

**Planungsausschuss am 9. Oktober 2020**

**- öffentlich -**

Vorlage zu TOP 2.2

**Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben  
Regionale Siedlungsstruktur - Kap. 2.2 bis 2.6**

Behandlung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 10 Abs. 1 ROG (alt) i.V.m. § 12 Abs. 2 und 3 LplG abgegebenen Stellungnahmen

**- Empfehlungsbeschluss an die Verbandsversammlung**

**Beschlussvorschlag**

(1) Der Planungsausschuss empfiehlt der Verbandsversammlung, die in der Sitzungsvorlage dargestellten und in der Sitzung erläuterten Änderungen der Plansätze (Text und Karte) zu beschließen.

(2) Der Planungsausschuss beauftragt die Verbandsverwaltung, einen überarbeiteten Antrag auf Zielabweichung von Plansatz 3.1.6 (Z) und 3.1.9 (Z) des Landesentwicklungsplans 2002 gemäß § 24 LplG für die Standorte Friedrichshafen (Hirschlatt), Kißlegg-Waltershofen (IKOWA), Leutkirch i.A. (Riedlings) und Pfullendorf (Wattenreute) vorzubereiten.

## 1 Vorbemerkung

In der Sitzung des Planungsausschusses am 1. Juli 2020 wurden die Kapitel 2.1 Raumkategorien und 2.7 Schwerpunkte für Einzelhandelsgroßprojekte bereits behandelt. Alle übrigen Kapitel zur Regionalen Siedlungsstruktur (Kap. 2.2 – 2.6) sind Gegenstand dieser Planungsausschusssitzung.

Aufgrund der Vielzahl der Stellungnahmen werden in den nachfolgenden Ausführungen nur diejenigen Anregungen schwerpunktmäßig behandelt, die zu einer Änderung des Regionalplan-Anhörungsentwurfs geführt haben. Dabei werden die zentralen Inhalte der Stellungnahmen und die Konsequenzen für den Planentwurf dargestellt. Wesentliche darüber hinausgehende Anregungen werden in der Sitzung vorgetragen. Rückfragen zu allen eingegangenen Stellungnahmen können ebenfalls im Rahmen der Sitzung erörtert werden.

In den Abschnitten 2 bis 6 dieser Sitzungsvorlage werden zunächst die wesentlichen Änderungen zum jeweiligen Kapitel des Regionalplanentwurfs beschrieben. Details zu einzelnen Änderungen sind der jeweils anschließenden Tabelle zu entnehmen. Dabei beziehen sich Verweise auf Plansätze des Regionalplans bei den Stellungnahmen (linke Spalte) auf den Anhörungsentwurf 2019, bei den Konsequenzen für den Planentwurf (rechte Spalte) auf den überarbeiteten Anhörungsentwurf 2020.

In Anlage 1 zu diesem Vorbericht sind die Plansätze des überarbeiteten Anhörungsentwurfs 2020 denen des Anhörungsentwurfs 2019 gegenübergestellt. Die geänderten Textpassagen sind grau hinterlegt (linke Spalte: kommt neu hinzu / rechte Seite: fällt weg). Zudem enthält die Anlage die textlich neugefasste Begründung der Plansätze.

Die überarbeitete Strukturkarte zum Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist Anlage 2 zu entnehmen. Anlage 3 enthält Auszüge aus der Raumnutzungskarte für neue und erheblich geänderte Vorranggebiete für den Wohnungsbau und Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe. Zu den neuen und erweiterten Standorten aus Anlage 3 sind die wesentlichen Aspekte der vertieften Umweltprüfung in Anlage 4 zusammengefasst. Auszüge aus den Ergebnissen eines vom Regionalverband beauftragten naturschutzfachlichen Gutachtens zu ausgewählten Schwerpunkten des Wohnungsbaus und Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe sind Anlage 5 zu entnehmen.

## 2 Kapitelübergreifende Anregungen

Einige Anregungen der Obersten Raumordnungsbehörde (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg) und der Höheren Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Tübingen) sind grundsätzlicher Art und betreffen die Plansätze und deren Begründung kapitelübergreifend. Diese sind nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 1: Kapitelübergreifende Anregungen, die zu Änderungen des Regionalplanentwurfs geführt haben.

Zentrale Inhalte der Stellungnahmen	Konsequenzen für den Planentwurf
Oberste Raumordnungsbehörde (WM), höhere Raumordnungsbehörde (RPT): Empfehlung, alle Plansätze dahingehend zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten, dass die Bindungswirkung (Ziel, Grundsatz) mit der Formulierung des jeweiligen Plansatzes übereinstimmt. Zielsetzungen sind z.T. zu	Alle Plansätze wurden im Hinblick auf eine Übereinstimmung von Formulierung und Bindungswirkung geprüft und gegebenenfalls überarbeitet (siehe Anlage 1).

unbestimmt, Grundsätze z.T. zu strikt formuliert.	
WM: Wortgleiche oder nahezu wörtliche Übernahmen von Zielen und Grundsätzen aus dem LEP sollen als nachrichtliche Übernahmen gekennzeichnet werden.	Die Übernahme von Zielen und Grundsätzen des LEP in den Regionalplanentwurf erfolgte je nach Thematik entweder als nachrichtliche Übernahme oder, wenn die Plansätze auch im Falle einer möglichen Fortschreibung des LEP Bestand haben sollen, als eigenständige Ziele und Grundsätze des Regionalplans.
WM: Es wird für zwingend erforderlich gehalten, bei der Übernahme von Formulierungen des LEP in die Begründung den regionalen Bezug herzustellen.	Die Begründung wurde gesamthaft im Hinblick auf eine Präzisierung des regionalen Bezugs überarbeitet.

### 3 Zentrale Orte und Entwicklungsachsen (Kap. 2.2 und 2.3)

Relevante Anregungen zu Kap. 2.2 und 2.3 wurden insbesondere vom Wirtschaftsministerium, vom Regierungspräsidium Tübingen, von der Gemeinde Hohentengen und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht. Diese haben zu folgenden wesentlichen Änderungen des Regionalplanentwurfs geführt.

Wie bereits im Regionalplan 1996 festgelegt, bleiben die zentralörtlichen Einstufungen der Gemeinden Argenbühl (nicht-zentraler Ort), Kißlegg und Hohentengen (beide Kleinzentrum) bestehen. Entgegen des Anhörungsentwurfs 2019 werden Argenbühl und Kißlegg somit nicht aufgestuft, Hohentengen nicht abgestuft. Zudem entfallen die regionalen Entwicklungsachsen Friedrichshafen – Meersburg – Überlingen und Meckenbeuren – Tettnang – Kressbronn a. B. (siehe Strukturkarte in Anhang 2).

Details zu den Änderungen in Kap. 2.2 und 2.3 werden nachfolgend erläutert.

Tab. 2: Anregungen zu Kap. 2.2 und 2.3, die zu Änderungen des Regionalplanentwurfs geführt haben.

Zentrale Inhalte der Stellungnahmen	Konsequenzen für den Planentwurf
WM: PS 2.2.0, G (3), Satz 2 „In Zentralen Orten, die als Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung festgelegt sind, soll die über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit auf Maßnahmen zur Gewährleistung der Versorgungsfunktion begrenzt werden.“ ist gemäß PS 3.1.5 LEP als Ziel zu formulieren.  Die zunächst als Widerspruch erscheinende Festlegung von Kressbronn a. B. und Meersburg als Zentrale Orte und gleichzeitig als	Satz 2 des Plansatzes wurde gestrichen, stattdessen wurde PS 2.2.4, Z (4) ergänzt (siehe Anlage 1).  Die Begründung wurde präzisiert, insbesondere dahingehend, dass eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbau- und

<p>Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung (PS 2.4.3) erfordern eine detaillierte Erläuterung in der Begründung mit Verweis auf diese bereits im Regionalplan 1996 getroffenen Festlegungen.</p>	<p>Gewerbeentwicklung nicht zulässig ist (siehe Anlage 1).</p>
<p>WM, Höhere Raumordnungsbehörde (RPT): Hinweis, dass die Kompetenz der Regionalplanung nur bis zur Landesgrenze reicht. Anregung, den zweiten Satz in PS 2.2.0 G (6) zu streichen und zu prüfen, ob die Bezeichnungen der Städte den amtlichen Bezeichnungen entsprechen.</p>	<p>PS 2.2.0, G (6) wurde überarbeitet. Im Sinne einer abgestimmten Raumentwicklung in den benachbarten Regionen wurde PS 2.3.0, G (3) ergänzt.</p>
<p>WM: Eine Aufstufung der Gemeinde Kißlegg vom Kleinzentrum zum Unterzentrum (PS 2.2.3, Z (1)) mit dem Verflechtungsbereich Wolfegg ist aufgrund des Prinzips der Einräumigkeit in der Gliederung der Zentralen Orte grundsätzlich nicht möglich, da Wolfegg dem Mittelbereich Ravensburg / Weingarten und Kißlegg dem Mittelbereich Wangen i.A. zugeordnet ist.</p>	<p>Kißlegg bleibt Kleinzentrum. Die Argumentation des WM ist trotz der Tatsache, dass die Regelung zur Einräumigkeit nur als Grundsatz im LEP festgelegt ist, nachvollziehbar.</p>
<p>WM: Die Voraussetzungen für die Aufstufung von Argenbühl zum Kleinzentrum sind nicht gegeben (PS 2.2.3, Z (1)), weil kein übergemeindlicher Verflechtungsbereich vorliegt, die Einwohnerzahl für Kleinzentren nach LEP unterschritten wird und Argenbühl in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mittelzentrum Wangen i.A. und zum Unterzentrum Isny i.A. liegt (keine unzumutbare Entfernung zu anderen Zentralen Orten).</p>	<p>Argenbühl bleibt nicht-zentraler Ort. Die Festlegung war zuvor bereits als Grenzfall (Einwohnerzahl, fehlender übergemeindlicher Verflechtungsbereich, Stärke des Siedlungs- und Versorgungskerns) eingestuft. Die Interpretation des WM ist daher überwiegend nachvollziehbar. Als Konsequenz wird der Abschnitt der regionalen Entwicklungsachse Wangen i.A. – Argenbühl – Isny i.A. nicht über Argenbühl geführt, sondern verbleibt wie im Regionalplan 1996 als Achse Wangen i.A. – Isny i.A..</p>
<p>Gemeinde Hohentengen, Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung: Forderung, Hohentengen als Kleinzentrum zu erhalten. Als wesentliche Gründe werden die überörtliche Versorgungsfunktion auf Basis einer Vielzahl von zentralörtlichen Einrichtungen, die positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren, die vielfältigen Verflechtungen ins Umland, die Potentialfläche der ehemaligen Oberschwaben-Kaserne (80 ha) mit gut erhaltenem Gebäudebestand, der Regio Airport Mengen (Start- und Landebahn</p>	<p>Anhand der eingereichten Unterlagen erfolgte eine Neubewertung der zentralörtlichen Funktion von Hohentengen mit dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen zur Einstufung als Kleinzentrum gerade noch gegeben sind, insbesondere aufgrund einer atypischen Situation (Entwicklungspotenziale im Bereich der ehemaligen Oberschwabenkaserne und des benachbarten Verkehrslandeplatz). Die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung im Sinne der Daseinsvorsorge im dünn</p>

<p>überwiegend auf der Gemarkung Hohentengen) sowie das regionalbedeutsame Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe in Hohentengen genannt.</p>	<p>besiedelten Ländlichen Raum spricht ebenfalls für eine Beibehaltung des Kleinzentrums. Der Sondersituation von Hohentengen wurde bereits im Regionalplan 1996 durch die Festlegung als Kleinzentrum Rechnung getragen (ausführliche Begründung siehe Anlage 1, PS 2.2.4).</p>
<p>WM: Die Begründung für die Festlegung der Unter- und Kleinzentren ist im Hinblick auf die vorhandenen zentralörtlichen Einrichtungen und Dienstleistungen zur Gewährleistung der überörtlichen Grundversorgung, das Vorliegen eines Siedlungs- / Versorgungskerns mit Bündelungseffekt und günstiger Anbindung an den Nahverkehr, die Lage im Netz der Zentralen Orte und dem im Regelfall erforderlichen übergemeindlichen Verflechtungsbereich mit ausreichender Größe und Tragfähigkeit (PS 2.5.6 LEP) zu präzisieren. Dies gilt insbesondere für die vom Kleinzentrum zum Unterzentrum aufgestuften Orte Aulendorf, Meckenbeuren und Salem. Der Verzicht auf die verbindliche Festlegung von Verflechtungsbereichen bedarf ebenfalls entsprechender Ausführungen in der Begründung.</p>	<p>Die Begründung zu PS 2.2.3 und PS 2.2.4 wurde gesamthaft überarbeitet.</p>
<p>WM: Die Auseinandersetzung mit dem Thema Gesundheitswesen (PS 4.7 LEP) fehlt.</p>	<p>Bei der Festlegung von Unter- und Kleinzentren wurde das Vorhandensein von Einrichtungen des Gesundheitswesens (Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Kliniken etc.) als wichtiger Teil der zentralörtlichen Ausstattung geprüft. Die Begründung zu PS 2.2.3 und 2.2.4 wurde diesbezüglich präzisiert.</p>
<p>WM, RPT: Eine Fußnote in PS 2.3.0, Z (2) ist nicht möglich, da die Regelung einer Ausnahme von einem Ziel der Raumordnung im Plansatz erfolgen muss. Die Oberste Raumordnungsbehörde fordert eine Umformulierung des Plansatzes.</p>	<p>Der Plansatz wurde gestrichen, da die wesentlichen darin formulierten Ziele bereits in den PS 2.2.4, Z (4), PS 2.4.0, Z (1) und PS 2.4.2, Z (1) enthalten sind. Weitere diesbezügliche Regelungen werden in den PS 2.2.0, G (1), PS 2.2.0, G (3), PS 2.3.0, G (2) getroffen.</p>
<p>WM, RPT: Die regionalen Entwicklungsachsen Friedrichshafen – Meersburg – Überlingen und Meckenbeuren – Tettngang – Kressbronn a. B. (PS 2.3.2) stehen im Zielkonflikt mit PS 6.2.4</p>	<p>Die regionalen Entwicklungsachsen Friedrichshafen – Meersburg – Überlingen und Meckenbeuren – Tettngang – Kressbronn a. B.</p>

(Z) LEP (Lenkung der Siedlungsentwicklung ins Bodensee-Hinterland) und PS 3.1.5 (Z) LEP (Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung).	wurden gestrichen. Der Abschnitt der Landesentwicklungsachse Friedrichshafen – Meckenbeuren – Ravensburg wurde in Friedrichshafen – Meckenbeuren / Tettnang – Ravensburg geändert.
WM, RPT: Die Funktion von Entwicklungsachsen als Steuerungselement zur Siedlungsentwicklung wird in der Begründung nicht ausreichend berücksichtigt.	Die Bedeutung der Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und Siedlungsbereichen an Entwicklungsachsen wurde in der Begründung zu PS 2.3.1 und PS 2.3.2 präzisiert.

#### 4 Siedlungsentwicklung (Kap. 2.4)

Relevante Anregungen zu Kap. 2.4 wurden von vielen an der Anhörung beteiligten Stellen, insbesondere vom Wirtschaftsministerium, vom Regierungspräsidium Tübingen, von den Landratsämtern, von Städten und Gemeinden, weiteren Trägern öffentlicher Belange, aber auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht. Diese haben zu folgenden wesentlichen Änderungen des Regionalplanentwurfs geführt.

Plansätze und Begründung wurden im Hinblick auf eine sparsame Flächeninanspruchnahme, die regionale Steuerung der Siedlungsentwicklung und die Abgrenzung zwischen regionalen und kommunalen Flächenbedarfswerten präzisiert. Insbesondere wurde der prognostizierte Wohnbauflächenbedarf für die Region bis zum Jahr 2035 von 1.100 ha auf 1.000 ha gesenkt. Zudem wurden die Werte der Mindest-Bruttoeinwohnerdichte überarbeitet und für Neubebauungen in Wohnungsbauschwerpunkten als Ziele festgelegt. Die Anzahl der Siedlungsbereiche wurde reduziert - Bermatingen und Waldburg werden im überarbeiteten Anhörungsentwurf nicht mehr als Siedlungsbereiche festgelegt.

Details zu den Änderungen in Kap. 2.4 werden nachfolgend erläutert.

Tab. 3: Anregungen zu Kap. 2.4, die zu Änderungen des Regionalplanentwurfs geführt haben.

Zentrale Inhalte der Stellungnahmen	Konsequenzen für den Planentwurf
WM, RPT und andere: Der Regionalplan ist im Hinblick auf die regionale Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, eine sparsame Flächeninanspruchnahme sowie eine Abgrenzung zwischen regionalen und kommunalen Flächenbedarfswerten deutlich zu schärfen.	Durch Ergänzung und Präzisierung von Plansätzen und Begründung wurden die Themen an verschiedenen Stellen des Regionalplans aufgegriffen (Festlegung der Unter- / Kleinzentren und Entwicklungsachsen, Höhe der Flächenbedarfe, Werte zur Einwohnerdichte, Anzahl der Siedlungsbereiche, Anzahl und Größe der Schwerpunkte für Industrie / Gewerbe etc.). Insbesondere wurden die PS 2.2.4, Z (4), PS 2.4.0, G (4), PS 2.4.0 G (8), PS 2.4.1, G (1), PS 2.4.1, Z (3), PS 2.4.1, G (7), PS 2.5.0, G (2) , PS 2.5.0, Z (3) , PS 2.6.0, G (4) und PS 2.6.0, Z (5) ergänzt sowie die PS 2.2.3, Z (1), PS 2.2.4, Z (1), PS 2.3.2, Z (1), PS 2.4.0, Z (2), PS 2.4.0, Z (7), PS 2.4.1, G (2) , PS 2.4.1, Z (4), PS 2.4.1, Z (5),

	<p>PS 2.4.1, G (6), PS 2.4.1, Z (8), PS 2.4.1, Z (9), PS 2.4.2, Z (1), PS 2.4.2, Z (2), PS 2.4.3, Z (3), PS 2.5.1, Z (2), PS 2.6.0, Z (3), PS 2.6.1, Z (2), PS 2.6.1, Z (3) geschärft. Die Gesamtfläche der festgelegten Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe wurde von ca. 940 ha auf ca. 800 ha reduziert.</p>
<p>WM, RPT: PS 2.4.0, G (3) sollte als Ziel formuliert werden, da der Plansatz das Gebot „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ aufgreift.</p>	<p>Der PS wurde als Ziel festgelegt, die Formulierung präzisiert.</p>
<p>WM, RPT: PS 2.4.0, G (4) entspricht weitestgehend PS 3.1.6 (Z) des LEP und sollte daher als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet werden.</p>	<p>Der Plansatz wurde gestrichen, stattdessen wurde PS 2.4.0, N (6) (Wortlaut des PS 3.1.6 (Z) LEP) ergänzt.</p>
<p>RPT: PS 2.4.0, Z (5) widerspricht dem hierarchischen Aufbau des PS 6.2.4 (Z) LEP. Gemäß LEP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig in das Hinterland des Bodensees zu lenken; für die im Uferbereich gelegenen Kommunen gilt es, die Siedlungsentwicklung auf seeabgewandte Standorte zu lenken. Forderung, dies auch im Regionalplan klarzustellen sowie die zur Entlastung dienenden Orte im Hinterland konkret zu benennen.</p>	<p>Plansatz und Begründung wurden überarbeitet. Insbesondere die Orte zur Entlastung des Bodenseeuferbereichs vom zunehmenden Siedlungsdruck wurden in der Begründung benannt. PS 2.4.0, G (8) wurde ergänzt.</p>
<p>RPT: Der in PS 2.4.0, Z (2) genannte Begriff „vorrangig“ ist näher zu erläutern.</p>	<p>Der Begriff „vorrangig“ wurde aus dem PS gestrichen.</p>
<p>WM, RPT und andere: Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs (PS 2.4.1, G (1)), insbesondere die darin enthaltene Bevölkerungsprognose, einschließlich der Zuschläge ist zumindest in Teilen nicht nachvollziehbar. Die Methodik ist daher zu prüfen und ggf. detaillierter zu begründen, v.a. bezüglich der Abgrenzung zwischen regionalem und kommunalem Bedarf und der Anwendbarkeit in der Bauleitplanung. Die Bedarfswerte erscheinen insgesamt zu hoch.</p>	<p>Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wurde auf Basis der neuen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts BW (Basisjahr 2017) aktualisiert. Im Ergebnis wird der Bedarfswert bis 2035 von 1.100 ha auf 1.000 ha gesenkt. Die Plansätze und Begründung zu PS 2.4.1 wurden präzisiert, insbesondere hinsichtlich der Höhe der Zuschläge, der Abgrenzung zwischen regionalen und kommunalen Bedarfen und der Bedarfsermittlung für Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung.</p>

<p>WM, RPT und andere:</p> <p>Die Werte zur Mindest-Bruttowohndichte (PS 2.4.1 G (4)) werden teilweise als zu niedrig, teilweise als zu hoch und als nicht plausibel hergeleitet angesehen. Insbesondere WM und RPT regen an, die Dichtewerte als Ziel statt als Grundsatz festzulegen. Dass die Dichtewerte in bestimmten Fällen nur auf die Kernorte bezogen werden, erscheint nicht schlüssig. Die Anwendbarkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird hinterfragt.</p>	<p>Die Werte zur Mindest-Bruttowohndichte wurden unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse des Wohndichte-Monitorings der Arbeitsgemeinschaft der Regionalverbände (Ermittlung der Wohndichte anhand von Plänen der verbindlichen Bauleitplanung im Zeitraum 2018-2019 in der Region durch den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben) überarbeitet. Die Werte innerhalb der Schwerpunkte des Wohnungsbaus wurden als Ziel, die übrigen Werte als Grundsatz festgelegt (siehe PS 2.4.1, Z (5) und PS 2.4.1, G (6)). Auf eine Differenzierung zwischen Kernorten und Umland wurde verzichtet, da es sich bei den Dichtewerten grundsätzlich um Mittelwerte für die gesamte Gemeinde handelt und eine räumliche Unterteilung die praktische Handhabung erschwert. Die Begründung zu den genannten Plansätzen wurde präzisiert, insbesondere hinsichtlich der Abweichung gegenüber den Landeswerten des Hinweis-papiers zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise und der Anwendung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>RPT:</p> <p>PS 2.4.1, G (2) (Begründung des kommunalen Gewerbeflächenbedarfs) sollte konkretisiert werden. Zudem sollte geprüft werden, ob der Plansatz als Ziel festgelegt werden kann.</p>	<p>Der Plansatz wurde als Ziel festgelegt, die Formulierung im neuen PS 2.4.1, Z (8) präzisiert.</p>
<p>WM, RPT:</p> <p>Empfehlung, PS 2.4.1 G (3) (Berücksichtigung bestehender Flächenpotenziale bei der Ermittlung des kommunalen Bedarfs) als Ziel festzulegen.</p>	<p>Der PS wurde als Ziel festgelegt, differenziert für Wohnen (PS 2.4.0, Z (4)) und Industrie / Gewerbe (PS 2.4.0, Z (9)). Die Formulierung der Plansätze wurde präzisiert.</p>
<p>RPT:</p> <p>Die Abgrenzung zwischen regionalem und kommunalem Gewerbeflächenbedarf ist nicht nachvollziehbar erläutert.</p>	<p>Die Thematik wurde im neuen PS 2.4.1, G (7) aufgegriffen. In der Begründung wurde die Höhe des prognostizierten kommunalen Gewerbeflächenbedarfs auf Landkreisebene präzisiert, auch vor dem Hintergrund, die Unterdeckung des Landkreises Bodenseekreis durch zusätzliche Industrie- und Gewerbeflächen in den Landkreisen Ravensburg und Sigmaringen auszugleichen.</p>

<p>WM, RPT und andere:</p> <p>Die Anzahl der festgelegten Siedlungsbereiche (PS 2.4.2) ist zu überprüfen, da eine flächendeckende Ausweisung kein planerisches Konzept zur gezielten Steuerung der Siedlungsentwicklung erkennen lässt. Insbesondere die Begründung der Siedlungsbereiche, die eine Entlastungsfunktion für Ober- und Mittelzentren sowie den Bodenseeuferbereich übernehmen, ist zu schärfen.</p>	<p>Die Siedlungsbereiche Waldburg (aufgrund der Entfernung vom Oberzentrum Ravensburg / Weingarten) und Bermatingen (aufgrund geringer Siedlungsentwicklungspotenziale) wurden gestrichen. Die Begründung zu PS 2.4.2 wurde präzisiert.</p>
<p>WM, RPT:</p> <p>PS 2.4.2, Z (1) ist zu unbestimmt, da nicht klar ist, wann ein Teilort „geeignet“ ist. In PS 2.4.2, Z (3) ist eine Konkretisierung notwendig, da nicht klar ist, wo die verstärkte Siedlungsentwicklung in den aufgezählten Gemeinden verortet ist. Forderungen, zwischen PS 2.4.2 Z (1) und PS 2.4.2 Z (3) einen direkten Bezug herzustellen, da PS 2.4.2 Z (3) die Siedlungsbereiche abschließend definiert.</p>	<p>Die genannten Plansätze wurden präzisiert, der geforderte Bezug zwischen den Plansätzen ergänzt. Zudem erfolgten redaktionelle Anpassungen, die sich aus der geänderten Festlegung der Unter- und Kleinzentren ergeben.</p>
<p>RPT:</p> <p>PS 2.4.3 G (2) (Entwicklungsmöglichkeiten von Eigenentwicklergemeinden) ist aufgrund PS 3.1.5 (Z) LEP als Ziel zu formulieren.</p>	<p>Der PS wurde als Ziel festgelegt, die Formulierung wurde bezüglich der Sonderfälle Kressbronn a.B. und Meersburg präzisiert.</p>

## 5 Schwerpunkte des Wohnungsbaus (Kap. 2.5)

Zu Kap. 2.5 wurden vergleichsweise wenige Anregungen vorgebracht. In Aulendorf wurde ein zusätzlicher Wohnungsbauschwerpunkt ergänzt (siehe Anlagen 3 und 4). Die Gesamtfläche aller Wohnungsbauschwerpunkte beträgt nun ca. 320 ha (bisher ca. 305 ha). Zudem wurde das Zusammenspiel von regionaler und kommunaler Wohnbauflächenentwicklung durch neue Plansätze präzisiert.

Details zu den Änderungen in Kap. 2.5 werden nachfolgend erläutert.

Tab. 4: Anregungen zu Kap. 2.5, die zu Änderungen des Regionalplanentwurfs geführt haben.

Zentrale Inhalte der Stellungnahmen	Konsequenzen für den Planentwurf
<p>Stadt Aulendorf:</p> <p>Antrag der Stadt, eine Fläche in Bahnhofsnähe als Wohnungsbauschwerpunkt zu ergänzen.</p>	<p>Der vorgeschlagene Standort wurde als neuer Schwerpunkt des Wohnungsbaus in den Regionalplan Anhörungsentwurf 2020 aufgenommen (siehe Anlage 3). Die Stärkung des neuen Unterzentrums Aulendorf, die Lage in Bahnhofsnähe in Verbindung mit der Funktion Aulendorfs als Bahnknotenpunkt und die Umnutzung einer teilweise bereits</p>

	<p>versiegelten Fläche sprechen für den Standort.</p> <p>Der Umweltbericht wurde aktualisiert, insbesondere wurde die vertiefte Umweltprüfung um den Standort Aulendorf ergänzt (siehe Anlage 4).</p>
<p>RPT:</p> <p>Die Steuerungswirkung der regionalbedeutenden Wohnbauschwerpunkte ist unklar, v.a. das Rangverhältnis der Wohnbauschwerpunkte zur allgemeinen Siedlungsentwicklung.</p>	<p>Das Zusammenspiel von regionaler und kommunaler Wohnbauflächenentwicklung wurde durch die neuen PS 2.5.0, G (2) und PS 2.5.0, Z (3) konkretisiert. Die Begründung wurde diesbezüglich präzisiert.</p>
<p>RPT:</p> <p>Die Notwendigkeit zur Ausweisung von Wohnbauschwerpunkten sollte mit Fakten hinterlegt werden.</p>	<p>Die Begründung zu PS 2.5.0 und 2.5.1 wurde diesbezüglich ergänzt.</p>
<p>WM:</p> <p>Der Begründung sollte zu entnehmen sein, warum einzelne Wohnbauschwerpunkte aus mehreren, kleinen Einzelflächen bestehen.</p>	<p>Die Begründung zu PS 2.5.0 und 2.5.1 wurde diesbezüglich ergänzt.</p>
<p>RPT:</p> <p>Die Rolle des öffentlichen Schienenverkehrs bei der Auswahl der Wohnbauschwerpunkte ist unklar.</p>	<p>Die Begründung zu PS 2.5.0 und 2.5.1 wurde diesbezüglich präzisiert.</p>

## 6 Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe (Kap. 2.6)

Relevante Anregungen zu Kap. 2.6 wurden von vielen an der Anhörung beteiligten Stellen, insbesondere vom Wirtschaftsministerium, vom Regierungspräsidium Tübingen, von den Landratsämtern, von Städten und Gemeinden, weiteren Trägern öffentlicher Belange, aber auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht. Darüber hinaus flossen die Ergebnisse eines vom Regionalverband beauftragten naturschutzfachlichen Gutachtens zu ausgewählten Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe<sup>1</sup> in das Planungskonzept ein. Die neuen Erkenntnisse haben zu folgenden wesentlichen Änderungen des Regionalplanentwurfs geführt.

Plansätze und Begründung wurden im Hinblick auf eine sparsame Flächeninanspruchnahme und das Zusammenspiel von regionaler und kommunaler Gewerbeflächenentwicklung präzisiert. Insbesondere wurden Plansätze zur Ausweisung von Industriegebieten und zum Umgang mit Rohstoffvorkommen in Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe ergänzt sowie die Regelung zur interkommunalen Entwicklung der Standorte konkretisiert.

Bei den einzelnen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe gab es folgende wesentlichen Änderungen. Die Vorranggebiete in Kressbronn a.B., Hettingen, Uhldingen-Mühlhofen und Vogt

<sup>1</sup> TRAUTNER, J. (2020): Fortschreibung Regionalplan Bodensee-Oberschwaben - Einschätzung des Konfliktpotenzial der geplanten Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe sowie Vorranggebiete für den Wohnungsbau hinsichtlich Arten- und Gebietsschutz: Fachgutachten mit Steckbriefen zu Einzelgebieten - Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt.

wurden gestrichen. Statt des Standorts Bad Wurzach (Brugg) wurde der neue Standort Leutkirch i.A. (Riedlings) ergänzt (siehe Anlagen 3 und 4). Die Vorranggebiete in Amtzell / Wangen i.A. (Herfatz) und Ravensburg (Mariatal / Karrer) wurden deutlich reduziert (siehe Anlage 3). An den Standorten Meßkirch und Sigmaringen wurden die bisherigen Vorranggebiete verkleinert und gleichzeitig um neue Flächen an anderer Stelle erweitert (siehe Anlagen 3 und 4). Die Gesamtfläche aller Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe beträgt nun ca. 800 ha (bisher ca. 940 ha).

Das Verfahren zur Abweichung von PS 3.1.6 (Z) LEP und PS 3.1.9 (Z) LEP (Anbindegebot) soll parallel zum zweiten Anhörungsverfahren der Regionalplan-Fortschreibung fortgeführt werden. Anstatt der im Anhörungsentwurf 2019 vorgesehenen fünf Standorte Amtzell / Wangen i.A. (Herfatz), Bad Wurzach (Brugg), Friedrichshafen (Hirschlatt), Kißlegg (Interkommunales Gewerbegebiet Waltershofen - IKOWA) und Pfullendorf (Wattenreute) sind nun die vier Standorte Friedrichshafen (Hirschlatt), Kißlegg (Interkommunales Gewerbegebiet Waltershofen - IKOWA), Leutkirch i.A. (Riedlings) und Pfullendorf (Wattenreute) betroffen. Der Standort Bad Wurzach (Brugg) wurde durch Leutkirch i.A. (Riedlings) ersetzt. Der Standort Amtzell / Wangen i.A. (Herfatz) erfüllt durch den Wegfall des Südteils des ursprünglich geplanten Vorranggebiets nun das Anbindegebot.

Details zu den Änderungen in Kap. 2.6 werden nachfolgend erläutert.

Tab. 5: Anregungen zu Kap. 2.6, die zu Änderungen des Regionalplanentwurfs geführt haben.

