

**Planungsausschuss am 28. November 2017**

**- öffentlich -**

Vorlage zu TOP 3.1

**Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben**

**Regionale Siedlungsstruktur - Zentrale Orte, Entwicklungsachsen, Siedlungsentwicklung (Flächenbedarf einschließlich Bruttowohndichte, Siedlungsbereiche, Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung), Schwerpunkte des Wohnungsbaus**

**- Beschluss**

### **Beschlussvorschlag**

Der Planungsausschuss stimmt dem vorliegenden Entwurf zur Regionalen Siedlungsstruktur, vorbehaltlich möglicher Änderungen die sich aus der abschließenden raumordnerischen Gesamtbeurteilung, einschließlich der Ergebnisse der Umweltprüfung ergeben können, zu.

## 1 Vorbemerkung

In den Sitzungen des Planungsausschusses am 5. April 2017 und am 3. Juli 2017 hat die Verbandsverwaltung den Sachstand zum Kapitel Regionale Siedlungsstruktur im Rahmen der Regionalplan-Fortschreibung präsentiert. Die dort gefassten Beschlüsse werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert. Weitere Erkenntnisse liegen inzwischen zu den Themen Flächenbedarf einschließlich Bruttowohndichte, Siedlungsbereiche und Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus vor.

In der vorliegenden Sitzungsvorlage sind alle verbindlichen Festlegungen des Kapitels 2 Regionale Siedlungsstruktur mit Ausnahme der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe (zurückgestellt aufgrund von weiterem Abstimmungsbedarf mit dem Wirtschaftsministerium BW) und der Schwerpunkte für Dienstleistungseinrichtungen (siehe TOP 3.2) vollständig dokumentiert. Neben den inhaltlichen Erläuterungen der nachfolgenden Themenbereiche sind weitere wesentliche Informationen in den Anlagen 1-4 zu finden. Anlage 1 beinhaltet die zugehörigen Plansätze. Dabei werden unterschieden:

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

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

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

Die Anlagen 2-4 enthalten thematische Karten, deren Inhalte in den nachfolgenden Abschnitten beschrieben werden.

## 2 Raumkategorien

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

- Verdichtungsraum (4 Gemeinden)
- Randzone um den Verdichtungsraum (10 Gemeinden)

- Ländlicher Raum im engeren Sinne (73 Gemeinden)

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

### **3 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche**

Zur Festlegung von Unter- und Kleinzentren wurden bereits Beschlüsse in den oben genannten Sitzungen des Planungsausschusses gefasst. Demnach ergeben sich gegenüber dem Regionalplan 1996 folgende Änderungen:

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

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

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

### **4 Entwicklungsachsen**

Zur Festlegung von Entwicklungsachsen wurden ebenfalls bereits Beschlüsse in den oben genannten Sitzungen des Planungsausschusses gefasst.

Demnach ergeben sich gegenüber dem Regionalplan 1996 folgende Änderungen<sup>2</sup>:

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

---

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

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

- Die Ausformung der Landesentwicklungsachse von Mengen nach Meßkirch verläuft nun über Sigmaringen. Ergänzt wird eine regionale Entwicklungsachsen von Pfullendorf über Ostrach und Bad Saulgau nach Biberach (Region Donau-Iller).

Da Teile der Landesentwicklungsachsen nachrichtlich aus dem Landesentwicklungsplan übernommen werden, andere Teile dagegen im Regionalplan ausgeformt sind, werden die Plansätze gemäß der VwV Regionalpläne<sup>3</sup> durch die Buchstabenkombination „N/Z“ (nachrichtliche Übernahme/Ziel) gekennzeichnet.

## 5 Siedlungsentwicklung

### 5.1 Flächenbedarf

In der Sitzung des Planungsausschusses am 5. April 2017 hat die Verbandsverwaltung bereits Zahlen zum voraussichtlichen Flächenbedarf für die Themen Wohnraum und Gewerbe vorgestellt. Für den Bereich Wohnen liegen inzwischen folgende weiterführende Erkenntnisse vor, die eine Neuberechnung der Bedarfswerte erforderlich machte.

Das Statistische Landesamt hat die Bevölkerungszahlen für das 2. Quartal 2016 veröffentlicht. Demnach hat die Bevölkerung in der Region Bodensee-Oberschwaben seit 2014, dem Basisjahr der Bevölkerungsvorausrechnung, um über 12.000 Einwohner zugenommen. Der reale Einwohnerwert liegt damit um mehr als 4.000 Einwohner über der Hauptvariante der Bevölkerungsprognose, ungefähr in der Mitte zwischen Hauptvariante und oberem Rand des Entwicklungskorridors. Gemäß dem der Berechnung zugrundeliegenden Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise<sup>4</sup> kann durch einen Vergleich der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung mit dem Prognosewert ein höherer Bedarfswert anerkannt werden.

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

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme werden in der Regionalplan-Fortschreibung erstmals Orientierungswerte für die Mindest-Bruttowohndichte für neue Wohnbauflächen festgelegt (siehe Anlage 1, Abschnitt 2.4.1.1). Die Dichtewerte für die Region liegen - differenziert nach Zentralörtlichkeit, Raumkategorie und Lage bzgl. Wohnungsbauschwerpunkten – zwischen 45 und 90 Einwohner pro Hektar. Bei der Festlegung der Werte wurden derzeitige Dichtewerte in der Region, die Werte des o.g. Hinweispapiers zur Plausibilitäts-

---

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

<sup>4</sup> 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

prüfung der Bauflächenbedarfsnachweise und anderer Regionalverbände sowie Ergebnisse einer Umfrage der Verbandsverwaltung bei den Städten mit Wohnungsbauschwerpunkten in der Region berücksichtigt.

Außerdem wurden bei der Ermittlung des voraussichtlichen Wohnungsbedarfs im Gegensatz zu früheren Berechnungen nicht mehr der Mittelwert der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) in der Region, sondern die gemeindespezifischen Belegungsdichtewerte verwendet.

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

Der Flächenbedarfswert für Industrie- und Gewerbeflächen in der Region hat sich seit der Sitzung des Planungsausschusses am 5. April 2017 nicht verändert und beträgt weiterhin zwischen 600 und knapp 1.500 ha (Ergebnisse der Modellrechnungen durch das Büro Acocella). 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>5</sup> in den letzten zehn Jahren führen so zu einem deutlich höheren Bedarfswert.

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

## 5.2 Siedlungsbereiche

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

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

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

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

- Sieben zusätzliche Gemeinden, die als Siedlungsbereich festgelegt werden (Amtzell, Argenbühl, Bermatingen, Fronreute, Horgenzell, Waldburg, Wolpertswende).

