

Verbandsversammlung am 20. April 2018

- öffentlich -

Vorlage zu TOP 2.1

**Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben
Regionale Siedlungsstruktur - Zentrale Orte, Entwicklungsachsen, Siedlungs-
entwicklung, Schwerpunkte des Wohnungsbaus, Schwerpunkte für Industrie und
Gewerbe**

- Beschluss

Beschlussvorschlag

(1) Die Verbandsversammlung stimmt dem vorliegenden Entwurf zur Regionalen Siedlungsstruktur als Teil des Anhörungsentwurfs zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans, vorbehaltlich möglicher Änderungen die sich aus der abschließenden raumordnerischen Gesamtbeurteilung, einschließlich der Ergebnisse der Umweltprüfung ergeben können, zu.

(2) Die Verbandsversammlung beauftragt die Verbandsverwaltung, den Antrag auf Zielabweichung von Plansatz 3.1.9 (Z) des Landesentwicklungsplans 2002 gemäß § 24 LplG für die Standorte Bad Wurzach (Brugg), Friedrichshafen (Hirschlatt), Kißlegg-Waltershofen (IKOWA), Pfullendorf (Wattenreute) und Wangen (Herfatz) vorzubereiten.

(3) Die Verbandsversammlung beauftragt die Verbandsverwaltung die Vorgehensweise hinsichtlich weiterer möglicher Fälle von nicht angebotenen, in Bauleitplänen aber genehmigten Flächen mit gewerblicher bzw. Wohnnutzung mit dem Regierungspräsidium und dem Wirtschaftsministerium zu besprechen.

1 Vorbemerkung

In den Sitzungen des Planungsausschusses am 5. April 2017, 3. Juli 2017, 28. November 2017 und 14. März 2018 hat die Verbandsverwaltung den jeweiligen Sachstand zum Kapitel Regionale Siedlungsstruktur im Rahmen der Regionalplan-Fortschreibung präsentiert. Die dort gefassten Empfehlungsbeschlüsse werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

In der vorliegenden Sitzungsvorlage sind alle verbindlichen Festlegungen des Kapitels 2 Regionale Siedlungsstruktur mit Ausnahme der Schwerpunkte für Dienstleistungseinrichtungen (siehe TOP 2.2) vollständig dokumentiert. Neben den inhaltlichen Erläuterungen der nachfolgenden Themenbereiche sind weitere wesentliche Informationen in den Anlagen 1-5 zu finden. Anlage 1 beinhaltet die zugehörigen Plansätze. Dabei werden unterschieden:

- **Ziel (Z)** der Raumordnung: „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“ (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG). Die Ziele sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten.
- **Grundsatz (G)** der Raumordnung: „Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen“ (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG). Die Grundsätze sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- **Nachrichtliche Übernahmen (N)**: Festlegungen des Landesentwicklungsplans sowie von Fachplanungen, die nicht an der Verbindlichkeit teilnehmen. Die Bindungswirkung ergibt sich aus den originären Planwerken.

Die Plansätze wurden farblich markiert um die Quelle der Texte zu dokumentieren:

- **Grau**: Der Plansatz basiert auf dem Landesentwicklungsplan 2002 (nachrichtliche Übernahme (sinngemäß) eines LEP-Plansatzes in den Regionalplan).
- **Grün**: Der Plansatz basiert auf dem Regionalplan 1996.
- **Gelb**: Der Plansatz wurde neu in die Regionalplan-Fortschreibung aufgenommen.

Die Anlagen 2-5 enthalten thematische Karten, deren Inhalte in den nachfolgenden Abschnitten beschrieben werden.

2 Raumkategorien

Die Raumkategorien des Landesentwicklungsplans (LEP) werden nachrichtlich in den Regionalplan Bodensee-Oberschwaben übernommen. Von den vier im LEP vorgesehenen Kategorien kommen drei in der Region zum Tragen:

- Verdichtungsraum (4 Gemeinden)
- Randzone um den Verdichtungsraum (10 Gemeinden)
- Ländlicher Raum im engeren Sinne (73 Gemeinden)

Die Kategorie „Verdichtungsraum im ländlichen Raum“ ist in der Region nicht ausgewiesen.

3 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche

Entsprechend dem Empfehlungsbeschluss des Planungsausschusses ergeben sich bei der Festlegung von Unter- und Kleinzentren folgende Änderungen gegenüber dem Regionalplan 1996:

- Aulendorf, Kißlegg, Meckenbeuren und Salem werden vom Kleinzentrum zum Unterzentrum aufgestuft.
- Argenbühl wird vom nicht-zentralen Ort zum Kleinzentrum aufgestuft.
- Hohentengen wird vom Kleinzentrum zum nicht-zentralen Ort abgestuft.

Die Ober- und Mittelzentren sowie die Mittelbereiche (Verflechtungsbereiche der Ober- und Mittelzentren) werden nachrichtlich aus dem Landesentwicklungsplan in den Regionalplan übernommen. Die Verflechtungsbereiche von Unter- und Kleinzentren stellen keine verbindliche Festlegung dar, sie werden in der noch zu erstellenden Begründung der Plansätze erläutert.

Die vorgesehene zentralörtliche Einstufung aller Gemeinden in der Region kann den Plansätzen (Anlage 1, Abschnitt 2.2) und der aktuellen Strukturkarte¹ (Anlage 2.3) entnommen werden.

4 Entwicklungsachsen

Zur Festlegung von Entwicklungsachsen wurde ebenfalls ein Empfehlungsbeschluss des Planungsausschusses gefasst.

Demnach ergeben sich gegenüber dem Regionalplan 1996 folgende Änderungen²:

- Die Ausformung der Landesentwicklungsachse von Ravensburg nach Friedrichshafen verläuft nun über Meckenbeuren. Ergänzt werden regionale Entwicklungsachsen von Meckenbeuren über Tettnang nach Kressbronn und von Weingarten über Aulendorf nach Bad Schussenried (Region Donau-Iller).
- Die Ausformung der Landesentwicklungsachse von Friedrichshafen nach Überlingen verläuft nun über Markdorf und Salem. Ergänzt werden regionale Entwicklungsachsen von Friedrichshafen über Meersburg nach Überlingen und von Ravensburg über Markdorf und Meersburg nach Konstanz (Region Hochrhein-Bodensee).
- Die Ausformung der Landesentwicklungsachse von Leutkirch nach Wangen verläuft nun über Kißlegg. Die regionale Entwicklungsachse von Wangen nach Isny verläuft nun über Argenbühl.
- Die Ausformung der Landesentwicklungsachse von Mengen nach Meßkirch verläuft nun über Sigmaringen. Ergänzt wird eine regionale Entwicklungsachsen von Pfullendorf über Ostrach und Bad Saulgau nach Biberach (Region Donau-Iller).

¹ Bei der Strukturkarte im Anhang 2.3 handelt es sich um eine maßstabslose Darstellung im Format Din A4. Im zukünftigen Regionalplan wird die Strukturkarte gemäß der VwV Regionalpläne im Maßstab 1 : 200.000 erstellt.

² Der bisherige Verlauf im Regionalplan 1996, die durchgeführten Änderungen und das neue Netz der Entwicklungsachsen können den Strukturkarten in Anlage 2 entnommen werden.

Da Teile der Landesentwicklungsachsen nachrichtlich aus dem Landesentwicklungsplan übernommen werden, andere Teile dagegen im Regionalplan ausgeformt sind, werden die Plansätze gemäß der VwV Regionalpläne³ durch die Buchstabenkombination „N/Z“ (nachrichtliche Übernahme/Ziel) gekennzeichnet.

5 Siedlungsentwicklung

5.1 Flächenbedarf

Die Ermittlung des voraussichtlichen Wohnbauflächenbedarfs in der Region Bodensee-Oberschwaben erfolgt auf Basis des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 05.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und § 10 Abs. 2 BauGB. In die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs fließt neben dem Rückgang der Belegungsdichte die derzeit aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2014 des Statistischen Landesamtes BW ein.

Durch einen Vergleich der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung seit 2014 mit dem Prognosewert kann ein gegebenenfalls höherer Bedarfswert anerkannt werden. Gemäß der aktuellsten Zahlen des Statistischen Landesamtes (1. Quartal 2017) hat die Bevölkerung in der Region Bodensee-Oberschwaben seit 2014 um über 13.000 Einwohner zugenommen. Der reale Einwohnerwert (Stand 31.12.2016) liegt damit um mehr als 2.000 Einwohner über der Hauptvariante der Bevölkerungsprognose.

Um dem zunehmenden Siedlungsdruck in Verbindung mit einer teilräumigen Flächenknappheit zu begegnen, setzt die Verbandsverwaltung neue regionale Steuerungsinstrumente ein, um ausreichende Wohnraumpotenziale, insbesondere in Zentralen Orten höherer Ordnung und Siedlungsbereichen (s.u.) zu schaffen. Realisiert wird diese regionale Steuerung über Zuschläge zu den Bevölkerungsprognosewerten für Städte mit Wohnungsbauschwerpunkten und für Siedlungsbereiche (siehe Plansätze im Anhang 1, Abschnitt 2.4.1.1). Durch die regionale Steuerung wird auch das Ziel des Landesentwicklungsplans hinsichtlich einer Konzentration der Siedlungstätigkeit auf Siedlungsbereiche und Schwerpunkte des Wohnungsbaus umgesetzt (PS 3.1.2 LEP 2002).

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme werden in der Regionalplan-Fortschreibung Orientierungswerte für die Mindest-Bruttowohndichte für neue Wohnbauflächen festgelegt (siehe Anlage 1, Abschnitt 2.4.1.1). Die Dichtewerte für die Region liegen - differenziert nach Zentralörtlichkeit, Raumkategorie und Lage bzgl. Wohnungsbauschwerpunkten – zwischen 45 und 90 Einwohner pro Hektar. Bei der Festlegung der Werte wurden derzeitige Dichtewerte in der Region, die Werte des o.g. Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise und anderer Regionalverbände sowie Ergebnisse einer Umfrage der Verbandsverwaltung bei den Städten mit Wohnungsbauschwerpunkten in der Region einbezogen.

Unter Berücksichtigung aller beschriebenen Sachverhalte ist in der Region bis zum Jahr 2035 neuer Wohnraum für ca. 70.000 Personen zu schaffen. Bei der Ermittlung dieses Zahlenwerts spielt neben den Wanderungseffekten auch der prognostizierte Rückgang der Belegungsdichte (ca. 0,3 % pro Jahr) eine wesentliche Rolle. In der Konsequenz resultiert daraus ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 1.100 ha bis zum Jahr 2035 für die Region Bodensee-Oberschwaben. Dies entspricht ca. 32.000 Wohnungen.

³ Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau über die Aufstellung von Regionalplänen und die Verwendung von Planzeichen (VwV Regionalpläne) vom 01.06.2017

Zur Ermittlung des voraussichtlichen Gewerbeflächenbedarfs in der Region Bodensee-Oberschwaben hat die Verbandsverwaltung nochmals eine Studie in Auftrag gegeben. Im März 2017 wurde von der Firma Acocella der Abschlussbericht vorgelegt. Die bei der Bedarfsberechnung eingesetzten Modelle liefern teilweise sehr unterschiedliche Ergebnisse. So reicht die Bandbreite der Bedarfsprognose bis zum Jahr 2035 von 600 ha bis knapp unter 1500 ha. Die große Differenz wird vor allem damit begründet, dass nur eine der drei durchgeführten Modellrechnungen eine Trendfortschreibung berücksichtigt. Die sehr positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region mit einem Plus von über 20%⁴ in den letzten zehn Jahren führen so zu einem deutlich höheren Bedarfswert.

Da nicht alle im Regionalplan festgelegten Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe im vorgesehen Umfang verfügbar sein werden (Eigentumsverhältnisse etc.), ist es erforderlich, im moderaten Umfang Flächenreserven vorzuhalten, die über den oben genannten Bedarf hinausgehen.

5.2 Siedlungsbereiche

Bei der Festlegung von Siedlungsbereichen, also Gemeinden oder Gemeindeteilen, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, hat die Verbandsverwaltung folgende Kriterien berücksichtigt:

- Alle Gemeinden, die als Ober-, Mittel-, Unter- oder Kleinzentrum festgelegt sind, mit Ausnahme von Eigenentwickler-Gemeinden.
- Alle Gemeinden, die eine Entlastungsfunktion für Ober- und Mittelzentren sowie den Bodenseeuferebereich hinsichtlich der weiteren Siedlungsentwicklung übernehmen und eine gute ÖPNV-Anbindung sowie ausreichend Entwicklungspotenzial aufweisen.

Ergänzend wurde die Entwicklung der Bevölkerung sowie der Wohnbau- und Gewerbeflächen in den letzten Jahren berücksichtigt.

Insgesamt werden 43 Gemeinden als Siedlungsbereich festgelegt (siehe Anlage 1, Abschnitt 2.4.2). Gegenüber dem Regionalplan 1996 ergeben sich folgende Änderungen:

- Sieben zusätzliche Gemeinden, die als Siedlungsbereich festgelegt werden: Amtzell, Argenbühl, Bermatingen, Fronreute, Horgenzell, Waldburg, Wolpertswende.
- Zwei Gemeinden, die insbesondere wegen der Auflösung der Bundeswehrstandorte Sigmaringen und Mengen/Hohentengen zukünftig kein Siedlungsbereich mehr sind: Hohentengen, Inzigkofen.

In den Siedlungsbereichen ist die Siedlungsentwicklung vorrangig in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Die Orte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in den Detailkarten im Anhang 3 durch die Punktsignatur „Siedlungsbereich“ (rotes Sechseck) gekennzeichnet. Die Karten zeigen Ausschnitte der zukünftigen Raumnutzungskarte im Maßstab 1 : 50.000.

⁴ Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort pro 1.000 Einwohner im Zeitraum 2005-2015, Quelle: Bundesagentur für Arbeit

5.3 Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung

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.

Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, 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.

Gegenüber dem Regionalplan 1996 ergeben sich bei den Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung keine Änderungen (siehe Anlage 1, Abschnitt 2.4.3 und Detailkarten im Anhang 3, Punktsignatur: schwarzes Dreieck).

6 Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Zur Förderung einer verstärkten Wohnungsbautätigkeit werden erstmalig Schwerpunkte des Wohnungsbaus gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 6 LplG als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Diese Gebiete sind von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen können.

Bei der Erschließung von Wohnungsbauschwerpunkten sind flächensparende, angemessen verdichtete Bauweisen anzustreben, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen sowie eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern.

Die Abgrenzung der Wohnungsbauschwerpunkte erfolgte in enger Abstimmung mit den beteiligten Kommunen. Insgesamt wurden 17 Standorte in 12 Städten der Region festgelegt. Bei den Städten mit Wohnungsbauschwerpunkten handelt es sich ausschließlich um Zentrale Orte höherer Ordnung (Oberzentrum, Mittelzentren, Unterzentren). Die Gesamtfläche aller Wohnungsbauschwerpunkte in der Region beträgt ca. 300 ha.

Die einzelnen Standorte sind in Anlage 1, Abschnitt 2.5.1 sowie in den Detailkarten in Anlage 4 (hellrote Längsbalken) dokumentiert. Zur besseren Erkennbarkeit der Vorranggebiete für den Wohnungsbau sind die Karten im Maßstab 1 : 25.000 erstellt und mit einem grauen Kreis gekennzeichnet⁵.

7 Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe

Vor dem Hintergrund, dass die Flächenverfügbarkeit in der Region aufgrund konkurrierender Raumnutzungsansprüche und naturräumlicher Erschwernisse in aller Regel eng begrenzt ist, werden erstmalig regionalbedeutsame in der Regel interkommunal zu entwickelnde Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Diese Gebiete sind von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen können. Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind.

Zur Ermittlung der geeignetsten Standorte hat die Verbandsverwaltung in den letzten Jahren in enger Absprache mit den beteiligten Kommunen und unter Berücksichtigung verschiedener

⁵ Die Darstellung in der zukünftigen Raumnutzungskarte erfolgt im Maßstab 1 : 50.000 ohne Kreise.

Kriterien ein regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet. Insgesamt wurden 32 Vorranggebiete in 30 Gemeinden der Region festgelegt, insbesondere in den höher zentralen Orten (siehe Übersichtskarte in Anlage 5). Von den 32 festgelegten Standorten sind 20 Gebiete vorrangig interkommunal zu entwickeln bzw. über bereits gegründete Zweckverbände schon in Umsetzung (siehe Anlage 1, Abschnitt 2.6.1, Tab. 2). Dies gilt insbesondere für diejenigen Vorranggebiete, deren Größe deutlich über den Bedarf der Standortgemeinde hinausgeht. Die Gesamtfläche aller Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe in der Region beträgt ca. 940 ha. Die einzelnen Standorte sind analog zu den Schwerpunkten für den Wohnungsbau in Detailkarten (Anlage 5, graue Längsbalken) dargestellt.

Die Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe werden vorrangig im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen festgelegt, insbesondere an Standorten an denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Die Erweiterung von Bestandsflächen ist aufgrund von rechtlich fixierten Schutzgebieten (Natur- und Landschaftsschutz, Grundwasserschutz), Abständen zu Überschwemmungsgebieten, schwierigen topographischen Verhältnissen und landwirtschaftlichen Sonderkulturen jedoch nicht überall möglich. Um den Flächenbedarf für die Laufzeit des Regionalplans decken zu können, ist es aus Sicht der Verbandsverwaltung notwendig, vereinzelt auch Flächen ohne direkte Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln.

Da bei diesen Einzelfällen eine Abweichung vom Ziel des Plansatzes 3.1.9, Landesentwicklungsplan 2002 (Anbindegebot an bestehende Siedlungen) zum Tragen kommt, hat die Verbandsverwaltung eine Anfrage an das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg gerichtet, um zu klären, bei welchen geplanten Vorranggebieten ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) erforderlich ist.

Am 27.02.2018 haben Vertreter des Wirtschaftsministeriums (WM) Baden-Württemberg und des Regierungspräsidiums (RP) Tübingen die Thematik erörtert. Das WM betont, dass der Ausnahmetatbestand von nicht angebotenen Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe nur in wenigen Einzelfällen zulässig ist. Von den sieben betrachteten Grenzfällen sind nach Einschätzung des WM/RP zwei Standorte an den Siedlungsbestand angebotnen, so dass kein ZAV notwendig ist (Standorte Aulendorf und Leutkirch). Bei den Vorranggebieten Friedrichshafen (Hirschlatt) und Kißlegg-Waltershofen (IKOWA) sehen WM und RP dagegen ein ZAV als voraussichtlich erforderlich an.

Im Fall von Wangen-Amtzell könnte durch eine Verkleinerung des Vorranggebietes das Größenverhältnis zwischen Siedlungsbestand (Herfatz, Waldberg) und geplanten Gewerbeflächen angeglichen und so ein ZAV vermieden werden. Bei den Standorten Bad Wurzach (Brugg) und Pfullendorf (Wattenreute) empfiehlt das WM/RP, die geplanten Vorranggebiete aus der Gebietskulisse zu streichen. Beiden Fällen liegen zwar Kernflächen rechtswirksamer Flächennutzungspläne aus den Jahren 2002 und 2011 zugrunde, diese können jedoch nach Ansicht des WM/RP im Hinblick auf das Urteil zum Oberschwäbischen Gewerbe- und Industriepark (OGI) bzgl. Plansatz 3.1.9 LEP (2011) kein Anknüpfungspunkt für die Regionalplanung sein.

Für die drei letztgenannten Standorte Bad Wurzach (Brugg), Pfullendorf (Wattenreute) und Wangen (Herfatz) hat der Planungsausschuss in der Sitzung am 14. März 2018 den Empfehlungsbeschluss gefasst, der Anregung des WM/RP zunächst nicht zu folgen, sondern die Vorranggebiete gesamthaft mit den übrigen Standorten für Industrie und Gewerbe als Teil des Anhörungsentwurfs zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans von der Verbandsversammlung beschließen zu lassen.

Insbesondere die Vorranggebiete Friedrichshafen (Hirschlatt), Kißlegg-Waltershofen (IKOWA) und Wangen (Herfatz) zeichnen sich durch ihre Lage an wichtigen Verkehrsachsen (geplante B30 neu und A96) und das Fehlen von Alternativstandorten mit vergleichbarer Eignung aus. Damit sind auch die Ausnahmekriterien der geplanten Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplans Bayern hinsichtlich des Anbindegebots gegeben (Lage an Autobahnanschlussstellen bzw. vierstreifig ausgebauten Straßen und Gleisanschlüssen sowie Gewerbegebiete mit interkommunaler Ausrichtung). Der Regionalverband hat in seinen Stellungnahmen zu dieser Teilfortschreibung (19.12.2017 und 11.10.2016) auf die Problematik einer Wettbewerbsverzerrung, insbesondere bei Standorten mit räumlicher Nähe zur Landesgrenze, hingewiesen. Eine Bestätigung der o.g. Zulässigkeit der LEP-Zielabweichung durch das WM würde somit einen Schritt in Richtung Chancengleichheit bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, insbesondere in Gemeinden im östlichen Regionsgebiet darstellen.

Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe haben die Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung nach wie vor die Möglichkeit örtliche Gewerbegebiete für den lokalen Bedarf auszuweisen und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebetriebe zu sichern. Im Uferbereich des Bodensees ist die gewerbliche Entwicklung zur Milderung des Siedlungsdrucks weiterhin in das angrenzende Hinterland bzw. in geeignete seeabgewandte Standorte zu lenken.

Die oben beschriebene, sich auf das OGI-Urteil beziehende Interpretation des WM/RP zum Anbindegebot betrifft neben regionalen Planungen auch Festlegungen von rechtskräftigen Bauleitplänen. Gemäß eines Arbeitsauftrags des Planungsausschusses vom 14. März 2018 führt die Verbandsverwaltung derzeit eine Prüfung von möglichen Fällen nicht angebundener, in den Flächennutzungsplänen aber genehmigter Flächen, mit gewerblicher, bzw. Wohnnutzung durch. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im Rahmen der Planungsausschusssitzung vorgestellt. Darüber hinaus ist eine Abstimmung mit dem WM/RP zur weiteren Vorgehensweise vorgesehen.

Anlagen

Anlage 1: Plansätze zur Regionalen Siedlungsstruktur

Anlage 2: Strukturkarten

Anlage 3: Siedlungsbereiche und Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung

Anlage 4: Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Anlage 5: Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe

Anlage 1

Plansätze zur regionalen Siedlungsstruktur

2 Regionale Siedlungsstruktur

2.1 Raumkategorien

2.1.1 Verdichtungsraum

- N Zum Verdichtungsraum „Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“ gehören gemäß Landesentwicklungsplan 2002 die Gemeinden Friedrichshafen, Meckenbeuren, Ravensburg und Weingarten.
- G Der Verdichtungsraum soll als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot gesichert und so weiterentwickelt werden, dass er seine übergeordnete Funktion für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort im internationalen Wettbewerb bestehen kann.
- G Der Verdichtungsraum soll angemessen in nationale und internationale Verkehrs-, Energie- und Kommunikationsnetze eingebunden werden. Der Leistungsaustausch mit benachbarten Räumen ist zu sichern. Die Funktionsfähigkeit des Verdichtungskerns als Verknüpfungsknoten zwischen regionalen und überregionalen Netzen ist zu stärken.
- G Im Verdichtungsraum soll auf eine geordnete und Ressourcen schonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hingewirkt werden.
- G Den engen Verflechtungen und wechselseitigen Abhängigkeiten im Verdichtungsraum soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen durch eine verstärkte interkommunale und regionale Zusammenarbeit und eine an überörtlichen Erfordernissen orientierte Abstimmung bei der Wohnbau- und Gewerbeflächenausweisung und bei der Verkehrs- und Freiraumentwicklung Rechnung getragen werden.

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

- N Zur Randzone um den Verdichtungsraum „Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“ gehören gemäß Landesentwicklungsplan 2002 die Gemeinden Baienfurt, Baidt, Berg, Eriskirch, Immenstaad a.B., Kressbronn a.B., Langenargen, Markdorf, Oberteuringen und Tettngang.
- G Die Randzone um den Verdichtungsraum soll so entwickelt werden, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.

2.1.3 Ländlicher Raum im engeren Sinne

- N Zum ländlichen Raum im engeren Sinne gehören gemäß Landesentwicklungsplan 2002 die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Guggenhausen, Grünkraut, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhdlingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende.
- G Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.2 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche

2.2.0 Allgemeine Grundsätze

- G Zentrale Orte sind als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen.
- G Zentralörtliche Einrichtungen sollen in den als Zentrale Orte ausgewiesenen Gemeinden grundsätzlich in den Siedlungs- und Versorgungskernen mit günstiger Anbindung an den Nahverkehr gebündelt angeboten werden.
- G Die Abgrenzung der zentralörtlichen Verflechtungsbereiche erfolgt nach der überwiegenden Orientierungsrichtung der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme der zentralörtlichen Einrichtungen sowie nach zumutbaren Entfernungen und ausreichenden Tragfähigkeiten.
- G Im Ländlichen Raum soll im Interesse der Daseinsvorsorge der Sicherstellung einer wohnortnahen zentralörtlichen Versorgung ein Vorrang vor den Erfordernissen der Tragfähigkeit und der Auslastung der Infrastruktur eingeräumt werden.
- G Grenzüberschreitende Verflechtungen sind zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere bei Ausbauprojekten beiderseits der Landesgrenze in den Städten Isny i.A., Leutkirch i.A. und Wangen i.A. sowie Kempten, Lindau i.B., Lindenberg und Memmingen.

2.2.1 Oberzentrum

- N Als Oberzentrum der Region Bodensee-Oberschwaben sind im Landesentwicklungsplan die Städte Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten festgelegt.
- Z Das Oberzentrum soll als Standort großstädtischer Prägung die Versorgung seines Verflechtungsbereichs mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten.
- G Die Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden im Verdichtungsraum soll mit dem Ziel verstärkt werden, eine einheitliche Entwicklung des Oberzentrums sicherzustellen und gemeinsame Einrichtungen zu schaffen. Darüber hinaus soll die Zusammenarbeit von Friedrichshafen, Ravensburg und Weingarten im Infrastrukturbereich verstärkt und die Ausübung der zentralörtlichen Funktion abgestimmt werden.

2.2.2 Mittelzentren und Mittelbereiche

- N Als Mittelzentren der Region Bodensee-Oberschwaben sind im Landesentwicklungsplan die Städte Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen, Wangen i.A. festgelegt.
- Z Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf ihres Mittelbereichs (Verflechtungsbereichs) decken können.
- G In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.
- N Folgende Mittelbereiche sind im Landesentwicklungsplan in der Region Bodensee-Oberschwaben festgelegt:
- Mittelbereich Bad Saulgau
mit den Gemeinden Altshausen, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Guggenhausen, Herbertingen, Hoßkirch, Königseggwald, Ostrach, Riedhausen, Bad Saulgau, Unterwaldhausen;
- Mittelbereich Bad Waldsee
mit den Gemeinden Aulendorf, Bad Waldsee, Bergatreute;
- Mittelbereich Friedrichshafen
mit den Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal, Eriskirch, Friedrichshafen, Immenstaad am Bodensee, Kressbronn am Bodensee, Langenargen, Markdorf, Meckenbeuren, Neukirch, Oberteuringen, Tettnang;
- Mittelbereich Leutkirch
mit den Gemeinden Aichstetten, Aitrach, Bad Wurzach, Isny im Allgäu, Leutkirch im Allgäu;

Mittelbereich Pfullendorf

mit den Gemeinden Herdwangen-Schönach, Illmensee, Leibertingen, Meßkirch, Pfullendorf, Sauldorf, Wald;

Mittelbereich Ravensburg/Weingarten

mit den Gemeinden Baienfurt, Baidt, Berg, Bodnegg, Fronreute, Grünkraut, Horgenzell, Ravensburg, Schlier, Vogt, Waldburg, Weingarten, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende;

Mittelbereich Sigmaringen

mit den Gemeinden Beuron, Bingen, Gammertingen, Hettingen, Hohentengen, Inzigkofen, Krauchenwies, Mengen, Neufra, Scheer, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Stetten am kalten Markt, Veringenstadt;

Mittelbereich Überlingen

mit den Gemeinden Daisendorf, Frickingen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Meersburg, Owingen, Salem, Sipplingen, Stetten, Überlingen, Uhldingen-Mühlhofen;

Mittelbereich Wangen

mit den Gemeinden Achberg, Amtzell, Argenbühl, Kißlegg, Wangen im Allgäu.

2.2.3 Unterzentren

- Z Als Unterzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny i.A., Kißlegg, Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem und Tettnang festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- Z Die Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf ihres Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.

2.2.4 Kleinzentren

- Z Als Kleinzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Altshausen, Argenbühl, Herbertingen, Krauchenwies, Kreßbronn a.B., Meersburg, Ostrach, Stetten a.k.M., Vogt/Wolfegg und Wilhelmsdorf festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- Z Die Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können.
- G Die Zusammenarbeit der Gemeinden Vogt und Wolfegg soll mit dem Ziel verstärkt werden, eine einheitliche Entwicklung des Doppel-Kleinzentrums sicherzustellen und gemeinsame Einrichtungen zu schaffen.

2.3 Entwicklungsachsen

2.3.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele

- G Das System der Entwicklungsachsen soll als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur das zentralörtliche System ergänzen und durch die Förderung der räumlichen Verflechtungen und des Leistungsaustauschs zur Festigung der dezentralen Siedlungsstruktur und zu einer ausgewogenen Raumentwicklung beitragen.
- Z Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind vorrangig in Zentralen Orten und Siedlungsbereichen an Entwicklungsachsen und weiterer regionalbedeutsamer Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- G In den Entwicklungsachsen sollen die für den großräumigen Leistungsaustausch notwendigen Infrastrukturen gebündelt und so ausgebaut werden, dass zwischen den Zentralen Orten leistungsfähige Verbindungen gewährleistet sind, der Anschluss und die Entwicklung des Ländlichen Raums und der großen Erholungsräume an den Verdichtungsraum gesichert sind und eine angemessene Einbindung der Region und ihrer Teilräume in die nationalen und transeuropäischen Netze erreicht wird.

2.3.1 Landesentwicklungsachsen

- N/Z Die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt. Folgende Landesentwicklungsachsen werden festgelegt:

(Konstanz) – Friedrichshafen – Meckenbeuren – Ravensburg – Weingarten – Bad Waldsee – (Biberach)

(Stockach) – Überlingen – Salem – Markdorf – Friedrichshafen – Kressbronn a.B. – (Lindau i.B.)

(Lindau i.B.) – Wangen i.A. – Kißlegg – Leutkirch i.A. – (Memmingen)

Weingarten – Altshausen – Bad Saulgau – Herbertingen – Mengen – Sigmaringen – (Albstadt)

(Tuttlingen) bzw. (Stockach) – Meßkirch – Sigmaringen – Mengen – Herbertingen – (Riedlingen)

2.3.2 Regionale Entwicklungsachsen

Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:

Meßkirch – Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg – Wangen i.A. – Argenbühl – Isny i.A. – (Kempten)

Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A.

Weingarten – Aulendorf – (Bad Schussenried)

Ravensburg – Markdorf – Meersburg – (Konstanz)

Meckenbeuren – Tett nang – Kressbronn a.B.

Friedrichshafen – Meersburg – Überlingen

Überlingen – Pfullendorf – Krauchenwies – Sigmaringen – Gammertingen – (Reutlingen) bzw. (Hechingen)

Überlingen – Pfullendorf – Ostrach – Bad Saulgau – (Biberach)

2.4 Siedlungsentwicklung

2.4.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele

- Z Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig am Bestand auszurichten. Sie ist auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- G Die Flächeninanspruchnahme ist durch eine verstärkte Nutzung innerörtlicher Potenziale sowie durch eine flächensparende Erschließung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach- und Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.
- G Die Siedlungsentwicklung ist so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Insbesondere ist auf die Verknüpfung der Funktionen Wohnen und Arbeit sowie eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr zu achten.
- G Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien sind zu fördern. Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes zu beachten. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

2.4.1 Flächenbedarf

2.4.1.1 Wohnbauflächen

- G Bis zum Jahr 2035 ist für die Region mit einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 1.000-1.200 ha zu rechnen. Dies entspricht einem Bedarf von ca. 32.000 Wohneinheiten.
- G Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt auf Basis der aktuellen Bevölkerungsprognose, der Entwicklung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) und der regionalen Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar, siehe 2.4.1.1.). Darüber hinaus sind folgende regional bedingte Besonderheiten zu berücksichtigen:
- Bei Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung (siehe 2.4.3) werden Bevölkerungsprognosewerte ohne Wanderungen zugrunde gelegt. Aufgrund des voraussichtlichen Belegungsdichterrückgangs ist ein Zuwachsfaktor von 0,3% pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt anzurechnen.
 - Bei Gemeinden, die als Siedlungsbereich festgelegt werden (siehe 2.4.2) ist darüber hinaus:
 - ein Zuschlag von 10 % auf die prognostizierten Wanderungsgewinne des Planungszieljahres anzurechnen,
 - mindestens jedoch ein Zuschlag von 1 % auf den Einwohner-Prognosewert des Planungszieljahres.
 - Bei Gemeinden mit Wohnungsbauschwerpunkten (siehe PS 2.5.1) ist darüber hinaus je 10 ha unbebautem Vorranggebiet für den Wohnungsbau:
 - ein Zuschlag von 7,5 % auf die prognostizierten Wanderungsgewinne des Planungszieljahres anzurechnen,
 - mindestens jedoch ein Zuschlag von 0,75 % auf den Einwohner-Prognosewert des Planungszieljahres.
- Die genannten Zahlen sind als Orientierungswerte zu betrachten. Der tatsächliche Wohnbauflächenbedarf ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachzuweisen. Ein erhöhter Bedarf kann durch örtlich bedingte Besonderheiten begründet werden.
- G Bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächenpotenziale sowie aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen etc.) sind vorrangig zu nutzen und vom berechneten Flächenbedarf abzuziehen.

- G Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen werden für alle Neubebauungen folgende Orientierungswerte für die Mindest-Bruttowohndichte festgelegt:

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)			
	Verdichtungsraum u. Randzone		Ländlicher Raum i.e.S.	
	innerhalb	außerhalb	innerhalb	außerhalb
	Wohnungsbauschwerpunkt		Wohnungsbauschwerpunkt	
Oberzentrum (Kernstadt ⁶)	90	85	-	-
Mittelzentrum (Kernstadt ⁷)	80	75	70	65
Unterezentrum	70	65	60	55
Kleinzentrum	-	60	-	50
Sonstige ⁸	-	55	-	45

2.4.1.2 Industrie- und Gewerbeflächen

- G Bis zum Jahr 2035 ist für die Region mit einem Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen von ca. 600-1.500 ha zu rechnen.
- G Der tatsächliche Bedarf ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung darzulegen und zu begründen. Bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Industrie- und Gewerbeflächenpotenziale sowie aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Entwicklungspotenziale) sind vom Flächenbedarf abzuziehen.

2.4.2 Siedlungsbereiche

- Z Gemeinden und Gemeindeteile, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Die Orte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur „Siedlungsbereich“ gekennzeichnet.
- G In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

⁶ Oberzentrum Friedrichshafen: Gemarkung Friedrichshafen, Oberzentrum Ravensburg: Gemarkung Ravensburg, Oberzentrum Weingarten: Gemarkung Weingarten.