Zentrale Inhalte der Stellungnahmen	Konsequenzen für den Planentwurf
<p>WM, RPT und andere: Forderung, die Vielzahl an Festlegungen von Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe im Hinblick auf das Gebot der effizienten Flächennutzung zu prüfen.</p>	<p>Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie aufgrund der Ergebnisse eines vom Regionalverband beauftragten naturschutzfachlichen Gutachtens (Büro Traunter<sup>1</sup>), aufgrund von Zielkonflikten mit dem LEP sowie neuer Datengrundlagen wurden einige Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe gestrichen, verkleinert oder geändert (siehe PS 2.6.1, Z (2)). Die Gesamtfläche aller Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe wurde um ca. 140 ha reduziert und beträgt nun ca. 800 ha.</p> <p><sup>1</sup> TRAUTNER, J. (2020): Fortschreibung Regionalplan Bodensee-Oberschwaben - Einschätzung des Konfliktpotenzial der geplanten Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe sowie Vorranggebiete für den Wohnungsbau hinsichtlich Arten- und Gebietschutz: Fachgutachten mit Steckbriefen zu Einzelgebieten - Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt (siehe Anlage 5).</p>

<p>RPT:</p> <p>Die Ausführungen in PS 2.6.0, Z (1) bezüglich des Flughafen Friedrichshafen und der Verkehrslandeplätze als Standorteignungskriterien für Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe bedürfen einer Begründung, da sie PS 3.3.6 (Z) LEP erheblich erweitern.</p>	<p>Die Ausführungen wurden aus dem Plansatz gestrichen und stattdessen in der Begründung präzisiert.</p>
<p>RPT:</p> <p>PS 2.6.0, G (2) (Verbesserung der infrastrukturellen Anbindung der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe) ist zu unbestimmt formuliert.</p>	<p>Der Plansatz wurde präzisiert.</p>
<p>WM:</p> <p>PS 2.6.0, G (3) sollte aufgrund seiner inhaltlichen Relevanz hinsichtlich einer effizienten Flächennutzung als Ziel festgelegt werden.</p>	<p>Der Plansatz wurde als Ziel festgelegt.</p>
<p>WM, RPT und andere:</p> <p>PS 2.6.0, G (4) (zusätzliche kommunale Gewerbeflächen) ist im Hinblick auf eine effiziente Flächennutzung zu hinterfragen. Die Abgrenzung der regionalen und lokalen Gewerbeflächenentwicklung ist zu schärfen, um gesteigerte Flächenanfragen zu vermeiden. Die Schärfung der Funktion der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe wird für erforderlich gehalten, ebenso die Auseinandersetzung mit vorhandenen Flächenpotenzialen.</p>	<p>Der Plansatz bzgl. zusätzlicher kommunaler Gewerbeflächen wurde gestrichen. Zur Präzisierung des Zusammenspiels von regionaler und kommunaler Gewerbeflächenentwicklung wurde PS 2.6.0, Z (5) ergänzt und die Begründung überarbeitet, insbesondere hinsichtlich der Erläuterung der vorhandenen Potenziale. PS 2.6.0, G (4) (effiziente Flächennutzung) wurde ergänzt.</p>
<p>WM, RPT und andere:</p> <p>In PS 2.6.1, Z (1) ist klarzustellen, wann von der Regel, Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe interkommunal zu entwickeln, abgewichen werden kann. Bei PS 2.6.1, Z (4) ist zu prüfen, ob er aufgrund der Vergleichbarkeit mit PS 2.6.1, Z (1) erforderlich ist.</p>	<p>In PS 2.6.1, Z (1) wurde der Aspekt der interkommunalen Entwicklung gestrichen. Stattdessen wurde PS 2.6.1, Z (3) diesbezüglich präzisiert.</p>
<p>Industrieverband Steine und Erden BW:</p> <p>Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollte sichergestellt werden, dass innerhalb der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sowie in sonstigen gewerblichen Baugebieten auch in ausreichendem Umfang Industriegebiete gem. § 9 BauNVO festgelegt werden, um die planerischen Grundlagen für die Ansiedlung neuer Bauschuttrecyclinganlagen und von Asphaltmischanlagen zu ermöglichen.</p>	<p>PS 2.6.0, G (6) wurde ergänzt. Die Art der Nutzung der Industriegebiete wurde offen formuliert (keine Bezugnahme auf Anlagen der Rohstoffindustrie).</p>

<p>Industrieverband Steine und Erden BW: Die Rohstoffgewinnung darf innerhalb der Vorranggebiete Gewerbe- und Industriegebiete nicht eingeschränkt werden.</p>	<p>PS 2.6.0, G (7) wurde ergänzt, der auf die zugehörigen Plansätze des Kapitels 3.4 (Gebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe und Gebiete zur Sicherung von Rohstoffen) verweist.</p>
<p>WM: Die Auseinandersetzung mit dem Thema Verteidigungseinrichtungen / Konversion fehlt.</p>	<p>Das Thema Konversion wurde in der Begründung präzisiert (Standorte Hohentengen und Sigmaringen).</p>
<p>WM, RPT: Die Standorte in Kressbronn a.B. und Uhdlingen-Mühlhofen (PS 2.6.1, Z (2)) widersprechen durch die Festlegung dieser Orte als Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung dem PS 3.1.5 (Z) LEP. Die vom Regionalverband beabsichtigte Bündelung ausschließlich der Eigenbedarfe der am Gemeindeverwaltungsverband beteiligten Kommunen an einem geeigneten regionalbedeutsamen Standort ist aufgrund der potenziell möglichen Neuansiedlung von Betrieben unabhängig ihrer Herkunft, nicht mit LEP vereinbar und daher nicht zulässig. Beim Standort Kressbronn a.B. werden zudem erhebliche artenschutzfachliche Bedenken geäußert.</p>	<p>Die Standorte wurden gestrichen. Beim Standort Kressbronn a.B. hat das naturschutzfachliche Gutachten des Büros Trautner (s.o.) artenschutzfachliche Ausschlussgründe erkannt (siehe Anlage 5).</p>
<p>RPT und andere: Beim Standort Meckenbeuren (Ehrlösen-Erweiterung, PS 2.6.1, Z (2)) werden Teile eines FFH-Gebiets überplant – eine erhebliche Beeinträchtigung kann nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Das FFH-Gebiet wurde aus dem Vorranggebiet ausgenommen.</p>
<p>RPT und andere: Beim Standort Überlingen-Andelshofen (PS 2.6.1, Z (2)) sollte der Streuobstbestand bei den Reutehöfen aus dem Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe herausgenommen werden.</p>	<p>Der Streuobstbestand wurde aus dem Vorranggebiet ausgenommen.</p>
<p>RPT und andere: Beim Standort Amtzell / Wangen i.A. (Herfatz, PS 2.6.1, Z (2)) besteht die Möglichkeit einer vorhabenbedingten Schädigung naturschutzfachlicher Schutzgüter.</p>	<p>Der Südteil des Standorts wurde gestrichen (siehe Anlage 3). Das naturschutzfachliche Gutachten des Büros Trautner (s.o.) hat für diesen Teil des Vorranggebiets artenschutzfachliche Ausschlussgründe erkannt (siehe Anlage 5).</p>

<p>RPT und andere:</p> <p>Beim Standort Bad Waldsee (Wasserstall, PS 2.6.1, Z (2)) kann eine Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebiets und Naturdenkmals nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Standort wurde im naturschutzfachlich kritischen Bereich um ca. 1,5 ha verkleinert. Das Gutachten des Büros Trautner (s.o.) hat für diesen Teil des Vorranggebiets artenschutzfachliche Ausschlussgründe erkannt (siehe Anlage 5).</p>
<p>RPT und andere:</p> <p>Beim Standort Bad Wurzach (Brugg, PS 2.6.1, Z (2)) ist eine artenschutzfachliche Beeinträchtigung, insbesondere von Vogelarten der offenen Feldfluren nicht auszuschließen.</p>	<p>Der Standort wurde gestrichen. Stattdessen wurde das Vorranggebiet Leutkirch i.A. (Riedlings, s.u.) ergänzt.</p>
<p>Stadt Leutkirch i.A.:</p> <p>Antrag der Stadt, den Standort Leutkirch-Riedlings als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe zu ergänzen.</p>	<p>Der Standort wurde als neuer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe in den Regionalplanentwurf aufgenommen (siehe Anlage 3). Insbesondere die Vorbelastung durch einen holzverarbeitenden Betrieb, darüber hinaus aber auch die interkommunale Ausrichtung mit Beteiligung der Städte Bad Wurzach und Leutkirch i.A. sowie die Lage an der B 465 und die Nähe zur Autobahn A 96 sprechen für den Standort.</p> <p>Der Umweltbericht wurde aktualisiert, insbesondere wurde die vertiefte Umweltprüfung um den Standort Riedlings ergänzt (siehe Anlage 4).</p>
<p>RPT und andere:</p> <p>Die Genehmigungsfähigkeit des Standorts Vogt (PS 2.6.1, Z (2)) ist fraglich, da erhebliche Teile des Vorranggebiets im Erholungs- wald, Stufe 1b und 2 (nicht vereinbar mit PS 5.3.5 (Z) LEP) sowie auf Moorböden liegen.</p>	<p>Der Standort wurde gestrichen. Ergänzend zur Einschätzung des RPT hat das naturschutzfachliche Gutachten des Büros Trautner (s.o.) für Teile des Vorranggebiets artenschutzfachliche Ausschlussgründe erkannt (siehe Anlage 5).</p>
<p>WM, RPT:</p> <p>Die Festlegung des Standorts in Hettingen (Laucherttal Süd, PS 2.6.1, Z (2)) ist nicht nachvollziehbar, da er weitab von Siedlungsbereichen oder einer Entwicklungsachse liegt.</p>	<p>Der Standort wurde gestrichen. Wesentliche Standroteignungskriterien (siehe Begründung zu PS 2.6.0 und 2.6.1) werden nicht erfüllt. Zudem sind Teilflächen aus topographischen Gründen schwer entwickelbar.</p>
<p>Stadt Meßkirch:</p> <p>Antrag der Stadt, anstelle des im Anhörungsentwurf 2019 festgelegten Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe in Meßkirch (PS 2.6.1, Z (2)) eine Fläche südlich davon als</p>	<p>Da ein Großteil des im Anhörungsentwurf 2019 festgelegten Vorranggebiets in Meßkirch inzwischen bebaut oder bereits verkauft ist und eine Erweiterung in westlicher Richtung aufgrund einer Leitungstrasse erschwert</p>

<p>Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe zu ergänzen.</p>	<p>wird, wurde die bisherige Fläche größtenteils gestrichen und stattdessen eine nach Süden gerichtete Erweiterungsfläche als geändertes Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Industriepark Nördlicher Bodensee) festgelegt (siehe Anlage 3). Die Größe der neuen Fläche beträgt ca. 28 ha (zuvor ca. 42 ha). Der Umweltbericht wurde aktualisiert, insbesondere die vertiefte Umweltprüfung für den Standort Meßkirch (siehe Anlage 4).</p>
<p>Stadt Sigmaringen: Antrag der Stadt, einen Teil des im Anhörungsentwurf 2019 festgelegten Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe in Sigmaringen (Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Graf-Stauffenberg, PS 2.6.1, Z (2)) aufgrund des inzwischen konkret geplanten Sondergebiets „Zollschulcampus“ zu streichen und stattdessen die Fläche nach Südwesten zu erweitern.</p>	<p>Die vorgeschlagene Änderung wurde in den Regionalplanentwurf aufgenommen (siehe Anlage 3). Die zusätzliche Teilfläche war bereits im Anhörungsentwurf 2019 als spätere Erweiterungsoption (Alternativenprüfung) vorgesehen. Der Umweltbericht wurde aktualisiert, insbesondere die vertiefte Umweltprüfung für den Standort Sigmaringen (siehe Anlage 4).</p>
<p>WM, RPT: Da eine Abweichung von PS 3.1.9 (Z) LEP (Anbindegebot) nur durch ein Zielabweichungsverfahren möglich ist, sollte auf PS 2.6.1, Z (3) verzichtet werden.</p>	<p>Der Plansatz wurde gestrichen, die Begründung diesbezüglich überarbeitet. Das Verfahren zur Abweichung von PS 3.1.6 (Z) LEP und PS 3.1.9 (Z) LEP (Anbindegebot) wird parallel zum zweiten Anhörungsverfahren der Regionalplan-Fortschreibung fortgeführt. Es betrifft nun die vier Standorte Friedrichshafen (Hirschlatt), Kißlegg (Interkommunales Gewerbegebiet Waltershofen - IKOWA), Leutkirch i.A. (Riedlings) und Pfullendorf (Wattenreute). Der Standort Bad Wurzach (Brugg) wurde durch Leutkirch i.A. (Riedlings) ersetzt. Der Standort Amtzell / Wangen i.A. (Herfatz) erfüllt durch den Wegfall des Südteils des ursprünglich geplanten Vorranggebiets nun das Anbindegebot.</p>



# Regionalplan Bodensee- Oberschwaben

## Kap. 2

### Regionale Siedlungsstruktur

- 2.2 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche
- 2.3 Entwicklungsachsen
- 2.4 Siedlungsentwicklung
- 2.5 Schwerpunkte des Wohnungsbaus
- 2.6 Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe

Vorlage zum Planungsausschuss am 9. Oktober 2020

# Anlagen

	Seite
Anlage 1: Plansätze und Begründungen	17
Anlage 2: Strukturkarte	73
Anlage 3: Auszüge aus der Raumnutzungskarte	75
Anlage 4: Auszüge aus dem Umweltbericht	83
Anlage 5: Auszüge aus dem naturschutzfachlichen Gutachten <sup>1</sup>	100

---

<sup>1</sup> TRAUTNER, J. (2020): Fortschreibung Regionalplan Bodensee-Oberschwaben - Einschätzung des Konfliktpotenzial der geplanten Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe sowie Vorranggebiete für den Wohnungsbau hinsichtlich Arten- und Gebietschutz: Fachgutachten mit Steckbriefen zu Einzelgebieten - Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt

# Anlage 1

## Plansätze und Begründungen

Kap. 2.2 – 2.6

**2.2 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche**

**2.2.0 Allgemeine Grundsätze**

**2.2.0 Allgemeine Grundsätze**

- G (1) Zentrale Orte **sollen** als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterentwickelt und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs **gesichert und ausgebaut werden**.
- G (2) 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 (3) Zur Auslastung der zentralörtlichen Einrichtungen soll die Siedlungstätigkeit auf die Zentralen Orte konzentriert werden, insbesondere durch die verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen.
- G (4) 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 (5) Die zentralörtlichen Verflechtungsbereiche **sollen** nach der überwiegenden Orientierungsrichtung der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme der zentralörtlichen Einrichtungen sowie nach zumutbaren Entfernungen und ausreichenden Tragfähigkeiten **abgegrenzt werden**.
- G (6) Grenzüberschreitende Verflechtungen sind zu berücksichtigen. Dies gilt insbe-

- G (1) 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 (2) 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 (3) Zur Auslastung der zentralörtlichen Einrichtungen soll die Siedlungstätigkeit auf die Zentralen Orte konzentriert werden, insbesondere durch die verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen. **In Zentralen Orten, die als Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung festgelegt sind, soll die über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit auf Maßnahmen zur Gewährleistung der Versorgungsfunktion begrenzt werden**.
- G (4) 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 (5) 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 (6) Grenzüberschreitende Verflechtungen sind zu berücksichtigen. Dies gilt insbe-

<p>sondere für die Gemeinden an der Landesgrenze zu Bayern.</p>	<p>sondere bei Ausbauprojekten beiderseits der Landesgrenze in den Gemeinden Argenbühl, Isny i.A., Leutkirch i.A. und Wangen i.A. sowie Kempten, Lindau i.B., Lindenberg und Memmingen.</p>
---	---

**Festlegungen des Regionalplans 2020**  
(Entwurf zur Anhörung 2020)

**Festlegungen des Regionalplans 2020**  
(Entwurf zur Anhörung 2019)

**2.2.1 Oberzentrum**

- N (1) Oberzentrum der Region Bodensee-Oberschwaben sind die Städte Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten (PS 2.5.8, LEP 2002).
- Z (2) Das Oberzentrum **hat** als Standort großstädtischer Prägung die Versorgung seines Verflechtungsbereichs mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen **zu** gewährleisten.
- G (3) 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.

**2.2.1 Oberzentrum**

- N (1) Oberzentrum der Region Bodensee-Oberschwaben sind die Städte Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten (PS 2.5.8, LEP 2002).
- Z (2) Das Oberzentrum **soll** als Standort großstädtischer Prägung die Versorgung seines Verflechtungsbereichs mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten.
- G (3) 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.

**Festlegungen des Regionalplans 2020**

(Entwurf zur Anhörung 2020)

**Festlegungen des Regionalplans 2020**

(Entwurf zur Anhörung 2019)

**2.2.2 Mittelzentren und Mittelbereiche**

N (1) Als Mittelzentren sind in der Region Bodensee-Oberschwaben die Städte Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen, Wangen i.A. ausgewiesen (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002).

Z (2) Mittelzentren **sind** als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so **zu entwickeln**, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf ihres Mittelbereichs (Verflechtungsbereichs) decken können.

G (3) 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 (4) Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):

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, Tettwang;

Mittelbereich Leutkirch  
mit den Gemeinden Aichstetten, Aitrach,

**2.2.2 Mittelzentren und Mittelbereiche**

N (1) Als Mittelzentren sind in der Region Bodensee-Oberschwaben die Städte Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen, Wangen i.A. ausgewiesen (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002).

Z (2) 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 (3) 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 (4) Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):

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, Tettwang;

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.

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.

**Festlegungen des Regionalplans 2020**  
(Entwurf zur Anhörung 2020)

**Festlegungen des Regionalplans 2020**  
(Entwurf zur Anhörung 2019)

**2.2.3 Unterzentren**

- Z (1) Als Unterzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny i.A., Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem und Tettnang festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- Z (2) Die Unterzentren **sind** als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so **zu entwickeln**, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf **ihres** Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.

**2.2.3 Unterzentren**

- Z (1) 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 (2) Die Unterzentren **sollen** als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so **entwickelt werden**, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf **eines** Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.

**Festlegungen des Regionalplans 2020**

(Entwurf zur Anhörung 2020)

**Festlegungen des Regionalplans 2020**

(Entwurf zur Anhörung 2019)

**2.2.4 Kleinzentren**

- Z (1) Als Kleinzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Altshausen, Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Kressbronn a.B., Meersburg, Ostrach, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- Z (2) Die Kleinzentren sind als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so zu entwickeln, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können.
- G (3) Die Zusammenarbeit der Gemeinden Vogt und Wolfegg soll mit dem Ziel verstärkt werden, eine einheitliche Entwicklung des Doppel-Kleincentrums sicherzustellen und gemeinsame Einrichtungen zu schaffen.
- Z (4) In Kressbronn a.B. und Meersburg, die als Kleinzentren und als Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung festgelegt sind, soll die über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit auf Maßnahmen zur Gewährleistung der Versorgungsfunktion begrenzt werden.

**2.2.4 Kleinzentren**

- Z (1) 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 (2) 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 (3) Die Zusammenarbeit der Gemeinden Vogt und Wolfegg soll mit dem Ziel verstärkt werden, eine einheitliche Entwicklung des Doppel-Kleincentrums sicherzustellen und gemeinsame Einrichtungen zu schaffen.

**Festlegungen des Regionalplans 2020**  
(Entwurf zur Anhörung 2020)

**Festlegungen des Regionalplans 2020**  
(Entwurf zur Anhörung 2019)

## 2.3 Entwicklungachsen

### 2.3.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele

**N** (1) Das System der Entwicklungachsen 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.

**G** (2) In den Entwicklungachsen sollen die für den großräumigen Leistungsaustausch notwendigen Infrastrukturen gebündelt und so ausgebaut werden, dass zwischen den Zentralen Orten der Region leistungsfähige Verbindungen gewährleistet sind, der Anschluss und die Entwicklung des Ländlichen Raums und der Erholungsräume an den Verdichtungsraum gesichert sind und eine angemessene Einbindung der Region und ihrer Teilräume in die nationalen und transeuropäischen Netze erreicht wird.

**G** (3) Die grenzüberschreitenden Entwicklungachsen sollen im Sinne einer abgestimmten Raumentwicklung in den benachbarten Regionen fortgesetzt werden.

### 2.3.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele

**G** (1) Das System der Entwicklungachsen 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** (2) Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind vorrangig in Zentralen Orten<sup>1</sup> und Siedlungsbereichen an Entwicklungachsen und weiterer regionalbedeutsamer Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.

**G** (3) In den Entwicklungachsen 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.

<sup>1</sup> Mit Ausnahme von Zentralen Orten, die als Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung festgelegt sind (s. PS 2.4.3).

**Festlegungen des Regionalplans 2020**

(Entwurf zur Anhörung 2020)

**Festlegungen des Regionalplans 2020**

(Entwurf zur Anhörung 2019)

**2.3.1 Landesentwicklungsachsen**

N/Z (1) Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt:

(Konstanz) – Friedrichshafen – Meckenbeuren / Tettwang – 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)

**2.3.1 Landesentwicklungsachsen**

N/Z (1) 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)

**Festlegungen des Regionalplans 2020**  
(Entwurf zur Anhörung 2020)

**Festlegungen des Regionalplans 2020**  
(Entwurf zur Anhörung 2019)

**2.3.2 Regionale Entwicklungsachsen**

Z (1) Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:

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

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

Weingarten – Aulendorf – (Bad Schussenried)

Ravensburg– Markdorf – Meersburg – (Konstanz)

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

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

**2.3.2 Regionale Entwicklungsachsen**

Z (1) 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)

**Festlegungen des Regionalplans 2020**

(Entwurf zur Anhörung 2020)

**Festlegungen des Regionalplans 2020**

(Entwurf zur Anhörung 2019)

**2.4 Siedlungsentwicklung****2.4.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele**

Z (1) Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

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.

N (3) 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 (PS 3.1.9, LEP 2002).

G (4) Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.

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

**2.4.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele**

Z (2) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

G (3) Die Flächeninanspruchnahme ist durch eine verstärkte Nutzung innerörtlicher Potenziale sowie durch eine flächensparende Erschließung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

N (1) 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 (PS 3.1.9, LEP 2002).

G (6) 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

sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

N (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. Größere Neubauf Flächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).

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.

G (8) Einer Zunahme von Zweitwohnungen soll durch die Wohnungs- und Baulandpolitik der Gemeinden entgegengewirkt werden. Dies gilt insbesondere für die Bodenseeufergemeinden.

Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

G (4) 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.

Z (5) Zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich des Bodensees ist die Siedlungsentwicklung in das angrenzende Hinterland bzw. in geeignete seeabgewandte Standorte zu lenken.

**2.4.1 Flächenbedarf**

G (1) Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 1.000 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben bis zum Jahr 2035 dient als Orientierungswert, sowohl für die Dimensionierung der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5), als auch für ergänzende kommunalen Wohnbauflächen.

G (2) Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt auf Basis der Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, der Entwicklung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) und der regionalen Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar, siehe Tab. 1 und 2). Darüber hinaus sind folgende regional bedingte Besonderheiten zu berücksichtigen:

1. Bei Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung (siehe PS 2.4.3) werden Bevölkerungsprognosewerte gemäß PS 2.4.3, Z (3) zugrunde gelegt. Aufgrund des voraussichtlichen Belegungsdichterückgangs ist ein Zuwachsfaktor von 0,3 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt anzurechnen.
2. Bei Gemeinden, die als Siedlungsbereich festgelegt werden (siehe PS 2.4.2) ist neben dem oben genannten Zuwachsfaktor von 0,3 % pro Jahr:
  - ein Zuschlag von 10 % auf im Regelfall prognostizierte Wanderungsgewinne des Planungszieljahres anzurechnen,
  - mindestens jedoch ein Zuschlag von 1 % auf den Einwohner-Prognosewert des Planungszieljahres.
3. Bei Gemeinden mit Wohnungsbauschwerpunkten (siehe PS 2.5.1) ist darüber hinaus je 10 ha unbebautem Vorranggebiet für den Wohnungsbau:

**2.4.1 Flächenbedarf**

G (1) 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 Tab. 1). Darüber hinaus sind folgende regional bedingte Besonderheiten zu berücksichtigen:

1. Bei Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung (siehe PS 2.4.3) werden Bevölkerungsprognosewerte ohne Wanderungen zugrunde gelegt. Aufgrund des voraussichtlichen Belegungsdichterückgangs ist ein Zuwachsfaktor von 0,3 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt anzurechnen.
2. Bei Gemeinden, die als Siedlungsbereich festgelegt werden (siehe PS 2.4.2) ist neben dem oben genannten Zuwachsfaktor von 0,3 % pro Jahr:
  - ein Zuschlag von 10 % auf die prognostizierten Wanderungsgewinne des Planungszieljahres anzurechnen,
  - mindestens jedoch ein Zuschlag von 1 % auf den Einwohner-Prognosewert des Planungszieljahres.
3. 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 im Regelfall prognostizierte Wanderungsgewinne des Planungszieljahres anzurechnen,
- mindestens jedoch ein Zuschlag von 0,75 % auf den Einwohner-Prognosewert des Planungszieljahres.

Die genannten Zahlen sind als Richtwerte, sowohl für die regionale Planung als auch die kommunale Flächennutzungsplanung zu betrachten.

Z (3) Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.

Z (4) Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen. Örtlich bedingte Besonderheiten können zu einem höheren oder geringeren Bedarf führen.

Z (5) Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen in regionalbedeutsamen Wohnungsbau-schwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten:

Tab. 1: Mindest-Bruttowohndichte in Vorranggebieten für den Wohnungsbau

Verdichtungsraum, incl. Randzone

Oberzentrum: 95 EW/ha

Mittelzentrum: 85 EW/ha

- 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 (3) Bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbau- und Gewerbeflächenpotenziale sowie aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen etc.) sind vorrangig zu nutzen und vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen.

G (4) Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen werden für alle Neubebauungen folgende Orientierungswerte für die Mindest-Bruttowohndichte festgelegt:

Tab. 1: Orientierungswerte für die Mindest-Bruttowohndichte

Verdichtungsraum, incl. Randzone und innerhalb von Wohnungsbau-schwerpunkten

Oberzentrum (Kernstadt<sup>2</sup>): 90 EW/ha

Mittelzentrum (Kernstadt<sup>3</sup>): 80 EW/ha

<sup>2</sup> Oberzentrum Friedrichshafen: Gemarkung Friedrichshafen, Oberzentrum Ravensburg: Gemarkung Ravensburg, Oberzentrum Weingarten: Gemarkung Weingarten.

<sup>3</sup> Mittelzentrum Überlingen: Gemarkung Überlingen, Mittelzentrum Bad Waldsee: Gemarkung Waldsee, Mittelzentrum Leutkirch: Gemarkung Leutkirch, Mittelzentrum Wangen: Gemarkung

<p>Unterzentrum: 75 EW/ha  Kleinzentrum: -  Sonstige: -</p> <p><u>Ländlicher Raum i.e.S.</u></p> <p>Oberzentrum: -  Mittelzentrum: 75 EW/ha  Unterzentrum: 65 EW/ha  Kleinzentrum: -  Sonstige: -</p> <p>G (6) Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen werden für alle Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnbauschwerpunkten folgende Orientierungswerte für die Mindest-Bruttowohndichte festgelegt:</p> <p>Tab. 2: Mindest-Bruttowohndichte für Wohnbauflächen außerhalb von Vorranggebieten für den Wohnungsbau</p> <p><u>Verdichtungsraum, incl. Randzone</u></p> <p>Oberzentrum: 90 EW/ha  Mittelzentrum: 80 EW/ha  Unterzentrum: 70 EW/ha  Kleinzentrum: 60 EW/ha  Sonstige: 50 EW/ha</p> <p><u>Ländlicher Raum i.e.S.</u></p> <p>Oberzentrum: -  Mittelzentrum: 70 EW/ha  Unterzentrum: 60 EW/ha  Kleinzentrum: 50 EW/ha  Sonstige: 45 EW/ha</p>	<p>Unterzentrum: 70 EW/ha  Kleinzentrum: -  Sonstige<sup>4</sup>: -</p> <p><u>Ländlicher Raum i.e.S. und innerhalb von Wohnbauschwerpunkten</u></p> <p>Oberzentrum (Kernstadt<sup>2</sup>): -  Mittelzentrum (Kernstadt<sup>3</sup>): 70 EW/ha  Unterzentrum: 60 EW/ha  Kleinzentrum: -  Sonstige<sup>4</sup>: -</p> <p>G (4) Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen werden für alle Neubebauungen folgende Orientierungswerte für die Mindest-Bruttowohndichte festgelegt:</p> <p>Tab. 1: Orientierungswerte für die Mindest-Bruttowohndichte</p> <p><u>Verdichtungsraum, incl. Randzone und außerhalb von Wohnbauschwerpunkten</u></p> <p>Oberzentrum (Kernstadt<sup>2</sup>): 85 EW/ha  Mittelzentrum (Kernstadt<sup>3</sup>): 75 EW/ha  Unterzentrum: 65 EW/ha  Kleinzentrum: 60 EW/ha  Sonstige<sup>4</sup>: 55 EW/ha</p> <p><u>Ländlicher Raum i.e.S. und außerhalb von Wohnbauschwerpunkten</u></p> <p>Oberzentrum (Kernstadt<sup>2</sup>): -  Mittelzentrum (Kernstadt<sup>3</sup>): 65 EW/ha  Unterzentrum: 55 EW/ha  Kleinzentrum: 50 EW/ha  Sonstige<sup>4</sup>: 45 EW/ha</p>
---	---

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.

<sup>4</sup> nicht-zentrale Orte und in den Fußnoten 1 und 2 nicht genannte Gemarkungen von Ober- und Mittelzentren.

<p>G (7) Der ermittelte Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 600 - ca. 1.500 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben bis zum Jahr 2035 dient als Orientierungswert, sowohl für die Dimensionierung der regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe, als auch der ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen.</p> <p>Z (8) Der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.</p> <p>Z (9) Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Gewerbeflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen.</p>	<p>G (2) Der kommunale Gewerbeflächenbedarf ist mit der regionalen Bedarfsprognose bis zum Jahr 2035 abzustimmen. Der Bedarf ist im Einzelfall nachvollziehbar darzustellen und zu begründen.</p> <p>G (3) Bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbau- und Gewerbeflächenpotenziale sowie aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen etc.) sind vorrangig zu nutzen und vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen.</p>
--	--

**Festlegungen des Regionalplans 2020**

(Entwurf zur Anhörung 2020)

**Festlegungen des Regionalplans 2020**

(Entwurf zur Anhörung 2019)

**2.4.2 Siedlungsbereiche**

Z (1) Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in Plansatz 2.4.2, Z (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur „Siedlungsbereich“ dargestellt.

Z (2) Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.

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

Das Teil-Oberzentrum Friedrichshafen mit der Gemeinde Oberteuringen.

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

Die Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny, Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem (Teilorte Mimmenhausen, Neufrach und Stefansfeld) und Tettngang.

Die Kleinzentren Altshausen, Ostrach, Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf.

**2.4.2 Siedlungsbereiche**

Z (1) 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“ dargestellt.

Z (3) 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 der Gemeinde Owingen und Wangen i.A. mit der Gemeinde Amtzell.

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

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

<p>G (3) In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.</p>	<p>G (2) In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.</p>
---	--

**2.4.3 Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung**

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.

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 Uhldingen-Mühlhofen.

Im Donautal die Gemeinde Beuron.

Im Verwaltungsraum Altshausen die Gemeinden Eichstegen, Guggenhausen und Unterwaldhausen.

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 Plansatz 2.2.4, Z (4) zu beachten.

**2.4.3 Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung**

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.

Z (3) 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.

G (2) 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.

**Festlegungen des Regionalplans 2020**  
(Entwurf zur Anhörung 2020)

**Festlegungen des Regionalplans 2020**  
(Entwurf zur Anhörung 2019)

**2.5 Schwerpunkte des Wohnungsbaus**

**2.5.0 Allgemeine Grundsätze**

**2.5.0 Allgemeine Grundsätze**

- G (1) Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.
- G (2) Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bedarfsgerecht ergänzende Wohnbauflächen, insbesondere in Siedlungsbereichen ausgewiesen werden.
- 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.
- G (4) Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnraum ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.

- G (1) Für die Region ist ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sicherzustellen. Eine soziale Mischung ist anzustreben.
- G (2) Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnungen ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.

**Festlegungen des Regionalplans 2020**  
(Entwurf zur Anhörung 2020)

**Festlegungen des Regionalplans 2020**  
(Entwurf zur Anhörung 2019)

**2.5.1 Vorranggebiete für den Wohnungsbau**

- Z (1) Für eine verstärkte Wohnungsbautätigkeit werden regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Diese Gebiete sind von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen können.
- Z (2) Folgende regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus werden als Vorranggebiete festgelegt:

Tab. 3: Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Teil-Oberzentrum

Friedrichshafen	Jettenhausen	16,3 ha
Ravensburg	Sickenried	29,9 ha
Ravensburg	Weststadt	30,7 ha
Weingarten	Riedhof	44,9 ha
<b>Summe</b>	<b>Oberzentrum</b>	<b>121,8 ha</b>

Mittelzentren

Bad Saulgau	Kessel	27,9 ha
Leutkirch i.A.	Am Schleifweg, Sägestraße, Säntisstraße	15,9 ha
Pfullendorf	Am Galgenbühl	21,0 ha
Pfullendorf	Oberer Bussen / Schweizersbild	15,7 ha
Sigmaringen	Schönenberg	26,0 ha
Überlingen	Flinkern	16,0 ha
Überlingen	Nordöstlich Hildegardring	12,6 ha
Wangen	Nieratz	11,3 ha
<b>Summe</b>	<b>Mittelzentren</b>	<b>146,4 ha</b>

**2.5.1 Vorranggebiete für den Wohnungsbau**

- Z (1) Für eine verstärkte Wohnungsbautätigkeit werden regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Diese Gebiete sind von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen können.
- Z (2) Folgende regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus werden als Vorranggebiete festgelegt:

Tab. 2: Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Teil-Oberzentrum

Friedrichshafen	Jettenhausen	16,3 ha
Ravensburg	Sickenried	29,9 ha
Ravensburg	Weststadt	30,8 ha
Weingarten	Riedhof	45,0 ha
<b>Summe</b>	<b>Oberzentrum</b>	<b>122,0 ha</b>

Mittelzentren

Bad Saulgau	Kessel	27,9 ha
Leutkirch i.A.	Am Schleifweg, Sägestraße, Säntisstraße	15,9 ha
Pfullendorf	Am Galgenbühl	21,0 ha
Pfullendorf	Oberer Bussen / Schweizersbild	15,7 ha
Sigmaringen	Schönenberg	26,0 ha
Überlingen	Flinkern	16,1 ha
Überlingen	Nordöstlich Hildegardring	12,6 ha
Wangen	Nieratz	11,3 ha
<b>Summe</b>	<b>Mittelzentren</b>	<b>146,5 ha</b>

<u>Unterzentren</u>			<u>Unterzentren</u>		
Aulendorf	Aulendorf Nord	15,4 ha	Isny	Brunnen Wiesen	13,7 ha
Isny	Brunnen Wiesen	13,7 ha	Meßkirch	Hauptbühl	11,9 ha
Meßkirch	Hauptbühl	11,9 ha	Tettnang	Tettnang Nordwest	11,0 ha
Tettnang	Tettnang Nordwest	11,0 ha	<b>Summe</b>	<b>Unterzentren</b>	<b>36,6 ha</b>
<b>Summe</b>	<b>Unterzentren</b>	<b>52,0 ha</b>	<b>Summe</b>	<b>Region BO</b>	<b>305,1 ha</b>
<b>Summe</b>	<b>Region BO</b>	<b>320,2 ha</b>			

**Festlegungen des Regionalplans 2020**  
(Entwurf zur Anhörung 2020)

**Festlegungen des Regionalplans 2020**  
(Entwurf zur Anhörung 2019)

**2.6 Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe**

**2.6.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele**

**2.6.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele**

**Z** (1) Regionalbedeutsame 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.

**Z** (1) Regionalbedeutsame 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** (2) Die Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen, insbesondere die Anschlüsse an Bahn, Fernstraße und den ÖPNV sowie Breitband- und Energieversorgungsnetze sollen im Bereich der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe so gestaltet werden, dass günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben geschaffen werden.

**G** (2) 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.

**Z** (3) Die Erschließung und die Belegung der Flächen hat so zu erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist.

**G** (3) Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind.

**G** (4) 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.

G (4) Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Umweltbelastung sollen bei der Erschließung und Belegung der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe mehrgeschossige Gebäude, Parkhäuser statt ebenerdiger Großparkplätze sowie Solarenergieanlagen auf Großdächern gewerblicher Gebäude und Parkplatzüberdachungen zum Einsatz kommen.

Z (5) Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Gewerbeflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.

G (6) Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass innerhalb der Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe in ausreichendem Umfang Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen werden. Insbesondere für bereits an anderer Stelle vorhandene, störende Betriebe soll eine Verlagerung in regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe im jeweiligen Teilraum ermöglicht werden.

G (7) Befinden sich innerhalb von Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe bekannte abbauwürdige Rohstoffvorkommen, ist Plansatz 3.5.0, G (5) zu berücksichtigen und Plansatz 3.5.1, Z (2) zu beachten.