---

<sup>5</sup> Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort pro 1.000 Einwohner im Zeitraum 2005-2015, Quelle: Bundesagentur für Arbeit

- Zwei Gemeinden, die insbesondere wegen der Auflösung der Bundeswehrstandorte Sigmaringen und Mengen/Hohentengen zukünftig kein Siedlungsbereich mehr sind (Hohentengen, Inzigkofen).

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

### 5.3 Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung

Gemeinden, in denen aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten oder geringem Entwicklungspotenzial keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, werden als „Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung“ festgelegt.

Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf.

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

## 6 Schwerpunkte des Wohnungsbaus

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

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

Die Abgrenzung der Wohnungsbauschwerpunkte erfolgte in enger Abstimmung mit den beteiligten Städten. Insgesamt wurden 18 Standorte in 12 Städten der Region festgelegt. Bei den Städten mit Wohnungsbauschwerpunkten handelt es sich ausschließlich um Zentrale Orte höherer Ordnung (Oberzentrum, Mittelzentren, Unterzentren). Die Gesamtfläche aller Wohnungsbauschwerpunkte in der Region beträgt knapp 320 ha.

Die einzelnen Standorte sind in Anlage 1, Abschnitt 2.5.1 sowie in den Detailkarten in Anlage 4 (hellrote Längsbalken) dokumentiert. Zur besseren Erkennbarkeit der Vorranggebiete für den Wohnungsbau sind die Karten im Maßstab 1 : 25.000 erstellt und mit einem grauen Kreis gekennzeichnet<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Die Darstellung in der zukünftigen Raumnutzungskarte erfolgt im Maßstab 1 : 50.000 ohne Kreise.

# Anlagen

Anlage 1: Plansätze zur Regionalen Siedlungsstruktur

Anlage 2: Strukturkarten

Anlage 3: Siedlungsbereiche und Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung

Anlage 4: Schwerpunkte des Wohnungsbaus

## Anlage 1

### Plansätze zur regionalen Siedlungsstruktur

## 2 Regionale Siedlungsstruktur

### 2.1 Raumkategorien

#### 2.1.1 Verdichtungsraum

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

#### 2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

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

### 2.1.3 Ländlicher Raum im engeren Sinne

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

## 2.2 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche

### 2.2.0 Allgemeine Grundsätze

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

### 2.2.1 Oberzentrum

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

### 2.2.2 Mittelzentren und Mittelbereiche

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

#### Mittelbereich Pfullendorf

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

#### Mittelbereich Ravensburg/Weingarten

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

#### Mittelbereich Sigmaringen

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

#### Mittelbereich Überlingen

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

#### Mittelbereich Wangen

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

### 2.2.3 Unterzentren

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

### 2.2.4 Kleinzentren

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

## 2.3 Entwicklungsachsen

### 2.3.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele

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

### 2.3.1 Landesentwicklungsachsen

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

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

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

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

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

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

## 2.3.2 Regionale Entwicklungsachsen

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

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

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

Weingarten – Aulendorf – (Bad Schussenried)

Ravensburg – Markdorf – Meersburg – (Konstanz)

Meckenbeuren – Tett nang – Kressbronn a.B.

Friedrichshafen – Meersburg – Überlingen

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

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

## 2.4 Siedlungsentwicklung

### 2.4.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele

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

## 2.4.1 Flächenbedarf

### 2.4.1.1 Wohnbauflächen

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

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

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)			
	Verdichtungsraum u. Randzone		Ländlicher Raum i.e.S.	
	innerhalb	außerhalb	innerhalb	außerhalb
	Wohnungsbauschwerpunkt		Wohnungsbauschwerpunkt	
Oberzentrum (Kernstadt <sup>7</sup> )	90	85	-	-
Mittelzentrum (Kernstadt <sup>8</sup> )	80	75	70	65
Untzentrum	70	65	60	55
Kleinzentrum	-	60	-	50
Sonstige <sup>9</sup>	-	55	-	45

## 2.4.2 Siedlungsbereiche

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

<sup>7</sup> Oberzentrum Friedrichshafen: Gemarkung Friedrichshafen, Oberzentrum Ravensburg: Gemarkung Ravensburg, Oberzentrum Weingarten: Gemarkung Weingarten.

<sup>8</sup> Mittelzentrum Überlingen: Gemarkung Überlingen, Mittelzentrum Bad Waldsee: Gemarkung Waldsee, Mittelzentrum Leutkirch: Gemarkung Leutkirch, Mittelzentrum Wangen: Gemarkung Wangen, Mittelzentrum Bad Saulgau: Gemarkung Saulgau, Mittelzentrum Pfullendorf: Gemarkung Pfullendorf, Mittelzentrum Sigmaringen: Gemarkung Sigmaringen. Im Verdichtungsraum/Randzone ist derzeit im LEP kein Mittelzentrum festgelegt, Tettnang strebt aber eine Aufstufung vom Unter- zum Mittelzentrum an.

<sup>9</sup> nicht-zentrale Orte und in den Fußnoten 1 und 2 nicht genannte Gemarkungen von Ober- und Mittelzentren.

Z Als Siedlungsbereiche werden ausgewiesen:

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

Das Teil-Oberzentrum Friedrichshafen mit der Gemeinde Oberteuringen.

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

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

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

### 2.4.3 Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung

Z Gemeinden, in denen aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten oder geringem Entwicklungspotenzial keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, werden als „Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung“ festgelegt und in der Raumnutzungskarte durch eine Punktsignatur gekennzeichnet.

G Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf.

Z Als Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung werden ausgewiesen:

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

Im Donautal die Gemeinde Beuron.

Im Verwaltungsraum Altshausen die Gemeinden Eichstegen, Guggenhausen und Unterwaldhausen.

