

**Langenargen**  
**Wohnraum- und Flächenanalyse**  
**Anlage 2: Flächensteckbriefe**

# Bewertungskriterien

## Kriterien zur Bewertung der Herausforderungen bei der Flächenentwicklung

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

| Freiraum  |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   |  Gering                    |  Mittel                  |  Hoch |
| <b>Landschaftliche Einbindung in die Umgebung</b> | 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                                 |
| <b>Landwirtschaftliche Bedeutung</b>              | Keine landwirtschaftliche Nutzung   | Teilbereiche Anbau von Sonderkulturen (z.B. Obst), Agrarflächen   | Komplette Fläche Anbau von Sonderkulturen (z.B. Obst), Agrarflächen                      |
| <b>Ökologische Bindungen</b>                      | Keine Bindungen   | Teilbereiche Biotopfläche, Schutzgebiet, Wald   | Komplette Fläche Biotopfläche, Schutzgebiet, Wald, Überschwemmungsgebiet                 |




  




| Infrastruktur                       |  |   |   |
|-------------------------------------|--|---|---|
|                                     |  Gering                               |  Mittel                              |  Hoch                              |
| <b>Zentrumsnähe / Nahversorgung</b> | Ortsmitte Langenargen / Nahversorgungseinrichtung in max. 400 m Entfernung*  | Ortsmitte Langenargen / Nahversorgungseinrichtung in max. 1 km Entfernung*  | Ortsmitte / Nahversorgungseinrichtung in mehr als 1 km Entfernung*  |
| <b>Sport- und Freizeitflächen</b>   | 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*  |
| <b>Bildungseinrichtungen**</b>      | 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 ermesen.

\*\*Entfernungen zu nächstliegenden Bildungseinrichtungen

\*\*\*Entfernungen zum Bahnhof Langenargen

| Mobilität  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  Gering |  Mittel |  Hoch   |
| <b>Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz</b> | Leistungsfähige Anbindung ist vorhanden  | Leistungsfähige Anbindung ist eingeschränkt vorhanden                                    | Leistungsfähige Anbindung ist nicht möglich  |
| <b>Qualität der ÖPNV Anbindung</b>                     | 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*   |
| <b>Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad</b>  | Ortsmitte Langenargen max. 500m (zu Fuß) und Bahnhof*** max. 3 km entfernt (per Rad)*    | Ortsmitte Langenargen max. 500m zu Fuß oder Bahnhof*** max. 3 km entfernt (per Rad)*     | Weder Ortsmitte Langenargen max. 500m zu Fuß noch Bahnhof*** max. 3 km entfernt (per Rad)* |




| Restriktionen  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  Gering |  Mittel |  Hoch |
| <b>Naturschutzrechtliche Belange</b>                 | Keine naturschutzrechtlichen Belange   | Teilbereiche sind mit naturschutzrechtlichen Belangen belegt                               | Vollständige Belegung mit naturschutzrechtlichen Belangen                                  |
| <b>Lärmimmission durch Anlagen oder Verkehrslärm</b> | Keine Lärmimmission  | Teils relevante Lärmimmission  | Relevante Lärmimmission  |
| <b>Bauverbot Bodenseeufer</b>                        | Kein Bauverbot   | Angrenzende Lage an Bauverbot  | Vollständige Lage im Bauverbot   |
| <b>Nutzungskonflikt</b>                              | 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

| Flächen-<br>kennzeichnung  | Flächengröße | Überschlägig ermitteltes<br>Wohnraumpotenzial * |  | Gesamt-<br>bewertung<br><br>Rahmenbe-<br>dingungen<br>und Restrik-<br>tionen          | Gesamt-<br>bewertung<br><br>Potenzial-<br>Risiko-<br>Bewertung                        |   |   |   |
|----------------------------|--------------|---|--|---|---|---|---|---|
|                            |              | Ø Bruttowohn-<br>dichte<br>(50 EW/ha)           | Max. Brutto-<br>wohndichte<br>(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 Tettninger Straße     | 0,45 ha      | < 11 WE   | -  |  |  |  |  |  |
| 14 Ortsstraße              | 0,64 ha      | 16 WE   | -  |  |  |  |  |  |
| 15 Mücke                   | 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 m<sup>2</sup>