**2.6.1 Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe**

Z (1) Zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft werden regionalbedeutsame 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 (2) Folgende regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe werden als Vorranggebiete festgelegt:

Tab. 4: Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe

Landkreis Bodenseekreis

Friedrichshafen	Hirschlatt	30,3 ha
-----------------	------------	---------

Meckenbeuren	Ehrlosen-Erweiterung	15,0 ha
--------------	----------------------	---------

Salem	Neufrach	27,1 ha
-------	----------	---------

Tett nang	Bechlingen	7,5 ha
-----------	------------	--------

Tett nang	Bürgermoos	19,0 ha
-----------	------------	---------

Überlingen	Andelshofen (IKG)	19,3 ha
------------	-------------------	---------

**Summe Landkreis BSK 118,2 ha**

**2.6.1 Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe**

Z (1) 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 (2) Folgende regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe werden als Vorranggebiete festgelegt:

Tab. 3: Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe

Landkreis Bodenseekreis

Friedrichshafen	Hirschlatt	30,4 ha
-----------------	------------	---------

Kressbronn a.B.	Kapellenesch-Haslach (IKG)	26,2 ha
-----------------	----------------------------	---------

Meckenbeuren	Ehrlosen-Erweiterung	18,1 ha
--------------	----------------------	---------

Uhldingen-Mühlhofen	Ried-Erweiterung (IKG)	11,0 ha
---------------------	------------------------	---------

Salem	Neufrach	27,1 ha
-------	----------	---------

Tett nang	Bechlingen	7,5 ha
-----------	------------	--------

Tett nang	Bürgermoos	19,0 ha
-----------	------------	---------

Überlingen	Andelshofen (IKG)	20,5 ha
------------	-------------------	---------

**Summe Landkreis BSK 159,8 ha**

<u>Landkreis Ravensburg</u>			<u>Landkreis Ravensburg</u>		
Amtzell / Wangen i.A.			Amtzell / Wangen i.A.		
	Herfatz (IKG)	12,2 ha		Herfatz (IKG)	34,2 ha
Aulendorf	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Oberschwaben – Standort Aulendorf (IKG)	32,4 ha	Aulendorf	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Oberschwaben – Standort Aulendorf (IKG)	32,4 ha
Bad Waldsee	Gaisbeuren	20,5 ha	Bad Waldsee	Gaisbeuren	20,5 ha
Bad Waldsee	Wasserstall	19,1 ha	Bad Waldsee	Wasserstall	20,2 ha
			Bad Wurzach	Brugg	25,8 ha
Baienfurt / Baidt Niederbiegen / Schachen (IKG)			Baienfurt / Baidt Niederbiegen / Schachen (IKG)		
		69,5 ha			70,1 ha
Fronreute	Blitzenreute (IKG)	22,8 ha	Fronreute	Blitzenreute (IKG)	22,8 ha
Grünkraut	Gullen (IKG)	31,8 ha	Grünkraut	Gullen (IKG)	31,8 ha
Kißlegg	Interkommunales Gewerbegebiet Waltershofen (IKOWA) (IKG)	32,8 ha	Kißlegg	Interkommunales Gewerbegebiet Waltershofen (IKOWA) (IKG)	32,8 ha
Leutkirch	Heidrain (IKG)	54,9 ha	Leutkirch	Heidrain (IKG)	55,0 ha
Leutkirch	Riedlings (IKG)	16,9 ha			
Ravensburg	Erlen-Erweiterung	26,2 ha	Ravensburg	Erlen-Erweiterung	26,2 ha
Ravensburg	Karrer-Mariatal	19,1 ha	Ravensburg	Karrer-Mariatal	28,3 ha
			Vogt	Vogt Ost-Erweiterung (IKG)	27,5 ha
<b>Summe Landkreis RV</b>		<b>358,2 ha</b>	<b>Summe Landkreis RV</b>		<b>427,6 ha</b>
<u>Landkreis Sigmaringen</u>			<u>Landkreis Sigmaringen</u>		
Bad Saulgau	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Oberschwaben - Standort Bad Saulgau (IKG)	43,6 ha	Bad Saulgau	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Oberschwaben - Standort Bad Saulgau (IKG)	43,6 ha
Gammertingen	IKG Laucherttal Nord (IKG)	13,0 ha	Gammertingen	IKG Laucherttal Nord (IKG)	13,0 ha
			Hettingen	IKG Laucherttal Süd (IKG)	14,3 ha

Herbertingen	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark, Standort Ost (IKG) 23,2 ha	Herbertingen	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark, Standort Ost (IKG) 23,3 ha
Hohentengen	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark, Standort Mitte (IKG) 39,7 ha	Hohentengen	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark, Standort Mitte (IKG) 39,7 ha
Mengen	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark, Standort West (IKG) 19,8 ha	Mengen	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark, Standort West (IKG) 19,9 ha
Meßkirch	Industriepark Nördlicher Bodensee (IKG) 27,5 ha	Meßkirch	Industriepark Nördlicher Bodensee (IKG) 41,6 ha
Ostrach	IKG Königsegg (IKG) 22,0 ha	Ostrach	IKG Königsegg (IKG) 22,0 ha
Pfullendorf	Mengener Straße 34,1 ha	Pfullendorf	Mengener Straße 34,1 ha
Pfullendorf	Wattenreute 39,3 ha	Pfullendorf	Wattenreute 39,4 ha
Sigmaringen	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Graf-Stauffenberg (IKG) 62,4 ha	Sigmaringen	Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Graf-Stauffenberg (IKG) 60,2 ha
<b>Summe Landkreis SIG</b>	<b>324,6 ha</b>	<b>Summe Landkreis SIG</b>	<b>351,1 ha</b>
<b>Summe Region BO</b>	<b>801,0 ha</b>	<b>Summe Region BO</b>	<b>938,5 ha</b>
Z	(3) Die Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig interkommunal zu entwickeln. Bei den in Tabelle 4 nicht als IKG gekennzeichneten Standorten kann von dieser Regelung abgewichen werden.	Z	(3) Abweichend von PS 2.4.0 (1) werden folgende Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe ohne Anbindung an den Siedlungsbestand festgelegt: Bad Wurzach (Brugg), Friedrichshafen (Hirschlatt), Kißlegg (Interkommunales Gewerbegebiet Waltershofen - IKOWA), Pfullendorf (Wattenreute) und Wangen i.A. (Herfatz).
Z	(4) Bei der Entwicklung des Vorranggebiets Blitzenreute (Taubenried) ist die im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes vom 23.12.2016) im vordringlichen Bedarf enthaltene Straßenbaumaßnahme	Z	(4) Die in Tabelle 3 als IKG gekennzeichneten Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig interkommunal zu entwickeln.
Z	(4) Bei der Entwicklung des Vorranggebiets Blitzenreute (Taubenried) ist die im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes vom 23.12.2016) im vordringlichen Bedarf enthaltene Straßenbaumaßnahme	Z	(5) Bei der Entwicklung des Vorranggebiets 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 beachten. Sie stellt keine widersprüchliche Nutzung dar<sup>5</sup>.

"B 32 OU Blitzenreute" zu beachten. Sie stellt keine widersprüchliche Nutzung dar<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Die Reduzierung der Flächengröße des Vorranggebiets durch das Straßenbauprojekt (ca. 2 ha) ist in Tabelle 4 bereits berücksichtigt.

<sup>6</sup> Die Reduzierung der Flächengröße des Vorranggebiets durch das Straßenbauprojekt (ca. 2 ha) ist in Tabelle 3 bereits berücksichtigt.

## **Begründungen**

### **2.2 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche**

#### **zu PS 2.2.0**

Zentrale Orte übernehmen die Versorgung der Bevölkerung im Umland mit Waren, Arbeitsplätzen sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen, indem sie ein vielfältiges Angebot an Infrastruktureinrichtungen vorhalten. Diese gesundheitlichen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Einrichtungen sollen in einem zentralen Siedlungs- und Versorgungskern gebündelt angesiedelt werden und mit dem öffentlichen Personennahverkehr sowie als Ziel- und Verknüpfungspunkte des überörtlichen Verkehrs gut erreichbar sein.

Oberzentren und Mittelzentren sowie deren Verflechtungsbereiche (Mittelbereiche) sind als höhere Zentrale Orte im Landesentwicklungsplan festgelegt und gemäß § 11 Abs. 6 Nr. 2 LplG nachrichtlich in den Regionalplan zu übernehmen. Unterzentren und Kleinzentren werden gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 12 LplG als Zentrale Orte der Grundversorgung im Regionalplan festgelegt. Alle Zentralen Orte werden in der Strukturkarte des Regionalplans dargestellt.

Die Zentralen Orte versorgen die Bewohner ihres Verflechtungsbereichs, also sowohl der Einwohner des Orts selber, als auch der Bevölkerung des Umlands. Dieser Verflechtungsbereich, in den der Ort mit seinen zentralen Funktionen ausstrahlt, soll auf Grundlage der vorherrschenden Orientierung der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme der zentralörtlichen Einrichtungen unter Berücksichtigung der zumutbaren Entfernung zum Zentralen Ort und der erforderlichen Mindesteinwohnerzahl abgegrenzt werden. Um die zur Auslastung der zentralörtlichen Einrichtungen erforderliche Einwohnerzahl zu gewährleisten, umfasst der Verflechtungsbereich in der Regel auch benachbarte Gemeinden.

Bei Zentralen Orten am Rand der Region reichen die zentralörtliche Beziehungen über die Regionsgrenze, im östlichen Teil der Region auch über die Landesgrenze hinaus. Bei raumwirksamen Planungen und Maßnahmen, also auch bei der Festlegung der Zentralen Orte, sollen diese grenzüberschreitenden Verflechtungen berücksichtigt werden.

Neben der Versorgungsfunktion soll in den Zentralen Orten sowie in den Siedlungsbereichen (siehe PS 2.4.2) die dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region gefestigt und die angestrebte Siedlungsentwicklung unterstützt werden. Insbesondere die verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen soll zur Auslastung der zentralörtlichen Einrichtungen und durch den Bündelungseffekt zu einer Dämpfung der Flächeninanspruchnahme beitragen. Durch die Stärkung der einzelnen Zentralen Orte werden zudem die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des gesamten dem jeweiligen Zentralen Ort zugeordneten Verflechtungsbereichs geschaffen.

Eine besondere Bedeutung kommt den Zentralen Orten im Ländlichen Raum, insbesondere den Kleinzentren des Landkreises Sigmaringen zu, weil die Daseinsvorsorge, insbesondere die überörtliche Versorgung der dortigen Bevölkerung in der Regel nur durch Konzentration der Einrichtungen an zentralen Standorten gesichert und nicht in jeder einzelnen Gemeinde vorgehalten werden kann. Um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu ermöglichen, soll dort die Vorhaltung zentralörtlicher Einrichtungen, vor allem des Gesundheits- und Sozialwesens, der Bildung und weiterer öffentlicher Dienstleistungen Vorrang vor deren Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.

### **zu PS 2.2.1**

Das im Landesentwicklungsplan ausgewiesene Oberzentrum Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten bietet als Standort großstädtischer Prägung ein vielfältiges Angebot an hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen. Es dient zur Deckung des höheren spezialisierten Bedarfs und hat eine hochrangige zentralörtliche Bedeutung für den Bodenseeraum.

Friedrichshafen ist die einwohnerstärkste Stadt der Region (61.283 Einwohner, Stand 2019) und stellt als Messestandort, mit dem Regionalflughafen und den angesiedelten Großbetrieben der Hochtechnologie den wichtigsten wirtschaftlichen Schwerpunkt der Region dar. Die Städte Ravensburg und Weingarten bilden das traditionelle Dienstleistungszentrum der Region mit Hochschulen, Behörden, Fachgeschäften und mittelständischen Unternehmen. Die Elektrifizierung der Südbahn und der Ausbau der Bundesstraßen B 30 und B 31 führen zu einer deutlichen Verbesserung der Anbindung an das nationale und internationale Straßen- und Schienennetz und tragen so zu einer wesentlichen Stärkung des Oberzentrums bei.

Der großen Nachfrage an Flächen für Wohnen, Industrie / Gewerbe und Einzelhandel in den Städten des Oberzentrums wird durch die Festlegung der Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5), der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe (siehe PS 2.6) und der Schwerpunkte für Einzelhandelsgroßprojekte (siehe PS 2.7) Rechnung getragen. Die Städte Ravensburg und Weingarten übernehmen dabei eine wichtige Funktion zur Entlastung der Bodenseeufergemeinden vom zunehmenden Siedlungsdruck (siehe PS 2.4.0)

Das Oberzentrum stellt somit einen mehrpoligen Kern des Verdichtungsraums der Region dar und übernimmt als Teil des Städteneztes am nördlichen Bodenseeufer übergeordnete Raumfunktionen bei der Regionalentwicklung. Dies erfordert eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit, sowohl zwischen den drei Teil-Oberzentren als auch mit benachbarten Gemeinden, insbesondere beim Aufbau und Betrieb von gemeinsamen Einrichtungen, im Infrastrukturbereich sowie bei der Ausübung zentralörtlicher Funktionen.

### **zu PS 2.2.2**

Die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Mittelzentren decken den Bedarf der gehobenen spezialisierten zentralörtlichen Versorgung und sollen in Verbindung mit ihren Verflechtungsbereichen (Mittelbereichen) als Standorte für Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie als Gewerbe, Arbeitsplatz- und Wohnstandorte gestärkt werden. Die Mittelbereiche sind wichtige Bezugsräume der Bevölkerung, in denen ein Großteil der überörtlichen Lebensbeziehungen (Versorgung, Arbeit, Bildung, Freizeit) stattfindet und besonders enge wirtschaftliche und verkehrliche Verflechtungen bestehen.

Durch ihre spezialisierte Infrastrukturausstattung und ihren differenzierten Arbeitsmarkt übernehmen die Mittelzentren eine Impulsgeberfunktion für den Ländlichen Raum der Region, insbesondere für die weitere Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche. Die Festlegung der Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5), der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe (siehe PS 2.6) und der Schwerpunkte für Einzelhandelsgroßprojekte (siehe PS 2.7) in den Mittelzentren tragen zu einer weiteren Stärkung dieser Funktion bei.

Überlingen übernimmt als größte Stadt im westlichen Bodenseegebiet die zentralörtliche Versorgungsfunktion für den Mittelbereich in diesem Raum, der durch die geplante Elektrifizierung der Bodenseegürtelbahn und den Ausbau der Bundesstraße B 31 in Richtung des Oberzentrums Friedrichshafen weiter gestärkt wird.

Durch die räumliche Nähe zum Bodensee übernehmen insbesondere die Mittelzentren Pfullendorf und Wangen i.A., gemeinsam mit den weiter im Hinterland liegenden Mittelzentren Bad

Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch i.A. und Sigmaringen eine wichtige Funktion zur Entlastung der Bodenseeufergemeinden vom zunehmenden Siedlungsdruck (siehe PS 2.4.0).

Aufgrund ihrer Lage an der Autobahn A 96 und der elektrifizierten Allgäubahn weisen vor allem die Mittelzentren Leutkirch i.A. und Wangen i.A. großes Entwicklungspotenzial auf. Vergleichbares gilt für das Mittelzentrum Bad Waldsee durch die Lage an der Bundesstraße B 30 sowie an der bedeutendsten Landesentwicklungssachse der Region (Konstanz) – Friedrichshafen – Meckenbeuren / Tettnang – Ravensburg – Weingarten – Bad Waldsee – (Biberach) und weiter ins Oberzentrum Ulm / Neu-Ulm in der Nachbarregion Donau-Iller (siehe PS 2.3.1).

Das Mittelzentrum Sigmaringen übernimmt mit dem Sitz des Landratsamts Sigmaringen und weiterer Behörden eine wichtige Verwaltungsfunktion für den Mittelbereich und den gesamten Landkreis. Zudem bietet die Konversionsfläche der ehemaligen Graf-Stauffenberg-Kaserne großes Entwicklungspotenzial, das sich insbesondere in Form des dortigen Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe zeigt (siehe PS 2.6).

Bad Saulgau und Pfullendorf nehmen durch ein vielfältiges Angebot an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen ihre mittelzentrale Versorgungs- und Impulsgeberfunktion für große Teile des dünn besiedelten ländlichen Raums des Landkreises Sigmaringen und den nordwestlichen Teil des Landkreises Ravensburg wahr.

#### **zu PS 2.2.3 und 2.2.4**

Die Unter- und Kleinzentren sind nach § 11 Abs. 3 Nr.1 LplG im Regionalplan festzulegen. Sie dienen der Versorgung ihres Verflechtungsbereichs mit dem häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf und weisen vielfältige zentralörtliche Einrichtungen sowie ein großes Angebot an Dienstleitungen und Arbeitsplätzen auf. Zur Ausstattung gehören in der Regel Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens (Arztpraxen, Apotheke, Pflegeeinrichtung etc.), Bildungseinrichtungen (Schulen, Jugend- und Erwachsenenbildung etc.), Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungseinrichtungen (Kreditinstitut bzw. -filialen etc.) sowie Kultur- und Sporteinrichtungen (Bücherei, Sportplatz, Sport- / Festhalle etc.).

Unterzentren unterscheiden sich von den Kleinzentren vor allem durch die qualifiziertere Ausstattung in der Grundversorgung. Dazu gehören in der Regel weiterführende allgemein bildende Schulen (Realschule, Gymnasium), qualifiziertere Einrichtungen des Gesundheitswesens wie mehrere praktische Ärzte, Fachärzte und Zahnärzte sowie ein Krankenhaus der Ergänzungs- und der Grundversorgung, ein Sportplatz mit Leichtathletikanlagen und Fachgeschäfte guter Auswahlmöglichkeit. Der daraus resultierende, über die übliche Grundversorgung hinausreichende Verflechtungsbereich umfasst häufig auch benachbarte Kleinzentren. Zudem ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der Regel nur in Unterzentren oder höher eingestuftem Zentralen Orten möglich.

Um die Tragfähigkeit für die Ausstattung eines Unterzentrums zu gewährleisten, sollen die Verflechtungsbereiche im ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner, in Verdichtungsräumen entsprechend höhere Werte aufweisen. Bei Kleinzentren kann die erforderliche Bevölkerungszahl des Verflechtungsbereichs in Abhängigkeit der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten erheblich schwanken. Im ländlichen Raum soll sie in der Regel mehr als 8.000 Einwohner umfassen. Ist der nächste zentrale Ort unzumutbar weit entfernt, genügt in Ausnahmefällen eine Mindesteinwohnerzahl von 5.000, in besonders dünn besiedelten Gebieten, z.B. in Mittelbereichen mit einer geringeren Bevölkerungsdichte als der Hälfte des Landesdurchschnitts, sinkt der erforderliche Schwellenwert auf mindestens 3.500 Einwohner, jeweils bezogen auf den Verflechtungsbereich des Kleinzentrums.

Die Verflechtungsbereiche der Klein- und Unterzentren (Nahbereiche) werden im Regionalplan gemäß PS 2.5.10 / 2.5.11 LEP 2002 nicht verbindlich ausgewiesen. Die nachfolgende Zuord-

nung stellt jedoch ein hilfreiches Werkzeug für Analysezwecke sowie die Anwendung des Zentrale-Orte-Konzepts dar.

Tab. B1: Nahbereiche der Unterzentren

Unterzentrum	Nahbereich
Aulendorf	Teilorte innerhalb der großen Flächengemeinde, grenzüberschreitende Verflechtungen
Bad Wurzach	Teilorte innerhalb der großen Flächengemeinde, grenzüberschreitende Verflechtungen
Gammertingen	Gemeinden Hettingen, Neufra, Veringenstadt
Isny i.A.	Teilorte innerhalb der großen Flächengemeinde, grenzüberschreitende Verflechtungen
Markdorf	Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal, Oberteuringen
Meckenbeuren	Teilorte innerhalb der Gemeinde
Mengen	Gemeinden Hohentengen, Scheer
Meßkirch	Gemeinden Leibertingen, Sauldorf
Salem	Gemeinden Frickingen, Heiligenberg
Tett nang	Gemeinde Neukirch

Tab. B2: Nahbereiche der Kleinzentren

Kleinzentrum	Nahbereich
Altshausen	Gemeinden Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Guggenhausen, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Unterwaldhausen
Herbertingen	Teilorte innerhalb der großen Flächengemeinde, grenzüberschreitende Verflechtungen
Hohentengen	Teilorte innerhalb der großen Flächengemeinde
Kißlegg	Teilorte innerhalb der großen Flächengemeinde
Krauchenwies	Teilorte innerhalb der großen Flächengemeinde
Kressbronn a.B.	Gemeinden Eriskirch, Langenargen
Meersburg	Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Stetten, Uhldingen-Mühlhofen
Ostrach	Teilorte innerhalb der großen Flächengemeinde
Stetten a.k.M.	Gemeinde Schwenningen
Vogt-Wolfegg	Partnergemeinde des Doppelzentrums: Versorgung der Partnergemeinde mit der jeweiligen schwerpunktmäßigen Teilfunktion
Wilhelmsdorf	Gemeinde Horgenzell

Folgende Gründe führen zur Festlegung von Unter- und Kleinzentren, deren Nahbereich keine über die eigene Gemarkung hinausgehenden Gemeinden umfasst:

- Gemeinden mit einer Bevölkerungszahl, die deutlich über den im LEP genannten Orientierungswerten liegt (Unterzentren Bad Wurzach, Isny i.A., Meckenbeuren)
- Gemeinden mit überregional bedeutenden, zentrenrelevanten Einrichtungen (Unterzentren Aulendorf<sup>7</sup>, Meckenbeuren<sup>8</sup>)
- Grenzüberschreitende Verflechtungen durch die Lage an der Regionsgrenze (Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Isny i.A. und Kleinzentrum Herbertingen)
- Große Flächengemeinden mit ungünstiger Erreichbarkeit benachbarter Zentren (Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Isny i.A. und Kleinzentren Herbertingen, Kißlegg, Krauchenwies, Ostrach, Wolfegg)
- Gemeinden, die die Versorgung vieler Teilorte innerhalb der Gemarkung übernehmen (Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Isny i.A., Meckenbeuren und Kleinzentren Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Ostrach)
- Gewährleistung der Grundversorgung der Bevölkerung im dünn besiedelten ländlichen Raum (Kleinzentren Kißlegg, Krauchenwies, Ostrach, Herbertingen, Hohentengen)
- Das Doppel-Kleinzentrum Vogt-Wolfegg, das bezüglich der jeweiligen schwerpunktmäßigen Teil-Funktion die Versorgung der Partnergemarkung übernimmt.

Zur Bewertung der zentralörtlichen Einstufung hat der Regionalverband alle potenziellen Unter- und Kleinzentren in der Region Bodensee-Oberschwaben auf Basis von Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, eines Fragebogens zur infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinden und weiterer raumstruktureller Kenngrößen untersucht und differenziert nach Raumkategorien und Bevölkerungsdichte ausgewertet. Zur abschließenden Bewertung der aus dieser Analyse resultierenden Orte mit Auf- bzw. Abstufungstendenz wurden detaillierte Steckbriefe unter Berücksichtigung folgender Kriterien erstellt:

- Zentralörtliche Einrichtungen (Gesundheit / Soziales, Bildung, Einzelhandel, Behörden / Dienstleistungen, Kultur / Sport),
- Verflechtungsbereich (Größe und Tragfähigkeit),
- Raumstruktur (Lage im Netz der Zentralen Orte und der Entwicklungsachsen, Raumkategorie, Lage am Bodenseeufer),
- Siedlungs- und Versorgungskern (Ausprägung, verkehrliche Anbindung, v.a. ÖPNV),
- Einwohner (Bevölkerungszahlen, -entwicklung und -vorausrechnung),
- wirtschaftliche Kennwerte (Beschäftigten-/ Pendlerzahlen und deren Entwicklung),
- zentrenrelevante Besonderheiten.

Die Untersuchung hat ergeben, dass sich die Leistungsfähigkeit der Unter- und Kleinzentren in der Region Bodensee-Oberschwaben aufgrund einer in den letzten 20 Jahren positiven demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung in der Regel verbessert oder zumindest stabilisiert hat. Dies gilt insbesondere für die Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg.

---

<sup>7</sup> Schwabentherme, Knotenbahnhof, Fachkliniken, überregional bedeutsame Bildungsstätten

<sup>8</sup> Freizeitpark Spieleland, Stiftung Liebenau, Regionallughafen

Die bereits im Regionalplan 1996 festgelegten Unterzentren Bad Wurzach, Gammertingen, Isny i.A., Markdorf, Mengen, Meßkirch und Tettngang erfüllen ausnahmslos die im PS 2.5.10 LEP geforderte Ausstattung an zentralörtlichen Einrichtungen und zudem die weiteren o.g. Kriterien, insbesondere die Mindesteinwohnerzahlen, die Bündelung der Einrichtungen in einem Siedlungs- / Versorgungskern, die Anforderungen an den Verflechtungsbereich und eine geeignete Lage im Netz der Zentralen Orte. Die Einstufung der genannten Orte als Unterzentrum wurde somit beibehalten.

In drei Fällen erfolgte aufgrund der positiven Entwicklung in den letzten beiden Jahrzehnten gegenüber dem Regionalplan 1996 eine Aufstufung vom Kleinzentrum zum Unterzentrum:

- Die Stadt Aulendorf weist eine im Vergleich zu bestehenden Unterzentren sehr gute Ausstattung an zentralörtlichen Einrichtungen auf (mehrere praktische Ärzte, Fachärzte, Fachkliniken, Realschule, Gymnasien, Weiterbildungsangebote, Banken, Fachgeschäfte, Dienstleistungseinrichtungen, Sport- / Festhalle, Kampfbahn 400 m etc.) und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die große Flächengemeinde und das teilweise regionsüberschreitende Umland. Verflechtungen in den Bereichen Schülerpendler, Einzelhandel und Tourismus reichen in alle umgebenden Städten und Gemeinden hinein, auch in die nördlich angrenzende Region Donau-Iller. Der deutlich ausgeprägte Siedlungs- und Versorgungskern ist von den Ortsteilen der Stadt und von benachbarten Gemeinden gut erreichbar (ÖPNV-Verbindungen, kurze Entfernungen). Als wichtiger Knotenbahnhof hat Aulendorf ein Alleinstellungsmerkmal bei den Unterzentren der Region, das durch die Elektrifizierung der Südbahn und die zukünftige Lage an einer regionalen Entwicklungsachse noch an Bedeutung gewinnt. Nicht zuletzt durch die gute Bahnanbindung ist die Einwohnerzahl von Aulendorf in den letzten Jahren erheblich gewachsen und hat die Schwelle von 10.000 Einwohnern deutlich überschritten. Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg ist bis zum Jahr 2035 mit einem Anstieg der Bevölkerungszahlen auf nahezu 11.000 Einwohner zu rechnen<sup>9</sup>. Mit der Schwabentherme, dem landwirtschaftlichen Zentrum Baden-Württemberg (Aus-, Fort- und Weiterbildung), dem Schönstatt-Zentrum (religiöse Bildungsstätte), der Jugendbildungsstätte Dobelmühle sowie dem Vorranggebieten für den Wohnungsbau (siehe PS 2.5) und dem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (siehe PS 2.6) verfügt Aulendorf über eine Vielzahl weiterer, auch überregional bedeutsamer zentralörtlicher Einrichtungen.
- Die Gemeinde Meckenbeuren weist eine auch im Vergleich zu bestehenden Unterzentren sehr gute Ausstattung an zentralörtlichen Einrichtungen auf (mehrere praktische Ärzte, Fachärzte, Fachklinik, Realschule, Sonderschule, Weiterbildungsangebote, Banken, Fachgeschäfte, Dienstleistungseinrichtungen, Sport- / Festhallen etc.) und übernimmt so eine wichtige Versorgungsfunktion für die Ortsteile und das Umland. Der Siedlungs- und Versorgungskern ist von den Teilorten der Gemeinde gut erreichbar (ÖPNV-Verbindungen, kurze Entfernungen). Zudem ist Meckenbeuren durch die Südbahn sehr gut an das Schienenverkehrsnetz angebunden. Die Elektrifizierung der Bahnstrecke – in Verbindung mit der Lage an der bedeutenden Landesentwicklungsachse von Friedrichshafen nach Ravensburg / Weingarten – führt zu einer weiteren Stärkung des Standorts. Die atypische Lage von Meckenbeuren im Verdichtungsraum zwischen den Teil-Oberzentren Friedrichshafen und Ravensburg erfordert eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich der Verflechtungen mit benachbarten Gemeinden. Der fehlende übergemeindliche Verflechtungsbereich wird durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungszahl (über 13.000 Einwohner, Stand 2019) im Gemeindehauptort und den Ortsteilen, einer Vielzahl an qualifizierten Arbeitsplätzen sowie durch das besondere Entwicklungspotenzial zwischen Friedrichshafen und Ravensburg / Weingarten ausgeglichen. Mit dem Spieleland (Freizeitpark & Feriendorf mit 500.000

---

<sup>9</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2019

Besuchern/Jahr), der Stiftung Liebenau mit 2.500 Mitarbeitern, dem Flughafen mit durchschnittlich 700.000 Fluggästen / Jahr und dem geplanten Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (s. PS 2.6.1) verfügt Meckenbeuren über weitere, auch überregional sehr bedeutende zentralörtliche Einrichtungen. Die Aufstufung von Meckenbeuren zum Unterzentrum unterstützt zudem das Ziel des Landesentwicklungsplans zur Stärkung des Bodenseehinterlands (PS 6.2.4 LEP).

- Die Gemeinde Salem weist eine auch im Vergleich zu bestehenden Unterzentren gute Ausstattung an zentralörtlichen Einrichtungen auf (mehrere praktische Ärzte, Fachärzte, Fachklinik, Realschule, Gymnasium, Weiterbildungsangebote, Banken, Fachgeschäfte, Dienstleistungseinrichtungen, Sport- / Festhallen, Kampfbahn 400 m etc.) und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion des Verflechtungsbereichs. Durch die Bodenseegürtelbahn ist Salem sehr gut an das Schienenverkehrsnetz angebunden. Die geplante Elektrifizierung der Bahnstrecke und die zukünftige Lage an einer Landesentwicklungsachse führen zu einer weiteren Stärkung des Standorts. Der Verflechtungsbereich mit den Gemeinden Frickingen und Heiligenberg umfasst mehr als 17.000 Einwohner und mehr als 5.000 Beschäftigte<sup>10</sup> mit sehr positiver Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognose bis zum Jahr 2035. Die Weiterentwicklung des Versorgungskerns "Neue Mitte Salem" – in fußläufiger bzw. fahrradtauglicher Entfernung zu den Wohnschwerpunkten der Gemeindehauptorte Mimmenhausen, Neufrach und Stefansfeld – ist ein zentraler Baustein, um die Schwächen hinsichtlich der dezentralen Siedlungsstruktur auszugleichen. Mit dem Schloss Salem, der Schule Schloss Salem, dem Affenberg und dem geplanten Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (s. PS 2.6.1) verfügt Salem über weitere, auch überregional bedeutende Einrichtungen und stellt einen touristischen Schwerpunkt in der Region dar. Die Aufstufung von Salem zum Unterzentrum unterstützt zudem das Ziel des Landesentwicklungsplans zur Stärkung des Bodenseehinterlands (PS 6.2.4 LEP).

Die anderen im Regionalplan 1996 festgelegten Kleinzentren Altshausen, Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Kressbronn a.B., Meersburg, Ostrach, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf erfüllen die im PS 2.5.11 LEP geforderte Ausstattung an zentralörtlichen Einrichtungen sowie die Mindesteinwohnerzahlen, die Bündelung der Einrichtungen in einem Siedlungs- / Versorgungskern und mit Ausnahme des Kleinzentrums Hohentengen auch die Anforderungen an den Verflechtungsbereich und eine geeignete Lage im Netz der Zentralen Orte. Die Einstufung der genannten Orte als Kleinzentrum wurde somit beibehalten, Sonderfälle bei der Festlegung der Kleinzentren (Hohentengen, Kressbronn a.B., Meersburg, Vogt / Wolfegg) werden nachfolgend erläutert.

Aufgrund der besonderen regionalen Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum (LEP 2002, PS 6.2.4), insbesondere der geforderten Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland und der Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung wurde trotz positiver demographischer und wirtschaftlicher Entwicklung von einer zentralörtlichen Aufstufung von Kommunen am Bodenseeufer abgesehen. Die Gemeinden Kressbronn a.B. und Meersburg übernehmen jedoch als Kleinzentren – wie bereits im Regionalplan 1996 – trotz der Beschränkung auf Eigenentwicklung eine wichtige Versorgungsfunktion am nördlichen Bodenseeufer zwischen den Oberzentren Friedrichshafen und Lindau (Bodensee) bzw. dem Oberzentrum Friedrichshafen und dem Mittelzentrum Überlingen. Im Unterschied zu anderen Zentralen Orten soll in diesen Kleinzentren durch die Festlegung als Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung keine verstärkte Siedlungstätigkeit stattfinden, die über die notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung der Versorgungsfunktion

---

<sup>10</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2019

hinausgeht (s. PS 2.4.3). Die Sicherung und der Ausbau von zentralörtlichen Einrichtungen zur Versorgung des Verflechtungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen (Gesundheit, Bildung, Einzelhandel etc.) ist somit möglich, eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbau- und Gewerbeentwicklung nicht. Durch die hohe Einwohnerzahl im Verflechtungsbereich (Kressbronn a.B.: 21.226 Einwohner, Meersburg: 18.466 Einwohner, Stand 2019) und als touristischer Schwerpunkt am Bodensee ist die Auslastung der Versorgungseinrichtungen auch bei Beschränkung auf Eigenentwicklung gewährleistet.

Das Kleinzentrum Hohentengen stellt bezüglich einiger Eignungskriterien einen atypischen Fall dar. Trotz der Nähe zum Unterzentrum Mengen und der geringsten Einwohnerzahl aller Kleinzentren der Region (4.201 Einwohner im Verflechtungsbereich, Stand 2019) werden die Voraussetzungen für die Einstufung als Kleinzentrum noch erfüllt. Hohentengen verfügt über einen klaren Siedlungs- und Versorgungskern im Gemeindehauptort und übernimmt aufgrund der für Kleinzentren angemessenen Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen (Ärzte, Apotheke, Grundschule, Bücherei, Banken, Dienstleistungseinrichtungen, Sporthallen etc.) und der guten Erreichbarkeit (kurze Entfernungen, Busanbindung) die Versorgungsfunktion für den Hauptort und die acht Teilorte (sogenannte Göge-Dörfer<sup>11</sup>) der großen Flächengemeinde. Verflechtungen mit den Nachbargemeinden bestehen über das Gemeindegebiet hinaus im Bereich Berufspendler, Bildung (Lehrschwimmbecken), Einzelhandel, erneuerbarer Energien (Erzeugung und Lieferung ins Umland), Landwirtschaft (Handel und Dienstleistungen) sowie interkommunale Kooperationen. Durch die Lage im dünn besiedelten Ländlichen Raum (Mittelbereich mit einer geringeren Bevölkerungsdichte als die Hälfte des Landesdurchschnitts) wird der im PS 2.5.11 LEP genannte Schwellenwert von mindestens 3.500 Einwohnern erreicht. Auch im Interesse der Daseinsvorsorge und der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung ist die Einstufung als Kleinzentrum gerechtfertigt. Die atypische Situation, die trotz des nahe gelegenen Unterzentrums Mengen eine Festlegung als Kleinzentrum rechtfertigt, ist vor allem durch die besonderen Entwicklungspotenziale im Bereich der ehemaligen Oberschwaberkaserne und des benachbarten Verkehrslandeplatz (Regio Airport) zu sehen. Vergleichbare Einrichtungen und die damit verbundenen Potenziale weist keines der anderen Kleinzentren der Region auf. Dies zeigt sich auch an der Festlegung eines regionalbedeutsamen Schwerpunkts für Industrie und Gewerbe auf der Konversionsfläche des ehemaligen Kasernenareals (siehe PS 2.6.1). Die Schließung der Kaserne im Jahr 2012 hatte nur kurzzeitig negative Effekte (Rückgang der Einwohner-, Beschäftigtenzahlen etc.). Es ist davon auszugehen, dass sich die positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren auch in Zukunft – wie vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg<sup>12</sup> prognostiziert – fortsetzen wird. Der Sondersituation von Hohentengen wurde bereits im Regionalplan 1996 durch die Festlegung als Kleinzentrum Rechnung getragen.