## 2.5 Schwerpunkte des Wohnungsbaus

### 2.5.0 Allgemeine Grundsätze

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

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

## 2.5.1 Vorranggebiete für den Wohnungsbau

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

Z Folgende Schwerpunkte des Wohnungsbaus werden als Vorranggebiete festgelegt:

Tab. 1: Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Stadt	Standort	Fläche (ha)
<b>1. Teil-Oberzentrum</b>		
Friedrichshafen	Ailingen	12,8
	Jettenhausen	16,4
Ravensburg	Sickenried	32,2
	Weststadt	30,5
Weingarten	Riedhof	43,6
<b>Summe Oberzentrum</b>		<b>135,5</b>

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

<b>3. Unterzentren</b>		
Isny	Brunnen Wiesen	13,7
Meßkirch	Hauptbühl	11,9
Tettngang	Tettngang Nordwest	10,6
<b>Summe Unterzentren</b>		<b>36,2</b>
<b>Summe Region Bodensee-Oberschwaben</b>		<b>318,6</b>

## Anlage 2

### Strukturkarten

	Seite
2.1 Strukturkarte des Regionalplans 1996	21
2.2 Strukturkarte mit Änderungen gegenüber dem Regionalplan 1996	22
2.3 Aktuelle Strukturkarte der Regionalplan-Fortschreibung	23



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 Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 2017  
Bearbeitung: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

CH

A<sup>21</sup>



Regionalverband  
Bodensee-  
Oberschwaben



Regionalplan-  
Gesamtfortschreibung

**Entwicklungsachsen**

Geplante Änderungen  
Entwurf, Stand: 18.10.2017

Entwicklungsachsen (neue Achsen in blau) \*

- Landesentwicklungsachse
- - - Regionale Entwicklungsachse

Zentrale Orte \*

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

Raumkategorien \*

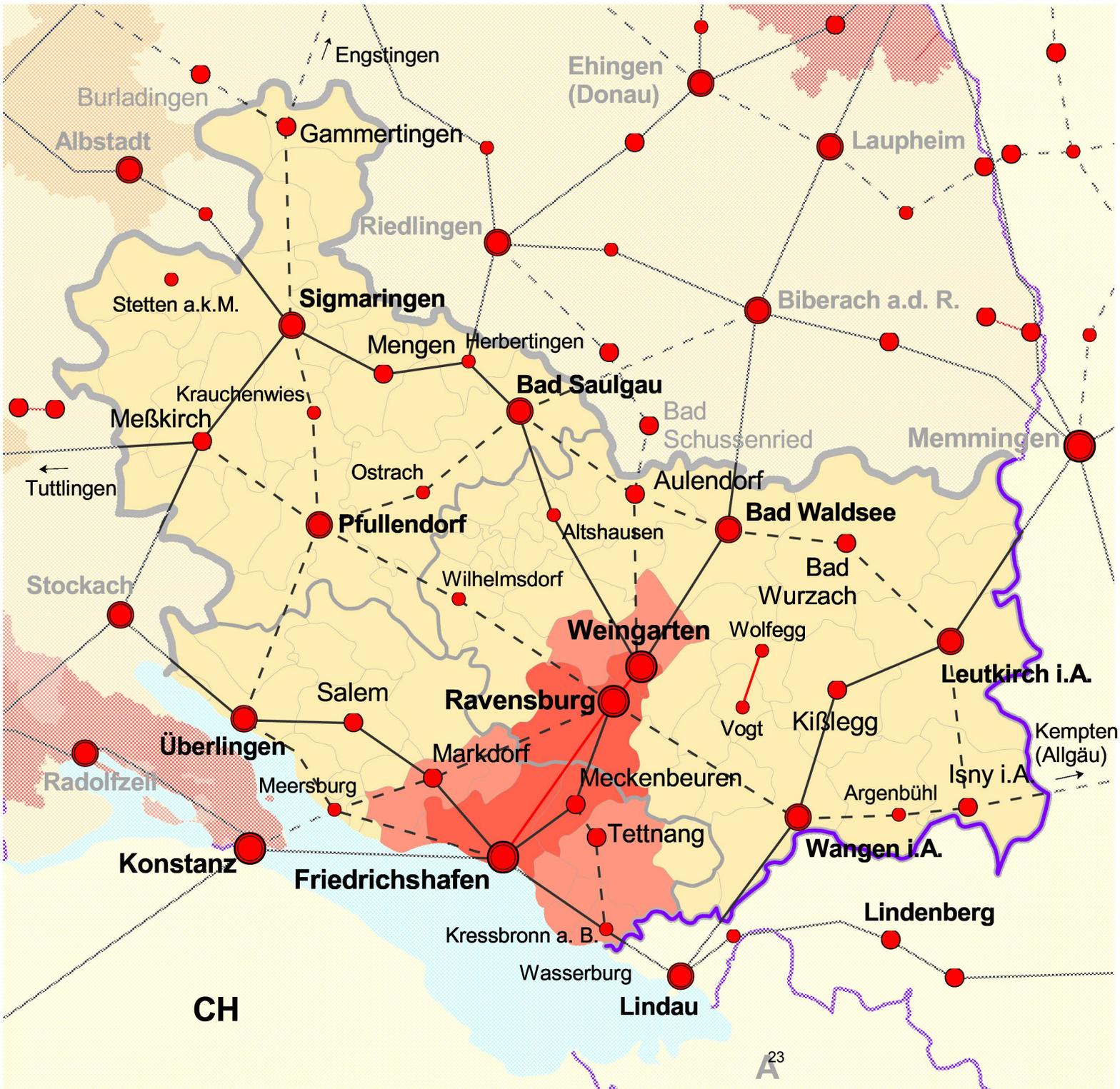
- Verdichtungsraum
- Randzone um den Verdichtungsraum
- Verdichtungsgebiete im ländl. Raum
- Ländlicher Raum im engeren Sinne

Grenzen

- Staats-/Landesgrenze
- Regionsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze

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

Datenquelle: Geobasisdaten (c) Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](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

**Strukturkarte**  
Stand: 18.10.2017

Zentrale Orte \*

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum

— Doppel-/ Mehrfachzentrum

Entwicklungsachsen \*

- Landesentwicklungsachse
- Regionale Entwicklungsachse

Raumkategorien \*

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

Grenzen

- Staats-/Landesgrenze
- Regionsgrenze
- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze

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

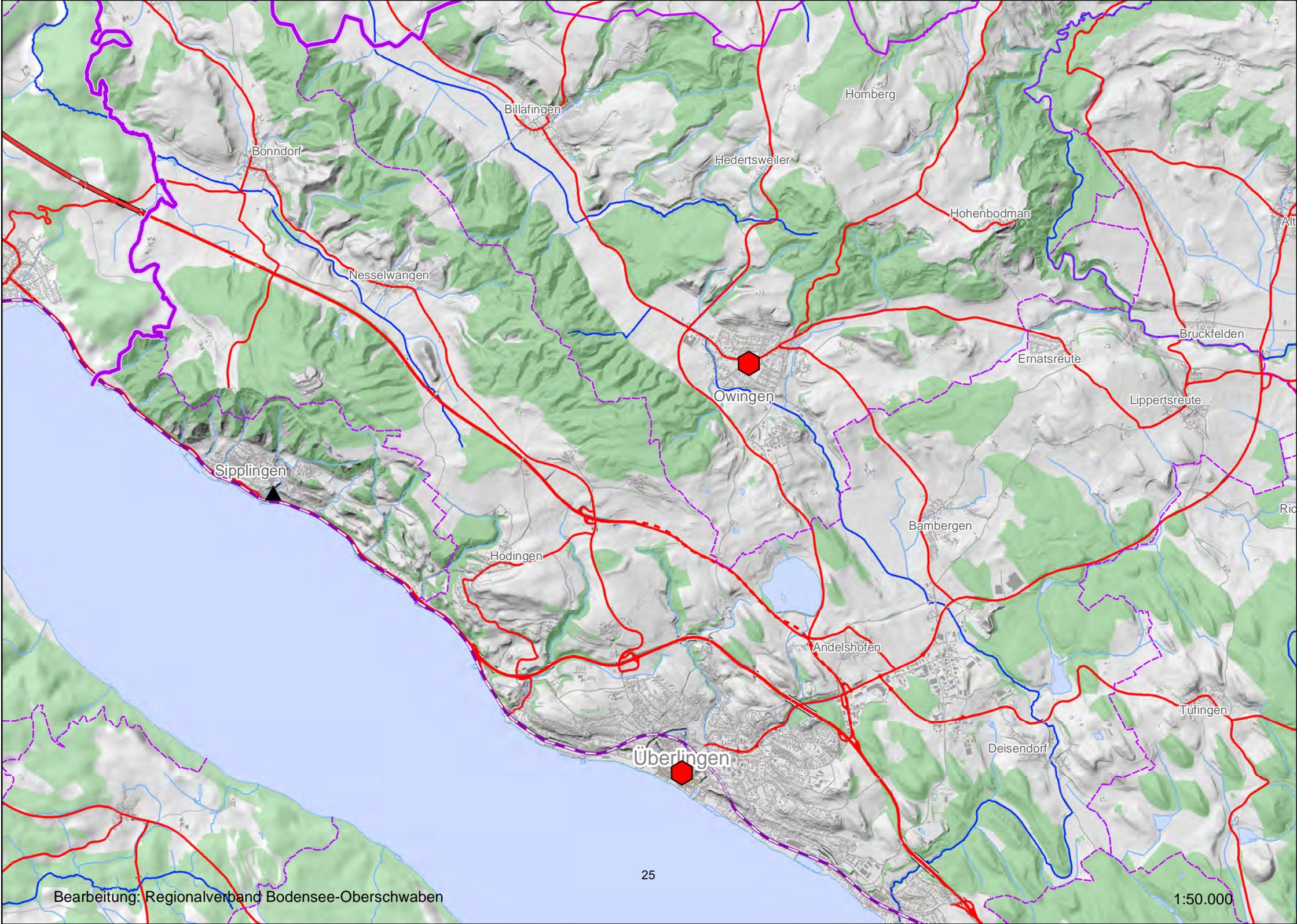
Datenquelle: Geobasisdaten (c) Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19; Geofachdaten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 2017  
Bearbeitung: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

CH

## Anlage 3

### Siedlungsbereiche und Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung

Verwaltungsraum	Seite
3.1 Überlingen	25
3.2 Meersburg-West, Salem	26
3.3 Friedrichshafen, Markdorf, Meersburg-Ost	27
3.4 Meckenbeuren, Tettnang	28
3.5 Eriskrich-Kressbronn-Langenargen	29
3.6 GMS Süd, Gullen	30
3.7 GMS Nord, Fronreute-Wolpertswende	31
3.8 Kißlegg, Vogt-Wolfegg	32
3.9 Wangen	33
3.10 Argenbühl, Isny	34
3.11 Bad Wurzach, Leutkirch	35
3.12 Aulendorf, Bad Waldsee	36
3.13 Altshausen, Ostrach	37
3.14 Wilhelmsdorf	38
3.15 Bad Saulgau	39
3.16 Mengen, Sigmaringen-Ost	40
3.17 Meßkirch, Pfullendorf	41
3.18 Sigmaringen-West, Stetten a.k.M.	42
3.19 Gammertingen	43



