



**Gemeindeverwaltungsverband Eris-
kirch – Kressbronn a. B. – Langenargen**
6. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich "Mooser Weg"

Entwurf
Fassung 05.06.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) 13
5	Begründung – Sonstiges 36
6	Begründung – Bilddokumentation 37
7	Verfahrensvermerke 38

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153)
- 1.5 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch – Kressbronn a. B. – Langenargen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Mooser Weg", Gemeinde Langenargen in öffentlicher Sitzung am festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden der Siedlungsstruktur der Gemeinde Langeargen, direkt nordwestlich des "Mooser Weg" und der entlang diesem verlaufenden Bestandsbebauung. Südwestlich und in Nordosten begrenzen Bestandsgebäude die Fläche, Richtung Nordwesten grenzen Freiflächen an.

3.1.2.2 Innerhalb des Änderungs-Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Flst.-Nrn. 2021.

3.1.3 Erfordernis der Planung

3.1.3.1 In den letzten Jahren seit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes sieht sich die Gemeinde Langenargen trotz Bautätigkeit weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert, der sie nicht nachkommen kann. Daher hat die Gemeinde im Jahr 2022 eine Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt, um die Grundlagen für eine gezielte Steuerung und Entwicklung des Wohnungsmarktes zu ermitteln. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass zwar nach den aktuellen Berechnungen ein Schrumpfungstrend zu verzeichnen ist, welchem jedoch mit dem Ziel der langfristigen Stabilität der Bevölkerungszahl begegnet werden muss. Eine Veränderung des Trends kann nur durch die Umsetzung der Empfehlung des "optimistischen Szenarios" der Analyse erreicht werden. Bei Letzterem wird davon ausgegangen, dass es der Gemeinde gelingt, die Fortzüge auf Grund des Mangels an Verfügbarkeit nachgefragten Wohnraums zu senken und das alte Zuzugsniveau zu erreichen. Hieraus ergeben sich folgende Empfehlungen:

"Bei dem Fokus auf die Potenziale des optimistischen Szenarios, d. h. insbesondere der stärkeren Positionierung als Wohnort für Familien, wäre es erforderlich, weitere und kontinuierlich in den nächsten Jahren am Wohnungsmarkt zu platzierende größere Vorhaben umzusetzen. Diese sollten aus Gründen der Sichtbarkeit insbesondere im Kernort Langenargen realisiert werden, da dieser der Ort in der Gemeinde ist, der die potenziell größte Strahlkraft nach außen über die Gemeindegrenzen hinaus hat."

"Werden die kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarfe durch die bereits in Entwicklung befindlichen Bebauungsplanverfahren und das "Naturella-Areal" bzw. Arrondierungen zu decken sein, gilt es, für die mittelfristigen Bedarfe ab

2026 Flächenmobilisierungen zeitnah zu fokussieren und geeignete qualitätssichernde Verfahren zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (z. B. Wettbewerbe, Konzeptvergabe) vorzubereiten".

Einerseits wird preisgünstiger Wohnungsneubau in der Analyse zur Ermöglichung des "optimistischen Szenarios" empfohlen, um dem angespannten Wohnungsmarkt zu entzerren. Andererseits wird aber auch altersgerechter Wohnraum als erforderlich angesehen, welcher jedoch mit kleineren Haushaltsgrößen und damit einem Mehrbedarf an Wohnungen einhergeht. Denn, so die Analyse: "Der altersbedingte Auszug eines Haushaltes aus einem Einfamilienhaus und der nachfolgende Einzug einer jungen Familie in dieses wird als Generationenwechsel am Wohnungsmarkt bezeichnet. Das ist zwar auch im Geschosswohnungsbestand möglich, fokussiert aber nicht auf die nach wie vor bestehende sehr hohe Präferenz von Familien für das Einfamilienhaus (das bedeutet nicht nur das frei stehende Einfamilienhaus, sondern umfasst auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften). Zudem ist der Generationenwechsel auch ein Beitrag zum Flächensparen, da der Wechsel zu einer sinkenden individuellen Wohnflächeninanspruchnahme führt. Der Generationenwechsel erfordert zwei Dinge. Zum einen muss entsprechender altersgerechter Wohnungsneubau stattfinden. Zum anderen sollten die Einfamilienhäuser im Bestand, die von älteren Haushalten freigezogen werden, nicht in sehr großer Zahl abgerissen und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Das würde jungen Familien wenig helfen. Zudem ist ein sensibler Umgang mit dem lokalen Maßstab zur Wahrung des Ortsbildes sicherzustellen."

Der Neubau von preiswerten Mehrfamilienhäusern und altersgerechten Wohnungen stellt im Grunde das Fazit der Analyse dar: "Preiswerter Wohnraum entsteht an einem hochpreisigen Wohnungsmarkt wie Langenargen nicht von selbst. Wichtigste Voraussetzung hierfür ist die Schaffung von ausreichendem Wohnungsneubau (und hier kann gelten: je mehr, desto besser), um Anspannung aus dem Markt zu nehmen."

In der Analyse wurde zur Ermittlung freier Potentiale für Wohnraum-Entwicklungsflächen auch geprüft, welche Flächen noch zur baulichen Entwicklung verfügbar sind. Aus dieser Prüfung geht hervor, dass die Gemeinde Langenargen sowohl bereits Flächen im Innenbereich als auch Flächen aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für Wohnbauprojekte genutzt hat bzw. mit Bebauungsplänen im Verfahren überplant. Die vorliegende Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde und ist daher für eine zeitnahe Bebauung verfügbar. Bereits in der 2. Fortschreibung wurde die Fläche priorisiert, jedoch auf Grund eines mittlerweile aufgehobenen Bürgerentscheids, aus der Planung ausgenommen. Daher rückt die Fläche erneut in den Fokus der Gemeinde. Die Umsetzung preisgünstigen Wohnraums und das gezielte Entgegensteuern gegen hochpreisige Wohnungsvermarktungen ist auch nur auf solchen Flächen möglich, die sich nicht noch in der Hand privater Eigentümer befinden und durch die Gemeinde erst käuflich erworben werden müssen, machbar. Neben den allgemeinen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt hat sich in den letzten 3-4 Jahren auch der Bedarf an zur Verfügung zu stellendem Wohnraum für Geflüchtete deutlich erhöht, wodurch der Wohnungsmarkt zusätzlich angespannt wird.

Insgesamt ist die Gemeinde Langenargen auf Grund der genannten Analyse-Ergebnisse der Auffassung, dass eine weitere Flächeninanspruchnahme durch die Neuausweisung der vorliegenden 0,54 ha großen Wohnbaufläche (W) erforderlich ist, um den Empfehlungen der Analyse zur gemeindlichen Entwicklung folgen zu können. Die Fläche bildet einen geeigneten Siedlungsabschluss in dem Bereich. Der "Mooser Weg" ist hier bislang nur einhüftig erschlossen. Die Kompensation von Flächen an anderer Stelle würde der erforderlichen Entwicklung entgegenstehen, da auch diese noch zur Umsetzung des "optimistischen Szenarios" erforderlich sind und zeitnah für eine Bebauung genutzt werden sollen. Die Ausführungen aus der Wohnraumanalyse im Anhang macht sich die Gemeinde mithin zu eigen.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd tätig zu werden.

3.1.4 Übergeordnete Planungen

3.1.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.
- 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse Friedrichshafen/Ravensburg/"Landesentwicklungsachsen"
Weingarten (-Lindau (B));
- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 2.6.4.1 In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungs-

erscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
 - 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
 - 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als Randzone um einen Verdichtungsraum "Raumkategorien"
- 3.1.4.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:
- 1.2. (N/Z) 2 Als Teil des Bodenseeraums gelten gem. Landesentwicklungsplan (PS 6.2.4, LEP 2002) für die Region Bodensee-Oberschwaben folgende besondere regionale Entwicklungsaufgaben:
 - (...),

- die Weiterentwicklung des Bodenseeuferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse,
 - (...),
 - die Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich,
 - die Lenkung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte Standorte,
 - die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung,
 - (...).
- 2.1.1 (N) 5 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen (PS 2.2.3.1, LEP 2002).
- 2.1.2 (N) 1 Zur Randzone um den Verdichtungsraum "Bodenseeraum" gehören in der Region Bodensee-Oberschwaben die Gemeinden Baienfurt, Baidt, Berg, Eriskirch, Immenstaad a.B., Kressbronn a.B., Langenargen, Markdorf, Oberteuringen und Tettngang (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.2 (G) 2 Die Randzone um den Verdichtungsraum soll so entwickelt werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.
- 2.1.2 (N) 3 Bei der Ausweisung von Neubauf Flächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken (PS 2.3.1.2, LEP 2002).
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrecht-

lich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.

- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.
- 2.4.0 (Z) 7 Zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich des Bodensees wird mit Ausnahme des Teil-Oberzentrums Friedrichshafen und des Mittelzentrums Überlingen die Siedlungsentwicklung durch die Festlegung von geeigneten Siedlungsbereichen, regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus und regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe in das angrenzende Hinterland gelenkt.
- 2.4.1 (Z) 3 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
- 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbau Schwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten: (...)

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Untzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

- 2.4.3 (Z) 1 Gemeinden, in denen aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten oder geringem Entwicklungspotenzial keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, werden als „Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung“ festgelegt und in der Raumnutzungskarte durch eine Punktsignatur dargestellt.
- 2.4.3 (Z) 2 Als Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung werden festgelegt: Im Uferbereich des Bodensees die Gemeinden Daisendorf, Eriskirch, Hagnau a.B., Immenstaad a.B., Kressbronn a.B., Langenargen, Meersburg, Sipplingen, Stetten und Uhdlingen-Mühlhofen. Im Donautal die Gemeinde Beuron. Im Verwaltungsraum Altshausen die Gemeinden Eichstegen, Guggenhausen und Unterwaldhausen.

- 2.4.3 (Z) 3 Der Rahmen der Eigenentwicklung ermöglicht es den Gemeinden, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf. Bei den als Kleinzentren festgelegten Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung – Kressbronn a.B. und Meersburg – ist PS 2.2.4 (4) zu beachten.
- 2.5.0 (Z) 3 Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.
- 2.5.0 (G) 4 Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnraum ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.

3.1.4.3 Regionale Grünzüge sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen. Bestehende Vorranggebiete grenzen erst nördlich an den Änderungsbereich an.

3.1.4.4 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

3.1.4.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte Blatt Süd



3.1.4.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

3.1.4.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.1.5 Standortwahl, Systematik der Planung

3.1.5.1 Es wurden in der Wohnraumanalyse (Anhang) verschiedene Standorte, darunter auch der gewählte Standort geprüft und bewertet. Hierin mögen zwar einige Flächen besser bewertet worden sein, jedoch wird in der gegenständlichen ein langfristiger Siedlungsabschluss nach Norden gesehen, und empfohlen (Anhang).

3.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.2.1 Stand vor der Änderung

3.2.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und im südlichen Bereich als Ausgleichsfläche dargestellt. Es sind Einzelbäume vorhanden und die Fläche ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet.

3.2.2 Inhalt der Änderung

3.2.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend Wohnbauflächen (W) in Planung dargestellt. Die Einzelbäume werden übernommen, ebenso die Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 6. Änderung
des Flächennutzungsplanes im Bereich "Mooser Weg" (Nr. 1a Anlage zu § 2
Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird am nördlichen Ortsrand von Langenargen die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes "Gräben V- 1.BA" (Fassung 26.09.2005)), Einzelbäume und Flächen für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche (Planung) geändert.
- 4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche am nördlichen Ortsrand von Langenargen. Der Änderungsbereich umfasst zu großen Teilen eine extensiv gepflegte Streuobstwiese, welche Teil einer Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes "Gräben V- 1.BA" (Fassung 26.09.2005) ist. Im nördlichen Bereich der Fläche findet sich eine Feldhecke, welche ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop darstellt. Zwischen Feldhecke und der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereichs finden sich Grünlandbereiche, die als extensiv Wiese gepflegt werden und Teil eines größeren FFH-Mähwiesenkomplexes sind. Im südlichen Areal finden sich zudem zwei ältere Einzelbäume. Nordöstlich, südwestlich und am südöstlichen Rand schließen bebauten Bereiche an. Zudem verläuft am südöstlichen Rand der asphaltierte "Mooser Weg". In nordwestliche Richtung schließt offene, extensiv gepflegte Landschaft an. Die dort befindlichen, extensiven Wiesenstrukturen sind Teil eines größeren FFH-Mähwiesenkomplexes.
- 4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplans "Mooser Weg" zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wandergewinnen.
- 4.1.1.4 Für die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans "Mooser Weg" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 4.1.1.5 Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,63 ha, wovon 0,09 ha im Bereich der bestehenden Verkehrsfläche des "Mooser Weg" und 0,54 ha im Bereich der für den Bebauungsplan "Mooser Weg" vorgesehenen Fläche liegen.
- 4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung

ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z. B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch- Kressbronn a.B.- Langenargen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung 29.08.2019). Die Flächen werden bisher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes "Gräben V- 1.BA" (Fassung 26.09.2005)), Einzelbäume und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan mit den Inhalten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Mooser Weg“ nicht übereinstimmen, ist die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB.

4.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Die im Änderungsbereich gelegenen unter dem Streuobstbestand befindlichen Grünflächen sind Teil der "FFH-Mähwiese südlich Schwedi" (Nr. 6510043546236211). Des Weiteren zählen die nordwestlich, hinter der Feldhecke gelegenen Grünlandflächen zur „FFH-Mähwiese am Waldkindergarten N Langenargen II“ (Nr 6510043546236186). Diese setzt sich in nordwestliche Richtung fort und umfassen den gesamten angrenzenden Bereich. Westlich in 220 m findet sich zudem das FFH- Gebiet „Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen“ (Nr. 8423341). Im Zuge des angedachten Bebauungsplanes "Mooser Weg" entfallen die im Änderungsbereich gelegenen Flächen. Die entfallenden Flächen werden in räumlicher Umgebung sowie mit einem Faktor von 1:1,5 entsprechend ausgeglichen. Hierzu werden im weiteren Verlauf der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Gutachten erstellt. Somit kann bereits auf Eben der Flächennutzungsplanänderung in Aussicht gestellt werden, dass keine Konflikte mit den angrenzenden FFH-Mähwiesen besteht. Zudem ist bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan "Mooser Weg" festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" zu erwarten. Grund hierfür ist auch die Distanz und dazwischenliegende Bestandsbebauung, die das FFH-Gebiet sowie den Änderungsbereich voneinander trennen.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Änderungsgebiets findet sich eine Teilfläche das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop „Feldhecken S Schwedi“ (Nr. 1-8323-435-9057). Das Biotop wird im Zuge der Planung des angedachten Bebauungsplanes "Mooser Weg" entfallen. Die entfallenden Flächen werden in räumlicher Umgebung mit einem Faktor von 1:2 entsprechend ausgeglichen.
- Des Weiteren findet sich im Änderungsgebiet das Biotop "FFH-Mähwiese südlich Schwedi" (Nr. 3-8323-435-0062), sowie Teilflächen des Biotops "FFH-Mähwiese am Waldkindergarten N Langenargen II" (Nr. 383234350044). Im Zuge des angedachten Bebauungsplanes "Mooser Weg" entfällt das Biotop "FFH-Mähwiese südlich Schwedi" komplett und auch Teilflächen des Biotops "FFH-Mähwiese am Waldkindergarten N Langenargen II" entfallen. Ein Ausgleich des Biotops findet dahingehend statt, dass der Lebensraumverlust der entfallenden FFH-Mähwiesen in räumlicher Umgebung mit einem Faktor von 1:1,5 ausgeglichen werden.
- Nordwestlich in 40 m zum Änderungsbereichs findet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Feldgehölze 'Höhe' nördlich Langenargen" (Nr. 1-8323-435-9001). Sowie östlich in 260 m das Biotop "Flachwasserzone des Bodensees südlich der Schussenmündung" (Nr 1-8323-435-3210).
- Auch findet sich innerhalb des Änderungsbereichs ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Durch die Planung des angedachten Bebauungsplans "Mooser Weg" entfällt dieser und wird in räumlicher Nähe, unter Berücksichtigung eines Kompensationsfaktors von 1:1,5 ausgeglichen. Der entsprechende Antrag auf Biotopverlegung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgearbeitet.
- An den Änderungsbereich angrenzend findet sich das Landschaftsschutzgebiet "Tettnanger Wald mit angrenzender Feldflur zwischen Bodenseeufer und Tettnang" (Tettnanger Wald)" (Nr. 4.35.043). Dieses ist von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht direkt betroffen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

4.1.2.5 Biotopverbund:

Flächen des landesweite errechneten Biotopverbundes sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Bei der zu ändernden Fläche handelt es sich um eine Fläche am nördlichen Stadtrand von Langenargen. Der Änderungsbereich umfasst zu großen Teilen eine extensiv gepflegte Streuobstwiese mit 32 Bestandsbäumen, welche Teil einer Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes "Gräben V- 1.BA" (Fassung 26.09.2005) ist. Infolge der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die Artenvielfalt im Bereich der Grünflächen erhöht, es konnten jedoch keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten ausgemacht werden.
- Die zu ändernden Flächen werden auch von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z. B. Rasenmäher).
- Im nördlichen Bereich der Fläche findet sich eine Feldgehölz, welches ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop darstellt. Zudem finden sich im südlichen Areal zwei ältere Einzelbäume. Die Gehölzstrukturen stellen hochwertige Lebensräume für insbesondere Vogel- und Insektenarten dar.
- Zwischen Feldhecke und der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereichs finden sich Grünlandbereiche, die als extensiv Wiese gepflegt werden und Teil eines größeren FFH-Mähwiesenkomplexes darstellen. Der Mähwiesenkomplex setzt sich in nordwestliche Richtung, außerhalb des Änderungsbereiches fort.
- Kartierte Flächen des landesweiten Biotopverbundes kommen innerhalb des Änderungsbereichs nicht vor.
- Im Änderungsbereich ist kein Wald im Sinne des Waldgesetzes für Baden-Württemberg (§ 2 LWaldG) vorhanden
- Ob innerhalb des Änderungsbereichs artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, ist bisher unklar. Dies wird auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene genauer überprüft.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Das Änderungsgebiet liegt geologisch betrachtet im Verbreitungsgebiet von quartären Würm- Schottern. Die vorkommenden fluvioglazialen Kiese und Sande im Alpenvorland haben sich im Laufe der Zeit vor allem zu "Parabraunerde aus sandig-lehmigen Terrassensedimenten" entwickelt.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Diese Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird mit "hoch" (3) bewertet.
- Die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird im Bereich mit "mittel bis hoch" (2,5) bewertet.
- Die natürliche Bodenfruchtbarkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit mit "hoch" (3,0) bewertet.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Als Standort für naturnahe Vegetation hat der Bereich keine hohe oder sehr hohe Bewertung.
- Damit liegt die Gesamtbewertung im Bereich der Parabraunerde aus Geschiebemergel bei "mittel bis hoch" (2,83).
- Das Änderungsgebiet wird zurzeit als Grünland (Mähwiese) mit extensiver Pflege bewirtschaftet.
- Die zu ändernde Flächen ist weitestgehend eben.
- Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber in geringem Umfang anthropogen überprägt (Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen). Aufgrund der derzeitigen extensiven landwirtschaftlichen Nutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend uneinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor.
- Das Änderungsgebiet ist eine Teilfläche des Altstandortes „AS Kaserne de Lattre, Untere Seestraße“. Im Bereich der ehemaligen Werkstatt und des Benzinlagers wurden orientierende Untersuchungen durchgeführt, die den ursprünglichen Gefahrverdacht nicht bestätigten. Eine vollflächige Untersuchung erfolgte nicht. Es ist zumindest mit entsorgungsrelevanten Schadstoffbelastungen und einem daraus resultierenden Mehraufwand z. B. für Schadstoffuntersuchungen zu rechnen.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das

Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsgebiet.
- Die Böden im Änderungsgebiet sind vollständig unversiegelt. Das auftretende Niederschlagswasser kann somit ungehindert in den Untergrund versickern. Die zu ändernde Flächen ist weitestgehend eben. Daher ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen.
- Der Änderungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
- Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Änderungsgebiet, in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsgebiets mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsgebiet führt.

- Abwasser fällt derzeit im Änderungsgebiet nicht an.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Oberbodenschicht bzw. fließt oberflächlich über diese ab.
- Die im Umfeld vorhandene Bestandsbebauung ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Die zu ändernde Fläche ist weitestgehend eben, damit ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen.

4.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Klima im Änderungsgebiet ist durch hohe Niederschläge und mittleren Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 10.3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.470 mm relativ hoch (climate-data).

- Bei dem zu ändernden Bereich handelt es sich um eine Freifläche, auf der sich Kaltluft bilden kann. Die vorkommenden Gehölze sorgen zudem für die Bildung von Frischluft. Da die benachbarte Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund der ebenen Lage nicht ausbilden. Daher besteht keine Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Das Änderungsgebiet ist vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher nur eine geringe thermische Belastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Änderungsgebiet. Insgesamt ist wegen der Lage am nördlichen Stadtrand von Langenargen von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- Von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen ist mit keinen belästigend Geruchsbelastungen zu rechnen, da es sich hierbei um ausgewiesene FFH-Mähwiesen handelt, auf denen eine Dünung nicht zulässig ist. Dennoch kann es im Zuge von Mäharbeiten zeitweise zu Staubemissionen kommen. Auch durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsgebiets kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Staubemissionen kommen.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Änderungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen. Das Änderungsgebiet gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zur Großlandschaft "Voralpines Moor- und Hügelland" (Nr. 3) und innerhalb dieser zum Naturraum "Bodenseebecken" (Naturraum-Nr. 31).

- Die Fläche weist ein ebenes Geländere relief auf. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei direkt vorbei. Die angrenzende Straße kann dennoch durch die ortsansässige Bevölkerung und durch den Tourismus zur Naherholung zu Fuß oder mit dem Rad genutzt werden. Dabei kommt der Fläche, aufgrund der hochwertigen natürlichen Strukturen, ein wichtiger Beitrag für die Naherholung zu.
- Das Änderungsgebiet liegt nicht exponiert, ist von den angrenzenden Straßen im Südosten her gut einsehbar und aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

- Aus der nördlich angrenzenden freien Landschaft besteht kein direkter Blickbezug, da das im Änderungsgebiet vorkommende Feldgehölz Sichtachsen unterbindet. Im Osten, Süden und Westen schließt Bestandsbebauung an und schirmt das Änderungsgebiet aus dieser Richtung ab.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich nur bedingt genutzt, da die Fläche Teil einer Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes "Gräben V- 1.BA" (Fassung 26.09.2005) ist. Eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen ist damit nicht gegeben.
- Die Grünlandflächen haben als Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Bedeutung für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche und damit für die Lebensqualität der dort lebenden Menschen.
- Wanderwege führen am Gebiet nicht direkt vorbei. Die angrenzende Straße kann dennoch durch die ortsansässige Bevölkerung und durch den Tourismus zur Naherholung zu Fuß oder mit dem Rad genutzt werden. Dabei kommt der Fläche, aufgrund der hochwertigen natürlichen Strukturen, ein wichtiger Beitrag für die Naherholung zu.
- Von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen ist mit keinen belästigend Geruchsbelastungen zu rechnen, da es sich hierbei um ausgewiesene FFH-Mähwiesen handelt, auf denen eine Dünung nicht zulässig ist. Dennoch kann es im Zuge von Mäharbeiten zeitweise zu Staubemissionen kommen. Auch durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsgebiets kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Staubemissionen kommen.

Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.

4.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgebiets keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt

die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.116 kWh/m². Demnach sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Änderungsgebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 83 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau Erdgas austritt.

