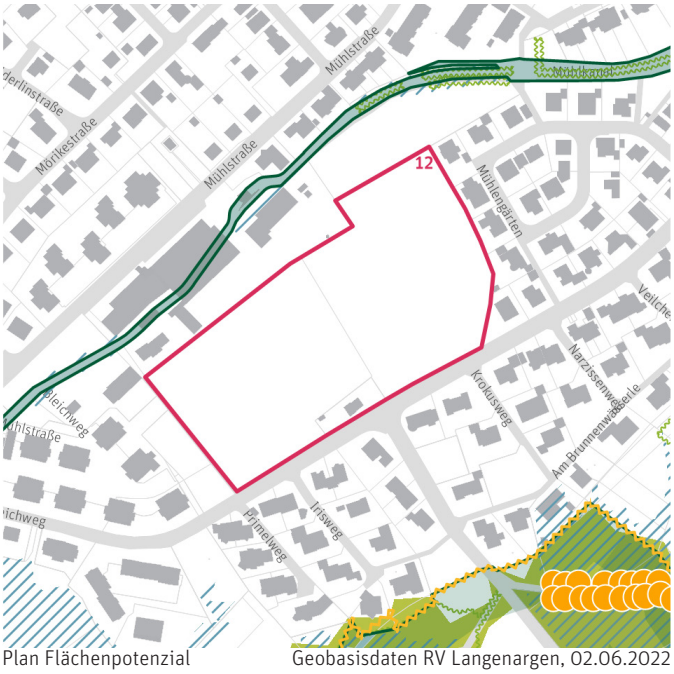
	<	Ø*	>
Bruttowohndichte			
	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung			

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)

LANGENARGEN

BLEICHWEG 12

Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	25.730 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Parkanlage, Öffentliche Parkflächen, Pumpwerk Abwasser
Planungsrecht	§34 BauGB
Anzahl der Flurstücke	3
Nachbarschaften	Wohnen, Mischgebiet

BESONDERHEITEN

- Westlicher Teilfläche durch Obstbauflächen geprägt.
- Östlicher Teilbereich durch Wiesenflächen und räumliche Nähe zum Kanal gekennzeichnet.
- Im Umfeld des Kanals liegen keine grundsätzlichen Restriktionen aus dem Hochwasserschutz (HQ100) vor.
- Integrierte Lage für typologische Mischung sowie Sonderwohnformen geeignet.
- Teilfläche ist kommunales Eigentum.

EMPFEHLUNG

Die Prüffläche ist aufgrund ihrer integrierten Lage und hohem Freiraumpotenzial (Kanal) bei vergleichsweise geringen Restriktionen in besonderer Weise für eine Wohnflächenentwicklung geeignet und bietet die Chance einer angebotsdifferenzierten Quartiersentwicklung. Der mit einer baulichen Entwicklung verbundene Verlust von Grünstrukturen ist durch eine qualifizierte Freiraumgestaltung im Zusammenhang mit dem Gewässerlauf zu

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung	Lage auf Parkanlage			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Bodensee in der Nähe, angrenzende Ackerflächen			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Komplette Fläche Agrarflächen			
▪ Ökologische Bindungen	Keine Bindungen			
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (0,7 km), Nahversorger (0,7 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (1,6 km), Strandbad (2 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (0,4 km), Bildungszentrum (3,5 km)			
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (400 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (1 km), Bahnhof (1,1 km), Bodensee (450 m)			
Restriktionen				
	Gesamtbewertung			