Einen Sonderfall stellt auch das Kleinzentrum Vogt-Wolfegg als einziges Doppelzentrum der Region dar. Es übernimmt zwischen den Teil-Oberzentren Ravensburg und Weingarten sowie den Mittelzentren Bad Waldsee, Leutkirch i.A. und Wangen i.A. eine wichtige Versorgungsfunktion für den gemeinsamen Verwaltungsraum. Während Vogt das Versorgungszentrum (Einzelhandel und Dienstleistungen) darstellt, liegen die Schwerpunkte von Wolfegg mit den Bahnhaltstellen Wolfegg und Altann sowie verschiedenen Museen und Denkmälern im verkehrlichen und kulturellen Bereich. Weitere funktionale Aufgabenteilungen und Kooperationen sind in den Bereichen Verwaltung, Siedlungsentwicklung (u.a. gemeinsamer Flächennutzungsplan), Wirtschaft, Bildung, Kultur, Tourismus, Sport, Soziales, Verkehr und Ver- / Entsorgung

---

<sup>11</sup> Bezeichnung aufgrund der Lage im Landschaftsraum Göge

<sup>12</sup> Hauptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung 2017-2035

gegeben. Durch die Festlegung als gemeinsames Doppelzentrum sind die Voraussetzungen für eine Einstufung als Kleinzentrum erfüllt.

## **2.3 Entwicklungsachsen**

### **zu PS 2.3.0**

Entwicklungsachsen sind als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur im Regionalplan festzulegen, soweit dies nicht bereits im LEP erfolgt ist (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 LplG). Dabei wird zwischen Landesentwicklungsachsen und regionalen Entwicklungsachsen unterschieden. Die im LEP festgelegten Landesentwicklungsachsen sind nachrichtlich in den Regionalplan zu übernehmen und zu konkretisieren bzw. auszuformen (§ 11 Abs. 6 Nr. 3 LplG).

Zusätzlich können regionale Entwicklungsachsen festgelegt werden, insbesondere zur Bündelung und zum Ausbau der bandförmigen Infrastruktur und der dezentralen Konzentration der Siedlungsentwicklung im Bereich von Haltestellen des leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrs und sonstigen wichtigen Infrastruktureinrichtungen entlang der Achsen. Die ausgeformten Landesentwicklungsachsen und die regionalen Entwicklungsachsen sind in der Strukturkarte des Regionalplans als lineare Verbindungen zwischen den Zentralen Orten dargestellt.

Die Entwicklungsachsen dienen einer ausgewogenen Raumentwicklung. Durch die Sicherung und den Ausbau wichtiger Straßen- und Schienenwege entlang der Achsen wird der Leistungsaustausch innerhalb der Region sowie über Regions- und Landesgrenzen hinweg gewährleistet. Sie vernetzen sowohl die wirtschaftlichen und bevölkerungsreichen Siedlungsschwerpunkte im Verdichtungsraum und dessen Randzone als auch den Ländlichen Raum der Region über bandförmig gebündelte Infrastrukturen. Gleichzeitig werden zwischen den Entwicklungsachsen über die Festlegungen der regionalen Freiraumstruktur ökologisch wertvolle und zur Erholung dienende Flächen vor weiterer Bebauung geschützt (siehe Kap. 3).

Zur Entfaltung der raumordnerischen Potenziale der Entwicklungsachsen sollen diese im Sinne einer nachbarschaftlich abgestimmten Raumentwicklung auch jenseits der Regionsgrenze sinnvoll weitergeführt werden. Daher sind die Entwicklungsachsen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – soweit möglich – mit den Achsen benachbarter Regionalverbände abgestimmt. Da in der benachbarten Region Donau-Iller aufgrund des Staatsvertrags zwischen dem Land Baden-Württemberg und dem Freistaat Bayern mit Ausnahme von grenzüberschreitenden Achsen zwischen diesen Bundesländern keine regionalen Entwicklungsachsen festgelegt werden, ist eine Fortsetzung der regionalen Entwicklungsachsen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben in diesem Bereich nicht gegeben. Dies gilt auch für die nach Bayern in die Region Allgäu (16) gerichtete regionale Entwicklungsachse Isny i.A. – (Kempten (Allgäu)).

### **zu PS 2.3.1**

Die ausgeformten Landesentwicklungsachsen bilden die gewachsene Siedlungs- und Verkehrsstruktur der Region ab und vernetzen wichtige Wirtschaftsräume, sowohl innerhalb der Region als auch mit benachbarten Ober- und Mittelzentren. Veränderungen gegenüber dem Regionalplan 1996 ergeben sich vor allem durch neue Landesentwicklungsachsen des LEP 2002, im Umfeld des Verdichtungsraums, der zentralörtlichen Aufstufung von Salem zum Unterzentrum und im Bereich von geplanten Neu- und Ausbaumaßnahmen des Verkehrsnetzes. Konkret betreffen die Änderungen die Achsenabschnitte (Konstanz) – Friedrichshafen, Überlingen – Salem – Markdorf, (Stockach) – Meßkirch – Sigmaringen – Mengen und Wangen i.A. – Kißlegg – Leutkirch i.A..

Die Achse (Konstanz) – Friedrichshafen – Meckenbeuren / Tettngang – Ravensburg – Weingarten – Bad Waldsee – (Biberach) verbindet das Oberzentrum Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten über den Bodensee hinweg mit dem Oberzentrum Konstanz und nach Norden mit dem Mittelzentrum Biberach sowie weiter mit dem Oberzentrum Ulm / Neu-Ulm und den dortigen Anschlüssen an das Autobahnnetz bzw. an das Fernstreckennetz der Deutschen Bahn. Insbesondere der Katamaran Schiffsbetrieb stellt eine wichtige Komponente zur leistungsfähigen Verbindung der beiden Teilgebiete des Verdichtungsraums "Bodenseeraum" dar (s. PS 2.1.1). Wichtige Baumaßnahmen am Verkehrsnetz entlang der Achse sind der Weiterbau der Bundesstraße B 30 von Ravensburg über die Unterzentren Meckenbeuren und Tettngang nach Friedrichshafen und die Elektrifizierung der Südbahn Ulm – Friedrichshafen – Lindau i.B.

Die Achse (Stockach) – Überlingen – Salem – Markdorf – Friedrichshafen – Kressbronn a.B. – (Lindau i.B.) stellt eine wichtige Ost-West-Verbindung am nördlichen Bodenseeufer dar. Sie verbindet die am Bodensee gelegenen Zentralen Orte der Region nach Westen mit dem Mittelzentrum Stockach und nach Osten mit dem Oberzentrum Lindau i.B. In der Uferzone des Bodensees soll keine weitere Bebauung oder Verdichtung erfolgen. Wichtige Baumaßnahmen am Verkehrsnetz entlang der Achse sind der Ausbau der Bundesstraße B 31 zwischen Friedrichshafen und Überlingen sowie die Elektrifizierung und der abschnittsweise zweigleisige Ausbau der Bodenseegürtelbahn zwischen Friedrichshafen und Radolfzell. Durch die Ausformung der Landesentwicklungsachse von Friedrichshafen über Markdorf und das neue Unterzentrum Salem nach Überlingen soll eine Aufwertung der Orte entlang der Bodenseegürtelbahn erfolgen und damit das Ziel des LEP zur Stärkung des Bodenseehinterlands unterstützt werden (PS 6.2.4 LEP).

Die Achse (Lindau i.B.) – Wangen i.A. – Kißlegg – Leutkirch i.A. – (Memmingen) verbindet die Zentralen Orte der Region im württembergischen Allgäu nach Süden mit dem Oberzentrum Lindau i.B. und nach Norden mit dem Oberzentrum Memmingen. Die entlang der Achse verlaufende Autobahn A 96 stellt die leistungstärkste Straßenverkehrsverbindung der Region dar. Wichtige Baumaßnahmen am Verkehrsnetz sind die Elektrifizierung und der Ausbau der Allgäubahn von Lindau i.B. über Wangen i.A., Kißlegg und Leutkirch i.A. nach Memmingen und weiter nach München.

Die Achse Weingarten – Altshausen – Bad Saulgau – Herbertingen – Mengen – Sigmaringen – (Albstadt) verbindet das Teil-Oberzentrum Weingarten mit den Mittelzentren Bad Saulgau, Sigmaringen und Albstadt. Mit der geplanten Verbesserung des Verkehrsangebotes auf der Bahnlinie von Aulendorf über Herbertingen und Sigmaringen nach Albstadt sowie mit dem Ausbau der Bundesstraßen B 32 / B 463 kann die Entwicklung des Ländlichen Raums gefördert sowie dessen Anbindung an den Verdichtungsraum gestärkt werden.

Die Achse (Tuttlingen) bzw. (Stockach) – Meßkirch – Sigmaringen – Mengen – Herbertingen – (Riedlingen) verbindet das Mittelzentrum Sigmaringen mit dem Mittelzentrum Tuttlingen und weiter mit dem Oberzentrum Freiburg im Westen und dem Mittelzentrum Riedlingen und weiter mit dem Oberzentrum Ulm / Neu-Ulm im Nordosten. Mit der geplanten Verbesserung des Verkehrsangebotes auf der Bahnlinie von Ulm über Sigmaringen und Tuttlingen nach Freiburg sowie mit dem Ausbau der Bundesstraßen B 311 / B 313 / B 32 kann die Entwicklung des Ländlichen Raums gefördert sowie dessen Anbindung an die Oberzentren gestärkt werden.

### **zu PS 2.3.2**

Die regionalen Entwicklungsachsen orientieren sich an der gewachsenen Siedlungs- und Verkehrsstruktur der Region und bieten wichtige Potenziale für die Siedlungsentwicklung und den Anschluss ländlicher Teilräume an die Verkehrsinfrastrukturen entlang der Landesentwicklungsachsen. Gegenüber dem Regionalplan 1996 ergeben sich Veränderungen am

bisherigen Netz der regionalen Entwicklungsachsen vor allem im Umfeld des Verdichtungsraums, der zentralörtlichen Aufstufung von Aulendorf zum Unterzentrum und im Bereich von geplanten Neu- und Ausbaumaßnahmen des Verkehrsnetzes. Konkret betreffen die Änderungen die Achsenabschnitte Ravensburg – Markdorf – Meersburg – (Konstanz), Weingarten – Aulendorf – (Bad Schussenried) und Pfullendorf – Ostrach – Bad Saulgau – (Biberach).

Die Achse Meßkirch – Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg – Wangen i.A. – Isny i.A. – (Kempten (Allgäu)) verbindet das Teil-Oberzentrum Ravensburg über das Mittelzentrum Pfullendorf mit der ausgeformten Landesentwicklungsachse Sigmaringen – Stockach bzw. Tuttlingen im Westen sowie über das Mittelzentrum Wangen i.A. mit dem Oberzentrum Kempten (Allgäu) im Osten. Insbesondere durch den geplanten Bau des Molldietetunnels in Ravensburg kann die Leistungsfähigkeit dieser wichtigen Ost-West-Verbindung gesteigert und der Stadtkern von Ravensburg vom Transitverkehr entlastet werden.

Die Achse Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A. stellt eine wichtige Verbindung zwischen den Mittelzentren Bad Saulgau, Leutkirch i.A. und Bad Waldsee sowie den Unterzentren Bad Wurzach und Isny i.A. dar. Sie ist die Hauptverbindungsline der oberschwäbischen Kurorte entlang der Oberschwäbischen Bäderstraße.

Die Achse Weingarten – Aulendorf – (Bad Schussenried) verbindet das Teil-Oberzentrum Weingarten über das neue Unterzentrum Aulendorf mit dem Unterzentrum Bad Schussenried und weiter mit dem Mittelzentrum Biberach. Durch die Elektrifizierung der Südbahn Ulm – Friedrichshafen – Lindau (Bodensee) werden die Standortbedingungen entlang der Achse deutlich verbessert. Dies gilt insbesondere für den Siedlungsbereich Mochenwangen (Teilort der Gemeinde Wolpertswende).

Die Achse Ravensburg – Markdorf – Meersburg – (Konstanz) verbindet das Teil-Oberzentrum Ravensburg über den Bodensee hinweg mit dem Oberzentrum Konstanz. Insbesondere die Autofähre Meersburg – Konstanz sowie die Bundesstraße B 33 stellen eine wichtige Komponente zur leistungsfähigen Verbindung der beiden Teilgebiete des Verdichtungsraums "Bodenseeraum" dar (s. PS 2.1.1). Die Bedeutung der Verbindung wird zudem durch die Regiobuslinie Ravensburg – Konstanz gestärkt, die zukünftig im Stundentakt verkehren soll. Darüber hinaus wird die Entwicklung des Siedlungsbereichs Oberteuringen zwischen Ravensburg und Markdorf unterstützt.

Die Achse Überlingen – Pfullendorf – Krauchenwies – Sigmaringen – Gammertingen – (Reutlingen) bzw. (Hechingen) stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung zwischen den Mittelzentren Überlingen, Pfullendorf und Sigmaringen sowie dem nördlich gelegenen Teil-Oberzentrum Reutlingen bzw. dem Mittelzentrum Hechingen dar. Mit dem Erhalt und der Verbesserung des Verkehrsangebots auf der RegioBus-Linie Donau-Bodensee von Überlingen über Pfullendorf nach Sigmaringen wird die Entwicklung des Ländlichen Raums gefördert und der Bodenseeraum vom Siedlungsdruck entlastet.

Die Achse Überlingen – Pfullendorf – Ostrach – Bad Saulgau – (Biberach) stellt eine weitere Nord-Süd-Verbindung zwischen den Mittelzentren Überlingen, Pfullendorf, Bad Saulgau und Biberach dar. Sie entlastet den westlichen Bodenseeraum und den Verdichtungsraum Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten vom Transitverkehr zwischen Überlingen und Biberach und fördert die Entwicklung des Ländlichen Raums. Darüber hinaus wird die Entwicklung des Kleinzentrums Ostrach und des Siedlungsbereichs Owingen an der Entwicklungsachse gestärkt.

## 2.4 Siedlungsentwicklung

### zu PS 2.4.0

Eine regionale Schwerpunktsetzung der Siedlungstätigkeit erfolgt gemäß der im Landesplanungsgesetz genannten Instrumente. Hierzu zählen insbesondere die Festlegung von Siedlungsbereichen (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 LplG), Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (§ 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG) und Schwerpunkten des Wohnungsbaus (§ 11 Abs. 3 Nr. 6 LplG). Durch den regionsweiten Ansatz fügt sich die weitere Siedlungsentwicklung in die vorhandene dezentrale Siedlungsstruktur ein und bewirkt gleichzeitig eine regionale Steuerung.

Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Infrastruktur ist möglichst gering zu halten. Die Anbindung an den Siedlungsbestand sowie Maßnahmen zum Flächenrecycling, zu einer effizienten Flächennutzung und einer angemessenen Nachverdichtung haben Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme unverbauter Flächen und unterstützen eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und so den Schutz ökologisch hochwertiger Flächen. Wert zu legen ist insbesondere auf die Nutzung von innerörtlichen Potenzialen in Form von Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sowie deren Mobilisierung durch eine aktive Baulandpolitik. Ein bandartiges oder flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum soll vermieden werden.

Soweit keine Immissionsschutzbelange entgegenstehen, soll eine gezielte Kopplung von Wohngebieten, Arbeitsstätten und Dienstleistungseinrichtungen erfolgen. Auf diese Weise werden die Wege zwischen den Orten der täglichen Daseinsvorsorge, das Verkehrsaufkommen und die Umweltbelastung reduziert. Neue Baugebiete sollen so konzipiert werden, dass sie durch öffentliche Verkehre gut erschlossen und angebunden werden können. Dies gilt insbesondere für den Verdichtungsraum und dessen Randzone sowie für die Siedlungsbereiche im Ländlichen Raum, da diese Gebiete in der Regel bereits hohen Belastungen durch den Individualverkehr ausgesetzt sind.

In den Ufergemeinden des Bodensees soll mit Ausnahme des Teil-Oberzentrums Friedrichshafen und des Mittelzentrums Überlingen die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung beschränkt bleiben (siehe PS 2.4.3). Um den Nachfragedruck am Bodensee zu mindern, sollen die nicht im Uferbereich zu realisierenden Wohngebiete, Gewerbegebiete und Dienstleistungseinrichtungen in den Zentralen Orten und Siedlungsbereichen des Bodenseehinterlands festgelegt werden.

Konkrete regionalbedeutsame Standorte im Hinterland zur Entlastung des Bodenseeuferebereichs sind insbesondere:

- Vorranggebiete für den Wohnungsbau im Oberzentrum Ravensburg/Weingarten, in den Mittelzentren Bad Saulgau, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmarigen und Wangen i.A. sowie in den Unterzentren Aulendorf, Isny, Meßkirch und Tettngang,
- Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe im Oberzentrum Ravensburg/Weingarten incl. Standorte in den angrenzenden Gemeinden, in den Mittelzentren Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen und Wangen i.A., in den Unterzentren Gammertingen, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem und Tettngang sowie in den Kleinzentren Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg und Ostrach,
- Siedlungsbereiche Oberteuringen und Owingen.

In den Städten Friedrichshafen und Überlingen werden zur Lenkung der Siedlungsentwicklung Vorranggebiete für den Wohnungsbau und Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe in seeabgewandten Standorten festgelegt (siehe PS 1.2, Z (2)).

In der gesamten Region, vor allem aber im Umfeld des Bodensees, soll durch eine entsprechende Wohnungs- und Baulandpolitik der Gemeinden eine weitere Zunahme von wenig genutzten Zweitwohnungen vermieden werden.

Der Klimawandel erfordert auch im Bereich der Siedlungsplanung die Entwicklung effektiver Anpassungs- und Minimierungsstrategien, um negative Folgeerscheinungen abzumildern. Insbesondere in den klimakritischen Räumen der Region im Bereich des Bodenseebeckens und des Schussentals mit erhöhter Wärmebelastung und schlechten Durchlüftungsverhältnissen sind lokale Windsysteme (Hangwindsysteme, Berg-Tal-Windsysteme, Flurwindsysteme, Land-See-Windsysteme) für die Lebensbedingungen der Menschen in Siedlungen von großer Bedeutung, da sie die belasteten Bereiche mit frischer bzw. kühler Luft versorgen können.

Geeignete städtebauliche Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Bedingungen sind insbesondere eine Anordnung der Gebäudekörper und Straßenfluchten längs zu den Ausgleichströmungen, um die Eindringtiefe der Frischluft in den Siedlungskörper positiv zu beeinflussen und der Erhalt bzw. die Schaffung von Grünflächen innerhalb der Siedlungen. Letztere dienen als Belüftungsschneisen bzw. Luftleitbahnen, wenn Gebäudehöhen und Bebauungsdichten an den Siedlungsrändern deutlich unter jenen der Siedlungskerne liegen. Dagegen wirken quer zu den Kalt- und Frischluftströmen angeordnete, ungegliederte Siedlungskörper auf diese stark bremsend. Ein vollständiges Zusammenwachsen von Siedlungsteilen und Ortslagen behindert den Luftaustausch ebenfalls (Klimafibel, Info-Heft 11 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg 2010).

Darüber hinaus soll durch eine verstärkte Nutzung Erneuerbarer Energien sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung den Ursachen des Klimawandels entgegengewirkt werden.

Besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung haben zudem die Belange des Denkmalschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes.

#### **zu PS 2.4.1**

Die Festlegung von Orientierungswerten für den Flächenbedarf soll überdimensionierte Siedlungserweiterungen verhindern und den Gemeinden eine angemessene Entwicklung ermöglichen. Flächen für den Wohnungsbau und für neue Arbeitsplätze werden in der gesamten Region, insbesondere jedoch im Verdichtungsraum und – unter Berücksichtigung der Sondersituation der Bodenseeufergemeinden (siehe PS 2.1.2) – in der Randzone des Verdichtungsraums sowie in den Zentralen Orten und Siedlungsbereichen im Ländlichen Raum benötigt.

Zur Deckung des Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenbedarfs sind vorrangig innerörtlich vorhandene Potenziale zu nutzen und nur für den darüber hinausgehenden Bedarf zusätzliche Flächen im Außenbereich für die Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen.

Die Ermittlung des voraussichtlichen Wohnbauflächenbedarfs in der Region Bodensee- Oberschwaben erfolgt in Anlehnung an das Hinweispapier 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 fließen die Entwicklung der Belegungsdichte, die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes BW sowie regional bedingte Besonderheiten ein. Der ermittelte Bedarf dient als Orientierungswert, sowohl für die regionale Planung, als auch die kommunale Flächennutzungsplanung.

Zur Berücksichtigung des voraussichtlichen Belegungsdichterückgangs gibt das Hinweispapier einen Zuwachsfaktor von 0,3 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt vor. Dieser wird für die Berechnung übernommen.

Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes BW bis zum Jahr 2035 (Basisjahr 2017) unterscheidet zwei Prognosevarianten: Eine Hauptvariante, der weiterhin eine höhere Geburtenrate (1,56 Kinder je Frau) zugrunde liegt sowie eine Nebenvariante, die von einer niedrigeren Geburtenrate (1,40 Kinder je Frau) ausgeht. Die Annahmen zum Wanderungsgeschehen sind in beiden Varianten gleich und bilden im Wesentlichen die Wanderungstrends der Jahre 2016 und 2017 ab. Bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs für die Region Bodensee-Oberschwaben wird die Hauptvariante der Bevölkerungsprognose mit Berücksichtigung von Wanderungseffekten zugrunde gelegt.

Abweichend davon werden:

- bei Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung definitionsgemäß keine Wanderungseffekte und
- bei Siedlungsbereichen und Gemeinden mit Wohnungsbauschwerpunkten Zuschläge gemäß PS 4.2.1 G (2) berücksichtigt.

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs bei Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung erfolgt somit auf Basis der Prognosewerte für die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsprognose ohne Wanderungsgewinne) und für den Belegungsdichterückgang.

Die Höhe der Zuschläge bei Siedlungsbereichen und Gemeinden mit Wohnungsbauschwerpunkten wurde empirisch ermittelt. Grundlage der Berechnung waren die Bedarfswerte für die gesamte Region. Eine Differenzierung zwischen zwei Zuschlagsoptionen war notwendig, da nicht für alle betroffenen Gemeinden Wanderungsgewinne prognostiziert werden. Insbesondere in diesen Fällen kommt die Option des Mindest-Zuschlags auf den Einwohner-Prognosewert des Planungszieljahres zum Tragen.

Aufgrund folgender Sachverhalte wurden Zuschläge auch ohne prognostizierte Wanderungsgewinne festgelegt:

- In der Vergangenheit waren die Prognosewerte der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Region Bodensee-Oberschwaben in der Regel zu niedrig angesetzt,
- durch die regionale Steuerung ist mit einer Zunahme der Wanderungen in den Siedlungsbereichen und Gemeinden mit Wohnungsbauschwerpunkten zu rechnen.

Durch die Nichtberücksichtigung der Wanderungseffekte bei Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung vermindert sich in der Regel der Prognosewert, durch die Zuschläge bei Siedlungsbereichen und Gemeinden mit Wohnungsbauschwerpunkten erhöht sich der Prognosewert. Bei Kommunen, die weder als Siedlungsbereich, noch als Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung festgelegt sind, kommen keine Zu- /Abschläge in Anrechnung.

Die beschriebenen Zu- und Abschläge auf den Bevölkerungsprognosewert bewirken die angestrebte regionale Steuerung der Wohnungsbauentwicklung. In Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung vermindert sich der Wohnbauflächenbedarfswert regionsweit um ca. 9 % (ca. 65 ha). In Siedlungsbereichen erhöht sich der Wert um ca. 11 % (ca. 80 ha) und in den Schwerpunkten des Wohnungsbaus um ca. 10 % (ca. 70 ha). In der Summe ergibt sich somit ein um ca. 12 % (ca. 85 ha) erhöhter Prognosewert. Dieser kompensiert einen Teil der folgenden regionsspezifisch bedingten Effekte:

- die reale Bevölkerungsentwicklung (Stand 3. Quartal 2019) liegt bereits deutlich über dem Prognosewert<sup>13</sup>,
- die Wohnungsbaulücke, die durch einen nicht ausreichenden Wohnungsbau in den letzten Jahren entstanden ist,
- einen sehr starken Arbeitsmarkt, insbesondere in den Landkreisen Bodenseekreis und Ravensburg,
- andere Bevölkerungsprognosen (BBSR: 2012-2035<sup>14</sup>, Prognos: 2016-2040<sup>15</sup>), deren Prognosewerte über der Hauptvariante des Statistischen Landesamtes BW liegen.

Kumulative Zuschläge in Siedlungsbereichen mit Wohnungsbauschwerpunkt ergeben sich ausschließlich in Ober-, Mittel- und Unterebenen. Dort ist die Nachfrage an Wohnraum in der Region am größten und eine verstärkte Siedlungstätigkeit aus planerischer Sicht erwünscht (Konzentrationseffekt, Reduzierung Pendlerzahlen etc.).

Als weiterer Aspekt fließen die regionsspezifischen Werte für die Mindest-Bruttowohndichte in die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ein. Diese liegen – differenziert nach Zentralörtlichkeit, Raumkategorie und Lage bzgl. Wohnungsbauschwerpunkten – zwischen 45 und 95 Einwohner pro Hektar und sollen eine angemessen verdichtete Bebauung unterstützen. Bei der Festlegung der Zahlen wurden derzeitige Dichtewerte in der Region, die Erkenntnisse des Wohndichte-Monitorings der Arbeitsgemeinschaft der Regionalverbände<sup>16</sup>, die Werte des o.g. Hinweisepapiers zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise sowie Ergebnisse einer Umfrage des Regionalverbands bei den Städten mit Wohnungsbauschwerpunkten in der Region berücksichtigt.

Die festgelegten Werte zur Mindest-Bruttowohndichte liegen im Verdichtungsraum, incl. Randzone durchschnittlich ca. 30% und im ländlichen Raum ca. 40 % über den derzeitigen Dichtewerten in der Region. Sie fördern damit künftig eine angemessen verdichtete Bebauung und stellen einen regionalen Beitrag zur räumlichen Steuerung der Wohnungsbauentwicklung dar.

In Relation zu den landeseinheitlichen Einwohnerdichtewerten des Hinweisepapiers zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise liegen die regionsspezifischen Werte im Verdichtungsraum, incl. Randzone, um ca. 0-5 EW / ha über den Landeswerten, im ländlichen Raum um ca. 0-10 EW / ha unter den Landeswerten. Die regionsweit betrachtet etwas geringeren Werte erscheinen angemessen, da die Region im Vergleich zum Landesdurchschnitt ländlicher geprägt ist (Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt in der Region 11,4 %, in Baden-Württemberg 14,6 %<sup>17</sup>). Die um 5 EW / ha über den Landeswerten liegenden Zahlen gelten für Wohnungsbauschwerpunkte im Verdichtungsraum, in denen eine verdichtete Bebauung Teil der planerisch beabsichtigten Steuerung der Siedlungstätigkeit ist. Gemäß PS 2.4.1, Z (5) beziehen sich die dort genannten Wohndichtewerte auf Flächen innerhalb der Vorranggebiete für den Wohnungsbau, die in PS 2.4.1, G (6) auf Flächen außerhalb der Vorranggebiete.

---

<sup>13</sup> Reale Zunahme 2017 (1. Quartal) - 2019 (3. Quartal): 6.672 Personen, prognostizierte Zunahme: 4.600 Personen

<sup>14</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015): Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus.

<sup>15</sup> Prognos AG (2017): Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg, Studie im Rahmen der Wohnraumallianz, Endbericht. Stuttgart.

<sup>16</sup> Ermittlung der Wohndichte anhand von Plänen der verbindlichen Bauleitplanung im Zeitraum 2018-2019 in der Region durch den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben.

<sup>17</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2018.

Die jeweilige Bruttowohndichte soll bei der Ermittlung des erforderlichen Flächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung zugrunde gelegt werden. Hierbei kann ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung erfolgen. Damit wird ein hohes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten gewährleistet. Entscheidend ist, dass in der Summe die vorgegebene Bruttowohndichte eingehalten und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann. Einzelplanungen sind also regelmäßig im Sinne dieser Gesamtbetrachtung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, beispielsweise in Form eines Wohndichte-Monitorings oder ähnlicher Instrumente.

Unter Berücksichtigung aller beschriebenen Sachverhalte ist in der Region bis zum Jahr 2035 neuer Wohnraum für ca. 65.000 errechnete Personen zu schaffen. Daraus resultiert ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 1.000 ha bis zum Jahr 2035 für die Region Bodensee-Oberschwaben. Dies entspricht ca. 31.000 Wohneinheiten.

Über die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus wird ca. ein Drittel des prognostizierten Flächenbedarfs abgedeckt. Der darüber hinausgehende Bedarf ist über zusätzliche Flächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu sichern. Bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus und unbebaute bauplanungsrechtlich bereits gesicherte Flächen sowie aktivierbare Flächenpotenziale im Innenbereich abzuziehen. Außerdem sind örtliche Besonderheiten, die zu einem höheren oder geringeren Bedarf führen können, zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des voraussichtlichen Gewerbeflächenbedarfs in der Region Bodensee-Oberschwaben hat der Regionalverband eine Studie<sup>18</sup> in Auftrag gegeben. Gemäß dieser Studie reicht die Bandbreite des prognostizierten Flächenbedarfs für Industrie, Gewerbe und Teile des Dienstleistungssektors bis zum Jahr 2035 von 600 ha bis knapp unter 1500 ha. Die große Differenz ist 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 % im Zeitraum 2006-2016<sup>19</sup> führt bei der Modellrechnung mit Trendfortschreibung zu dem höheren Bedarfswert von 1.480 ha. Da nur dieses Modell die reale Entwicklung der Vergangenheit plausibel für die Zukunft abbildet, wird der Bedarf von ca. 1.500 ha als oberer Orientierungswert, sowohl für die Dimensionierung von regionalen, als auch von kommunalen Planungsflächen genutzt.

Die Fläche der im Regionalplan festgelegten Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe beträgt ca. 800 ha (siehe PS 2.6.1). Darüber hinaus können im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung örtliche Gewerbegebiete für den lokalen Bedarf in geeigneten Gemeindeteilen ausgewiesen und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebetriebe und das örtliche Handwerk gesichert werden.

Zur Abschätzung des lokal ausgerichteten, kommunalen Bedarfs hat der Regionalverband eine GIS-gestützte Analyse auf Basis der rechtskräftigen Flächennutzungspläne durchgeführt. Demnach beträgt der kommunale Bedarf bis zum Jahr 2035 ca. 400 ha. Dieser Abschätzung liegt die Annahme zugrunde, dass die derzeit in der vorbereitenden Bauleitplanung gesicherten und noch nicht bebauten, aber planerisch verfügbaren Flächen einen Richtwert für den kommunalen Bedarf widerspiegeln. Neben Annahmen zur realen Verfügbarkeit (50 %), zum Umgang mit Kleinflächen etc. wirken weitere zum Teil gegenläufige Faktoren auf den Prognosewert ein, z.B. die unterschiedlichen Genehmigungszeitpunkte / Laufzeiten der Flächennut-

---

<sup>18</sup> Acocella, D. (2017): Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für die Region Bodensee-Oberschwaben, Lörrach / Dortmund / Nürnberg.

<sup>19</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

zungspläne oder die Tatsache, dass über die regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe auch Teile des kommunalen Bedarfs mit abgedeckt werden. In Ermangelung von belastbaren Zahlen zum regionsweiten kommunalen Bedarf und der grundsätzlichen Unsicherheit von Prognosewerten, scheint dieser Ansatz dennoch sinnvoll und sachlich begründet.

Eine nach Landkreisen differenzierte Betrachtung der prognostizierten Gewerbeflächenbedarfe, der Flächen für regionalbedeutsame Gewerbeschwerpunkte im Regionalplan und der voraussichtlich erforderlichen zusätzlichen kommunalen Gewerbeflächen stellt sich folgendermaßen dar:

Landkreis	Prognostizierter Gewerbeflächenbedarf <sup>20</sup>	Regionalbedeutsame Gewerbeschwerpunkte	Zusätzliche kommunale Gewerbeflächen
Bodenseekreis	225-710 ha	ca. 120 ha	ca. 75 ha
Ravensburg	255-535 ha	ca. 360 ha	ca. 175 ha
Sigmaringen	120-375 ha	ca. 320 ha	ca. 145 ha

Die voraussichtliche Unterdeckung im Landkreis Bodenseekreis wird somit durch zusätzliche Flächen im Landkreis Ravensburg, insbesondere aber im Landkreis Sigmaringen ausgeglichen (siehe auch PS 2.4.0). Damit wird das Ziel des Landesentwicklungsplans zur Lenkung der Siedlungsentwicklung in das angrenzende Hinterland zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich des Bodensees umgesetzt (PS 6.2.4 LEP).

In der Summe werden über die regionale und kommunale Planung bis zum Jahr 2035 somit Gewerbeflächen in der Größenordnung von 1.200 ha gesichert, davon ca. zwei Drittel über regionalbedeutsame Schwerpunkte und ca. ein Drittel über die kommunale Flächennutzungsplanung. Damit werden in der zukünftigen Planungsperiode weniger Flächen zur Verfügung stehen als in der vergangenen. Dies erfordert einen effizienten Umgang mit Grund und Boden, d.h. mehrgeschossiges Bauen auch im gewerblichen Bereich, Parkhäuser statt ebenerdiger Parkplätze und anderes mehr.

Flächensparende Planungen sind auch deshalb erforderlich, weil erfahrungsgemäß folgende Aspekte eine Rolle spielen:

- Trotz sorgfältig - in enger Abstimmung mit den Kommunen - erfolgter Auswahl der Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe ist davon auszugehen, dass nicht alle vorgesehenen Flächen verfügbar sein werden (Eigentumsverhältnisse, neue naturschutzfachliche Erkenntnisse im Zuge von Genehmigungsverfahren, z.B. bezüglich Artenschutz etc.).
- Die punktuell in besonderem Maße begrenzte Flächenverfügbarkeit, z.B. am Bodensee, im Schussental oder im Allgäu, vor allem aufgrund konkurrierender Raumnutzungsansprüche und naturräumlicher Erschwernisse und die daraus resultierenden oftmals langwierigen, über mehrere Jahre andauernden Rechtsverfahren bei der Genehmigung von Gewerbegebieten machen eine zusätzliche Flächenvorsorge, insbesondere in Form von größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen erforderlich.
- Der konkrete Flächenbedarf, insbesondere der zusätzliche kommunale Bedarf, ist regelmäßig im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachzuweisen. Unbebaute Flächen der

<sup>20</sup> Acocella, D (2017): Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für die Region Bodensee-Oberschwaben, Lörrach / Dortmund / Nürnberg. Aufgrund unterschiedlicher Entwicklungsdynamiken bei den Trendfortschreibungen der einzelnen Raumeinheiten stimmt die Summe der höheren Bedarfswerte der Landkreise nicht mit dem Bedarfswert für die Region überein.

regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe und unbebaute bauplanungsrechtlich bereits gesicherte Flächen sowie aktivierbare Flächenpotenziale im Innenbereich sind dabei vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen. Durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an den Verfahren der vorbereitenden Bauleitplanung, insbesondere aber durch die Einflussmöglichkeiten der Genehmigungsbehörden ist somit eine kontrollierte Flächeninanspruchnahme in Abhängigkeit von der konkreten Bedarfsermittlung jederzeit gewährleistet.