- 4.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Änderung bleibt die FFH-Mähwiese, das Streuobst sowie das Feldgehölz als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum, der im Bereich der FFH-Mähwiese, des Streuobstes und des Feldgehölzes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der daraus resultierenden Bebauung verloren. Es wird versucht, einzelne Strukturen zu erhalten und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu integrieren. Der Verlust an Lebensraum wird über entsprechende Ausgleichsfaktoren kompensiert und in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich ausgeglichen.
- Durch die Zerstörung einer ehemaligen Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes "Gräben V- 1.BA" (Fassung 26.09.2005) gilt es auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und dem Erstellen der dafür nötigen Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung das entstehende Timelag für den Verlust an Lebensraum mitzuberücksichtigen. Dieses beträgt 3 % pro Jahr an Zunahme an Wertigkeit seit Anlage der Streuobstwiese.
- Das Gebiet zeigt in Zukunft eine geringere Artenvielfalt als bisher. Zudem wird ein Teil der Pflanzenarten höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich verschlechtern. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum mehr.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Ortsrandeingußung, Verwendung von standortgerechten heimischen Gehölzen, insektenfreundliche Beleuchtung und Photovoltaik, Dachbegrünung), welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgearbeitet und verbindlich

festgesetzt werden, kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden.

Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich von Baukörpern kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche als Gewerbe, wird es voraussichtlich zu einer großflächigen Versiegelung der Fläche kommen.
- Von der Änderung ist eine Freifläche in einer Größenordnung von etwa 0,63 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege, zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente), welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgearbeitet und verbindlich festgesetzt werden, kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden.
- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz

bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Im Bezug auf vorkommende Altlasten, ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, dass nach Ende der Bauarbeiten die Anforderungen an ein gesundes Wohnen und Arbeiten erfüllt werden. Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund ist die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Soweit eine Beteiligung im Genehmigungsverfahren nicht vorgesehen ist, ist mit den Antragsunterlagen eine Bestätigung der Fachbehörde über die zuvor erfolgte Abstimmung der Baumaßnahme vorzulegen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur durch nachweislich schadstofffreien Untergrund erfolgen.

Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die vorgesehene Nutzung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da bei einer Berücksichtigung des zukünftigen Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege, zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, Dachbegrünung, Ausarbeitung eines nachhaltigen Entwässerungskonzeptes für das auftreffende Niederschlagswasser), welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgearbeitet und verbindlich festgesetzt werden, kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden.

Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erstellen, welches den Umgang mit dem auftreffenden Niederschlagswasser auf der Fläche beschreibt und verbindlich regelt.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Aufgrund der überwiegend ebenen Geländelage ist nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte jedoch auf mögliche Überflutungsereignisse durch Starkregen hingewiesen werden.

4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kalt- und Frischluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die geplante Bebauung wird insgesamt die Wärmeabstrahlung, insbesondere in den Sommermonaten, begünstigt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Aufgrund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches und der voraussichtlich geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine Beeinträchtigung.
- Auswirkungen der Änderung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des zu ändernden Bereiches nicht zu erwarten. Der Bereich wird über den bestehenden "Mooser Weg" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen..
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Änderung vor allem auf den Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Es wird empfohlen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Umsetzung einer Dachbegrünung verbindlich festzusetzen. Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) werden im Rahmen

der Entwässerungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung können durch die Umsetzung von Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert werden. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.

Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die einsehbare und die das Landschaftsbild prägende Grünlandfläche mit Streuobstwiese verloren geht.
- Ein Entfallen der als Blickschutz dienenden Hecke ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Es wird überprüft, ob sich die Hecke in aufzustellende Bebauungspläne integrieren lässt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. Ortsrandeingrünung, Durchgrünung, Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze, Vermeidung von Nadelgehölzen im Übergang in die freie Landschaft, Fassadenbegrünung, Vermeidung von Schottergärten, verbindliche Regelungen der Gebäudehöhen), welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgearbeitet und verbindlich festgesetzt werden, kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden.

Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Ansiedelung von Wohnbebauung ermöglicht, wodurch die Gemeinde Langenargen gestärkt wird.
- Der bestehende "Mooser Weg" im Süden bleibt von der Änderung unberührt. Er kann daher weiterhin für die ortsansässige Bevölkerung als Verbindung in die freie Landschaft zur Naherholung genutzt werden.
- Die als Ausgleich dienende Fläche zeigt bisher einen entschleunigten Charakter und diene der Veranschaulichung des Lebensraum Streuobst. Hierfür befindet sich am Rand eine entsprechende Schautafel, welche Informationen bereitstellt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der daraus folgenden verbindlichen Bauleitplanung entfällt die Fläche sowie der Nutzen der Naturbildung.

Nach Betrachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.9 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2.3.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann.
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Wohngebiets: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebiets kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper) aufgenommen werden.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

4.2.3.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

4.2.3.12 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen wird der nachfolgende Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe regeln, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Änderungsbereich nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

4.2.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Änderung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

4.2.3.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Die Umsetzung der Änderung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Wohnbauflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächen-

nutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Erhalt der vorhandenen Gehölze (z.B. Hecke) und Integration in die Planung
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (als Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Landschaftsbild)
- extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 20° (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (als bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (als planungsrechtliche Festsetzung und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (als bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- 4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.
- 4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung von Wohnbauflächen ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden.
- 4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.5.1 Der Gemeinde Langenargen wurde trotz Bautätigkeit weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert. Um diesen Trend entgegenzusteuern, wird neuer Wohnraum erschlossen. Um die Verwirklichung neuen Wohnraums zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem der bereits vorhandene "Mooser Weg", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.
- 4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach der Änderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.
- 4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

4.3.2.1 Die Gemeinde Langenargen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.

4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird am nördlichen Ortsrand von Langenargen die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes "Gräben V- 1.BA" (Fassung 26.09.2005)), Einzelgehölze und Flächen für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche (Planung) umgeändert.

4.3.3.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche am nördlichen Ortsrand von Langenargen. Der Änderungsbereich umfasst zu großen Teilen eine extensiv gepflegte Streuobstwiese, welche Teil einer Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes "Gräben V- 1.BA" (Fassung 26.09.2005) ist. Im nördlichen Bereich der Fläche findet sich eine Feldhecke, welche ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop darstellt. Zwischen Feldhecke und der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereichs finden sich Grünlandbereiche, die als extensiv Wiese gepflegt werden und Teil eines größeren FFH-Mähwiesenkomplexes sind. Im südlichen Areal finden sich zudem zwei ältere Einzelbäume. Nordöstlich, südwestlich und am südöstlichen Rand schließen bebauten Bereiche an. Zudem verläuft am südöstlichen Rand der asphaltierte "Mooser Weg". In nordwestliche Richtung schließt offene, extensiv gepflegte

Landschaft an. Die dort befindlichen, extensiven Wiesenstrukturen sind Teil eines größeren FFH-Mähwiesenkomplexes.

- 4.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Änderungsbereich befinden sich Schutzgebiete und Biotope, die durch die Änderung beeinträchtigt werden. Die im Änderungsbereich gelegenen unter dem Streuobstbestand befindlichen Grünflächen sind Teil der "FFH-Mähwiese südlich Schwedi". Des Weiteren zählen die nordwestlich, hinter der Feldhecke gelegenen Grünlandflächen zur „FFH-Mähwiese am Waldkindergarten N Langenargen II“. Westlich in 220 m findet sich zudem das FFH- Gebiet „Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen“. Im Zuge des angedachten Bebauungsplanes "Mooser Weg" entfallen die im Änderungsbereich gelegenen Flächen. Die entfallenden Flächen werden in räumlicher Umgebung sowie mit einem Faktor von 1:1,5 entsprechend ausgeglichen. Hierzu werden im weiteren Verlauf der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Gutachten erstellt. Somit kann bereits auf Eben der Flächennutzungsplanänderung in Aussicht gestellt werden, dass keine Konflikte mit den angrenzenden FFH-Mähwiesen bestehen. Zudem ist bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan "Mooser Weg" festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" zu erwarten. Grund hierfür ist auch die Distanz und dazwischenliegende Bestandsbebauung, die das FFH-Gebiet sowie den Änderungsbereich voneinander trennen. Des Weiteren findet sich im Änderungsgebiet eine Teilfläche das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop „Feldhecken S Schwedi“ (Nr. 1-8323-435-9057). Das Biotop wird im Zuge der Planung des angedachten Bebauungsplanes "Mooser Weg" entfallen. Die entfallenden Flächen werden in räumlicher Umgebung mit einem Faktor von 1:2 entsprechend ausgeglichen. Des Weiteren findet sich im Änderungsgebiet das Biotop "FFH-Mähwiese südlich Schwedi" (Nr. 3-8323-435-0062), sowie Teilflächen des Biotops "FFH-Mähwiese am Waldkindergarten N Langenargen II" (Nr. 383234350044). Im Zuge des angedachten Bebauungsplanes "Mooser Weg" entfällt das Biotop "FFH-Mähwiese südlich Schwedi" komplett und auch Teilflächen des Biotops "FFH-Mähwiese am Waldkindergarten N Langenargen II" entfallen. Ein Ausgleich des Biotops findet dahingehend statt, dass der Lebensraumverlust der entfallenden FFH-Mähwiesen in räumlicher Umgebung mit einem Faktor von 1:2 ausgeglichen werden. Nordwestlich in 40 m zum Änderungsbereichs findet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Feldgehölze 'Höhe' nördlich Langenargen" (Nr. 1-8323-435-9001). Sowie östlich in 260 m das Biotop "Flachwasserzone des Bodensees südlich der Schussenmündung" (Nr 1-8323-435-3210). Auch findet sich innerhalb des Änderungsbereichs ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Durch die Planung des angedachten Bebauungsplans "Mooser Weg" entfällt dieser und wird in räumlicher Nähe, unter Berücksichtigung eines Kompensationsfaktors von 1:1,5 ausgeglichen. Der entsprechende Antrag auf Biotopverlegung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgearbeitet. An den Änderungsbereich angrenzend findet sich das Landschaftsschutzgebiet "Tettnanger Wald mit angrenzender Feldflur zwischen Bodenseeufer und Tettnang" (Tettnanger Wald)" (Nr. 4.35.043), welches von der Planung nicht

direkt betroffen ist. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls von der Änderung nicht betroffen.

- 4.3.3.4 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigungsebene.
- 4.3.3.5 Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die zu ändernde Fläche voraussichtlich weiterhin als FFH-Mähwiese, Feldhecke und Streuobstwiese genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Änderung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.3.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 4.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Regio Bodensee-Oberschwaben
 - Klimadaten von climate-data.org
 - Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
 - Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
 - Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg
- 4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
 - Luftbilder (Google, Gemeinde...)
 - Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch- Kressbronn a.B.- Langenargen (Fassung 29.08.2019).
 - Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des
- Regierungspräsidiums Tübingen (zu Belangen der Raumordnung, zu Belangen der Landwirtschaft und zu Belangen des Hochwasserschutzes und Landesbetrieb Gewässer), des Regierungspräsidiums Freiburg (zu Geologischen und bodenkundlichen Grundlagen im Bereich Geologie, Geochemie und Bodenkunde, zu angewandter Geologie im Bereich Ingenieurgeologie, Hydrogeologie, Geothermie und Rohstoffgeologie, zur Landesbergdirektion im Bereich Bergbau) des Regionalverbandes Bodensee- Oberschwaben (zu raumordnerischen Belangen, zur Beschränkung des Bedarfs auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung und zur Anfertigung eines Bedarfsnachweises), des Landratsamtes Bodenseekreis zu Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (zu vorkommenden Arten und Methodenstandards bei der Erfassung, zu angrenzenden Biotopen und Landschaftsschutzgebieten, zum Ausgleich der betroffenen FFH-Mähwiese, zur Betroffenheit von Erholungsflächen, zur Abstimmung der Notwendigkeit einer FFH- Vorprüfung, zur Einholung lokaler Kenntnis zu vorkommenden Arten), zu Belangen des Planungsrechts (zur Aufstellung im Regelverfahren und der Änderung des Flächennutzungsplanes), zu Belangen der Landwirtschaft (zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch den vorgesehenen Ausgleich, zu an die Ausgleichsflächen angrenzenden Intensivobstanlagen), zu Belangen des Immissionsschutzes/ Gewerbeaufsichtsamt (zu vorkommenden Lärmimmissionen), zu Belangen des Wasser- und Bodenschutzes (zu Oberirdischen Gewässern, zum Grundwasserschutz, zu Altlasten, zur Niederschlagswasserbeseitigung), zu Belangen des Abfallrechts (zum anstreben eines Erdmassenausgleichs, zum ergänzen eines Hinweises), des BUND (zur hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit der Fläche, zur Betroffenheit der geschützten Streuobstwiese und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet, der Betroffenheit der geschützten FFH-Mähwiesen, der Forderung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung, der Betroffenheit vorkommender Arten, zur bestehenden Alternativenprüfung, zum Vorrang der Innenentwicklung) des NABU (zur Betroffenheit der FFH-Mähwiese und des geschützten Biotops, dem Hinweis auf andere Flächen im Gemeindegebiet, zur Untersuchung von Amphibien und Reptilien, zur Betroffenheit geschützter Artgruppen)
- Scoping Termin am 29.06.2023 im Landratsamt Bodenseekreis zu Naturschutzfachlichen Themen (zum Umwandlungsantrag, zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet, zu Biotopkartierungsergebnissen, zu früheren Ausgleichsflächen, zum geschützten Streuobstbestand und Ausgleichsfaktoren, zu artenschutzrechtlichen Untersuchungen), zum Thema Altlasten (zu abgeschlossenen Untersuchungen und möglichen Verunreinigungen, zur Niederschlagswasserbeseitigung), zu Landwirtschaftlichen Belangen (zum Ausgleich nicht in der Nähe von Industrieobst)

5.1 Erschließungsrelevante Daten**5.1.1 Kennwerte**

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,63 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen (W) Planung	0,63 ha
	- davon reine Wohnbaufläche (W)	0,54 ha
	- davon "Mooser Weg"	0,09 ha

5.1.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung: Entsorgungsnetz des Zweckverbandes Abwasserreinigung Kressbronn-Langenargen

5.1.2.2 Wasserversorgung: Versorgungsnetz Zweckverband Unteres Schussental

5.1.2.3 Stromversorgung: Versorgungsnetz Netze BW

5.1.3 Anhang und Bestandteil der Begründung

5.1.3.1 Wohnraumbedarfsanalyse für die Gemeinde Langenargen von empirica ag
Büro: Bonn in der Fassung vom 06.10.2022

Blick entlang der Straße
"Mooser Weg"



Blick vom Kreuzungsbe-
reich über den Ände-
rungsbereich



Blick über den südlichen
Änderungsbereich



7.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kressbronn a. B. - Langenargen vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7.4 Feststellungsbeschluss

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kressbronn a. B. - Langenargen vom über die Entwurfsfassung vom

Eriskirch, den

.....
(Verbandsvorsitzender, Hr. Bürgermeister Arman Aigner)

7.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Bodenseekreis erfolgte am mit Bescheid vom, Nr.

Eriskirch, den

.....
(Verbandsvorsitzender, Hr. Bürger-
meister Arman Aigner)

7.6 Wirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Mooser Weg", Gemeinde Langenargen ist damit in Kraft wirksam. Sie wird's mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eriskirch, den

.....
(Verbandsvorsitzender, Hr. Bürger-
meister Arman Aigner)

Plan aufgestellt am: 05.06.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

U. Dintzer

Landschaftsplanung

M. Schrade

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Wein-
garten

(i.A. U. Dintzer)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.



GEMEINDE
LANGENARGEN
BODENSEE

Wohnraumbedarfsanalyse für die Gemeinde Langenargen

Bericht



empirica

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

Auftraggeber

Gemeinde Langenargen
Obere Seestraße 1
88085 Langenargen

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon: (0228) 91 48 9-0
bonn@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

pp a | s pesch partner
architekten stadtplaner GmbH
Mörikestraße 1, 70178 Stuttgart
Telefon: (0711) 2200763-10
pps@pesch-partner.de
www.pesch-partner.de

Bearbeitung

Philipp Schwede,
Thomas Abraham,
Constantin Tielkes

Mario Flammann,
Laura Müller

Projektnummer

2022002

Bonn/Stuttgart, 06.10.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	1
2.	Wohnungsmarktanalyse.....	2
2.1	Gemeindeentwicklungskonzept: Demografie und Wohnungsmarkt.....	2
2.2	Entwicklung der Immobilienpreise in Langenargen.....	7
3.	Prognose zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes	9
3.1	Bevölkerungsprognose in zwei Szenarien	9
3.1.1	Methodik der Bevölkerungsprognose.....	9
3.1.2	Annahmen im Trend-Szenario.....	9
3.1.3	Einwohnerentwicklung und Veränderung der Altersstruktur im Trend-Szenario	14
3.1.4	Optimistisches Szenario: Annahmen und Ergebnisse	16
3.2	Haushaltsprognose.....	20
3.2.1	Methodik.....	20
3.2.2	Ergebnisse der beiden Szenarien	21
3.3	Wohnungsnachfrageprognose	23
3.3.1	Methodik.....	23
3.3.2	Ergebnisse der beiden Szenarien	24
4.	Flächenpotenzialanalyse	26
4.1	Methodik	26
4.2	Flächenerfassung.....	26
4.3	Bewertungskriterien.....	26
4.3.1	Rahmenbedingungen und Restriktionen	27
4.3.2	Qualitative Potenzial-Risiko-Bewertung	27
4.3.3	Flächenaktivierung.....	28
4.3.4	Quantitatives Wohnraumpotenzial.....	28
4.4	Zusammenfassung Flächenpotenziale	28
5.	Fazit und Empfehlungen.....	30
6.	Unterzeichnung	32
7.	Anlagen.....	33
7.1	Anlage 1 Analysekarten	33
7.2	Anlage 2 Flächensteckbriefe.....	33
7.3	Anlage 3 Entwicklungsempfehlungen	33

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	EINWOHNERENTWICKLUNG IN LANGENARGEN	2
ABBILDUNG 2:	GEBURTEN UND STERBEFÄLLE IN LANGENARGEN SOWIE SALDO	3
ABBILDUNG 3:	KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN LANGENARGEN	4
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE IN LANGENARGEN	4
ABBILDUNG 5:	ZAHL DER AUSLÄNDER IN LANGENARGEN	5
ABBILDUNG 6:	ANTEIL DER EINWOHNER NACH AUSGEWÄHLTEN ALTERSKLASSEN (2020)	6
ABBILDUNG 7:	BAUFERTIGSTELLUNG VON WOHNUNGEN IN LANGENARGEN	7
ABBILDUNG 8:	IMMOBILIENPREISE IN LANGENARGEN NACH SEGMENTEN UND IM VERGLEICH (MEDIAN)	8
ABBILDUNG 9:	METHODIK DER BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG	9
ABBILDUNG 10:	ALTERSSPEZIFISCHE GEBURTENZIFFERN IM REGIERUNGSBEZIRK TÜBINGEN 2016 - 2020	10
ABBILDUNG 11:	STERBEWAHRSCHEINLICHKEIT VON MÄNNERN UND FRAUEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG 2022 UND 2035 (PROGNOSTIZIERT)	11
ABBILDUNG 12:	JÄHRLICHE FORTWANDERUNGSVOLUMINA IN LANGENARGEN, 2011 - 2021	13
ABBILDUNG 13:	PROGNOSTIZIERTER ZUZUG NACH LANGENARGEN IM TRENDSZENARIO, 2021 - 2035	14
ABBILDUNG 14:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN LANGENARGEN IM TREND-SZENARIO, 2021 - 2035	15
ABBILDUNG 15:	ENTWICKLUNG VON FAMILIEN-RELEVANTEN ALTERSGRUPPEN IN LANGENARGEN IM TREND-SZENARIO, 2021 BIS 2035	15
ABBILDUNG 16:	ENTWICKLUNG VON PERSONEN IM MITTLEREN UND HÖHEREN ALTER IN LANGENARGEN IM TREND-SZENARIO, 2021 BIS 2035	16
ABBILDUNG 17:	ENTWICKLUNG DER ZUWANDERUNG VON FAMILIEN AUS DEUTSCHLAND NACH LANGENARGEN ZWISCHEN 2011 – 2014 UND 2017 – 2021 (OHNE 2020)	17
ABBILDUNG 18:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN LANGENARGEN IM OPTIMISTISCHEN SZENARIO (OBEN) UND IM VERGLEICH MIT DEM TREND-SZENARIO (UNTEN), 2021 – 2035	18
ABBILDUNG 19:	ENTWICKLUNG VON FAMILIEN-RELEVANTEN ALTERSGRUPPEN IN LANGENARGEN IM OPTIMISTISCHEN SZENARIO, 2021 BIS 2035	19
ABBILDUNG 20:	ENTWICKLUNG VON PERSONEN IM MITTLEREN UND HÖHEREN ALTER IN LANGENARGEN IM OPTIMISTISCHEN SZENARIO, 2021 BIS 2035	20
ABBILDUNG 21:	BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG IN LANGENARGEN IM TREND-SZENARIO, 2011 - 2035	21

ABBILDUNG 22:	DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖÙE IN LANGENARGEN IM TREND-SZENARIO, 2011 - 2035	22
ABBILDUNG 23:	BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG IN LANGENARGEN IM OPTIMISTISCHEN SZENARIO, 2011 - 2035	23
ABBILDUNG 24:	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE IN LANGENARGEN IM TREND-SZENARIO, 2021 - 2035	24
ABBILDUNG 25:	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE IN LANGENARGEN IM OPTIMISTISCHEN SZENARIO, 2021 - 2035	25

1. Einleitung

Die Gemeinde Langenargen im Bodenseekreis benötigt zur Beurteilung der Wohnungsbedarfssituation in der Gemeinde Grundlagenerkenntnisse und hat eine Wohnraumbedarfsanalyse mit Flächenpotenzialanalyse über das Kompetenzzentrum Wohnen in Baden-Württemberg an die Arbeitsgemeinschaft empirica / pesch partner vergeben. In dieser Untersuchung sollen Aussagen getroffen werden über die Nachfrage nach Wohnraum, vorhandene Angebote sowie die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum in Langenargen.

Wichtiges Anliegen der Gemeinde ist es, die bisherige demografische Entwicklung zu durchbrechen. Aktuelle Prognosen sehen eine starke Zunahme im Alterssektor der über 60-Jährigen vor. Die Gemeinde benötigt daher Angebote, um insbesondere jungen Familien attraktive bauliche und wohnliche Rahmenbedingungen anzubieten. Es stellt sich die Frage, ob ggf. eigene kommunale Anreizprogramme/-modelle zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum initiiert werden sollten.

Mit der Erstellung einer Flächenpotenzialanalyse sollen auf der Grundlage der Auswertung planerischer Rahmenbedingungen, fachrechtlicher Restriktionen und Eigentumsverhältnissen, geeignete Entwicklungsflächen identifiziert und Einschätzungen zum Grundstücksmarkt und Flächenverfügbarkeiten getroffen werden. Ziel ist die Ableitung von Priorisierungen für eine strategische Flächensicherung und Flächenmobilisierung.

Der vorliegende Bericht ist folgendermaßen aufgebaut:

- In Kapitel 2 wird die Ausgangssituation am Langenargener Wohnungsmarkt beschrieben. Das umfasst zum einen die demografischen Kenndaten zur Charakterisierung der Wohnungsnachfrage sowie ein Blick auf das Wohnungsangebot (Struktur des Bestandes und Neubautätigkeit). Zum anderen wird die Entwicklung der Immobilienpreise in Langenargen und der Region untersucht.
- In Kapitel 3 werden das Vorgehen und die Ergebnisse der Berechnung der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Langenargen in zwei Szenarien dargestellt. Im Trend-Szenario werden die demografischen Trends der Vergangenheit fortgeschrieben. Im optimistischen Szenario wird die der Ausschreibung zugrunde liegende bessere Positionierung von Langenargen als Wohnstandort für Familien in ein dementsprechendes Entwicklungsszenario überführt.
- In Kapitel 4 werden die Ergebnisse der Flächenpotenzialanalyse dargestellt. In diesem Rahmen fanden anhand einer systematisierten Erfassungs- und Bewertungsstruktur umfangreiche Flächenuntersuchungen im gesamten Gemeindegebiet statt.
- In Kapitel 5 werden abschließend Handlungsempfehlungen dargestellt, um Langenargen als auch weiterhin attraktiven Wohnstandort für die verschiedenen Zielgruppen am Wohnungsmarkt zu positionieren.

Methodisch basiert die vorliegende Wohnraumbedarfsanalyse auf der Auswertung des aktuellen Gemeindeentwicklungskonzeptes auf statistischen Auswertungen, Prognoseberechnungen zur Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsnachfrage, Expertengesprächen sowie Auswertungen relevanter Planungsgrundlagen wie Flächennutzungsplan, Bebauungsplänen, Baulückenkataster und spezifischer Einzelgutachten.