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

FLÄCHENAKTIVIERUNG

	Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont			

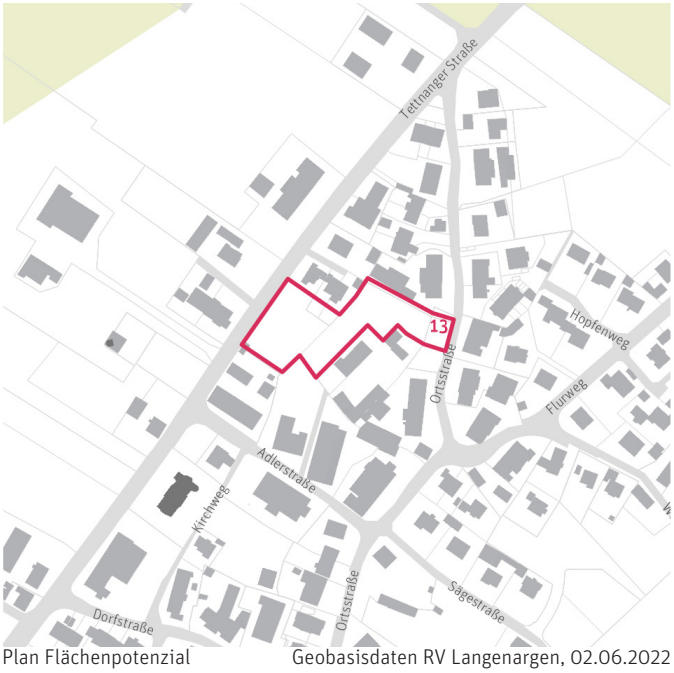
QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

	<	Ø*	>
Bruttowohndichte			
	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung			

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)

OBERDORF — TETTNANGER STRASSE 13

Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	4.470 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Gemischte Bauflächen, Bodendenkmal (Gesamtanlage)
Planungsrecht	§34 BauGB
Anzahl der Flurstücke	7
Nachbarschaften	Mischgebiet

BESONDERHEITEN

- Innerörtliche Freifläche mit kleinteiligen Grundstückszuschnitten und einzelnen prägenden Baumgruppen.

EMPFEHLUNG

Eine behutsame Innenentwicklung erscheint aus städtebaulicher Perspektive trotz der Wertigkeit und Bedeutung als innerörtliche Freifläche grundsätzlich vertretbar, sofern prägende Grünstrukturen erhalten und in die Entwicklung einbezogen werden können.

Aufgrund des Flächenzuschnitts ist jedoch nur eine geringe bauliche Nutzung zu erwarten und das Flächenpotenzial insgesamt als gering einzustufen.

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung	Lage im Mischgebiet			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Hochwertige Grünzüge in räumlicher Nähe			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Keine landwirtschaftliche Nutzung			
▪ Ökologische Bindungen	Keine Bindungen			
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (3,3 km), Nahversorger (2,1 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (2,4 km), Strandbad (3,7 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (3,2 km), Bildungszentrum (3,4 km)			
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (1450 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (3,7 km), Bahnhof (3,4 km), Bodensee (3900 m)			
Restriktionen				
Gesamtbewertung				

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

FLÄCHENAKTIVIERUNG

	Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont			

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

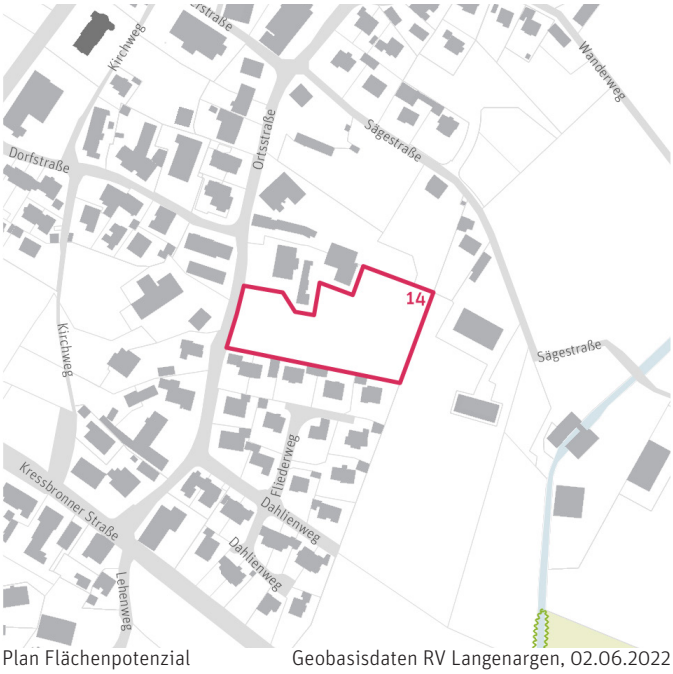
	<	Ø*	>
Bruttowohndichte			

	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung			

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)