⁷ Mittelzentrum Überlingen: Gemarkung Überlingen, Mittelzentrum Bad Waldsee: Gemarkung Waldsee, Mittelzentrum Leutkirch: Gemarkung Leutkirch, Mittelzentrum Wangen: Gemarkung Wangen, Mittelzentrum Bad Saulgau: Gemarkung Saulgau, Mittelzentrum Pfullendorf: Gemarkung Pfullendorf, Mittelzentrum Sigmaringen: Gemarkung Sigmaringen. Im Verdichtungsraum/Randzone ist derzeit im LEP kein Mittelzentrum festgelegt, Tettnang strebt aber eine Aufstufung vom Unter- zum Mittelzentrum an.

⁸ nicht-zentrale Orte und in den Fußnoten 1 und 2 nicht genannte Gemarkungen von Ober- und Mittelzentren.

Z Als Siedlungsbereiche werden ausgewiesen:

Das Teil-Oberzentrum Ravensburg/Weingarten mit den Gemeinden (Teilorten) Baienfurt, Baidt, Berg, Fronreute (Blitzenreute), Grünkraut, Horgenzell, Schlier, Waldburg und Wolpertswende (Mochenwangen).

Das Teil-Oberzentrum Friedrichshafen mit der Gemeinde Oberteuringen.

Die Mittelzentren Bad Waldsee, Bad Saulgau, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen mit Owingen und Wangen i.A. mit Amtzell.

Die Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny, Kißlegg, Markdorf mit Bermatingen, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem (Neue Mitte) und Tettang.

Die Kleinzentren Altshausen, Argenbühl (Eisenharz), Ostrach, Herberlingen, Krauchenwies, Stetten a.k.M., Vogt/Wolfegg und Wilhelmsdorf.

2.4.3 Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung

Z 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 gekennzeichnet.

G Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, 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.

Z Als Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung werden ausgewiesen:

Im Uferbereich des Bodensees die Gemeinden Daisendorf, Eriskirch, Hagnau a.B., Immenstaad a.B., Kressbronn a.B., Langenargen, Meersburg, Sipplingen, Stetten und Uhldingen-Mühlhofen.

Im Donautal die Gemeinde Beuron.

Im Verwaltungsraum Altshausen die Gemeinden Eichstegen, Guggenhausen und Unterwaldhausen.

2.5 Schwerpunkte des Wohnungsbaus

2.5.0 Allgemeine Grundsätze

G Für die Region ist ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sicherzustellen. Eine soziale Mischung ist anzustreben.

G Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnungen ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.

2.5.1 Vorranggebiete für den Wohnungsbau

Z Für eine verstärkte Wohnungsbautätigkeit werden Schwerpunkte des Wohnungsbaus als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf dargestellt. Diese Gebiete sind von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen können.

Z Folgende Schwerpunkte des Wohnungsbaus werden als Vorranggebiete festgelegt:

Tab. 1: Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Stadt	Standort	Fläche (ha)
1. Teil-Oberzentrum		
Friedrichshafen	Jettenhausen	16,4
Ravensburg	Sickenried	32,2
	Weststadt	30,5
Weingarten	Riedhof	43,6
Summe Oberzentrum		122,7

2. Mittelzentren		
Bad Saulgau	Kessel	29,5
Leutkirch i.A.	Am Schleifweg	8,3
	Sägestraße	3,4
	Säntisstraße	4,2
Pfullendorf	Am Galgenbühl	21,0
	Oberer Bussen / Schweizersbild	15,4
Sigmaringen	Schönenberg	25,2
Überlingen	Flinkern	16,1
	Nordöstlich Hildegardring	12,6
Wangen	Nieratz	11,2
Summe Mittelzentren		146,9

3. Unterzentren		
Isny	Brunnen Wiesen	13,7
Meßkirch	Hauptbühl	11,9
Tettnang	Nordwest	10,6
Summe Unterzentren		36,2
Summe Region Bodensee-Oberschwaben		305,8

2.6 Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe

2.6.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele

- Z Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, an denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Standorte mit Anschluss an das überörtliche Straßen- und Schienennetz sowie im Einzugsbereich des Regionalflughafens Friedrichshafen und der Verkehrslandeplätze Leutkirch-Unterzeil, Mengen-Hohentengen und Pfullendorf sind bevorzugt zu berücksichtigen.
- G Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung landschaftsverträgliche örtliche Gewerbegebiete für den lokalen Bedarf in geeigneten Gemeindeteilen ausgewiesen und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehenden Gewerbebetriebe gesichert werden.
- Z Zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich des Bodensees ist die gewerbliche Entwicklung in das angrenzende Hinterland bzw. in geeignete seeabgewandte Standorte zu lenken.
- G Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind.

2.6.1 Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe

- Z Zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft werden regionalbedeutsame in der Regel interkommunal zu entwickelnde Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Diese Gebiete sind von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen können. Großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind in Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe unzulässig.

Z Folgende Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe werden als Vorranggebiete festgelegt:

Tab. 2: Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe

Gemeinde	Standort ⁹	IKG ¹⁰	Fläche ¹¹ (ha)
1. Landkreis Bodenseekreis			
Friedrichshafen	Hirschlatt		29,5
Kressbronn a.B.	Kapellenesch-Haslach	x	27,2
Meckenbeuren	Ehrlosen-Erweiterung		18,1
Uhdingen-Mühlhofen	Ried-Erweiterung	x	11,1
Salem	Neufrach		27,9
Tettngang	Bechlingen		7,1
	Bürgermoos		17,9
Überlingen	Andelshofen	x	20,9
Summe Landkreis Bodenseekreis			159,7

2. Landkreis Ravensburg			
Amtzell/Wangen i.A.	Herfatz	x	32,2
Aulendorf	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Oberschwaben – Standort Aulendorf	x	33,9
Bad Waldsee	Gaisbeuren		21,1
	Wasserstall		20,7
Bad Wurzach	Brugg		26,9
Baienfurt/Baindt	Niederbiegen/Schachen	x	72,2
Fronreute	Blitzenreute	x	21,3
Grünkraut	Gullen	x	29,4
Kißlegg	Interkommunales Gewerbegebiet Waltershofen (IKOWA)	x	33,3
Leutkirch	Heidrain	x	51,8

⁹ Die Abgrenzung der Vorranggebiete stimmt häufig nicht mit den z.B. in Zweckverbandssatzungen interkommunaler Gewerbegebiete dokumentierten Wirkzonen/Gewerbeflächen überein, auch wenn der gleiche Standortname verwendet wurde.

¹⁰ IKG = Interkommunales Gewerbegebiet

¹¹ Nutzbare Fläche (unbebaute und nicht für andere Nutzungen vorgesehene Fläche)

Ravensburg	Erlen-Erweiterung		26,1
	Karrer-Mariatal		27,8
Vogt	Vogt Ost - Erweiterung	x	29,4
Summe Landkreis Ravensburg			426,1

3. Landkreis Sigmaringen			
Bad Saulgau	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Oberschwaben – Standort Bad Saulgau	x	44,6
Gammertingen	IKG Laucherttal Nord	x	12,9
Hettingen	IKG Laucherttal Süd	x	14,7
Herbertingen	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark, Standort Ost	x	23,2
Hohentengen	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark, Standort Mitte	x	37,9
Mengen	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark, Standort West	x	20,1
Meßkirch	Industriepark Nördlicher Bodensee	x	41,5
Ostrach	IKG Königsegg	x	23,9
Pfullendorf	Mengener Straße		31,8
	Wattenreute		40,4
Sigmaringen	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Graf-Stauffenberg	x	59,7
Summe Landkreis Sigmaringen			350,7
Summe Region Bodensee-Oberschwaben			936,5

- Z Die in Tabelle 2 als IKG gekennzeichneten Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig interkommunal zu entwickeln.
- Z Bei der Entwicklung des Vorranggebietes Blitzenreute (Taubenried) ist die im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes vom 23.12.2016) im vordringlichen Bedarf enthaltene Straßenbaumaßnahme "B 32 OU Blitzenreute" zu berücksichtigen. Sie stellt keine widersprüchliche Nutzung dar¹².

¹² Die Reduzierung der Flächengröße des Vorranggebiets durch das Straßenbauprojekt (ca. 2 ha) ist in Tabelle 2 bereits berücksichtigt.

- G Die Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen, insbesondere die Anschlüsse an Bahn, Fernstraße und den ÖPNV sowie Breitband- und Energieversorgungsnetze sind für die Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten gegebenenfalls zu verbessern.

Anlage 2

Strukturkarten

	Seite
2.1 Strukturkarte des Regionalplans 1996	26
2.2 Strukturkarte mit Änderungen gegenüber dem Regionalplan 1996	27
2.3 Aktuelle Strukturkarte der Regionalplan-Fortschreibung	28



Regionalverband
Bodensee-
Oberschwaben

Regionalplan-
Gesamtfortschreibung

Strukturkarte

Stand: Regionalplan 1996 / LEP 2002

Entwicklungsachsen *

- Landesentwicklungsachse
- - - Regionale Entwicklungsachse

Zentrale Orte *

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum

— Doppel-/ Mehrfachzentrum

Raumkategorien *

- Verdichtungsraum
- Randzone um den Verdichtungsraum
- Verdichtungsgebiete im ländl. Raum
- Ländlicher Raum im engeren Sinne

Grenzen

- Staats-/Landesgrenze
- Regionsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze

* Ober-/Mittelzentren und Raumkategorien sowie alle zentralen Orte und Entwicklungsachsen außerhalb der Region Bodensee-Oberschwaben sind nachrichtliche Übernahmen.

Datenquelle: Geobasisdaten (c) Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Geofachdaten aus dem Geoportail Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 2017
Bearbeitung: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

CH



Regionalverband
Bodensee-
Oberschwaben



Regionalplan-
Gesamtfortschreibung

Entwicklungsachsen

Geplante Änderungen
Entwurf, Stand: 18.10.2017

Entwicklungsachsen (neue Achsen in blau) *

- Landesentwicklungsachse
- - - Regionale Entwicklungsachse

Zentrale Orte *

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum
- Doppel-/ Mehrfachzentrum

Raumkategorien *

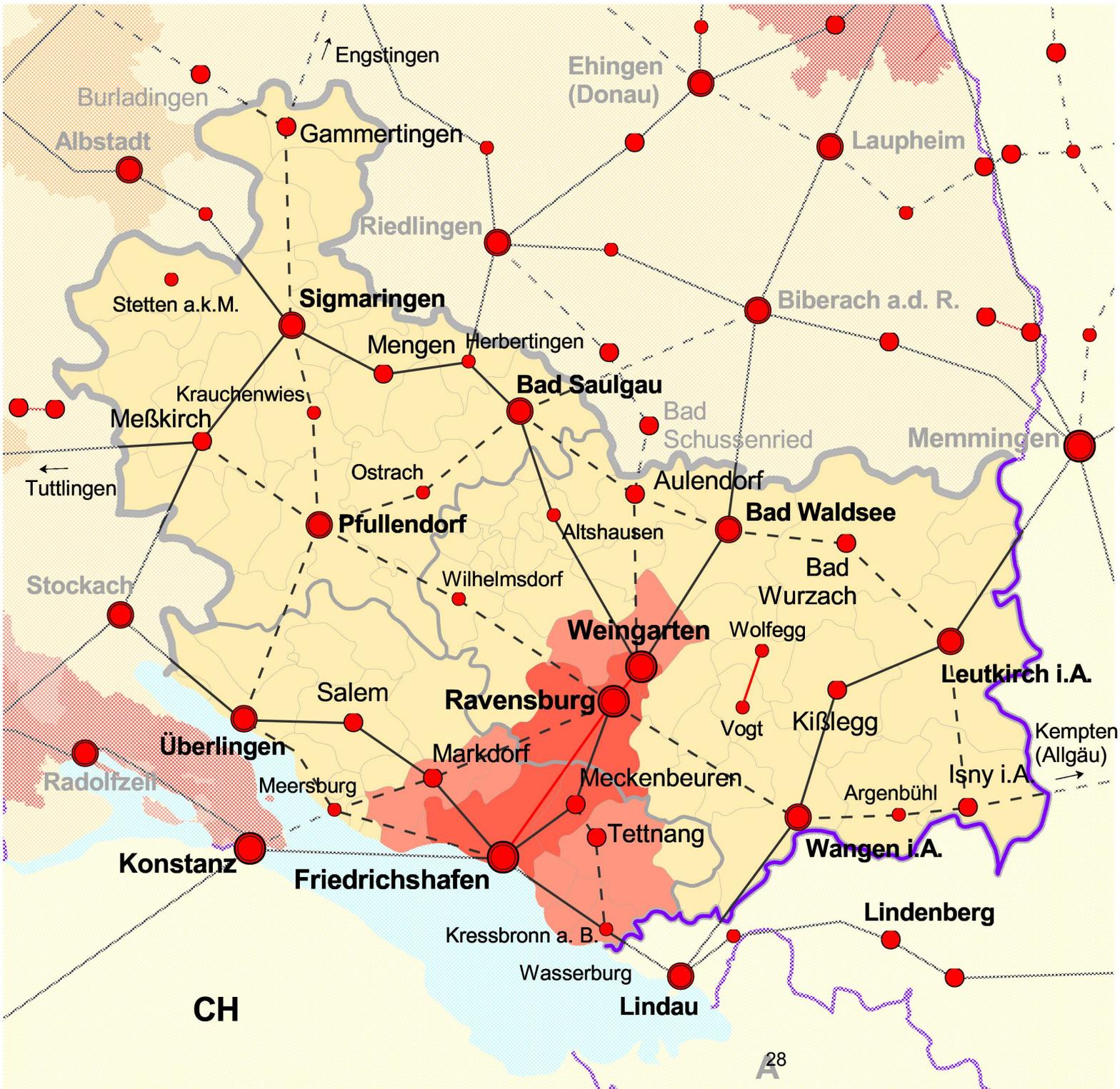
- Verdichtungsraum
- Randzone um den Verdichtungsraum
- Verdichtungsgebiete im ländl. Raum
- Ländlicher Raum im engeren Sinne

Grenzen

- Staats-/Landesgrenze
- Regionsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze

* Ober-/Mittelzentren und Raumkategorien sowie alle zentralen Orte und Entwicklungsachsen außerhalb der Region Bodensee-Oberschwaben sind nachrichtliche Übernahmen.

Datenquelle: Geobasisdaten (c) Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Geofachdaten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 2017
Bearbeitung: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben



Regionalverband
Bodensee-
Oberschwaben

Regionalplan-
Gesamtfortschreibung

Strukturkarte
Stand: 18.10.2017

Zentrale Orte *

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum

— Doppel-/ Mehrfachzentrum

Entwicklungsachsen *

- Landesentwicklungsachse
- Regionale Entwicklungsachse

Raumkategorien *

- Verdichtungsraum
- Randzone um den Verdichtungsraum
- Verdichtungsgebiete im ländl. Raum
- Ländlicher Raum im engeren Sinne

Grenzen

- Staats-/Landesgrenze
- Regionsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze

* Ober-/Mittelzentren und Raumkategorien sowie alle zentralen Orte und Entwicklungsachsen außerhalb der Region Bodensee-Oberschwaben sind nachrichtliche Übernahmen.

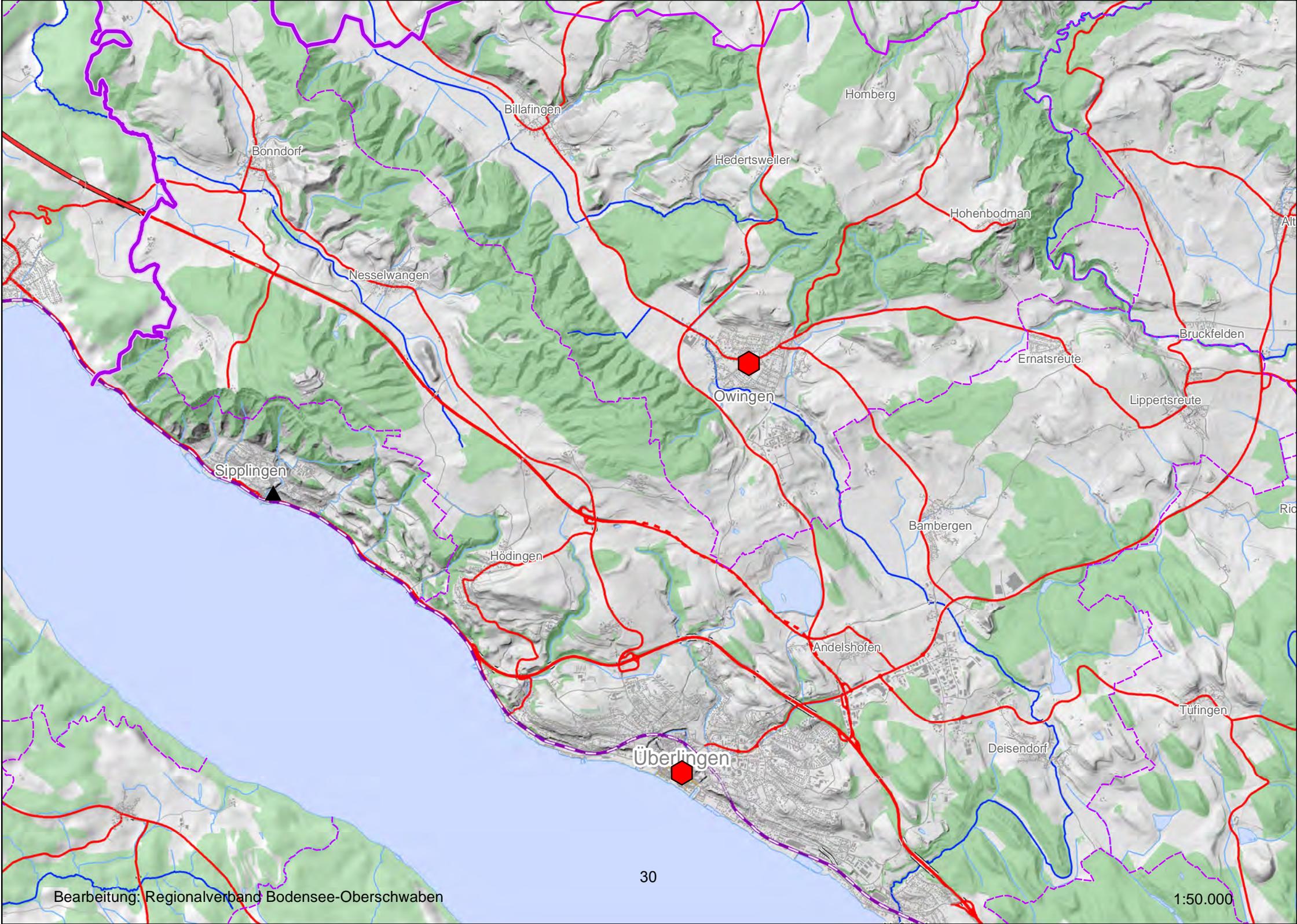
Datenquelle: Geobasisdaten (c) Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Geofachdaten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 2017
Bearbeitung: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

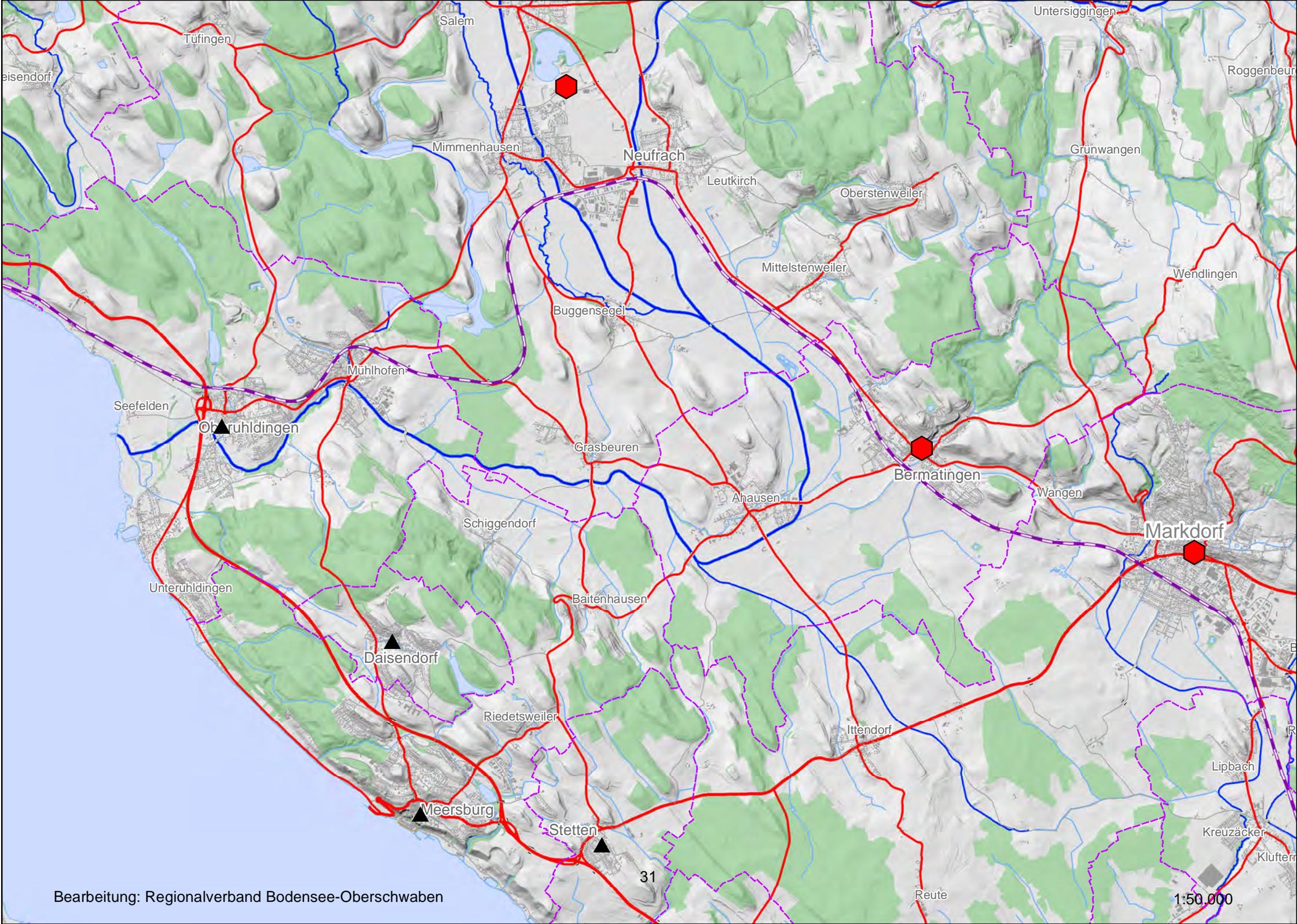
CH

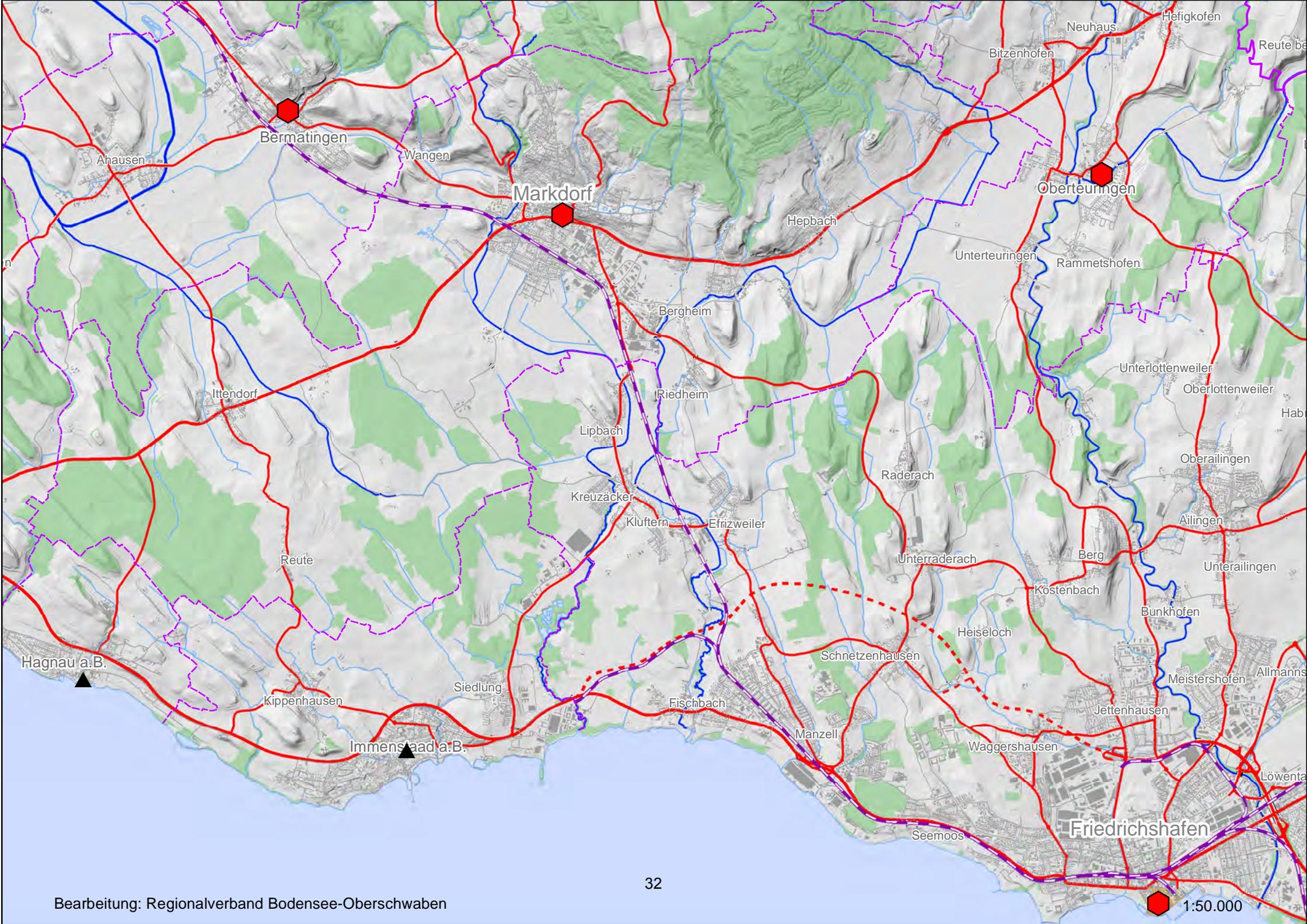
Anlage 3

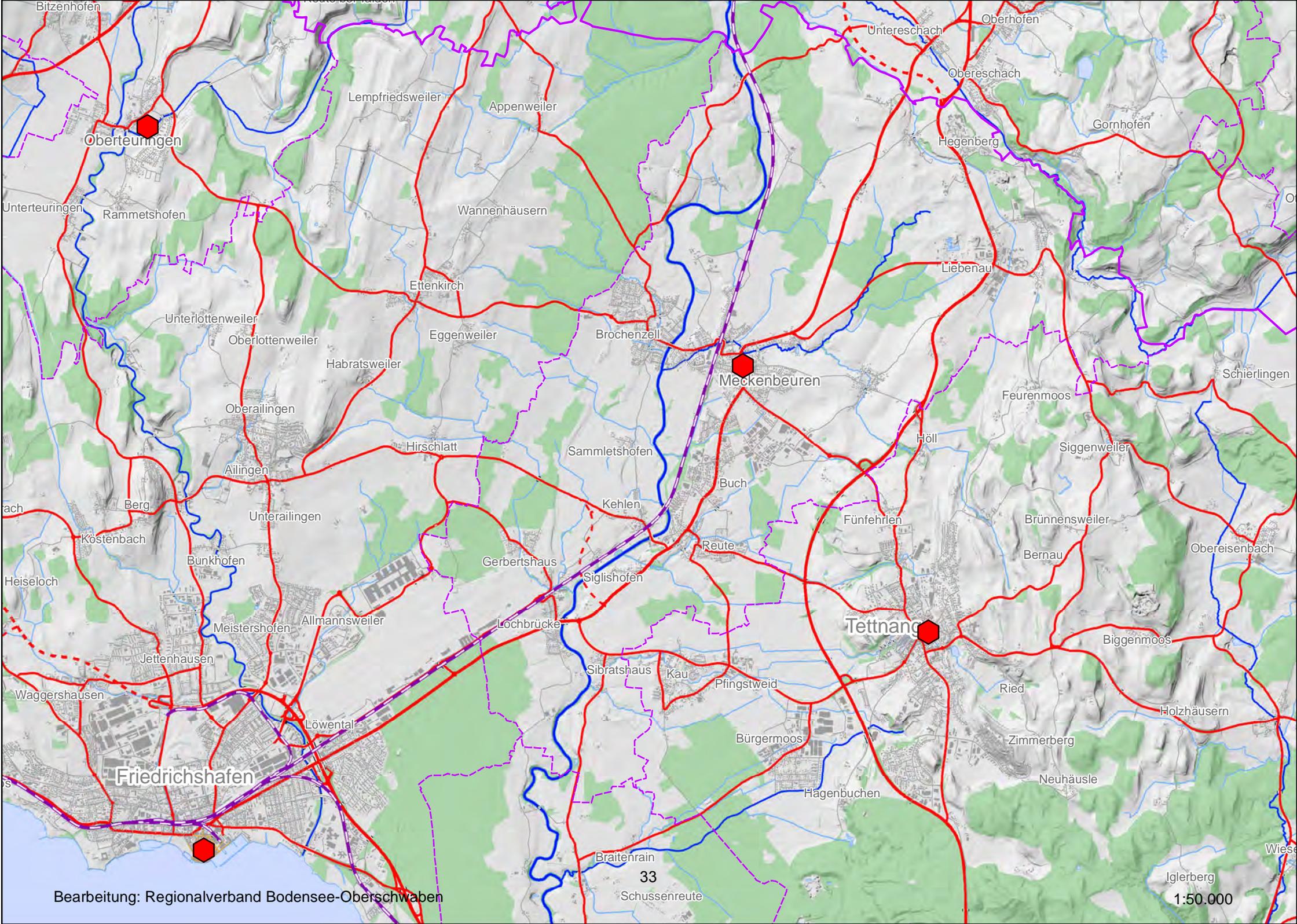
Siedlungsbereiche und Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung

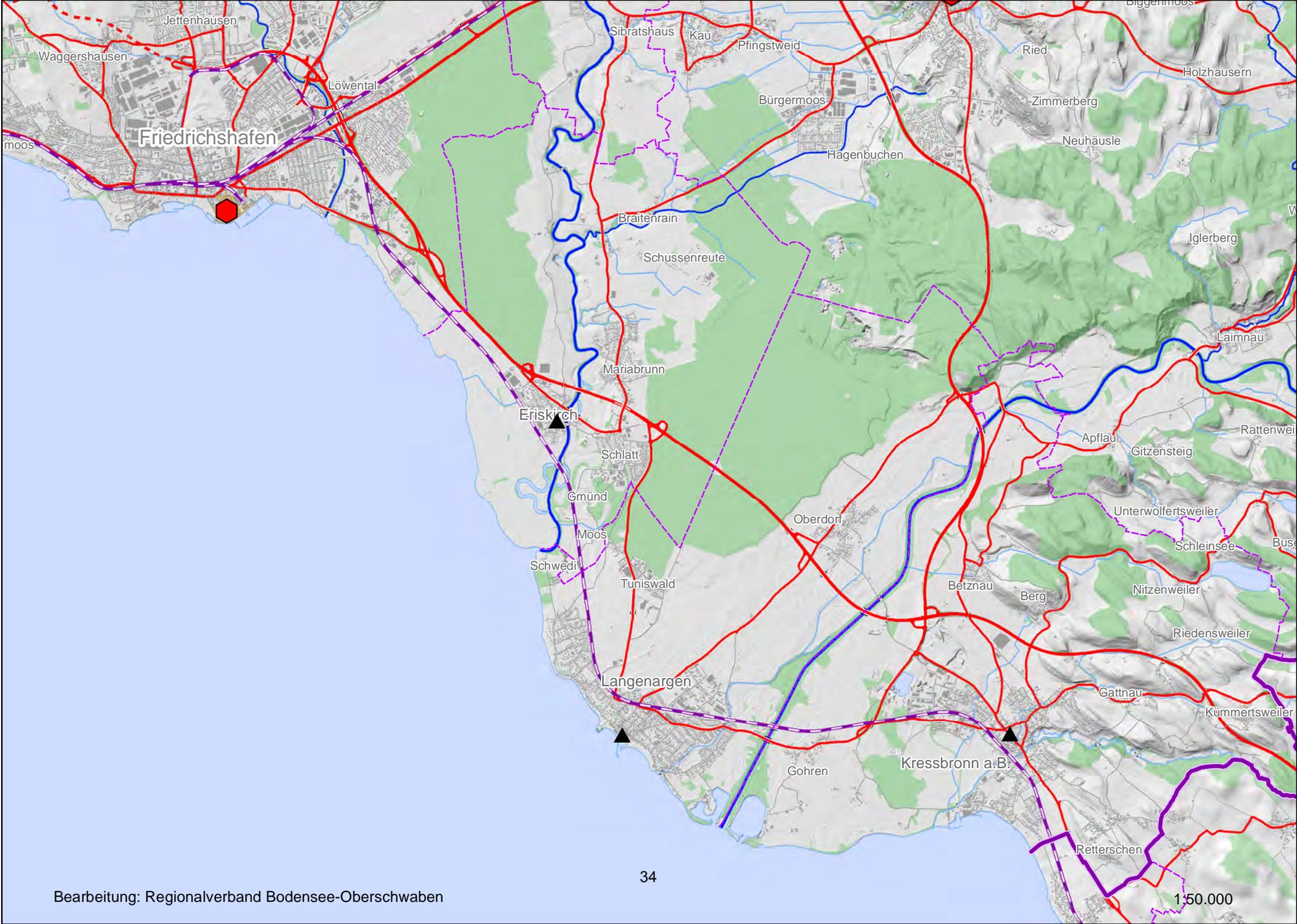
Verwaltungsraum	Seite
3.1 Überlingen	30
3.2 Meersburg-West, Salem	31
3.3 Friedrichshafen, Markdorf, Meersburg-Ost	32
3.4 Meckenbeuren, Tettnang	33
3.5 Eriskrich-Kressbronn-Langenargen	34
3.6 GMS Süd, Gullen	35
3.7 GMS Nord, Fronreute-Wolpertswende	36
3.8 Kißlegg, Vogt-Wolfegg	37
3.9 Wangen	38
3.10 Argenbühl, Isny	39
3.11 Bad Wurzach, Leutkirch	40
3.12 Aulendorf, Bad Waldsee	41
3.13 Altshausen, Ostrach	42
3.14 Wilhelmsdorf	43
3.15 Bad Saulgau	44
3.16 Mengen, Sigmaringen-Ost	45
3.17 Meßkirch, Pfullendorf	46
3.18 Sigmaringen-West, Stetten a.k.M.	47
3.19 Gammertingen	48