Die beschriebene regionale Steuerung der Siedlungsentwicklung soll dazu beitragen, ausreichende Wohnbau- und Gewerbeflächenpotenziale, insbesondere in Zentralen Orten höherer Ordnung und in Siedlungsbereichen zu schaffen. Dadurch wird auch das Ziel des Landesentwicklungsplans hinsichtlich einer Konzentration der Siedlungstätigkeit auf Siedlungsbereiche, Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe umgesetzt (PS 3.1.2 LEP 2002).

#### **zu PS 2.4.2**

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr.3 LplG sind Gemeinden oder Gemeindeteile, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll als Siedlungsbereiche im Regionalplan festzulegen. Diese über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll insbesondere durch die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum für die Aufnahme von Wanderungsgewinnen und durch die Ausweisung von größeren Gewerbeflächen erfolgen.

In der Regel ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren. Bei einigen Gemeinden erfolgt eine räumliche Konkretisierung durch die Festlegung von Teilorten, in denen die verstärkte Siedlungstätigkeit stattfinden soll. Diese Konkretisierung betrifft den Teilort Blitzenreute in der Gemeinde Fronreute, den Teilort Mochenwangen in der Gemeinde Wolpertswende und die Teilorte Mimmenhausen, Neufrach und Stefansfeld in der Gemeinde Salem.

Bei der Festlegung von Siedlungsbereichen wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Alle Gemeinden, die als Ober-, Mittel-, Unter- oder Kleinzentrum festgelegt sind, mit Ausnahme von Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung, sind Siedlungsbereiche.
- 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 sind Siedlungsbereiche.
- Ergänzend wurde die Entwicklung der Bevölkerung sowie der Wohnbau- und Gewerbeflächen in den letzten Jahren berücksichtigt.

Insgesamt werden in der Region Bodensee-Oberschwaben 41 Gemeinden als Siedlungsbereiche festgelegt, davon 30 aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion (Ober-/Mittel-/Unter-/Kleinzentrum) und 11 zur Entlastung von Ober- und Mittelzentren (Amtzell, Baienfurt, Baint, Berg, Fronreute (Teilort Blitzenreute), Grünkraut, Horgenzell, Oberteuringen, Owingen, Schlier und Wolpertswende (Teilort Mochenwangen)) sowie zur Entlastung des Bodenseeuferebereichs (Oberteuringen, Owingen). Die Festlegung der Siedlungsbereiche bewirkt somit eine wichtige räumliche Steuerung der Siedlungsentwicklung auf regionaler Ebene.

Gegenüber dem Regionalplan 1996 ergeben sich folgende begründete Änderungen:

- Vier Gemeinden werden zusätzlich als Siedlungsbereiche festgelegt:  
Amtzell (Gemeindehauptort) insbesondere aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts und fehlender Flächenverfügbarkeiten im angrenzenden Mittelzentrum Wangen i.A. sowie der Festlegung eines regionalbedeutsamen Schwerpunkts für Industrie und Gewerbe (Standort Herfatz, siehe PS 2.6.1).  
Fronreute (Teilort Blitzenreute), Horgenzell (Gemeindehauptort) und Wolpertswende (Teilort Mochenwangen) insbesondere aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts und fehlender Flächenverfügbarkeiten in den angrenzenden Oberzentren Ravensburg und Weingarten. In Blitzenreute ist zudem ein regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe festgelegt (siehe PS 2.6.1). Der Gemeindehauptort Horgenzell zeichnet sich in den letzten Jahren durch eine intensive Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung, in Verbindung mit einer Stärkung von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen aus, die zukünftig weitere Entwicklungspotenziale bietet. In Mochenwangen bietet die ehemalige Papierfabrik Entwicklungspotenziale für Wohnraum und Gewerbe, zudem stärkt die Elektrifizierung der Südbahn den Bahnhof und Standort Mochenwangen.
- Eine Gemeinde wird zukünftig nicht mehr als Siedlungsbereich festgelegt:  
Inzigkofen, insbesondere wegen der Auflösung des Bundeswehrstandorts Sigmaringen.

### zu PS 2.4.3

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr.4 LplG sind im Regionalplan Gemeinden festzulegen, in denen aus besonderen Gründen, insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll. Im Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden dennoch möglich sein, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln, indem der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und dem inneren Bedarf Rechnung getragen wird. Dies insbesondere durch Verbesserungen der Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse, die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die Weiterentwicklung der technischen und sozialen Infrastruktur. Ein darüber hinausgehender Bedarf für Wanderungsgewinne kann im Rahmen der Eigenentwicklung nicht berücksichtigt werden.

In der Region Bodensee-Oberschwaben werden – wie bereits im Regionalplan 1996 – folgende 14 Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung festgelegt:

- Die Gemeinden Daisendorf, Eriskirch, Hagnau a.B., Immenstaad a.B., Kressbronn a.B., Langenargen, Meersburg, Sipplingen, Stetten und Uhldingen-Mühlhofen zur Freihaltung der engeren Uferzone des Bodensees von weiterer Bebauung und Verdichtung sowie zur Erhaltung der natürlichen und kulturellen Eigenart der Bodenseelandschaft (PS 6.2.4 LEP 2002).
- Die Gemeinde Beuron aufgrund ihrer naturräumlichen Lage im Landschaftsschutzgebiet "Donau- und Schmeiental" sowie im FFH-Gebiet "Oberes Donautal zwischen Beuron und Sigmaringen", die keine umfangreiche Siedlungsentwicklung zulässt.
- Die Kleinstgemeinden Eichstegen, Guggenhausen und Unterwaldhausen<sup>21</sup> aufgrund fehlender Voraussetzungen, insbesondere der fehlenden Infrastruktur für eine weitergehende Siedlungsentwicklung.

Die Sondersituation der gleichzeitig als Kleinzentren und Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung festgelegten Kommunen am Bodenseeufer - Kressbronn a.B. und Meersburg - ist zu beachten (siehe PS 2.2.4, Z(4)). In diesen beiden Gemeinden ist eine über die Ei-

---

<sup>21</sup> jeweils unter 500 Einwohner (Stand 31.12.2017)

genentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit für die Sicherung und den Ausbau von zentralörtlichen Einrichtungen zur Versorgung des Verflechtungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen (Gesundheit, Bildung, Einzelhandel etc.) möglich, eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbau- und Gewerbeentwicklung nicht.

## 2.5 Schwerpunkte des Wohnungsbaus

### zu PS 2.5.0 und PS 2.5.1

Die städtebauliche Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten und für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten. Insbesondere soll die Wohnqualität vorhandener Wohngebiete gesichert und verbessert, die Stadtzentren und Ortskerne gestärkt und eine stärkere soziale Durchmischung von Wohnquartieren angestrebt werden. Dem demographischen Wandel, vor allem der Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen, den veränderten Familienstrukturen und der verstärkten Integration von Migranten ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Gemäß § 11 Abs.3 Nr. 6 LplG, in Verbindung mit PS 3.1.4 LEP können in begründeten Fällen regionalbedeutsame Schwerpunkte für den Wohnungsbau gebietsscharf ausgewiesen werden. Die Notwendigkeit der Festlegung von Vorranggebieten für den Wohnungsbau ergibt sich in der Region Bodensee-Oberschwaben aufgrund des zunehmenden Siedlungsdrucks und einer teilträumigen Flächenknappheit, in Verbindung mit dem in PS 2.4.1 beschriebenen Flächenbedarf.

Folgende Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zur Entwicklung der Bevölkerungs-, Beschäftigten- und Wohnungsbauzahlen in den letzten Jahren sowie die zugehörigen Prognosen verdeutlichen den Handlungsbedarf. In den Jahren 2011-2018 betrug der Bevölkerungszuwachs in der Region 29.364 Einwohner. Gleichzeitig führte der Belegungsdichterrückgang (mehr Wohnfläche pro Einwohner) zu einem zusätzlichen Wohnraumbedarf für ca. 12.600 Einwohner<sup>22</sup>. In der Summe ergibt sich somit ein Bedarf für ca. 42.000 Einwohner. Im gleichen Zeitraum wurden in der Region 18.064 Wohneinheiten neu gebaut. Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2,1 Personen pro Wohneinheit wurde Wohnraum für ca. 38.000 Personen geschaffen. In der Summe ergibt sich somit eine Lücke von ca. 2.000 Wohneinheiten für ca. 4.000 Personen.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung wird für die Region im Zeitraum 2017-2035 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 17.000 Personen prognostiziert. Bereits in den ersten sieben Quartalen (bis Sept. 2019) lag die reale Entwicklung um ca. 50 % über der Vorausschätzung<sup>23</sup>, in den ersten drei Quartalen 2019 sogar noch deutlich darüber<sup>24</sup>. Dies spiegelt auch die Wirtschaftskraft der Region wider. In den Jahren 2011-2019 hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um über 42.000 Personen zugenommen. Mit 19,3 % lag dieser Zuwachs noch über dem des Landes Baden-Württemberg (18,6 %). Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die Wirtschaftskraft der Region und die entstandene Wohnungsbaulücke, all dies unterstreicht den Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum auf regionaler und kommunaler Ebene.

Die Festlegung von regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus in Ober-, Mittel- und Unterzentren stellt somit einen regionalen Beitrag zur bedarfsgerechten Schaffung von Wohnraum dar. Um die Durchgängigkeit zur nachgeordneten Planungsebene zu gewährleisten

---

<sup>22</sup> Jährlicher Rückgang der Belegungsdichte um 0,3 %, gemäß Hinweispapier 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

<sup>23</sup> Reale Zunahme 2017 (1. Quartal) - 2019 (3. Quartal): 6.672 Personen, prognostizierte Zunahme: 4.600 Personen

<sup>24</sup> Reale Zunahme 2019 (1.-3. Quartal): 3.398 Personen, prognostizierte Zunahme: 1.778 Personen

erfolgte die Auswahl der Standorte in enger Abstimmung mit den beteiligten Kommunen. Dabei wurden insbesondere folgende Eignungskriterien herangezogen:

- Lage in Städten mit hoher Nachfrage (Zentrale Orte höherer Ordnung, Verdichtungsraum mit Randzone, Wachstumsräume),
- Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur,
- Potenzial für angemessen verdichtete Bauweise,
- möglichst große zusammenhängende Flächen (Orientierungswert: 10 ha),
- Nähe zu ÖPNV-Haltestellen,
- Nähe zu Arbeits-, Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen,
- Schutz des Bodenseeuferbereichs,
- keine bekannten Restriktionen (Umweltbelange wie Naturschutz, Überflutungsflächen etc.),
- keine sonstigen bekannten Ausschlussfaktoren (Topographie etc.).

Bei der Erschließung der Wohnungsbauschwerpunkte 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.

Soweit möglich, wurden die Wohnungsbauschwerpunkte in räumlicher Nähe zum öffentlichen Schienennetz festgelegt. Insbesondere an Standorten im Verdichtungsraum (Friedrichshafen, Ravensburg und Weingarten), darüber hinaus aber auch an den Standorten in Bad Saulgau, Leutkirch i.A., Sigmaringen, Überlingen und Wangen i.A. ist eine Anbindung an Bahn-Haltestellen in maximal 2 km Entfernung gegeben. Die übrigen Standorte sind über das jeweilige städtische Busnetz an den ÖPNV angebunden.

Insgesamt werden 16 Schwerpunkte für den Wohnungsbau festgelegt, davon vier in den Teil-Oberzentren (ca. 120 ha), acht in Mittelzentren (ca. 145 ha) und vier in Unterzentren (ca. 50 ha). Durch diese regionale Steuerung wird die Wohnungsbauentwicklung in den Zentralen Orten höherer Ordnung und damit in den Städten mit der höchsten Wohnraumnachfrage in der Region gefördert.

In Einzelfällen ist es aufgrund der lokalen Situation nicht möglich, den Wohnungsbauschwerpunkt als einzelne zusammenhängende Fläche auszuweisen (Leutkirch i.A., Tettnang). Die räumliche Nähe der Teilflächen zueinander in Verbindung mit der Aktivierung von innerörtlichen Potenzialen und der Umnutzung bereits versiegelter Flächen rechtfertigen jedoch die Festlegung als Schwerpunkt des Wohnungsbaus und gewährleisten eine Konzentration der Siedlungstätigkeit in einem räumlich begrenzten Stadtteil.

Die Fläche der im Regionalplan festgelegten Wohnungsbauschwerpunkte umfasst ca. 320 ha, dies entspricht ca. einem Drittel des prognostizierten Flächenbedarfs bis zum Jahr 2035. Der darüber hinausgehende Bedarf ist über ergänzende Flächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung, insbesondere durch eine Ausweisung von Wohnbauflächen in den Siedlungsbereichen (siehe PS 2.4.2) zu sichern. Vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich sind die regionalen Potenzialflächen in Form der Vorranggebiete für den Wohnungsbau und die kommunalen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen.

In der Region Bodensee-Oberschwaben waren laut Regionaldatenbank Deutschland<sup>25</sup> im Jahr 2011 (Zensus: Gebäude- und Wohnungszählung) 3,7 % der Wohneinheiten leer stehend. Aufgrund der angespannten Wohnraumsituation in den Folgejahren ist davon auszugehen, dass die Zahl seitdem deutlich zurückgegangen ist. Dennoch ist die Aktivierung von Leerständen auf kommunaler Ebene anzustreben, um zur Verbesserung des Wohnraumangebots beizutragen.

---

<sup>25</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019): Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Art der Wohnnutzung – Stichtag 09.05.2011, Kreise und krfr. Städte.

## 2.6 Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe

### zu PS 2.6.0 und PS 2.6.1

Zur Stärkung der Region Bodensee-Oberschwaben im nationalen und internationalen Wettbewerb ist es erforderlich, geeignete Flächen für unternehmerische Ansiedlungen zu sichern. Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG, in Verbindung mit PS 3.1.4 LEP können dazu regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe gebietsscharf festgelegt werden. Sie ermöglichen die regionale Steuerung und damit die Konzentration der Gewerbeflächenentwicklung auf die Zentrale Orte und Siedlungsbereiche und stärken somit die wirtschaftlichen Schwerpunkte der Region und festigen gleichzeitig die dezentrale Siedlungsstruktur im Ländlichen Raum.

Besondere Bedeutung erhalten die Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit in der Region aufgrund konkurrierender Raumnutzungsansprüche sowie der oftmals sehr komplexen, langwierigen und aufwändigen Rechtsverfahren bei der Genehmigung neuer Gewerbegebiete.

Bei der planerischen Anwendung der im PS 2.4.1 beschriebenen Bedarfswerte ist zu beachten, dass nicht alle Flächen im vorgesehen Umfang verfügbar sein werden (Eigentumsverhältnisse etc.). Daher ist es erforderlich, in moderatem Umfang eine gewisse Flächenvorsorge bzw. Vorratshaltung zu ermöglichen, um große zusammenhängende Flächen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung zu sichern (siehe auch Begründung zu PS 2.4.1).

Zur Ermittlung der geeignetsten Standorte in der Region hat der Regionalverband ein regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet und intensiv mit den beteiligten Kommunen abgestimmt. Folgende Eignungskriterien wurden bei der Standortfindung herangezogen:

- Lage in Gemeinden mit hoher Nachfrage (Zentrale Orte, Verdichtungsraum mit Randzone, Siedlungsbereiche, Wachstumsräume),
- Lage an infrastrukturell geeigneten Standorten (Straßen- und Schienennetz, Flugplätze, Glasfaser etc.), Vermeidung von Ortsdurchfahrten,
- Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur (soweit möglich, s.u.),
- wohnortnahe Lage bei angemessenem Abstand zu Wohngebieten,
- Nähe zu ÖPNV-Haltestellen,
- möglichst große zusammenhängende Flächen (Orientierungswert: 10 ha),
- vorrangig interkommunal zu entwickelnde Standorte,
- Nutzung vorbelasteter Flächen (Konversion, Rohstoffabbau, Lage an Autobahn etc.)
- Schutz des Bodenseeuferbereichs,
- keine bekannten Restriktionen (Umweltbelange wie Landschaftsschutz, Naturschutz, Überflutungsflächen etc.),
- keine sonstigen bekannten Ausschlussfaktoren (Topographie etc.).

Aufgrund der insgesamt unzureichenden verkehrlichen Anbindung der Region an die benachbarten Wirtschaftsräume und die europäischen Verkehrsnetze, spielten verkehrsinfrastrukturelle Aspekte wie der Anschluss an das überörtliche Straßen- und Schienennetz sowie die Lage im Einzugsbereich des Regionalflughafens Friedrichshafen und der Verkehrslandeplätze Leutkirch-Unterzeil, Mengen-Hohentengen und Pfullendorf bei der Standortwahl eine wesentliche Rolle.

Abgeleitet von den regionalen Prognosewerten wurden bei der Standortsuche zunächst die in der Begründung zu PS 2.4.1 genannten Bedarfswerte auf Landkreisebene zugrunde gelegt. Insbesondere im Bodenseeraum ist die Flächenverfügbarkeit aufgrund konkurrierender Raumnutzungsansprüche und naturräumlicher Erschwernisse jedoch oft äußerst begrenzt. Im Bodenseekreis konnten die Bedarfswerte daher nicht durch die im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts gefundenen Standorte gedeckt werden. Um diese Unterdeckung auszugleichen, war es notwendig, zusätzliche Flächen im Landkreis Ravensburg (v.a. Standorte Kißlegg, Leutkirch i.A., Ravensburg incl. angrenzende Standorte und Wangen i.A.), insbesondere aber im Landkreis Sigmaringen (v.a. Standorte Bad Saulgau, Mengen incl. Hohentengen und Herbertingen, Pfullendorf und Sigmaringen) auszuweisen.

Da eine gewerbliche Entwicklung nicht mehr in allen 87 Kommunen der Region möglich oder im Zweifel nicht sinnvoll ist, werden für die Entwicklung der Vorranggebiete interkommunale Lösungen als Regelfall vorgesehen. An mehreren regionalbedeutsamen Standorten wurden bereits Zweckverbände gegründet, die im Einzelfall bis zu neun Kommunen umfassen. Alle Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe, die aufgrund der lokalen Situation nicht direkt im Zentralen Ort oder im Siedlungsbereich liegen, sind als interkommunale Standorte konzipiert. Eine Abweichung von der Regel der interkommunalen Ausrichtung ist lediglich an den in Tab. 4 des PS 2.6.1, Z (2) nicht als IKG bezeichneten Standorten in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich.

Insgesamt werden 28 Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe festgelegt, davon sechs in den Teil-Oberzentren und angrenzenden als Siedlungsbereich ausgewiesenen Gemeinden (ca. 200 ha<sup>26</sup>), neun in Mittelzentren (ca. 300 ha<sup>27</sup>), neun in Unterzentren (ca. 180 ha<sup>28</sup>) und vier in Kleinzentren (120 ha<sup>29</sup>) bzw. deren jeweiligen Verflechtungsbereichen. Die Standorte in den Kleinzentren sind interkommunal organisiert und dienen der Stärkung des ländlichen Raums. Zwei Standorte befinden sich auf Konversionsflächen ehemals militärisch genutzter Kasernenareale (Graf-Stauffenberg Kaserne in Sigmaringen und Oberschwabenkaserne in Mengen / Hohentengen).

Ergänzend zu den regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe können örtliche Gewerbegebiete für den lokal ausgerichteten Bedarf (örtliches Handwerk, Erweiterung bestehender Betriebe, siehe PS 2.4.1) im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ausgewiesen werden (siehe PS 2.4.2). Vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich sind die regionalen Potenzialflächen in Form der Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe sowie die kommunalen bauplanungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbeflächen, insbesondere die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, zu nutzen.

Im Hinblick auf Umweltbelastungen und Landschaftsverbrauch haben Standorterschließung und Flächenbelegung zudem eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes zu gewährleisten. Eine Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Umweltbelastung durch Vorgaben zur mehrgeschossigen Bauweise, zur Beschränkung ebenerdiger Parkplätze, zur Errichtung von Parkhäusern, zur Ermöglichung von Umnutzungen, zur Nutzung von Dächern gewerblicher Gebäude und Parkplatzüberdachungen für Solarenergieanlagen und ähnlicher Maßnahmen ist auf der nachgelagerten Planungsebene nachzuweisen. Der vorgesehenen Nutzung entgegenstehende Planungen und Maßnahmen (z.B. Einzel-

---

<sup>26</sup> Mittelwert je Teil-Oberzentrum: ca. 70 ha

<sup>27</sup> Mittelwert je Mittelzentrum: ca. 50 ha

<sup>28</sup> Mittelwert je Unterzentrum: ca. 25 ha

<sup>29</sup> Mittelwert je Kleinzentrum: ca. 30 ha

handelsgroßprojekte) sind auszuschließen, raumordnerisch nicht erwünschte Vorhaben (z.B. Freiflächen-Solarenergieanlagen) zu vermeiden.

Durch die Konzentration der gewerblichen Siedlungsentwicklung in den geplanten Vorranggebieten werden die dezentralen Flächenausweisungen in geringerem Maße als in der Vergangenheit erforderlich. Dies trägt häufig zum Schutz von lokalen, landschaftlich und ökologisch hochwertigen Flächen bei.

Die Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe umfassen definitionsgemäß neben Gewerbegebieten auch Industriegebiete nach § 9 BauNVO. Um nachfragegerechte Standortangebote für Industriebetriebe zu gewährleisten, sollen im Rahmen der Bauleitplanung in ausreichendem Maß Industrieflächen innerhalb der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe bereitgestellt werden. Dadurch soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, bereits bestehende, aufgrund von Emissionen (Lärm, Geruch etc.) jedoch am derzeitigen Standort störende Betriebe (z.B. der Rohstoffindustrie) dorthin zu verlagern.

Sollten Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe bekannte abbauwürdige Rohstoffvorkommen überlagern, sind die Plansätze 3.4.0, G (5) und 3.4.1, Z (2) zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Die Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen für die Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe sind so zu gestalten und gegebenenfalls zu verbessern, dass günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bestehender Unternehmen geschaffen werden und so die angestrebte wirtschaftliche Entwicklung insgesamt unterstützt wird. Den unterschiedlichen lokalen Gegebenheiten und Erfordernissen ist dabei Rechnung zu tragen.

Eine Verzahnung der geplanten Standorte für Industrie und Gewerbe mit geplanten Maßnahmen des Straßenbaus ist bei den Vorranggebieten Friedrichshafen (Hirschlatt) durch die geplante Trasse der B 30 (neu), Blitzenreute (Taubenried) in Verbindung mit der Straßenbaumaßnahme "B 32 OU Blitzenreute" und Pfullendorf (Wattenreute) in Verbindung mit der "OU Pfullendorf zw. L 194 und L 268 BA II" gegeben.

Die Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe wurden vorrangig im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen festgelegt. 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, war es daher notwendig, vereinzelt auch Flächen ohne direkte Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen auszuweisen.

Bei den nicht an den Siedlungsbestand angebindenen Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe handelt es sich um wenige Einzelfälle, die alle auf der Gemarkung größerer Zentraler Orte sowie an Entwicklungsachsen liegen und zur Stärkung und Entwicklung von wirtschaftlichen Zentren oder dem ländlichen Raum beitragen und dadurch wichtige Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans aufgreifen. Im Einzelnen sprechen folgende Gründe für die Festlegung dieser Standorte:

- Friedrichshafen (Hirschlatt): Anbindung an den Siedlungsbestand von Hirschlatt ist gegeben<sup>30</sup>, zukünftig sehr gute verkehrliche Anbindung über die geplante Bundesstraße B 30 (neu), Standort ist vereinbar mit dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Friedrichshafen (Oktober 2017), keine vernünftigen Alternativflächen mit vergleichbarer Eignung.

---

<sup>30</sup> Eine Anbindung an den Siedlungsbestand ist teilweise gegeben, die raumplanerische Relevanz aber fraglich.

- Kißlegg (Interkommunales Gewerbegebiet Waltershofen - IKOWA): Gewerbefläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2012 ausgewiesen, sehr gute verkehrliche Anbindung durch die Lage direkt an der Autobahnanschlussstelle Kißlegg (A 96), Gewährleistung der Chancengleichheit gegenüber nahe gelegenen bayrischen Standorten (andere Interpretation des Anbindegebots durch das LEP Bayern 2018, s.o.), keine vernünftigen Alternativflächen mit vergleichbarer Eignung.
- Leutkirch (Riedlings): Vorbelastung durch Holzverarbeitenden Betrieb, gute verkehrliche Anbindung über die Bundesstraße B 465 und die ca. 8 km entfernte Autobahnanschlussstelle Leutkirch-West (A 96), Gewährleistung der Chancengleichheit gegenüber nahe gelegenen bayrischen Standorten (andere Interpretation des Anbindegebots durch das LEP Bayern 2018<sup>31</sup>), keine vernünftigen Alternativflächen mit vergleichbarer Eignung in Bad Wurzach (interkommunaler Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe mit Beteiligung der Städte Leutkirch i.A. und Bad Wurzach).
- Pfullendorf (Wattenreute): Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011 ausgewiesen, innerhalb des Gebiets ist bereits eine bestehende gewerbliche Ansiedlung vorhanden, gute verkehrliche Anbindung durch die Landesstraßen L 194 und L 268 in Verbindung mit der zukünftigen OU Pfullendorf (BA II), Erweiterung des Schwerpunkts für Industrie und Gewerbe "Mengener Straße" in Pfullendorf über das geplante Vorranggebiet hinaus ist nicht realistisch.

Für die vier genannten Standorte wurde gemäß §§ 6 ROG und § 24 LplG ein Verfahren zur Abweichung von den Plansätzen 3.3.6, (Z) und 3.1.9, (Z) des Landesentwicklungsplans eingeleitet.

---

<sup>31</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018.

## Anlage 2

### Strukturkarte

Region Bodensee-Oberschwaben



Regionalverband  
Bodensee-Oberschwaben

## Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

### Strukturkarte

#### Zentraler Ort und Verflechtungsbereich

- Oberzentrum gemäß LEP 2002 (N)
- Mittelzentrum gemäß LEP 2002 (N)
- Unterzentrum (PS 2.2.3) (Z)
- Kleinzentrum (PS 2.2.4) (Z)

- Mittelbereichsgrenze gemäß LEP 2002 (N)
- Mehrfachoberzentrum gemäß LEP 2002 (N), Doppelzentrum (PS 2.2.4) (Z)

#### Entwicklungsumgebung

- Landesentwicklungsumgebung gemäß LEP 2002, ausgeformt (PS 2.3.1) (N)/(Z)
- Regionale Entwicklungsumgebung (PS 2.3.2) (Z)

#### Verwaltungsgrenze

- Regionalsgrenze
- Gemeindegrenze

#### Raumkategorie gemäß LEP 2002

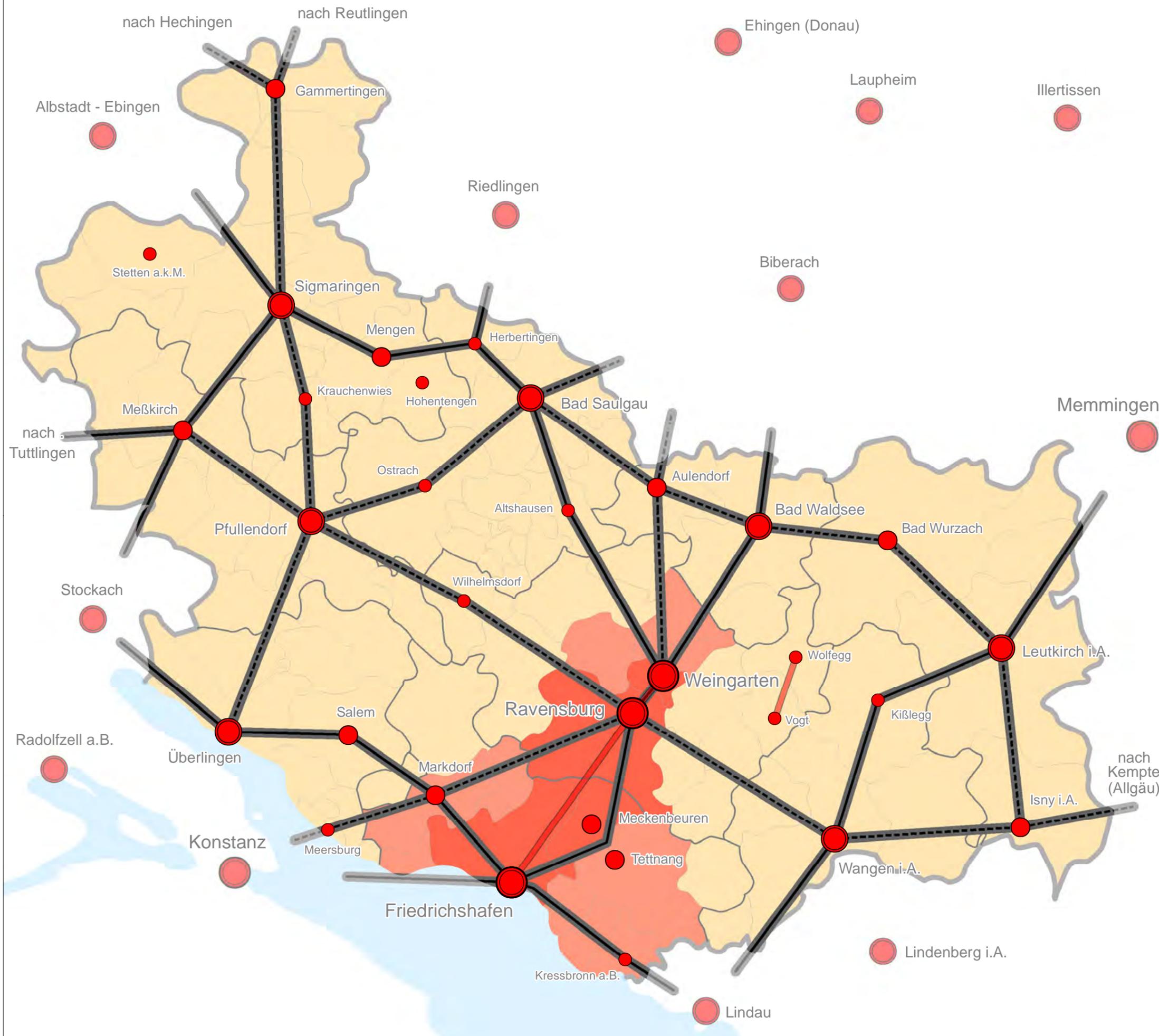
- Verdichtungsraum (N)
- Randzone um den Verdichtungsraum (N)
- Verdichtungsgebiet im ländlichen Raum (N)
- Ländlicher Raum im engeren Sinne (N)

1 : 310.000

LEP: Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002  
PS: Plansatz (siehe Textteil Regionalplan)  
(N) Nachrichtliche Übernahme aus dem LEP gemäß § 11 Abs. 6 LplG  
(Z) Ziel der Raumordnung

Datenquelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az: 2851.9/19; © Daten aus dem Geoportall Raumordnung Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2018  
Kartographie: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

© Regionalverband Bodensee-Oberschwaben  
Hirschgraben 2, 88214 Ravensburg  
fon: +49 751 36354-0, fax: +49 751 36354-54  
eMail: info@rvbo.de, web: www.rvbo.de



## Anlage 3

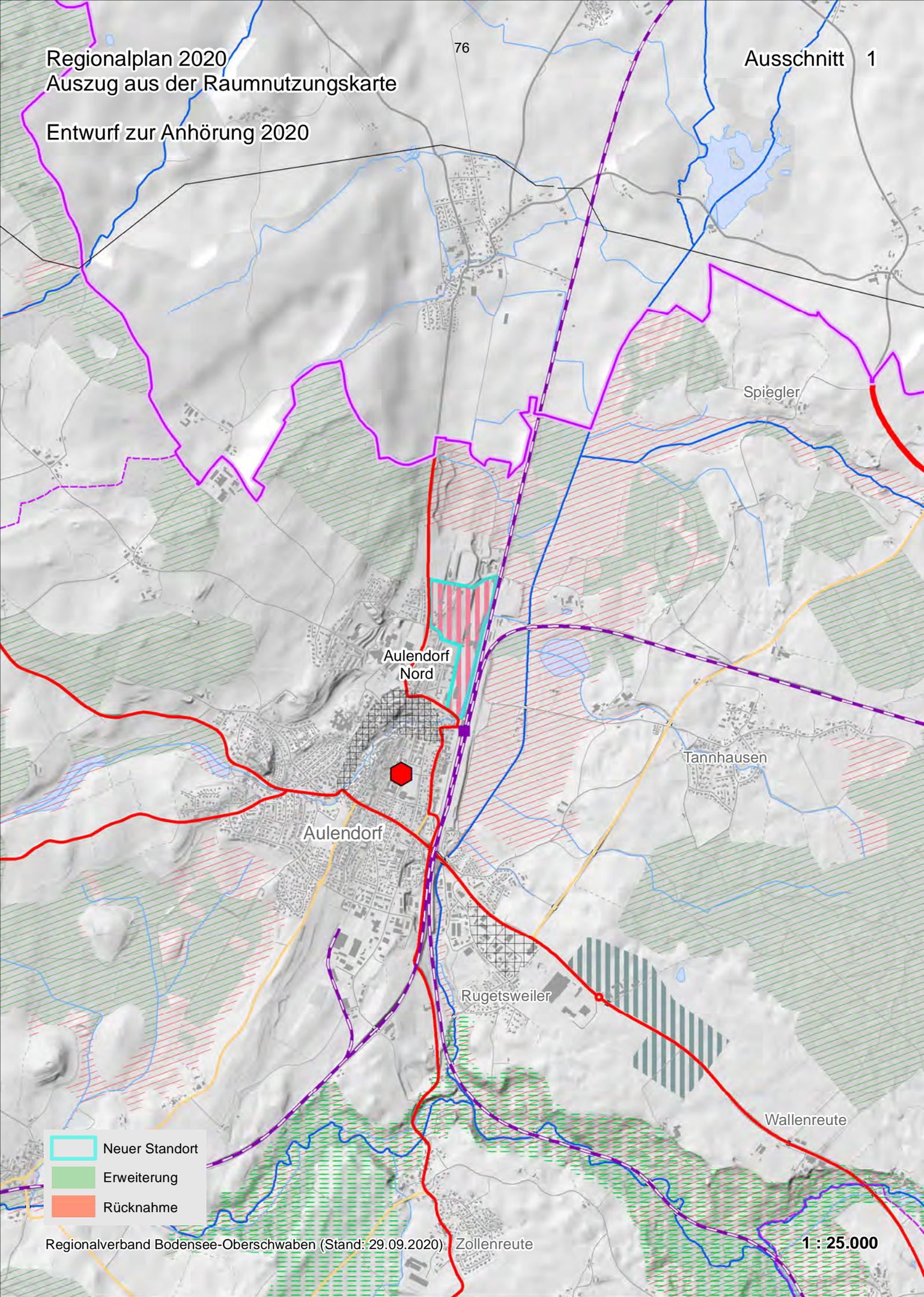
### Auszüge aus der Raumnutzungskarte

Vorranggebiet für den Wohnungsbau

- Aulendorf (Aulendorf-Nord)

Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe

- Amtzell / Wangen i.A. (Herfatz)
- Leutkirch (Riedlings)
- Meßkirch (Industriepark Nördl. Bodensee)
- Ravensburg (Mariatal / Karrer)
- Sigmaringen (IKG Graf Stauffenberg)