OBERDORF — ORTSSTRASSE 14

Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	6.410 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Flächen für die Landwirtschaft, Einzelbäume, Gemischte Bauflächen, Bodendenkmal (Gesamtanlage)
Planungsrecht	§34 BauGB
Anzahl der Flurstücke	1
Nachbarschaften	Wohnen, Mischgebiet, Landwirtschaft

BESONDERHEITEN

- Flächen sind überwiegend durch Garten- und Obstbauflächen geprägt.
- Nachbarschaft zum projektierten Wohngebiet am Fliederweg

EMPFEHLUNG

Eine behutsame Innenentwicklung erscheint aus städtebaulicher Perspektive grundsätzlich vertretbar. Der mit einer baulichen Entwicklung verbundene Verlust von Grünstrukturen ist durch eine qualifizierte Freiraumgestaltung zu kompensieren. Synergie und typologische Angebotsergänzungen mit dem benachbarten Wohngebiet am Fliederweg sind anzustreben.

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung	Lage auf landwirtschaftlichen Flächen			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Hochwertige Grünzüge in räumlicher Nähe			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Teilbereiche Agrarflächen			
▪ Ökologische Bindungen	Keine Bindungen			
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (3,1 km), Nahversorger (1,9 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (2,3 km), Strandbad (3,6 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (3 km), Bildungszentrum (3,2 km)			
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (1300 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (3,4 km), Bahnhof (3,1 km), Bodensee (3500 m)			
Restriktionen				
Gesamtbewertung				

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

FLÄCHENAKTIVIERUNG

	Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont			

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

	<	Ø*	>
Bruttowohndichte			

	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung			

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)

MÜCKLE

MÜCKLE 15

Luftbild

Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe	11.530 m²
Aktuelle FNP Darstellung	Flächen für die Landwirtschaft, Einzelbäume, Landschaftsschutzgebiet
Planungsrecht	kein Planungsrecht
Anzahl der Flurstücke	2
Nachbarschaften	Landwirtschaft, Wohnen

BESONDERHEITEN

- Die Prüffläche liegt vollständig im Außenbereich und innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets.

EMPFEHLUNG

Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen (Landschaftsschutzgebiet) ist die Prüffläche nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Priorisierte Empfehlung | Langfristige Empfehlung | Nachrangige Empfehlung | Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN

		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung	Keine Einbindung in den Siedlungszusammenhang			
▪ Funktionale Einbindung	Lage auf landwirtschaftlichen Flächen			
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Waldflächen in direkter Nähe			
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung	Komplette Fläche Agrarflächen			
▪ Ökologische Bindungen	Komplette Fläche Landschaftsschutzgebiet			
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	Zentrum (4,9 km), Nahversorger (3,1 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	Sportanlage (3,6 km), Strandbad (5,1 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	Grundschule (3,5 km), Bildungszentrum (3,6 km)			
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Anbindung vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	Bushaltestelle (800 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Zentrum (5,4 km), Bahnhof (5,2 km), Bodensee (5,8 m)			
Restriktionen				
▪ Naturschutzrechtliche Belange	Gesamtfläche im Landschaftsschutzgebiet			
Gesamtbewertung				

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

FLÄCHENAKTIVIERUNG

		Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont	Keine bauliche Entwicklung			

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

	<	Ø*	>
Bruttowohndichte			
	EFH	MFH	SB
Typologie und Mischung			

*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)