Bonndorf

Billafingen

Homberg

Hedertsweiler

Hohenbodman

Nesselwangen

Bruckfelden

Ernatsreute

Lippertsreute

Owingen

Sipplingen

Hödingen

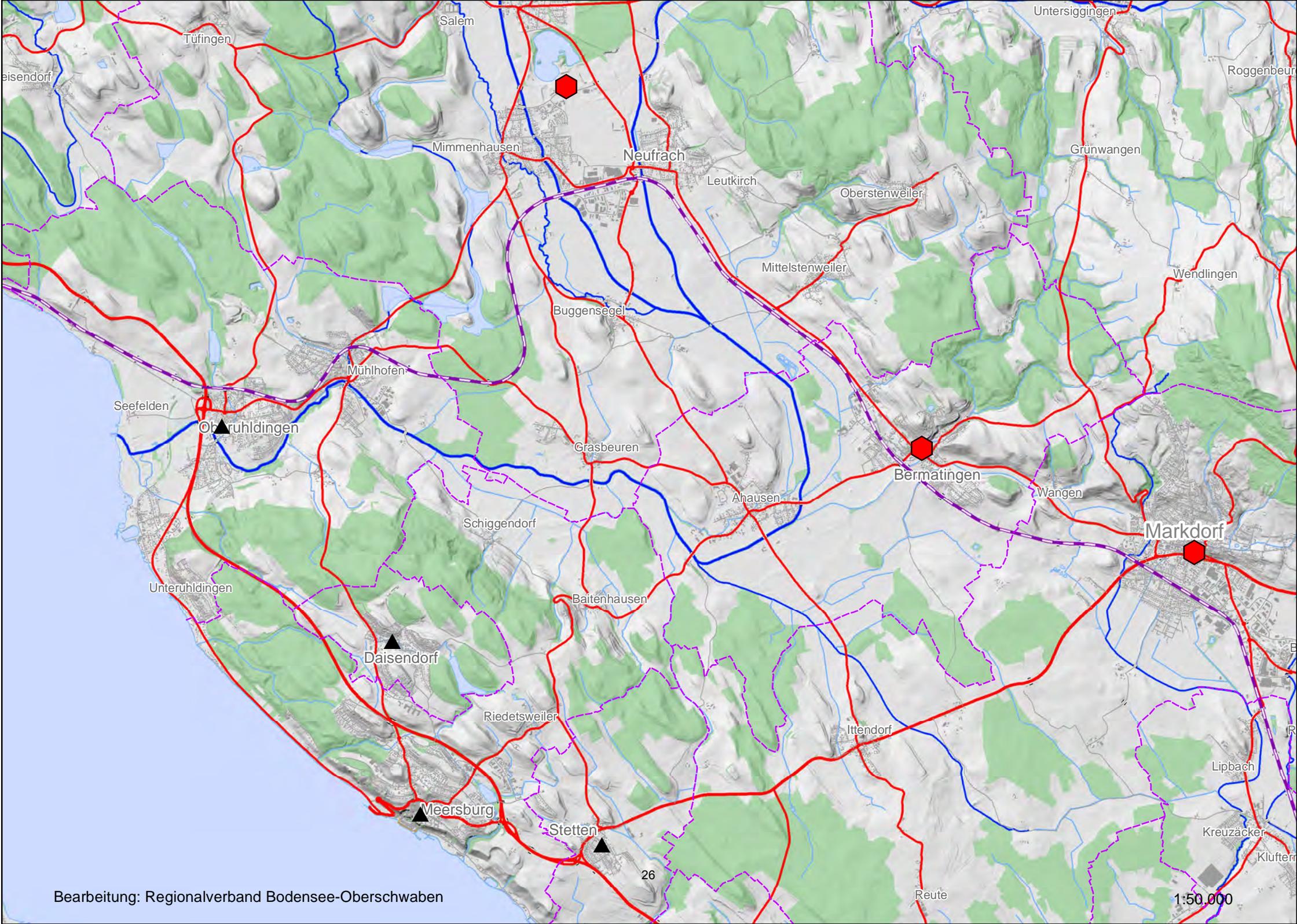
Bambergen

Andelshofen

Überlingen

Deisendorf

Tüfingen



Tüfingen

Salem

Untersiggingen

Roggenbeuren

Mimmenhausen

Neufrach

Grünwangen

Leutkirch

Oberstenweiler

Mittelstenweiler