2. Wohnungsmarktanalyse

2.1 Gemeindeentwicklungskonzept: Demografie und Wohnungsmarkt

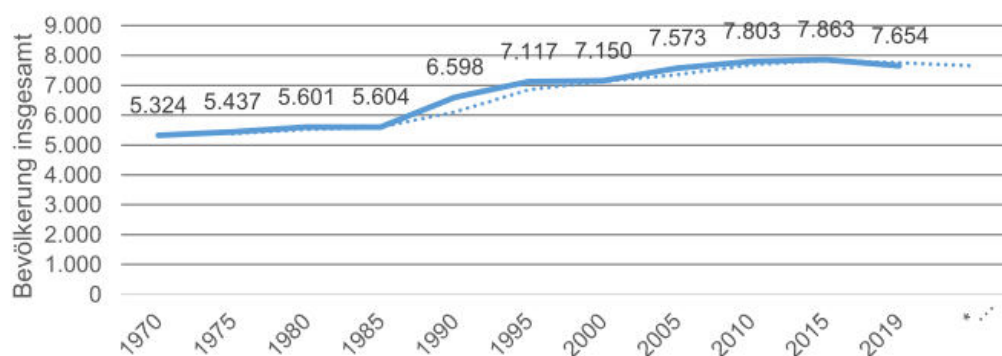
Die Gemeinde Langenargen hat ein integriertes Gemeindeentwicklungskonzept „Gemeindeentwicklungskonzept Langenargen 2040 – nachhaltige Gemeindeentwicklung“ in einem beteiligungsorientierten Verfahren durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) erarbeiten lassen. Auf Basis einer Bestandsaufnahme und -analyse sowie der Beteiligung der Akteure zeigt das Konzept Handlungsfelder auf und formuliert Ziele und Maßnahmen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde. Wesentliche demografische Entwicklungen und wohnungsmarktrelevante Entwicklungen, die im Konzept aufgezeigt werden, werden nachfolgenden kurz dargestellt und sofern notwendig eingeordnet:¹

Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

Hinweise zur Entwicklung der Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt in Langenargen gibt die Entwicklung der Einwohnerzahl.

Nach dem Gemeindeentwicklungskonzept lebten in Langenargen am Ende des Jahres 2020 nach Daten des Statistischen Landesamtes insgesamt 7.643 Einwohner. Ein Jahr später, am 31.12.2021, beziffert das Landesamt die Bevölkerungszahl mit 7.658 Personen. Die Abweichung zu den Daten des Melderegisters der Gemeinde Langenargen ist marginal (31.12.2021: 7.755 Personen bzw. 1 % mehr als nach Landesdaten). Nachdem die Einwohnerzahl von Langenargen seit den 1970er-Jahren nahezu konstant von Jahr zu Jahr gestiegen sind, wurde im Jahr 2015 ein Höchststand bei den Einwohnerzahlen erreicht. Zwischen 2015 und 2021 ging die Einwohnerzahl jedoch wieder zurück (minus 2,6 %).

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in Langenargen



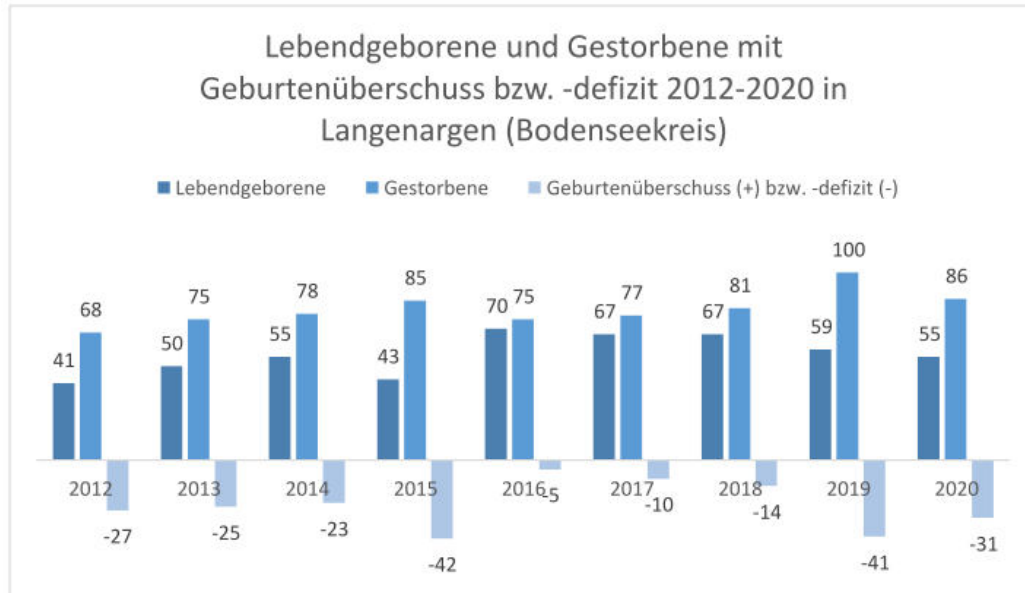
Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept Langenargen 2040 – nachhaltige Gemeindeentwicklung **empirica**

Das Gemeindeentwicklungskonzept zeigt in der Analyse der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf, dass es in den letzten Jahren durchweg einen Sterbeüberschuss in der

¹ vgl. nachfolgend Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (2022): Gemeindeentwicklungskonzept Langenargen 2040 – nachhaltige Gemeindeentwicklung

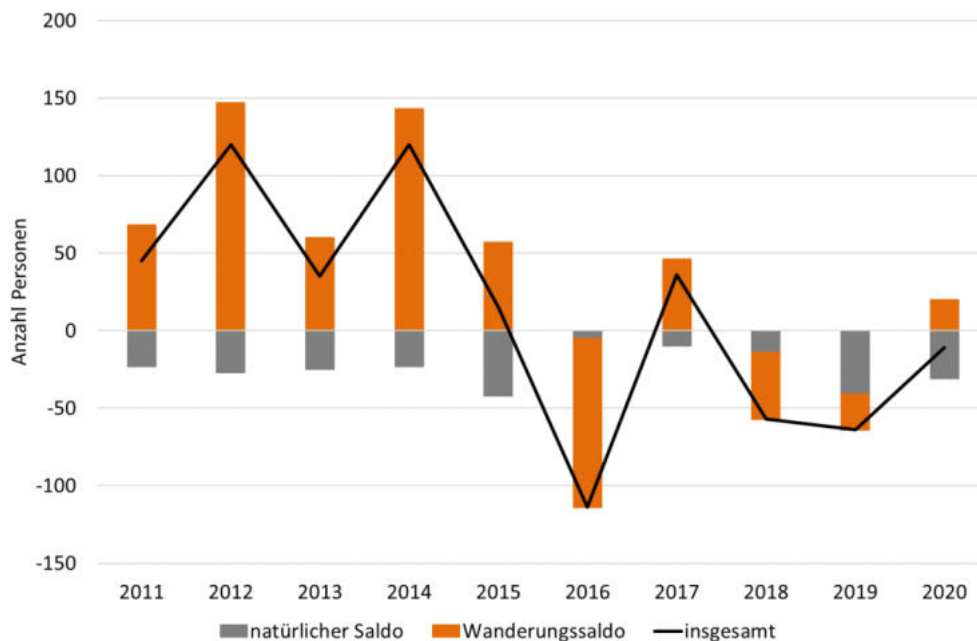
Gemeinde Langenargen gab, d. h. es sind mehr Menschen gestorben als gleichzeitig im Jahr geboren wurden (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Geburten und Sterbefälle in Langenargen sowie Saldo



Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept Langenargen 2040 – nachhaltige Gemeindeentwicklung empirica

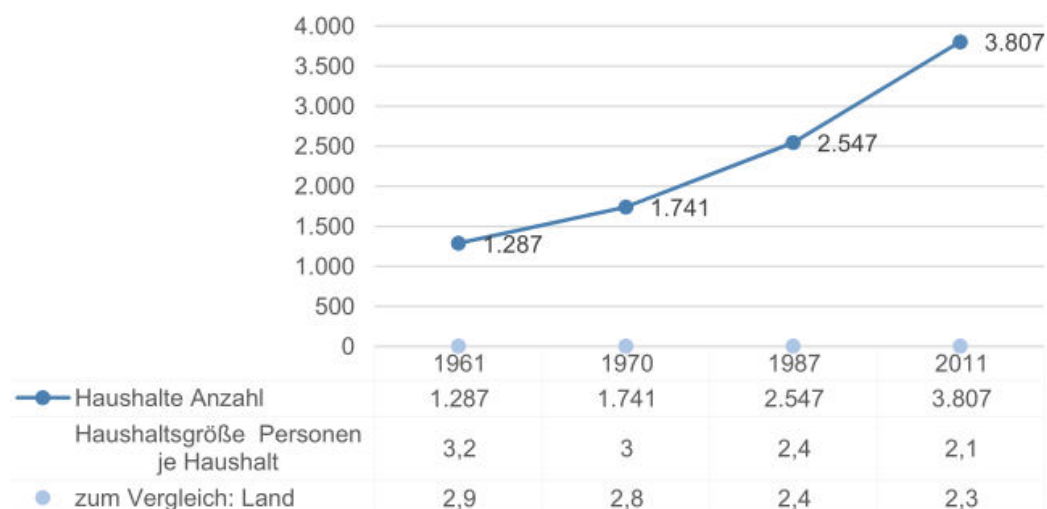
Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bestimmen die Wanderungen die demografische Entwicklung von Langenargen. Hier zeigen die ergänzend zum Gemeindeentwicklungskonzept herangezogenen Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, dass die Wanderungen einen deutlich größeren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung von Langenargen in den letzten Jahren hatten als die Geburten und Sterbefälle (vgl. Abbildung 3). Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen 2011 und 2015 ist auf deutliche Wanderungsgewinne zurückzuführen. Ein nennenswerter Teil davon stammte aus der Zuwanderung von Geflüchteten in 2015/2016. Die Analyse der Bestandteile der Bevölkerungsentwicklung zeigt auch den Grund, warum Langenargen seit 2015 Einwohner verloren hat. Wenig überraschend ist der Fortgang der Sterbefallüberschüsse (da diese aus der bestehenden Altersstruktur resultieren). Unerwartet ist aber, dass es in der Summe der Jahre von 2016 bis 2020 einen Wanderungsverlust gab. Weitergehende Analysen des Wanderungsgeschehens von Langenargen im Rahmen der Prognoseberechnungen (vgl. Kapitel 3) zeigen, dass es Langenargen in diesen Jahren in immer geringerem Maße gelang, Zuzug in die Gemeinde zu generieren und es gleichzeitig zu Fortzügen aus der Gemeinde kam.

Abbildung 3: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Langenargen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Die eigentlichen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind nicht die Einwohner, sondern die Haushalte. Das Gemeindeentwicklungskonzept stellt die Entwicklung der Zahl der Haushalte in Langenargen bis 2011 dar (vgl. Abbildung 4) und verdeutlicht, dass es in den letzten Jahren zu einem Haushaltsverkleinerungsprozess gekommen ist, d. h. in einem Haushalt leben durchschnittlich immer weniger Personen. Der Prozess bedingt, dass auch wenn die Zahl der Einwohner konstant bleibt, aus dem Haushaltsverkleinerungsprozess eine Nachfrage nach Wohnraum entsteht (vgl. Prognose in Kapitel 3).

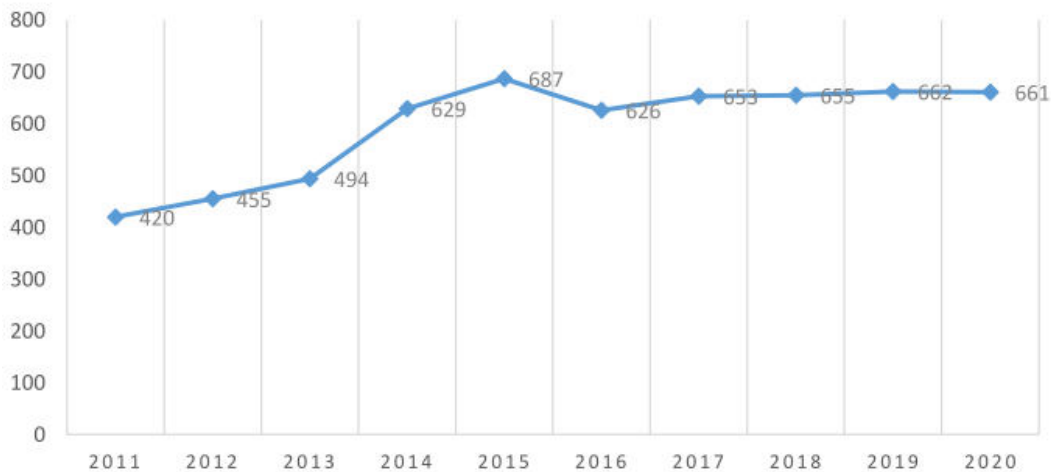
Abbildung 4: Entwicklung der Zahl der Haushalte in Langenargen

Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept Langenargen 2040 – nachhaltige Gemeindeentwicklung

empirica

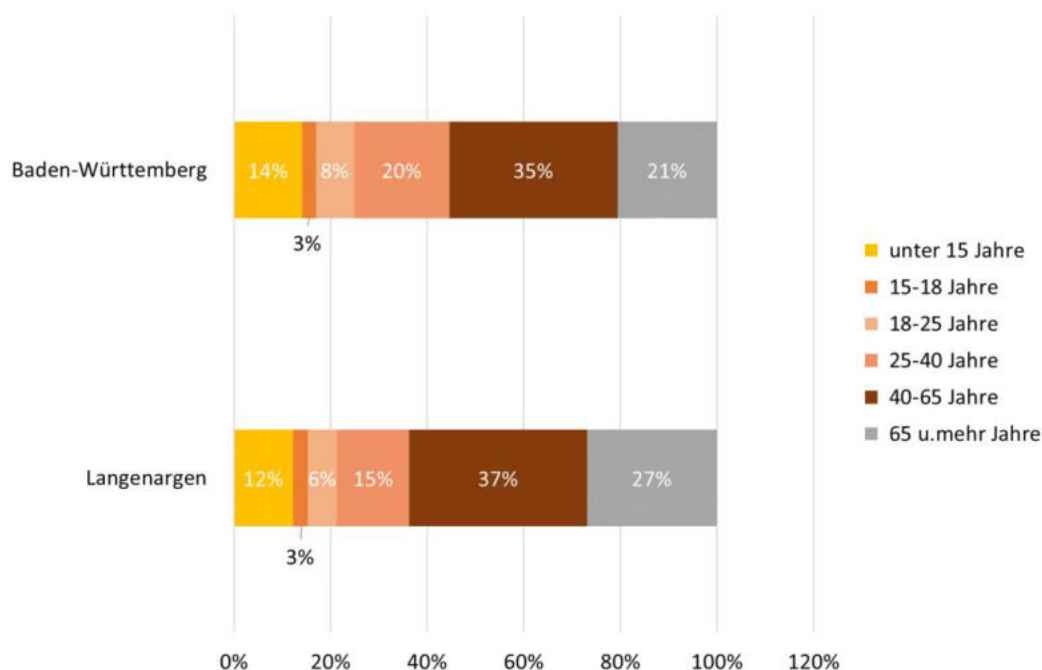
Das Gemeindeentwicklungskonzept konstatiert, dass der Ausländeranteil in den vergangenen Jahren in Langenargen von 5,5 % im Jahr 2011 auf 8,6 % im Jahr 2020 gestiegen ist. Ein ergänzender Blick auf die Entwicklung der Zahl der in Langenargen lebenden Ausländer zeigt einen Peak im Jahr 2015, was aus unserer Sicht mit der verstärkten Zuwanderung von Geflüchteten nach Deutschland in diesem Zeitraum zu sehen ist und in Langenargen die Zahl der ausländischen Einwohner im Jahr 2015 stärker anstieg ließ und in den nachfolgenden Jahren wieder etwas zurückging.

Abbildung 5: Zahl der Ausländer in Langenargen



Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept Langenargen 2040 – nachhaltige Gemeindeentwicklung **empirica**

Das Gemeindeentwicklungskonzept stellt die Altersstruktur der Bevölkerung in Langenargen dar und stellt fest, dass „für die Gemeinde Langenargen Erscheinungen des demografischen Wandels der Bevölkerung“ zu erkennen sind. Ein Vergleich der Altersstruktur von Langenargen, mit der von Baden-Württemberg verdeutlicht diesen Aspekt und zeigt, dass die Bevölkerung in Langenargen wesentlich älter ist als im Schnitt des Landes. Insbesondere der Anteil der Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (27 %) liegt deutlich über dem Schnitt des Landes (21 %).

Abbildung 6: Anteil der Einwohner nach ausgewählten Altersklassen (2020)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen und Darstellung **empirica**

Das Gemeindeentwicklungskonzept zeigt auf Basis der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes, dass sich der Alterungsprozess der Bevölkerung in Langenargen auch zukünftig fortsetzen wird und der Anteil der älteren Einwohner weiter zunehmen wird. Das Konzept folgert daraus, dass „die Zahl an pflegebedürftigen Menschen und die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen damit in Zukunft voraussichtlich weiter ansteigen wird“ und führt aus, dass „im Hinblick darauf sollte bei weiteren Entwicklungen darauf geachtet werden, dass Planungen seniorengerecht sind. Außerdem sollte versucht werden, leerstehende Immobilien an junge Familien zu vermitteln.“

Insbesondere das Trend-Szenario (vgl. Kapitel 3.1.3) verdeutlicht, dass der Alterungsprozess in Langenargen weiter voranschreitet. Wir teilen aus diesem Blickwinkel den Befund, dass die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen in Zukunft weiter zunehmen wird und sich hieraus entsprechende Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt ergeben. Die Empfehlung, leerstehende Immobilien an junge Familien zu vermitteln ist aus unserer Perspektive ebenfalls sinnvoll. Die eigene Markteinschätzung und die Ergebnisse der Experteninterviews zeigen jedoch, dass aufgrund des Nachfrageüberhangs in Langenargen gegenwärtig keine Wohnungsleerstände gibt, die für den Markt aktiviert werden könnten. Nach unserem Verständnis sollte der Blick geweitet werden und es sollten Wohnbauflächenpotenzial auch verstärkt für Familien entwickelt werden und somit der Wohnungsnachfrage des optimistischen Szenarios gerecht zu werden. Mit der Ansiedlung von Familien würde wiederum der Prozess der Alterung der Bevölkerung entgegengewirkt (vgl. Kapitel 3.1.4, optimistisches Szenario).

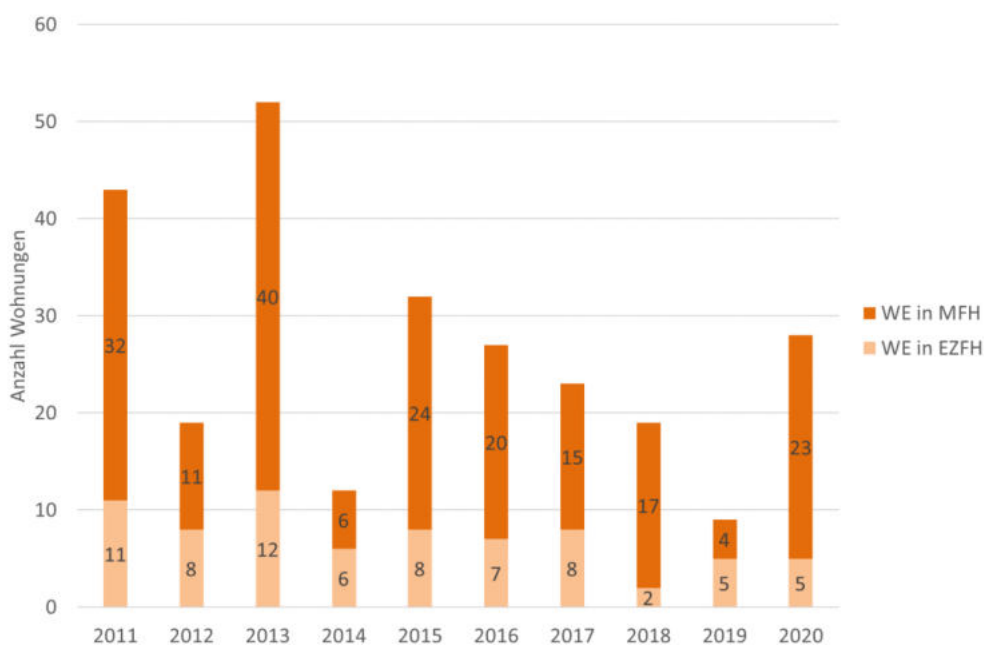
Angebot auf dem Wohnungsmarkt

Wie sieht es auf der Angebotsseite auf dem Wohnungsmarkt in Langenargen aus?

Das Gemeindeentwicklungskonzept zeigt die Struktur des Wohngebäudebestandes auf. In Langenargen gab es im Jahr 2020 insgesamt rund 1.900 Wohngebäude, wobei der Großteil Ein- und Zweifamilienhäuser (72 %) sind und nur ein geringer Teil Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen (28 %). Anders stellt es sich dar, wenn die Anzahl der Wohnungen betrachtet wird. Insgesamt gab es im Jahr 2020 in Langenargen insgesamt 4.303 Wohnungen, wovon sich nur 40 % in Ein- und Zweifamilienhäusern befanden und 60 % in Mehrfamilienhäusern. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegen also in Langenargen.

Relevant für die Angebotsseite ist neben dem Bestand, wie sich die Baufertigstellungen von Wohnungen in den letzten Jahren entwickelt haben. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Langenargen ist – nach eigenen Berechnungen – in der Tendenz in den letzten Jahren gesunken (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Baufertigstellung von Wohnungen in Langenargen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen und Darstellung

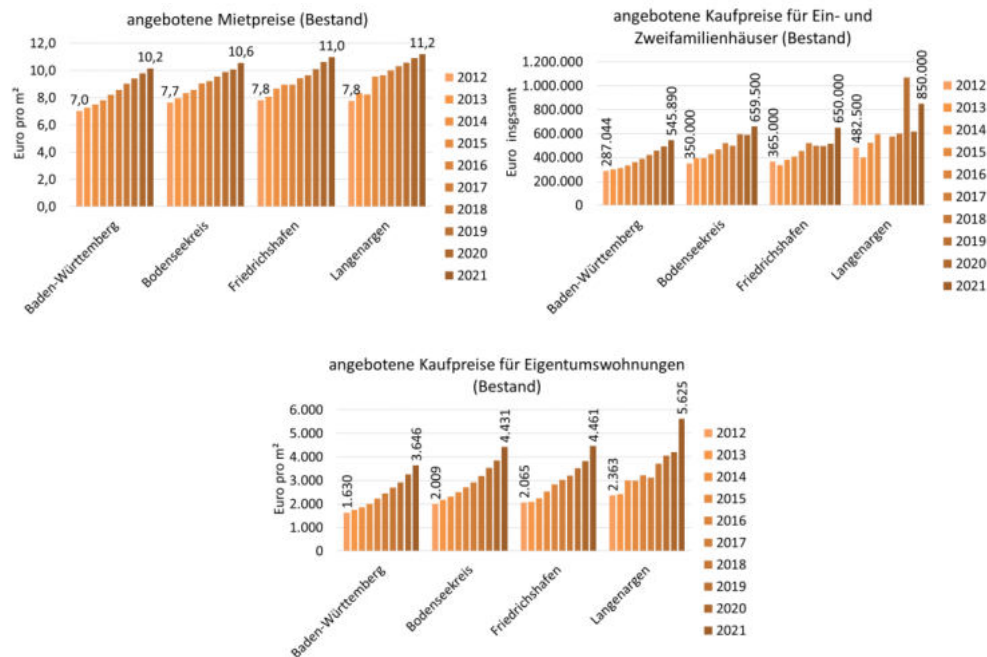
empirica

2.2 Entwicklung der Immobilienpreise in Langenargen

Ein Resultat aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist im Wesentlichen auch, wie sich die Immobilienpreise ausgestaltet und entwickelt haben. Der Vergleich der Immobilienpreise in Langenargen mit den Preisen in der Region und Baden-Württemberg zeigt, dass die angebotenen Preise in Langenargen als Seekommune deutlich über dem Landesschnitt liegen und auch über dem Schnitt des Bodenseekreises sowie der Kreisstadt Friedrichshafen. Die angebotenen Kaufpreise im Bestand sind zudem zwischen 2012 und 2021 deutlich gestiegen. Auch im Vergleich den stärksten Zuwachs gab es bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen (+138 %) und auch die Kaufpreise

für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen deutlich (+76 %), wobei hier der Zuwachs in Baden-Württemberg insgesamt noch etwas stärker war (+90 %). Dies kann aber auch darauf zurückzuführen sein, dass in Langenargen kaum Angebote auf dem Markt waren. Auch der angebotene Mietpreis im Bestand liegt in Langenargen deutlich über dem Landeschnitt. Der Preisanstieg zwischen 2012 und 2021 in Langenargen (44 %) lag dabei im Schnitt des Landes (45 %).

