

**Planungsausschuss am 5. April 2017**

**- öffentlich -**

Vorlage zu TOP 2.2

**Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben  
Regionale Siedlungsstruktur – Zentrale Orte und Entwicklungsachsen,  
Siedlungsentwicklung mit Schwerpunkten des Wohnungsbaus und  
Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe**

**- Beschluss**

### **Beschlussvorschlag**

Der Planungsausschuss stimmt dem vorliegenden Entwurf zur Regionalen Siedlungsstruktur – Zentrale Orte und Entwicklungsachsen, Siedlungsentwicklung mit Schwerpunkten des Wohnungsbaus und Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe zu. Er beauftragt die Verbandsverwaltung, die rechtlich erforderlichen Planungen weiter auszuarbeiten und abzustimmen mit dem Ziel, einen offenlagefähigen Fortschreibungsentwurf zu fertigen.

## 1 Vorbemerkung

In den Sitzungen des Planungsausschusses am 10. Juni 2015, am 21. Oktober 2015 und am 13. April 2016 hat die Verbandsverwaltung bereits über Zwischenergebnisse zur Neukonzeption des Kapitels Regionale Siedlungsstruktur berichtet.

## 2 Siedlungsstrukturelle Festlegungen in der Strukturkarte

Die Strukturkarte des Regionalplans im Maßstab 1 : 200.000 kombiniert Festlegungen des Landesentwicklungsplans (LEP) und des Regionalplans für die Themenbereiche Raumkategorien, Zentrale Orte und Entwicklungsachsen (siehe Anlage 1).

Nachrichtliche Übernahmen aus dem LEP sind gemäß § 11 Abs. 6 LplG:

- „die Raumkategorien, nämlich die Verdichtungsräume, die Randzonen um die Verdichtungsräume und der ländliche Raum mit seinen Verdichtungsbereichen,
- die höher Zentralen Orte, nämlich die Oberzentren und die Mittelzentren sowie die Mittelbereiche,
- die Landesentwicklungsachsen; die Landesentwicklungsachsen sind im Zuge der Übernahme zu konkretisieren und auszuformen.“

Festlegungen des Regionalplans auf der Ebene der Strukturkarte sind gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 und 2 LplG:

- „Unter- und Kleinzentren; im Verdichtungsraum kann von der Festlegung von Kleinzentren abgesehen werden,
- Entwicklungsachsen, soweit sie nicht im Landesentwicklungsplan festgelegt sind“.

„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.“ (LEP 2002, Plansatz 2.5.2).

Zur Bewertung der Voraussetzungen für die zentralörtliche Einstufung hat die Verbandsverwaltung alle potenziellen **Unter- und Kleinzentren** anhand einer Vielzahl von Kriterien analysiert. Die Daten wurden differenziert nach Raumkategorien und Bevölkerungsdichte ausgewertet. Als Grenzfälle identifizierte Gemeinden wurden anschließend einer Einzelfallbetrachtung unterzogen. Alle wichtigen Kriterien wurden dabei in Form von Steckbriefen dokumentiert. Die abschließende Bewertung wurde bei Bedarf mit den betroffenen Gemeinden im persönlichen Gespräch erläutert.

Aufbauend auf der Einstufung der zentralen Orte werden die **Entwicklungsachsen** als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur festgelegt. Die Siedlungsentwicklung soll in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden (LEP 2002, PS 2.6.1 und 2.6.4).

Die im Landesentwicklungsplan 2002 festgelegten Landesentwicklungsachsen werden im Regionalplan räumlich und sachlich konkretisiert. Zusätzlich werden regionale Entwicklungsachsen ausgewiesen „für Bereiche, in denen die Siedlungsentwicklung eine hohe Verdichtung erreicht hat und der Ausbau der Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen weit fortgeschritten ist oder ein leistungsfähiger Ausbau angestrebt wird“ (LEP 2002, PS 2.6.2 mit Begründung).

Veränderungen am bisherigen Netz der Entwicklungsachsen ergeben sich vor allem im Bereich des Verdichtungsraums, der geplanten zentralörtlichen Aufstufungen und bei geplanten Neu- und Ausbaumaßnahmen des Verkehrsnetzes.