Wendlingen

Buggensegel

Mühlhofen

Seefelden

Olzruhldingen

Grasbeuren

Bermatingen

Wangen

Markdorf

Unteruhldingen

Schiggendorf

Ahausen

Baitenhausen

Daisendorf

Riedetsweiler

Ittendorf

Meersburg

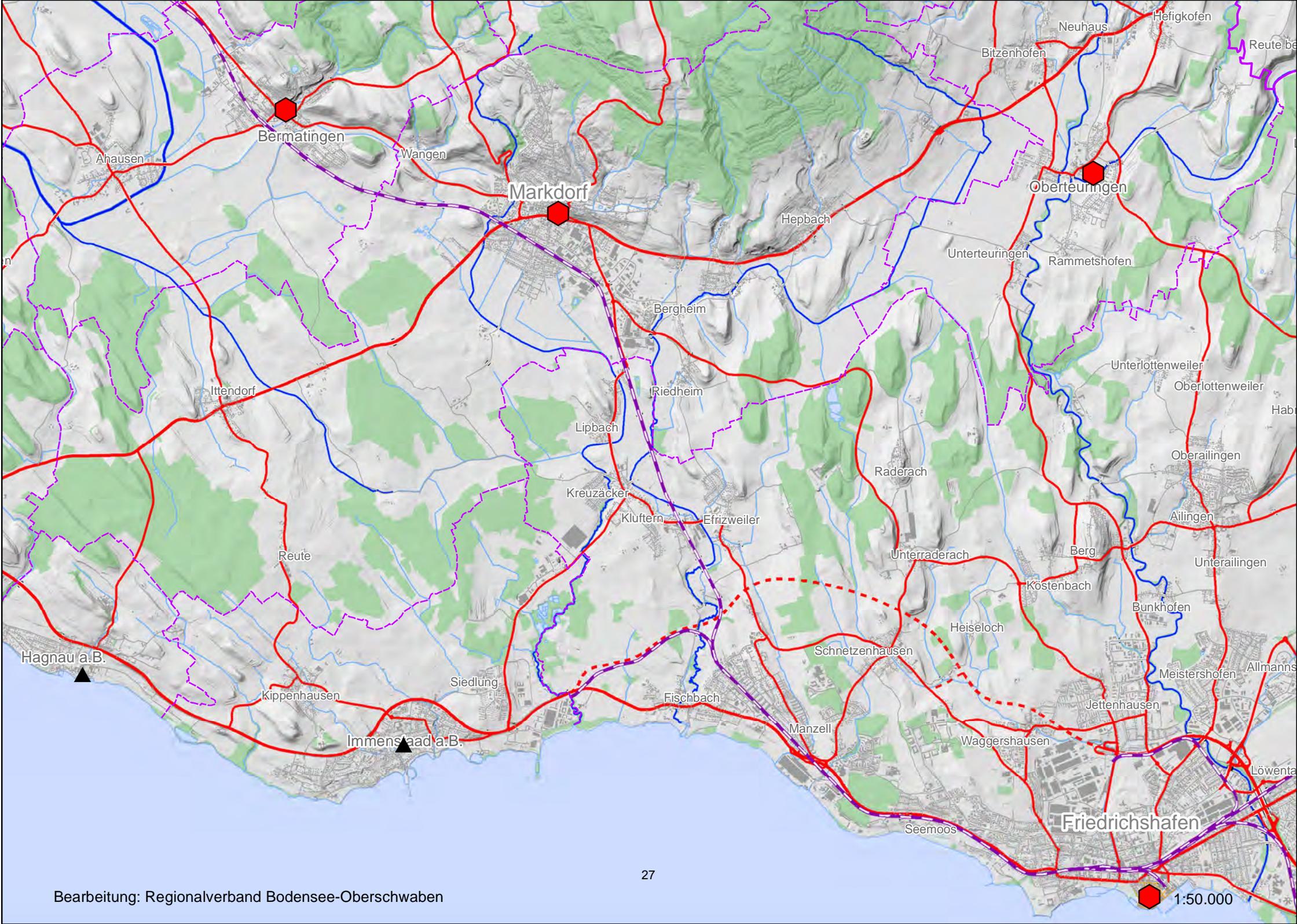
Stetten

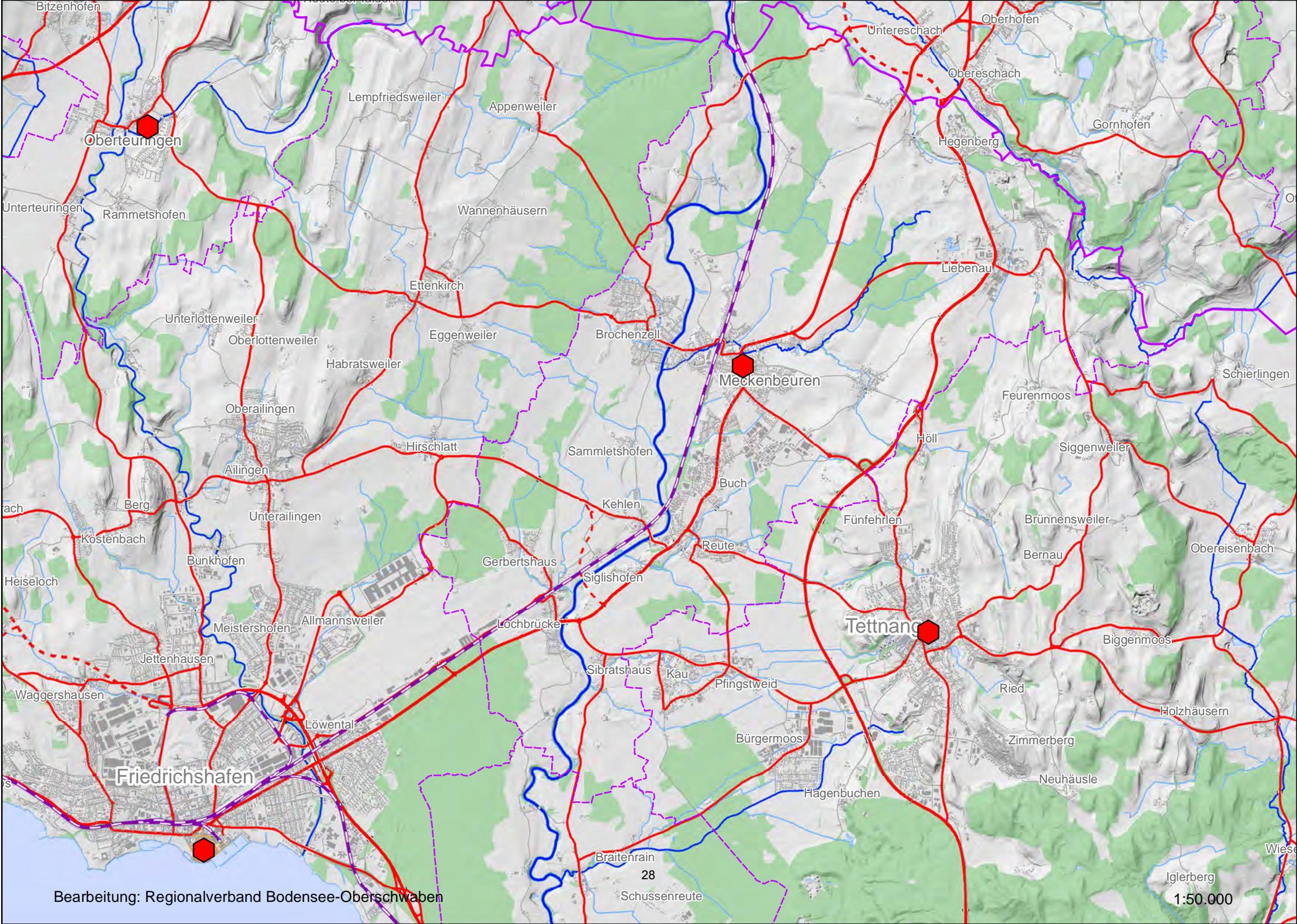
Lipbach

Kreuzäcker

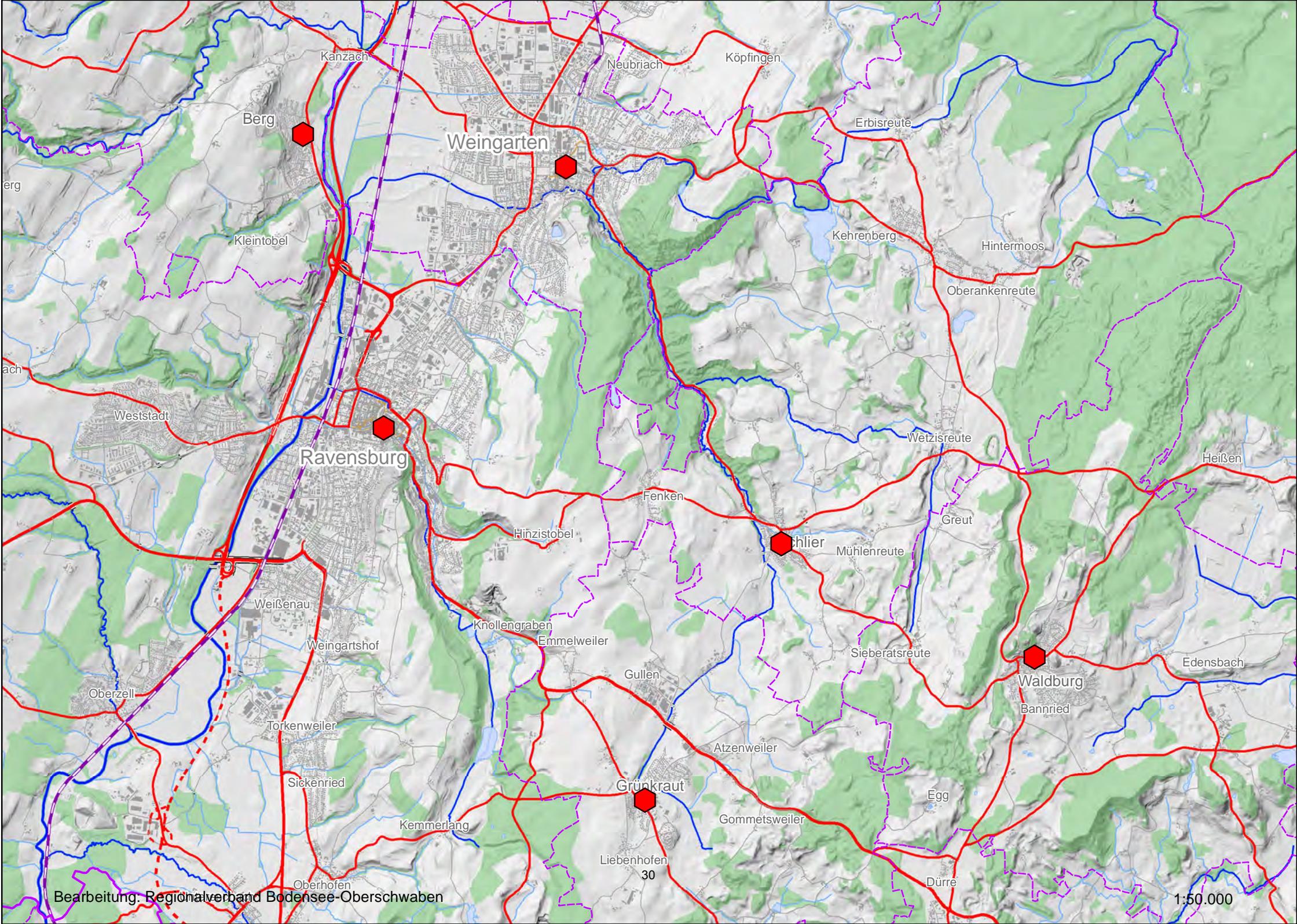