Abbildung 8: Immobilienpreise in Langenargen nach Segmenten und im Vergleich (Median)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Value-Marktdatenbank)

empirica

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2018 der Gemeinde Langenargen waren im entsprechenden Berichtszeitraum insgesamt 119 Verkäufe an Bauland (bebaut/unbebaut) festzustellen, bei denen das Preisniveau von 756 € auf 906 €/m² stieg, was einem Zuwachs von ca. 20 % entsprach. Wohnbauland lag im Mittel bei 878 €/m².²

² Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Langenargen (2020): Grundstücksmarktbericht 2018 Gemeinde Langenargen

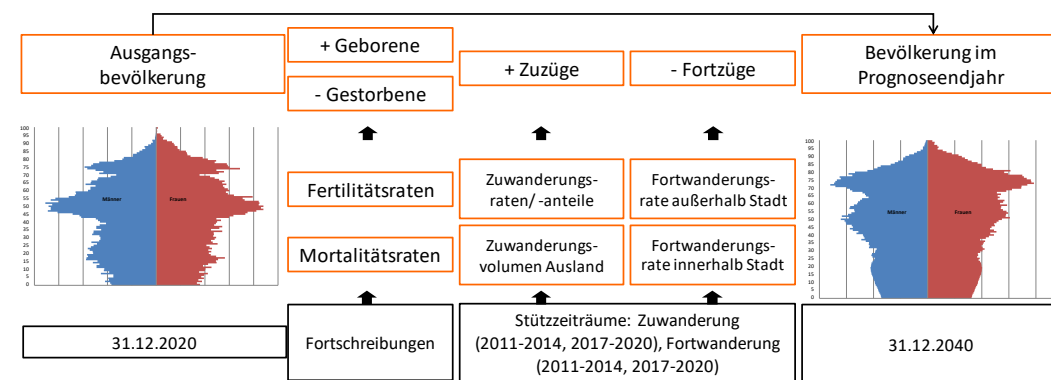
3. Prognose zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes

3.1 Bevölkerungsprognose in zwei Szenarien

3.1.1 Methodik der Bevölkerungsprognose

Grundlage der Vorausberechnung bildet das empirica-Bevölkerungsprognosemodell (vgl. Abbildung 9) nach dem sogenannten Komponentenmodell. Dabei wird unter Berücksichtigung der drei Komponenten Fertilität, Mortalität und Wanderungen die Bevölkerung in einem Gebiet fortgeschrieben, indem zur Ausgangsbevölkerung im Betrachtungsraum am Ende eines Jahres x die Zahl der Geburten sowie die nach Altersjahren differenzierten Zuwanderungen des Jahres $x+1$ addiert und die nach Altersjahren differenzierten Sterbefälle und Fortwanderungen des Jahres $x+1$ subtrahiert werden.

Abbildung 9: Methodik der Bevölkerungsvorausberechnung



Quelle: eigene Darstellung

empirica

Zentral für die Prognose ist die Festlegung von Annahmen über den zukünftigen Verlauf der Komponenten Fertilität, Mortalität und Mobilität. Um die Annahmen zu begründen, wird die Entwicklung von Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in der Vergangenheit analysiert und Wahrscheinlichkeiten für zukünftige Ereignisse abgeleitet.

3.1.2 Annahmen im Trend-Szenario

Fertilität

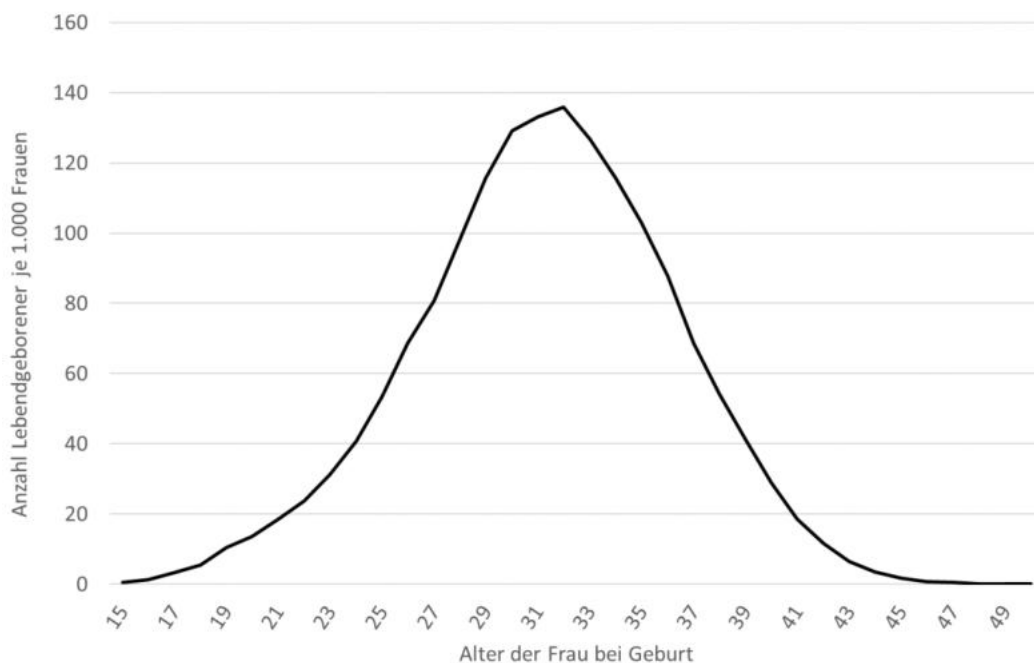
Für die zukünftige Fertilität und damit für die zukünftige Entwicklung der Anzahl an Lebendgeburten sind drei Faktoren entscheidend: Die Anzahl der zukünftig in Langenargen lebenden gebärfähigen Frauen, die Altersstruktur dieser Frauen und die altersspezifische Geburtenziffer. Diese ist die Anzahl der Lebendgeburten je 1.000 Frauen einer Altersgruppe in einem bestimmten Jahr.

Für eine großräumige Bevölkerungsprognose, beispielsweise für die Bundesrepublik Deutschland, sind die ersten beiden Faktoren, die künftige Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter und ihre Altersstruktur, bereits heute weitestgehend bekannt. Eine Frau, die in 20 Jahren im Alter von 25 Jahren ein Kind bekommt, ist heute 5 Jahre alt. Die potenziellen

Mütter in den nächsten 20 bis 25 Jahren sind schon heute geboren und damit beispielsweise über die kommunale Meldestatistik oder die Bevölkerungsfortschreibung, „abzählbar“. Auf lokaler Ebene, wie der Gemeinde Langenargen, kann sich die Zahl potenzieller Mütter, auch wenn sie heute schon geboren sind, durch Wanderungsbewegungen kumuliert über die nächsten 20 Jahren noch signifikant ändern. Potenzielle Mütter, die ihre Kindheit in Langenargen verbringen, können in den nächsten Jahren die Gemeinde noch verlassen und ihre Kinder anderswo gebären. Andere Frauen werden hingegen nach Langenargen zuwandern und in der Gemeinde Kinder zur Welt bringen, die auf Basis der heutigen Meldestatistik nicht „abzählbar“ sind. Die Genauigkeit der Prognose der Geburten ist in diesem Fall nicht eine ausschließliche Funktion des generativen Verhaltens, sondern auch eine Folge der Treffsicherheit der Annahmen zu den räumlichen Bevölkerungsbewegungen (vgl. Ausführungen zu Wanderungen weiter unten).

Die wichtigste Kennzahl, um vorherzusagen, wie viele Kinder die in Langenargen lebenden Frauen gebären werden, ist die altersspezifische Geburtenziffer. Die altersspezifische Geburtenziffer berechnet sich aus der Anzahl der Lebendgeborenen je 1.000 Frauen einer Altersgruppe in einem bestimmten Jahr. Beispielsweise lag die altersspezifische Geburtenziffer der 30-jährigen Frauen in Langenargen im Jahr 2019 bei 130. Gäbe es 1.000 Frauen in Langenargen im Alter von 30 Jahren, hätten diese also 130 lebende Kinder zur Welt gebracht.

Abbildung 10: Altersspezifische Geburtenziffern im Regierungsbezirk Tübingen 2016 - 2020



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

empirica

In Prognoseräumen mit geringen Bevölkerungszahlen können die jeweiligen Geburtenziffern zufallsbedingt sehr stark schwanken. Zur Glättung dieser zufallsbedingten Schwankungen wurden daher die Geburtenziffern des Regierungsbezirks Tübingen zugrunde gelegt und für jedes Altersjahr jeweils der gleitende Durchschnitt aus den

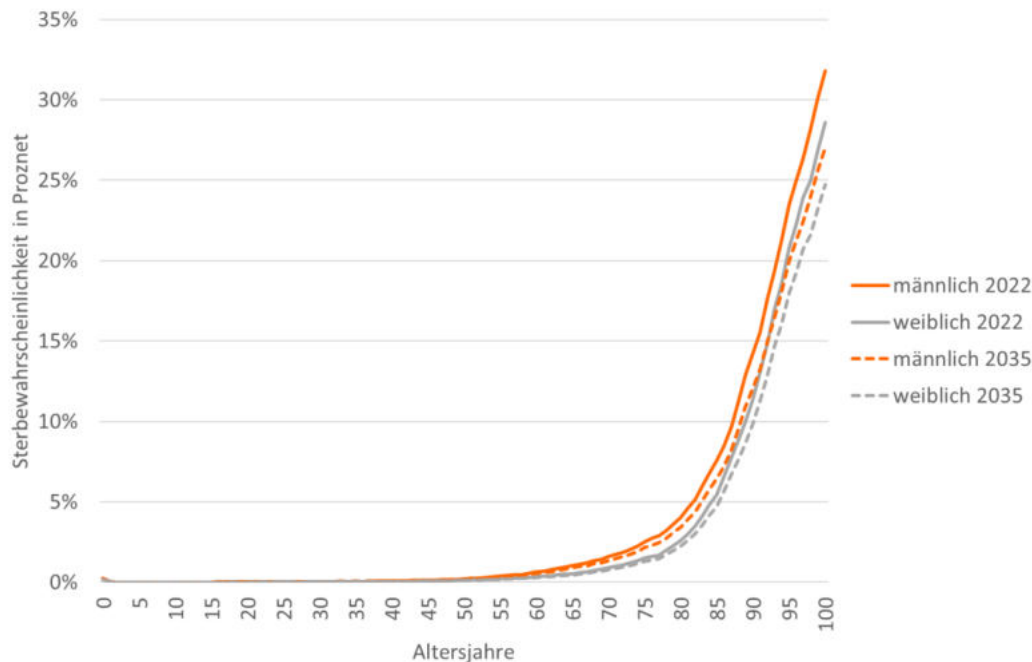
Geburtenkennziffern der benachbarten Altersjahre berechnet. Außerdem wurde der Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2020 zugrundegelegt, um weitere zufallsbedingte Schwankungen auszuschließen. Im Ergebnis wurden die in Abbildung 10 dargestellten altersspezifischen Geburtenziffern zugrundegelegt, um die Zahl der Geburten in Langenargen zu prognostizieren.

Mortalität

Die Zahl der Sterbefälle wird im empirica-Prognosemodell mittels altersspezifischer Sterbewahrscheinlichkeiten in jedem Prognosejahr ermittelt. Wie in folgender Abbildung dargestellt, sind diese in jungen Jahren sehr gering und nehmen im Lebensverlauf langsam zu, bevor sie im höheren Alter ab 65 Jahren stark ansteigen.

Allerdings haben zufällige Ereignisse wie Verkehrsunfälle oder untypisch schwere Krankheitsverläufe gerade in jungen Altersjahren oft einen großen Einfluss auf die Sterbewahrscheinlichkeiten. Stirbt beispielsweise nur ein Kind eines bestimmten Alters bei einem Verkehrsunfall, könnte sich in diesem Jahr eine erhöhte Sterbewahrscheinlichkeit in diesem Altersjahr von annähernd 10 % ergeben. Um solche zufallsbedingten Schwankungen auszuklammern, wurde für die Berechnung der künftigen Anzahl an Sterbefällen auf die aktuelle weibliche und männliche Sterbetafel des Landes Baden-Württemberg zurückgegriffen.

Abbildung 11: Sterbewahrscheinlichkeit von Männern und Frauen in Baden-Württemberg 2022 und 2035 (prognostiziert)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

empirica

Für die Zukunft wird angenommen, dass die durchschnittliche Lebenserwartung bei der Geburt entsprechend den Annahmen der 14. koordinierten Bevölkerungsprognose des

Bundes und der Länder ansteigt.³ Bei den Frauen ist das ein Anstieg um 2,1 Jahre und bei den Männern um 3,2 Jahre. Diesen Anstieg berücksichtigen wir durch eine Absenkung der Sterbewahrscheinlichkeit in allen Altersjahren. Die verwendeten altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten für die Männer und Frauen sind in Abbildung 11 dargestellt.

Wanderungsbewegungen

Um zu beurteilen, ob die Wohnbevölkerung durch Wanderungsbewegungen insgesamt schrumpft oder wächst, müssen die Zuwanderung und die Fortwanderung separat betrachtet werden. Bei der Fokussierung auf den Wanderungssaldo würde die unterschiedliche Altersstruktur zwischen Zu- und Fortwanderung unberücksichtigt bleiben. Ein solcher Unterschied führt zu einer Änderung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung, die wiederum auf längere Sicht Auswirkungen auf die Fertilität und Mortalität hat.

Im empirica-Prognosemodell werden die Zu- und Fortwanderungen über Raten (Anteil der Zu- bzw. Fortwanderungen von Personen eines Altersjahres an allen Personen des gleichen Altersjahres in der Herkunftsregion) und Anteile (Anteile der zuwandernden Personen aus dem Ausland nach Langenargen an allen Zuwanderungen aus dem Ausland nach Deutschland) berechnet. Sie werden anders als in anderen Modellen nicht auf Basis von Plausibilitätsannahmen exogen in absolute Zahlen gesetzt. Der Vorteil dieser Methodik liegt in einer Berücksichtigung der künftigen demografischen Entwicklungen in den Herkunfts- und Zielregionen sowie in einer transparenten und verständlichen Darstellung möglicher Veränderungen in der Zukunft auf Basis empirischer Verläufe in der Vergangenheit.

Ein Problem bei der Abschätzung der zukünftigen Zu- und Fortwanderung besteht im hohen Einfluss von externen Ereignissen auf das Zuwanderungsgeschehen aus dem Ausland nach Deutschland. Die Krisen im Nahen und Mittleren Osten sowie in Teilen von Afrika und das damit implizierte Wachstum an Zuwanderungen geflüchteter Menschen insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 war ein solches exogenes Ereignis, das nicht prognostizierbar war. Auch die Geflüchtetenwanderungen aus der Ukraine im Jahr 2022 werden als ein solcher externes Ereignis in die zukünftige Statistik einfließen. Die Annahmen zum künftigen Wanderungsgeschehen der Gemeinde Langenargen abstrahieren vollständig von derartigen exogenen Ereignissen und deren möglichen Wirkungen auf die Zu- oder Fortwanderung.

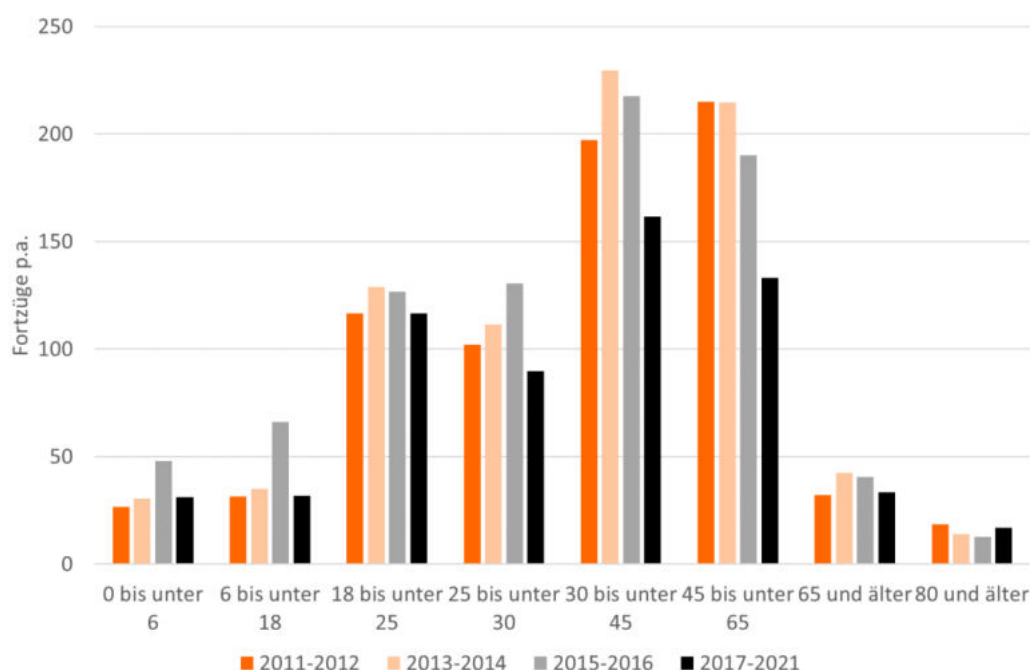
Zum anderen sind die zu ermittelnden Zu- und Fortwanderungsraten das Ergebnis des Zusammenspiels von einer Vielzahl von strukturellen Parametern wie Präferenzen bei der Wohnstandortwahl, der relativen Position von Langenargen als Wohnstandort in Baden-Württemberg und der lokalen Verfügbarkeit von Bauland und Wohnraum. Bei der Berechnung von Zu- und Fortwanderungsraten wird implizit angenommen, dass sich diese Parameter nicht ändern werden. Tun sie es doch, dann müssen auch die entsprechenden Raten angepasst werden, um das künftige Wanderungsgeschehen zu approximieren.

Die Fortwanderungen der vergangenen Jahre haben in Langenargen ein typisches altersspezifisches Muster, das auch für Kommunen in der Größenordnung von Langenargen typisch ist. Im Ausbildungsalter und zum Berufsstart (Altersgruppen der 18- bis unter

³ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Bevölkerung im Wandel. Annahmen und Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausrechnung. Wiesbaden.

25-Jährigen und der 25- bis unter 30-Jährigen) wandern viele ab, während im Jugendalter (unter 18 Jahren) und in den Altersjahren ab 45 die Zahl der Fortzüge geringer ist.

Abbildung 12: Jährliche Fortwanderungsvolumina in Langenargen, 2011 - 2021

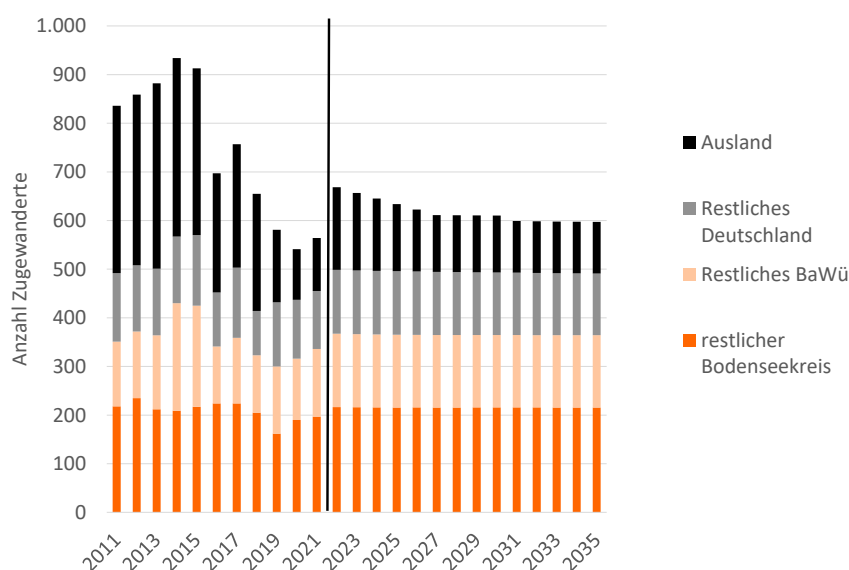


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

empirica

Der Zuzug nach Langenargen stammt in hohem Maße aus dem Bodenseekreis und dem restlichen Baden-Württemberg (zusammen im Zeitraum von 2011 bis 2021 ca. 50 %). Etwa ein Viertel des Zuzugs kommt aus dem restlichen Deutschland. Der übrige Zuzug kommt aus dem Ausland, allerdings im Unterschied zur relativ quantitativen Konstanz der übrigen Herkunftsgebiete mit einem klaren rückläufigen Trend seit 2011. Nach Information der Gemeinde Langenargen ist der Rückgang der Zuzüge aus dem Ausland auf ein verändertes Melderecht für Saisonarbeitskräfte im landwirtschaftlichen und touristischen Bereich zurückzuführen. Viele dieser Arbeitskräfte stammen aus inzwischen beigetretenen EU-Ländern und das Melderecht hat sich dahingehend geändert, dass die Anmeldefrist von früher 6 Wochen auf heute 3 Monate gestiegen ist. Zudem ist die Anzahl der ausländischen Saisonarbeitskräfte nach Auskunft der Gemeinde nicht mehr so hoch. Das könnte im Zusammenhang damit stehen, dass die Zuwanderung aus dem Ausland in den letzten Jahren zurückgegangen ist, zum einen, weil auch in den Ländern Ost- und Südosteuropas die Zahl junger Menschen gesunken ist, zum anderen, weil diese Länder wirtschaftlich aufgeholt haben und viele junge Menschen lieber in ihren Heimatländern bleiben. Für die Zuwanderung aus dem Ausland nach Langenargen wird daher der Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2021 (ohne das durch die Corona-Pandemie geprägte Jahr 2020) angenommen, da plausibel zu vermuten ist, dass die Auslandszuwanderung dauerhaft auf einem niedrigeren Niveau bleiben wird. Für die Zuzüge aus den übrigen Herkunftsregionen wird der Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2021 (ohne die durch Geflüchtete geprägten Jahre 2015 und 2016 und ohne das durch die Corona-Pandemie geprägte Jahr 2020) veranschlagt.