Die vorgesehenen Auf- und Abstufungen von Zentralen Orten (siehe Anlage 2) und die Neuregelung der Entwicklungsachsen (siehe Anlage 3) sowie alle weiteren siedlungsstrukturellen Festlegungen im Rahmen der Regionalplan-Fortschreibung werden in der Sitzung des Planungsausschusses präsentiert und im Nachgang Schritt für Schritt auf der Homepage des Regionalverbandes veröffentlicht.

### **3 Siedlungsstrukturelle Festlegungen in der Raumnutzungskarte**

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans werden räumlich konkretere siedlungsstrukturelle Festlegungen im Maßstab 1 : 50.000 gemeinsam mit Festlegungen der regionalen Freiraumstruktur und der regionalen Infrastruktur dargestellt.

Aus dem Bereich Regionale Siedlungsstruktur sind dies gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 bis 6 LplG:

- „Gemeinden oder Gemeindeteile, in denen eine verstärkte Siedlungstätigkeit stattfinden soll (**Siedlungsbereiche**),
- Gemeinden in denen aus besonderen Gründen, vor allem aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die **Eigenentwicklung** hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll,
- Schwerpunkte des **Wohnbaus**,
- Schwerpunkte für **Industrie, Gewerbe** und Dienstleistungseinrichtungen [...]“.

Aufgrund des zunehmenden Siedlungsdrucks in Verbindung mit einer teilräumigen Flächenknappheit sollen erstmalig Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe Anlage 4) und Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe (siehe Anlage 5) als gebietsscharfe Vorranggebiete im Regionalplan festgelegt werden. Bei den Siedlungsbereichen beabsichtigt die Verbandsverwaltung im Vergleich zum Regionalplan 1996 eine räumliche Konkretisierung durch die Festlegung von Gemeindeteilen (Kernorte, Teilorte), in denen die verstärkte Siedlungstätigkeit stattfinden soll. Bisher wurden gesamte Gemeinden als Siedlungsbereiche ausgewiesen. Keine Änderung ist bei den Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung vorgesehen.

### **4 Weitere siedlungsstrukturelle Festlegungen im Textteil des Regionalplans**

Neben den räumlich abgrenzbaren Ausweisungen werden weitere Festlegungen zur anzustrebenden Siedlungsstruktur in der Region als Ziele und Grundsätze im Textteil des Regionalplans beschrieben. Wichtige Plansätze beziehen sich dabei auf den zukünftigen Flächenbedarf.

Die Ermittlung des voraussichtlichen **Wohnbauflächenbedarfs** in der Region Bodensee-Oberschwaben erfolgt auf Basis des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 05.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und § 10 Abs. 2 BauGB. Bis zum Jahr 2035 ist nach derzeitigem Stand mit einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von knapp 800 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben zu rechnen. Dies entspricht ca. 26.000 zusätzlichen Wohnungen.

In die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs fließt neben dem Rückgang der Belegungsdichte die derzeit aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2014<sup>1</sup> des Statistischen Landesamtes BW ein. Gemäß dem Beschluss des Planungsausschusses vom 13. April 2016 wird die Hauptvariante der Bevölkerungsprognose als Orientierungswert für die Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung im Rahmen der Regionalplan-Fortschreibung angewandt. Der Entwicklungskorridor, der im Wesentlichen auf Unsicherheiten im Wanderungsgeschehen basiert, lässt dabei genügend Spielraum, um z.B. einen zusätzlichen Bedarf durch örtliche und regional bedingte Besonderheiten zu begründen. Insbesondere in Gemeinden mit Wohnungsbauschwerpunkten und Siedlungsbereichen ist mit zusätzlichen Wanderungsgewinnen zu rechnen.

Eine Neuregelung des o.g. Hinweisepapiers besagt außerdem, dass durch einen Vergleich der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung seit 2014 (Startjahr der Vorausrechnung) mit dem Prognosewert ein gegebenenfalls höherer Bedarfswert anerkannt wird.