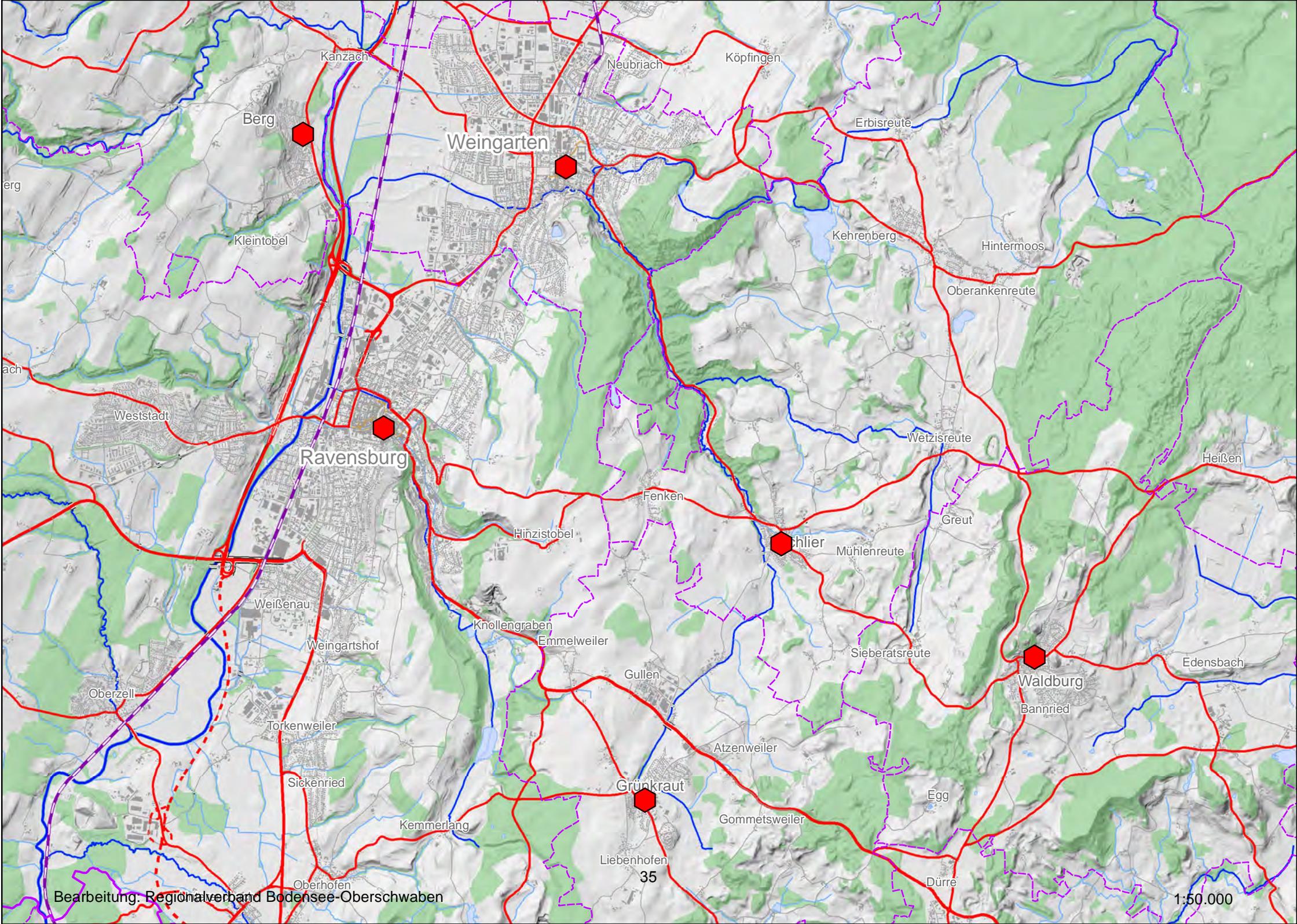












Kanzach

Neubriach

Köpfingen

Berg

Weingarten

Erbisreute

Kleintobel

Kehrenberg

Hintermoos

Oberankenreute

Weststadt

Ravensburg

Wetzisreute

Heißen

Fenken

Schlier

Mühlenreute

Greut

Hinzistobel

Weißerhau

Knöllengraben

Emmelweiler

Sieberatsreute

Edensbach

Weingartshof

Gullen

Waldburg

Bannried

Oberzell

Torkenweiler

Sickenried

Grünkraut

Atzenweiler

Egg

Kemmerlang

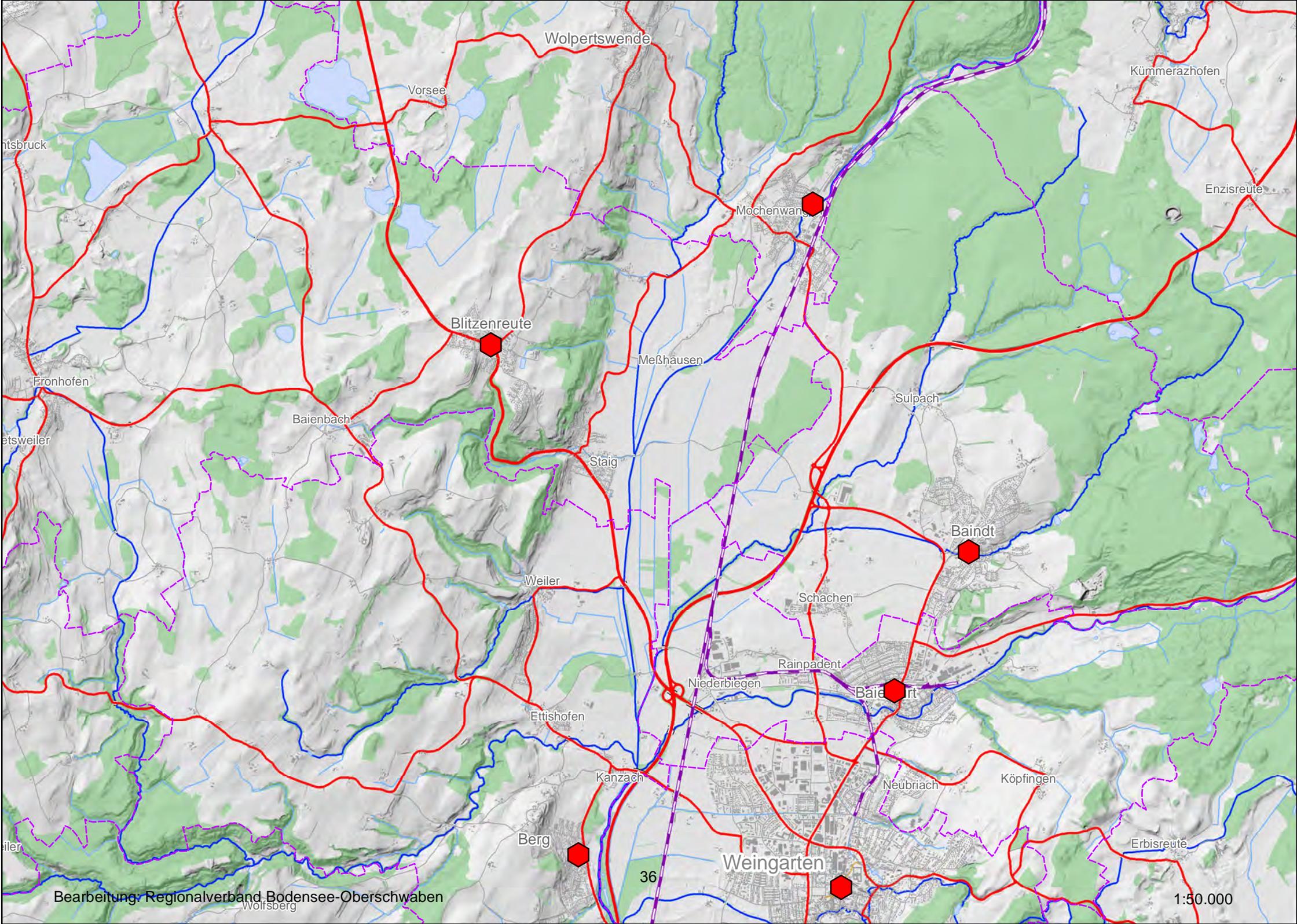
Gommetsweiler

Liebenhofen

Dürre

Oberhofen

35



Wolpertswende

Vorsee

Kümmerzhofen

Enzisreute

Mochenwangen

Blitzenreute

Meßhausen

Sulpach

Baienbach

Staig

Baidert

Weiler

Schachen

Rainpöden

Niederblegen

Baidert

Ettishofen

Kanzach

Neubriach

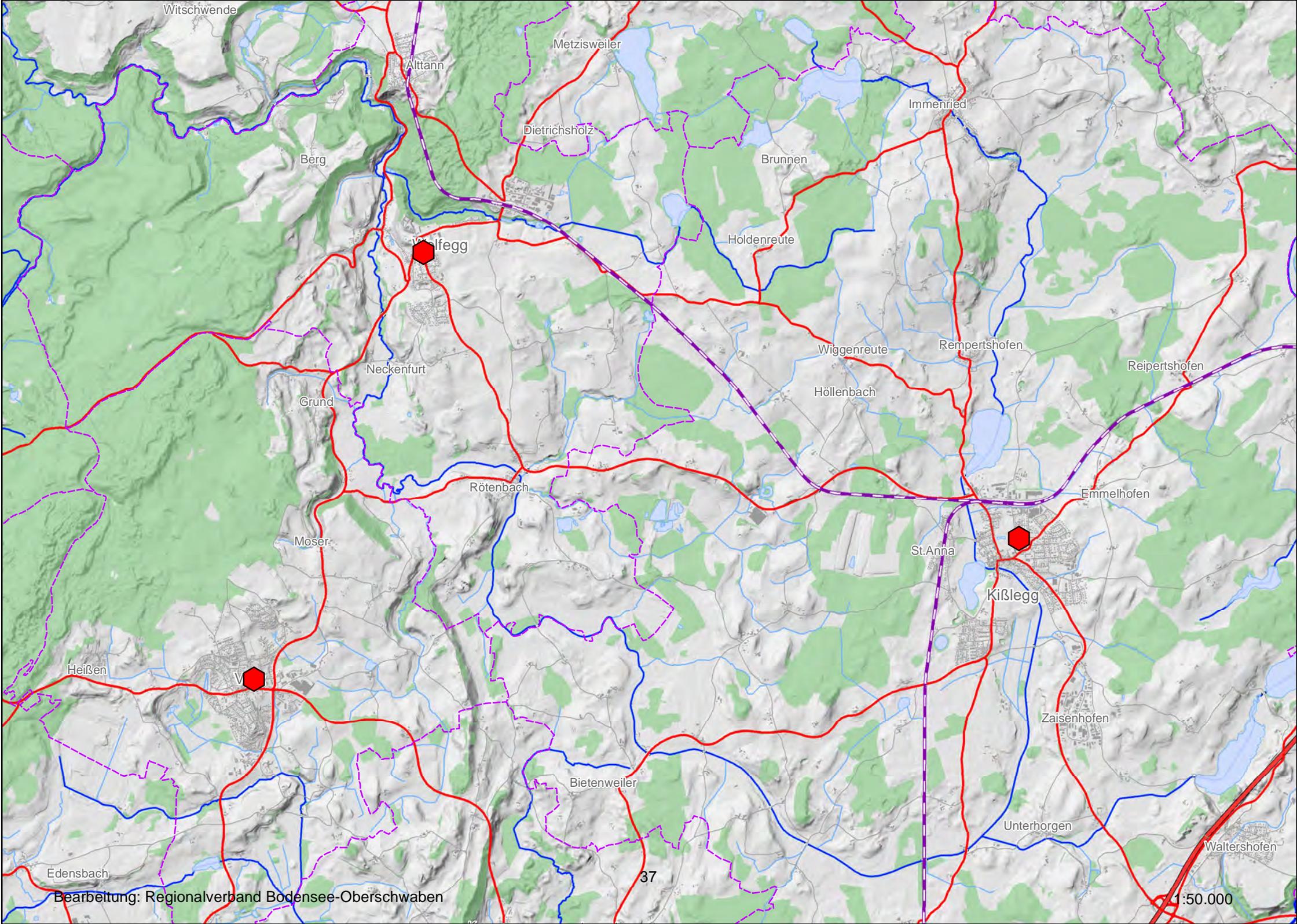
Köpfigen

Berg

Erbisreute

Weingarten

36



Witschwende

Altann

Metzisweiler

Dietrichsholz

Immenried

Berg

Brunnen

Wolfegg

Holdenreute

Neckenfurt

Wiggerreute

Rempertshofen

Reipertshofen

Grund

Höllnbach

Röttenbach

Emmelhofen

Moser

St. Anna

Kießlegg

Heißen

Zaisenhofen

Bietenweiler

Unterhorgen

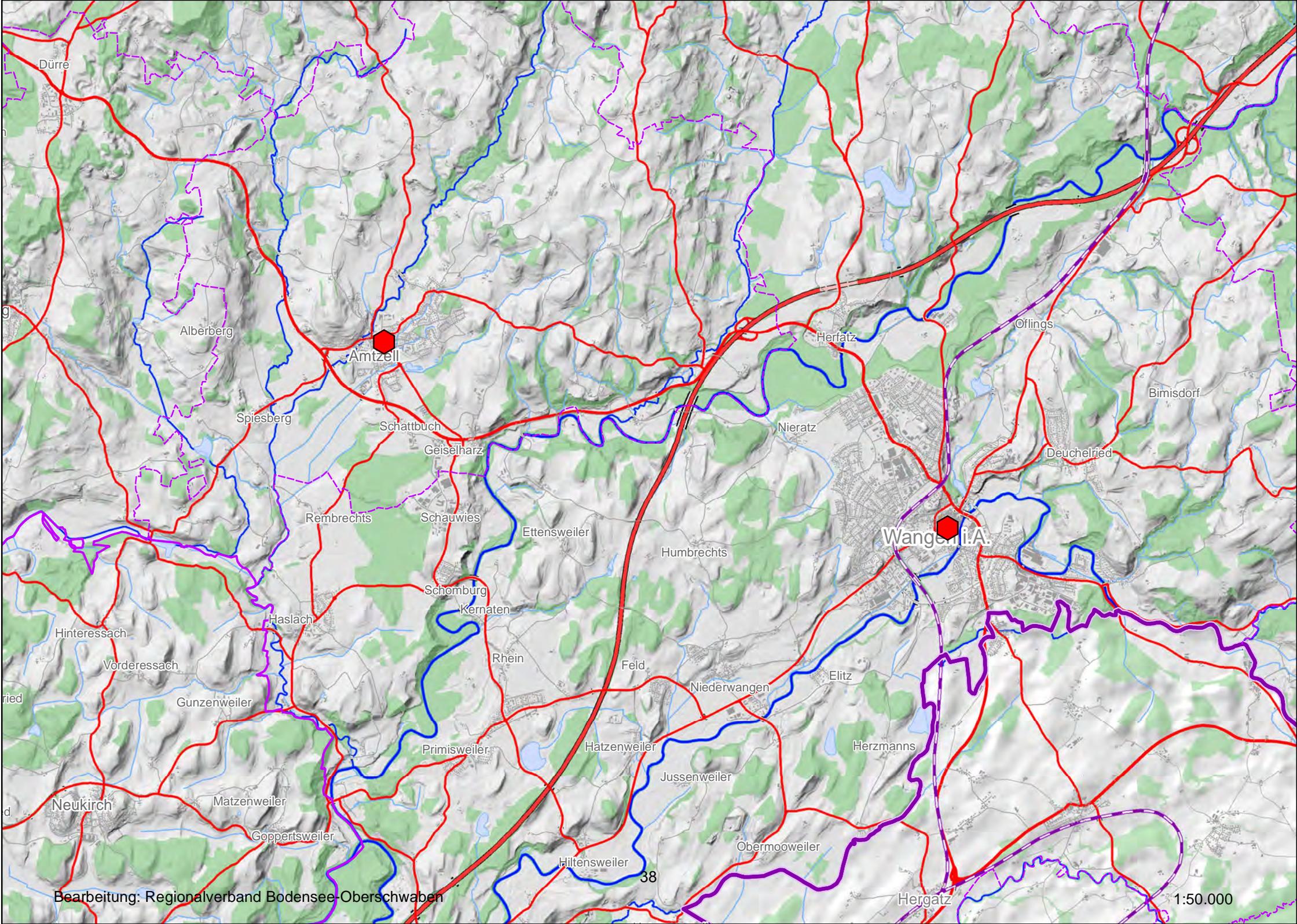
Edensbach

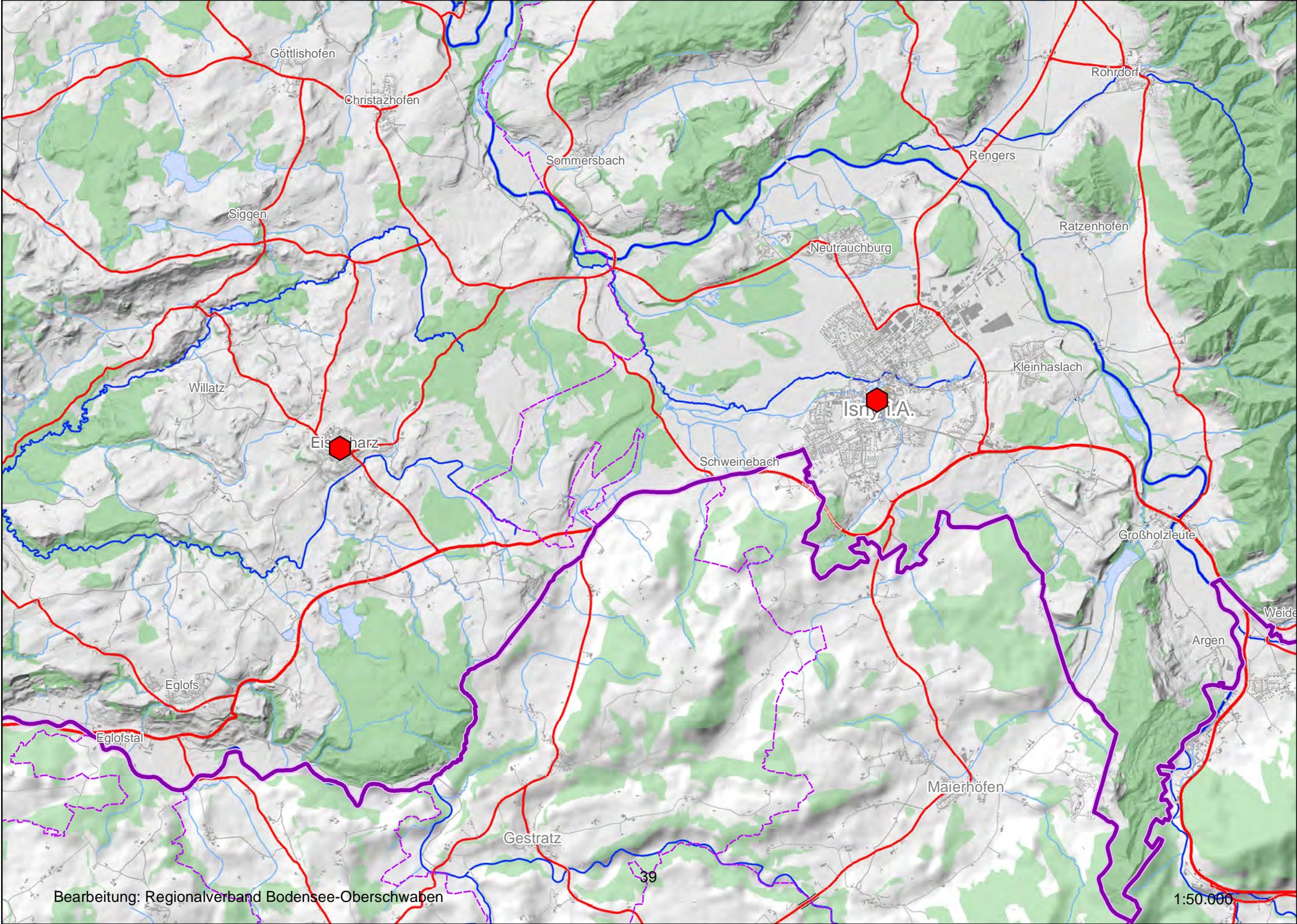
Waltersshofen

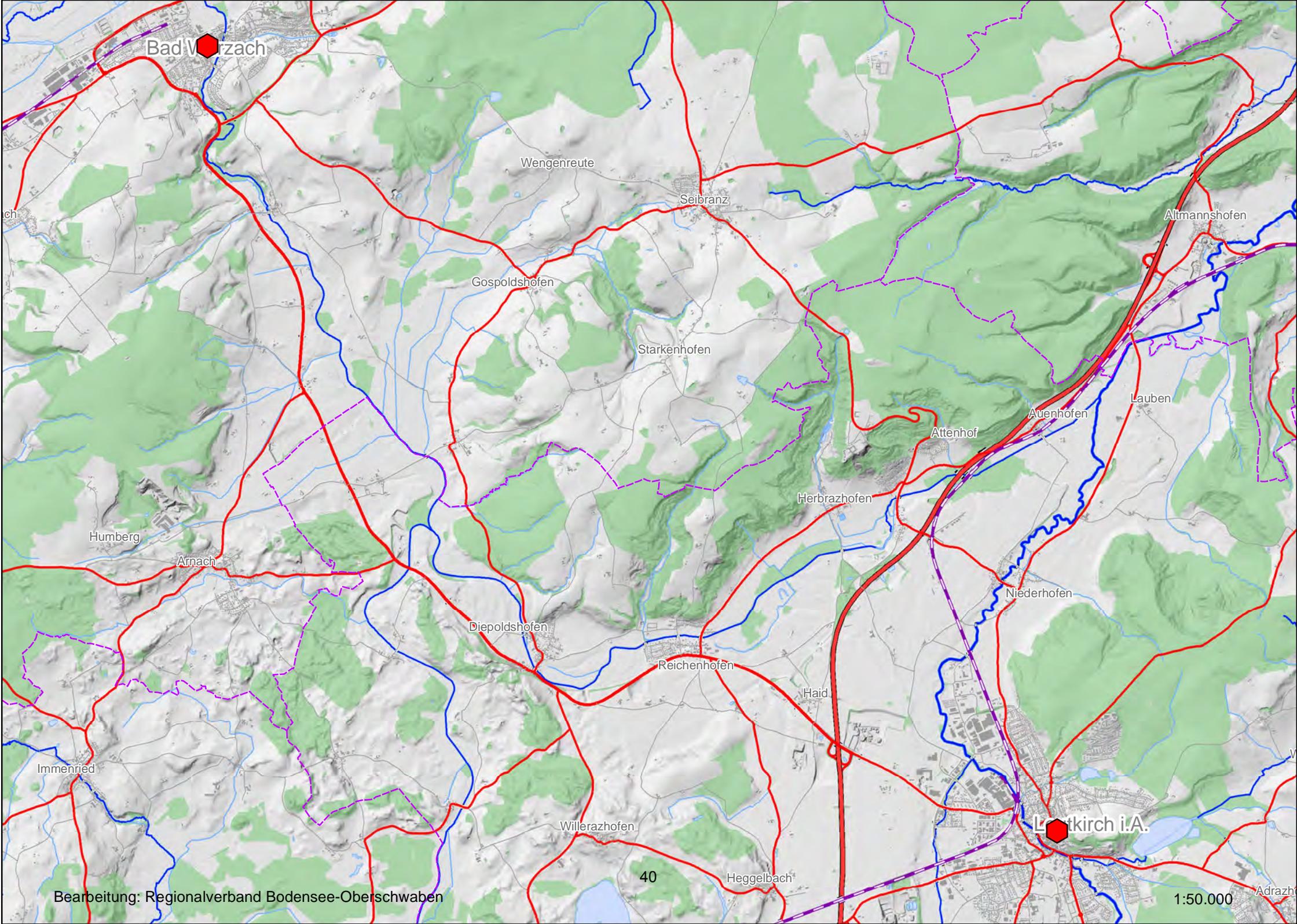
Bearbeitung: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

37

1:50.000







Bad Vorzach

Wengenreute

Seibranz

Altmannshofen

Gspoldshofen

Starkenhofen

Lauben

Attenhof

Auenhofen

Humberg

Arnach

Herbrachhofen

Niederhofen

Diepoldshofen

Reichenhofen

Haid

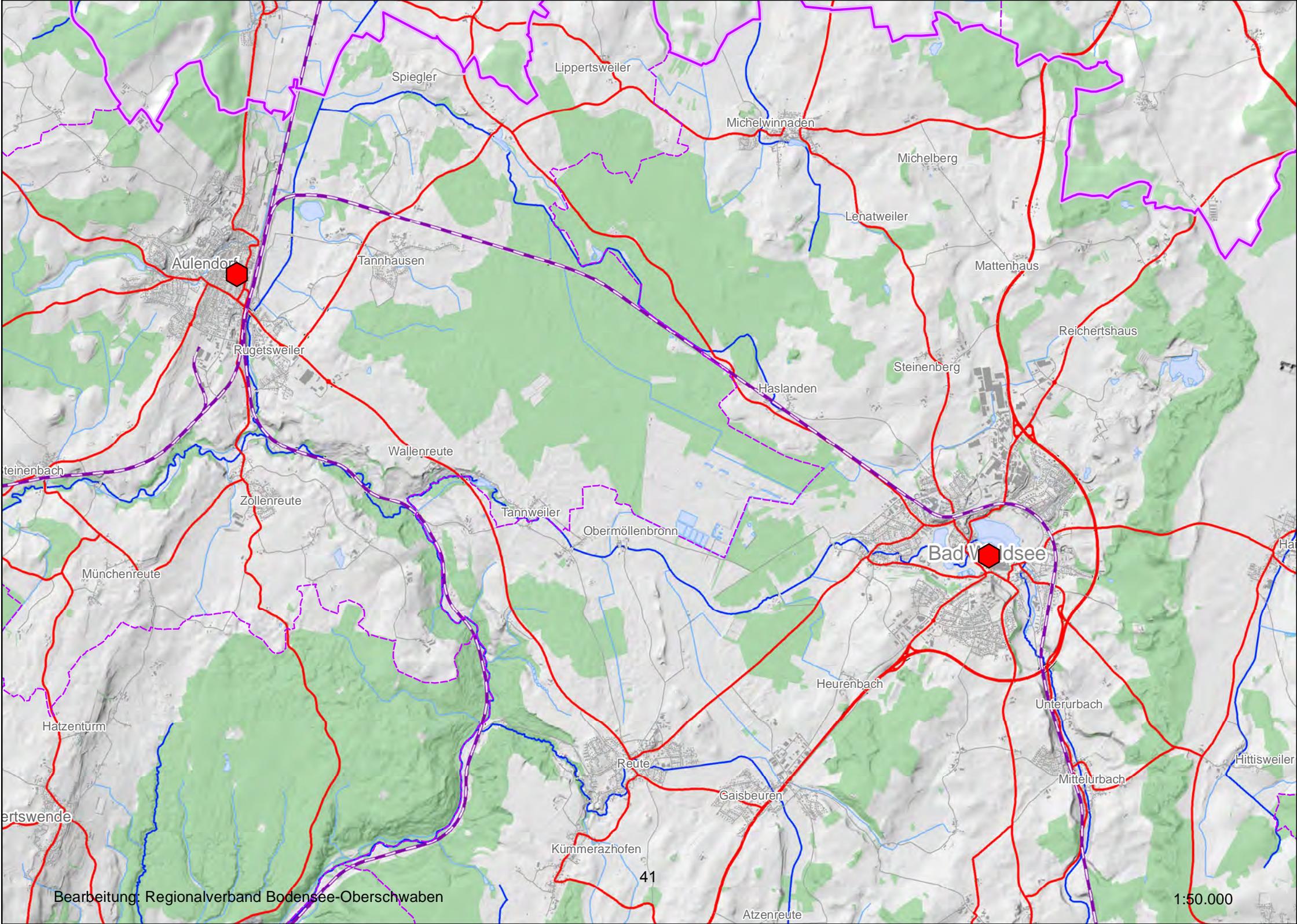
Immenried

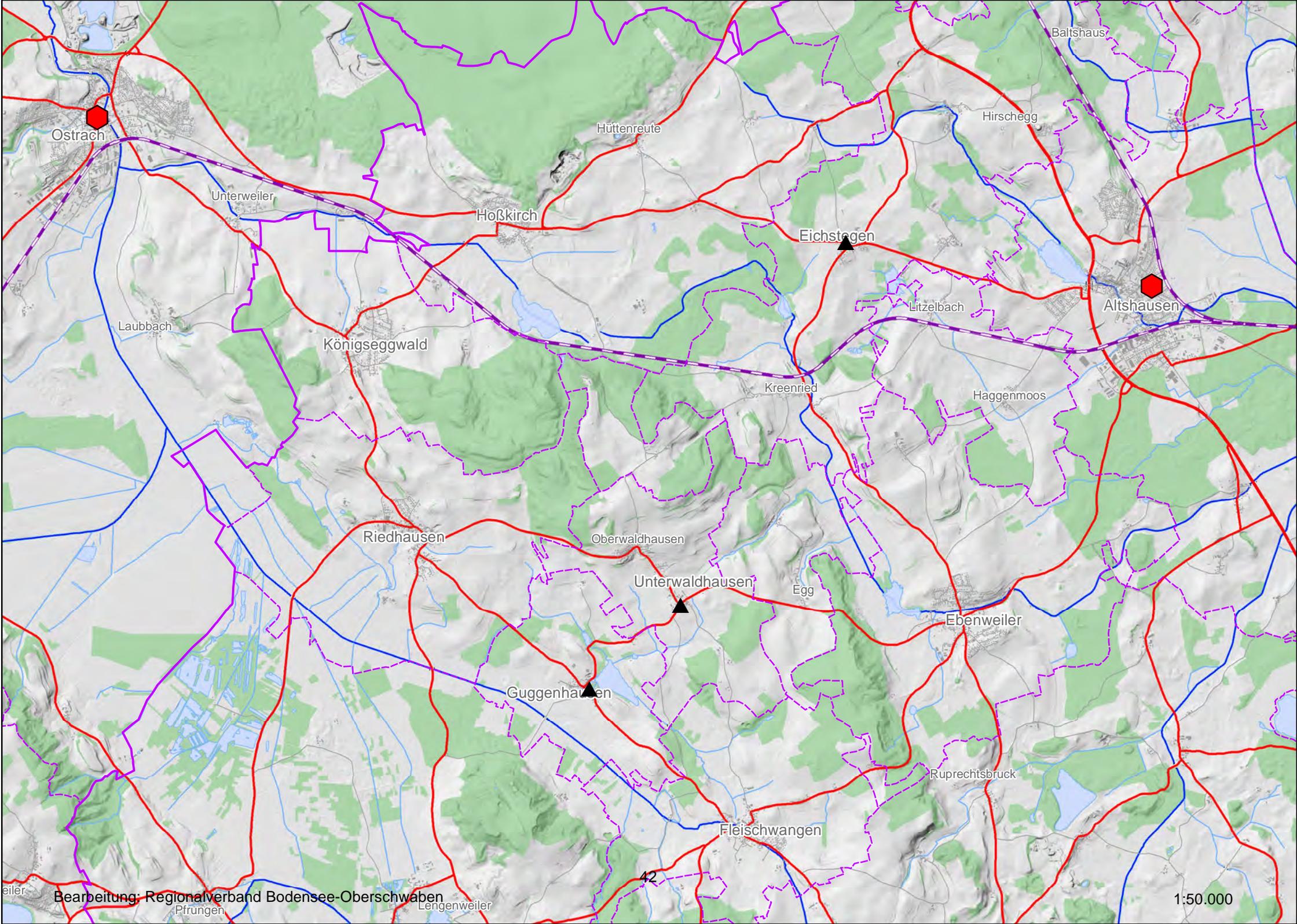
Willerzhofen

Lotzkirch i.A.