Aulendorf Nord

Aulendorf

Rugetsweiler

Spiegler

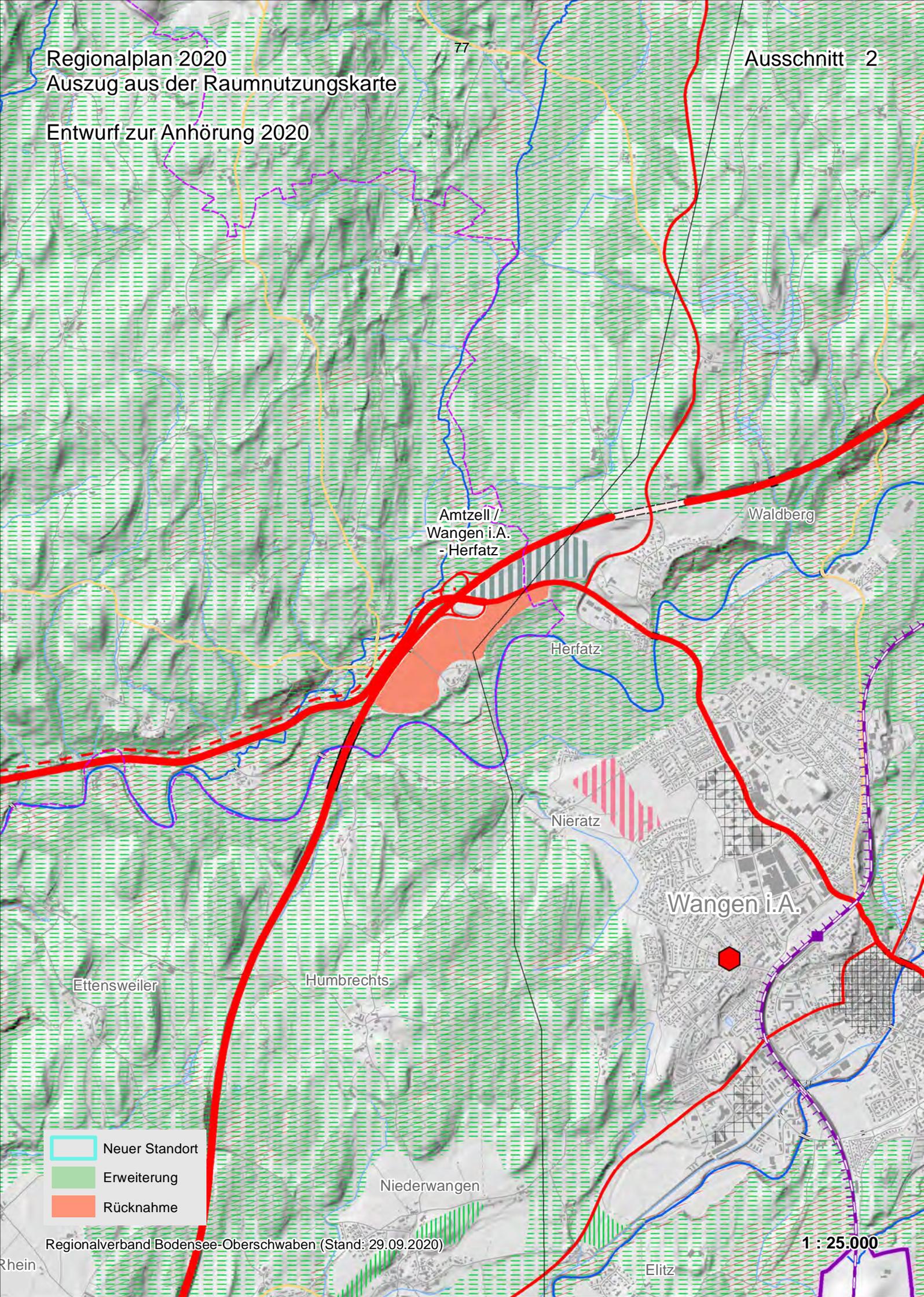
Tannhausen

Wallenreute

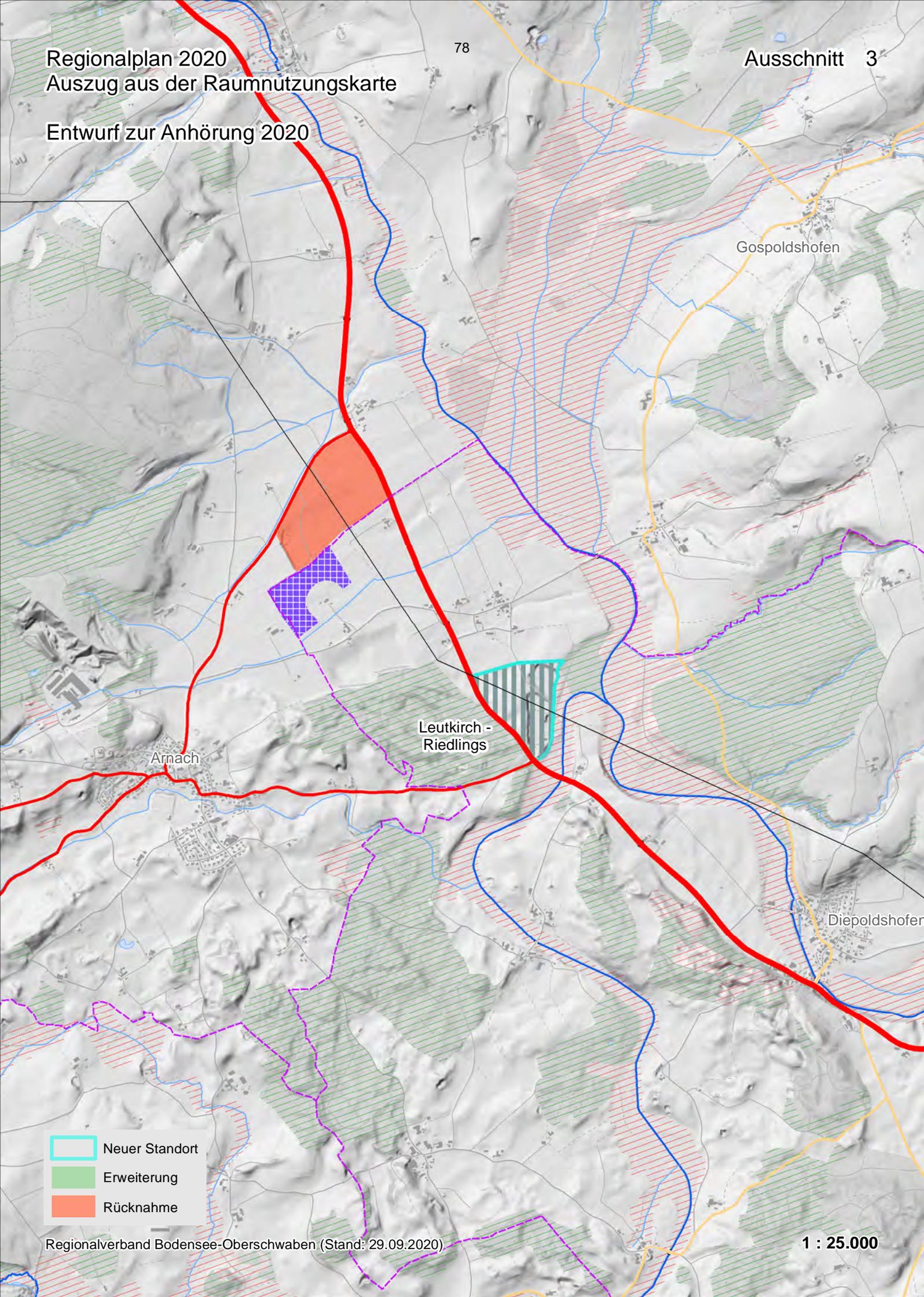
- Neuer Standort
- Erweiterung
- Rücknahme

Regionalplan 2020  
Auszug aus der Raumnutzungskarte  
Entwurf zur Anhörung 2020

Ausschnitt 2



- Neuer Standort
- Erweiterung
- Rücknahme



Arnach

Leutkirch -  
Riedlings

Gospoldshofen

Diepoldshofen

-  Neuer Standort
-  Erweiterung
-  Rücknahme

Regionalplan 2020  
Auszug aus der Raumnutzungskarte

Entwurf zur Anhörung 2020

79

Ausschnitt 4

Rohrdorf

Meßkirch

Heudorf

Meßkirch -  
Industriepark  
Nördlicher Bodensee

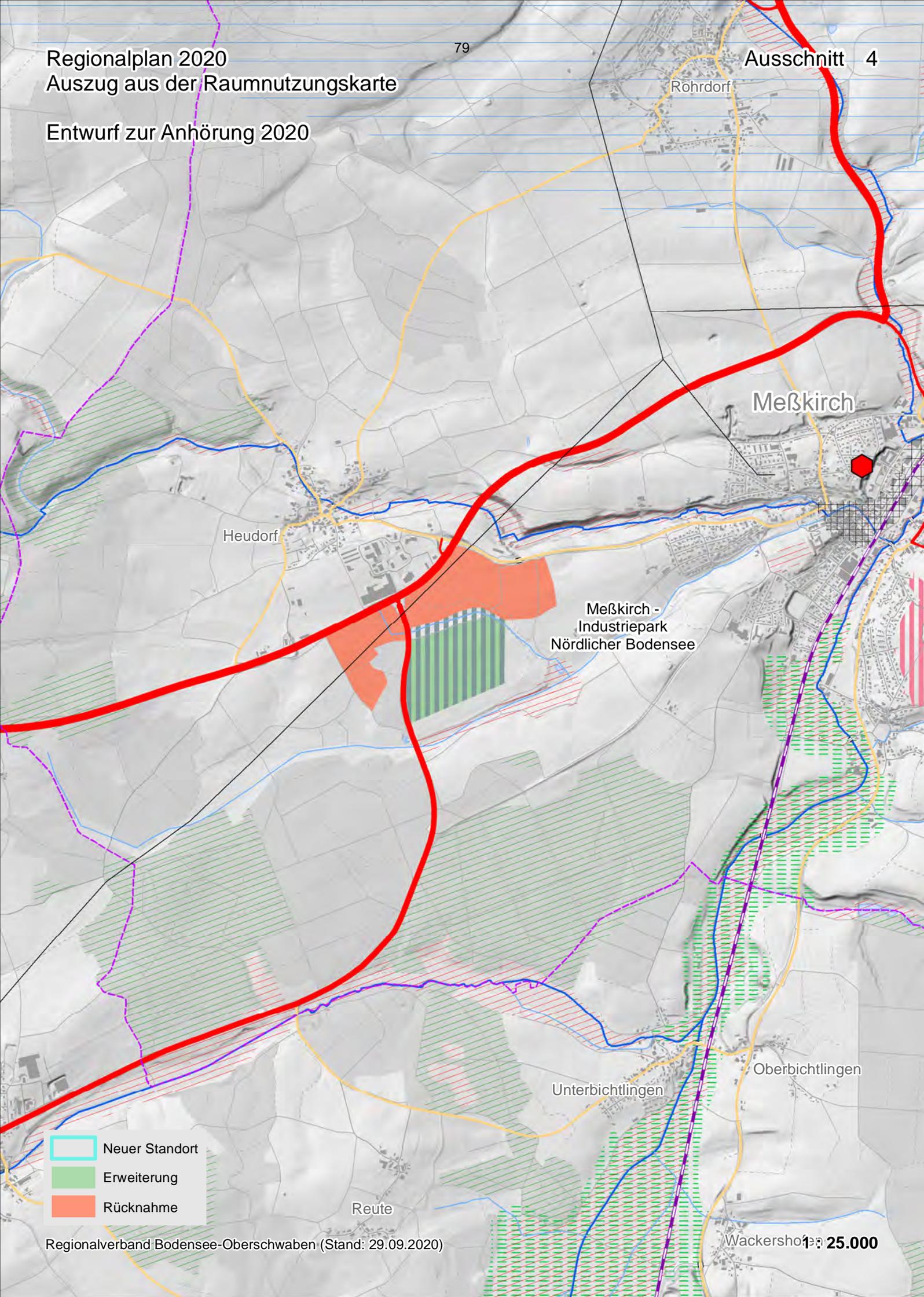
Oberbichtlingen

Unterbichtlingen

Reute

Wackershohe 1:25.000

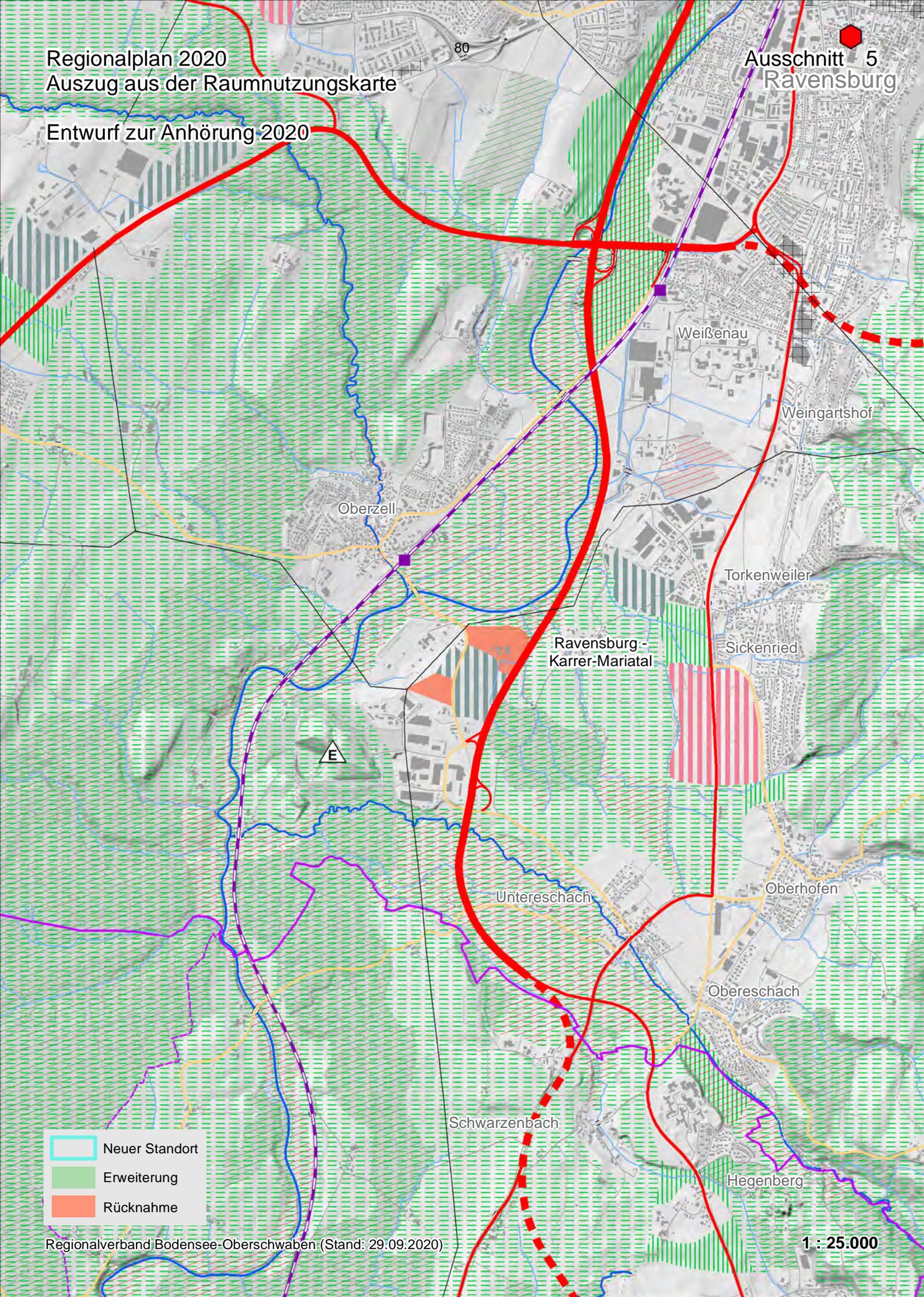
- Neuer Standort
- Erweiterung
- Rücknahme



Regionalplan 2020  
Auszug aus der Raumnutzungskarte

Entwurf zur Anhörung 2020

Ausschnitt 5  
Ravensburg

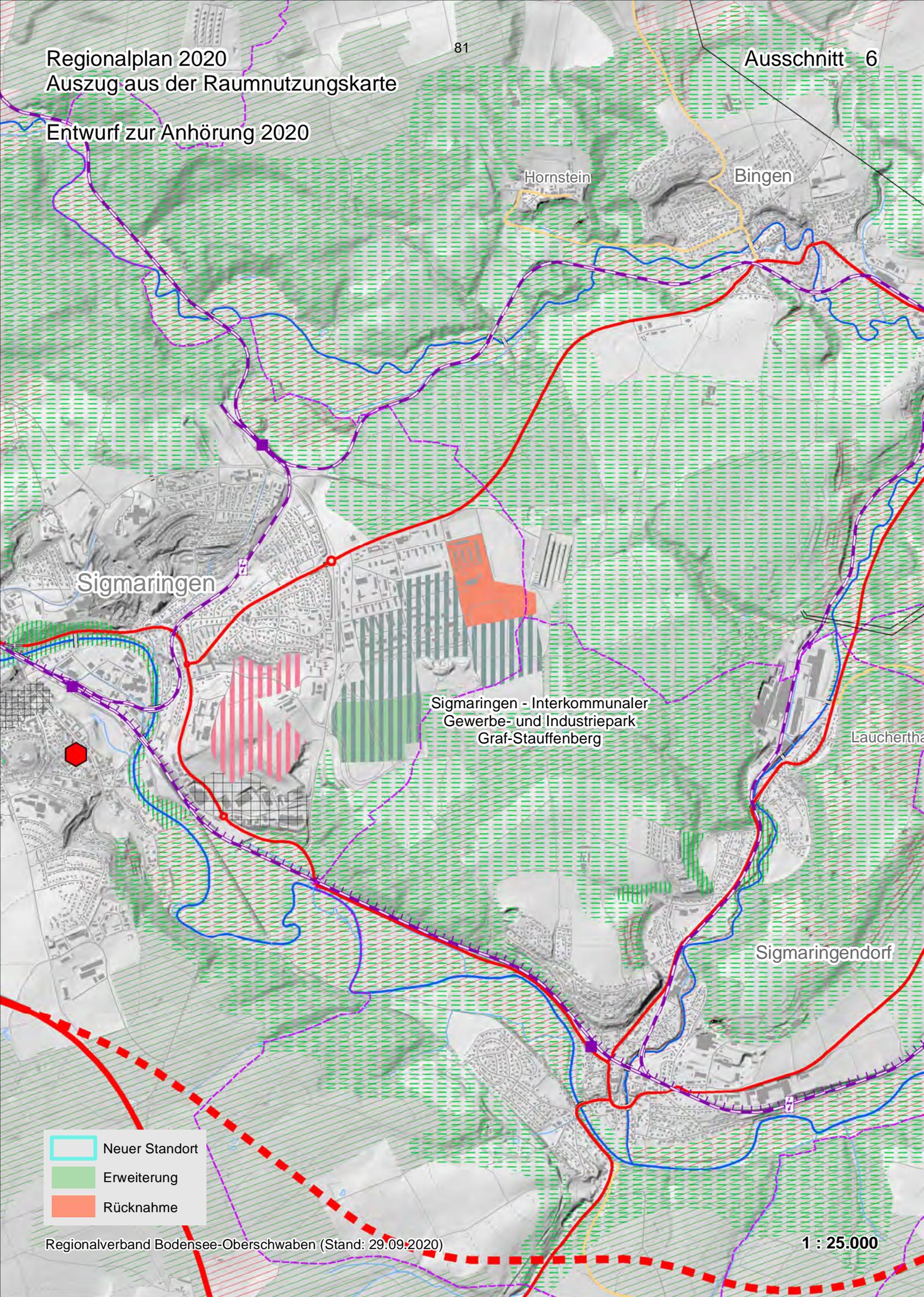


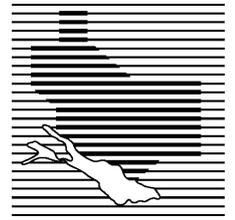
- Neuer Standort
- Erweiterung
- Rücknahme

Regionalplan 2020  
Auszug aus der Raumnutzungskarte

Entwurf zur Anhörung 2020

Ausschnitt 6





Regionalverband  
Bodensee-Oberschwaben

## Regionalplan 2020 - Entwurf zur Anhörung

### Regionale Siedlungsstruktur (Kap. 2)

-  Siedlungsbereich (Z)
-  Gemeinde mit Eigenentwicklung (Z)
-  Vorranggebiet für den Wohnungsbau (Z)
-  Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Z)
-  Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Z)
-  Vorbehaltsgebiet für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (G)

### Regionale Freiraumstruktur (Kap. 3)

-  Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) (Z)
-  Grünzäsur (Vorranggebiet) (Z)
-  Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z)
-  Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen (Z)
-  Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (Z)
-  Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (G)
-  Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Z)
-  Vorranggebiet zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe (Z)
-  Vorbehaltsgebiet zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe (G)
-  Gebiet zum Rohstoffabbau, im Abbau (N)
-  Gebiet zum Rohstoffabbau, Abbau genehmigt (N)

### Regionale Infrastruktur (Kap. 4)

- Straßen für den großräumigen Verkehr (Kategorie 1)**
-  Bestand (N)
-  Planung Neutrassierung (N/V)
-  Planung Ausbaustrecke (N/V)
- Straßen für den überregionalen Verkehr (Kategorie 2)**
-  Bestand (N)
-  im Bau (N)
-  Planung Neutrassierung (N/V)

### Straßen für den regionalen Verkehr (Kategorie 3)

-  Bestand (N)
-  Planung Neutrassierung (N/V)

### Sonstige Straßen

-  Straße des sonstigen überörtlichen Verkehrs (N)
-  Straße des örtlichen Verkehrs (i.d.R. Gemeindestraße) (N)
-  Autofähre (N)

### Straßentunnel

-  Bestand (N)
-  Planung Neutrassierung (N/V)

### Schienerverkehr

-  Freihaltetrasse für den Schienenverkehr (Ausbau) (Z)
-  Bahnstrecke (N)
-  Elektrifizierung (V)
-  Bahnhof, Haltepunkt (N)

### Luftverkehr

-  Flughafen (N)
-  Verkehrslandeplatz (N)

### Hochspannungsleitungen

-  Freileitung ab 110 kV (N)

### Entsorgungseinrichtungen

-  Entsorgungseinrichtung (N)

### Grenzen

-  Region
-  Kreis
-  Gemeinde

### Maßstab 1 : 25.000

Datenquelle: Rauminformationssystem des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben (RISBO), Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Daten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) © Regierungspräsidium Freiburg, Daten aus OpenStreet Map © OpenStreetMap-Mitwirkende, www.openstreetmap.org/copyright, SRTM-Daten (Shuttle Radar Topography Mission) aus Digital Elevation Database v4.1, Consortium for Spatial Information (CIGAR-CSI), © CC-by-sa 2.0. Kartographie: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

© Regionalverband Bodensee-Oberschwaben  
Hirschgraben 2, 88214 Ravensburg  
fon: +49 751 36354-0, fax: +49 751 36354-54  
email: info@rvbo.de, web: www.rvbo.de

## Anlage 4

### Auszüge aus dem Umweltbericht

Vorranggebiet für den Wohnungsbau

- Aulendorf (Aulendorf-Nord)

Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe

- Leutkirch (Riedlings)
- Meßkirch (Industriepark Nördl. Bodensee)
- Sigmaringen (IKG Graf Stauffenberg)

**Ausgewählte Datenblätter zur Natura 2000-Vorprüfung betreffend der Vorranggebiete  
Schwerpunkte des Wohnungsbaus (Z) und Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe (Z)**

Vorranggebiet	Natura 2000 – Gebiete	Beschreibung	Beurteilung	Fall
Vorranggebiete Schwerpunkte des Wohnungsbaus (Z)				
Aulendorf - Aulendorf Nord (Nr. 436-751)	---	---	Keine kartierten LRT im Umkreis von 2km betroffen. Somit in der Regel keine Betroffenheit zu erwarten (Ausnahmen allenfalls z. B. über Salzfrachten in Fließgewässern, Emission düngender Stoffe, die jedoch auf regionalplanerischer Ebene jedenfalls i. d. R. nicht beurteilbar sind). (s.a. fachgutachterliche Einschätzung, Steckbrief)	A
Vorranggebiete Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe (Z)				
Leutkirch – Riedlings (Nr. 436-182)	FFH-Gebiet „Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg“ (Nr. 8224-311)	Die geplante Gewerbefläche liegt ca. 50 m westlich der Rot, die Teil des FFH-Gebiets „Feuchtegebiete bei Waldburg und Kißlegg“ (Nr. 8224-311) ist.	Durch die Lage der Fläche zu dem FFH-Gebiet ist eine Betroffenheit möglich, aber auf Grund der starken Vorbelastungen prognostisch nicht erheblich. Der LRT 3260 - Fließgewässer mit flutender Wasservegetation liegt östlich des bereits seit Jahren genutzten Gebietes in einer Entfernung von 50m zu den geplanten Flächen. Bau-, betriebs- und/oder anlagebedingten Wirkungen können auf der Ebene des Regionalplans jedoch aufgrund der fehlenden Konkretisierung der Planung nicht abgeschätzt werden. In diesem Fall wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Vermeidung/Minderung der Beeinträchtigungen möglich sein wird. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch technischer Art sind jedoch voraussichtlich erforderlich (Lichtreduktion). (s.a. fachgutachterliche Einschätzung, Steckbrief) Weitere potenziell mittelbare Wirkprozesse/Wirkungen lassen sich auf regionalplanerischer Ebene bei weitgehend fehlender Konkretisierung einzelner Vorhaben in aller Regel nicht ausreichend abschätzen. Dies betrifft etwa Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die Salzbelastung infolge der Gebietsentwässerung sowie Stickstoffeinträge in empfindliche Lebensraumtypen des näheren und weiteren Umfelds. Diesbezüglich kann lediglich auf die Prüfung in nachgelagerten Planungsebenen verwiesen werden (insbesondere die Notwendigkeit einer FFH-Vorprüfung bzw. FFH-VP nach einer Konkretisierung im Einzelfall).	B
Meßkirch - Industriepark Nördlicher Bodensee (Nr. 437-162)	FFH-Gebiet „Ablach, Baggerseen und Waltere Moor“ (Nr. 8020-341)	Die geplante Gewerbefläche liegt rund 1300 m westlich des FFH-Gebiets „Ablach, Baggerseen und Waltere Moor“ (Nr. 8020-341).	Relevante LRT sind in einer Entfernung von >250m kartiert. Damit ist prognostisch nur eine indirekte Betroffenheit im weiteren Umfeld zu unterstellen. Dies ist gegebenenfalls in nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der jeweiligen Entfernung und der gegebenen Strukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. (s.a. fachgutachterliche Einschätzung, Steckbrief)	A
Sigmaringen - Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark	FFH-Gebiet „Gebiete um Laucherttal“ (Nr. 7821-341) FFH-Gebiet „Donau zwischen	Die geplante Gewerbefläche liegt rund 800 m südlich und 1000 m westlich entfernt zu zwei Teilgebieten des FFH-Gebiets „Gebiete	Relevante LRT sind in einer Entfernung von >250m kartiert. Damit ist prognostisch nur eine indirekte Betroffenheit im weiteren Umfeld zu unterstellen. Dies ist gegebenenfalls in nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen. Nach der-	A

<p>Graf-Staufenberg (Nr. 437-191)</p>	<p>Riedlingen und Sigmaringen“ (Nr. 7922-342) Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Nr. 7820-441)</p>	<p>um Laucherttal“ (Nr. 7821-341), rund 1000 m nordöstlich des FFH-Gebiets „Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen“ (Nr. 7922-342), sowie rund 800 m südlich des Vogelschutzgebiets „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Nr. 7820-441).</p>	<p>zeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der jeweiligen Entfernung und der gegebenen Strukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>	
---	---	---	--	--

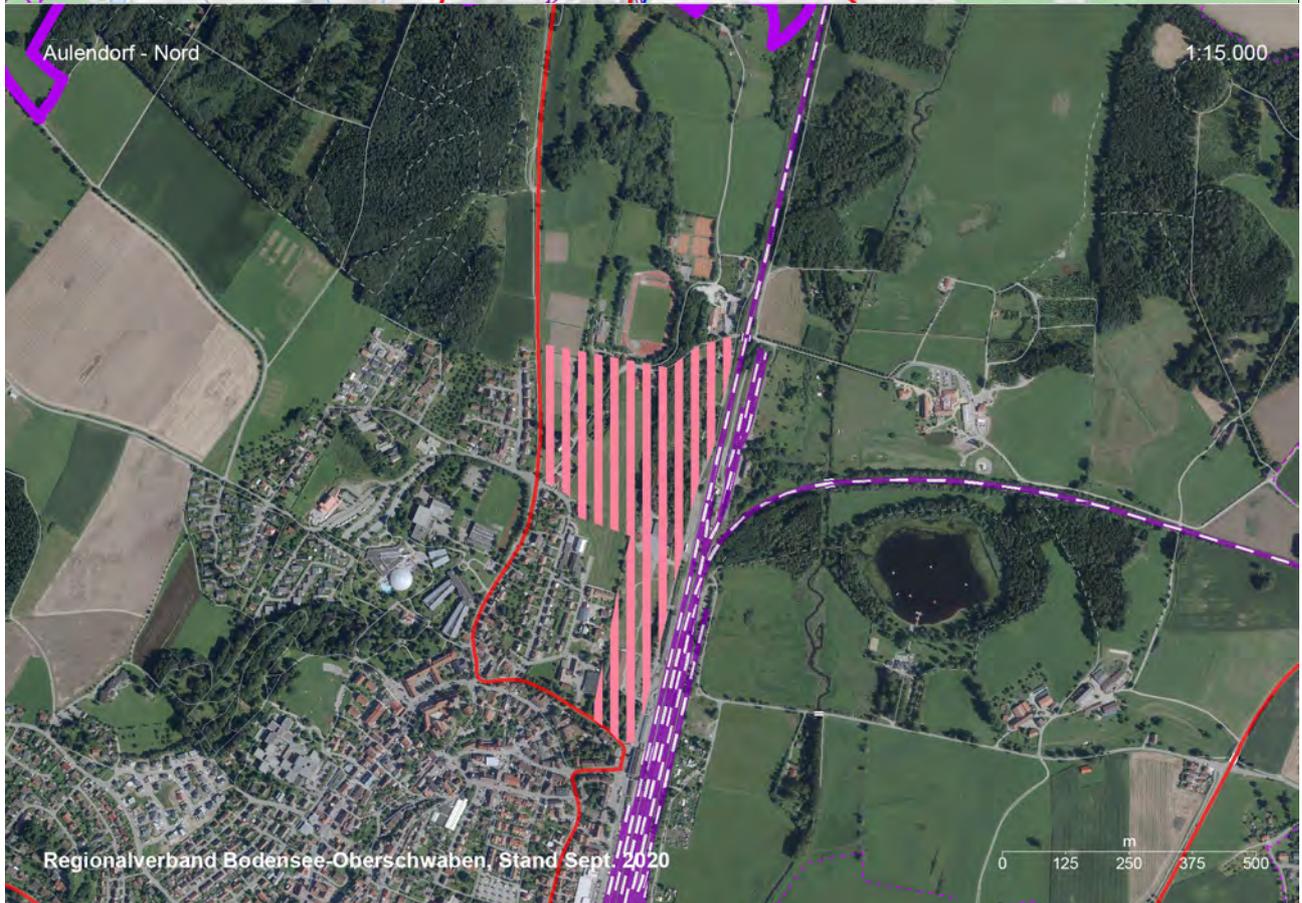
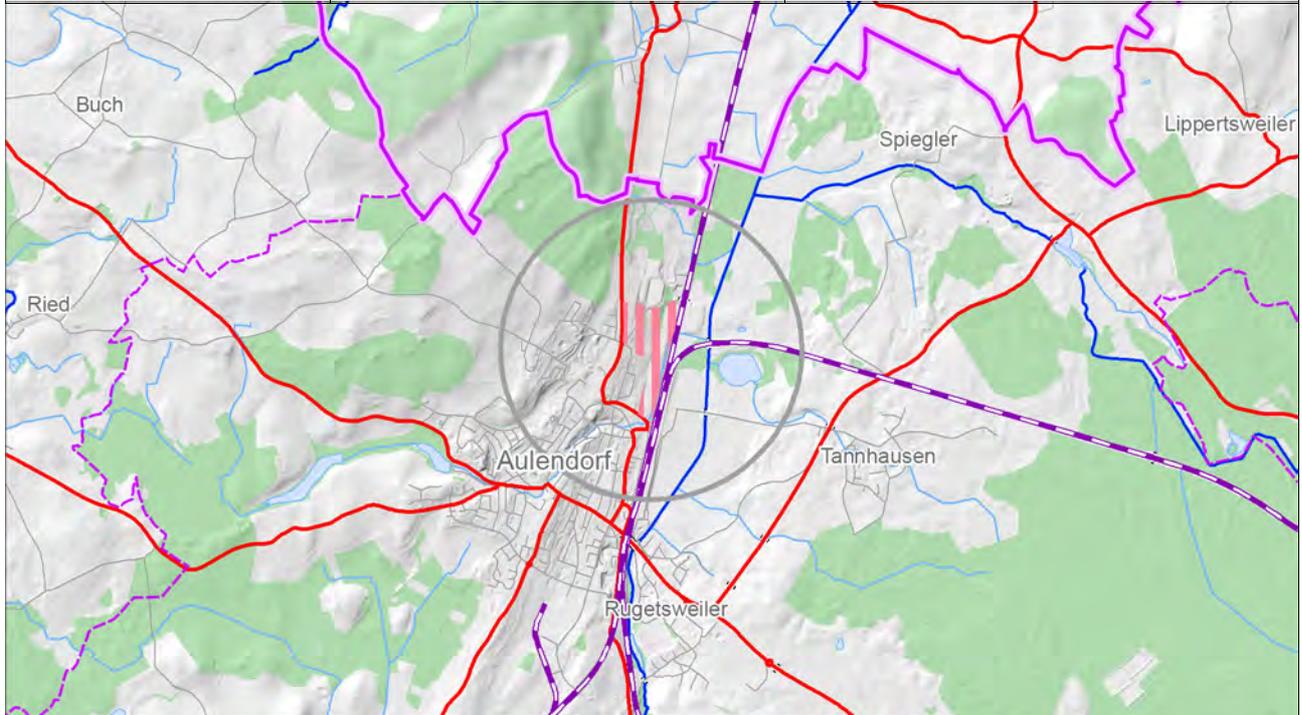
**Ausgewählte Datenblätter zur artenschutzfachlichen Einschätzung betreffend der Vorranggebiete Schwerpunkte des Wohnungsbaus (Z) und der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe (Z)**