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

### Lage und Einbindung

- Strukturelle Einbindung  Arrondierung des Siedlungsrandes
- 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

### Ortsbild und Quartiersidentität

### Nachbarschaft und soziale Mischung

### Wohnumfeld und Freiraum

### Klimaschutz und Umwelt

### Gesamtbewertung

## FLÄCHENAKTIVIERUNG

### Zeithorizont

Keine bauliche Entwicklung

## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

### Bruttowohndichte

### Typologie und Mischung

<  $\emptyset^*$  >

EFH MFH SB

\*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 m<sup>2</sup>

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 Obstsafffabrik die aktuelle Entwicklungsfläche eines Wohnquartiers 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 &amp; RESTRIKTIONEN

## 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 Landschaftsschutzgebiet; Altablagerungen

## Gesamtbewertung

## QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

## Ortsbild und Quartiersidentität

## Nachbarschaft und soziale Mischung

## Wohnumfeld und Freiraum

## Klimaschutz und Umwelt

## Gesamtbewertung

## FLÄCHENAKTIVIERUNG

## Zeithorizont

Keine bauliche Entwicklung

## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

## Bruttowohndichte

## Typologie und Mischung

&lt; Ø\* &gt;

EFH MFH SB

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



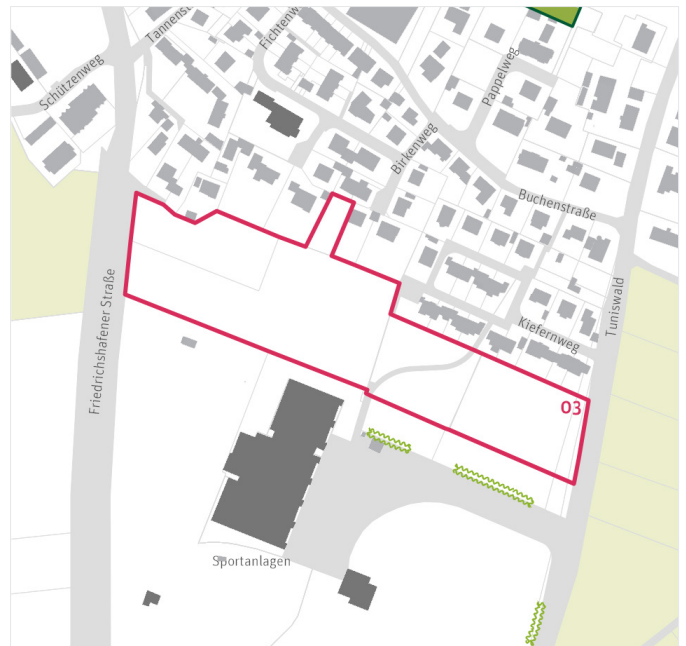
## BIERKELLER-TUNISWALD

## SPORTANLAGEN

03



Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe

21.600 m<sup>2</sup>

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 &amp; RESTRIKTIONEN

## 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

## Ortsbild und Quartiersidentität

## Nachbarschaft und soziale Mischung

## Wohnumfeld und Freiraum

## Klimaschutz und Umwelt

## Gesamtbewertung

## FLÄCHENAKTIVIERUNG

## Zeithorizont

## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

## Bruttowohndichte

## Typologie und Mischung

gering mittel hoch

Chance/  
Mehrwert keine  
wesentlichen  
Auswirkungen Risiko

Kurz Mittel Lang

&lt; Ø\* &gt;

EFH MFH SB

\*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 m<sup>2</sup>

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 Tettlinger Wald
- Der westliche Teilbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Tettlinger Wald.
- Wesentliche Bereiche sind durch Streuobstwiesen geprägt.
- Ein Teilbereich von 2.600 m<sup>2</sup> 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