Abbildung 13: Prognostizierter Zuzug nach Langenargen im Trendszenario, 2021 - 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

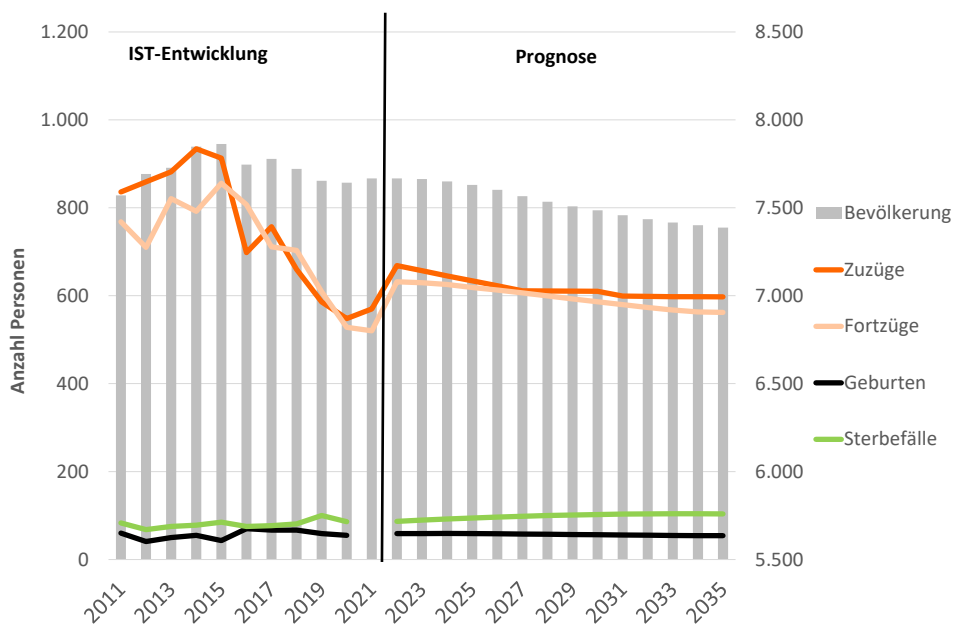
3.1.3 Einwohnerentwicklung und Veränderung der Altersstruktur im Trendszenario

Im Ergebnis der im vorherigen Kapitel dargestellten Annahmen sinkt die Bevölkerungszahl der Gemeinde Langenargen im Trend-Szenario von 2021 bis 2035 um 3,5 % auf rund 7.950 Einwohner (vgl. Abbildung 14). Von 2021 bis 2027 verbleibt die Bevölkerungszahl auf dem heutigen Niveau, sinkt dann aber in den Folgejahren deutlich ab, weil die aus der Altersstruktur der ansässigen Bevölkerung in Langenargen resultierenden Sterbefallüberschüsse wachsen und die Wanderungsgewinne negativ überkompensieren.

Zur Beurteilung, welche Wohnungen in Zukunft am Wohnungsmarkt gebraucht werden und wie die Infrastruktur in Langenargen bis 2035 ausgelastet sein wird, ist ein Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur wichtig.

Die relativ konstante Bevölkerungsentwicklung überschattet, dass sich die Altersgruppen in Langenargen stark unterschiedlich entwickeln. Im Jahr 2035 werden in Langenargen ungefähr so viele Kinder unter sechs Jahren leben wie heute (vgl. Abbildung 15). Die Zahl der 6- bis 18-Jährigen bleibt bis 2030 relativ konstant und steigt dann bis 2035 an. Der Grund hierfür: der Anstieg der unter 6-Jährigen von 2017 bis 2021 und auch noch in den ersten Prognosejahren, die dann ab 2030 zur Altersgruppe der 6- bis unter 18-Jährigen zählen.

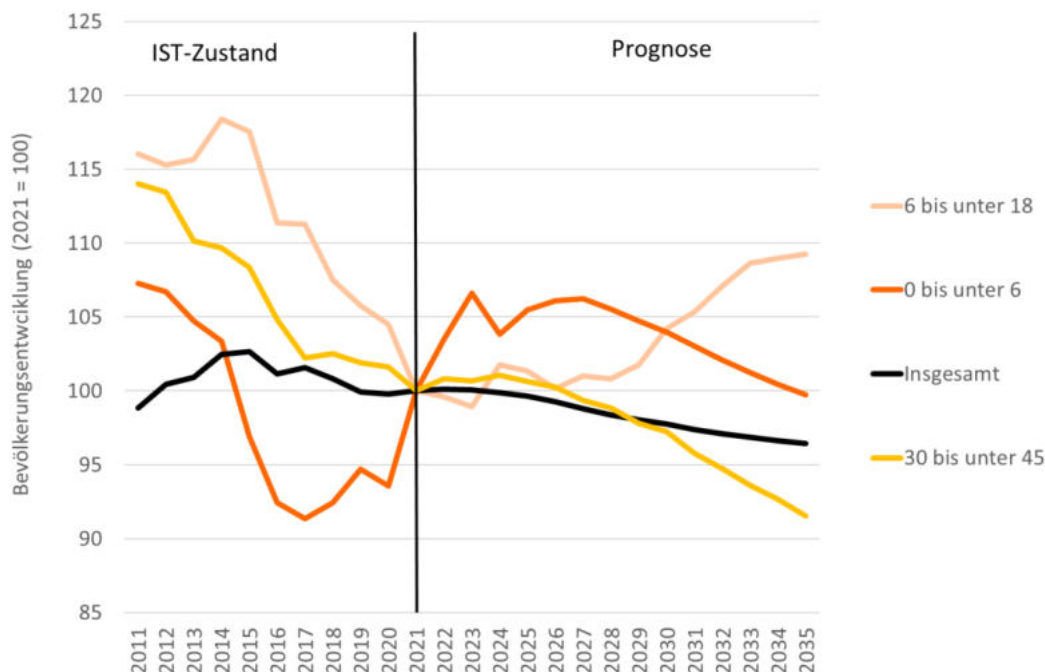
Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung in Langenargen im Trend-Szenario, 2021 - 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

Abbildung 15: Entwicklung von Familien-relevanten Altersgruppen in Langenargen im Trend-Szenario, 2021 bis 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

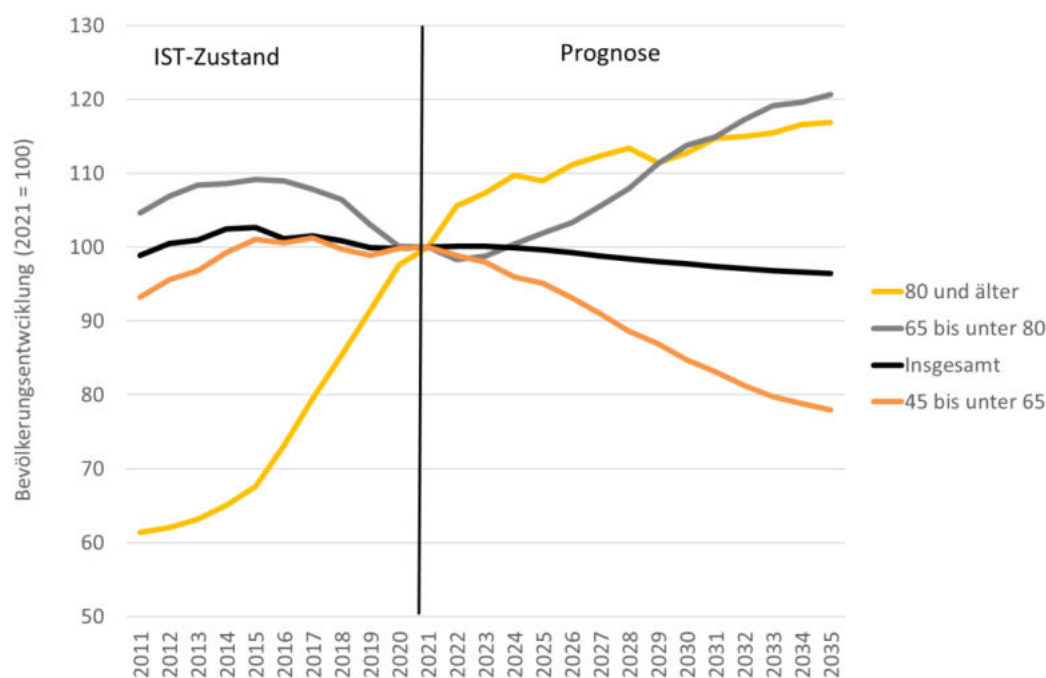
empirica

Die Zahl älterer Menschen in Langenargen wird im Trend-Szenario bis 2035 deutlich zunehmen. Für die 65- bis unter 80-Jährigen ist mit einer 20%igen Steigerung und für die ab

80-Jährigen ein Zuwachs um rund 18 % zu erwarten (vgl. Abbildung 16). Dieses Wachstum der älteren Bevölkerungsgruppen wird in vielerlei Hinsicht eine Herausforderung für die Gemeinde Langenargen darstellen. Insbesondere ist wichtig, dass diese Menschen ausreichend Wohnungen vorfinden, die ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter in der gewohnten Umgebung ermöglichen. Schafft es die Gemeinde Langenargen, diese Herausforderungen zu meistern, kann das auch neue Chancen eröffnen. Ziehen mehr ältere Haushalte aus ihren bisherigen Häusern in barrierearme Wohnungen, bietet das neuen Wohnraum für Zuzugswillige.

Die Gruppe der mittelalten Bewohner, d. h. die 45- bis unter 65-Jährigen wird im Trend-Szenario kleiner und ihre Zahl sinkt bis 2035 um mehr als 20 %. Das liegt daran, dass die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen bereits in den letzten Jahren in Langenargen gesunken ist und sich der Negativ-Trend dieser Alterskohorte zukünftig in der relevanten Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen zeigen wird.

Abbildung 16: Entwicklung von Personen im mittleren und höheren Alter in Langenargen im Trend-Szenario, 2021 bis 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

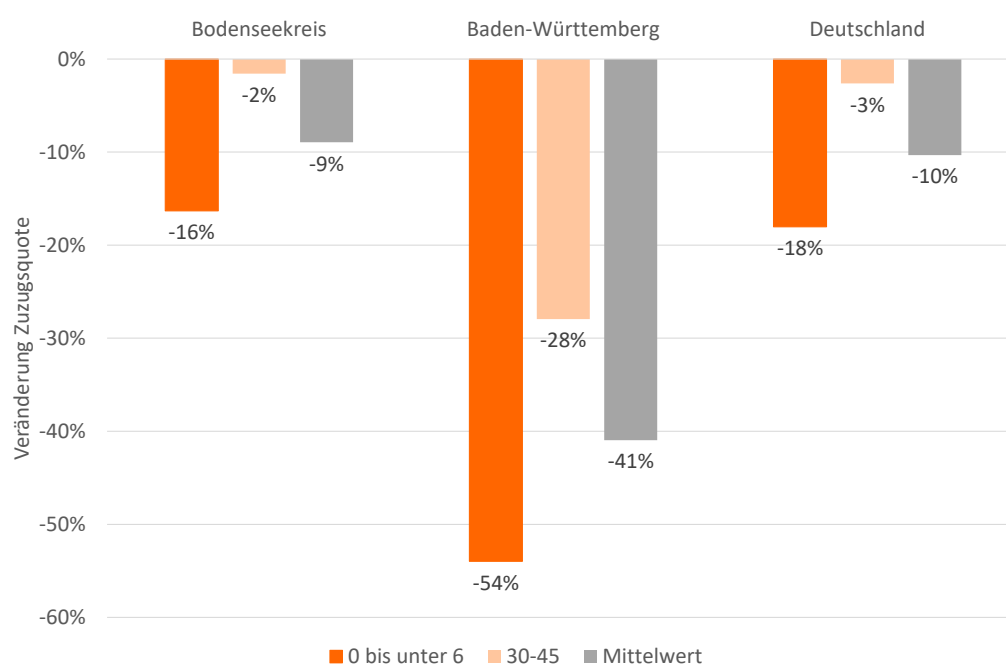
empirica

3.1.4 Optimistisches Szenario: Annahmen und Ergebnisse

Das Trend-Szenario beantwortet die Frage, wie sich die Einwohnerzahl und die Altersstruktur der Bevölkerung in Langenargen zukünftig verändert, wenn die Trends der letzten Jahre fortgesetzt werden. In einem optimistischeren Szenario, das von einer Veränderung der Trends der Vergangenheit ausgeht, ist die zukünftige Entwicklung positiver. Überraschend ist, dass die Gemeinde Langenargen in der Vergangenheit nur in sehr geringem Maße zusätzliche Familien durch Wanderungen in Langenargen gewinnen konnte. Das hat zwei Seiten: Einerseits zogen weniger Familien vor allem aus den Herkunftsgebieten in Deutschland nach Langenargen (vgl. Abbildung 17). Andererseits konnten die aus Langenargen fortgezogenen Familien nicht in der Gemeinde gehalten werden. Ein Grund

hierfür ist sicherlich das hohe Preisniveau für familiengerechten Wohnraum (vgl. Kapitel 2.2). In einem optimistischen Szenario wird daher davon ausgegangen, dass es der Gemeinde Langenargen gelingt, mehr Familien für den Wohnstandort Langenargen zu gewinnen, einerseits durch verstärkte Zuzüge, andererseits durch verhinderte Abwanderungen. Es ist klar, dass das kein Selbstläufer ist, sondern entsprechende auf Familien orientierte Aktivitäten durch die Gemeinde erfordert. Welche das sein könnten, wird im abschließenden Empfehlungskapitel erläutert (vgl. Kapitel 5).

Abbildung 17: Entwicklung der Zuwanderung von Familien aus Deutschland nach Langenargen zwischen 2011 – 2014 und 2017 – 2021 (ohne 2020)



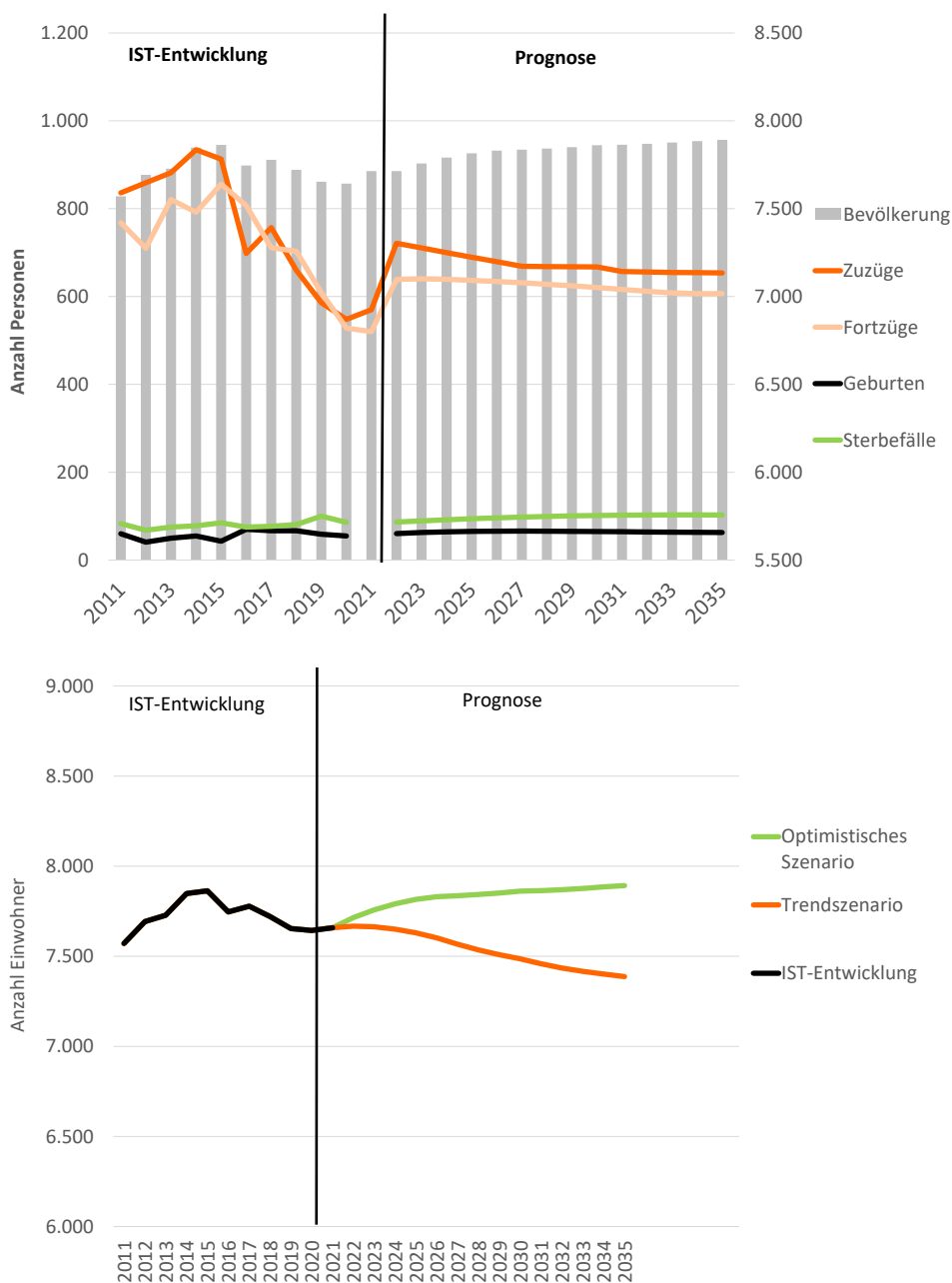
Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

In den Berechnungen für das optimistische Szenario wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde Langenargen die Lücke zum alten Zuzugsniveau von Familien (2011 – 2014) zukünftig schließen kann (d. h. wieder auf das Niveau der Jahre 2011 bis 2014 kommt) und es zudem schafft, die Hälfte der geschlossenen Lücke zusätzlich nach Langenargen zu ziehen. Es wird weiterhin angenommen, dass es der Gemeinde Langenargen gelingt, die Fortzüge von Familien in nennenswertem Umfang zu senken. Das optimistische Szenario setzt damit an den beiden wichtigsten Stellschrauben an, damit die Gemeinde Langenargen ihre Attraktivität als Wohnstandort für Familien wiedergewinnt bzw. steigert. Die übrigen Parameter der Prognoseberechnung bleiben unverändert (Fertilitäts- und Mortalitätsrate, Wanderungsraten der übrigen Altersgruppen).

Das Ergebnis überrascht nicht, zeigt aber die Potenziale einer aktiven und auch familienorientierten Wohnungspolitik für die Gemeinde Langenargen. Im optimistischen Szenario nimmt die Bevölkerungszahl von Langenargen zwischen 2021 und 2035 um 3,2 % zu und liegt nach der Prognoseberechnung bei knapp 8.500 Einwohnern im Jahr 2035 (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung in Langenargen im Optimistischen Szenario (oben) und im Vergleich mit dem Trend-Szenario (unten), 2021 – 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

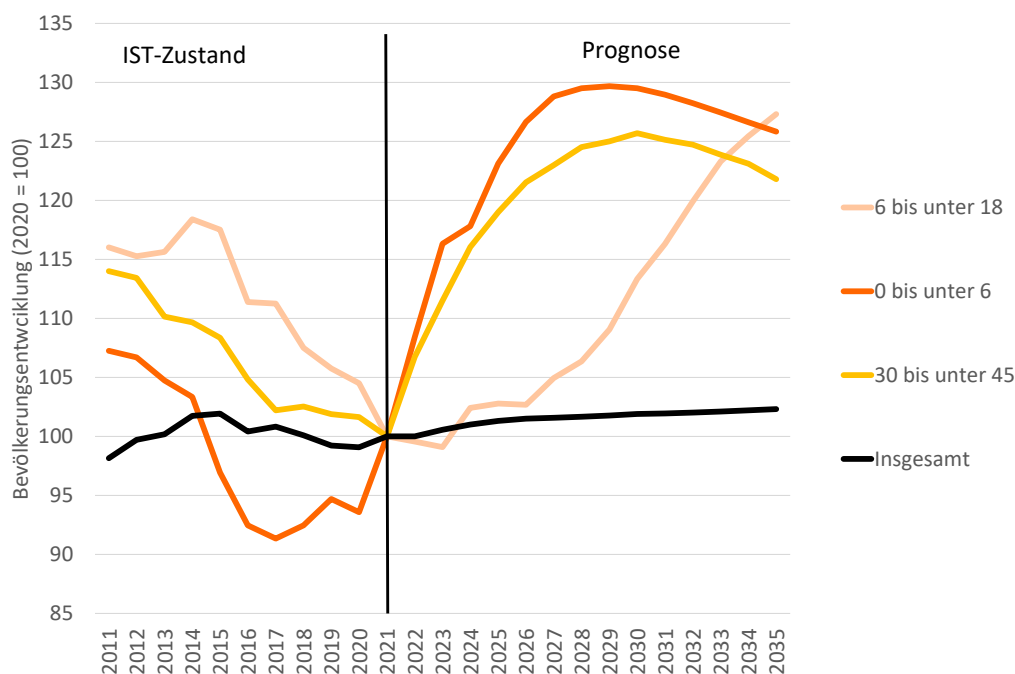
empirica

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in familienrelevanten Altersgruppen in Langenargen unterscheidet sich grundlegend vom Trend-Szenario. Die Einwohnerzahlen bei den Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) wie auch bei deren Eltern (30 bis unter 45 Jahre) liegen am Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2035 deutlich höher als heute (vgl. Abbildung 19). Die besonders wanderungsrelevanten Altersgruppen bei den Familien sind die unter 6-Jährigen und die 30- bis unter 45-Jährigen. Ihre Zahlen steigen aufgrund der im Unterschied zum Trend-Szenario im optimistischen Szenario angenommen höheren Wanderungsgewinne von 2021 bis ca. 2030 deutlich an. Danach sinken die Zahlen, weil

das demografische Wanderungspotenzial in den relevanten Altersgruppen in den Herkunftsgebieten in Deutschland deutlich abnimmt (d. h. auch bei gleichbleibenden Zuzugsraten sinkt die absolute Zahl der nach Langenargen zuwandernden familienrelevanten Altersgruppen). Bei den 6- bis unter 18-Jährigen setzt wie im Trend-Szenario ein zeitlich verzögerter deutlicher Anstieg ab 2026 ein, weil dann die zwischen 2018 und 2026 stark angestiegene Kinderzahl der unter 6-Jährigen in die Gruppe der 6- bis unter 18-Jährigen durchgealtert ist.

Aufgrund der durch die angenommene höhere Familienzuzugswanderung veränderten Altersstruktur der Bevölkerung von Langenargen steigt die Zahl der Älteren (ab 65 Jahre) im optimistischen Szenario prozentual weniger stark als im Trend-Szenario (vgl. Abbildung 20).

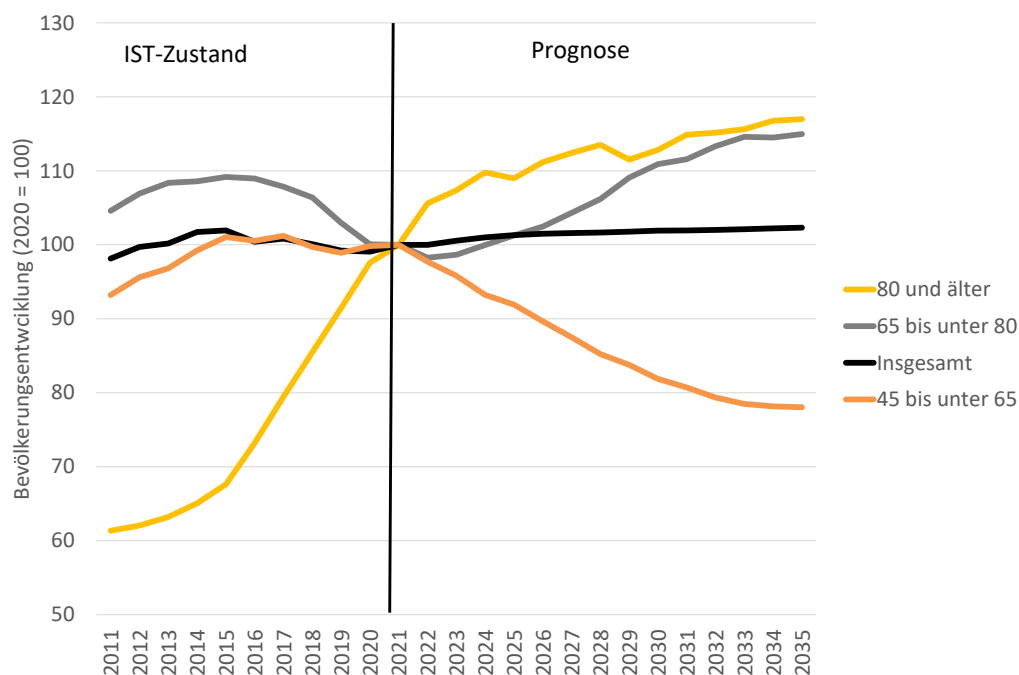
Abbildung 19: Entwicklung von Familien-relevanten Altersgruppen in Langenargen im Optimistischen Szenario, 2021 bis 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

Abbildung 20: Entwicklung von Personen im mittleren und höheren Alter in Langenargen im Optimistischen Szenario, 2021 bis 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

3.2 Haushaltsprognose

3.2.1 Methodik

Die zukünftige Haushaltsentwicklung in Langenargen ist von zentraler Bedeutung für die Wohnungsmarktentwicklung. Zusammen mit zuzugswilligen aber (noch) auswärtig wohnenden Haushalten machen die Bestandshaushalte die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde aus.