Vorranggebiet	Schwerpunkte des Wohnungsbaus (Z) - Besonderer Artenschutz	Fall
Aulendorf - Aulendorf Nord (Nr. 436-751)	<p>Relevante Artenvorkommen sind bekannt bzw. zu erwarten, aber eine Vermeidung von Verbotstatbeständen ist mittels funktionserhaltender Maßnahmen (CEF) bzw. unter Einbezug von FCS-Maßnahmen zu unterstellen.</p> <p>Artenpotenzial: Gelbspötter, Pirol, Kleinspecht, Quartiere von Fledermausarten (Gebäude und Gehölzbestände), Haselmaus, Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer, ggf. Heuschrecken- und Wildbienen offener Kiese/Schotter u. a.</p> <p>Prüfbedarf im artenschutzfachlichen/-rechtlichen Kontext vor allem bezüglich Brutvogelarten der Gehölzbestände und Gehölz-/Offenland-Übergangsbereiche, von Fledermausbeständen (Quartier- und Jagdgebietssituation, Transferrouten v. a. Richtung Feuchtgebiete und Wald) sowie Reptilien (Zauneidechse). Daneben wertgebende Insektengruppen (insbes. Holzkäfer) zumindest mit Stichproben.</p> <p>Umsetzung funktionserhaltender Maßnahmen prognostisch in Bahnrandbereichen, Offenland- und Waldgebieten des Umfeldes mit weiterer Flächeninanspruchnahme erforderlich. Für Reptilien (Zauneidechse) könnten umfangreichere Individuenschutzmaßnahmen (Vergrämung, Umsiedlung) erforderlich werden.</p> <p>(s.a. fachgutachterliche Einschätzung, Steckbrief)</p>	<b>B</b>
Vorranggebiet	Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe (Z) - Besonderer Artenschutz	
Leutkirch – Riedlings (Nr. 436-182)	<p>Relevante Artenvorkommen sind bekannt bzw. zu erwarten, aber eine Vermeidung von Verbotstatbeständen ist mittels funktionserhaltender Maßnahmen (CEF) bzw. unter Einbezug von FCS-Maßnahmen zu unterstellen.</p> <p>Artenpotenzial/nachgewiesene Arten (unterstrichen): Rotmilan (Nahrungsgast), Schwarzspecht (Wald), Dorngrasmücke, Feldschwirl, Haselmaus, Kleine/Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus (Wald, aber auch Transferrouten/Quartiere im Gebiet), Zauneidechse (Teilbereiche des Gebiets), Kreuzkröte, Fließgewässerarten (FFH-Gebiet), Lebensstätte des Bibers benachbart.</p> <p>Prüfbedarf im artenschutzfachlichen/-rechtlichen Kontext vor allem bezüglich Brutvogel- und Fledermausarten, Amphibien und Reptilien, sowie potenzieller Lichtauswirkungen/sonstiger Emissionen bzw. Wirkfaktoren (Lärm, Stickstoff, Wasserhaushalt, ggf. Salzfracht) auf wertgebende und sensible Lebensraumtypen und Artenbestände vor allem des Natura 2000-Gebietes).</p> <p>Prüfbedarf des Weiteren im Hinblick auf den benachbarten Widtierkorridor.</p> <p>Auf nachgelagerter Planungsebene kann es sich als notwendig erweisen, Teilbereiche des Gebiets insbesondere im Norden/Osten auszuklammern.</p> <p>Funktionserhaltende Maßnahmen können in umgebenden Wald- und Feuchtgebieten in größerem Umfang erforderlich werden.</p> <p>(s.a. fachgutachterliche Einschätzung, Steckbrief)</p>	<b>B</b>
Meßkirch - Industriepark Nördlicher Bodensee (Nr. 437-162)	<p>Relevante Artenvorkommen sind bekannt bzw. zu erwarten, aber eine Vermeidung von Verbotstatbeständen ist mittels funktionserhaltender Maßnahmen (CEF) bzw. unter Einbezug von FCS-Maßnahmen zu unterstellen.</p> <p>Artenpotenzial/nachgewiesene Arten (unterstrichen): Feldlerche, Wachtel, Feldschwirl, Wasserralle, Neuntöter, <u>Rotmilan</u>, Laubfrosch, <u>Erdkröte</u>, <u>Grasfrosch</u> (Laichballen), Ringelnatter, Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer. <u>Bach-Kratzdistel</u>, <u>Breitblättriges Knabenkraut</u>, <u>Braune Segge</u></p> <p>Prüfbedarf im artenschutzfachlichen/-rechtlichen Kontext vor allem bezüglich Brutvogelarten der Äcker und Feuchtgebiete, Rastvogelarten (Komplex Äcker/Feuchtgebiete) sowie Amphibien und Reptilien; bei direkter Inanspruchnahme auch weiterer Insektengruppen der Feuchtgebiete; zudem pot. Lichtauswirkungen auf wertgebende und sensible Artenbestände der Stillgewässer/Feuchtgebiete sowie Relevanz von Fledermausbeständen (Quartiersituation auch im Umfeld, Transferrouten v. a. entlang der Feuchtgebiete).</p> <p>Bei Alternative 1 wird die Einhaltung eines größeren Abstands zur Vermeidung erheblicher Störfwirkungen auf den Feuchtbereich im Süden empfohlen (kann sich auf nachgelagerter Planungsebene als zwingend</p>	<b>B</b>

	<p>erweisen; s. orange gefärbte Fläche, fachgutachterliche Einschätzung im Steckbrief). Auf vorliegender Planungsebene aber ansonsten keine Ausschlussgründe für das Gesamtgebiet erkennbar bzw. nahe liegend. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch technischer Art voraus. erforderlich (Lichtreduktion, Amphibienschutz, Reduktion Kulissenwirkung in Randbereichen). Umsetzung funktionserhaltender Maßnahmen prognostisch in Acker- und Feuchtgebieten des Umfeldes mit weiterer, möglicherweise umfangreicher Flächeninanspruchnahme erforderlich.</p>	
<p>Sigmaringen - Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Graf-Stauffenberg (Nr. 437-191)</p>	<p>Relevante Artenvorkommen sind bekannt bzw. zu erwarten, aber eine Vermeidung von Verbotstatbeständen ist mittels funktionserhaltender Maßnahmen (CEF) bzw. unter Einbezug von FCS-Maßnahmen zu unterstellen.  Artenvorkommen:  Braunes Langohr (großflächiger Quartierverbund auf dem ehem. Kasernengelände und essentielles Jagdgebiet auf ehem. Standortübungsplatz, Hinweis UNB)  Prüfbedarf im artenschutzfachlichen/-rechtlichen Kontext vor allem bezüglich Brutvogel- und Fledermausarten der Siedlungsrandbereiche (einschließlich Quartiere und funktionaler Bezüge in die Siedlung sowie Umgebung)  Umsetzung erforderlicher funktionserhaltender Maßnahmen möglicherweise sehr aufwändig. Auf Grund der Streuobstgebiete und der parkähnlichen Strukturen auf ehemaligen Rohbödenstandorten sind auch weitere wertgebende Arten nicht auszuschließen und daher auf Genehmigungsebene entsprechend zu prüfen.</p>	<b>B</b>

### Gebietscharakteristik

<b>436-751</b>	<b>Aulendorf - Aulendorf-Nord</b>	
<b>Typ Ausweisung</b>	<b>Fläche [ha]</b>	<b>Vorbelastung:</b>
<b>VRG Wohnungsbau</b>	15,4	Gewerbliche Nutzung / Parkplatz (Teilfläche)
<b>Landkreis</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Landnutzung</b>
Ravensburg	Aulendorf	Gewerbe, Grünland, Parkplatz, Wald



<b>Gebietseinordnung</b>	
<b>436-751</b>	<b>Aulendorf - Nord</b>
Landschaftsgliederung (Großlandschaft / Teillandschaft / Landschaftsraum)	Voralpines Moor- und Hügelland (Jungmoränehügelland) / Jungmoränehügelland (Eiszerfallslandschaften) / Altshäuser Hügel- und Moorland bzw. Aulendorf-Waldseer Moorland
Naturraum	Oberschwäbisches Hügelland

<b>Umweltzustand und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung der Planung</b>
<b>Mensch</b>	
- Umweltzustand	Angrenzend an bestehendes Wohngebiet
- Beeinträchtigung	Zunahme der Verkehrsbelastung und visuelle Beeinträchtigung von benachbarten Wohngebieten.
- Minimierungsmaßnahme	Verringerung der nachteiligen Auswirkungen durch bauliche Maßnahmen
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	
- Umweltzustand	Grünland, Gehölzsaum Bahndamm z.T. parkähnl. Strukturen, Parkplatz, Bestandsgebäude
- Beeinträchtigung	Verlust hochwertiger Lebensräume oder potenzieller Lebensstätten (Einschätzung Konfliktpotenzial: B*) sowie Beeinträchtigung naturschutzfachlich wertgebender und empfindlicher Arten bzw. deren Populationen. Flächeninanspruchnahme bzw. Nutzungsumwandlung und damit Verlust von naturschutzfachlich potenziell wertvollen und empfindlichen Lebensräumen des Biotopverbundes in hohem Maße. Prüfbedarf im artenschutzfachlichen/-rechtlichen Kontext vor allem bezüglich Brutvogelarten der Gehölzbestände und Gehölz-/Offenland-Übergangsbereiche, von Fledermausbeständen (Quartier- und Jagdgebietssituation, Transferrouten v. a. Richtung Feuchtgebiete und Wald) sowie Reptilien (Zauneidechse). Daneben wertgebende Insektengruppen (insbes. Holzkäfer) zumindest mit Stichproben. Soweit für Wohngebiete relevant, ggf. FFH-Vorprüfung / -VP bzgl. Stickstoff-Immissionen auf nachgelagerter Planungsebene.
- Minimierungsmaßnahme	Ggf. für Reptilien (Zauneidechse) umfangreichere Individuenschutzmaßnahmen (Vergrämung, Umsiedlung) notwendig, Abstände zu Aulendorfer Bach wahren
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Boden</b>	
- Umweltzustand	Bewertung des landwirtschaftlichen Bodens unbekannt (Innenbereich), Altlast innerhalb des Vorranggebiets
- Beeinträchtigung	-
- Minimierungsmaßnahme	-
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu keiner erkennbaren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Wasser</b>	
- Umweltzustand	Keine regionalbedeutsamen schutzwürdigen Flächen (Grundwasser, Oberflächengewässer, incl. Hochwasser) betroffen
- Beeinträchtigung	-
- Minimierungsmaßnahme	-
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu keiner erkennbaren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Klima und Luft</b>	
- Umweltzustand	Emissionen durch angrenzende Gewerbe-/Misch-/Wohngebiete, Bahnhofsanlagen/Schienenverkehr und Landesstraße, Lage im Bereich von Kalt-/Frischluftleitbahnen mit Siedlungsrelevanz
- Beeinträchtigung	Geringfügige zusätzliche verkehrsbedingte Emissionen (Abgase/Staub), Verringerung der Intensität des Luftaustauschs
- Minimierungsmaßnahme	Minderung der Emissionen durch Verbesserungen im technischen Umweltschutz, Vermeidung von Strömungshindernissen, z.B. durch Anordnung

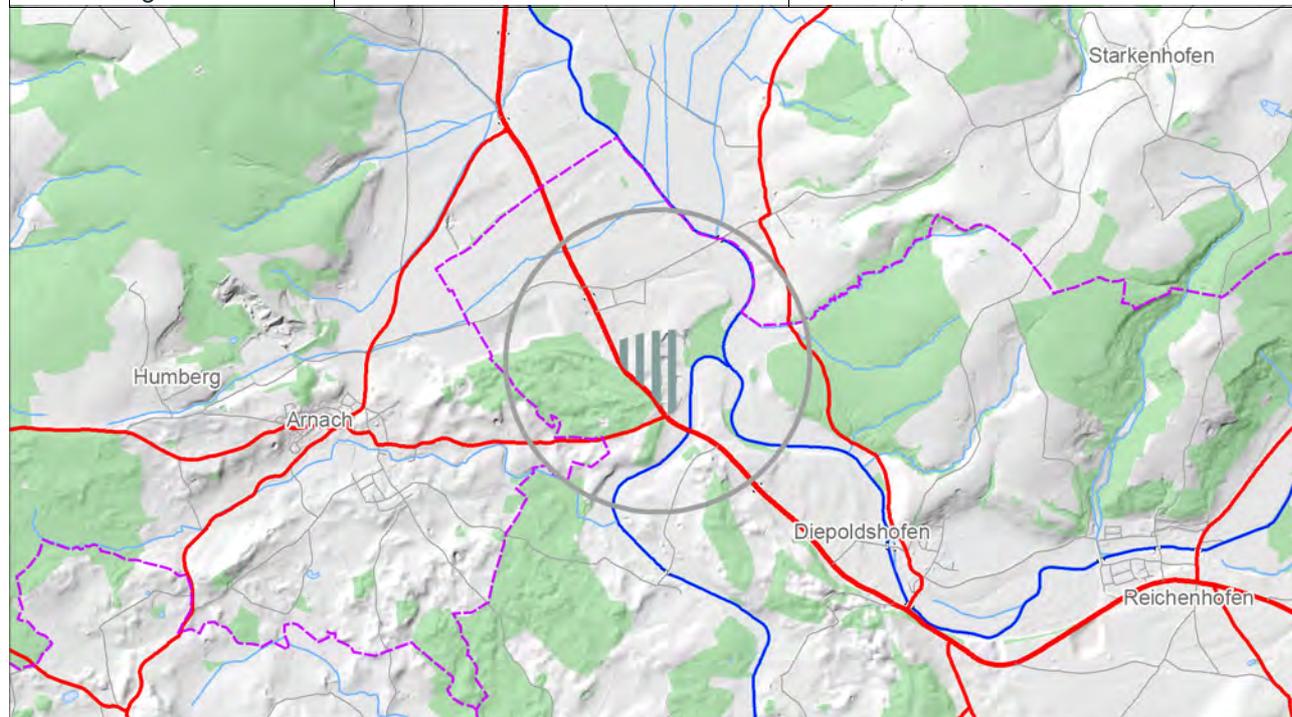
	der Gebäudekörper und Straßenfluchten längs zu den Luftleitbahnen
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Landschaft</b>	
- Umweltzustand	Keine regionalbedeutsamen schutzwürdigen Flächen (Landschaftsschutzgebiet, Gebiet mit hoher Landschaftsbildqualität, landschaftsprägendes Einzelelement) betroffen
- Beeinträchtigung	-
- Minimierungsmaßnahme	-
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu keiner erkennbaren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Kultur und Sachgüter</b>	
- Umweltzustand	Regionalbedeutsame Kulturdenkmale (Schlösser, Kirchen) innerhalb der Wirkzone (< 1000 m Entfernung), Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (Bahnhof, Wohnblöcke, Bauernhof) innerhalb der Wirkzone (< 100 m Entfernung)
- Beeinträchtigung	Mögliche visuelle Beeinträchtigung von (landschaftsprägenden regionalbedeutsamen) Kulturdenkmalen
- Minimierungsmaßnahme	-
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern</b>	Durchschnittliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (durch kumulative Effekte)
<b>Ergebnis der Umweltprüfung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer besonders erheblichen oder zu mehreren erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern</b>

#### **Zusammenfassung und raumordnerische Gesamtbewertung**

Negative Auswirkungen	Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch (Wohnen, Verkehr), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Artenschutz, Biotopverbund), Klima und Luft (Kalt-/Frischluftleitbahn, Luftqualität), Kultur- und sonstige Sachgüter (regionalbedeutsames Kulturdenkmal, Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung).
Positive Auswirkungen	Nutzung vorbelasteter Flächen (Innenbereich), Reduzierung des (innerörtlichen) Verkehrs durch benachbarten Bahnhof und nahegelegenes Vorranggebiet für Industrie/Gewerbe.
<b>Ergebnis der raumordnerischen Gesamtbewertung</b>	<b>Der Standort ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung als Vorranggebiet geeignet</b>

### Gebietscharakteristik

<b>436-182</b>	<b>Leutkirch - Riedlings</b>	
<b>Typ Ausweisung</b>	<b>Fläche [ha]</b>	<b>Vorbelastung:</b>
<b>VRG Industrie / Gewerbe</b>	16,9	Holzverarbeitender Betrieb
<b>Landkreis</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Landnutzung</b>
Ravensburg	Leutkirch i.A.	Gewerbe, Grünland



<b>Gebietseinordnung</b>	
<b>436-182</b>	<b>Leutkirch-Riedlings</b>
Landschaftsgliederung (Großlandschaft / Teillandschaft / Landschaftsraum)	Donau-Iller-Lech-Platten (Altmoränehügelland) / Altmoränehügelland (Tal- und Beckenlandschaften) / Täler von Aitrach und Eschach mit Leutkircher Haid
Naturraum	Riß-Aitrach-Platten

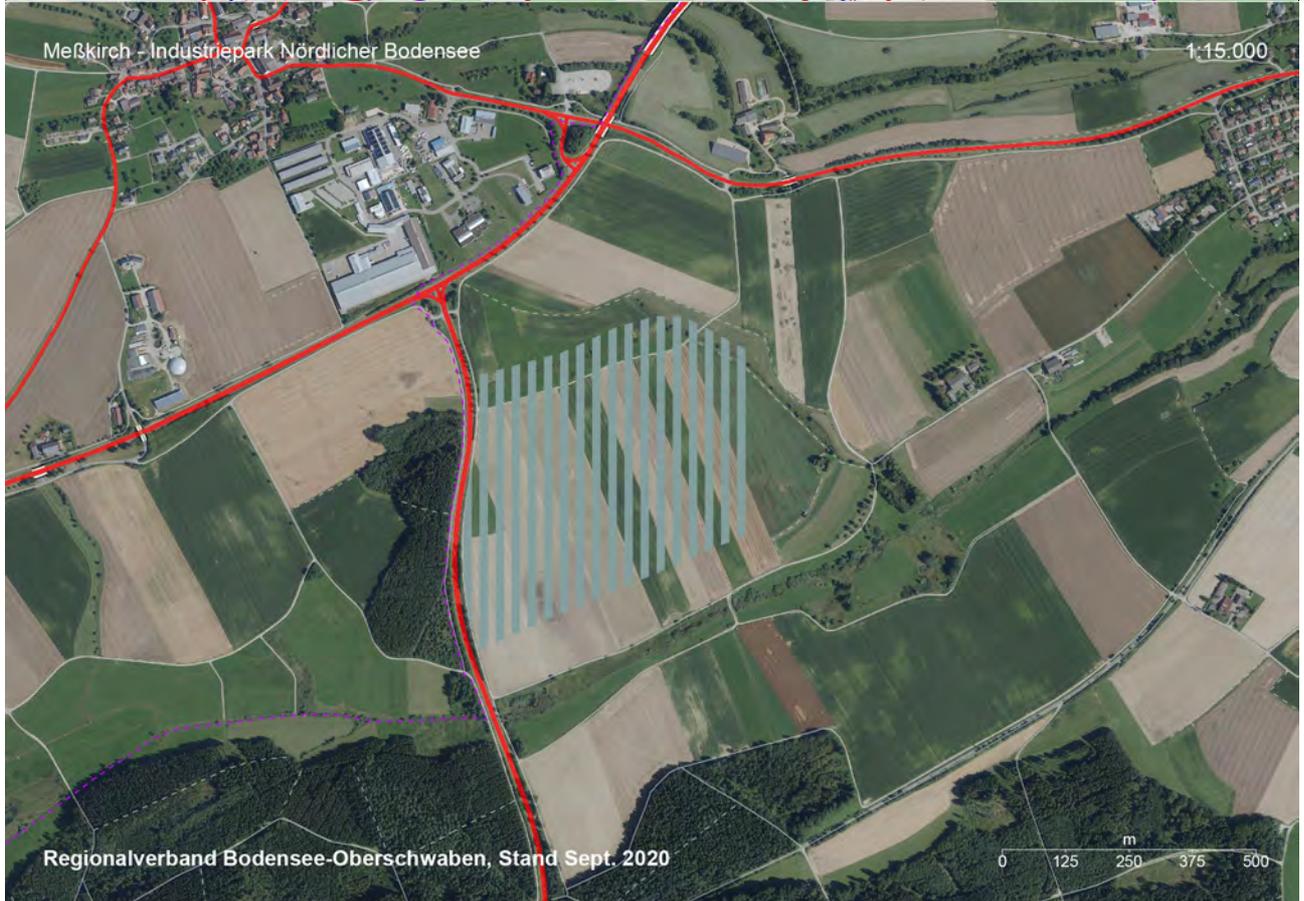
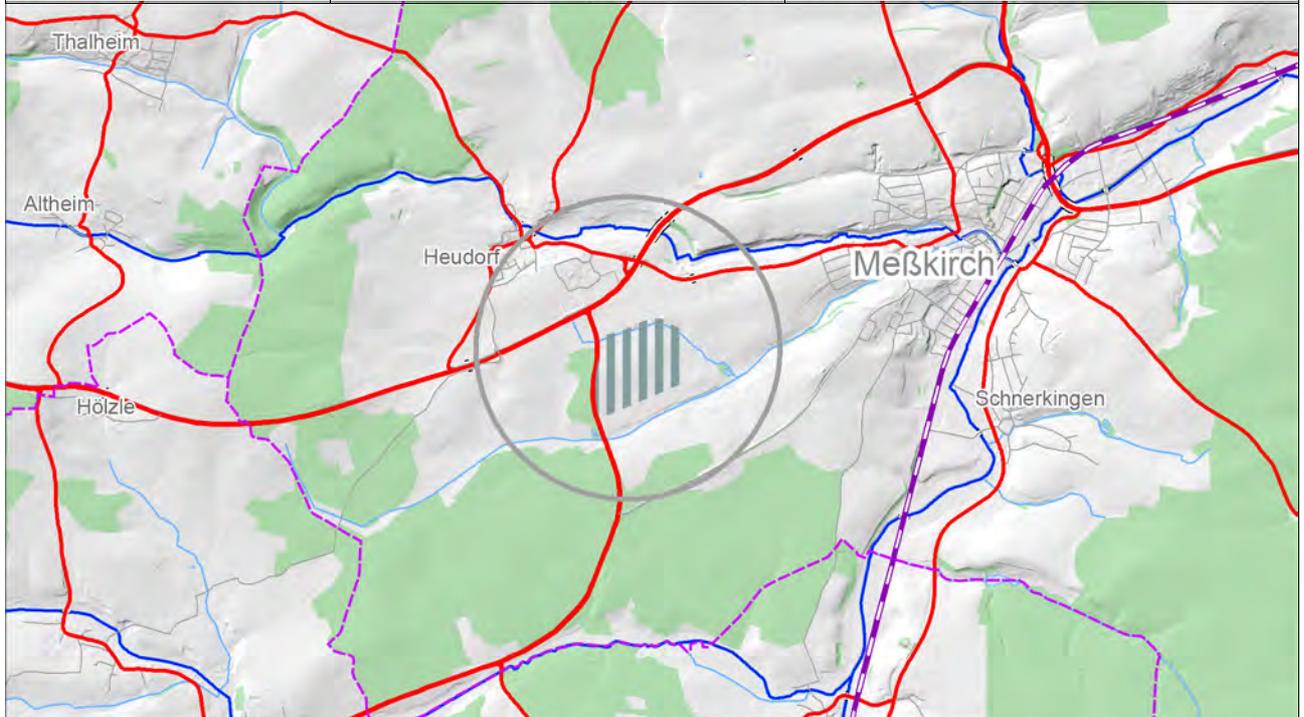
<b>Umweltzustand und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung der Planung</b>
<b>Mensch</b>	
- Umweltzustand	70 m Abstand zu wohngenutzten Gebäuden, angrenzend an Erholungswald (Stufe 1b)
- Beeinträchtigung	Beeinträchtigung (Lärm, Licht etc.) von wohngenutzten Gebäuden in < 200 m Entfernung.
- Minimierungsmaßnahme	Verringerung der nachteiligen Auswirkungen durch bauliche Maßnahmen
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	
- Umweltzustand	Gesetzlich geschützte Biotope der 3. Offenlandkartierung (Feuchtgebiet in ehemal. Kiesgrube sÖ Riedlings), Benachbart zur Rot bzw. FFH Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg, hier LRT -Fließgewässer mit flutender Wasservegetation), Lebensstätte Steinbeisser, Groppe, Biber (FFH-Gebiet), Prüfbedarf im gebietsschutzrechtlichen Kontext (FFH - Gebiet) unter Berücksichtigung möglicher Störwirkungen (Licht- und andere Immissionen) und Bestimmung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen, , RBV-Fließgewässer und Auen (1. Priorität)
- Beeinträchtigung	Beeinträchtigung hochwertiger Lebensräume bzw. potenzieller Lebensstätten wertgebender Arten, die mit den Erhaltungszielen vereinbar erscheinen. Beeinträchtigung dieser Flächen durch Lärm- oder Lichtimmissionen. Verlust hochwertiger Lebensräume oder potenzieller Lebensstätten (Einschätzung Konfliktpotenzial: B*) sowie Beeinträchtigung naturschutzfachlich wertgebender und empfindlicher Arten bzw. deren Populationen. Flächeninanspruchnahme von Kernflächen oder Kernräume des Offenland-Biotopverbundes, im Bereich gesetzlich geschützter Biotope der 3. Offenland-/Waldbiotopkartierung sowie im Bereich eines Wildtierkorridors ohne dessen Funktion zu gefährden. Flächeninanspruchnahme bzw. Nutzungsumwandlung und damit Verlust von naturschutzfachlich potenziell wertvollen und empfindlichen Lebensräumen des Biotopverbundes in hohem Maße.
- Minimierungsmaßnahme	Abstand zum Fließgewässer beachten. Weitere Immissionspfade in Betracht ziehen (Salz, Stickstoff)
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Boden</b>	
- Umweltzustand	Überwiegend guter bis mittlerer landwirtschaftlicher Boden (Vorrangflur II, 10,5 Punkte), hohe Bodenfunktion (GES LN 2,5-3,49, Fläche > 3 ha), Bodenschutzwald (0,7 ha)
- Beeinträchtigung	Inanspruchnahme von Böden mit hohem bis mittlerem Ertragspotenzial für die Landwirtschaft und hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen, Verlust / Überprägung von Böden mit der Funktion Bodenschutzwald
- Minimierungsmaßnahme	Verringerung der zukünftigen Flächeninanspruchnahme durch hochwertige und intensive Nutzung des Gebiets, Erhalt des Bodenschutzwalds
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Wasser</b>	
- Umweltzustand	Lage in WSG Grubenwald (Zone III A) und WSG Leutkircher Heide (Zone III B)
- Beeinträchtigung	Inanspruchnahme von Flächen innerhalb WSG Zone III (Verlust von Deckschichten, Veränderungen im Wasserhaushalt)
- Minimierungsmaßnahme	Nachweis der Unbedenklichkeit in Wasserschutzgebieten
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>

<b>Klima und Luft</b>	
- Umweltzustand	Verkehrsbedingte Emissionen durch angrenzende Bundesstraße
- Beeinträchtigung	Geringfügige zusätzliche Gewerbe- und verkehrsbedingte Emissionen (insb. Geruchs-/Schadstoffemissionen, Abgase/Staub)
- Minimierungsmaßnahme	Minderung der Emissionen durch Verbesserungen im technischen Umweltschutz
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu keiner erkennbaren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Landschaft</b>	
- Umweltzustand	Keine regionalbedeutsamen schutzwürdigen Flächen (Landschaftsschutzgebiet, Gebiet mit hoher Landschaftsbildqualität, landschaftsprägendes Einzelelement) betroffen
- Beeinträchtigung	-
- Minimierungsmaßnahme	-
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu keiner erkennbaren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Kultur und Sachgüter</b>	
- Umweltzustand	Leitung (Strom) innerhalb der Fläche
- Beeinträchtigung	Möglicherweise eingeschränkte Erschließungsmöglichkeiten (Leitung)
- Minimierungsmaßnahme	Berücksichtigung der Leitung in der Bauleitplanung
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern</b>	Durchschnittliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (durch kumulative Effekte)
<b>Ergebnis der Umweltprüfung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer besonders erheblichen oder zu mehreren erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern</b>

<b>Zusammenfassung und raumordnerische Gesamtbewertung</b>	
Negative Auswirkungen	Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch (Wohnen), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumschutz - Naturschutz, Artenschutz, Biotopverbund), Boden (Bodenfunktion, Erosionsgefahr), Wasser (Wasserschutzgebiet), Kultur- und sonstige Sachgüter (sonstiges Sachgut).
Positive Auswirkungen	Konzentration der Flächeninanspruchnahme durch interkommunale Ausrichtung. Inanspruchnahme von vorbelasteten Flächen (Gewerbe). Reduzierung des (innerörtlichen) Verkehrs durch Lage an B465.
<b>Ergebnis der raumordnerischen Gesamtbewertung</b>	<b>Der Standort ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung bedingt als Vorranggebiet geeignet</b>

### Gebietscharakteristik

<b>437-162</b>	<b>Meßkirch - Industriepark Nördlicher Bodensee</b>	
<b>Typ Ausweisung</b>	<b>Fläche [ha]</b>	<b>Vorbelastung:</b>
<b>VRG Industrie / Gewerbe</b>	27,5	-
<b>Landkreis</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Landnutzung</b>
Sigmaringen	Meßkirch	Acker-/Grünland



<b>Gebietseinordnung</b>	
<b>437-162</b>	<b>Meßkirch - Industriepark Nördlicher Bodensee</b>
Landschaftsgliederung (Großlandschaft / Teillandschaft / Landschaftsraum)	Donau-Iller-Lech-Platten (Altmoränehügelland) / Altmoränehügelland / Meßkirch-Saulgauer Altmoränehügelland nördlich der Ablach
Naturraum	Donau-Ablach-Platten

<b>Umweltzustand und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung der Planung</b>
<b>Mensch</b>	
- Umweltzustand	690 m Abstand zu Wohngebiet
- Beeinträchtigung	Keine Beeinträchtigung (Lärm, Licht etc.) von wohngenutzten Gebäuden in < 200 m Entfernung und Wohngebieten in < 500 m Entfernung.
- Minimierungsmaßnahme	-
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu keiner erkennbaren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	
- Umweltzustand	Äcker, Gehölzrandbereiche, Kapellenweggraben, Gesetzlich geschützte Biotop der 3. Offenlandkartierung (Straßenhecken beim Abzweig B311 B313) im Straßenbereich, Naturdenkmal Birkenloch im 100m Umfeld, RBV-Offene Feldflur (1. Priorität) im Rand- und Kernbereich
- Beeinträchtigung	Beeinträchtigung hochwertiger Lebensräume bzw. potenzieller Lebensstätten wertgebender Arten, die mit den Erhaltungszielen vereinbar erscheinen. Beeinträchtigung dieser Flächen durch Lärm- oder Lichtimmissionen. Verlust hochwertiger Lebensräume oder potenzieller Lebensstätten (Einschätzung Konfliktpotenzial: B*) sowie Beeinträchtigung naturschutzfachlich wertgebender und empfindlicher Arten bzw. deren Populationen. Flächeninanspruchnahme bzw. Nutzungsumwandlung und damit Verlust von naturschutzfachlich potenziell wertvollen und empfindlichen Lebensräumen des Biotopverbundes in hohem Maße.
- Minimierungsmaßnahme	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch technischer Art voraussichtlich erforderlich (Lichtreduktion, Amphibienschutz, Reduktion Kulissenwirkung in Randbereichen). Umsetzung funktionserhaltender Maßnahmen prognostisch in Acker- und Feuchtgebieten des Umfeldes mit weiterer, möglicherweise umfangreicher Flächeninanspruchnahme erforderlich. Auswirkung auf flächenhaftes Naturdenkmal in nachgelagerten Planungsebenen beachten.
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Boden</b>	
- Umweltzustand	Guter bis mittlerer landwirtschaftlicher Boden (Vorrangflur II, 10-10,5 Punkte), teilweise sehr hohe Bodenfunktion (GES LN $\geq$ 3,5, Fläche < 3 ha) und teilweise hohe Bodenfunktion (GES LN 2,5-3,49, Fläche > 3 ha)
- Beeinträchtigung	Inanspruchnahme von Böden mit hohem bis mittlerem Ertragspotenzial für die Landwirtschaft und sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen (< 3 ha)
- Minimierungsmaßnahme	Verringerung der zukünftigen Flächeninanspruchnahme durch hochwertige und intensive Nutzung des Gebiets
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Wasser</b>	
- Umweltzustand	Keine regionalbedeutsamen schutzwürdigen Flächen (Grundwasser, Oberflächengewässer, incl. Hochwasser) betroffen
- Beeinträchtigung	-
- Minimierungsmaßnahme	-
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu keiner erkennbaren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Klima und Luft</b>	
- Umweltzustand	Gewerbe- und verkehrsbedingte Emissionen durch angrenzende Gewerbeflächen und Bundes-/Kreisstraße, Lage im Bereich von Kalt-

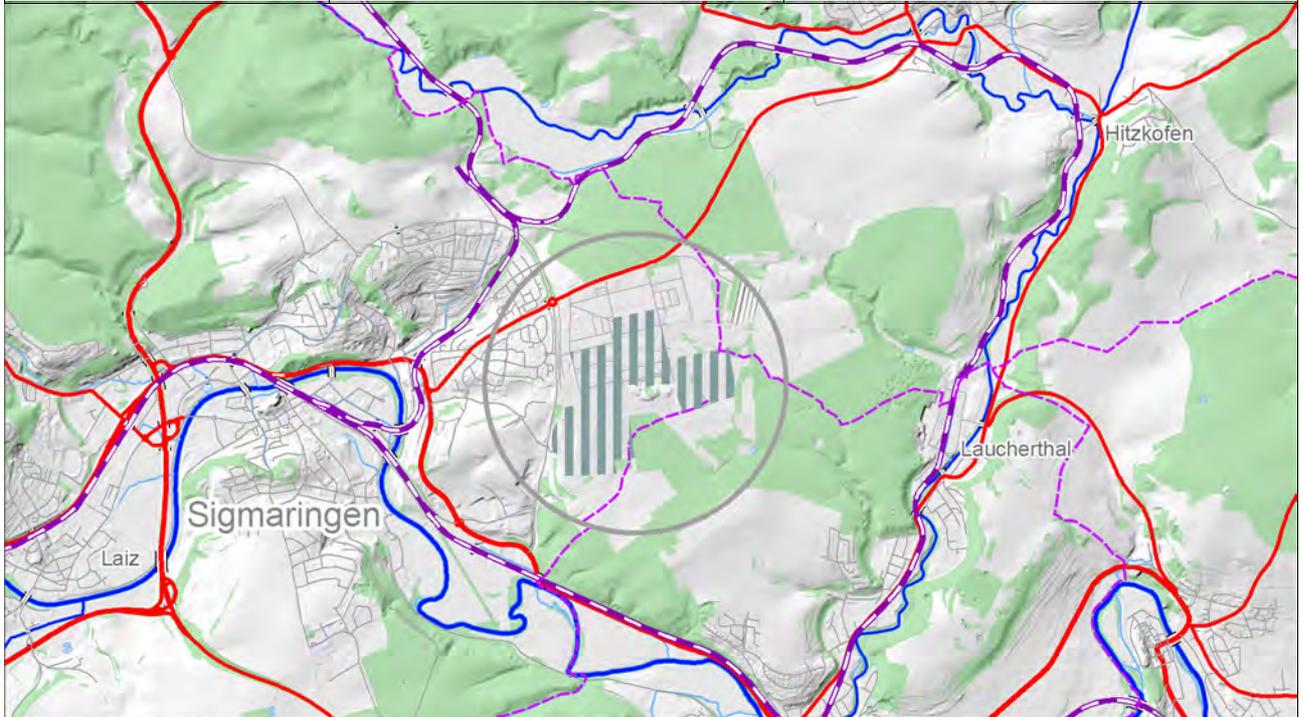
	/Frischluftleitbahnen mit Siedlungsrelevanz
- Beeinträchtigung	Erhebliche zusätzliche Gewerbe- und verkehrsbedingte Emissionen (insb. Geruchs-/Schadstoffemissionen, Abgase/Staub), Verringerung der Intensität des Luftaustauschs
- Minimierungsmaßnahme	Minderung der Emissionen durch Verbesserungen im technischen Umweltschutz, Vermeidung von Strömungshindernissen, z.B. durch Anordnung der Gebäudekörper und Straßenfluchten längs zu den Luftleitbahnen
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Landschaft</b>	
- Umweltzustand	Keine regionalbedeutsamen schutzwürdigen Flächen (Landschaftsschutzgebiet, Gebiet mit hoher Landschaftsbildqualität, landschaftsprägendes Einzelelement) betroffen
- Beeinträchtigung	-
- Minimierungsmaßnahme	-
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu keiner erkennbaren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Kultur und Sachgüter</b>	
- Umweltzustand	Keine regionalbedeutsamen Kultur- oder Sachgüter (Kulturdenkmale, Anlagen, Leitungen etc.) betroffen
- Beeinträchtigung	-
- Minimierungsmaßnahme	-
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu keiner erkennbaren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern</b>	Geringe Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (durch kumulative Effekte)
<b>Ergebnis der Umweltprüfung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu keinen oder nur zu wenigen erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern</b>