### 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

### Ortsbild und Quartiersidentität

### Nachbarschaft und soziale Mischung

### Wohnumfeld und Freiraum

### Klimaschutz und Umwelt

### Gesamtbewertung

## FLÄCHENAKTIVIERUNG

### Zeithorizont

## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

### Bruttowohndichte

### Typologie und Mischung

< Ø\* >

EFH MFH SB

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

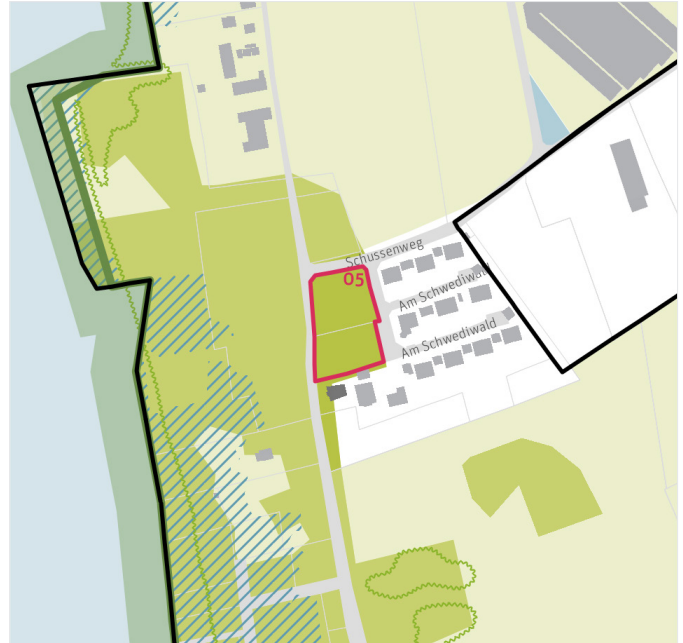
## LANGENARGEN

## SCHUSSENWEG

05



Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe

2.830 m<sup>2</sup>

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 &amp; RESTRIKTIONEN

## Lage und Einbindung

- Strukturelle Einbindung
- Funktionale Einbindung



## Freiraum

- Landschaftliche Einbindung in die Umgebung
- Landwirtschaftliche Bedeutung
- Ökologische Bindungen



## Infrastruktur

- Zentrumsnähe/Nahversorgung
- Sport- und Freizeitflächen
- Bildungseinrichtungen



## Mobilität

- Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz
- Qualität der ÖPNV Anbindung
- Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad



## Restriktionen

- Naturschutzrechtliche Belange



## Gesamtbewertung



## QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

## Ortsbild und Quartiersidentität

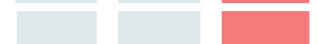
## Nachbarschaft und soziale Mischung

## Wohnumfeld und Freiraum

## Klimaschutz und Umwelt



## Gesamtbewertung



## FLÄCHENAKTIVIERUNG

## Zeithorizont

Keine bauliche Entwicklung



## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

## 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 m<sup>2</sup>

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

### 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 Bodenseeuferr  Angrenzend an Bauverbot

### Gesamtbewertung

## QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

### Ortsbild und Quartiersidentität

### Nachbarschaft und soziale Mischung

### Wohnumfeld und Freiraum

### Klimaschutz und Umwelt

### Gesamtbewertung

## FLÄCHENAKTIVIERUNG

### Zeithorizont

## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

### Bruttowohndichte

### Typologie und Mischung

gering mittel hoch

Chance/  
Mehrwert keine  
wesentlichen  
Auswirkungen Risiko

Kurz Mittel Lang

< Ø\* >  
EFH MFH SB

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

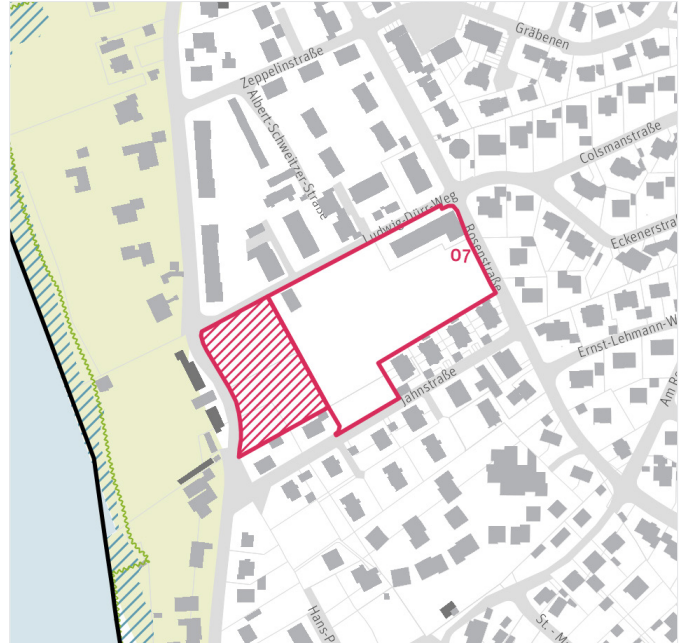
## LANGENARGEN

## JAHNSTRASSE

07



Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe

15.570 m<sup>2</sup>

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 &amp; RESTRIKTIONEN

## 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

## Ortsbild und Quartiersidentität

## Nachbarschaft und soziale Mischung

## Wohnumfeld und Freiraum

## Klimaschutz und Umwelt

## Gesamtbewertung

## FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

## Zeithorizont

## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

## Bruttowohndichte

## Typologie und Mischung

gering mittel hoch

Chance/  
Mehrwert  
keine  
wesentlichen  
Auswirkungen  
Risiko

Kurz Mittel Lang

&lt; Ø\* &gt;

EFH MFH SB

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

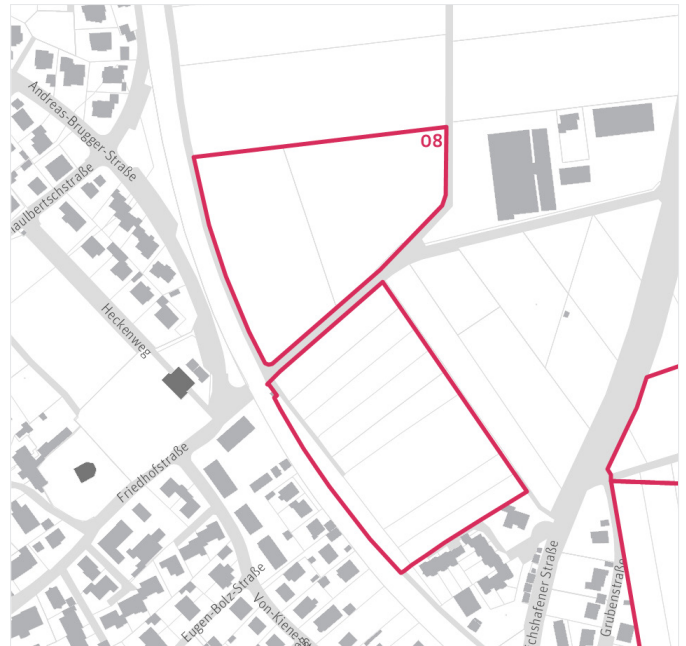
## LANGENARGEN

## FRIEDHOFSTRASSE

08



Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe

32.930 m<sup>2</sup>

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 SozialistdieVoraussetzungfüreineWohnbauentwicklung
- 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