Die zukünftige Haushaltsentwicklung wird in hohem Maße von der Bevölkerungsentwicklung determiniert: Neben dem Niveau der Bevölkerung hat auch die Altersstruktur einen großen Einfluss auf die Zahl der Haushalte. Junge Menschen im Familienalter leben tendenziell in größeren Haushalten, während Menschen im Rentenalter üblicherweise zu zweit oder allein leben. Wenn die Bevölkerungszahl in einem Teilraum in Zukunft konstant bleibt, aber die Bevölkerung älter wird, dann steigt üblicherweise auch die Zahl der Haushalte in dem Teilraum trotz konstanter Bevölkerung. Solche Effekte der sich verändernden Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf die Haushaltsentwicklung werden als demografische Kompositionseffekte zusammengefasst. Diese Effekte werden im empirica-Prognosemodell implizit berücksichtigt, weil die Bevölkerung jährlich gemäß der Haushaltsbezugspersonenquoten auf die Haushalte aufgeteilt werden. Eine Änderung der Altersstruktur der Bevölkerung fließt so in die Haushaltsprognose ein.

Neben den demografischen Kompositionseffekten wird eine Änderung der Haushaltsstruktur in Langenargen auch durch geänderte Präferenzen für Wohnformen und Zusammenleben verursacht. Beispiele für solche Verhaltenseffekte sind der sinkende Anteil von

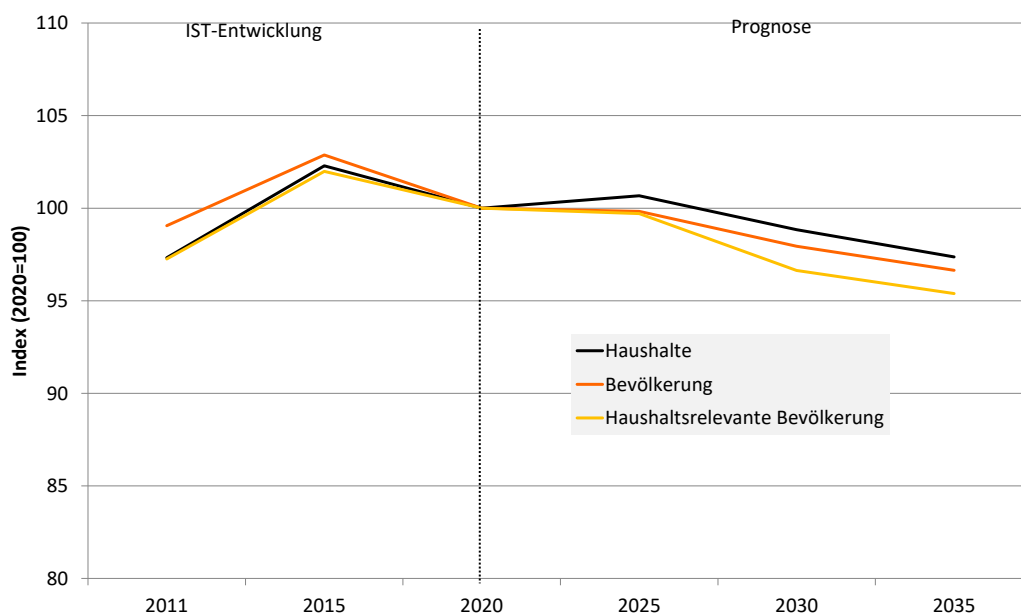
Großfamilien an allen Familien, höhere Scheidungsquoten und die generelle gesellschaftliche Individualisierung. In den letzten Jahren haben diese Entwicklungen zu einer anhaltenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland und in Baden-Württemberg beigetragen. Die Dynamik des Rückgangs hat sich in den letzten Jahren aber abgeschwächt.

3.2.2 Ergebnisse der beiden Szenarien

Trend-Szenario

Aufgrund des bis 2035 deutlichen Bevölkerungsrückgangs im Trend-Szenario in Langenargen sinkt langfristig auch die Zahl der Haushalte in der Gemeinde (vgl. Abbildung 21). Relevanter für die Haushaltsbildung als die Zahl aller Einwohner ist dabei die Zahl der Einwohner im sogenannten haushalts-relevanten Alter, d. h. über 20 Jahre (Personen unter 20 Jahre werden den Familienhaushalten zugerechnet. Anhand dieser Altersstruktur werden die Haushalte mittels der im vorherigen Kapitel genannten Haushaltsbezugspersonenquoten gebildet. Da die Zahl der haushaltsrelevanten Bevölkerung stärker sinkt als die Zahl aller Einwohner, ist auch die Haushaltsentwicklung im Trend-Szenario in Langenargen geringfügig negativer als der Bevölkerungsrückgang insgesamt. In Langenargen ist der Anteil größerer Haushalte im Vergleich mit anderen Kommunen dieser Größenordnung relativ gering bzw. der Anteil kleiner Haushalte mit einer und zwei Personen hoch. Im Ergebnis der Haushaltsprognose sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße ab dem Jahr 2025 im Trend-Szenario nicht weiter und liegt bei rund 1,95 Personen je Haushalt (vgl. Abbildung 22).

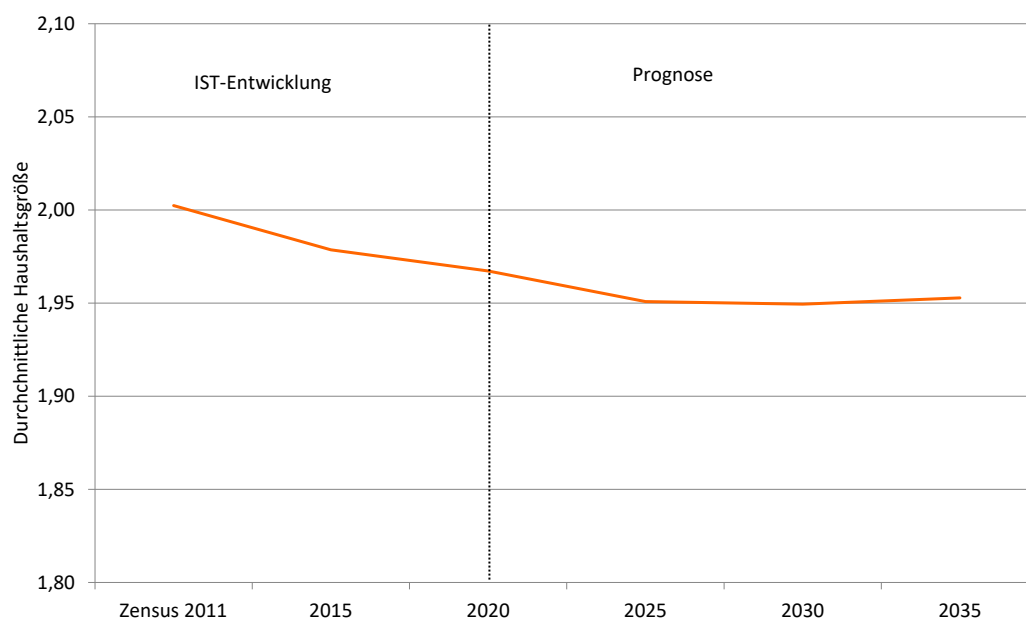
Abbildung 21: Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung in Langenargen im Trend-Szenario, 2011 - 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

Abbildung 22: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Langenargen im Trend-Szenario, 2011 - 2035



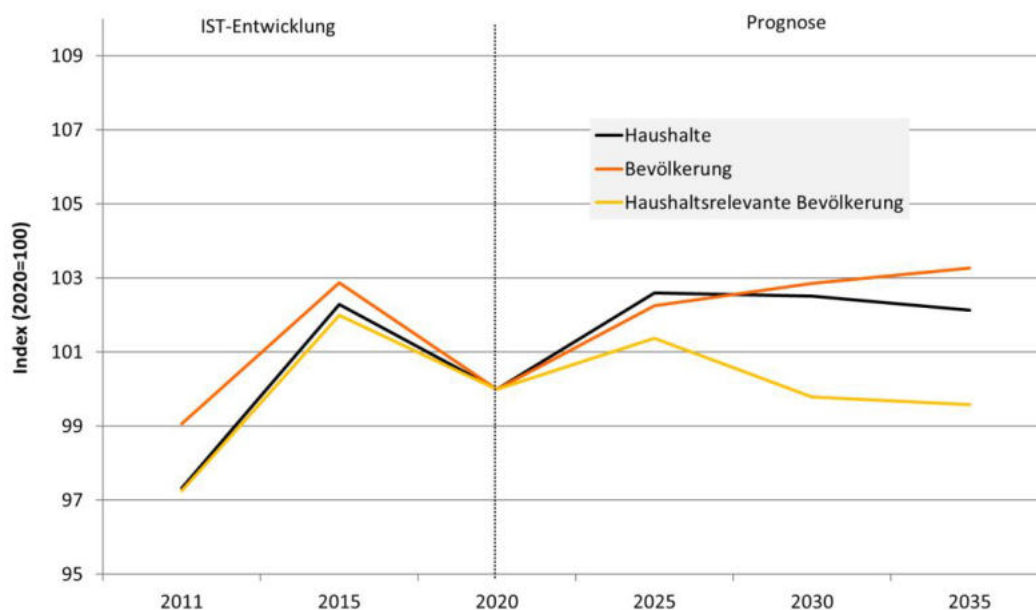
Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

Optimistisches Szenario

Im optimistischen Szenario ist zwar die Bevölkerungsentwicklung positiver als im Trend-Szenario, aber die Zahl der haushaltsrelevanten Einwohner nimmt nicht im gleichen Maße wie die Bevölkerung zu (vgl. Abbildung 23). Das liegt daran, dass im optimistischen Szenario zwar deutlich mehr Kinder und Jugendliche (unter 20 Jahre) als im Trend-Szenario in Langenargen wohnen, diese aber nicht den haushaltsrelevanten Altersgruppen zugerechnet, sondern den Eltern zugeordnet werden und somit im Rahmen der Familienhaushalte erfasst werden. Nichtsdestotrotz ist im optimistischen Szenario die Haushaltsentwicklung positiver als im Trend-Szenario. Der Fokus auf Familien als wichtige demografische Steuerungsgröße führt im Ergebnis des optimistischen Szenarios dazu, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Langenargen bis 2035 zunimmt (anteilig mehr Familienhaushalte).

Abbildung 23: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Langenargen im optimistischen Szenario, 2011 - 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

3.3 Wohnungsnachfrageprognose

3.3.1 Methodik

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt, wodurch sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ergibt. Für das Basisjahr 2021 der hier vorgestellten Prognose wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus der Differenz zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand berechnet. Eine eventuelle Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wird verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein- oder Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

In der vorliegenden Prognose steigt die Ein- und Zweifamilienhausquote infolge eines Kohorteneffektes. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden, fiel in Westdeutschland aber zuletzt immer schwächer aus.

Aus dem Zusammenspiel dieser Faktoren ergibt sich die Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Diese beschreibt die quantitative Zusatznachfrage nach Wohnungen. Darüber hinaus wird in der Realität aber auch in stark schrumpfenden Regionen ohne quantitative Zusatznachfrage neuer Wohnraum nachgefragt. Diese entsteht

daraus, dass Wohngebäude keine unendlich lange Nutzungsdauer haben und ersetzt werden müssen. Eine normative Festlegung eines Ersatzbedarfes ist aber schwierig, weil die mögliche Nutzungsdauer lokal sehr stark unterscheidet und von vielerlei Faktoren abhängt.

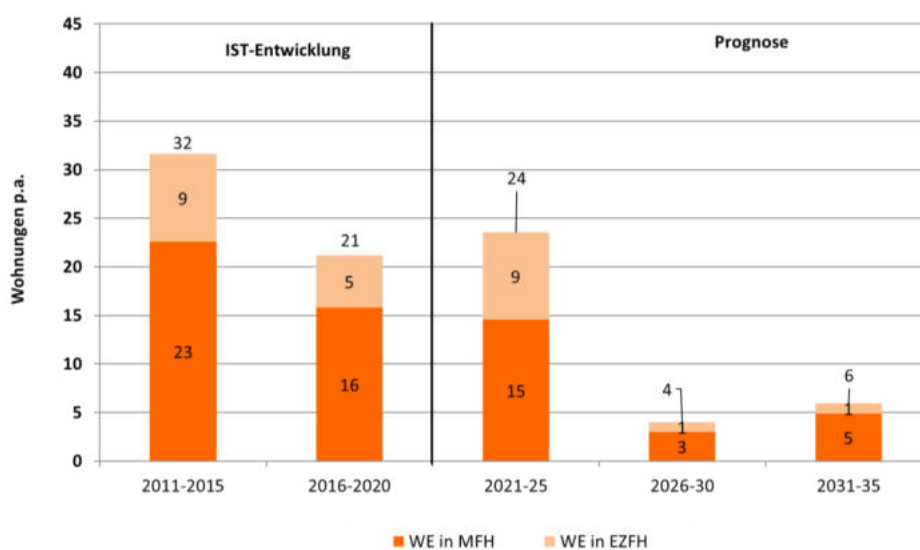
Statt einer normativ gesetzten Ersatzquote (oftmals 0,3 % p. a. des Wohnungsbestandes) ist es zielführender, empirisch aus Marktbeobachtungen abzuleiten, wie viele Gebäude in der Vergangenheit mehr errichtet wurden, als aufgrund der rein quantitativen Nachfrage eigentlich benötigt wurden. Diese zusätzliche Komponente der Wohnraumnachfrage bezeichnet empirica als qualitative Zusatznachfrage. Mithilfe eines multivariaten Regressionsmodells wurde errechnet, wie sich in der Vergangenheit die Bautätigkeit in Abhängigkeit des Bevölkerungswachstums und der Qualität des Gebäudebestandes entwickelt hat. Daraus lässt sich für Langenargen prognostizieren, wie sich die qualitative Zusatznachfrage bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung entwickeln wird. Die Summe aus quantitativer Nachfrage und qualitativer Zusatznachfrage ergibt die künftige Neubau-nachfrage.

3.3.2 Ergebnisse der beiden Szenarien

Trend-Szenario

Im Ergebnis der Berechnungen im Trend-Szenario steht eine Neubaunachfrage im Zeitraum von 2021 bis 2035 mit einem Umfang von insgesamt rund 170 Wohneinheiten (WE) (vgl. Abbildung 24). Knapp 50 WE davon werden als Neubau in Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt. Die übrigen nachgefragten Neubauwohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern. Während das Volumen der Neubaunachfrage zwischen 2021 und 2025 in etwa auf dem Niveau der bisherigen Wohnungsbautätigkeit liegt, geht es ab dem Jahr 2026 deutlich zurück. Das liegt an dem ab 2026 deutlichen Rückgang der Haushaltszahlen.

Abbildung 24: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Langenargen im Trend-Szenario, 2021 - 2035



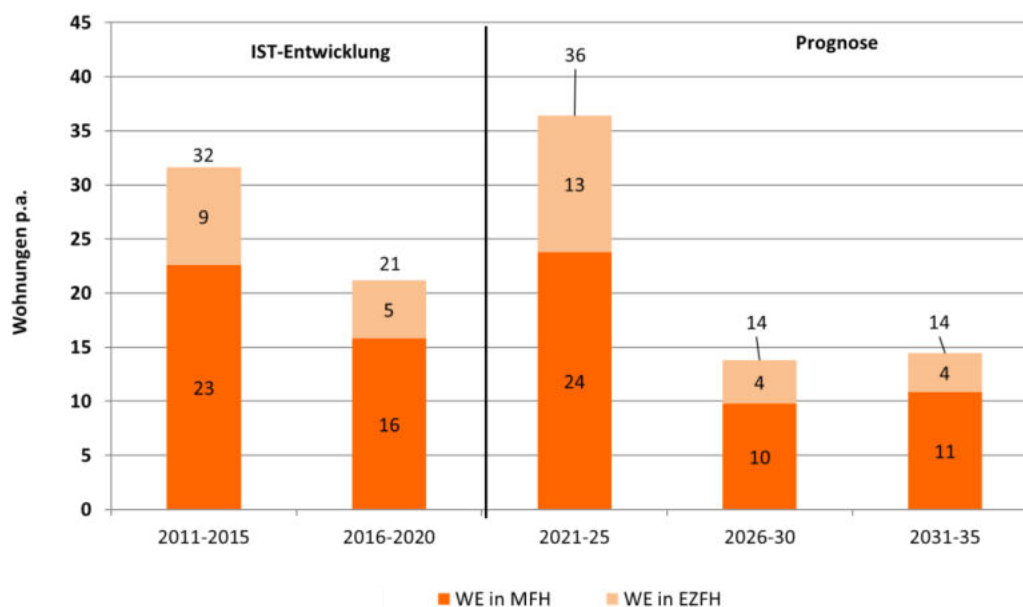
Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

Optimistisches Szenario

Im optimistischen Szenario ist die Neubaunachfrage aufgrund des deutlich positiveren Entwicklungspfades höher als im Trend-Szenario (vgl. Abbildung 25). Im Zeitraum von 2021 bis 2035 liegt das Volumen der Neubaunachfrage bei insgesamt 320 WE, davon mehr als 100 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aber auch im optimistischen Szenario geht die Neubaunachfrage entsprechend dem Rückgang der Haushaltszahlen ab 2026 zurück, liegt dann aber noch deutlich über dem Niveau im Trend-Szenario.

Abbildung 25: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Langenargen im optimistischen Szenario, 2021 - 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

4. Flächenpotenzialanalyse

4.1 Methodik

Um die Sicherung bezahlbarer Wohnraumangebote zielgerichtet und vorausschauend steuern zu können, untersucht die Flächenpotenzialanalyse denkbare Wohnbaustandorte hinsichtlich ihrer Eignung und spricht Entwicklungsempfehlungen aus.

Die umfassende Übersicht und Bewertung bietet die Chance, die Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Eignung auf Entwicklung sowie ihrer zeitlichen Umsetzung bzw. Priorisierung gegenüberzustellen, größtmögliche Synergieeffekte für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu nutzen und die Gestaltung einzelner Quartiere und Flächen im Gemeindegebiet gezielt zu steuern.

Im Rahmen der Flächenpotenzialanalyse sollen vorrangig Aussagen zu folgenden Fragen beantwortet werden:

- In welchen Ortsteilen und Weilern sind noch Flächen für den Wohnungsbau vorhanden?
- Welche Flächenpotenziale sind geeignet, die Inanspruchnahme wertvoller Flächen an den Siedlungsrändern zu reduzieren?
- Wo und in welcher Form können durch angemessene Nachverdichtungen positive Effekte für Quartier und Nachbarschaft entstehen?

4.2 Flächenerfassung

In einem ersten Schritt wurden mögliche Prüfflächen in den Ortsteilen Langenargen und Oberdorf sowie den Weilern Bierkeller, Schwedi und Tuniswald und Höfe Mückle erfasst. Einbezogen wurden hierbei die bisher un bebauten Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan (2019) sowie darüber hinaus gehende Flächen im Innen- und Außenbereich. Innerörtliche Flächenpotenziale wurden aus dem Baulückenkataster (2014) nachrichtlich übernommen (Aktualisierungen wurden im Bereich Hungerberg und Goethstraße/Grundschule vorgenommen). Zudem wurden Flächenpotenziale einbezogen, für die mittel- bis langfristig eine Umstrukturierung (z. B. durch Sanierungsbedarfe und Nutzungsverlagerungen) unterstellt werden kann.

In Abstimmung mit der Gemeinde wurde 15 relevante Prüfflächen ausgewählt, für die nach Ersteinschätzung von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen werden kann. Für alle ausgewählten Prüfflächen wurden Flächensteckbriefe zusammengestellt, in denen die wesentlichen Rahmenbedingungen und Herausforderungen bei einer Flächenentwicklung wiedergegeben und Entwicklungsempfehlungen ausgesprochen werden. Diese sind in der Anlage „Flächensteckbriefe“ dargestellt.

4.3 Bewertungskriterien

Um eine Empfehlung und Priorisierung relevanter Wohnbauflächenpotenzialen treffen zu können, wurde eine differenzierte Bewertung anhand qualitativer und quantitativer Kriterien (u. a. Lagequalitäten, Restriktionen, Entwicklungsrisiken, Aktivierungswahrscheinlichkeit, Dichte, Typologie) festgelegt und in den Steckbriefen kartiert.

4.3.1 Rahmenbedingungen und Restriktionen

Um erste Einschätzungen zur Standortqualität und Entwicklungseignung zu erhalten, werden Rahmenbedingungen und Restriktionen der einzelnen Potenzialflächen anhand folgender Kriterien erfasst:

- **Lage und Einbindung** (u. a. strukturelle Einbindung, funktionale Einbindung)
- **Freiräumliche Einbindung** (u. a. landschaftliche Einbindung, landwirtschaftliche Bedeutung, ökologische Bindungen)
- **Infrastrukturangebot** (u. a. Zentrumsnähe / Nahversorgung, Sport- und Freizeitflächen, Bildungseinrichtungen)
- **Mobilität und Erreichbarkeit** (u. a. Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz, Qualität der ÖPNV Anbindung, Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad)
- **Restriktionen** (u. a. Naturschutz, Immissionsschutz, Nutzungskonflikte)

Die Kriterien sind in der Tabelle (Anlage Flächensteckbriefe) ausführlich dargestellt.

4.3.2 Qualitative Potenzial-Risiko-Bewertung

In einem weiteren Schritt gibt die qualitative Potenzial-Risiko-Bewertung eine Ersteinschätzung zu Auswirkungen einer möglichen Bebauung auf die jeweilige Prüffläche und ihre Umgebung. Bei einer anstehenden Entwicklung sind die Hinweise aus der Potenzial-Risiko-Bewertung insbesondere mit Blick auf die Akzeptanz einzelner Bauvorhaben zu berücksichtigen. Zur qualitativen Bewertung wurden vier Qualitätsindikatoren eingeführt:

- **Ortsbild und Quartiersidentität:** Mit Hilfe des Indikators lässt sich bewerten, welche Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild zu erwarten sind und wie ein angemessener Umgang mit der anzustrebenden baulichen Dichte und Geschossigkeit zu beurteilt ist.
- **Nachbarschaft und soziale Mischung:** Die Bewertung zeigt, welche Prüfflächen sich für die Umsetzung gemischter Quartiere besonders eignen. Besonders die integrierten, infrastrukturell gut angebundenen Standorte mit einem angemessenen großen Flächenumfang bieten Potenzial für die Umsetzung differenzierten Wohnraumangebot.
- **Wohnumfeld und Freiraum:** Der Indikator beleuchtet die sich aus der baulichen Entwicklung ergebenden Chancen für Freiraumqualität und Zugänglichkeit neu geschaffenen öffentlicher Freiräume. Gleichzeitig weist er auf den möglichen Verlust von bestehenden Freiräumen und Naherholungsflächen zugunsten von privaten Wohnbauflächen hin. Durch eine qualitätvolle bauliche Entwicklung können trotz baulicher Verdichtung zusätzliche nutzbare Freiräume geschaffen werden.
- **Klimaschutz und Umwelt:** Der Qualitätsindikator dokumentiert, wo im Rahmen einer baulichen Entwicklung Chancen für die ökologische Aufwertung bestehender Grünstrukturen bestehen bzw. wo Risiken durch weitere Versiegelung oder den Verlust landwirtschaftlicher Flächen drohen. Der Erhalt bestehender Grünflächen und alter Baumbestände auf teils langjährig ungenutzten Flächen ist im

Rahmen der baulichen Entwicklung zu prüfen. In den Außenbereichsflächen ist eine kritische Abwägung des quantitativen Mehrwerts baulicher Entwicklungen mit dem daraus resultierenden Verlust von Naherholungs- bzw. Landwirtschaftsflächen vorzunehmen.

4.3.3 Flächenaktivierung

Der Zeithorizont der Flächenverfügbarkeit und -aktivierung beschreibt die Einschätzung, wann eine bauliche Entwicklung kurz- (bis 2026), mittel- (bis 2030) oder langfristig (ab 2031) umsetzbar erscheint. In die Bewertung fließen die bestehenden Eigentumsverhältnisse mit ein, ohne in diesem Schritt bereits konkrete Entwicklungsabsichten der Eigentümer abzufragen. Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Langenargen sind in den Kartendarstellungen und Flächensteckbriefen gekennzeichnet. Berücksichtigt werden auch Rahmenbedingungen, die die Flächenverfügbarkeit erschweren (z. B. Notwendigkeit von Umwidmungen oder Flächenumlegungen).