Kluftern

Reute









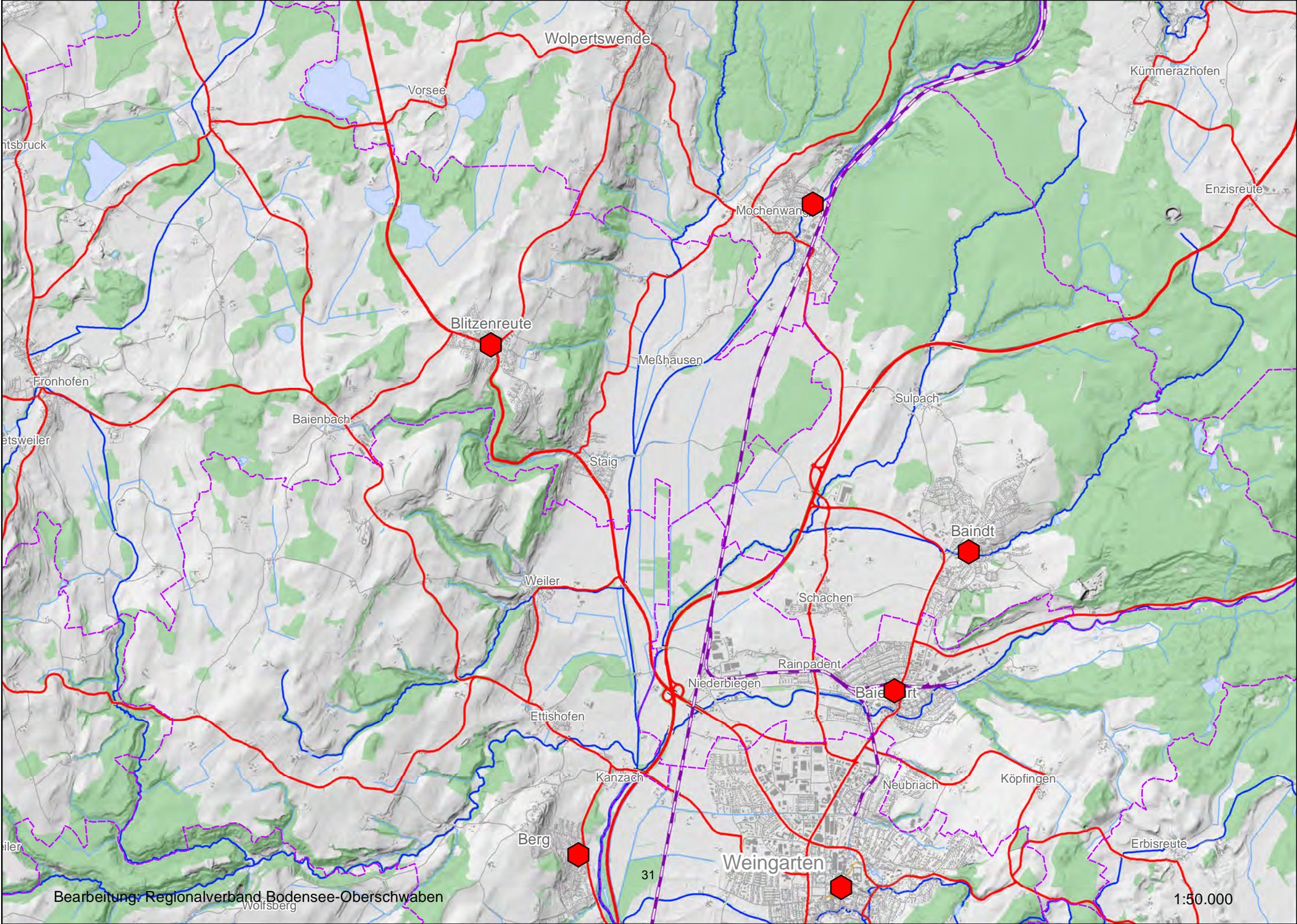
Weingarten

Ravensburg

Schlier

Grünkraut

Waldburg



Wolpertswende

Vorsee

Kümmerzhofen

Enzisureute

Mochenwangen

Blitzenreute

Meßhausen

Fronhofen

Sulpach

Baienbach

Staig

Baidt

Weiler

Schachen

Rainpadent

Niederblegen

Baidert

Ettishofen

Kanzach

Neubriach

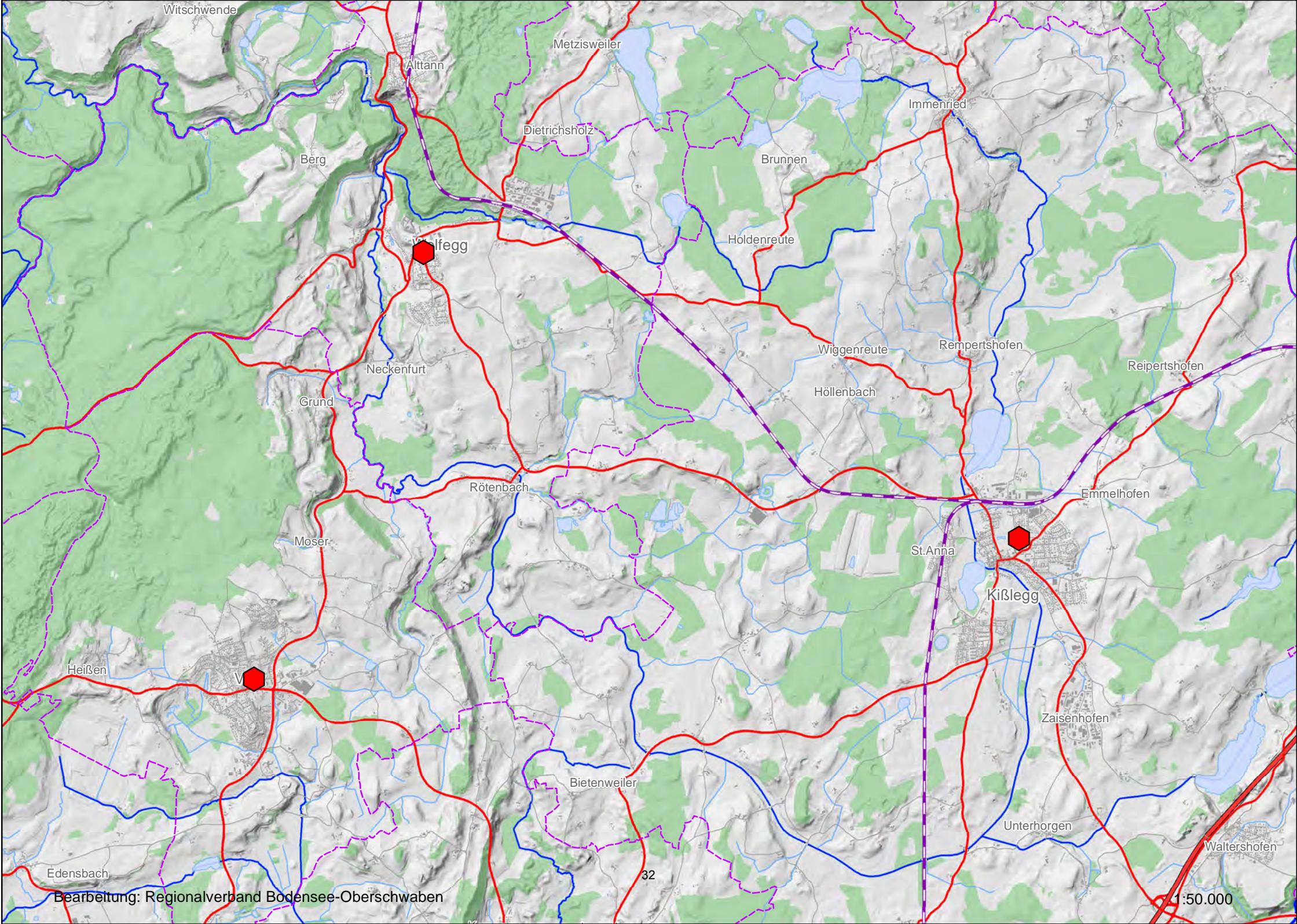