### 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

### Ortsbild und Quartiersidentität

### Nachbarschaft und soziale Mischung

### Wohnumfeld und Freiraum

### Klimaschutz und Umwelt

### Gesamtbewertung

## FLÄCHENAKTIVIERUNG

### Zeithorizont

## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

### Bruttowohndichte

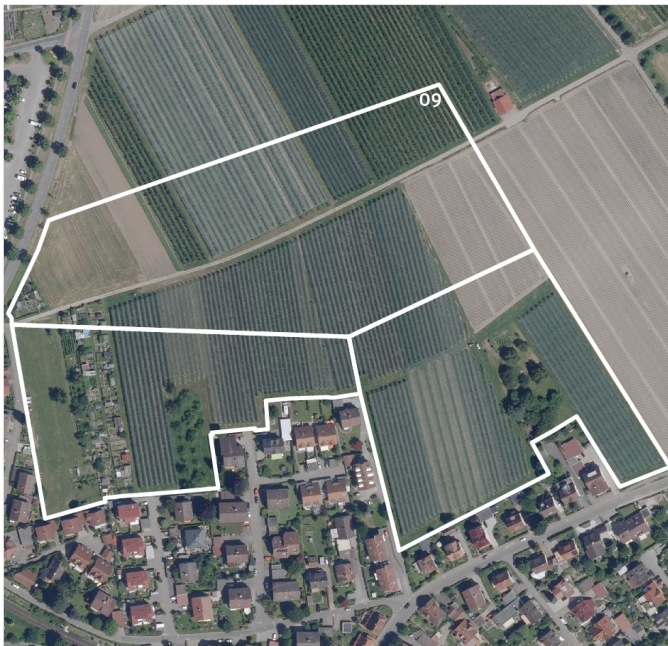
### Typologie und Mischung

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

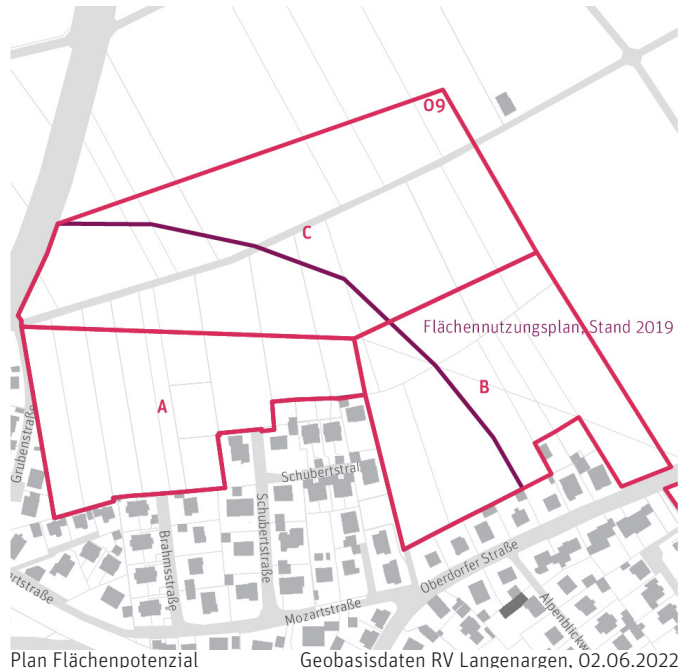
## LANGENARGEN

## OBERDORFER STRASSE

09



Luftbild



Größe

Aktuelle FNP Darstellung

Planungsrecht

Anzahl der Flurstücke

Nachbarschaften

56.930 m<sup>2</sup>

Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen (Planung), Einzelbäume, Ausgleichsflächen, Bodendenkmal (Gesamtanlage), Bahnanlagen (Planung)

§35 BauGB

27

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 &amp; RESTRIKTIONEN

## Lage und Einbindung

|                           |   |   |        |        |      |
|---------------------------|---|---|--------|--------|------|
| ▪ Strukturelle Einbindung | ■ | Ergänzung am Randbereich  | gering | mittel | hoch |
| ▪ 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

## Ortsbild und Quartiersidentität

## Nachbarschaft und soziale Mischung

## Wohnumfeld und Freiraum

## Klimaschutz und Umwelt

## Gesamtbewertung

## FLÄCHENAKTIVIERUNG

## Zeithorizont

## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

## Bruttowohndichte

## Typologie und Mischung

|                                    | gering              | mittel                                | hoch   |
|------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|--------|
| <b>Gesamtbewertung</b>             | ■                   | ■                                     | ■      |
|                                    | Chance/<br>Mehrwert | keine<br>wesentlichen<br>Auswirkungen | Risiko |
| Ortsbild und Quartiersidentität    | ■                   | ■                                     | ■      |
| Nachbarschaft und soziale Mischung | ■                   | ■                                     | ■      |
| Wohnumfeld und Freiraum            | ■                   | ■                                     | ■      |
| Klimaschutz und Umwelt             | ■                   | ■                                     | ■      |
| <b>Gesamtbewertung</b>             | ■                   | ■                                     | ■      |
|                                    | Kurz                | Mittel                                | Lang   |
| Zeithorizont                       | ■                   | A, B                                  | C      |
|                                    | <                   | Ø*                                    | >      |
| Bruttowohndichte                   | ■                   | ■                                     | ■      |
| Typologie und Mischung             | ■                   | ■                                     | ■      |