40

Heggelbach





Ostrach

Unterweiler

Laubbach

Königseggwald

Riedhausen

Guggenhausen

Hoßkirch

Hüttenreute

Oberwaldhausen

Unterwaldhausen

Fleischwangen

Eichstegen

Kreenried

Egg

Hirschegg

Litzelbach

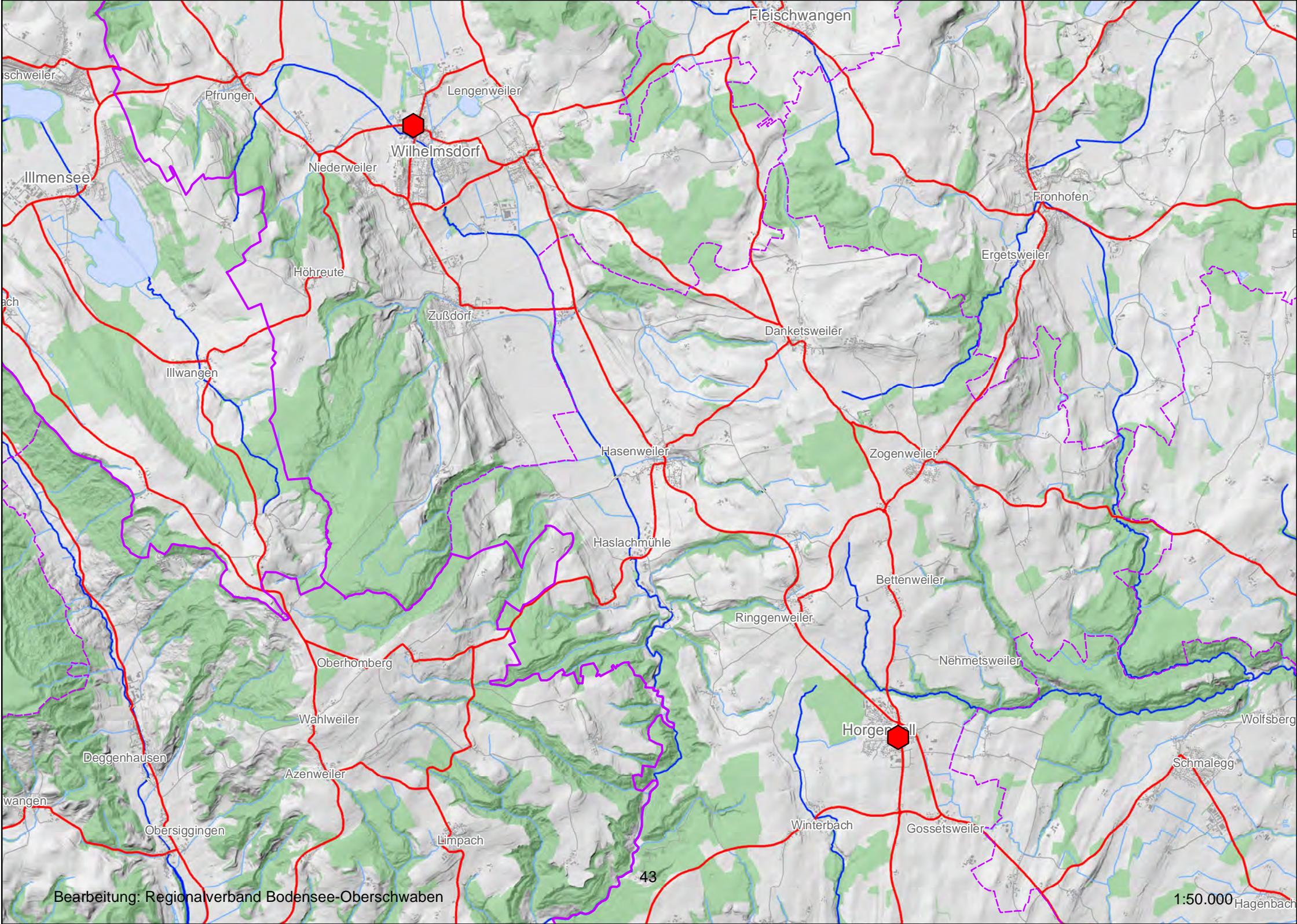
Haggenmoos

Ebenweiler

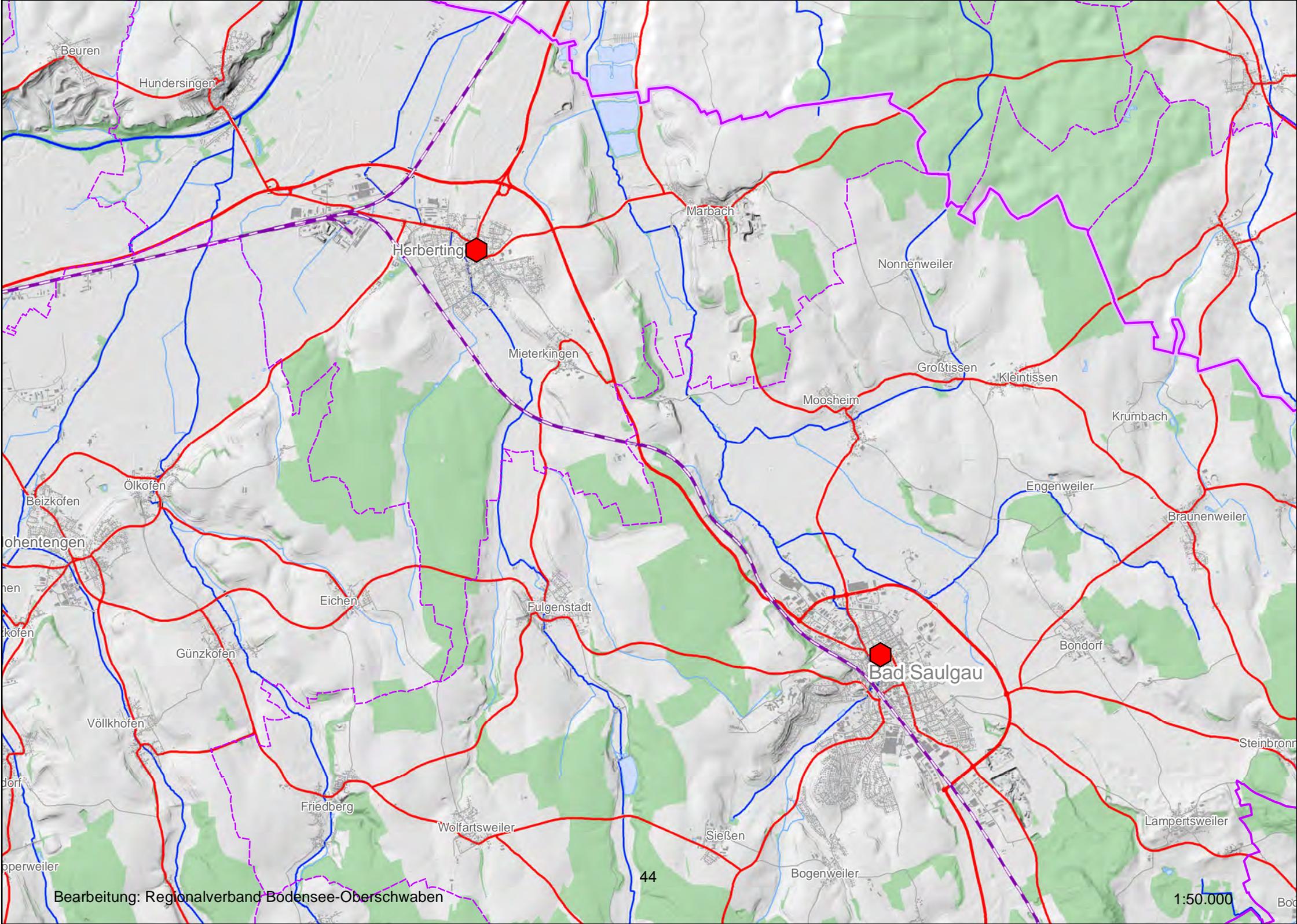
Ruprechtsbruck

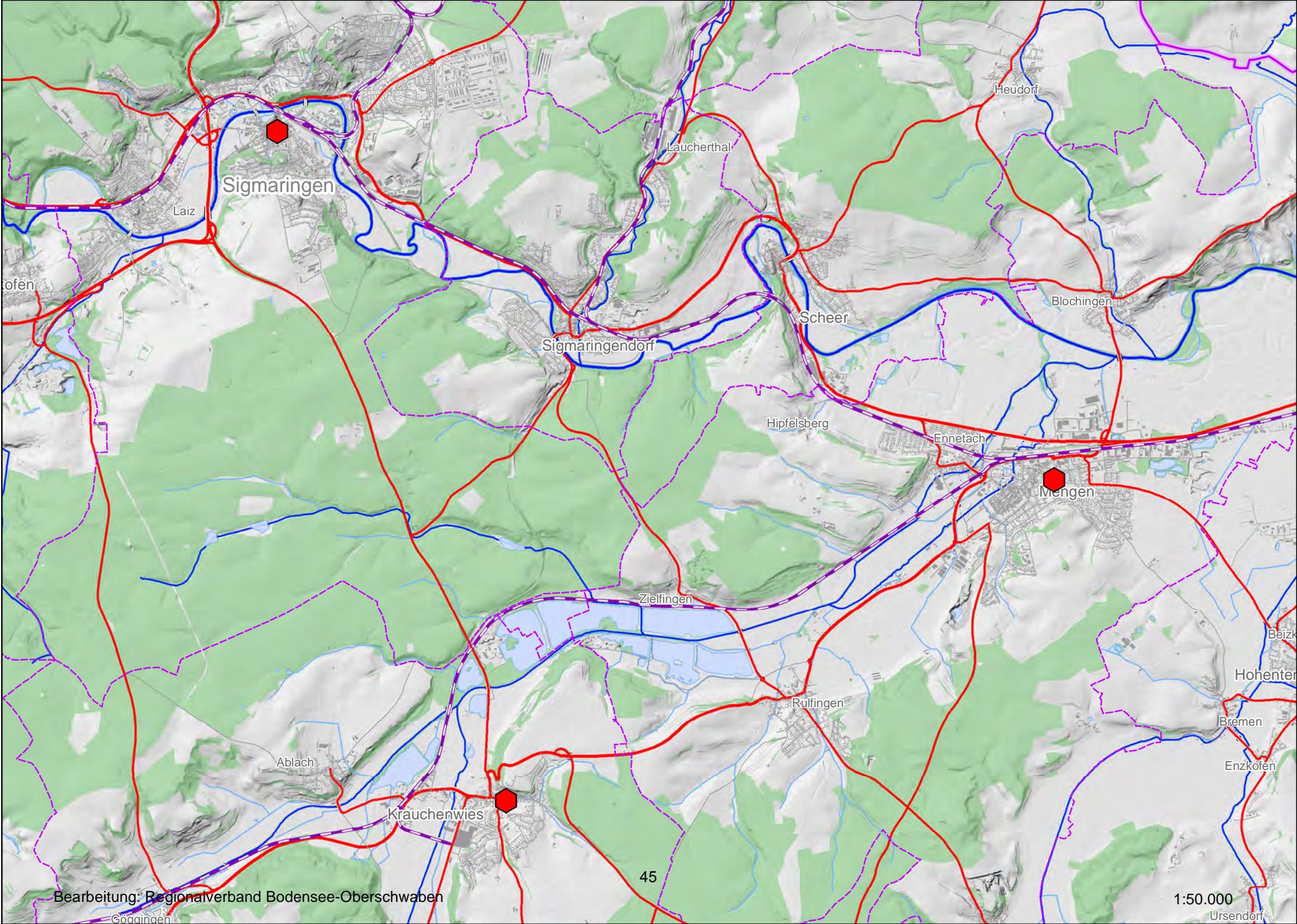
Baltshaus

Altshausen



schweiler
Pfrungen
Lengenweiler
Fleischwangen
Illmensee
Niederweiler
Wilhelmstdorf
Fronhofen
Höhreute
Ergetsweiler
Zußdorf
Danketsweiler
Illwangen
Hasenweiler
Zogenweiler
Haslachmühle
Bettenweiler
Ringgenweiler
Oberhomberg
Nehmetsweiler
Wahlweiler
Deggenhausen
Azenweiler
Horger Ill
Wintersbach
Gossetsweiler
Limpach
Schmalegg
Wolfsberg
Hagenbach





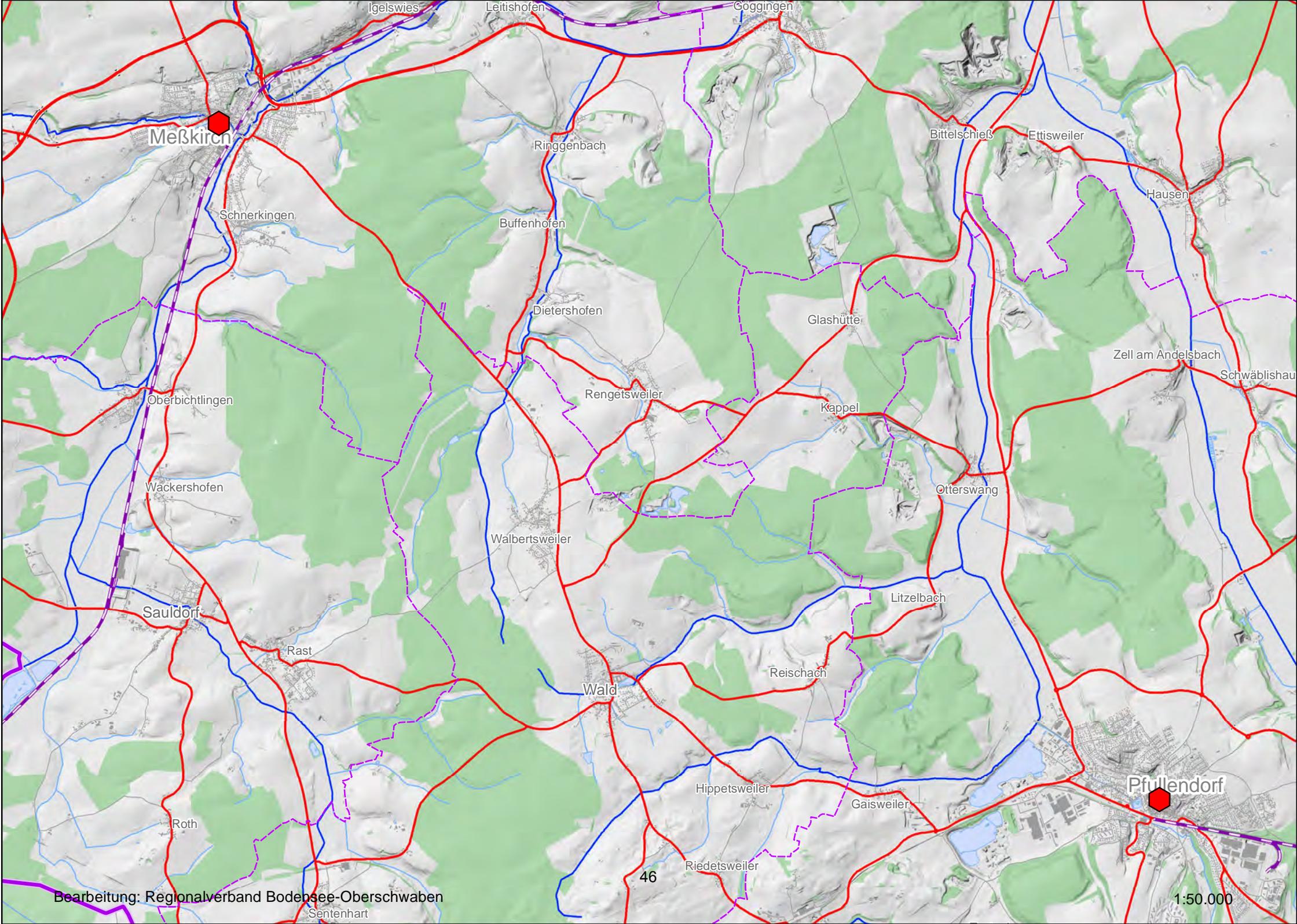
Sigmaringen

Mengen

Krauchenwies

Sigmaringendorf

45



Meßkirch

Schnerkingen

Oberbichtlingen

Wackershofen

Sauldorf

Rast

Roth

Sentenhart

Ringgenbach

Buffenhöfen

Dietershofen

Rengetsweiler

Walbertsweiler

Wald

Hippetsweiler

Riedetsweiler

46

Reischach

Gaisweiler

Glashütte

Kappel

Litzelbach

Otterswang

Bittelschieß

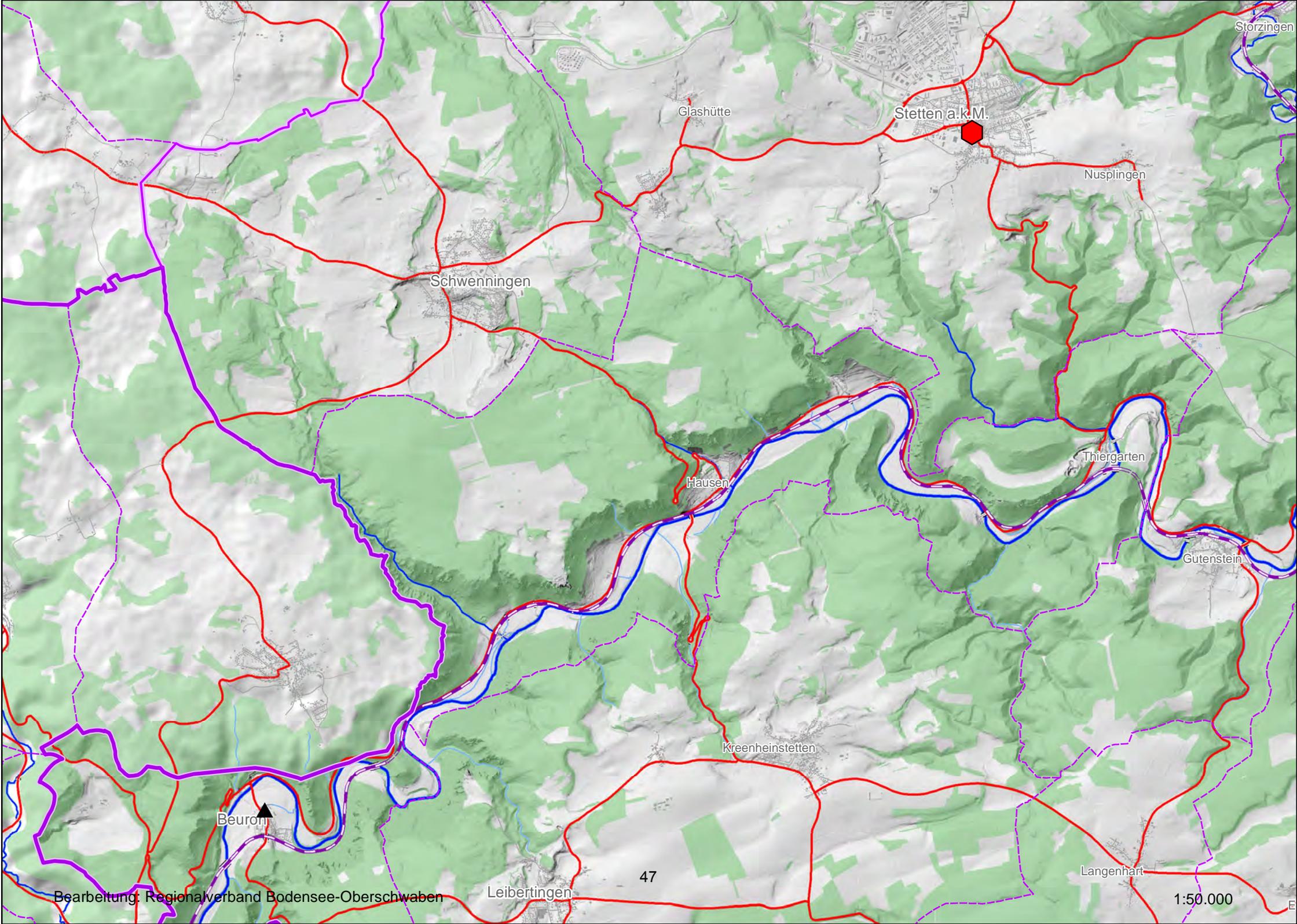
Ettisweiler

Hausen

Zell am Andelsbach

Schwäblishau

Pfullendorf



Storzingen

Glashütte

Stetten a.k.M.

Nusplingen

Schweningen

Hausen

Thiergarten

Gutenstein

Kreenheinstetten

Beuron

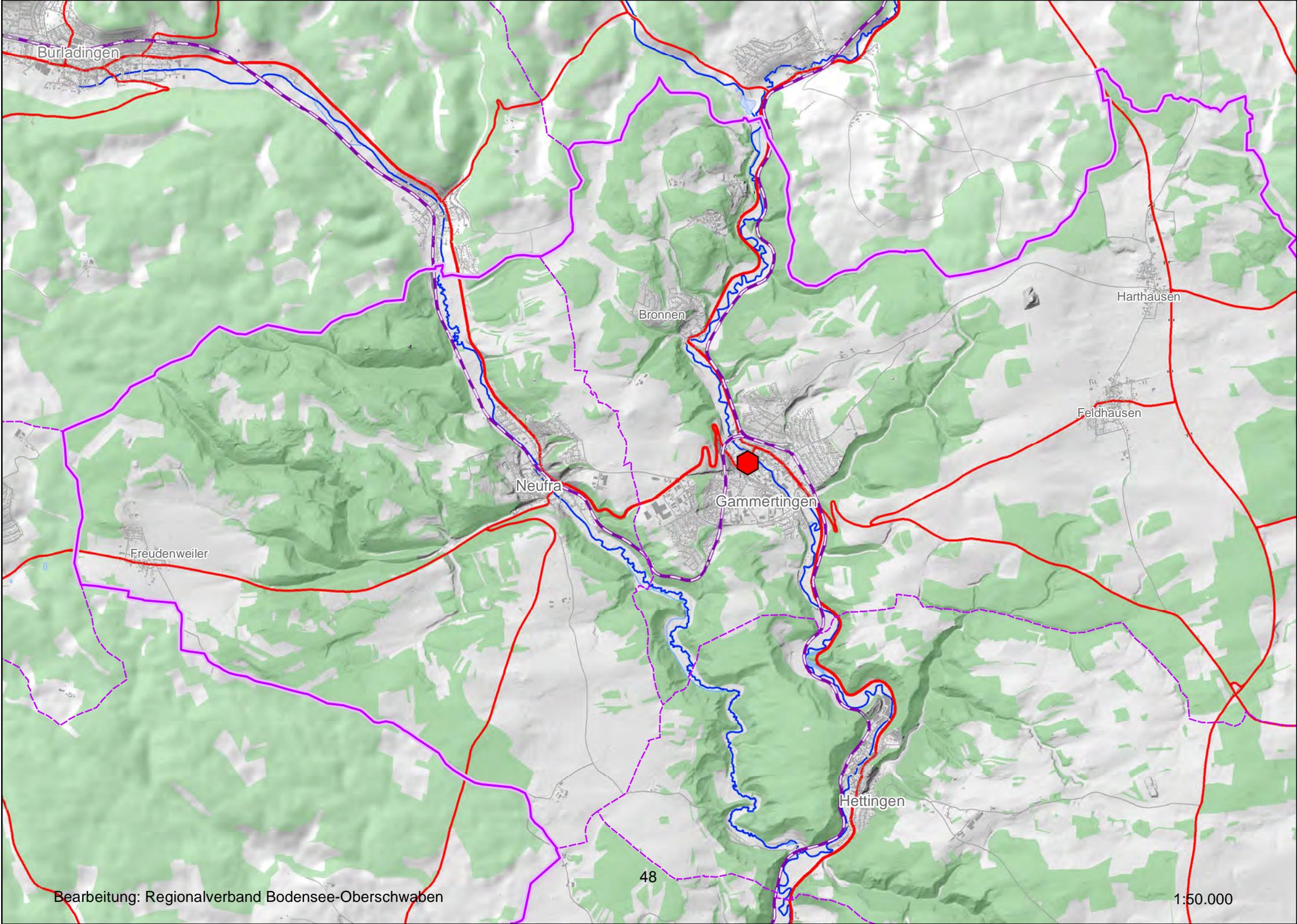
Leibertingen

Langenhart

Bearbeitung: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

47

1:50.000



Burladingen

Bronnen

Harthausen

Feldhausen

Neutra

Gammertingen

Freudenweiler

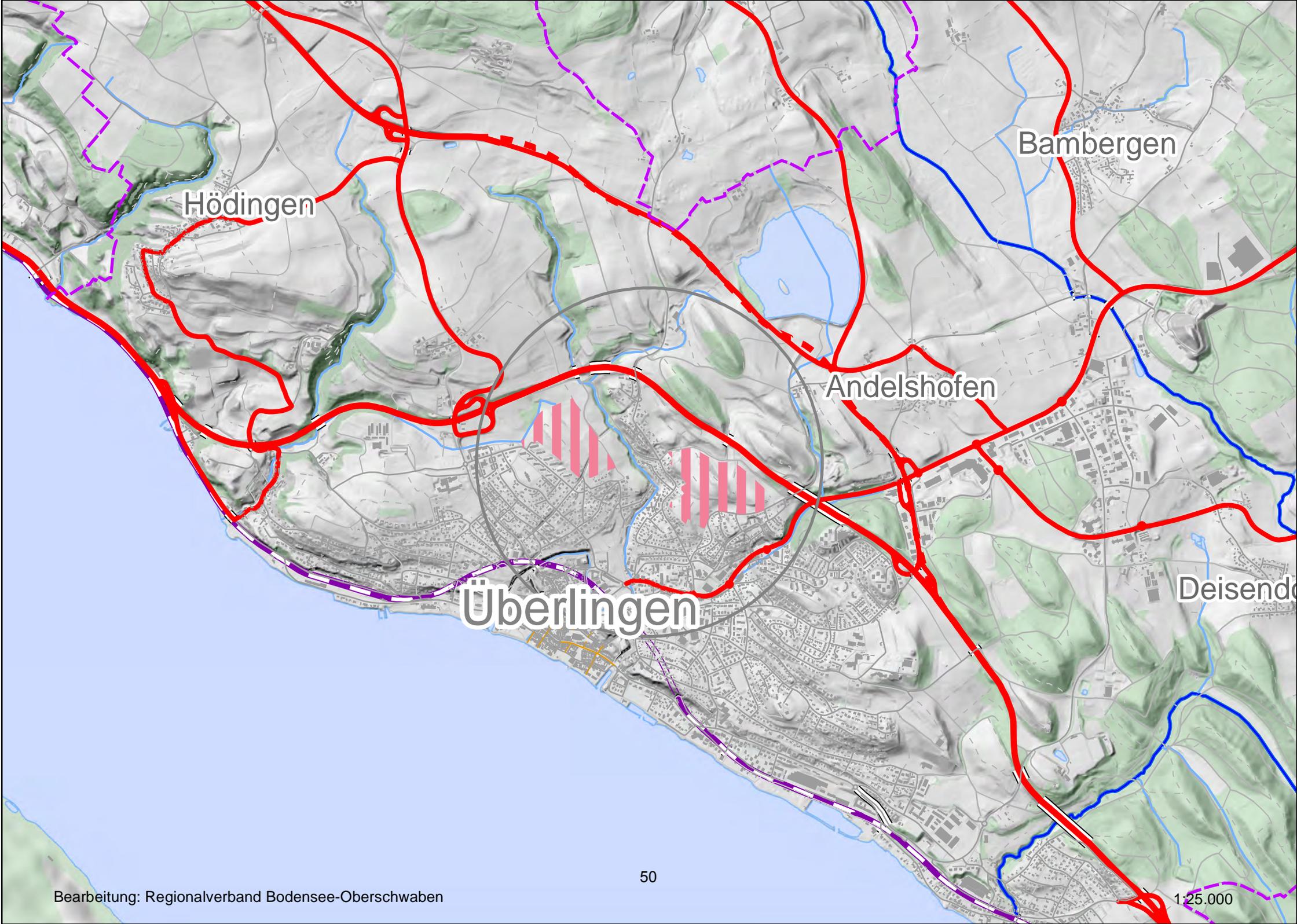
Hettingen

48

Anlage 4

Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Standort	Seite
4.1 Überlingen	50
4.2 Friedrichshafen	51
4.3 Tettnang	52
4.4 Ravensburg (Sickenried)	53
4.5 Ravensburg (Weststadt)	54
4.6 Weingarten	55
4.7 Wangen	56
4.8 Isny	57
4.9 Leutkirch	58
4.10 Bad Saulgau	59
4.11 Sigmaringen	60
4.12 Meßkirch	61
4.13 Pfullendorf	62