Zur Ermittlung des voraussichtlichen **Gewerbeflächenbedarfs** in der Region Bodensee-Oberschwaben hat die Verbandsverwaltung nochmals eine Studie in Auftrag gegeben. Im März 2017 wurde von der Firma Acocella der Abschlussbericht vorgelegt. Die bei der Bedarfsberechnung eingesetzten Modelle liefern teilweise sehr unterschiedliche Ergebnisse. So reicht die Bandbreite der Bedarfsprognose bis zum Jahr 2035 von 600 ha bis knapp unter 1500 ha. Die große Differenz wird vor allem damit begründet, dass nur eine der drei durchgeführten Modellrechnungen eine Trendfortschreibung berücksichtigt. Die sehr positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region mit einem Plus von über 20%<sup>2</sup> in den letzten zehn Jahren führen so zu einem deutlich höheren Bedarfswert.

---

<sup>1</sup> Veröffentlicht Ende 2015

<sup>2</sup> Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort pro 1.000 Einwohner im Zeitraum 2005-2015, Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Regionalverband  
Bodensee-  
Oberschwaben

Regionalplan-  
Gesamtfortschreibung

**Strukturkarte**

Stand: Regionalplan 1996 / LEP 2002

Entwicklungsachsen \*

- Landesentwicklungsachse
- - - Regionale Entwicklungsachse

Zentrale Orte \*

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

Raumkategorien \*

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

Grenzen

- Staats-/Landesgrenze
- Regionsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze

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

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





Regionalverband  
Bodensee-  
Oberschwaben

Regionalplan-  
Gesamtfortschreibung

**Zentrale Orte**

Geplante Auf- und Abstufungen  
Stand: 22.03.2017

Zentrale Orte \*

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

Raumkategorien \*

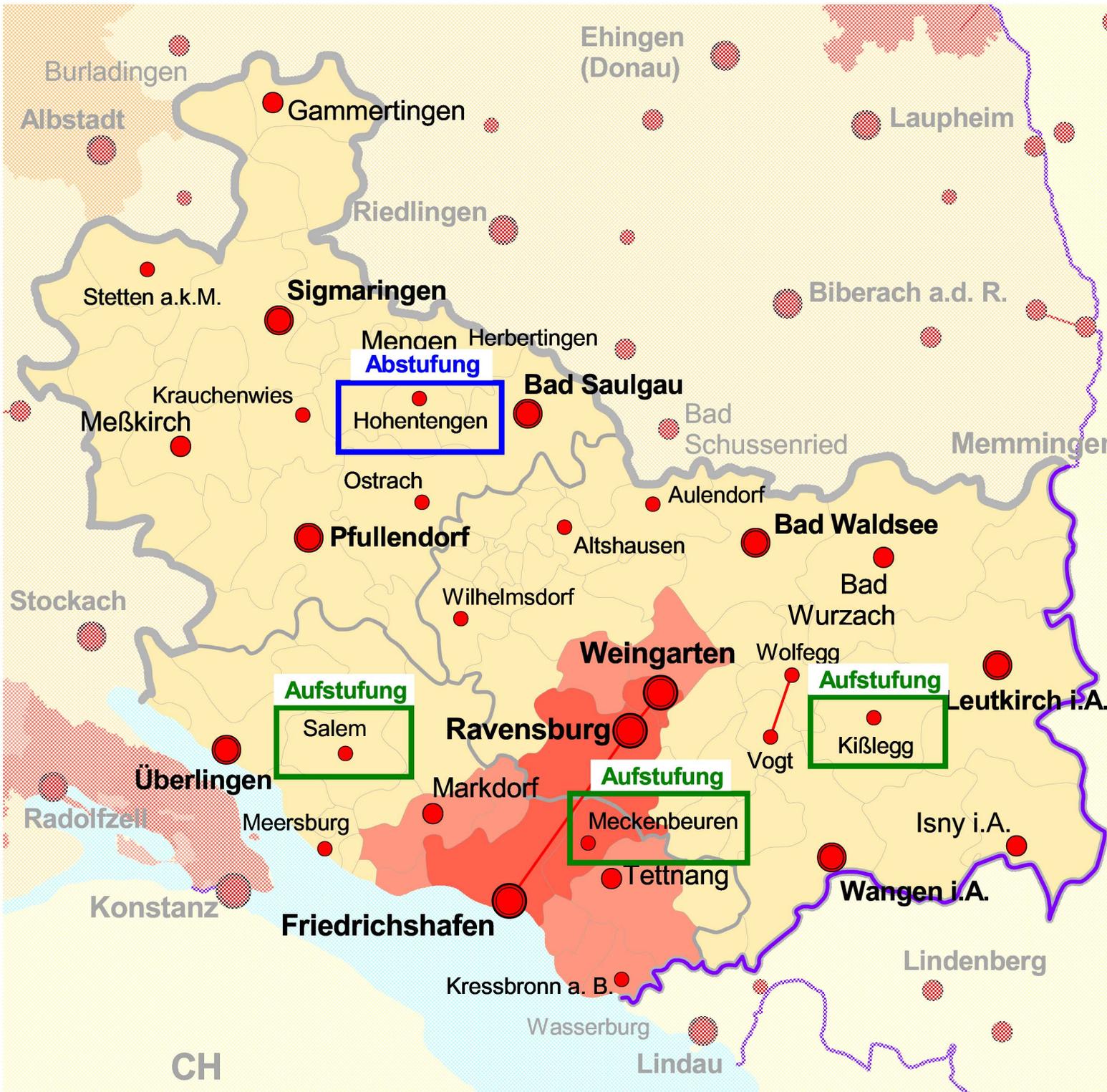
- Verdichtungsraum
- Randzone um den Verdichtungsraum
- Verdichtungsbereiche im ländl. Raum
- Ländlicher Raum im engeren Sinne