4.3.4 Quantitatives Wohnraumpotenzial

Das quantitative Wohnraumpotenzial beschreibt die prognostizierte bauliche Dichte, welche auf der Fläche entwickelt werden kann. Als durchschnittlicher Wert wird dabei die Mindest-Bruttowohndichte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben zugrunde gelegt. Im Planentwurf zum Satzungsbeschluss des Regionalplans wird Langenargen der Randzone des Verdichtungsraums zugeordnet und als Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung eine Mindest-Bruttoeinwohnerdichte von 50 Einwohner je Hektar unterstellt. Dies entspricht im Wesentlichen einer Bebauungsstruktur aus Einfamilien- und Doppelhäusern.

Potenzialflächen, die aufgrund besonderer Vorprägungen oder schwieriger Grundstückszuschnitte eine niedrigere Bruttowohndichte erwarten lassen, sind entsprechend gekennzeichnet. Ebenso werden Potenzialflächen hervorgehoben, die aufgrund ihrer Lage und Dimension einen untergeordneten Anteil an Mehrfamilien- und Reihenhaustypologien nahelegen. Unterstellt wird hier eine Bruttowohndichte von 90 Einwohner je Hektar.

4.4 Zusammenfassung Flächenpotenziale

Erfassung und Auswertung der Potenzialflächen zeigen, dass in der Gemeinde Langenargen für eine langfristige Siedlungs- und Innenentwicklung ausreichend geeignete Potenziale in Bestands- und Neubaugebieten vorhanden sind. Entwicklungshemmnisse liegen demnach weniger in der Flächeneignung als in ihrer Mobilisierung aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse:

- **Priorisierte Empfehlung:**
3 Potenzialflächen mit 6,3 ha Gesamtfläche mit ca. 160 bis 280 Wohneinheiten
- **Langfristige Empfehlung:**
4 Potenzialflächen mit 7,9 ha Gesamtfläche für bis zu 230 bis 360 Wohneinheiten
zzgl. 4 Flächen aktuell in Aufstellung befindlicher Bebauungsplanverfahren (Gräben VI, Oberdorf/Kirchweg, Sägestraße/Wanderweg, Flurweg) mit 6,9 ha Gesamtfläche

-
- Nachrangige Empfehlung:
6 Potenzialflächen
 - Keine Empfehlung:
3 Prüfflächen

Zusätzlich bieten die erfassten Baulücken mit einer Gesamtfläche von 3,8 ha ein relevantes Potenzial, um in integrierten Lagen Einzelvorhaben (Fokus Einfamilienhaus, Doppelhaus) zu realisieren.

Vorrangig umfasst die **priorisierte Empfehlung** Flächen in integrierten Lagen (Jahnstraße, Bleichweg), die aufgrund von Lagequalität und Flächengröße Chancen für eine angebotsdifferenzierte Quartiersentwicklung in Verbindung mit hoher Freiraumqualität ermöglichen. Eine Flächenmobilisierung der heute überwiegend privaten Grundstücke sollte auf diese Bereiche fokussiert werden. Eine sorgfältige Vorbereitung im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung vorausgesetzt, kann eine priorisierte Empfehlung zudem für einzelne Außenbereichsflächen empfohlen werden (Oberdorfer Straße Süd).

Zwar zeigt sich, dass auch in weiteren Außenbereichsflächen ein quantitatives Wohnraumpotenzial vorhanden ist, sich die Standorte aus qualitativer Sicht – insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Einbindung, den Verlust wertvoller Landschaftsbereiche und landwirtschaftlicher Flächen – jedoch nur sehr eingeschränkt für eine bauliche Entwicklung eignen. Bei der Entwicklung von Außenbereichsflächen ist daher grundsätzlich der absehbare quantitative Mehrwert den ökologischen und landschaftlichen Belangen gegenüberzustellen.

In diesem Sinne bieten die **langfristig empfohlenen Flächenpotenziale** einen zusätzlichen Flächenpool, der eine positive Trendentwicklung vorausgesetzt, in eine vorausschauende Flächenmobilisierung einbezogen werden kann.

Für die **nachrangig empfohlenen Flächenpotenziale** wird eine grundsätzliche Bebaubarkeit zwar nicht ausgeschlossen, aus fachgutachterlicher Perspektive aber aufgrund vorhandener Restriktionen, geringer Mengeneffekte und/oder negativer Auswirkungen auf Umfeld von einer Entwicklung abgeraten.

5. Fazit und Empfehlungen

Bisherige Nachfrageentwicklung und erforderlicher Fokus auf das optimistische Szenario

Die Bevölkerungszahl in dem rund 8.230 Einwohner zählenden Langenargen ist zwischen 2015 und 2021 um 2,3 % gesunken. Ursache für diesen Rückgang ist die Kombination aus Sterbefallüberschüssen und Wanderungsverlusten. Das ist insofern ein Trendbruch, als das Langenargen in den Jahren vor 2015 auch ohne die Zuwanderung von Geflüchteten in dieser Phase Bevölkerungsgewinne durch Wanderungsüberschüsse verzeichnet hat. Eine wesentliche Ursache hierfür war eine rückläufige Wohnungsbautätigkeit, die in Verbindung mit einer nach wie vor hohen grundsätzlichen Nachfrage nach Wohnraum dazu führte, dass die Mieten und Kaufpreise in der Gemeinde in den letzten Jahren stark angestiegen sind und die Erschwinglichkeit von Wohnraum für alle Zielgruppen zunehmend verringerte.

Am Wohnungsmarkt Langenargen fragen verschiedene Zielgruppen Wohnraum nach. Zum einen sind das im Vergleich mit Baden-Württemberg insgesamt relativ viele ältere Haushalte ab 65 Jahren. Auch die nächstjüngere Altersgruppe der 40- bis 65-Jährigen ist in Langenargen überdurchschnittlich (in Bezug zum Land Baden-Württemberg) vertreten. In den nächsten Jahren werden diese Bewohner in die ältere Altersgruppe durchaltern, mit der Folge, dass die Zahl der älteren Menschen in Langenargen weiter steigen wird. Das bedeutet, dass die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum zunehmen wird. Dies bezieht sich nicht nur auf den Wohnungsneubau, sondern auch auf eine altersgerechte Anpassung des bestehenden Wohnraums (sowohl in Einfamilienhäusern als auch in Geschosswohnungen). Der Trend, dass ältere Haushalte nicht nur altersgerechten Wohnraum nachfragen, sondern auch ergänzende Betreuungs- und Unterstützungsdienstleistungen, wird sich in diesem Kontext ebenso verstärken.

Bis etwa 2015 konnte Langenargen nennenswerte Wanderungsüberschüsse bei Familien verzeichnen. Das überrascht nicht, wenn man die hohe Attraktivität des Wohnstandortes Langenargen bedenkt. Langenargen besitzt viele der gerade von Familien gesuchten Qualitäten wie z. B. eine überschaubare Größe der Kommune, ein gutes Betreuungs- und Bildungsangebot, eine hoch attraktive Landschaft und ein ruhiges Wohnumfeld. Seit 2015 hat die Gemeinde Langenargen ihre vormals gute Positionierung bei Familien allerdings ein Stückweit verloren. Hier besteht Handlungsbedarf, Wohnraum für Familien zu entwickeln und natürlich auch im erschwinglichen Preissegment.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens die beiden Szenarien der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und der daraus abzuleitenden Neubausnachfrage gerechnet: das Trend-Szenario und das optimistische Szenario. Beide Pfade sind aus gutachterlicher Sicht möglich. Ganz sicher ist der im Trend-Szenario beschriebene Pfad zu erreichen. Hierfür müsste Langenargen sich bezogen auf den Wohnungsmarkt lediglich so weiter entwickeln wie in den letzten Jahren. Das weiter-so bezieht sich dabei auf alle Akteure des Langenargener Wohnungsmarktes.

Das optimistische Szenario ist sicherlich kein Selbstläufer und erfordert Anstrengungen aller Akteure. Wenn das jedoch gelingt, dann besteht die Möglichkeit, dass Langenargen den Schrumpfungstrend (des Trend-Szenarios) durchbrechen kann – mit dem Resultat, dass langfristig die Bevölkerungszahl nicht nur stabil bleibt, sondern auch leicht steigt. Hinzu kommt ein positiver Effekt auf die demografische Struktur, d. h. die Altersstruktur

der Langenargener Bevölkerung. Langenargen würde nicht so stark altern wie im Trend-Szenario. Das optimistische Szenario erfordert einen klaren Fokus auf Familien, die wieder in dem Maße nach Langenargen gezogen werden sollten wie vor 2015. Gleichzeitig sollte die Abwanderung von Familien aus der Gemeinde gebremst werden.

Strategische Positionierung als Familienstandort erfordert hohes Maß an Sichtbarkeit von Langenargen und entsprechende Flächenentwicklungen

Der Gemeinde Langenargen zu empfehlen, das optimistische Szenario als Leitbild zu wählen, ist die eine Seite. Viel wichtiger ist in diesem Zusammenhang, dass Langenargen seine Sichtbarkeit für Familien ausbaut. Eine solche Sichtbarkeit bedeutet auch, größere Wohnbauvorhaben auf den Weg zu bringen, die nicht zuletzt aufgrund ihrer Dimension geeignet sind, ein differenziertes typologisches Angebot aus Einfamilien- wie Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Ein guter Ansatz ist das derzeit in der Realisierung befindliche Naturella-Areal im Ortsteil Bierkeller-Tuniswald. Mit rund 120 geplanten Wohnungen erreicht das Projekt über den Ortsteil hinaus mindestens eine gemeindeweite Strahlkraft. Bei dem Fokus auf die Potenziale des optimistischen Szenarios, d. h. insbesondere der stärkeren Positionierung als Wohnort für Familien, wäre es erforderlich, weitere und kontinuierlich in den nächsten Jahren am Wohnungsmarkt zu platzierende größere Vorhaben umzusetzen. Diese sollten aus Gründen der Sichtbarkeit insbesondere im Kernort Langenargen realisiert werden, da dieser der Ort in der Gemeinde ist, der die potenziell größte Strahlkraft nach außen über die Gemeindegrenzen hinaus hat.

In diesem Sinne lassen sich aus der Flächenpotenzialanalyse folgende Flächen mit besonderer Eignung benennen (vgl. Karte „Entwicklungsempfehlungen“):

- Jahnstraße (Nr. 07)
- Oberdorfer Straße (Nr. 09)
- Bleichweg (Nr. 12)

Ein vorrangiger Entwicklungsfokus sollte dabei auf den beiden Flächen Jahnstraße (Nr. 07) und Bleichweg (Nr. 12) liegen, die aufgrund ihrer integrierten Lage und Freiraumqualitäten für die anzusprechende Zielgruppe ein hohes Gestaltungspotenzial versprechen.

Die Siedlungserweiterungen im Bereich Oberdorfer Straße (Nr. 09) werden insbesondere zur mittel- bis langfristigen Flächenvorsorge empfohlen.

Werden die kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarfe durch die bereits in Entwicklung befindlichen Bebauungsplanverfahren und „Naturella“ bzw. Arrondierungen zu decken sein, gilt es, für die mittelfristigen Bedarfe ab 2026 Flächenmobilisierungen zeitnah zu fokussieren und geeignete qualitätssichernde Verfahren zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (z. B. Wettbewerbe, Konzeptvergabe) vorzubereiten.

Win-win Situation: Förderung altersgerechten Wohnungsneubaus bedeutet gleichzeitig weiteres Potenzial für Familienwohnen

Der altersbedingte Auszug eines Haushaltes aus einem Einfamilienhaus und der nachfolgende Einzug einer jungen Familie in dieses wird als Generationenwechsel am Wohnungsmarkt bezeichnet. Das ist zwar auch im Geschosswohnungsbestand möglich, fokussiert aber nicht auf die nach wie vor bestehende sehr hohe Präferenz von Familien für das

Einfamilienhaus (das bedeutet nicht nur das frei stehende Einfamilienhaus, sondern umfasst auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften). Zudem ist der Generationenwechsel auch ein Beitrag zum Flächensparen, da der Wechsel zu einer sinkenden individuellen Wohnflächeninanspruchnahme führt. Der Generationenwechsel erfordert zwei Dinge. Zum einen muss entsprechender altersgerechter Wohnungsneubau stattfinden. Zum anderen sollten die Einfamilienhäuser im Bestand, die von älteren Haushalten freigezogen werden, nicht in sehr großer Zahl abgerissen und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Das würde jungen Familien wenig helfen. Zudem ist ein sensibler Umgang mit dem lokalen Maßstab zur Wahrung des Ortsbildes sicherzustellen.

Schaffung preisgünstiger Wohnungen ist gerade am Hochpreismarkt Langenargen von Bedeutung

Preiswerter Wohnraum entsteht an einem hochpreisigen Wohnungsmarkt wie Langenargen nicht von selbst. Wichtigste Voraussetzung hierfür ist die Schaffung von ausreichendem Wohnungsneubau (und hier kann gelten: je mehr, desto besser), um Anspannung aus dem Markt zu nehmen. Zudem können Maßnahmen umgesetzt werden, die direkt auf den Bau von preisgünstigen Wohnungen zielen. Das ist zum einen die Wohnraumschaffung mit Mitteln der baden-württembergischen Landeswohnraumförderung. Das setzt allerdings voraus, dass Wohnungsbauinvestoren in Langenargen bereit sind, sich auf die Regularien der Förderung einzulassen und damit auch Wohnraum längerfristig zu binden. Häufig ist es so, dass ohne eine von der Kommune definierte Vorgabe, sozialen Wohnraum zu bauen, Investoren dies auch nicht machen. Hier bestehen verschiedene Möglichkeiten. Zum einen kann Langenargen eine Quotierung für den Bau von geförderten Wohnungen beschließen, entweder generell bei allen Wohnungsbauvorhaben, für die neues Baurecht geschaffen werden muss, oder jeweils fallweise von Bauvorhaben zu Bauvorhaben. Eine generelle Quotierungsregelung hat den Vorteil, dass für Investoren von vornherein klar ist, welche Regularien gelten. Das ist bei fallweisen Entscheidungen schwieriger bzw. weniger klar und trägt zur Verunsicherung von Investoren bei. Zum anderen kann die Kommune gezielt Investoren suchen, die bereit sind, geförderten Wohnraum zu bauen. Hierzu wäre vermutlich eine über die Region hinaus reichender Suche erforderlich. Preiswerter Wohnraum kann aber nicht nur im Rahmen der Landeswohnraumförderung entstehen. Es ist auch möglich, dass die Kommune ein eigenes Förderprogramm auflegt. Ausgehend von einer zu definierenden maximalen Zielmiete kann die Kommune die Lücke zwischen dieser und der für eine ausreichende Wirtschaftlichkeit für den Investor erforderlichen Miete subventionieren (z. B. durch die Zahlung von 2-3 Euro/m² nettokalt an den dort wohnenden Haushalt). Es sollte sichergestellt sein, dass die Miete über einen mit dem Investor abzustimmenden Zeitraum stabil bleibt, um den für das Förderprogramm erforderlichen Mitteleinsatz verbindlich festlegen zu können.

6. Unterzeichnung

Langenargen, den 13.10.2022



Ole Münder
Bürgermeister

Bonn/Stuttgart, den 6.10.2022



Thomas Abraham

Mario Flammann

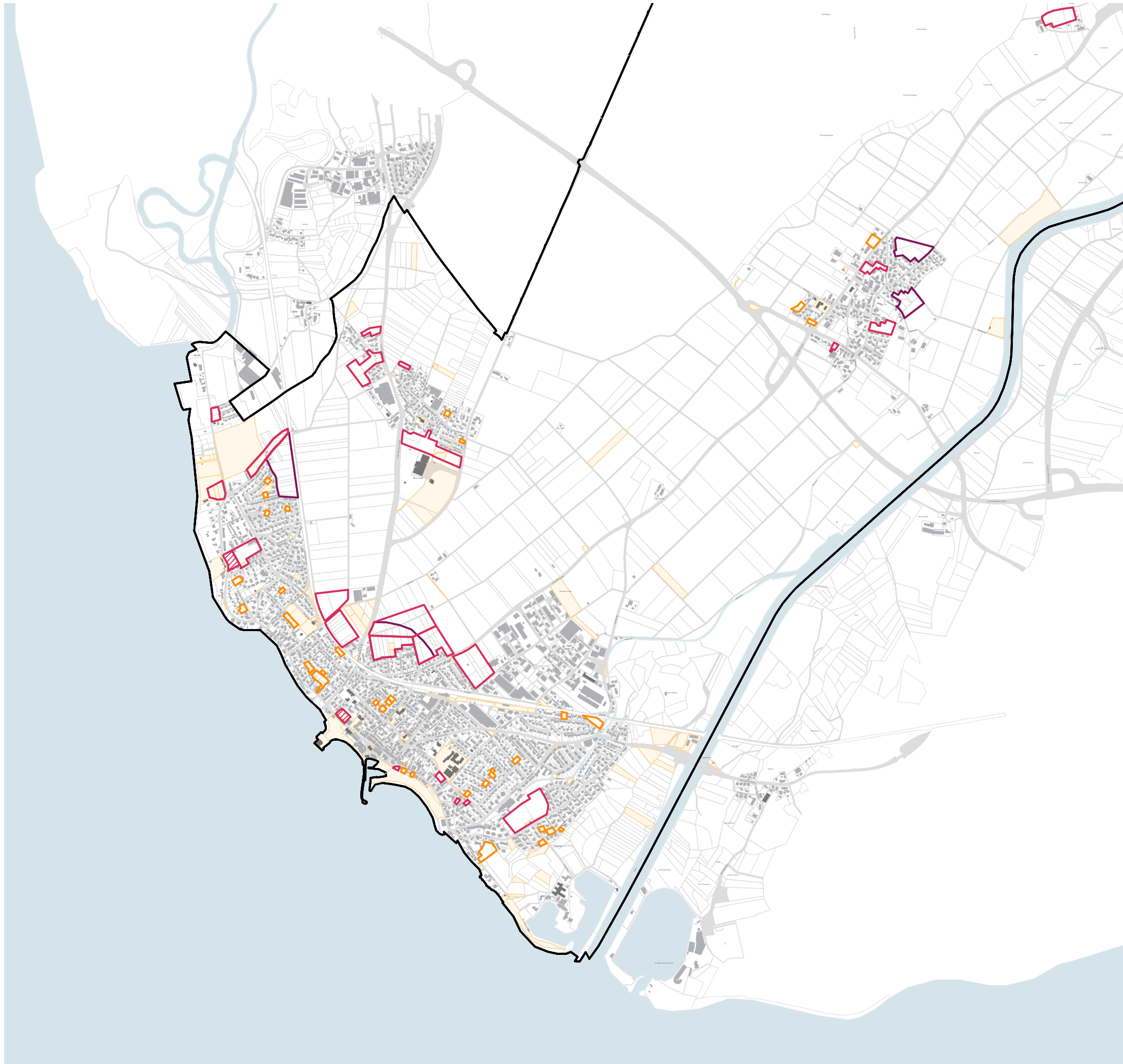
7. Anlagen

7.1 Anlage 1 | Analysekarten

7.2 Anlage 2 | Flächensteckbriefe

7.3 Anlage 3 | Entwicklungsempfehlungen

- Flächenpotenzial (lt. Flächennutzungsplan, Stand 2019)
- Flächenpotenzial (Prüffläche)
- Umstrukturierungspotenzial (Prüffläche)
- Baulücke (lt. Baulückenkataster, Stand 2014)
- Kommunales Eigentum (ohne Verkehrsflächen)

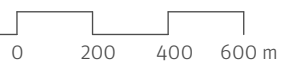


Flächenpotenziale

Im Auftrag der Gemeinde Langenargen

pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

Maßstab (im Original) 1:20.000
Format im Original DIN A3



Stand: 13.09.2022

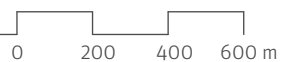
- Flächenpotenzial (lt. Flächennutzungsplan, Stand 2019)
- Flächenpotenzial (Prüffläche)
- Umstrukturierungspotenzial (Prüffläche)
- Baulücke (lt. Baulückenkataster, Stand 2014)
- Kommunales Eigentum (ohne Verkehrsflächen)
- Bebauungsplan im Verfahren
- Bestehendes Planungsrecht

Flächenpotenziale und Planungsrecht

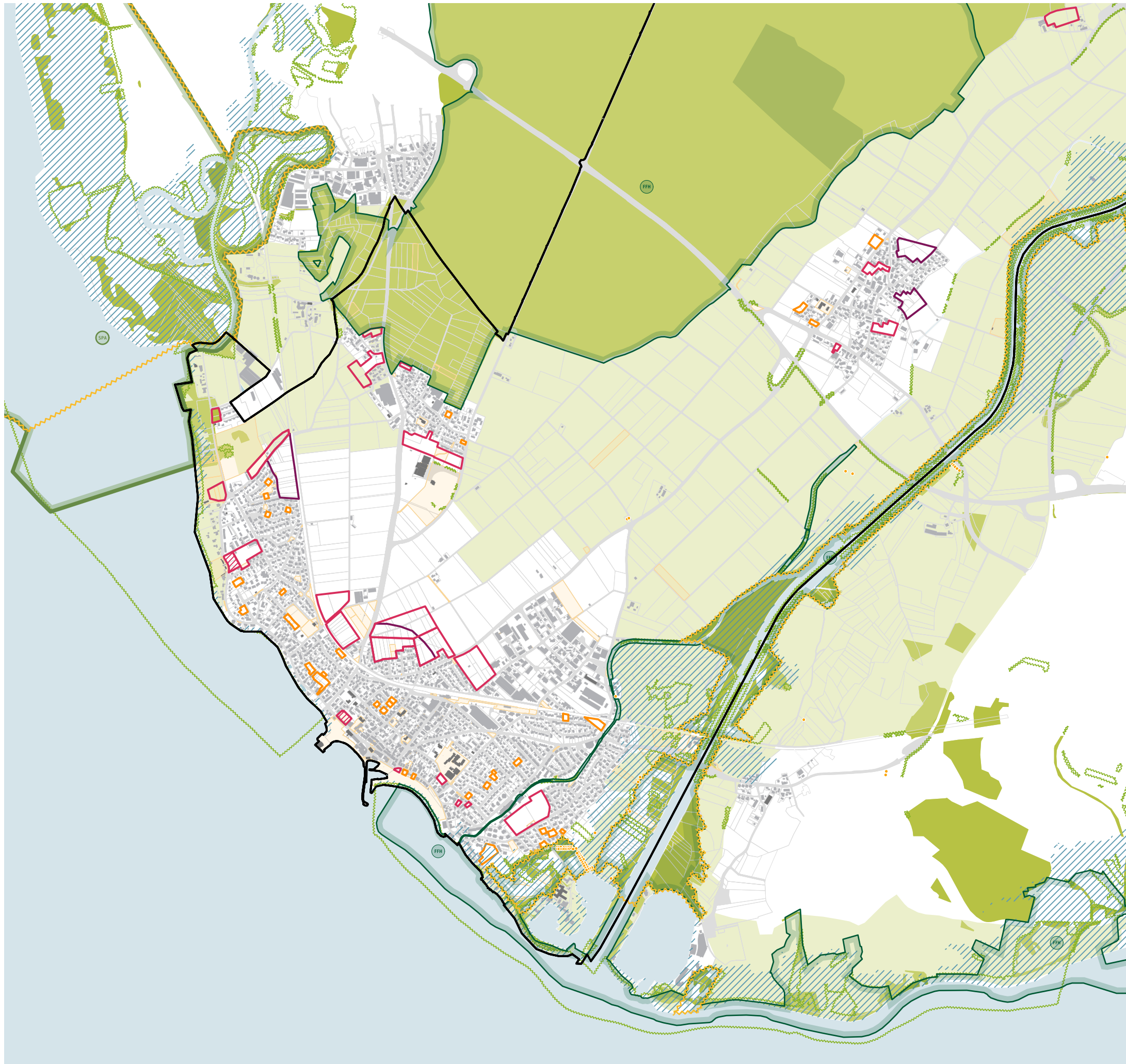
Im Auftrag der Gemeinde Langenargen

pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

Maßstab (im Original) 1:20.000
Format im Original DIN A3



Stand: 13.09.2022



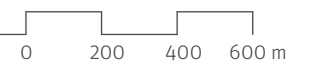
- Flächenpotenzial (lt. Flächennutzungsplan, Stand 2019)
- Flächenpotenzial (Prüffläche)
- Umstrukturierungspotenzial (Prüffläche)
- Baulücke (lt. Baulückenkataster, Stand 2014)
- Kommunales Eigentum (ohne Verkehrsflächen)
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal Einzelgebilde
- Natura 2000 - FFH-Gebiet
-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

Flächenpotenziale und Schutzgebiete

Im Auftrag der Gemeinde Langenargen

pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

Maßstab (im Original) 1:20.000
Format im Original DIN A3




Stand: 13.09.2022

Langenargen
Wohnraum- und Flächenanalyse
Anlage 2: Flächensteckbriefe

Bewertungskriterien

Kriterien zur Bewertung der Herausforderungen bei der Flächenentwicklung

Lage und Einbindung			
	 Gering	 Mittel	 Hoch
Strukturelle Einbindung	Vollintegrierter Standort	Arrondierung (Abrundung) des Siedlungsrandes 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, Überschwemmungsgebiet



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 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 ermessens.