Hödingen

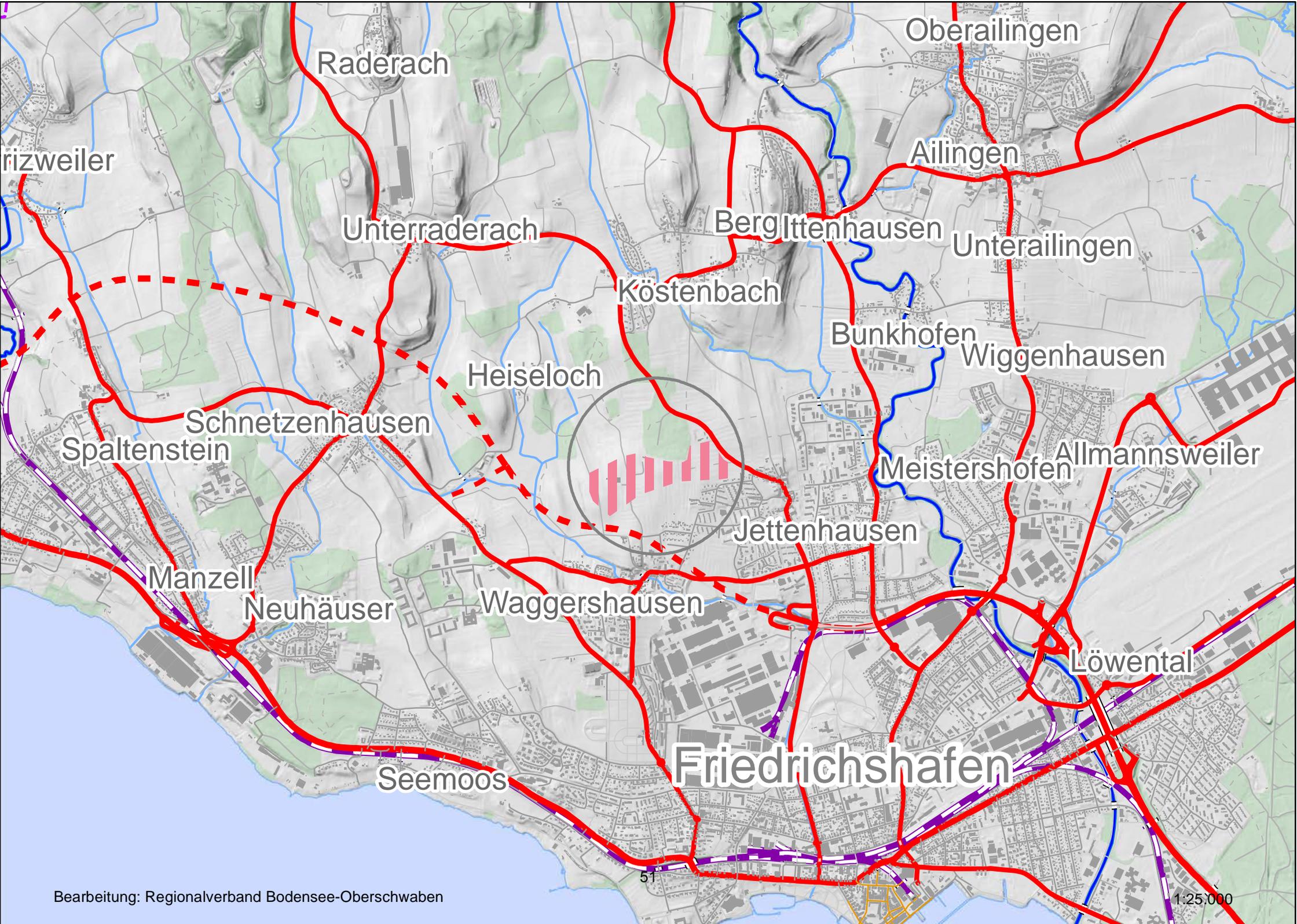
Bamberg

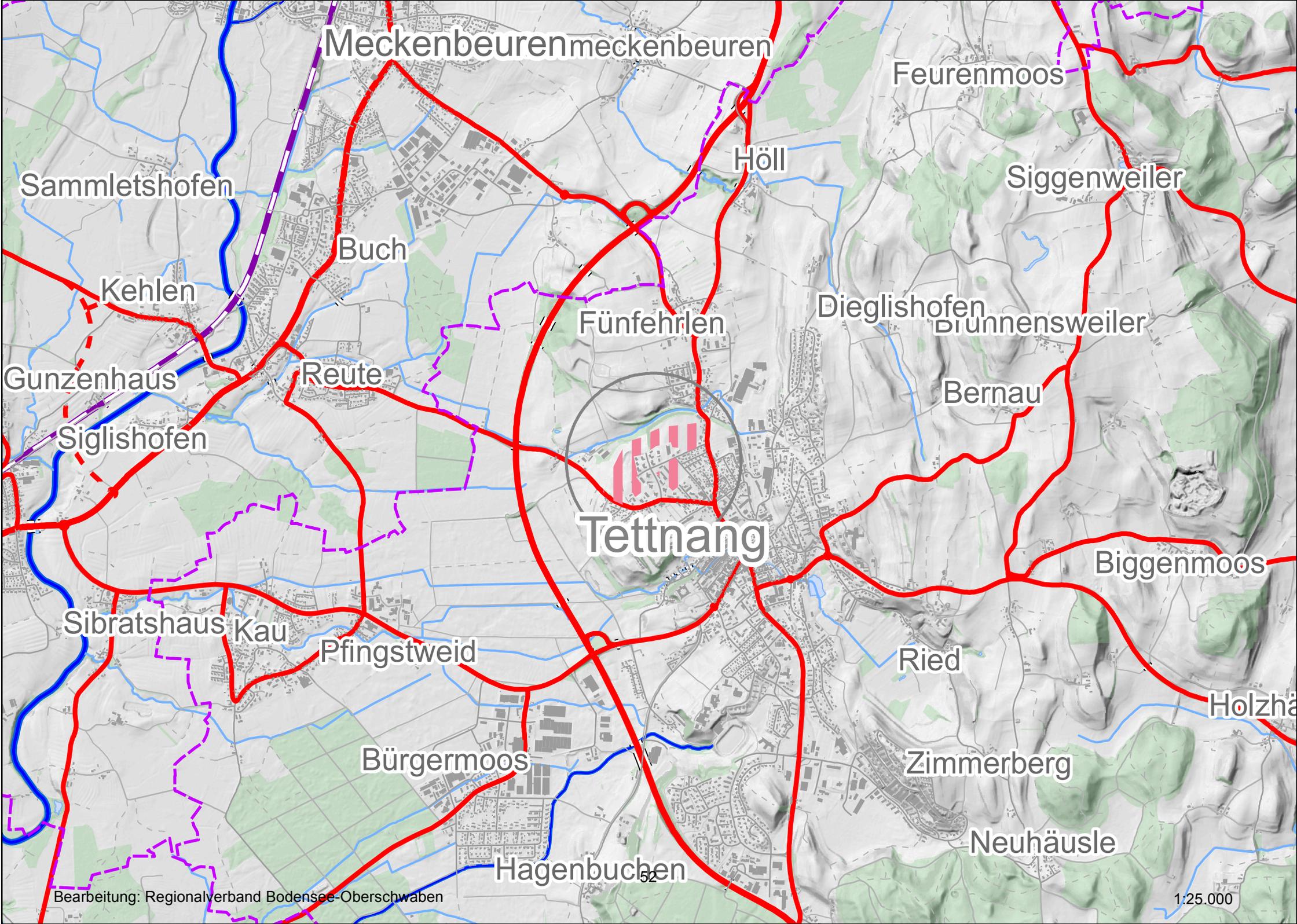
Andelshofen

Überlingen

Deisend

50





Meckenbeurenmeckenbeuren

Feurenmoos

Sammlerthofen

Höll

Siggenweiler

Buch

Kehlen

Fünfehlen

Dieglshofen

Brunnensweiler

Gunzenhaus

Reute

Bernau

Siglishofen

Tett nang

Biggenmoos

Sibratshaus

Pflingstweid

Ried

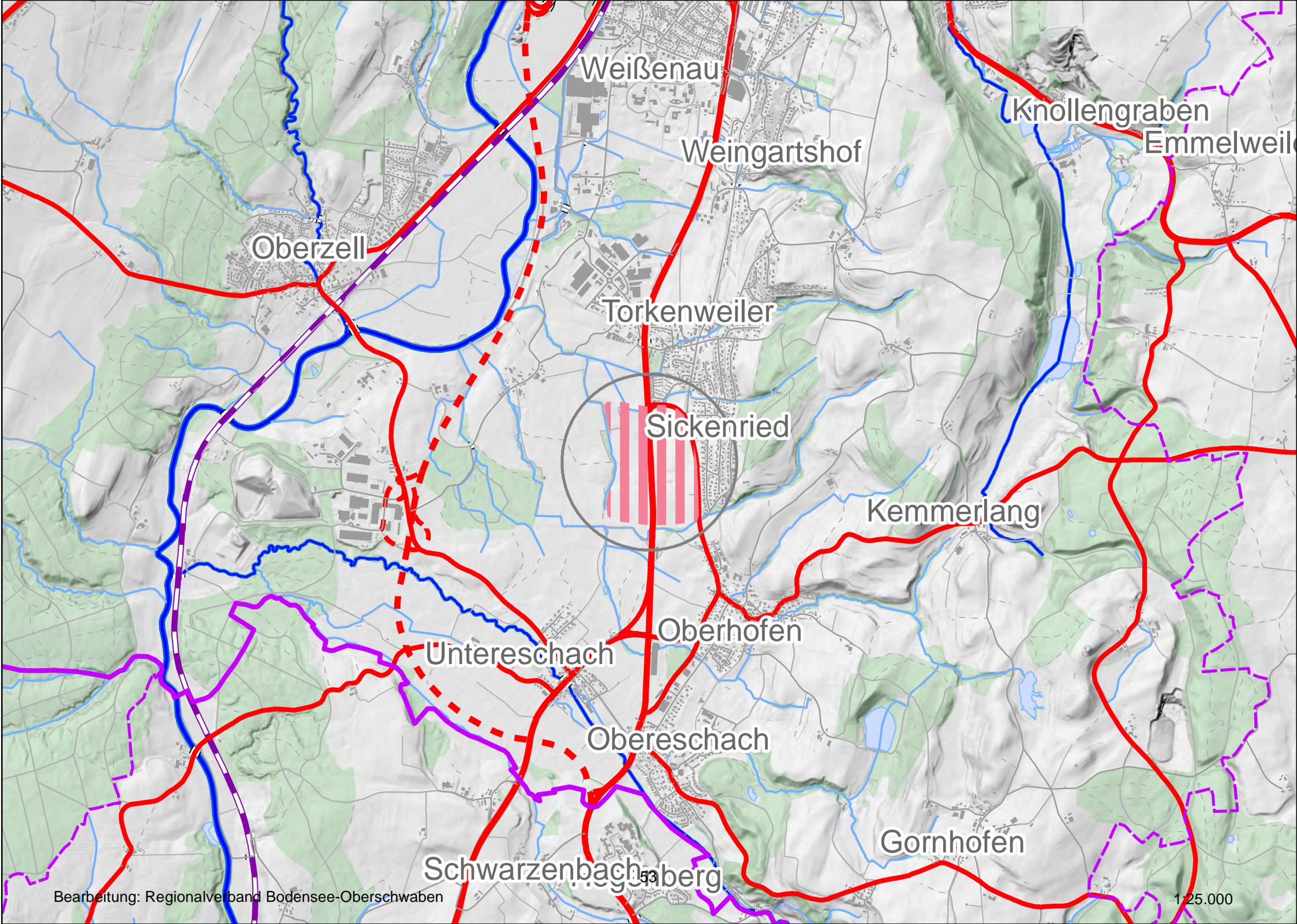
Holzhausen

Bürgermoos

Zimmerberg

Neuhäusle

Hagenbuchen



Weißenuau

Weingartshof

Knollengraben

Emmelweil

Oberzell

Torkenweiler

Sickenried

Kemmerlang

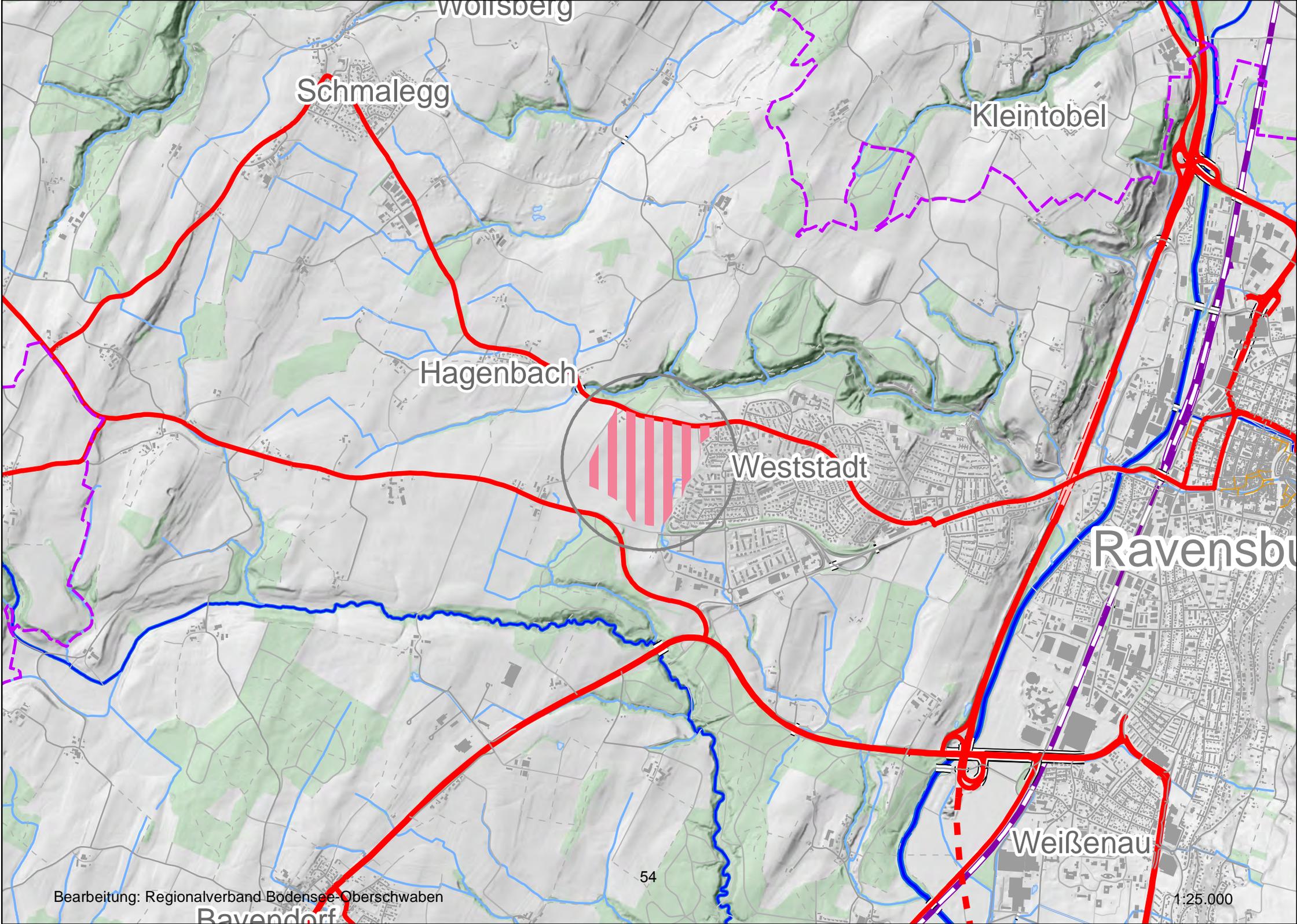
Untereschach

Oberhofen

Obereschach

Gornhofen

Schwarzenbach



Schmalegg

Hagenbach

Weststadt

Kleintobel

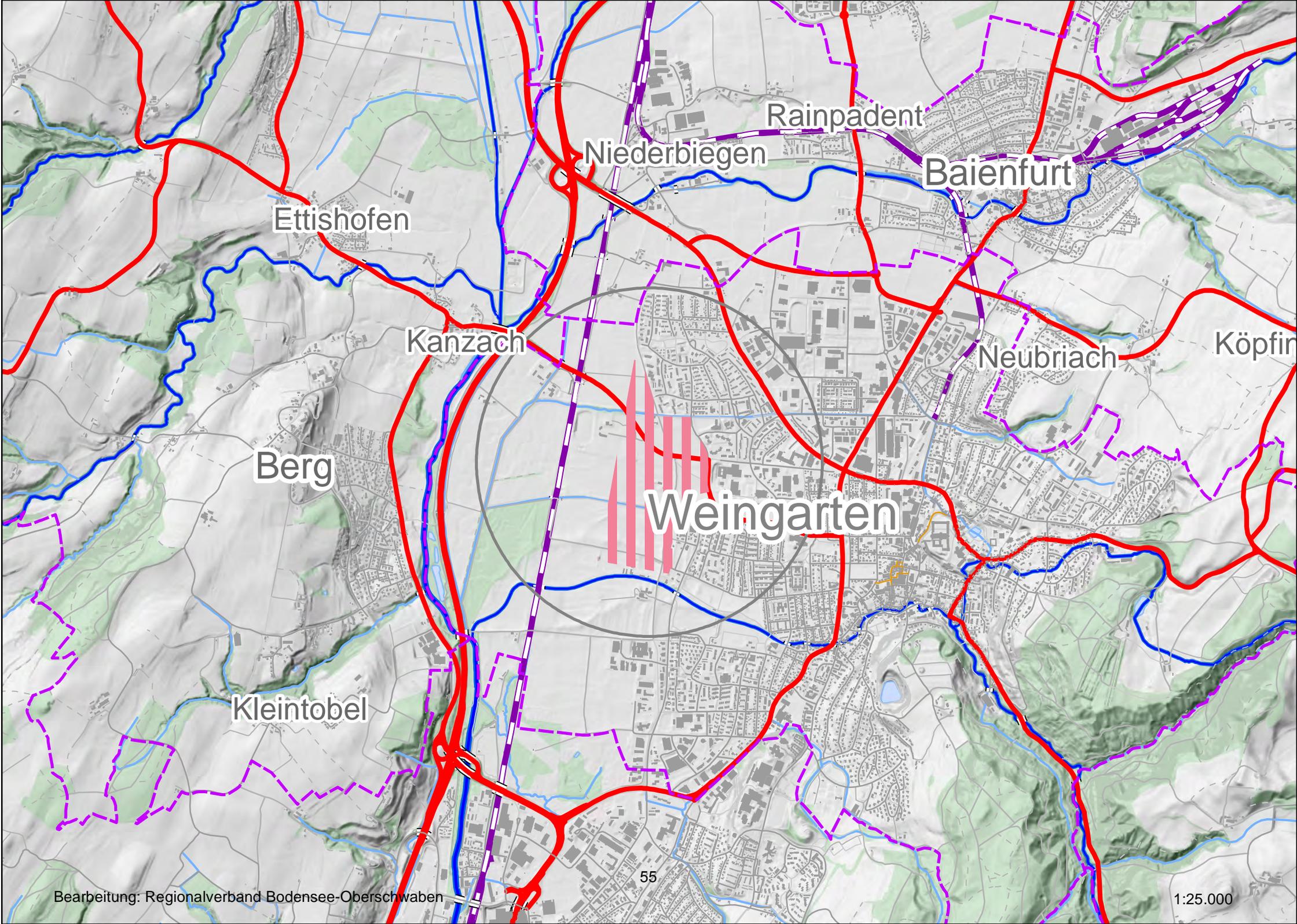
Ravensburg

Weißenau

Wollersberg

Bayendorf

54



Ettishofen

Niederbiegen

Rainpadent

Baienfurt

Kanzach

Neubriach

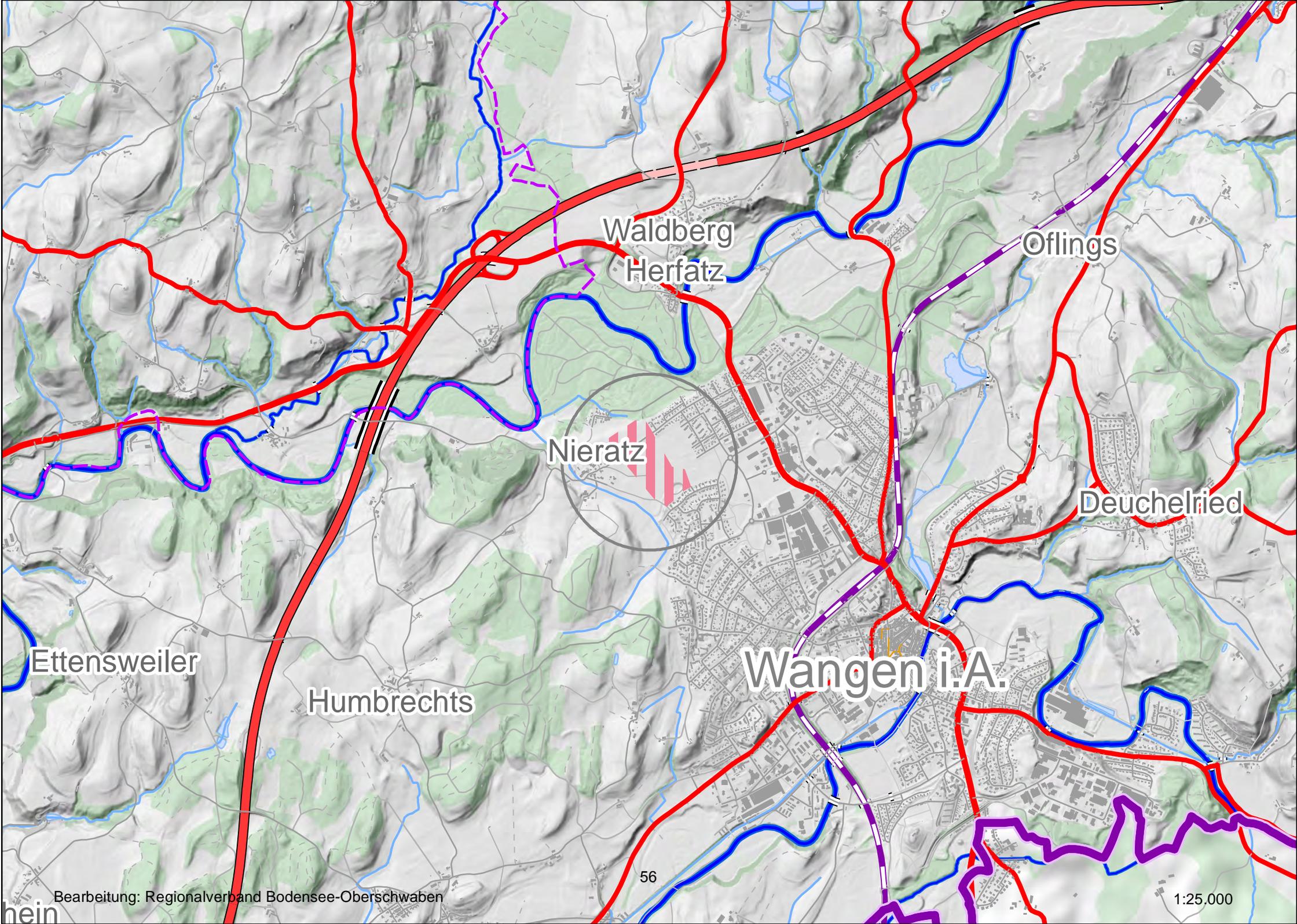
Köpfin

Berg

Weingarten

Kleintobel

55



Waldberg
Herfatz

Oflings

Nieratz

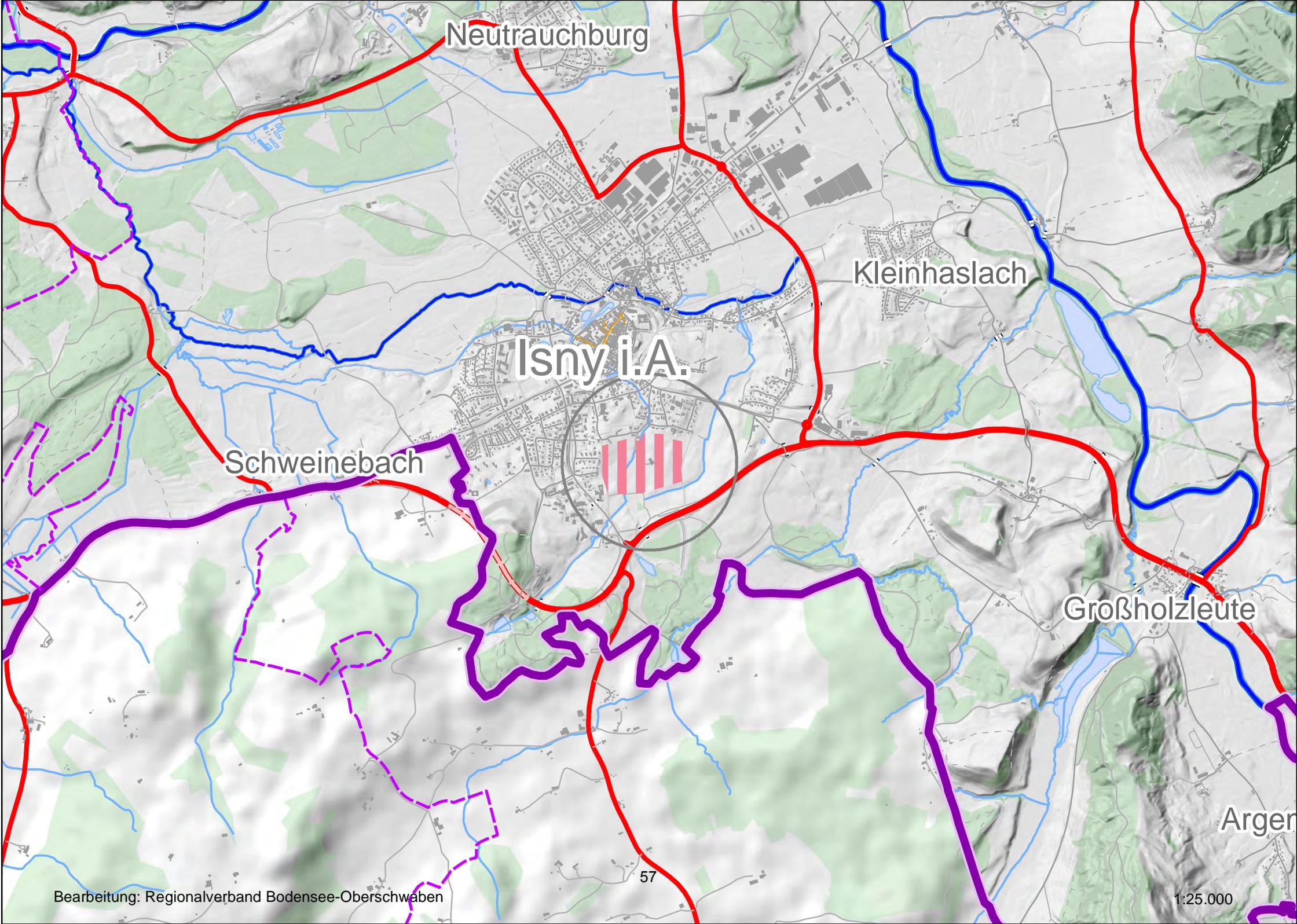
Deuchelried

Ettensweiler

Humbrechts

Wangen i.A.

56



Neutrauchburg

Kleinhaslach

Isny i.A.

Schweinebach

Großholzleute

Argershausen

57

Reichenhofen

Haid

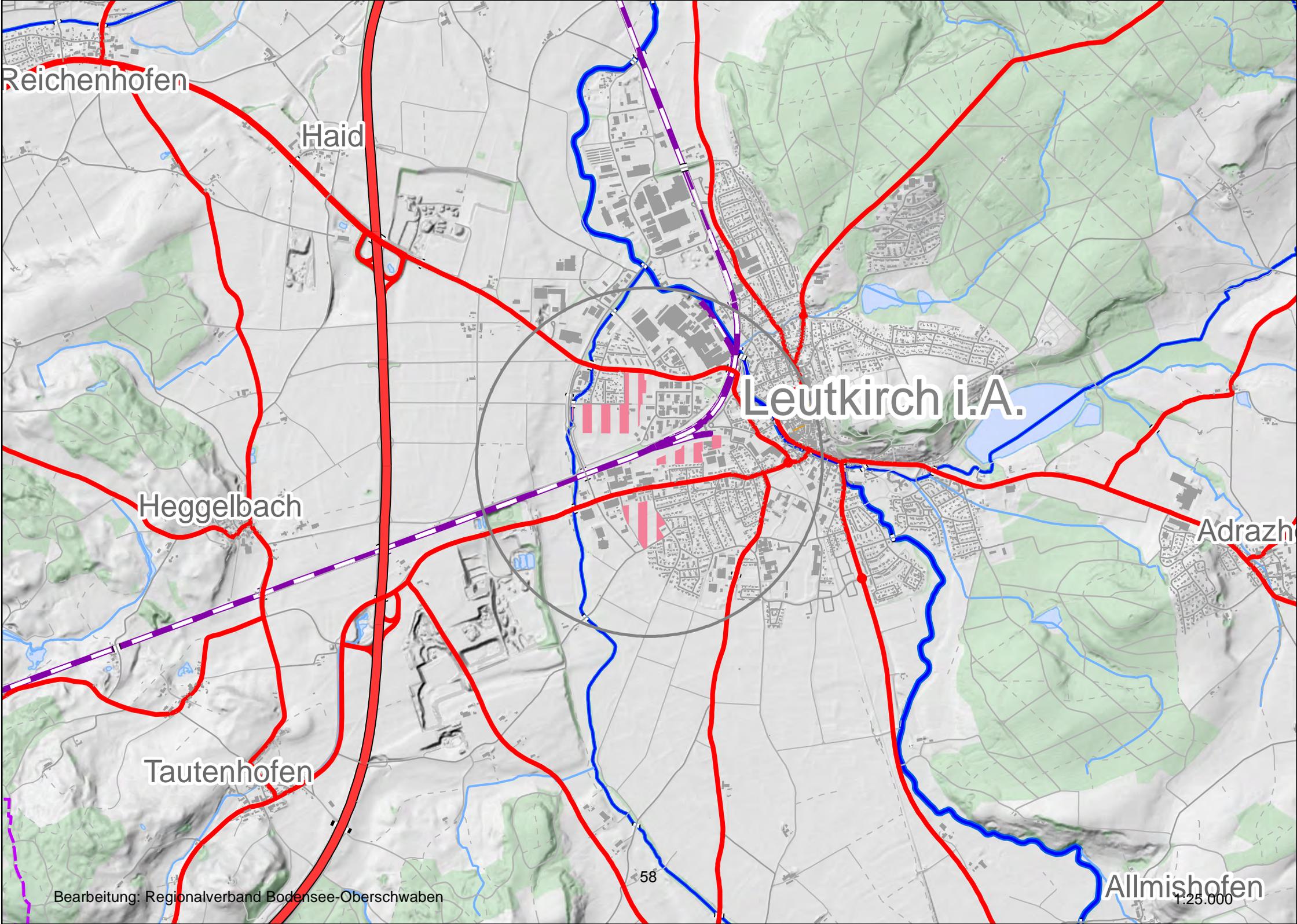
Leutkirch i.A.

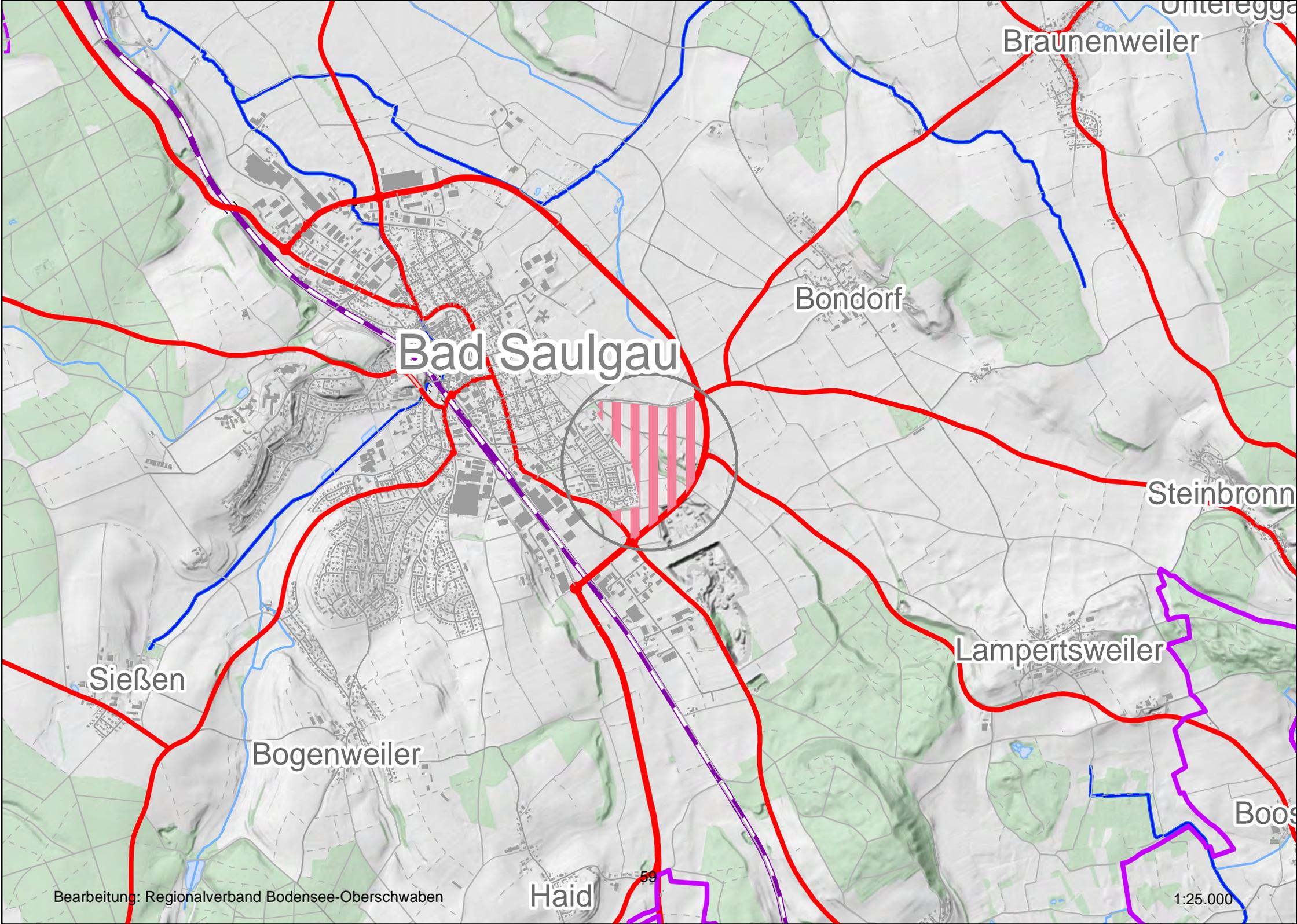
Heggelbach

Adrazh

Tautenhofen

Allmishofen





Bad Saulgau

Bondorf

Braunenweiler

Steinbronn

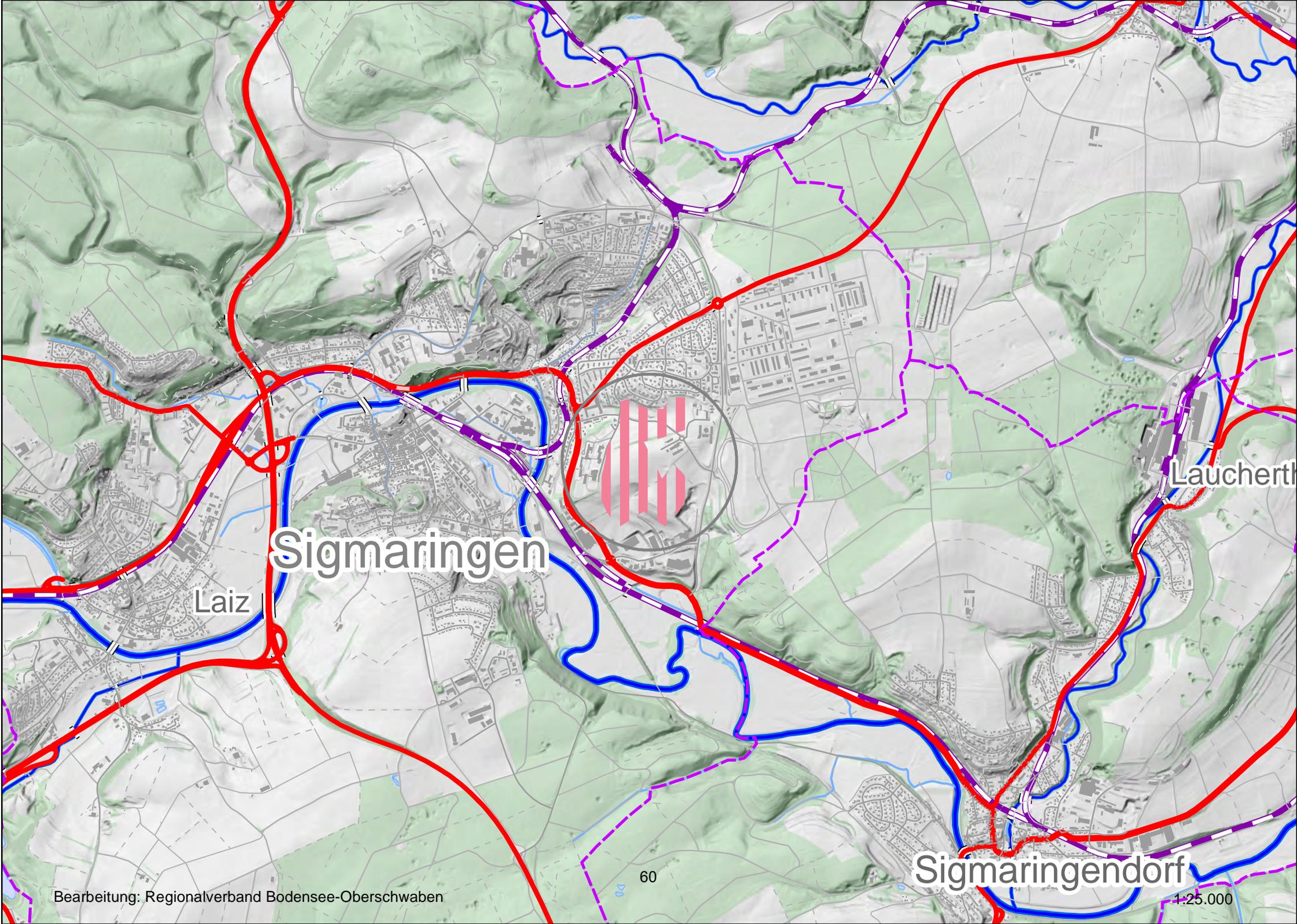
Lampertsweiler

Sießén

Bogenweiler

Haid

Boos



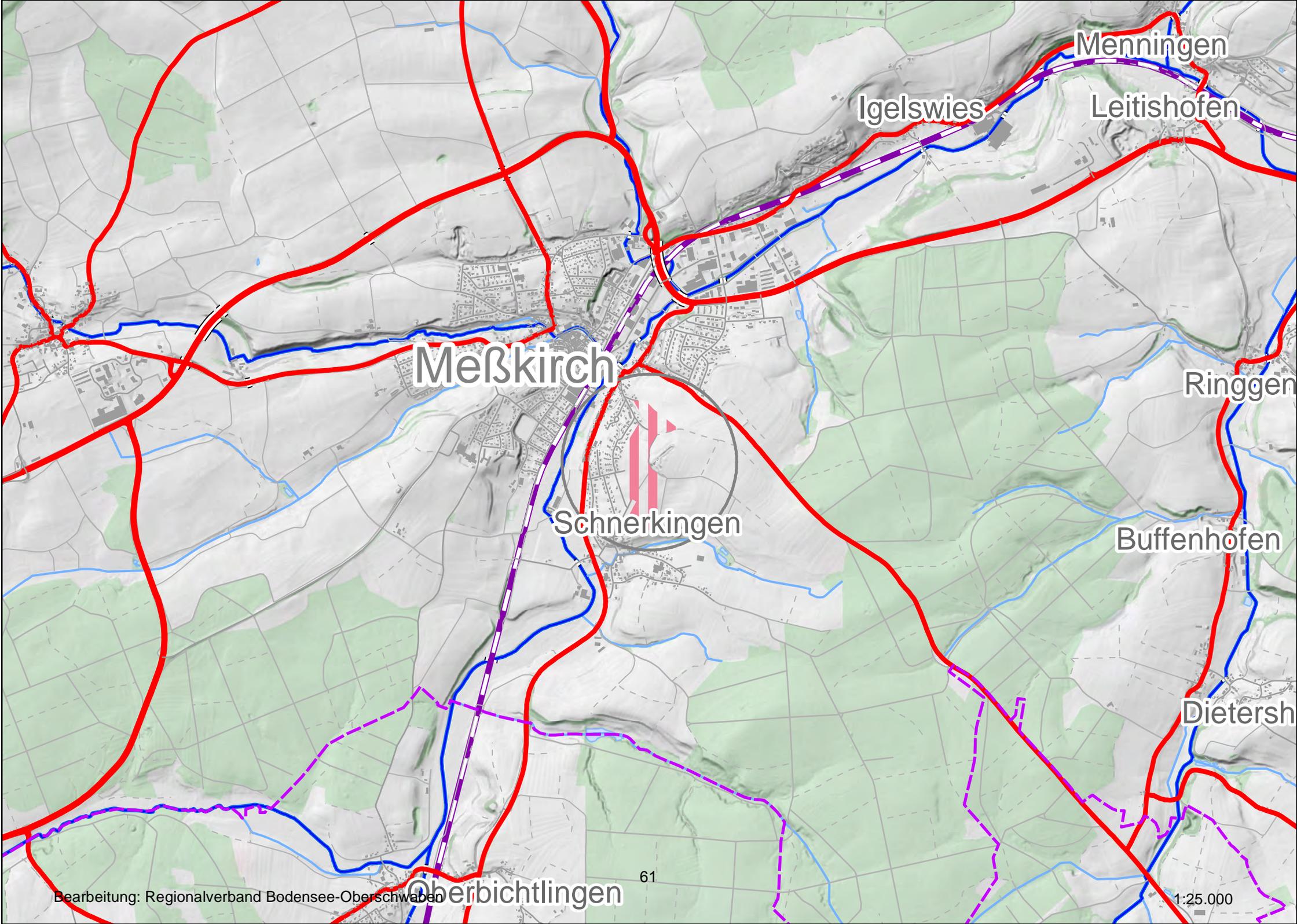
Sigmaringen

Laiz

Lauchert

Sigmaringendorf

60



Meßkirch

Menningen

Igelswies

Leitishofen

Ringgen

Schnerkingen

Buffenhofen

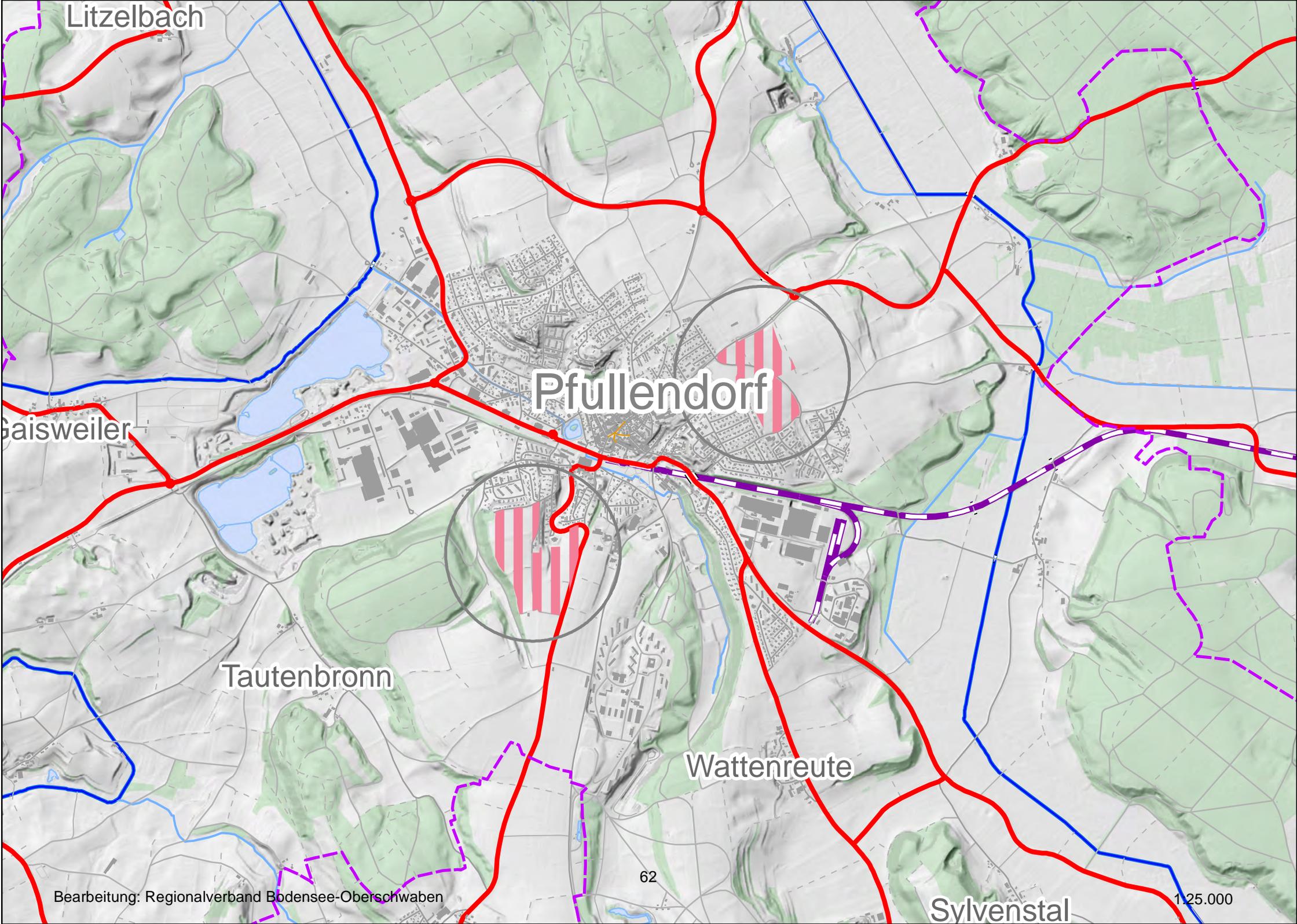
Dietersh

Oberbichtlingen

61

1:25.000

Bearbeitung: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben



Pfullendorf



Litzelbach

Gaisweiler

Tautenbronn

Wattenreute

Sylvenstal

Anlage 5

Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe

	Seite
Übersichtskarte	64
Detailkarten	
5.1 Überlingen	65
5.2 Salem, Uhdingen-Mühlhofen	66
5.3 Friedrichshafen	67
5.4 Kressbronn	68
5.5 Meckenbeuren, Tettnang	69
5.6 Fronreute	70
5.7 Baienfurt/Baindt	71
5.8 Ravensburg	72
5.9 Gullen	73
5.10 Kißlegg	74
5.11 Wangen	75
5.12 Leutkirch	76
5.13 Bad Waldsee (Wasserstall)	77
5.14 Bad Waldsee (Gaisbeuren)	78
5.15 Bad Wurzach	79
5.16 Aulendorf	80
5.17 Vogt	81
5.18 Bad Saulgau	82
5.19 Pfullendorf (Nord)	83
5.20 Pfullendorf (Wattenreute)	84
5.21 Meßkirch	85
5.22 Mengen, Hohentengen, Herbertingen	86
5.23 Sigmaringen	87
5.24 Gammertingen	88
5.25 Hettingen	89
5.26 Ostrach	90