Grenzen

- Staats-/Landesgrenze
- Regionsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze

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

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





Regionalverband  
Bodensee-  
Oberschwaben

Regionalplan-  
Gesamtfortschreibung

### Entwicklungsachsen

Geplante Änderungen  
Entwurf, Stand: 04.04.2017

Entwicklungsachsen (neue Achsen in blau) \*

— Landesentwicklungsachse  
- - - Regionale Entwicklungsachse

Zentrale Orte \*

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

Raumkategorien \*

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

Grenzen

- Staats-/Landesgrenze
- Regionsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze

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

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



Regionalverband  
Bodensee-  
Oberschwaben



Regionalplan-  
Gesamtfortschreibung

Übersichtskarte  
Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Entwurf  
Stand: 20.03.2017

Stadt mit Wohnungsbauschwerpunkt

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Unterzentrum

Raumkategorie (LEP)

-  Verdichtungsraum
-  Randzone um den Verdichtungsraum
-  Ländlicher Raum im engeren Sinne

Verwaltungsgrenzen

-  Regionsgrenze
-  Kreisgrenze
-  Gemeindegrenze





Regionalverband  
Bodensee-  
Oberschwaben

Regionalplan-  
Gesamtfortschreibung

Übersichtskarte  
Schwerpunkte für Industrie u. Gewerbe

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

Entwurf  
Stand: 04.04.2017

Zentrale Orte gemäß Landesentwicklungsplan

- Oberzentrum
- Mittelzentrum

Verwaltungsgrenzen

- Mittelbereichsgrenze
- Verwaltungsraumgrenze
- Gemeindegrenze

Potenzielle regionalbedeutsame  
interkommunale Gewerbestandorte

- < 40 ha
- > 40 ha

Sonstige potenzielle regionalbedeutsame  
Gewerbestandorte

- < 40 ha
- > 40 ha

Farben: voraussichtlich am interkommunalen  
Gewerbegebiet (IKG) beteiligte Kommunen  
<sup>1</sup>Inzigkofen ist sowohl am IKG Sigmaringen  
als auch am IKG Meßkirch beteiligt

LB: Lokaler Bedarf an Gewerbeflächen

/// Kommunen mit regionalbedeutsamen  
nicht-interkommunalen Gewerbestandorten

Datenquelle: Geobasisdaten (c) Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de,  
Az.: 2851.9-1/19  
Bearbeitung: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