EFH MFH SB

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



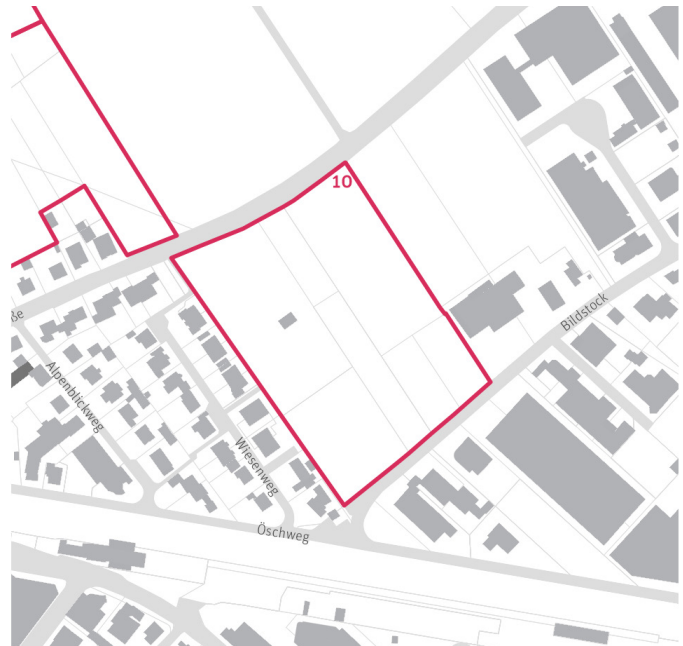
## LANGENARGEN

## BILDSTOCK

10



Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe

23.870 m<sup>2</sup>

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 &amp; RESTRIKTIONEN

## 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

## Ortsbild und Quartiersidentität

## Nachbarschaft und soziale Mischung

## Wohnumfeld und Freiraum

## Klimaschutz und Umwelt

## Gesamtbewertung

## FLÄCHENAKTIVIERUNG

## Zeithorizont

## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

## Bruttowohndichte

## Typologie und Mischung

gering mittel hoch

Chance/  
Mehrwert  
keine  
wesentlichen  
Auswirkungen  
Risiko

Kurz Mittel Lang

&lt; Ø\* &gt;