Regionalplan-
Gesamtfortschreibung

Übersichtskarte
Schwerpunkte für Industrie u. Gewerbe

Potenzielle regionalbedeutsame Standorte
für Vorranggebiete "Industrie und Gewerbe"
(vorrangig interkommunal zu entwickeln)

Stand: 26.02.2018

Zentrale Orte gemäß Landesentwicklungsplan

- Oberzentrum
- Mittelzentrum

Verwaltungsgrenzen

- Mittelbereichsgrenze
- Verwaltungsraumgrenze
- Gemeindegrenze

Potenzielle regionalbedeutsame
interkommunale Gewerbestandorte

- < 40 ha
- > 40 ha

Sonstige potenzielle regionalbedeutsame
Gewerbestandorte

- < 40 ha
- > 40 ha

Farben: am interkommunalen Gewerbe-
gebiet (IKG) beteiligte Kommunen

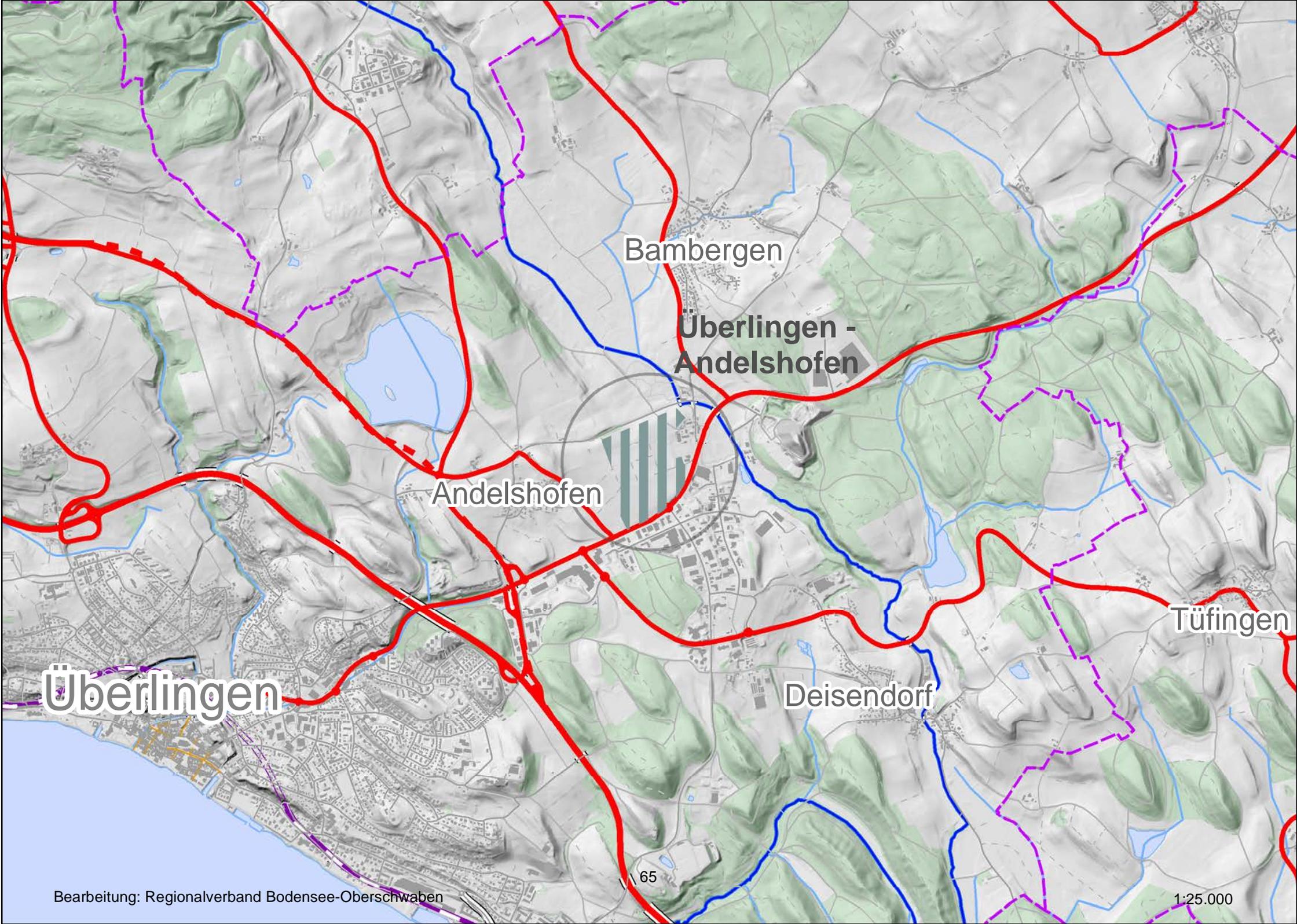
¹ Inziskofen ist sowohl am IKG Sigmaringen
als auch am IKG Meßkirch beteiligt

² Scheer ist sowohl am IKG Sigmaringen
als auch am IKG Mengen beteiligt

LB: Lokaler Bedarf an Gewerbeflächen

Kommunen mit regionalbedeutsamen
nicht-interkommunalen Gewerbestandorten





Bamberggen

Überlingen -
Andelshofen

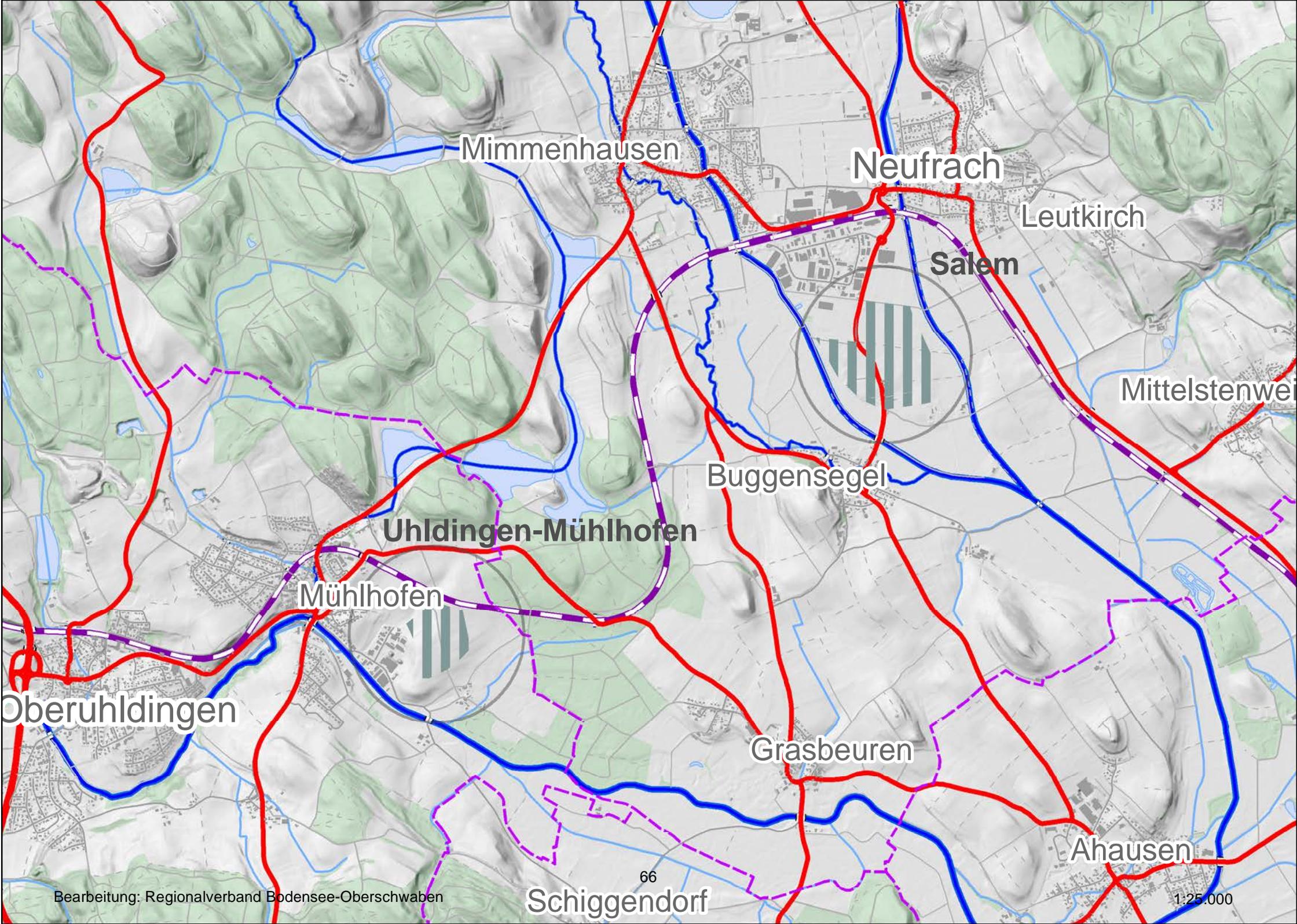
Andelshofen

Überlingen

Deisendorf

Tüfingen

65



Mimmenhausen

Neufrach

Leutkirch

Salem

Mittelstenweil

Buggensegel

Uhldingen-Mühlhofen

Mühlhofen

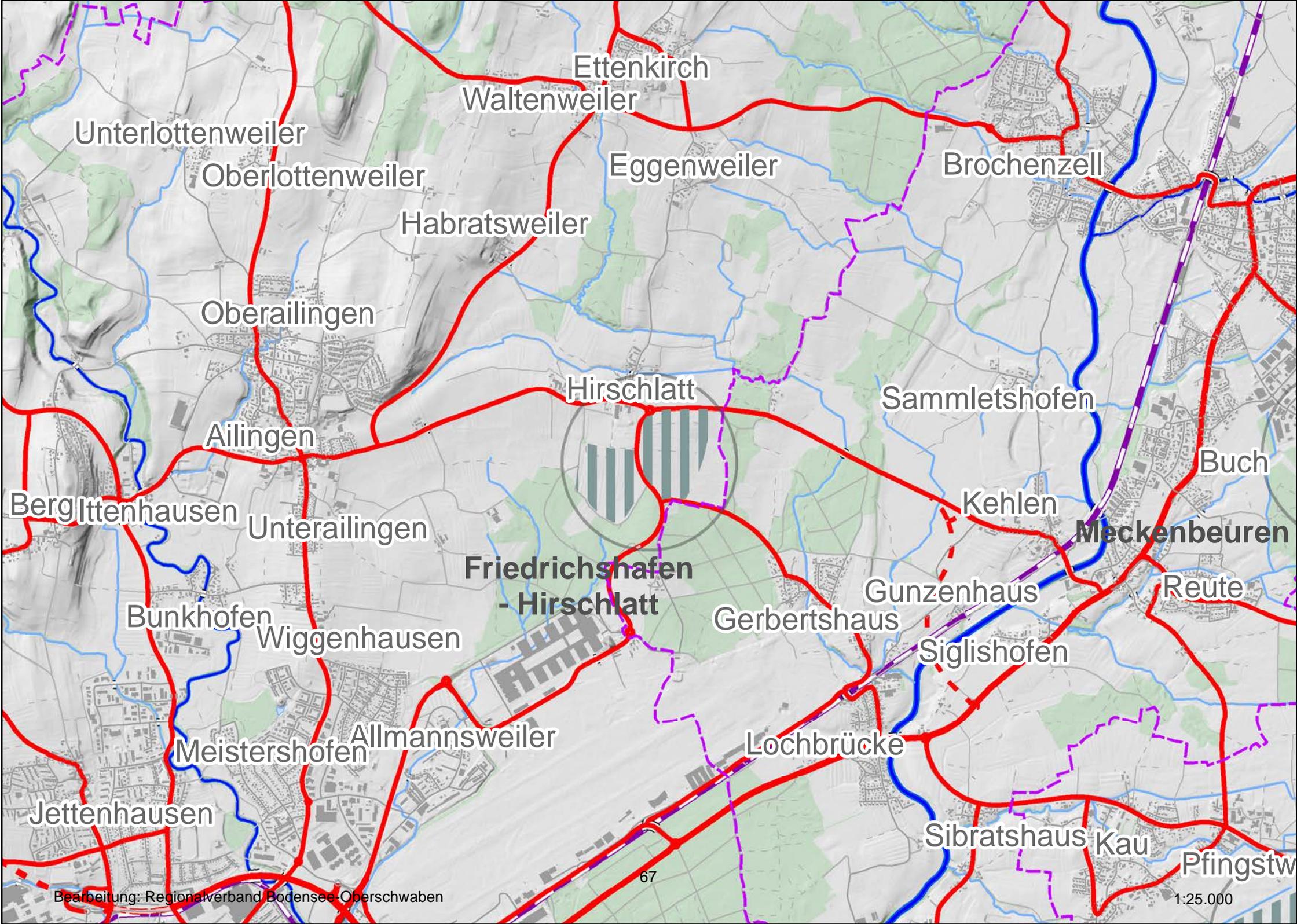
Oberuhldingen

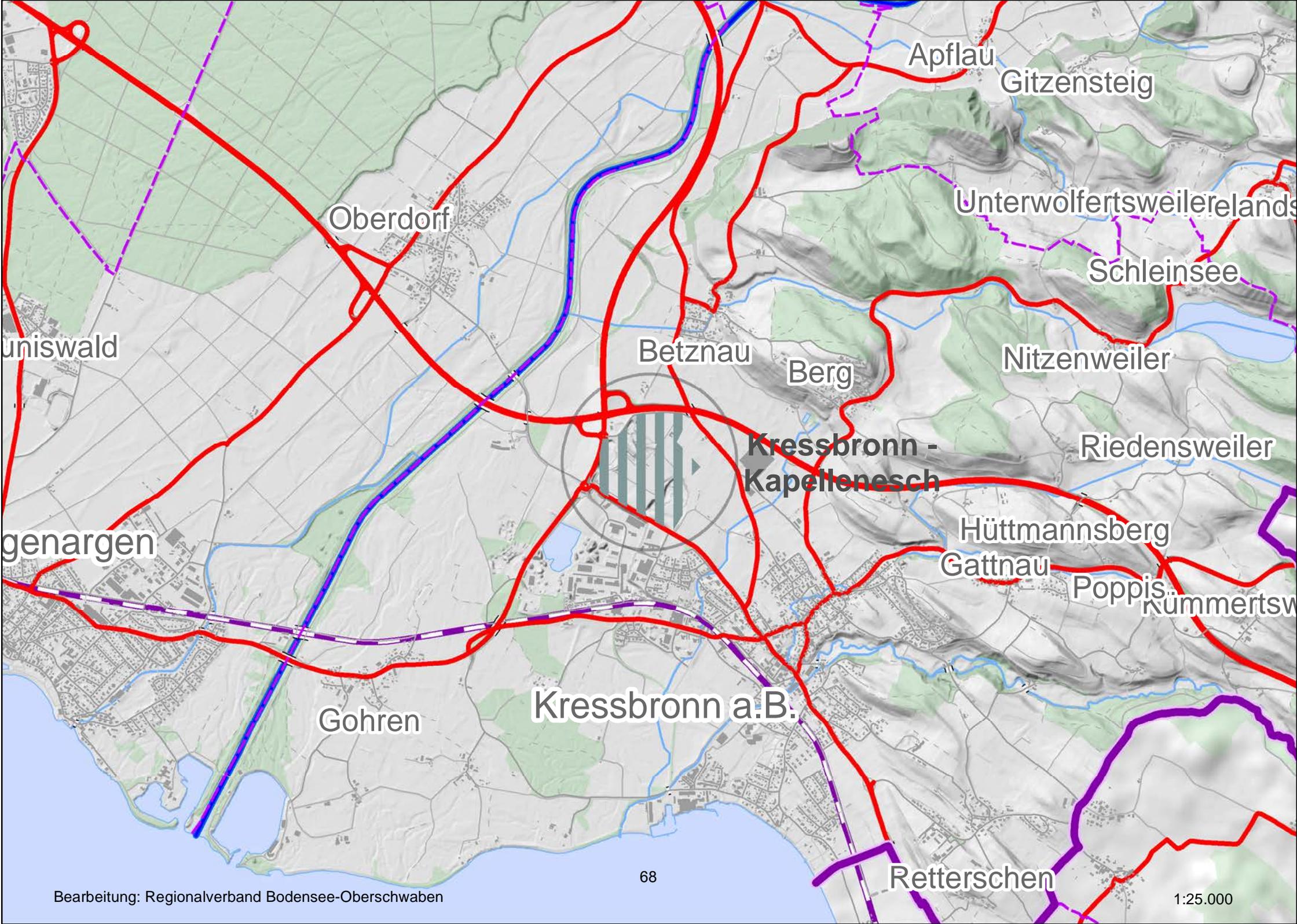
Grasbeuren

Ahausen

Schiggendorf

66





Oberdorf

Apflau

Gitzensteig

Unterswolfertsweilerlands

Schleinsee

uniswald

Betznau

Berg

Nitzenweiler

**Kressbronn -
Kapellenesch**

Riedensweiler

genargen

Hüttmannsberg

Gatt nau

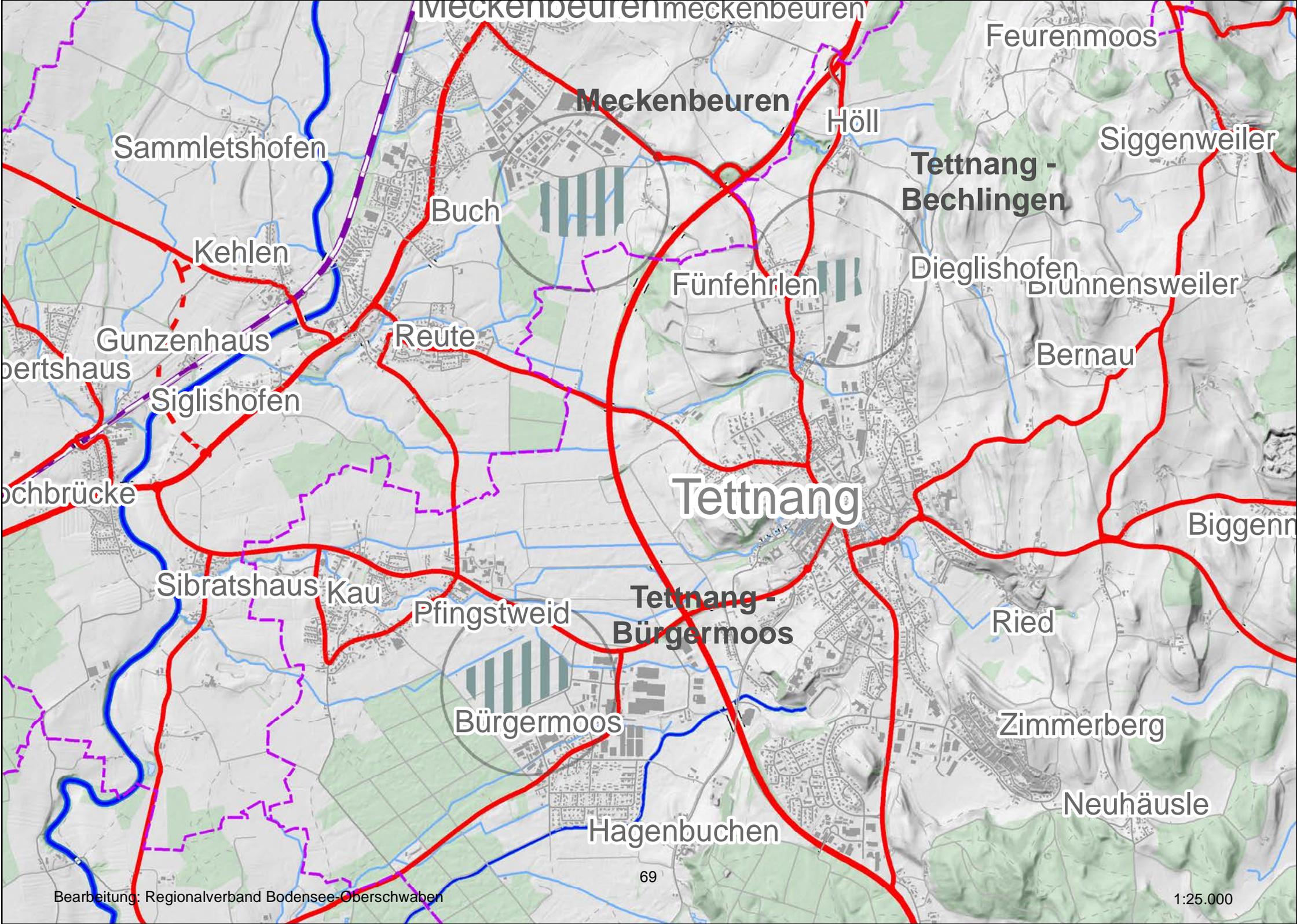
Poppis

Kümmerts w

Gohren

Kressbronn a.B.