#### **Zusammenfassung und raumordnerische Gesamtbewertung**

Negative Auswirkungen	Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumschutz - Naturschutz, Artenschutz, Biotopverbund), Boden (Bodenfunktion), Klima und Luft (Kalt-/Frischluftleitbahn, Luftqualität).
Positive Auswirkungen	Konzentration der Flächeninanspruchnahme durch interkommunale Ausrichtung. Reduzierung des innerörtlichen Verkehrs durch Lage an B311/B313 und nahegelegenes Vorranggebiet für den Wohnungsbau.
<b>Ergebnis der raumordnerischen Gesamtbewertung</b>	<b>Der Standort ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung als Vorranggebiet geeignet</b>

### Gebietscharakteristik

<b>437-191</b>	<b>Sigmaringen - Interkommunaler Gewerbe- / Industriepark Graf-Stauffenberg</b>	
<b>Typ Ausweisung</b>	<b>Fläche [ha]</b>	<b>Vorbelastung:</b>
<b>VRG Industrie / Gewerbe</b>	62,4	Konversionsfläche
<b>Landkreis</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Landnutzung</b>
Sigmaringen	Bingen/Sigmaringen/Sigmaringendorf	Konversionsfläche



<b>Gebietseinordnung</b>	
437-191	Sigmaringen - Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Graf-Stauffenberg
Landschaftsgliederung (Großlandschaft / Teillandschaft / Landschaftsraum)	Schwäbische Alb / Schwäbische Alb / Flächenalb und Laucherttal bei Sigmaringen
Naturraum	Mittlere Flächenalb

<b>Umweltzustand und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter</b>	
Schutzgut	Auswirkung der Planung
<b>Mensch</b>	
- Umweltzustand	130 m Abstand zu vorbelastetem Wohngebiet
- Beeinträchtigung	Beeinträchtigung (Lärm, Licht etc.) von Wohngebieten in < 200 m Entfernung.
- Minimierungsmaßnahme	Verringerung der nachteiligen Auswirkungen durch bauliche Maßnahmen
<b>Bewertung</b>	Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	
- Umweltzustand	Überwiegend Grünland, parkähnliche Strukturen, Gehölzinseln, Streuobst auf ehemaligen Rohbodenbiotopen in Truppenübungsplätzen großer Teil mit vorhandener Bebauung und Gehölzen auf Grundstücken und als Alleebepflanzungen an Wegen, RBV-Vögel mit Bindung an offene Gewässer (1. Priorität)
- Beeinträchtigung	Verlust hochwertiger Lebensräume oder potenzieller Lebensstätten (Einschätzung Konfliktpotenzial: B*) sowie Beeinträchtigung naturschutzfachlich wertgebender und empfindlicher Arten bzw. deren Populationen. Flächeninanspruchnahme bzw. Nutzungsumwandlung und damit Verlust von naturschutzfachlich potenziell wertvollen und empfindlichen Lebensräumen des Biotopverbundes in hohem Maße.
- Minimierungsmaßnahme	-
<b>Bewertung</b>	Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts
<b>Boden</b>	
- Umweltzustand	Bewertung des landwirtschaftlichen Bodens unbekannt (Konversionsfläche), teilweise hohe Bodenfunktion (GES LN/W 2,5-3,49, Fläche > 3 ha)
- Beeinträchtigung	Inanspruchnahme von Böden hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen
- Minimierungsmaßnahme	Verringerung der zukünftigen Flächeninanspruchnahme durch hochwertige und intensive Nutzung des Gebiets
<b>Bewertung</b>	Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts
<b>Wasser</b>	
- Umweltzustand	Keine regionalbedeutsamen schutzwürdigen Flächen (Grundwasser, Oberflächengewässer, incl. Hochwasser) betroffen
- Beeinträchtigung	-
- Minimierungsmaßnahme	-
<b>Bewertung</b>	Das Vorhaben führt zu keiner erkennbaren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts
<b>Klima und Luft</b>	
- Umweltzustand	Überwiegend bebautes Gebiet (Konversionsfläche)
- Beeinträchtigung	Erhebliche Gewerbe- und verkehrsbedingte Emissionen (insb. Geruchs-/Schadstoffemissionen, Abgase/Staub)
- Minimierungsmaßnahme	Minderung der Emissionen durch Verbesserungen im technischen Umweltschutz
<b>Bewertung</b>	Das Vorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts
<b>Landschaft</b>	
- Umweltzustand	Keine regionalbedeutsamen schutzwürdigen Flächen (Landschaftsschutzgebiet, Gebiet mit hoher Landschaftsbildqualität, landschaftsprägendes Einzelelement) betroffen

- Beeinträchtigung	-
- Minimierungsmaßnahme	-
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu keiner erkennbaren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Kultur und Sachgüter</b>	
- Umweltzustand	Keine regionalbedeutsamen Kultur- oder Sachgüter (Kulturdenkmale, Anlagen, Leitungen etc.) betroffen
- Beeinträchtigung	-
- Minimierungsmaßnahme	-
<b>Bewertung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu keiner erkennbaren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts</b>
<b>Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern</b>	Durchschnittliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (durch kumulative Effekte)
<b>Ergebnis der Umweltprüfung</b>	<b>Das Vorhaben führt zu einer besonders erheblichen oder zu mehreren erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern</b>

<b>Zusammenfassung und raumordnerische Gesamtbewertung</b>	
Negative Auswirkungen	Besonders erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch (Wohnen). Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Artenschutz, Biotopverbund), Boden (Bodenfunktion), Klima und Luft (Luftqualität).
Positive Auswirkungen	Konzentration der Flächeninanspruchnahme durch interkommunale Ausrichtung. Inanspruchnahme von vorbelasteten Flächen (Konversion). Reduzierung des (innerörtlichen) Verkehrs durch Lage nahe B32 und nahegelegenes Vorranggebiet für den Wohnungsbau.
<b>Ergebnis der raumordnerischen Gesamtbewertung</b>	<b>Der Standort ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung als Vorranggebiet geeignet</b>

## Anlage 5

### Auszüge aus dem naturschutzfachlichen Gutachten

#### Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe

- Amtzell / Wangen i.A. (Herfatz)
- Bad Waldsee (Wasserstall)
- Kressbronn (Kapellenesch – Haslach)
- Vogt (Vogt - Ost)

<b>436-101</b>	<b>Wangen i. A. / Amtzell – Industrie- und Gewerbegebiet Herfatz</b>
----------------	--

Potenzial/Bestand	Relevanz	
	A	R
Verbreitete europäische Vogelarten	□	□
Besonders wertgebende europ. Vogelarten <sup>1</sup>	□	●
Fledermäuse Anhang IV FFH-RL	□	●
Haselmaus Anhang IV FFH-RL	-	●
Amphibien-/Reptilienarten Anhang IV FFH-RL	□	□
Sonstige Tierarten des Anhangs IV FFH-RL	□	●
Sonstige besonders wertgebende Tierarten	□	■
FFH-Anhang I-Lebensraumtypen im FFH-Gebiet	-	■*
FFH-Anhang II-Art im FFH-Gebiet	-	●*

*Hinweis: In Spalte A wird das Potenzial nach aktuellem Zustand der geplanten Gewerbefläche eingeschätzt, in Spalte R ggf. Einträge im Hinblick auf angrenzende Bestände oder besondere Sensibilität z. B. bezgl. Störungen ergänzt (ohne -). Es bedeuten (i. d. R. bezogen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten): ■ besonders relevant; ● in größerem Umfang; □ in geringerem Umfang bzw. mit geringerer Intensität; ○ unwahrscheinlich; - auszuschließen (oder sehr unwahrscheinlich / im vorliegenden Fall nicht prüfungsrelevant). \*mittelbar*



<b>FFH-Gebiete &lt; 2 km Distanz:</b>	Untere Argen und Seitentäler (direkt angrenzend)
<b>Vogelschutzgebiete &lt; 2 km Distanz:</b>	-
<b>Biotopverbund / wichtige Funktionsräume lt. fachgutachterlicher Ausarbeitung:</b>	Suchraumkulisse des landesweiten Biotopverbunds Offenland (feucht und mittel) im Südwestteil betroffen, dort auch kleinere Kernfläche des Biotopverbunds mittel. Größere Kernflächen Biotopverbund feucht im näheren Umfeld.

**Situation und Habitatpotenzial v. a. europarechtlich geschützter Arten und Natura 2000-Gebiete:**

Acker- und Grünlandgebiet mit vorherrschend intensiver Nutzung, strukturarm. Kleinflächig Einzelbäume und Gehölzbestände v. a. im Nordostteil. In Hochlage zwischen den tief eingeschnittenen Talzügen des Natura 2000-Gebiets Untere Argen und Seitentäler gelegen (südöstliche und nordwestliche Flanke), an dieses auf größerer Länge direkt angrenzend oder in dessen Nahbereich.

Brutvorkommen von Feldvögeln mit gefährdeten Arten eher unwahrscheinlich, zusätzlich im Offenland aber vorauss. nicht essenzielle Funktion als Nahrungsfläche für Greifvogelarten und punktuell Reviere rückläufiger oder auf der Vorwarnliste stehender Arten zu erwarten. In den zum Natura 2000-Gebiet gehörenden Waldflächen ist von Vorkommen u. a. gefährdeter Brutvogel- und Fledermausarten auszugehen. Randlich teils Vorkommen der Zauneidechse möglich. Im Natura 2000-Gebiet u. a. Buchenwälder, Schlucht- und Hangmischwälder sowie Kalktuffquellen (prioritäre Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie) sowie weitere Lebensraumtypen u. a. der Gewässer vertreten. Charakteristische und gefährdete Arten u. a. der Gewässerfauna, Holzkäfer und Nachtschmetterlinge sind zu erwarten.

<sup>1</sup> Einschließlich für den Gebietsschutz in Vogelschutzgebieten relevanter Arten (ggf. im Text präzisiert)

*Artenpotenzial/nachgewiesene Arten (Auswahl)<sup>2</sup>:*

Rotmilan (Nahrungsgast), Schwarzspecht (angrenzender Wald), Haselmaus, Kleine/Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus (jew. angrenzender Wald), Zauneidechse (Randbereiche des Gebiets), artenreiche Fließgewässer- und Quellauna (FFH-Gebiet)

*Hinweise für die weitere Planung<sup>3</sup>:*

Prüfbedarf im artenschutzfachlichen/-rechtlichen Kontext vor allem bezüglich Brutvogel- und Fledermausarten, randlich ggf. Zauneidechse, sowie potenzieller Lichtauswirkungen/sonstiger Emissionen bzw. Wirkfaktoren (Lärm, Stickstoff, Wasserhaushalt, ggf. Salzfracht im Kontext der Gebietsentwässerung) auf wertgebende und sensible Lebensraumtypen und Artenbestände vor allem des Natura 2000-Gebietes). FFH-VP bzgl. Stickstoff- und Lichtimmissionen sowie ggf. weiterer o. g. Wirkfaktoren auf nachgelagerter Planungsebene notwendig.

*Einschätzung Konfliktpotenzial Artenschutz/Natura 2000 summarisch:*

Hoch bis mittel. Für maßgebliche Lebensraumtypen des Natura 2000-Gebiets ist aufgrund der unmittelbaren Nähe des südlichen Teilgebiets über die Beeinträchtigung charakteristischer, lichtsensibler Arten eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten oder jedenfalls nicht mit der gebotenen Sicherheit auszuschließen. Diese Beurteilung gilt auch unter ggf. auf späterer Planungsebene konkretisierbaren technischen Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen für ein Gewerbegebiet. Zumindest in Teilbereichen zudem erhebliche Beeinträchtigungen über weitere Wirkfaktoren (Lärm, Stickstoffeinträge) möglich. Auf vorliegender Planungsebene ist daher das südliche Teilgebiet auszuschließen (rot gefärbte Fläche in Eingangsabbildung). Für die restliche Fläche auf vorliegender Planungsebene keine Ausschlussgründe erkennbar bzw. nahe liegend. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch technischer Art jedoch vorauss. erforderlich (Lichtreduktion).



Teil des geplanten Gewerbebestands (Offenland) an der Grenze zum FFH-Gebiet (links), Untere Argen in der Nähe des geplanten Standorts (rechts).

<sup>2</sup> Es sind i. d. R. nur Arten benannt, bei denen im Gebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder in Einzelfällen essenzielle Nahrungsflächen erwartet werden können oder dokumentiert sind; evtl. Abweichungen sind jeweils benannt. Konkret nachgewiesene Arten aus vorliegenden Daten oder Beobachtungen während der Begehung(en) sind unterstrichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Gebiete keine weitergehenden Bestandsaufnahmen erfolgt sind und die Listung nur exemplarischen Charakter hat.

<sup>3</sup> Hier werden lediglich erste Hinweise gegeben. Diese sind nicht als vollständiges Untersuchungsprogramm zu verstehen, sondern heben wichtige Aspekte nach jetzigem Einschätzungsstand heraus.

436-122

**Bad Waldsee – Gewerbegebiet Wasserstall**

Potenzial/Bestand	Relevanz	
	A	R
Verbreitete europäische Vogelarten	□	□
Besonders wertgebende europ. Vogelarten <sup>1</sup>	□	●
Fledermäuse Anhang IV FFH-RL	□	●
Haselmaus Anhang IV FFH-RL	-	□
Amphibien-/Reptilienarten Anhang IV FFH-RL	□	●
Sonstige Tierarten des Anhangs IV FFH-RL	□	●
Sonstige besonders wertgebende Tierarten	□	●
FFH-Anhang I-Lebensraumtypen im FFH-Gebiet	-	●*
FFH-Anhang II-Art im FFH-Gebiet	-	●*

*Hinweis: In Spalte A wird das Potenzial nach aktuellem Zustand der geplanten Gewerbefläche eingeschätzt, in Spalte R ggf. Einträge im Hinblick auf angrenzende Bestände oder besondere Sensibilität z. B. bezgl. Störungen ergänzt (ohne -). Es bedeuten (i. d. R. bezogen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten): ■ besonders relevant; ● in größerem Umfang; □ in geringerem Umfang bzw. mit geringerer Intensität; ○ unwahrscheinlich; - auszuschließen (oder sehr unwahrscheinlich / im vorliegenden Fall nicht prüfungsrelevant). \*mittelbar*



FFH-Gebiete < 2 km Distanz:	Feuchtgebiete um Bad Schussenried (direkt angrenzend)
Vogelschutzgebiete < 2 km Distanz:	-
Biotopverbund / wichtige Funktionsräume lt. fachgutachterlicher Ausarbeitung:	Kern- und Verbundraumflächen des Biotopverbunds Offenland nur im weiteren Umfeld

*Situation und Habitatpotenzial v. a. europarechtlich geschützter Arten und Natura 2000-Gebiete:*

Acker- und Grünlandgebiet; im Ostteil auf kurzem Abschnitt von Riedbach gequert, dort kleinräumig Röhrichtbestand. Im direkten Nahbereich und Umfeld überwiegend von Fichtenbeständen dominierte Waldflächen, teils ehemalige Abbaugelände mit Feuchtvegetation sowie dauerhaft oder temporär Wasser führenden Stillgewässern und Gehölzbeständen (teils auch Laubbaumbestände); einzelne Brachestreifen; im Westen flächenhaftes Naturdenkmal (Schutzgebiets-Nr. 84360091411, Feuchtgebiet Fronholz) innerhalb der Natura 2000-Kulisse, die auf längerer Strecke direkt an den geplanten Gewerbegebietsrand anschließt (FFH-Gebiet).

Brutvorkommen von Feldvögeln mit gefährdeten Arten eher unwahrscheinlich, zusätzlich im Offenland aber vorauss. nicht essenzielle Funktion als Nahrungsfläche für Greifvogelarten und punktuell Reviere rückläufiger oder auf der Vorwarnliste stehender Arten zu erwarten. In den Waldflächen trotz teilweiser Strukturarmut Vorkommen gefährdeter Brutvogelarten zumindest in Einzelrevieren möglich, zudem anspruchsvollere Fledermausarten (zumindest Jagdgebiete). In Stillgewässern der Umgebung sind Amphibienbestände nachgewiesen, darunter der Kammmolch als Art der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie, die umgebende Flächen als Wanderkorridor bzw. Jahreslebensraum nutzen. In Waldbeständen des Natura 2000-Gebiets zudem Vorkommen der FFH-Pflanzenart Frauenschuh dokumentiert. Randlich teils Vorkommen der Zauneidechse möglich.

<sup>1</sup> Einschließlich für den Gebietsschutz in Vogelschutzgebieten relevanter Arten (ggf. im Text präzisiert)

Artenpotenzial/nachgewiesene Arten (Auswahl)<sup>2</sup>:

Rotmilan (Nahrungsgast), Schwarzspecht, Kammolch (Daten Managementplan), Grasfrosch, Zauneidechse (Randbereiche bestehendes Gewerbegebiet u. a.), Frauenschuh (Daten Managementplan)

Hinweise für die weitere Planung<sup>3</sup>:

Prüfbedarf im artenschutzfachlichen/-rechtlichen Kontext vor allem bezüglich Brutvogel- und Fledermausarten, randlich ggf. Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer sowie potenzieller Lichtauswirkungen/sonstiger Emissionen bzw. Wirkfaktoren (Lärm, Stickstoff, Wasserhaushalt, ggf. Salzfracht im Kontext der Gebietsentwässerung) auf wertgebende und sensible Lebensraumtypen und Artenbestände vor allem des Natura 2000-Gebietes). FFH-Vorprüfung/ -VP bzgl. Stickstoff-Immissionen und ggf. weiterer o. g. Wirkfaktoren auf nachgelagerter Planungsebene notwendig.

Einschätzung Konfliktpotenzial Artenschutz/Natura 2000 summarisch:

Mittel. Zum Natura 2000-Gebiet zumindest in Teilabschnitt Rücknahme der geplanten Gewerbegebietsgrenze erforderlich (250 m Mindestabstand zum FFH-Lebensraumtyp der eutrophen Seen und Weiher mit pot. Vorkommen lichtsensibler Arten; s. rot gefärbte Fläche in Eingangsabbildung). Für die restliche Fläche auf vorliegender Planungsebene aber keine Ausschlussgründe erkennbar bzw. nahe liegend. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch technischer Art voraus. erforderlich (Lichtreduktion, technische Amphibienschutzmaßnahmen, ggf. zusätzliche Abstandszonen). Umsetzung erforderlicher funktionserhaltender Maßnahmen prognostisch in Ackergebieten des Umfeldes mit weiterer Flächeninanspruchnahme erforderlich.



Blick vom Rand des bestehenden Gewerbegebiets über zur Erweiterung vorgesehene Ackerflächen Richtung FFH-Gebiet (links), Waldflächen mit Vernässungsbereichen westlich des geplanten Gewerbegebiets (rechts).

<sup>2</sup> Es sind i. d. R. nur Arten benannt, bei denen im Gebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder in Einzelfällen essenzielle Nahrungsflächen erwartet werden können oder dokumentiert sind; evtl. Abweichungen sind jeweils benannt. Konkret nachgewiesene Arten aus vorliegenden Daten oder Beobachtungen während der Begehung(en) sind unterstrichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Gebiete keine weitergehenden Bestandsaufnahmen erfolgt sind und die Listung nur exemplarischen Charakter hat.

<sup>3</sup> Hier werden lediglich erste Hinweise gegeben. Diese sind nicht als vollständiges Untersuchungsprogramm zu verstehen, sondern heben wichtige Aspekte nach jetzigem Einschätzungsstand heraus.

<b>435-111</b>	<b>Kressbronn – Industrie- und Gewerbegebiet Kappelenesch - Haslach</b>
----------------	---

Potenzial/Bestand	Relevanz	
	A	R
Verbreitete europäische Vogelarten	●	□
Besonders wertgebende europ. Vogelarten <sup>1</sup>	■	■
Fledermäuse Anhang IV FFH-RL	□	□
Haselmaus Anhang IV FFH-RL	□	□
Amphibien-/Reptilienarten Anhang IV FFH-RL	■	●
Sonstige Tierarten des Anhangs IV FFH-RL	●	●
Sonstige besonders wertgebende Tierarten	●	●
FFH-Anhang I-Lebensraumtypen im FFH-Gebiet	-	□*
FFH-Anhang II-Art im FFH-Gebiet	-	○*

*Hinweis: In Spalte A wird das Potenzial nach aktuellem Zustand der geplanten Gewerbefläche eingeschätzt, in Spalte R ggf. Einträge im Hinblick auf angrenzende Bestände oder besondere Sensibilität z. B. bezgl. Störungen ergänzt (ohne -). Es bedeuten (i. d. R. bezogen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten): ■ besonders relevant; ● in größerem Umfang; □ in geringerem Umfang bzw. mit geringerer Intensität; ○ unwahrscheinlich; - auszuschließen (oder sehr unwahrscheinlich / im vorliegenden Fall nicht prüfungsrelevant). \*mittelbar*



<i>FFH-Gebiete &lt; 2 km Distanz:</i>	Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau, Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen (jew. > 500 m)
<i>Vogelschutzgebiete &lt; 2 km Distanz:</i>	-
<i>Biotopverbund / wichtige Funktionsräume lt. fachgutachterlicher Ausarbeitung:</i>	Suchraumkulisse landesweiter Biotopverbund Offenland (überwiegend feucht) nur im weiteren Umfeld

*Situation und Habitatpotenzial v. a. europarechtlich geschützter Arten und Natura 2000-Gebiete:*

Ehemalige Kiesabbauflächen, teils bereits verfüllt und rekultiviert, und umgebende landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Stark unterschiedliche Feuchteverhältnisse mit bereichsweise ephemeren, teils vermutlich dauerhaften Gewässern und typischer Feuchtgebietsvegetation, teils mittlere bis trockene Standorte mit Ruderalvegetation und in vglw. geringem Umfang verbliebenen Roh- und Skelettböden. Im Westen zwei frische Schlamm-Absetzbecken. Einige Gewässer mit Schilf und Binsen/Röhricht bewachsen. Überwiegend an den Gebietsrändern auch ältere Gehölz-/Baumbestände, meist Weidenarten. Am Nordrand mehrere Gebäude und Lagerhallen mit umgebendem Baum-/Gehölzbestand, im Süden auf größerer Fläche Intensivobstplantagen.

Vorkommen zahlreicher gefährdeter oder hochgradig gefährdeter Arten (Brutvögel, Überwinterungsgäste, Amphibien, unter letzteren Laubfrosch und Gelbbauchunke). Mehrjährig tradiertes Brutgebiet des landesweit vom Aussterben bedrohten Kiebitzes, der den Raum unter Einbezug von weiteren Flächen der Umgebung nutzt. Zustand für diese Art aktuell sukzessionsbedingt ungünstig, aber als naturschutzfachlich vorrangiges Entwicklungsgebiet im Rahmen des Artenschutzprogramms einzustufen. Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie belegt oder zu erwarten. Naturschutzfachlich auch unter weiteren Artengruppen (etwa Laufkäfer, Libellen) Vorkommen rückläufiger oder gefährdeter und stark gefährdeter Arten zu erwarten.

<sup>1</sup> Einschließlich für den Gebietsschutz in Vogelschutzgebieten relevanter Arten (ggf. im Text präzisiert)

*Artenpotenzial/nachgewiesene Arten (Auswahl)<sup>2</sup>:*

Kiebitz, Bekassine (Überwinterungsgebiet), Flussregenpfeifer, Neuntöter, Bluthänfling, Rohrammer, Rotmilan (Nahrungsgast), Zauneidechse, Ringelnatter, Laubfrosch, Gelbbauchunke, Nachtkerzenschwärmer

*Hinweise für die weitere Planung<sup>3</sup>:*

Prüfbedarf im artenschutzfachlichen/-rechtlichen Kontext vorrangig bezüglich gefährdeter Brutvogelarten und Überwinterungsgästen, ggf. auch Rastvogelarten, dabei auch hinsichtlich Störwirkungen (insbes. Kulissen). Zudem in hohem Maße bezüglich Amphibienarten, teils für weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Auch weitere Gruppen mit wertgebenden Arten sind zumindest stichprobenhaft einzubeziehen (u. a. Laufkäfer, Libellen). Der Untersuchungsansatz muss Bezüge zu Flächen des Umfelds (u. a. westlich der L 334) mit berücksichtigen, insbesondere als Teillebensraum der lokalen Population von Vogelarten. FFH-Vorprüfung / -VP bzgl. Stickstoff-Immissionen ggf. auf nachgelagerter Planungsebene notwendig.

*Einschätzung Konfliktpotenzial Artenschutz/Natura 2000 summarisch:*



Hoch. Aufgrund des besonderen Artenspektrums und der Sensibilität mehrerer Arten gegenüber u. a. Kulissenwirkung über mehrere hundert Meter wäre selbst bei Teilflächeninanspruchnahme von einer erheblicher Störwirkung im artenschutzrechtlichen Kontext speziell bei mehreren Vogelarten auszugehen. Zudem Lebensraumverluste und -beeinträchtigungen streng geschützter Arten weiterer Artengruppen. Ein Funktionserhalt ist aller Voraussicht nach nicht vollständig zu erreichen. Aufgrund der betroffenen Arten ist eine Genehmigungsfähigkeit (auch im Rahmen einer Ausnahme) artenschutzrechtlich nicht zu erwarten. Auf vorliegender Planungsebene ist das Gebiet daher auszuschließen. Für Teile des Umfelds kann dies ebenfalls zutreffen. Natura 2000-Gebiete erst im größeren Umfeld und allenfalls mittelbar betroffen (primär Stickstoff-Immissionen).



Unterschiedliche Standortbereiche von besonderer Bedeutung im Gebiet.

<sup>2</sup> Es sind i. d. R. nur Arten benannt, bei denen im Gebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder in Einzelfällen essenzielle Nahrungsflächen erwartet werden können oder dokumentiert sind; evtl. Abweichungen sind jeweils benannt. Konkret nachgewiesene Arten aus vorliegenden Daten oder Beobachtungen während der Begehung(en) sind unterstrichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Gebiete keine weitergehenden Bestandsaufnahmen erfolgt sind und die Listung nur exemplarischen Charakter hat.

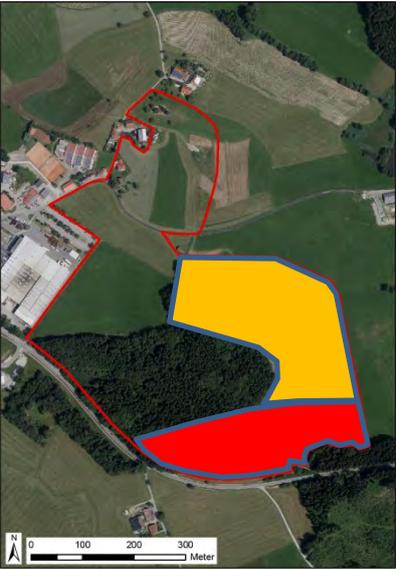
<sup>3</sup> Hier werden lediglich erste Hinweise gegeben. Diese sind nicht als vollständiges Untersuchungsprogramm zu verstehen, sondern heben wichtige Aspekte nach jetzigem Einschätzungsstand heraus.

436-201

Vogt - Ost – Erweiterung Gewerbegebiet

Potenzial/Bestand	Relevanz	
	A	R
Verbreitete europäische Vogelarten	●	●
Besonders wertgebende europ. Vogelarten <sup>1</sup>	□	●
Fledermäuse Anhang IV FFH-RL	●	●
Haselmaus Anhang IV FFH-RL	●	●
Amphibien-/Reptilienarten Anhang IV FFH-RL	□	□
Sonstige Tierarten des Anhangs IV FFH-RL	□	□
Sonstige besonders wertgebende Tierarten	●	■
FFH-Anhang I-Lebensraumtypen im FFH-Gebiet	-	●*
FFH-Anhang II-Art im FFH-Gebiet	-	○*

*Hinweis: In Spalte A wird das Potenzial nach aktuellem Zustand der geplanten Gewerbefläche eingeschätzt, in Spalte R ggf. Einträge im Hinblick auf angrenzende Bestände oder besondere Sensibilität z. B. bezgl. Störungen ergänzt (ohne -). Es bedeuten (i. d. R. bezogen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten): ■ besonders relevant; ● in größerem Umfang; □ in geringerem Umfang bzw. mit geringerer Intensität; ○ unwahrscheinlich; - auszuschließen (oder sehr unwahrscheinlich / im vorliegenden Fall nicht prüfungsrelevant). \*mittelbar*



FFH-Gebiete < 2 km Distanz:	Altdorfer Wald (rd. 2 km), Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg (< 250 m)
Vogelschutzgebiete < 2 km Distanz:	-
Biotopverbund / wichtige Funktionsräume lt. fachgutachterlicher Ausarbeitung:	Kernräume und Suchraumkulisse des landesweiten Biotopverbunds Offenland (v. a. feucht) im Umfeld, v. a. im Süden und Osten

*Situation und Habitatpotenzial v. a. europarechtlich geschützter Arten und Natura 2000-Gebiete:*

Von Grünland und Nadelwaldbeständen dominiert mit vorherrschend intensiver Nutzung. Sowohl im Grünland wie auch im Wald jedoch Vernässungsbereiche und Fließgewässer/Gräben mit teils typischer Begleitvegetation und hohem weiteren Entwicklungspotenzial. Eher kleinflächig Alt- und Totholzstrukturen v. a. bachbegleitend im Nordostteil des Waldes. Saulochbach und Langefurtbach mit teils zuführenden Gräben entwässern nach Osten/Nordosten.

Brutvorkommen von Feldvögeln mit gefährdeten Arten im Gebiet selbst aktuell unwahrscheinlich, zusätzlich im Offenland aber mglw. wichtige Funktion als Nahrungsfläche für Weißstorch und Greifvogelarten sowie punktuell Reviere rückläufiger oder auf der Vorwarnliste stehender Arten zu erwarten. In einzelnen Bereichen Vorkommen der Zauneidechse möglich. Im Wald ist zumindest bereichsweise von Vorkommen u. a. gefährdeter Brutvogel- und Fledermausarten auszugehen (bei letzteren ggf. nur Nahrungshabitate), obwohl überwiegend strukturarm. Aufgrund der Fließgewässer (Bäche /Gräben) und Vernässungsbereiche sind u. a. bei Insekten in Teilbereichen Vorkommen gefährdeter und rückläufiger Arten u. a. der Gewässerfauna, von Laufkäfern, Tagschmetterlingen und Heuschrecken zu erwarten. Diesbezüglich wird auch ein hohes Entwicklungspotenzial im Gebiet gesehen, insbesondere im räumlich engen Kontext zum südlich gelegenen Natura 2000-Gebiet.

<sup>1</sup> Einschließlich für den Gebietsschutz in Vogelschutzgebieten relevanter Arten (ggf. im Text präzisiert)

*Artenpotenzial/nachgewiesene Arten (Auswahl)<sup>2</sup>:*

Rotmilan (Nahrungsgast), Weißstorch (Nahrungsgast), Schwarzspecht, Haselmaus, Kleine Bartfledermaus (zumindest Nahrungshabitate), Grasfrosch, Gelbbauchunke, Zauneidechse (Teilbereiche des Gebiets), Braunfleckiger Perlmutterfalter (Umfeld, nach vorl. Daten), ggf. wertgebende Arten der kleineren Fließgewässer (Libellen, Makrozoobenthos).

*Hinweise für die weitere Planung<sup>3</sup>:*

Prüfbedarf im artenschutzfachlichen/-rechtlichen Kontext vor allem bezüglich Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien, wertgebender Insekten der Feuchtbereiche/Gewässer, sowie potenzieller Lichtauswirkungen bzw. sonstiger Wirkfaktoren (wie Lärm, Stickstoff) auf wertgebende/sensible Lebensräume und Arten vor allem des südl. gelegenen Natura 2000-Gebietes. FFH-VP bzgl. Stickstoff- und Lichtimmissionen sowie ggf. weiterer Wirkfaktoren auf nachgelagerter Planungsebene notwendig.

*Einschätzung Konfliktpotenzial Artenschutz/Natura 2000 summarisch:*



Mittel (bis hoch). Die rot gekennzeichnete Fläche (in Eingangsabbildung) ist zum ausreichend sicheren Schutz charakteristischer lichtsensibler Arten maßgeblicher Lebensraumtypen des eng benachbarten Natura 2000-Gebiets (u. a. Pfeifengraswiesen lt. Biotopkartierung) zwingend auszuschließen. Diese Beurteilung gilt auch unter ggf. auf späterer Planungsebene konkretisierbaren technischen Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen für ein Gewerbegebiet. Zumindest in Teilabschnitten/Teilbereichen zudem erhebliche Beeinträchtigungen über weitere Wirkfaktoren (Lärm, Stickstoffeinträge) möglich, derzeit aber kein Ausschlusskriterium für das Gesamtgebiet erkennbar bzw. nahe liegend. Ergänzend wird die Herausnahme der orange gefärbten Fläche (s. Eingangsabbildung) aufgrund naturschutzfachlicher Entwicklungspotenziale empfohlen (kann sich auf nachgelagerter Planungsebene als zwingend erweisen). Im Fall des Vorkommens von Haselmaus und/oder Gelbbauchunke kann die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Ausnahmeprüfung derzeit nicht ausgeschlossen werden; im Rahmen der Ausnahmeprüfung wäre sodann auch die Frage möglicher Flächenalternativen zu klären.



Offenland mit Vernässungsbereichen östlich des Waldes (links), strukturreicherer Waldbereich (rechts).

<sup>2</sup> Es sind i. d. R. nur Arten benannt, bei denen im Gebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder in Einzelfällen essenzielle Nahrungsflächen erwartet werden können oder dokumentiert sind; evtl. Abweichungen sind jeweils benannt. Konkret nachgewiesene Arten aus vorliegenden Daten oder Beobachtungen während der Begehung(en) sind unterstrichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Gebiete keine weitergehenden Bestandsaufnahmen erfolgt sind und die Listung nur exemplarischen Charakter hat.

<sup>3</sup> Hier werden lediglich erste Hinweise gegeben. Diese sind nicht als vollständiges Untersuchungsprogramm zu verstehen, sondern heben wichtige Aspekte nach jetzigem Einschätzungsstand heraus.