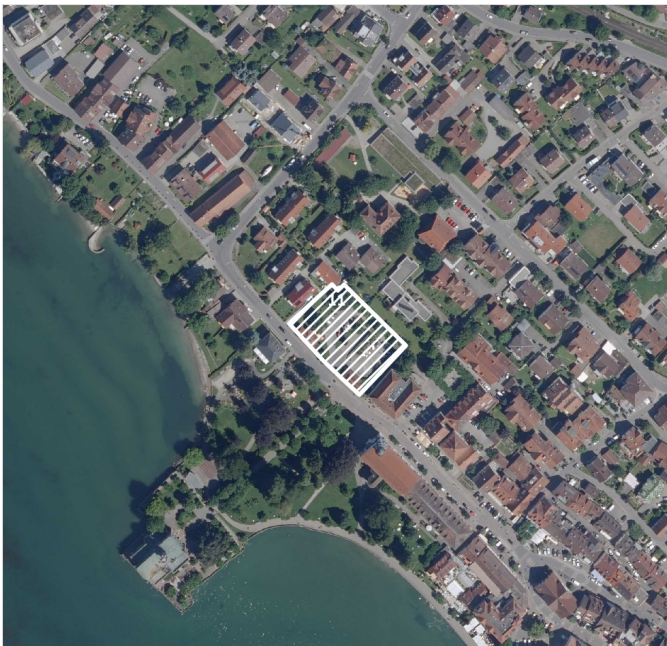
EFH MFH SB

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

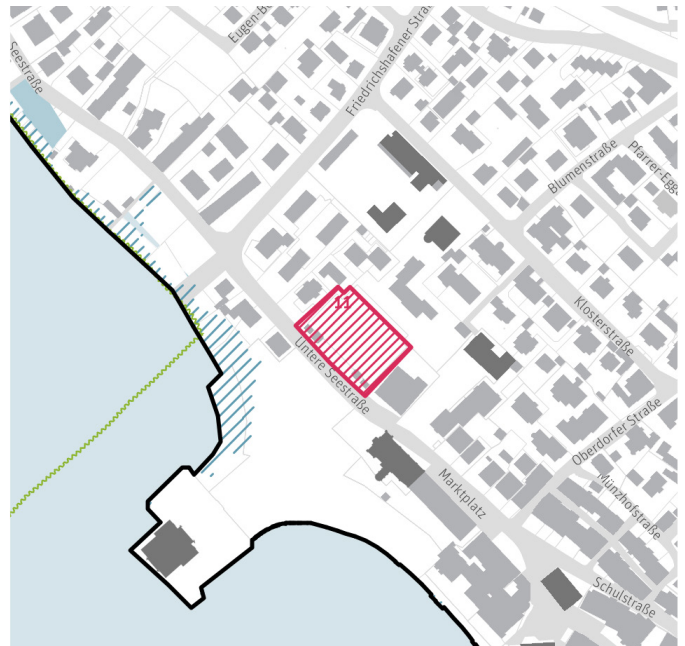
## LANGENARGEN

## UNTERE SEESTRASSE

11



Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe

2.850 m<sup>2</sup>

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 &amp; RESTRIKTIONEN

## 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

## Ortsbild und Quartiersidentität

## Nachbarschaft und soziale Mischung

## Wohnumfeld und Freiraum

## Klimaschutz und Umwelt

## Gesamtbewertung

## FLÄCHENAKTIVIERUNG

## Zeithorizont

## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

## Bruttowohndichte

## Typologie und Mischung

gering  
mittel  
hoch

Chance/  
Mehrwert  
keine  
wesentlichen  
Auswirkungen  
Risiko

Kurz  
Mittel  
Lang

< Ø\* >  
EFH MFH SB

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

## LANGENARGEN

## BLEICHWEG

12



Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe

25.730 m<sup>2</sup>

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 &amp; RESTRIKTIONEN




## 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

## Ortsbild und Quartiersidentität

## Nachbarschaft und soziale Mischung

## Wohnumfeld und Freiraum

## Klimaschutz und Umwelt

## Gesamtbewertung

## FLÄCHENAKTIVIERUNG

## Zeithorizont

## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

## Bruttowohndichte

## Typologie und Mischung

gering mittel hoch

Chance/  
Mehrwert  
keine  
wesentlichen  
Auswirkungen  
Risiko

Kurz Mittel Lang

&lt; Ø\* &gt;

EFH MFH SB

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

## OBERDORF

## TETTNER STRASSE

13



Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe

4.470 m<sup>2</sup>

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 &amp; RESTRIKTIONEN

## Lage und Einbindung

- Strukturelle Einbindung
- Funktionale Einbindung

gering

mittel

hoch

## Freiraum

- Landschaftliche Einbindung in die Umgebung
- Landwirtschaftliche Bedeutung
- Ökologische Bindungen

## Infrastruktur

- Zentrumsnähe/Nahversorgung
- Sport- und Freizeitflächen
- Bildungseinrichtungen

## Mobilität

- Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz
- Qualität der ÖPNV Anbindung
- Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad

## Restriktionen

## Gesamtbewertung

## QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

## Ortsbild und Quartiersidentität

## Nachbarschaft und soziale Mischung

## Wohnumfeld und Freiraum

## Klimaschutz und Umwelt

## Gesamtbewertung

## FLÄCHENAKTIVIERUNG

## Zeithorizont

## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

## Bruttowohndichte

## Typologie und Mischung

&lt;

Ø\*

&gt;