**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 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
Naturschutzrechtliche Belange	Keine naturschutzrechtlichen Belange	Teilbereiche sind mit naturschutzrechtlichen Belangen belegt	Teilweise bis 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 Tettninger Straße	0,45 ha	< 11 WE	-					
● 14 Ortsstraße	0,64 ha	16 WE	-					
15 Mückle	1,15 ha	< 29 WE	-					

● Priorisierte Empfehlung ● Langfristige Empfehlung ● Nachrangige Empfehlung ● Keine Empfehlung

* 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

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

	gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung			
Freiraum			
Infrastruktur			
Mobilität			
Restriktionen			
Gesamtbewertung			
	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Ortsbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			
	Kurz	Mittel	Lang
Zeithorizont			
	<	∅*	>
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
Aktuelle FNP Darstellung

13.600 m²
Wohnbauflächen, Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft, Altablagerungen, LSG

Planungsrecht
Anzahl der Flurstücke
Nachbarschaften

§35 BauGB
8
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				
▪ Funktionale Einbindung				
Vollintegrierter Standort				
Lage auf landwirtschaftlichen Flächen				
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung				
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung				
▪ Ökologische Bindungen				
Waldflächen in direkter Nähe				
Teilbereiche Agrarflächen				
Teilbereiche Landschaftsschutzgebiet				
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung				
▪ Sport- und Freizeitflächen				
▪ Bildungseinrichtungen				
Zentrum (1,9 km), Nahversorger (1,7 km)				
Sportanlage (0,5 km), Strandbad (1,3 km)				
Grundschule (1,5 km), Bildungszentrum (5 km)				
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz				
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung				
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad				
Anbindung vorhanden				
Bushaltestelle (300 m)				
Zentrum (2,3 km), Bahnhof (2,1 km), Bodensee (1300 m)				
Restriktionen				
▪ Naturschutzrechtliche Belange				
Teilbereiche im Landschaftsschutzgebiet; 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	<	∅*	>
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				
▪ 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				
▪ Lärmimmission durch Anlagen oder Verkehr				
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 Tettninger Wald
- Der westliche Teilbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Tettninger Wald.
- Wesentliche Bereiche sind durch Streuobstwiesen geprägt.
- Ein Teilbereich von 2.600 m² dient als Ausgleichsfläche für den südlichen B-Plan „Gräben V“.
- Erhaltenswerter Grünbestand.
- Bürgerentscheid gegen den B-Plan Entwurf (2018)
- Teilfläche ist kommunales Eigentum.

EMPFEHLUNG

Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen (Landschaftsschutzgebiet, Ausgleichsflächen, Streuobstbestand) kann die Prüffläche nur nachrangig für eine bauliche Entwicklung empfohlen werden. 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

Gesamtbewertung

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

Ortsbild und Quartiersidentität

Nachbarschaft und soziale Mischung

Wohnumfeld und Freiraum

Klimaschutz und Umwelt

Gesamtbewertung

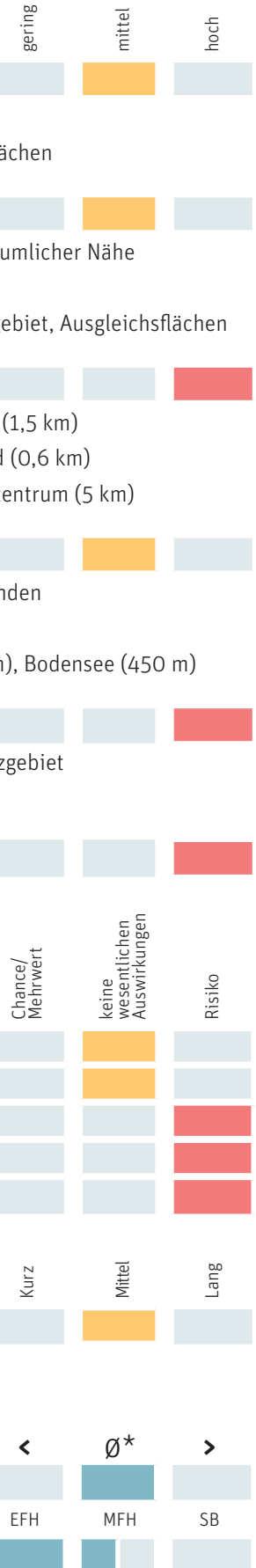
FLÄCHENAKTIVIERUNG

Zeithorizont

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

Bruttowohndichte

Typologie und Mischung



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



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

Lage und Einbindung

- Strukturelle Einbindung ■ Arrondierung des Siedlungsrandes
- 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

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

< Ø* >

EFH MFH SB

*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

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

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)

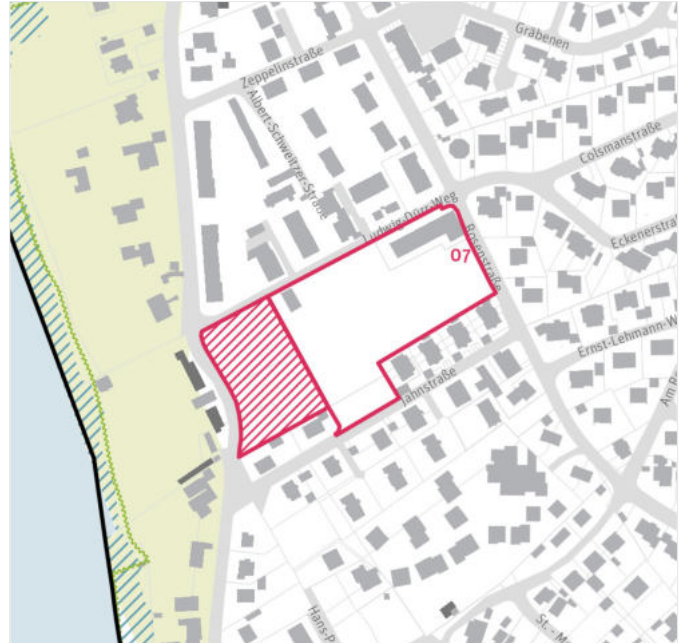
LANGENARGEN

JAHNSTRASSE

07



Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe

15.570 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

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

< Ø* >

EFH MFH SB

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

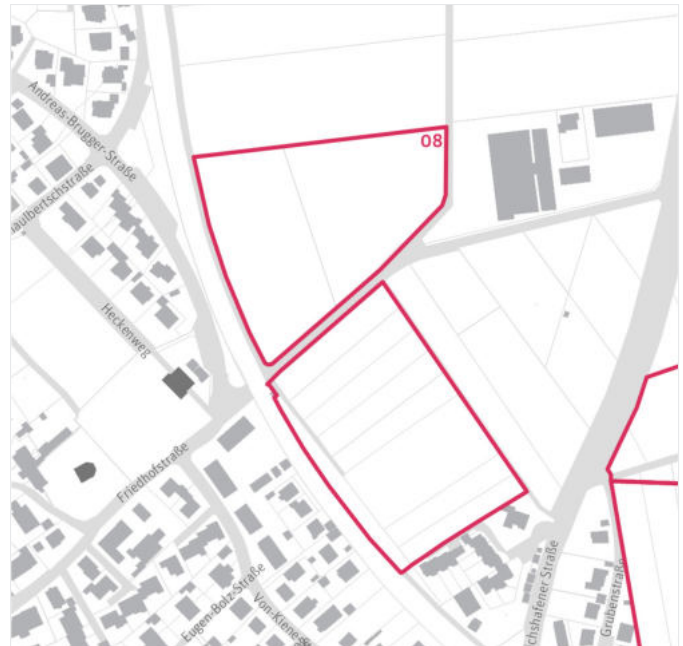
LANGENARGEN

FRIEDHOFSTRASSE

08



Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe

32.930 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 SozialistdieVoraussetzungfüeineWohnbauentwicklung
- 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				
▪ Funktionale Einbindung				
Ergänzung am Randbereich Lage auf landwirtschaftlichen Flächen				
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung				
▪ Landwirtschaftliche Bedeutung				
▪ Ökologische Bindungen				
Bodensee in der Nähe, angrenzende Ackerflächen Komplette Fläche Agrarflächen, Anbau von Sonderkulturen Keine Bindungen				
Infrastruktur				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung				
▪ Sport- und Freizeitflächen				
▪ Bildungseinrichtungen				
Zentrum (0,7 km), Nahversorger (0,6 km) Sportanlage (0,6 km), Strandbad (0,6 km) Grundschule (0,9 km), Bildungszentrum (4,7 km)				
Mobilität				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz				
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung				
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad				
Anbindung vorhanden Bushaltestelle (100 m) 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)

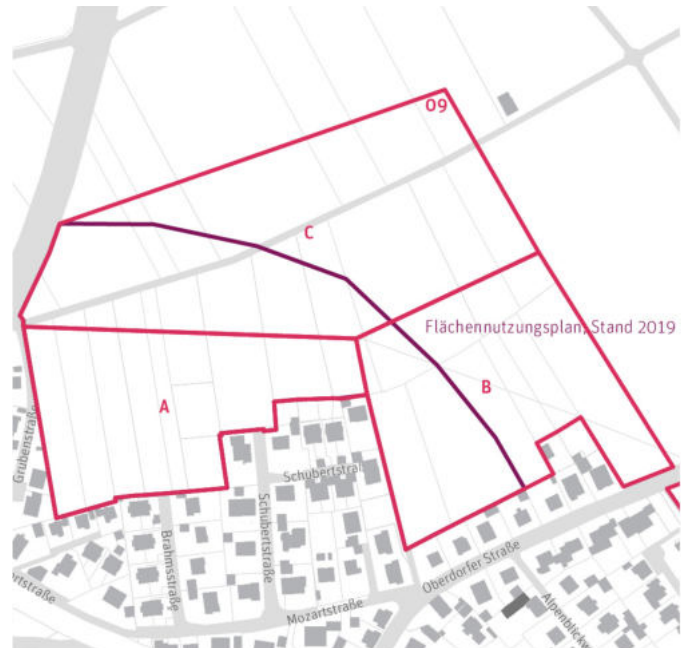
LANGENARGEN

OBERDORFER STRASSE

09



Luftbild



Plan Flächenpotenzial

Geobasisdaten RV Langenargen, 02.06.2022

Größe
Aktuelle FNP Darstellung

56.930 m²
Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen (Planung), Einzelbäume, Ausgleichsflächen, Bodendenkmal (Gesamtanlage), Bahnanlagen (Planung)

Planungsrecht
Anzahl der Flurstücke
Nachbarschaften

§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

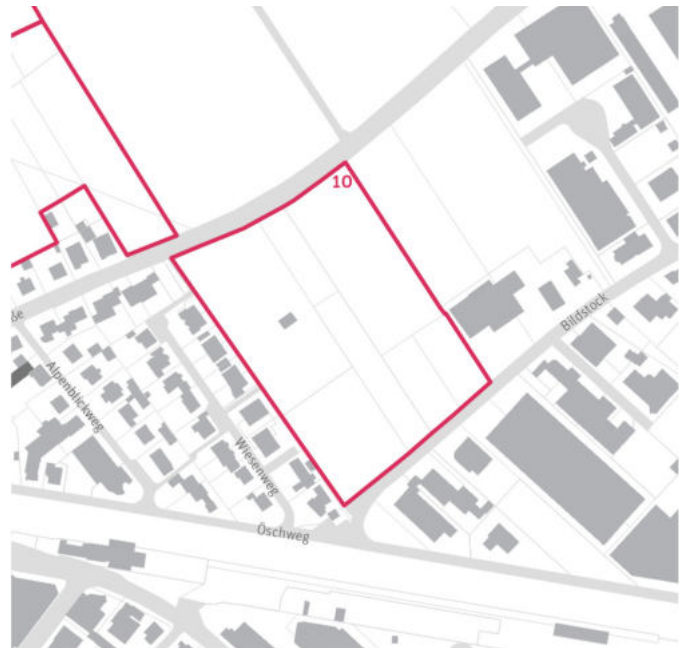


RAHMENBEDINGUNGEN & RESTRIKTIONEN		gering	mittel	hoch
Lage und Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung				
▪ Funktionale Einbindung				
Ergänzung am Randbereich Lage auf landwirtschaftlichen Flächen, teilweise geplante Wohnbaufläche				
Freiraum				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung				
▪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

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



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

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

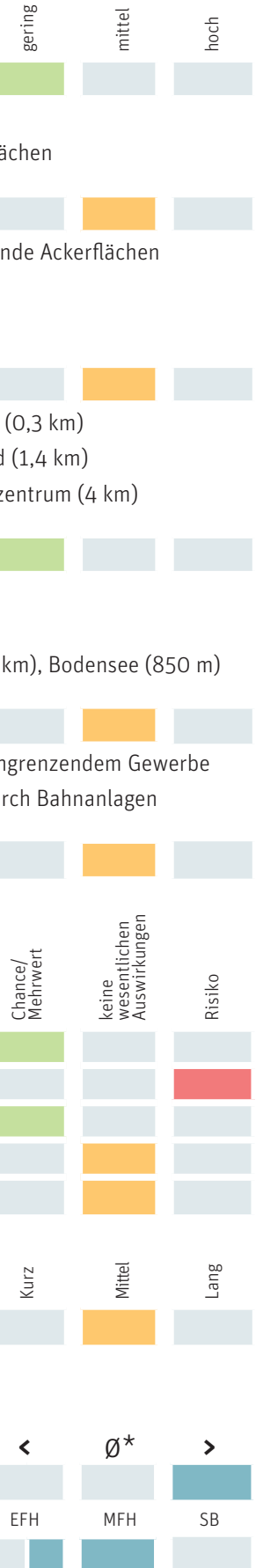
FLÄCHENAKTIVIERUNG

Zeithorizont

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

Bruttowohndichte

Typologie und Mischung



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

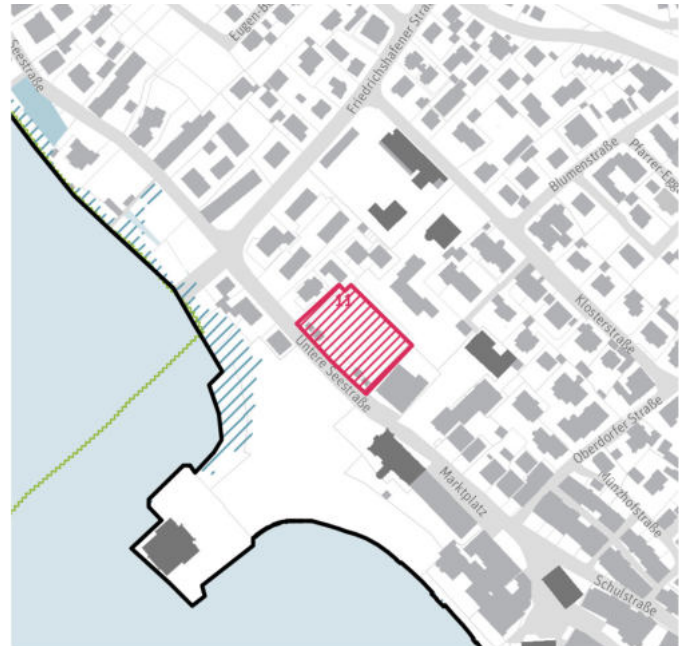
LANGENARGEN

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

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 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 kompensieren.

● Priorisierte Empfehlung ● Langfristige Empfehlung ● Nachrangige Empfehlung ● Keine Empfehlung

RAHMENBEDINGUNGEN & 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

< Ø* >

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 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

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

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)

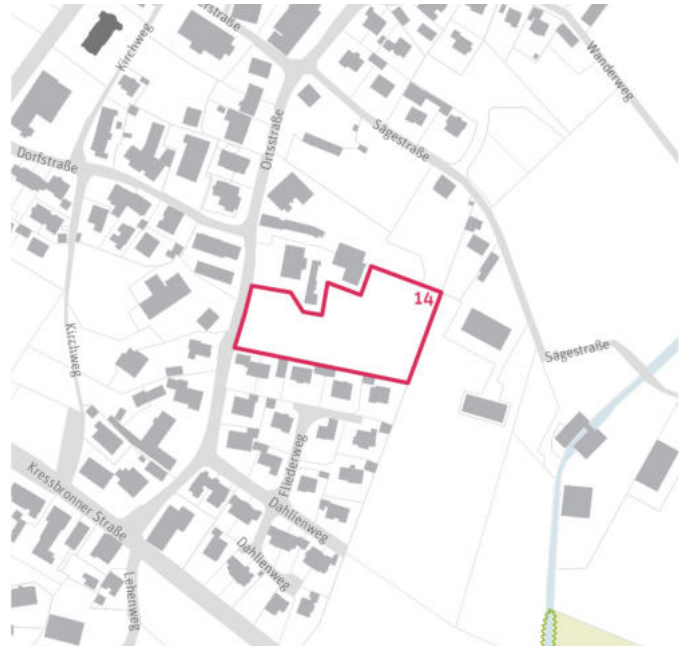
OBERDORF

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

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

< Ø* >

EFH MFH SB

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



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

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

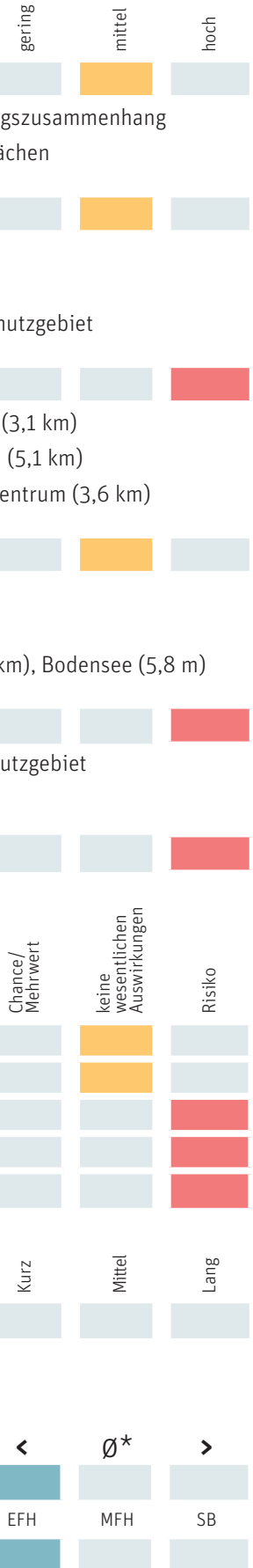
Zeithorizont

Keine bauliche Entwicklung

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL

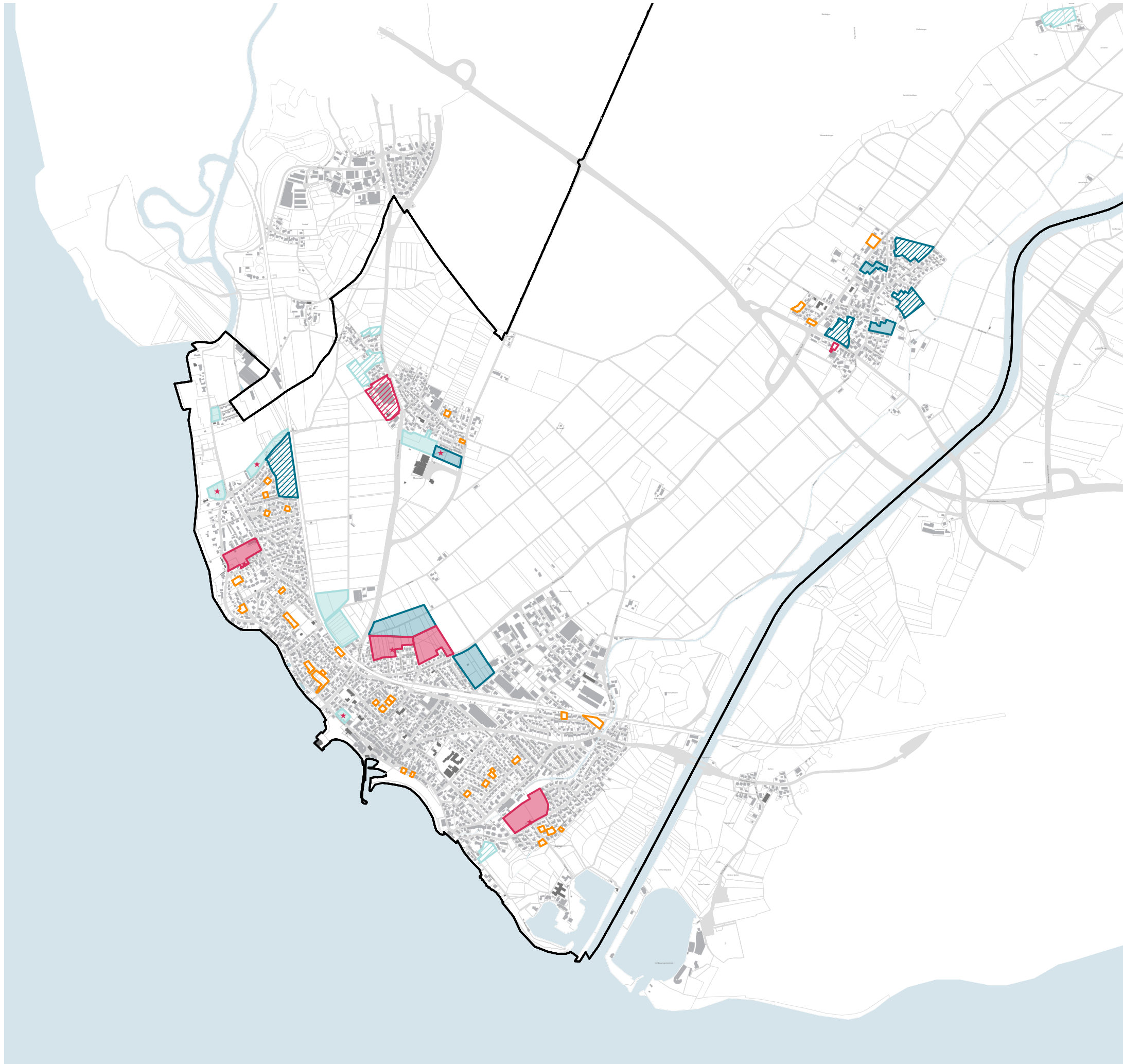
Bruttowohndichte

Typologie und Mischung



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

- Priorisierte Empfehlung
- ▨ Gesicherte Entwicklung
- Langfristige Empfehlung
- ▨ Langfristige Entwicklung (Bebauungsplan im Verfahren)
- Nachrangige Entwicklung
- ▨ Keine Empfehlung
- Baulücke (lt. Baulückenkataster, Stand 2014)
- ★ Kommunales Eigentum



Entwicklungsempfehlungen

Im Auftrag der Gemeinde Langenargen

pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

Maßstab (im Original) 1:20.000
Format im Original DIN A3

Stand: 13.09.2022