Retterschen



Meckenbeuren meckenbeuren

Feurenmoos

Meckenbeuren

Höll

Sammlerthofen

Tett nang -
Bechlingen

Siggenweiler

Buch

Kehlen

Fünfehlen

Dieglshofen

Brunnensweiler

Gunzenhaus

Reute

Bernau

bertshaus

Siglishofen

ochbrücke

Tett nang

Biggenm

Sibratshaus Kau

Tett nang -
Bürgermoos

Ried

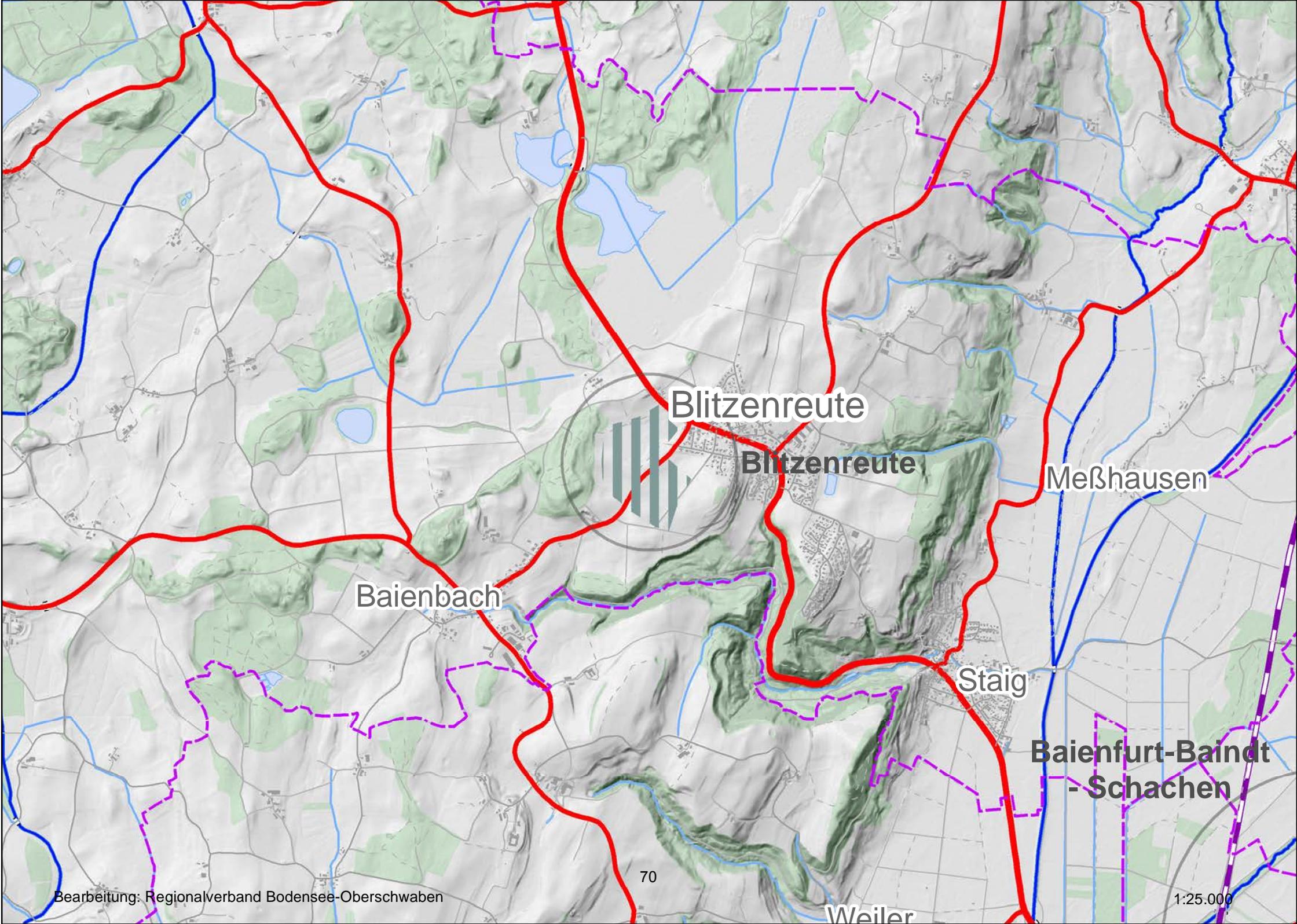
Pfingstweid

Bürgermoos

Zimmerberg

Neuhäusle

Hagenbuchen



Blitzenreute

Blitzenreute

Meßhausen

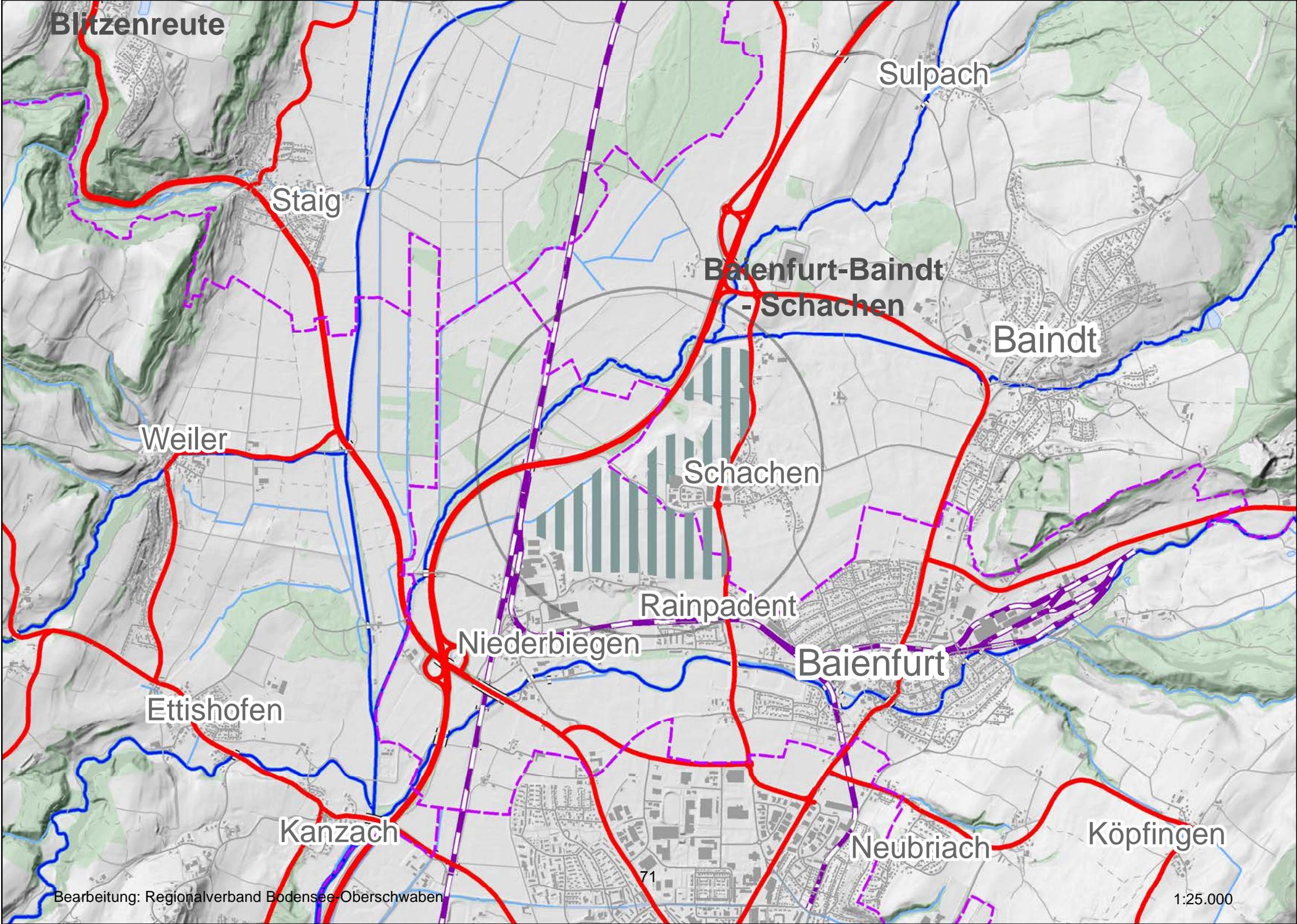
Baienbach

Staig

Baienfurt-Baindt
- Schachen

70

Weiler



Blitzenreute

Sulpach

Staig

Baierfurt-Baindt
-Schachen

Baindt

Weiler

Schachen

Rainpudent

Baierfurt

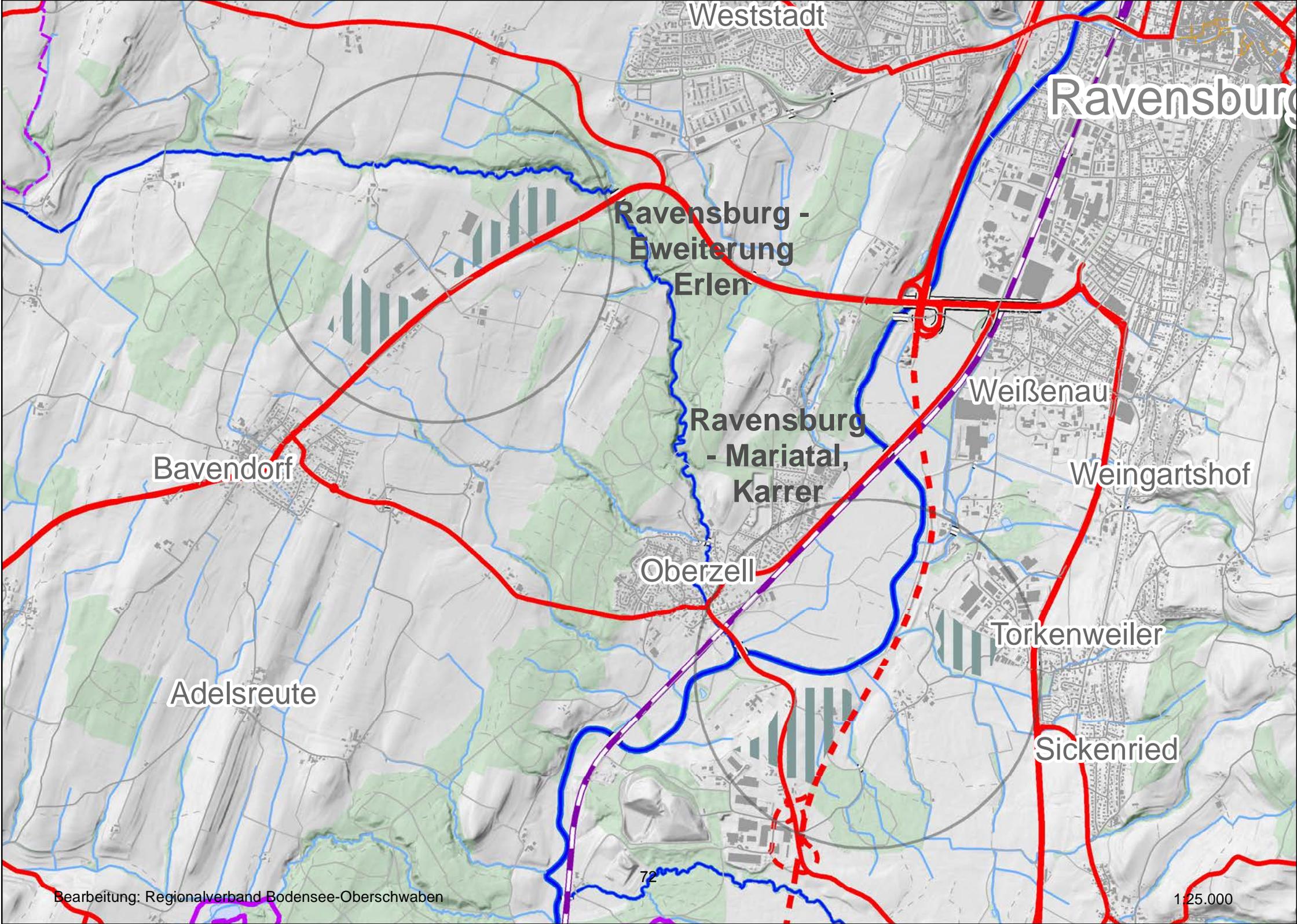
Niederbiegen

Ettishofen

Kanzach

Neubriach

Köpfingen



Weststadt

Ravensburg

Ravensburg -
Erweiterung
Erlen

Ravensburg -
Mariatal,
Karrer

Weißenuau

Weingartshof

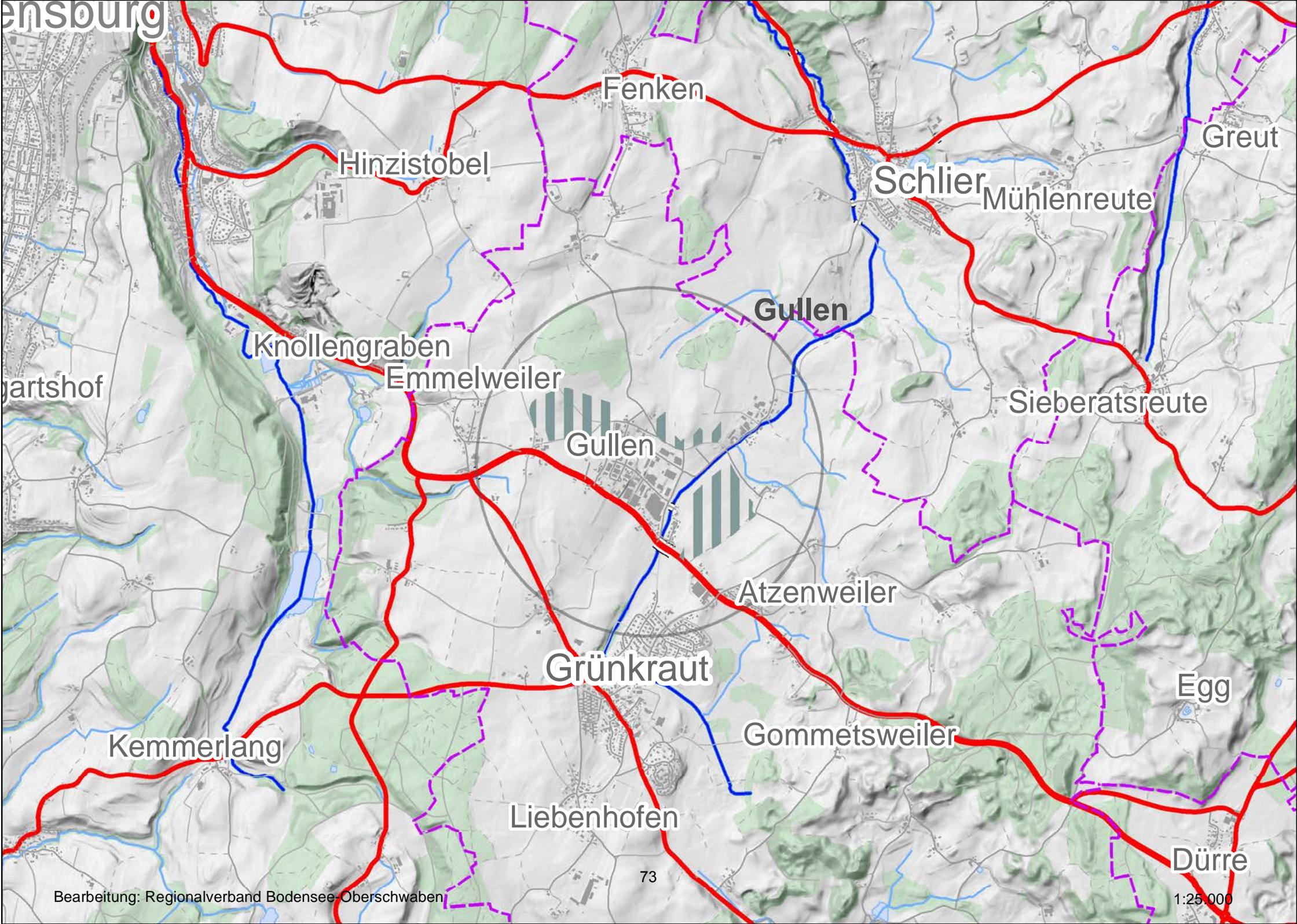
Bavendorf

Oberzell

Torkenweiler

Adelsreute

Sickenried



Fenken

Hinzistobel

Schlier

Mühlenreute

Greut

Knollengraben

Gullen

gartshof

Emmelweiler

Sieberatsreute

Gullen

Atzenweiler

Grünkraut

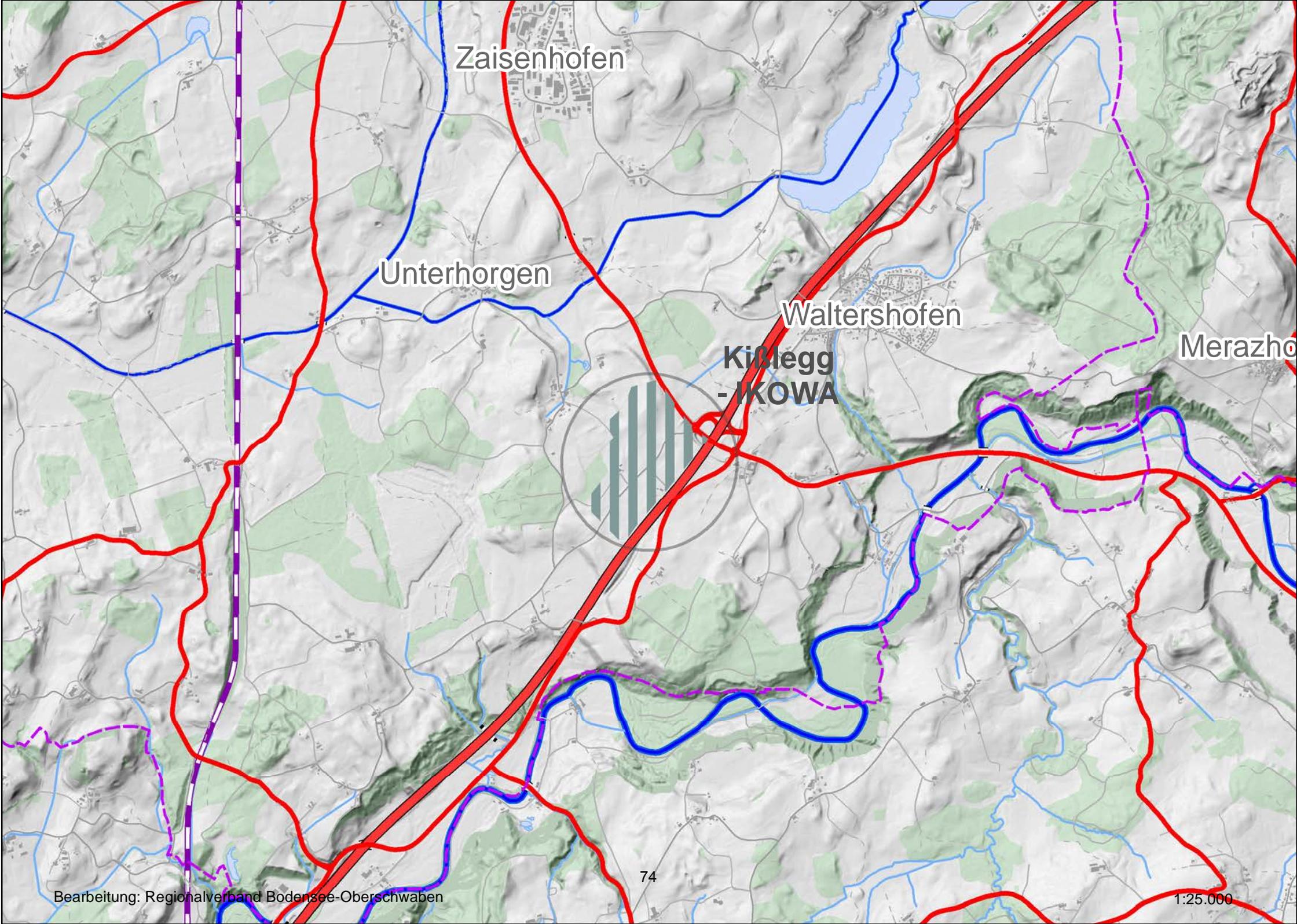
Egg

Kemmerlang

Gommetsweiler

Liebenhofen

Dürre



Zaisenhofen

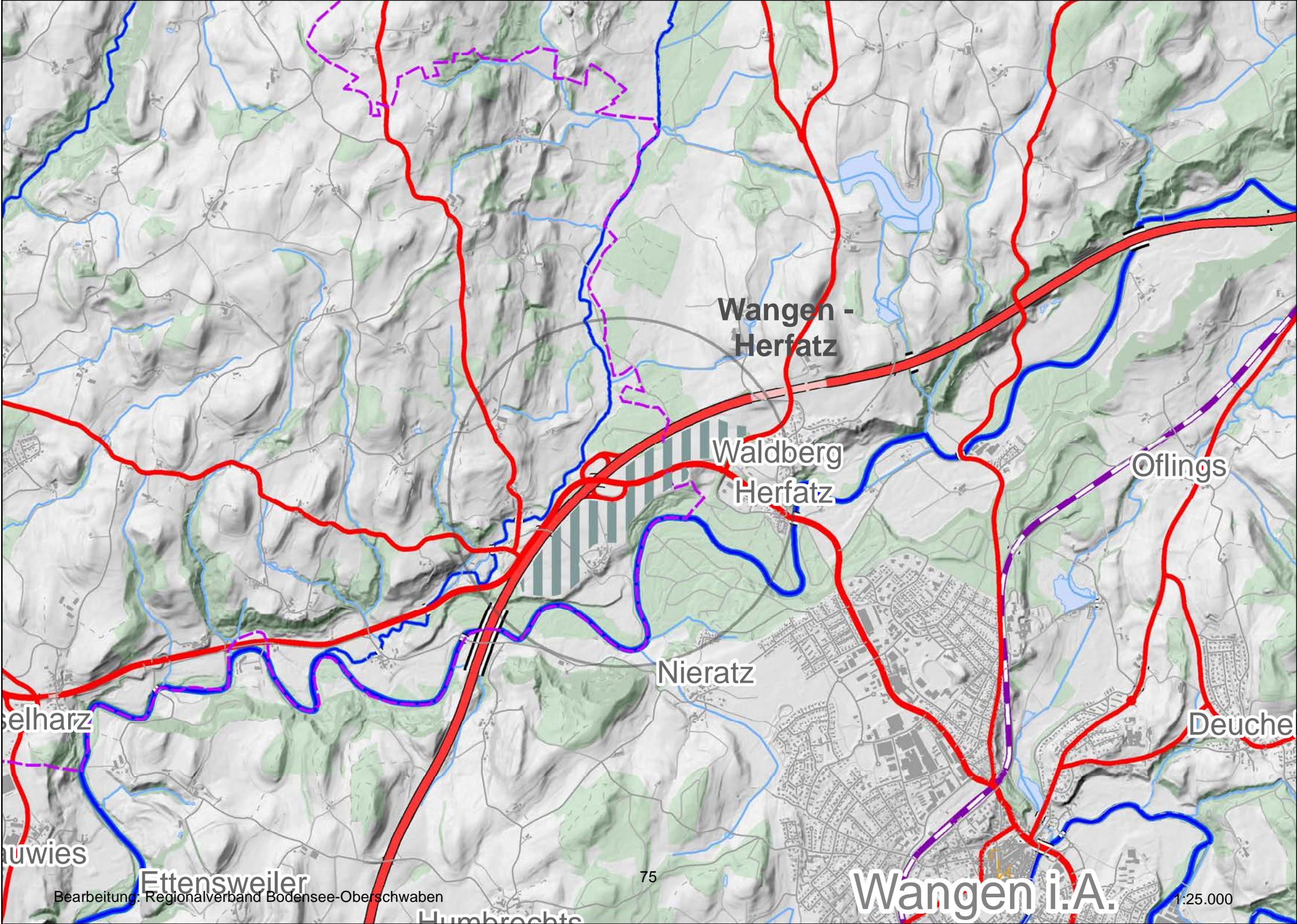
Unterhorgen

Waltershofen

**Kiblegg
- IKOWA**

Merazho





Wangen -
Herfatz

Waldberg
Herfatz

Nieratz

Oflings

Deuche

Wangen i.A.

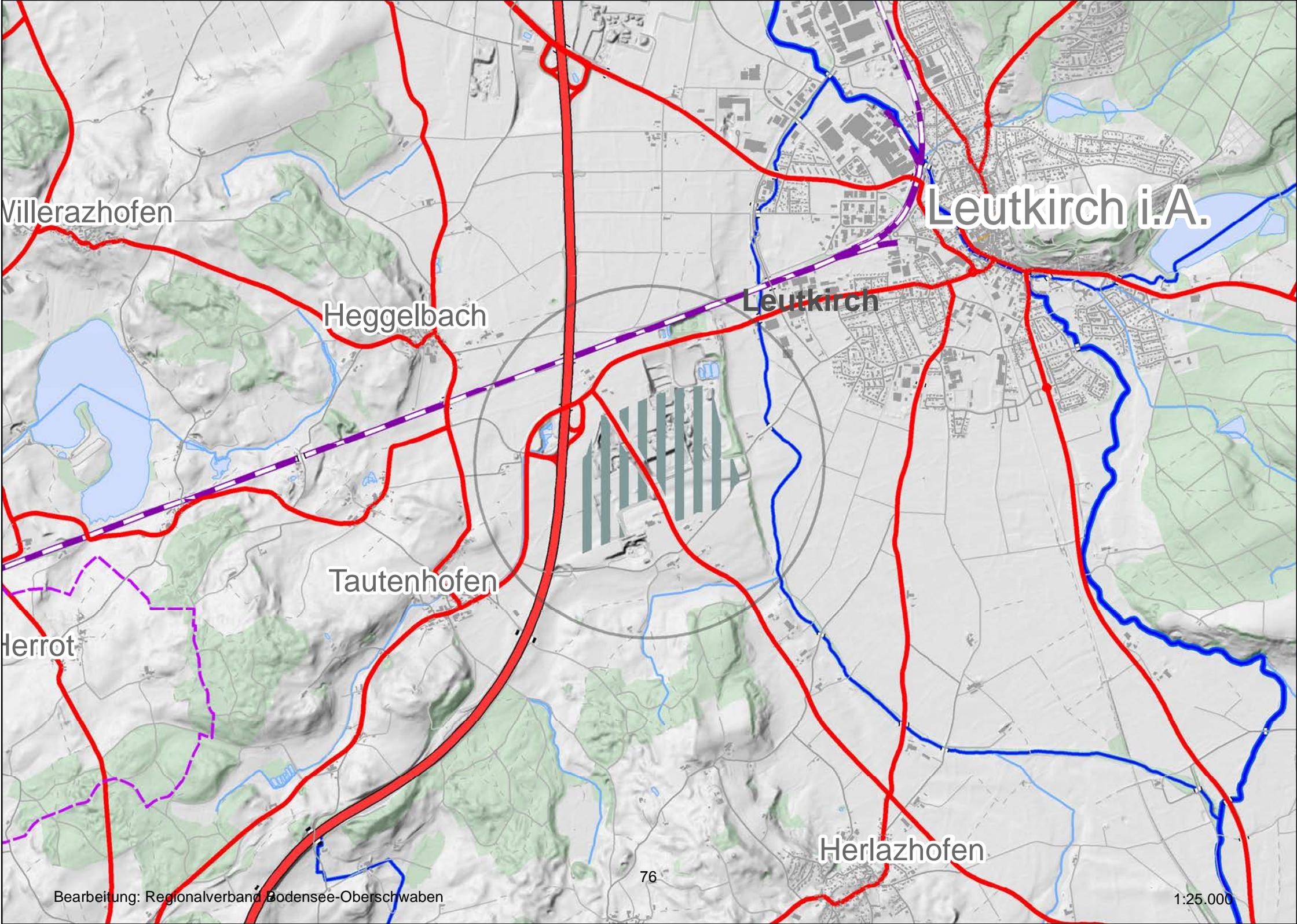
Ettenweiler

selharz

uwies

75

Humberchts



Villerazhofen

Heggelbach

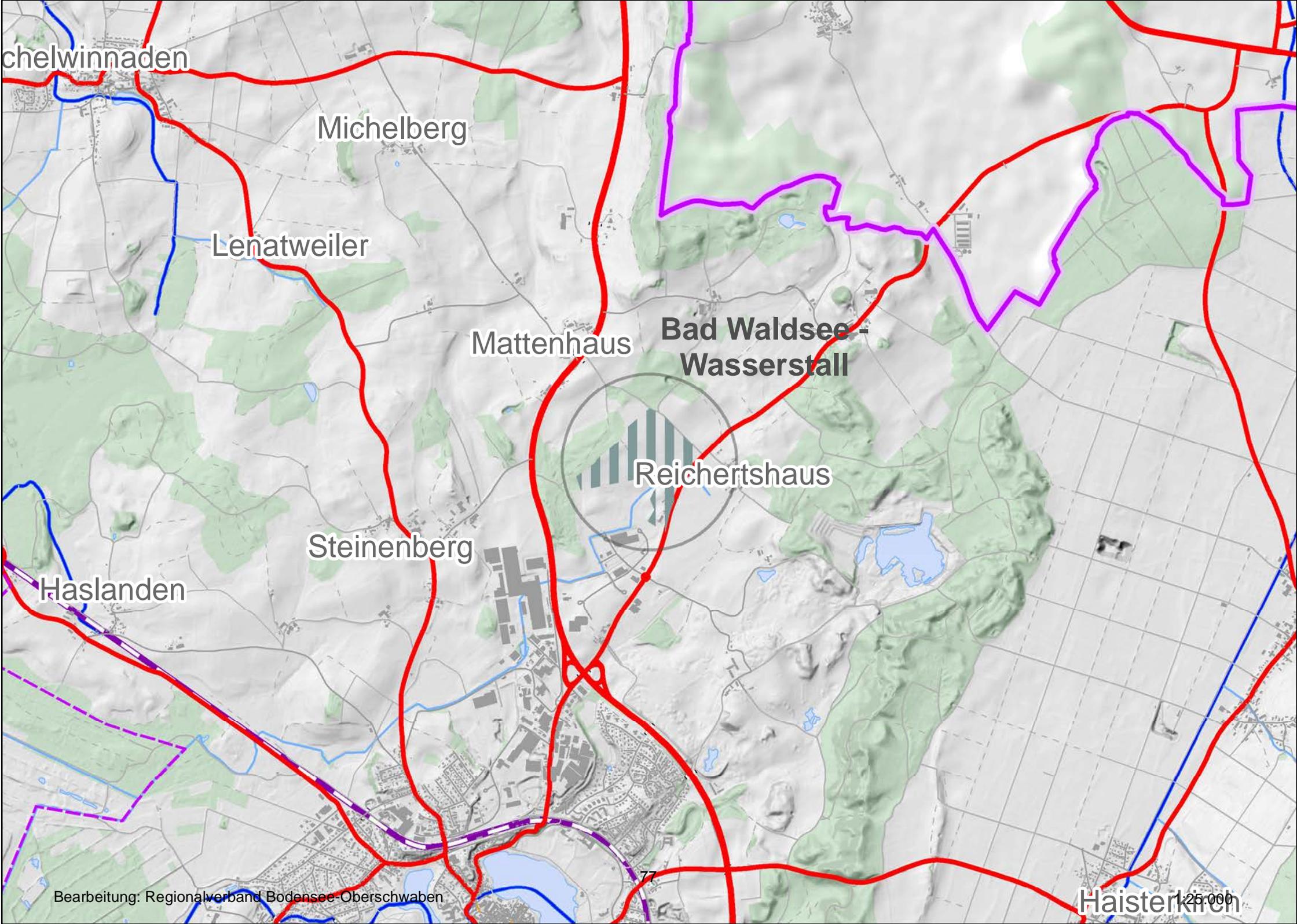
Leutkirch

Leutkirch i.A.