EFH

MFH

SB

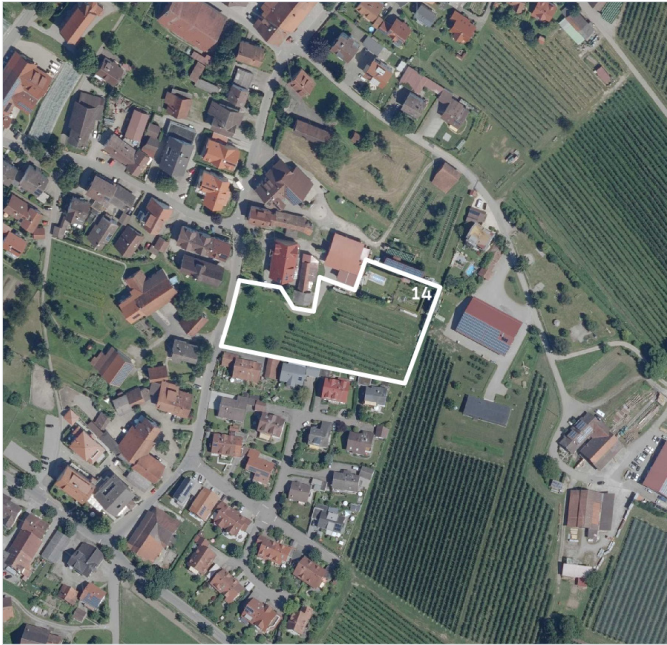
\*Mindest-Bruttoeinwohnerdichte laut Regionalplan Bodensee-Oberrhein (50 Einwohner/Hektar)



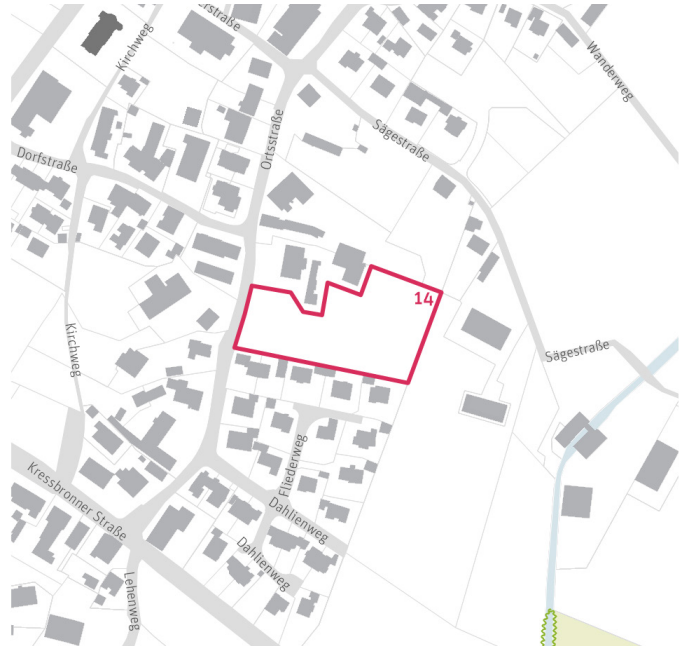
## OBERDORF

## ORTSSTRASSE

14



Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe

6.410 m<sup>2</sup>

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

### 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

### Ortsbild und Quartiersidentität

### Nachbarschaft und soziale Mischung

### Wohnumfeld und Freiraum

### Klimaschutz und Umwelt

### Gesamtbewertung

## FLÄCHENAKTIVIERUNG

### Zeithorizont

## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

### Bruttowohndichte

### Typologie und Mischung

gering  
mittel  
hoch

Chance/  
Mehrwert  
keine  
wesentlichen  
Auswirkungen  
Risiko

Kurz  
Mittel  
Lang

<  $\emptyset^*$  >

EFH MFH SB

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

## MÜCKLE

## MÜCKLE

15



Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe

Aktuelle FNP Darstellung

11.530 m²

Flächen für die Landwirtschaft, Einzelbäume, Landschaftsschutzgebiet

Planungsrecht

Anzahl der Flurstücke

Nachbarschaften

kein Planungsrecht

2

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 &amp; RESTRIKTIONEN

## 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

## Ortsbild und Quartiersidentität

## Nachbarschaft und soziale Mischung

## Wohnumfeld und Freiraum

## Klimaschutz und Umwelt

## Gesamtbewertung

## FLÄCHENAKTIVIERUNG

## Zeithorizont

Keine bauliche Entwicklung

## QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

## Bruttowohndichte

## Typologie und Mischung

gering mittel hoch

Chance/  
Mehrwert keine  
wesentlichen  
Auswirkungen Risiko

Kurz Mittel Lang

&lt; Ø\* &gt;

EFH MFH SB

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