Tautenhofen

Herrot

Herlazhofen



Michelwinnaden

Michelberg

Lenatweiler

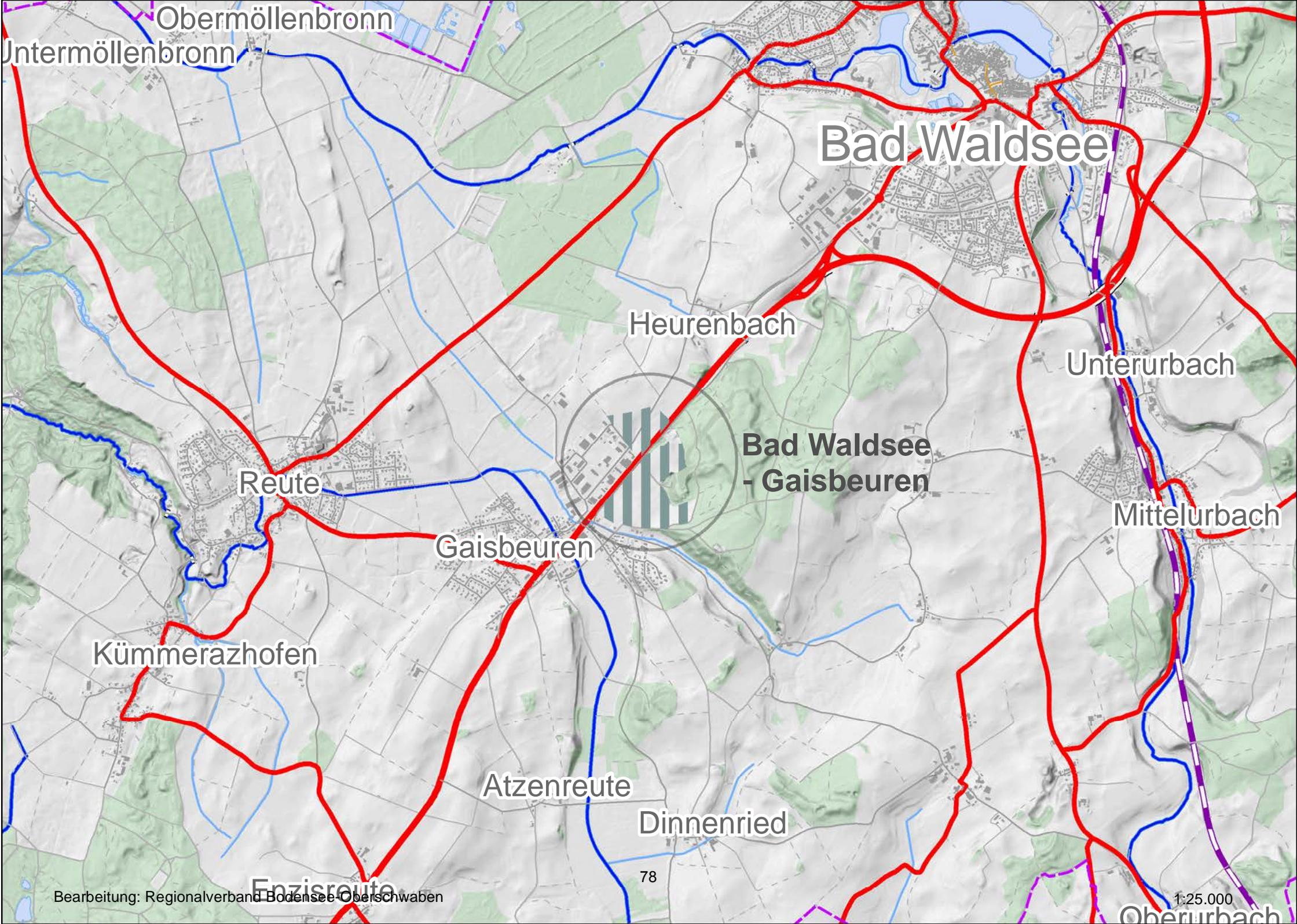
Mattenhaus

**Bad Waldsee -
Wasserstall**

Reichertshaus

Steinenberg

Haslanden



Obermöllenbronn

Intermöllenbronn

Bad Waldsee

Heurenbach

Unterurbach

Reute

Bad Waldsee
- Gaisbeuren

Mittelurbach

Gaisbeuren

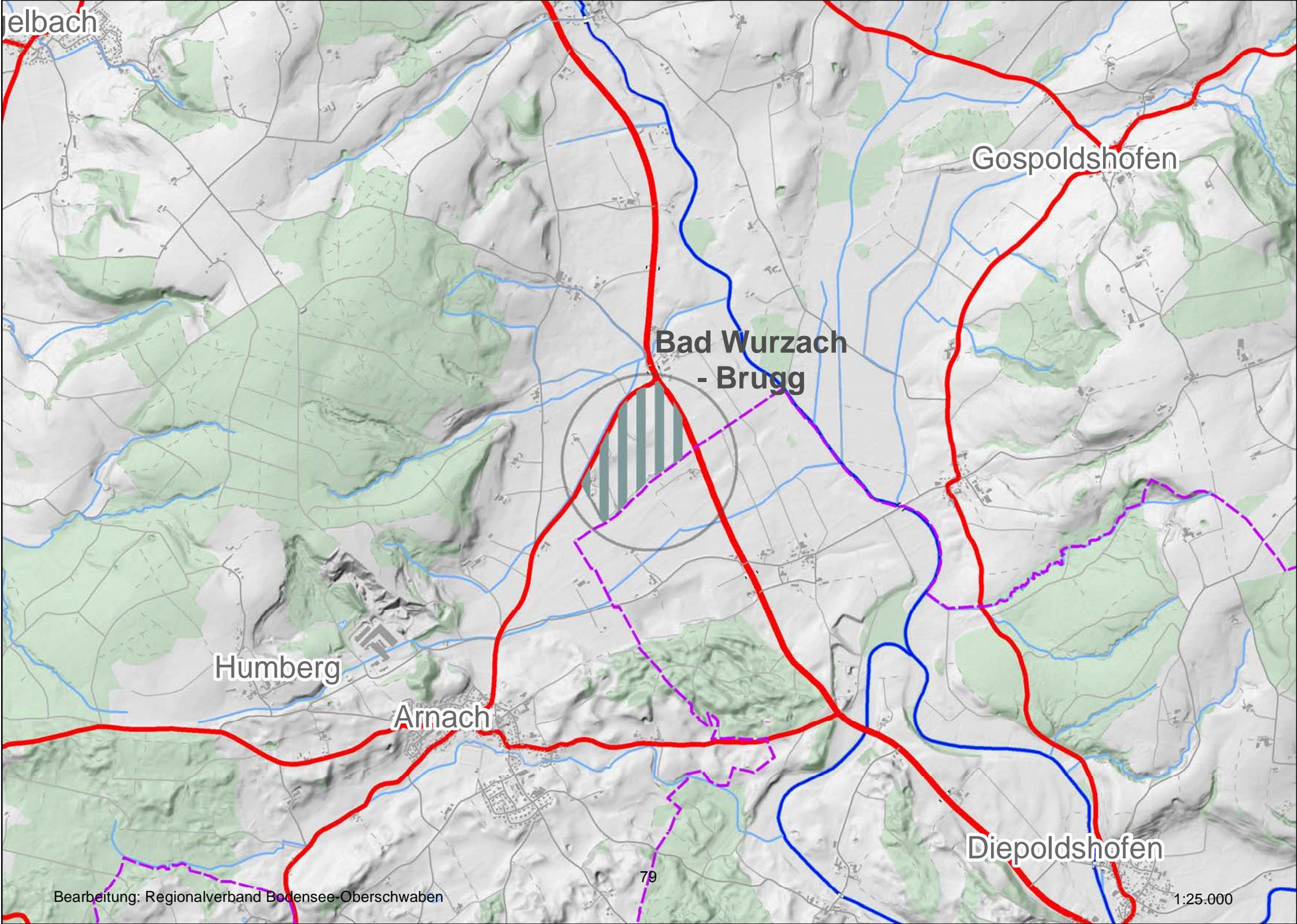
Kümmerzhofen

Atzenreute

Dinnenried

78

Enzisreute



elbach

Gospoldshofen

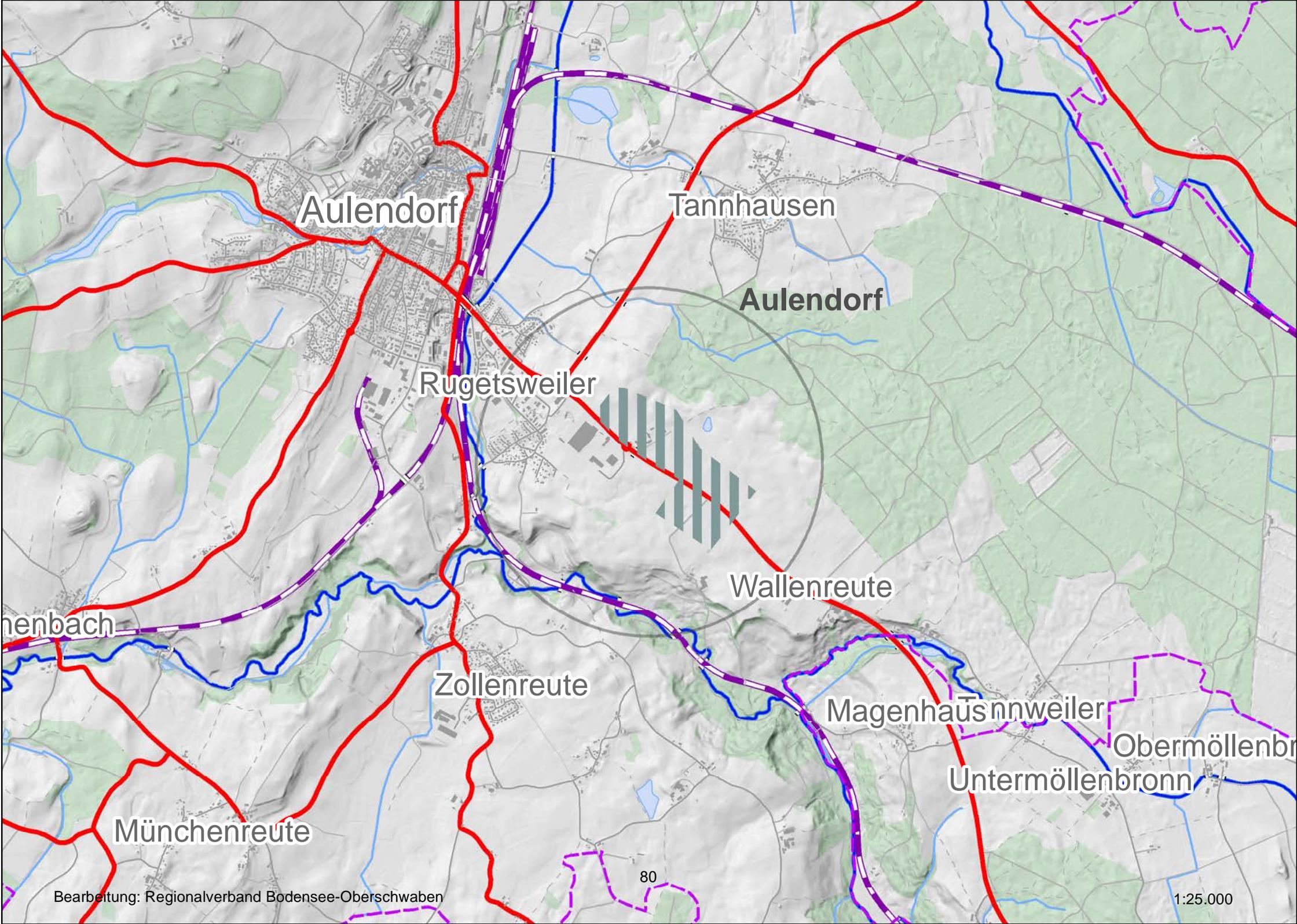
Bad Wurzach
- Brugg

Humberg

Arnach

Diepoldshofen

79



Aulendorf

Tannhausen

Aulendorf

Rugetsweiler

Wallenreute

Menbach

Zollenreute

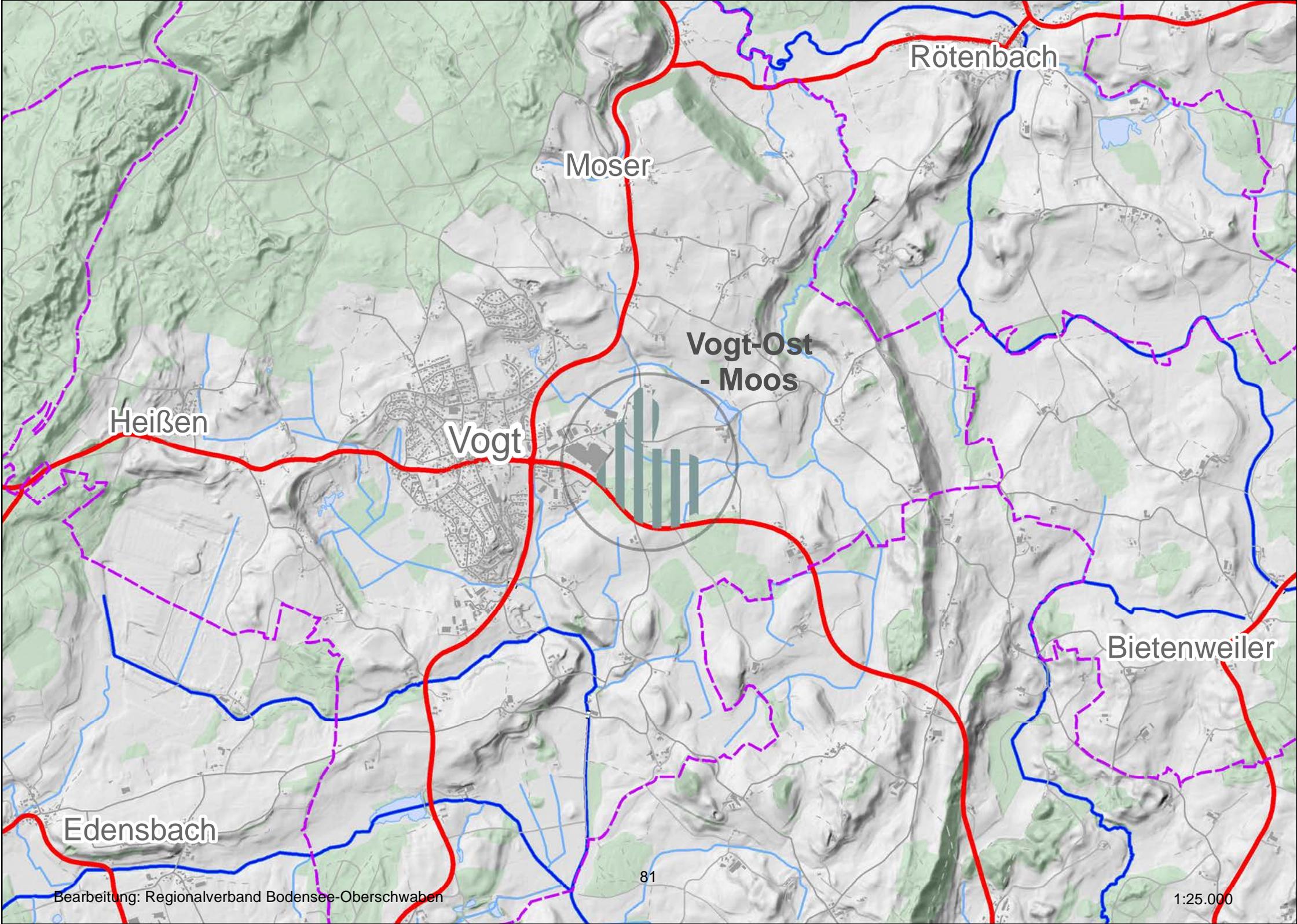
Magenhausnweiler

Obermollenbronn

Untermollenbronn

Münchenreute

80



Rötenbach

Moser

Vogt-Ost
- Moos

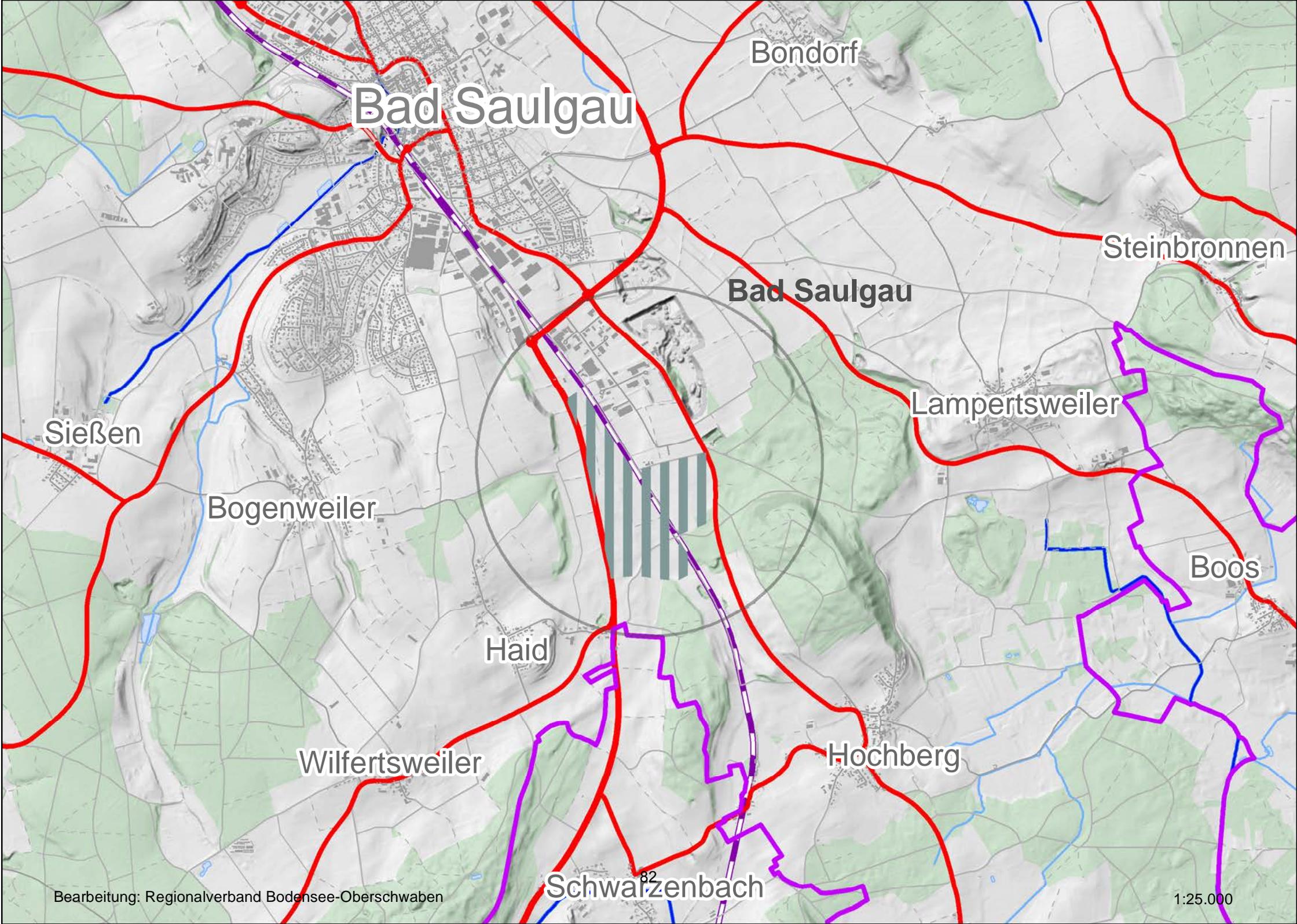
Heißen

Vogt

Bietenweiler

Edensbach

81



Bad Saulgau

Bondorf

Steinbronnen

Bad Saulgau

Sießen

Lampertsweiler

Bogenweiler

Boos

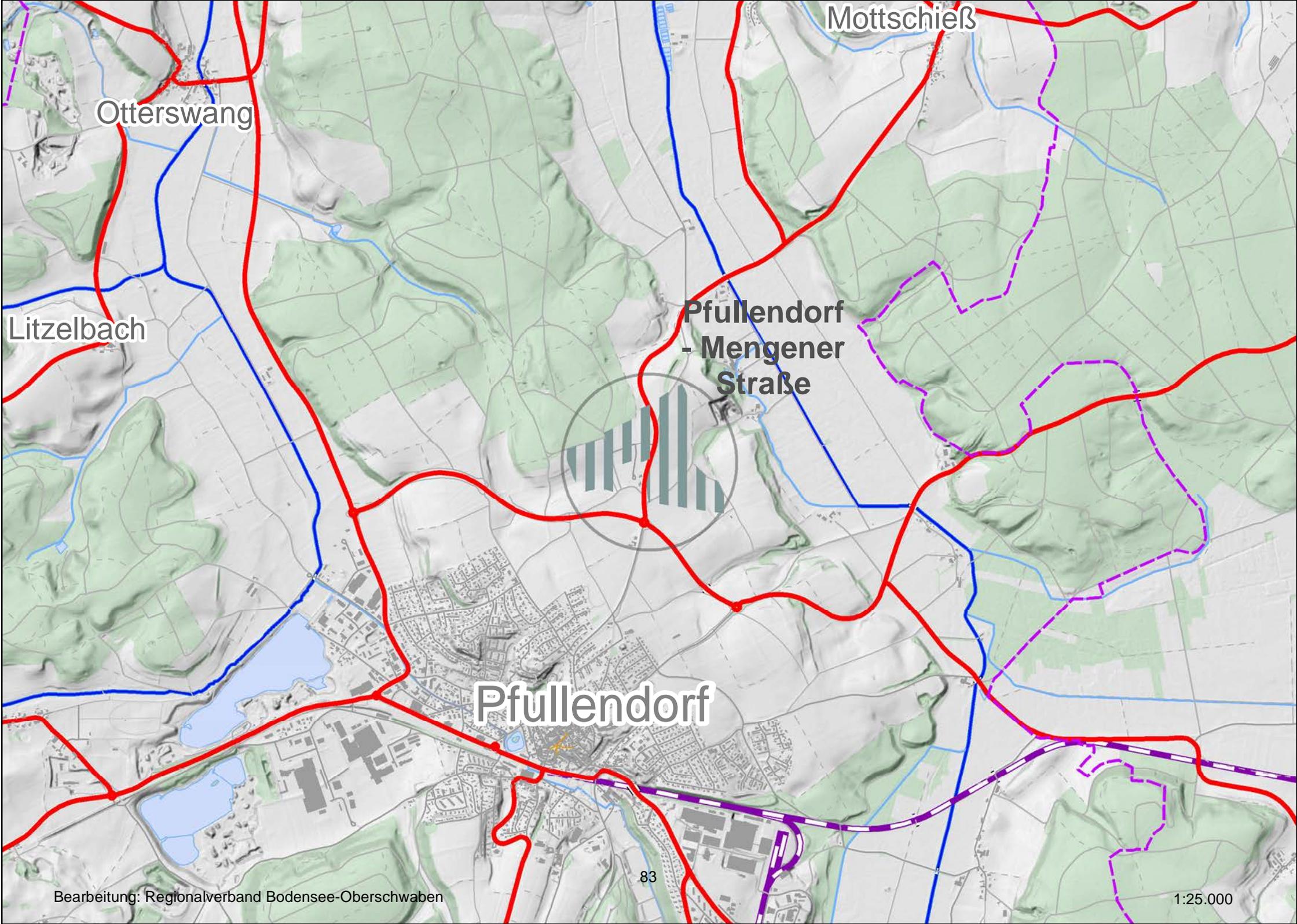
Haid

Wilfertsweiler

Hochberg

Schwarzenbach

82



Mottschieß

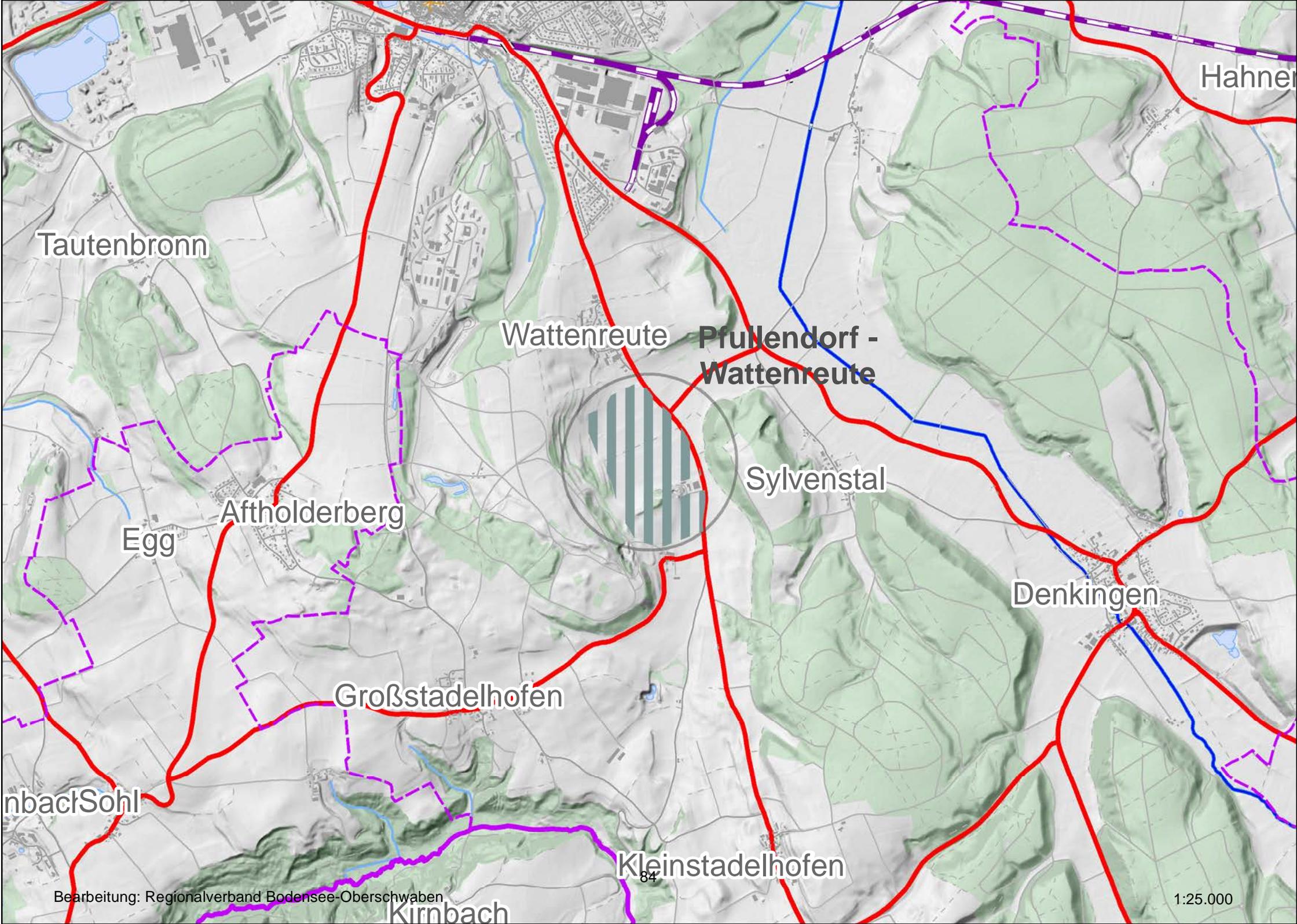
Otterswang

Litzelbach

Pfullendorf
- Mengener
Straße

Pfullendorf

83



Hahnen

Tautenbronn

Wattenreute

**Pfullendorf -
Wattenreute**

Sylvenstal

Aftholderberg

Egg

Denkingen

Großstadelhofen

nbach
Sohl

Kleinstadelhofen

84

Malheim

Meßkirch -
Industriepark

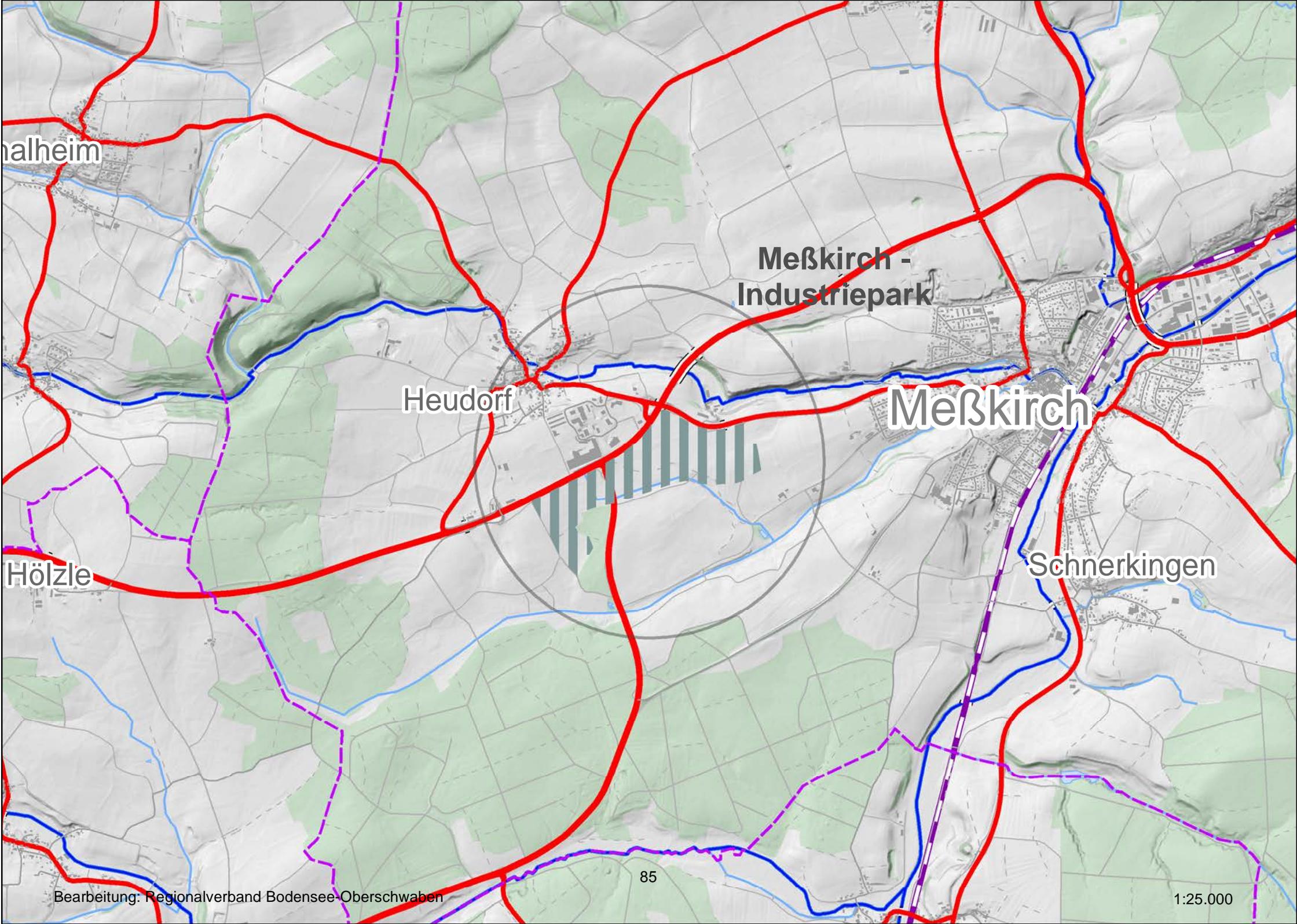
Heudorf

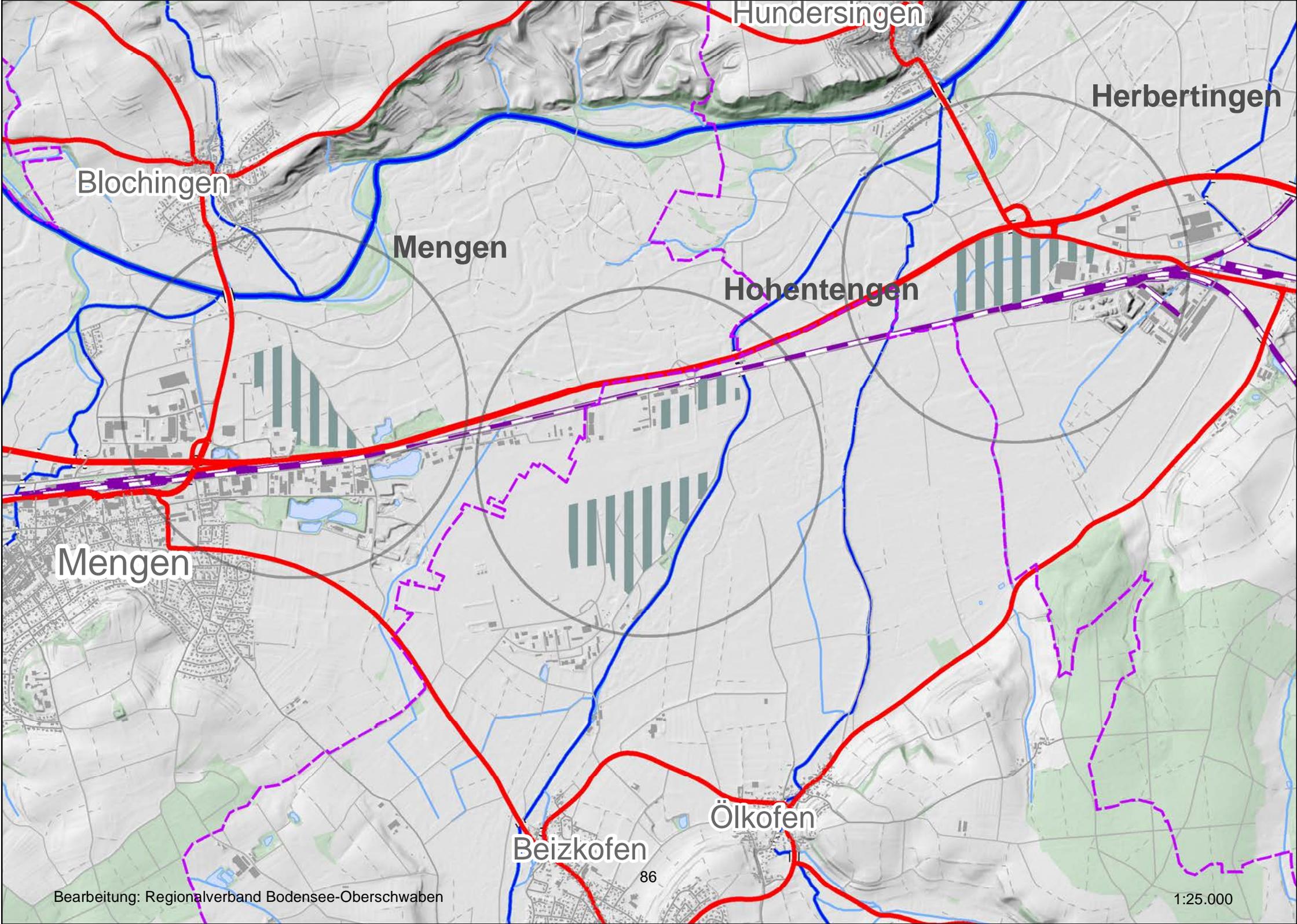
Meßkirch

Hölzle

Schnerkingen

85





Hundersingen

Herbertingen

Blochingen

Mengen

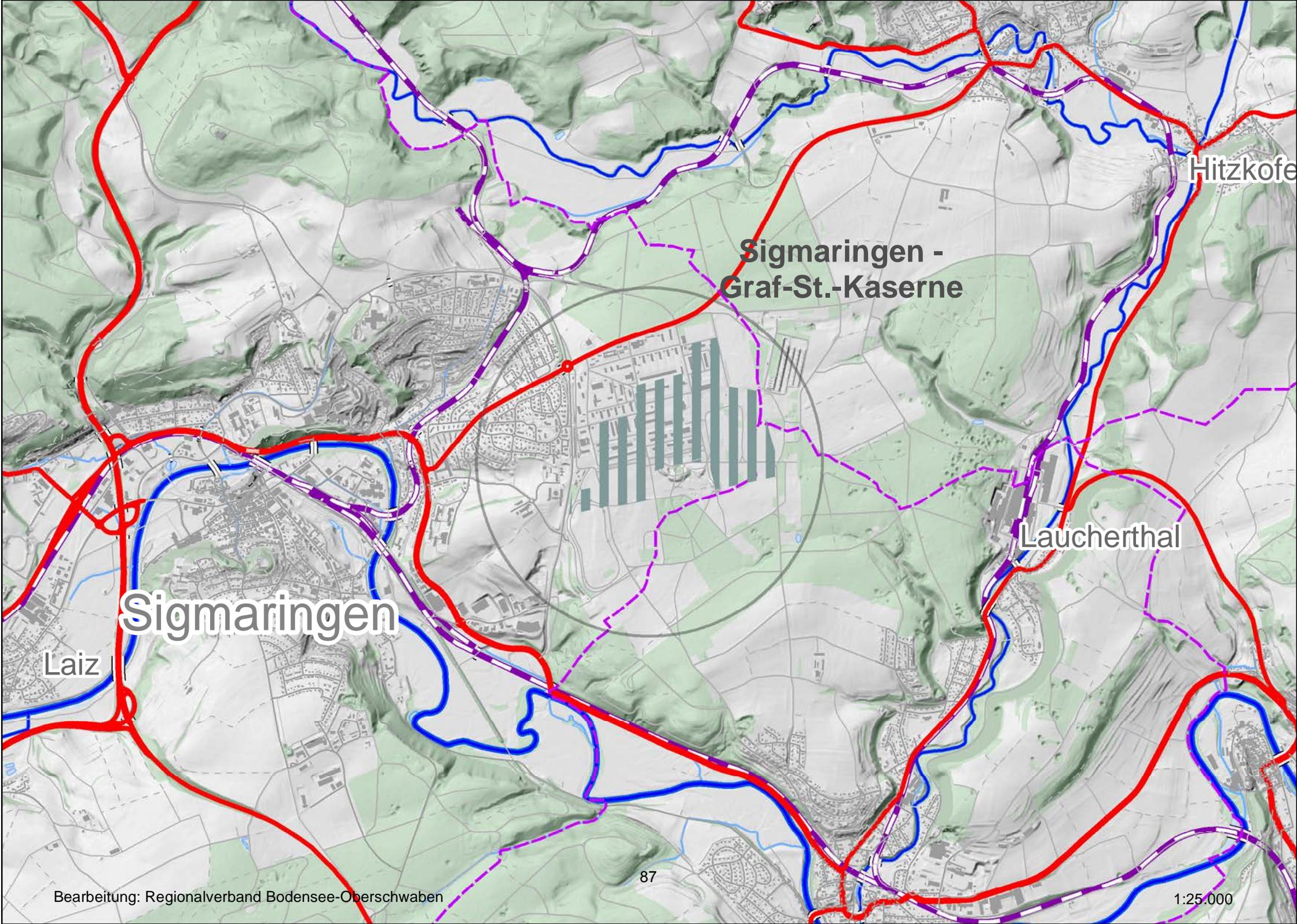
Hohentengen

Mengen

Beizkofen

Ölkofen

86



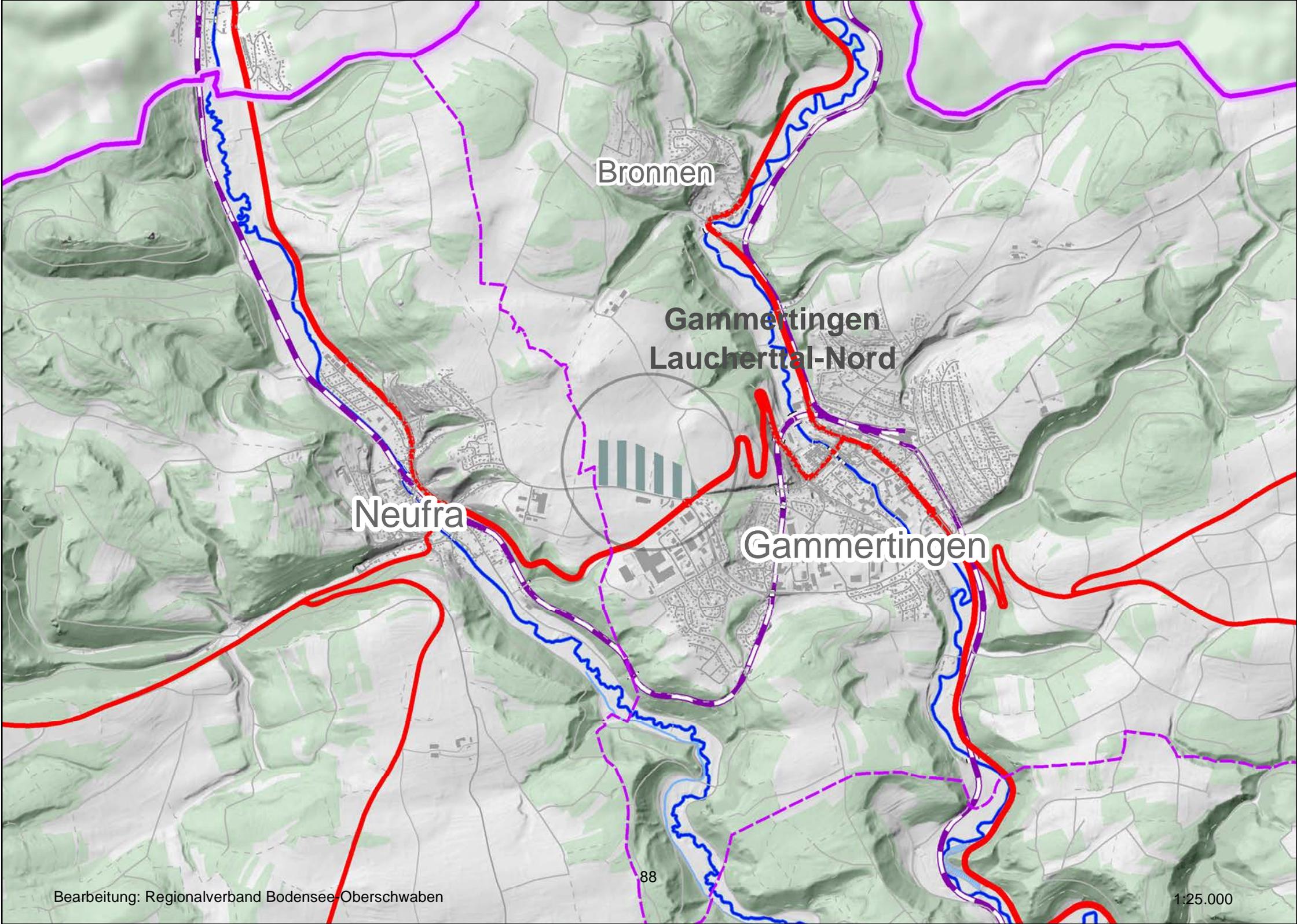
Hitzkofen

Sigmaringen -
Graf-St.-Kaserne

Lauchenthal

Sigmaringen

Laiz



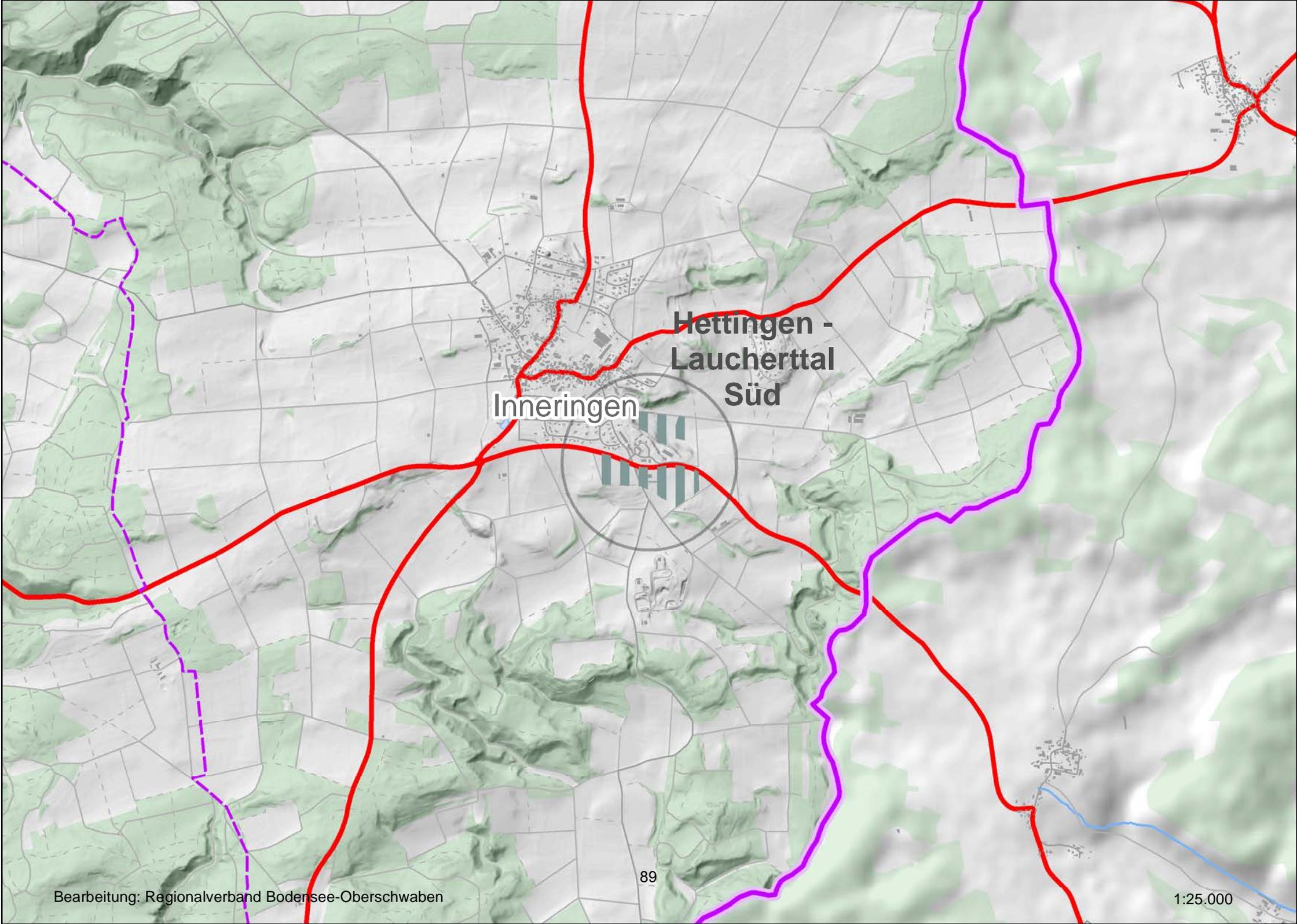
Bronnen

Gammertingen
Laucherttal-Nord

Neufra

Gammertingen

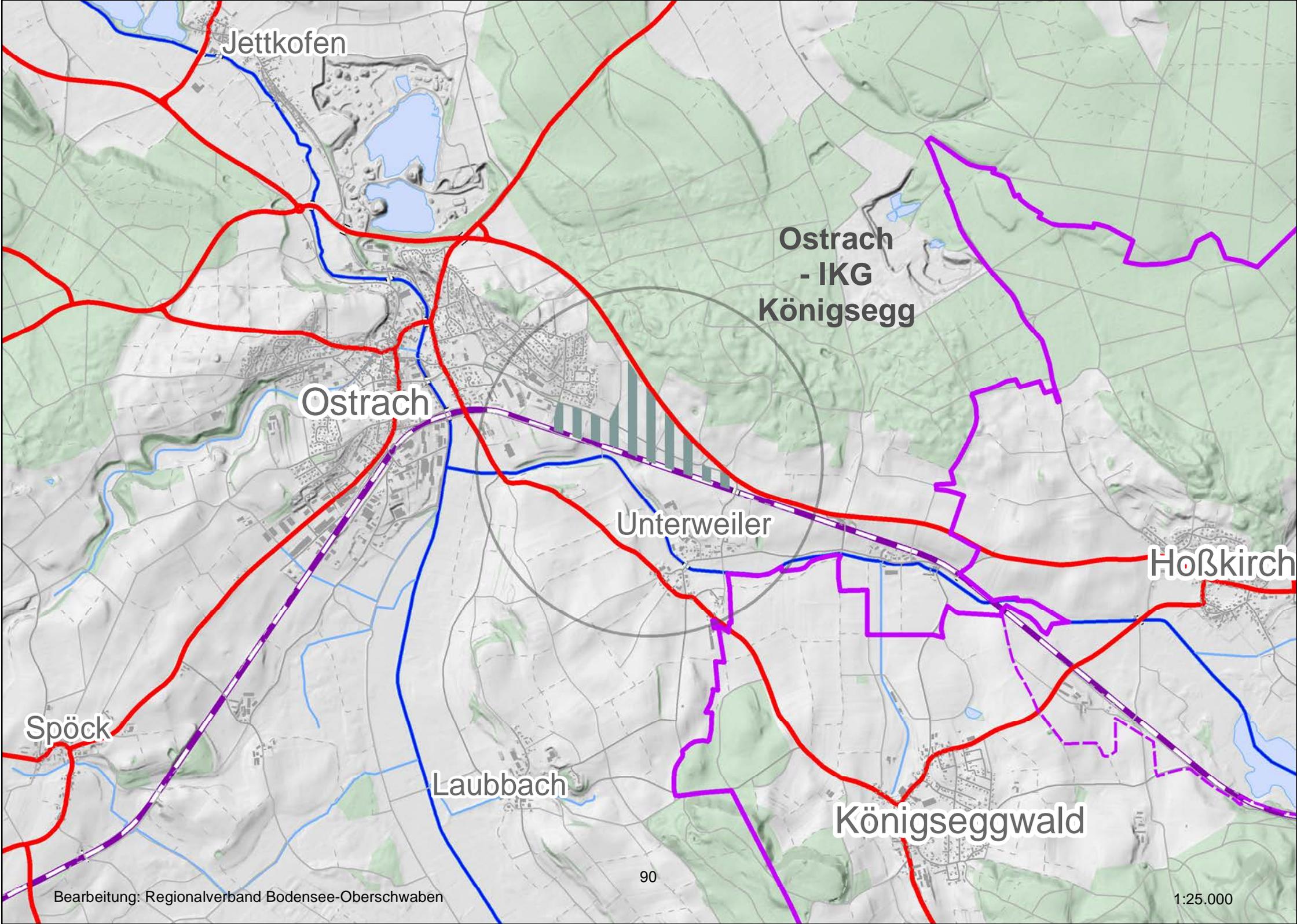
88



Inneringen

Hettingen -
Laucherttal
Süd

89



Jettkofen

Ostrach
- IKG
Königsegg

Ostrach

Unterweiler

Hoßkirch

Spöck

Laubbach

Königseggwald

90