Köpfigen

Berg

Weingarten

Erbisureute

31



Witschwende

Metzisweiler

Alttann

Dietrichsholz

Immenried

Berg

Brunnen

Wolfegg

Holdenreute

Neckenfurt

Wiggerreute

Rempertshofen

Reipertshofen

Grund

Röttenbach

Höllnbach

Emmelhofen

Moser

St. Anna

Kißlegg

Heißen

Heißen

Zaisenhofen

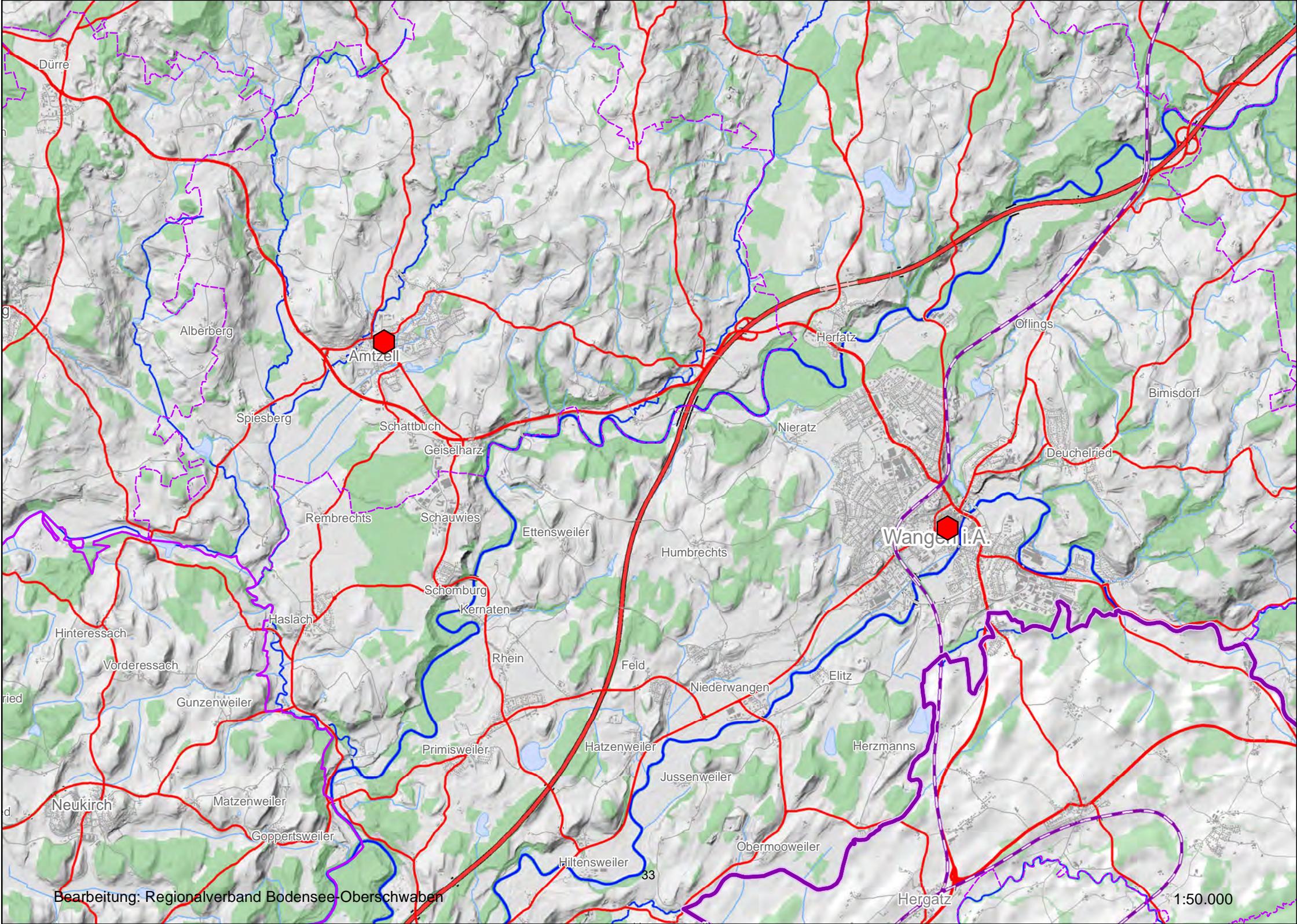
Bietenweiler

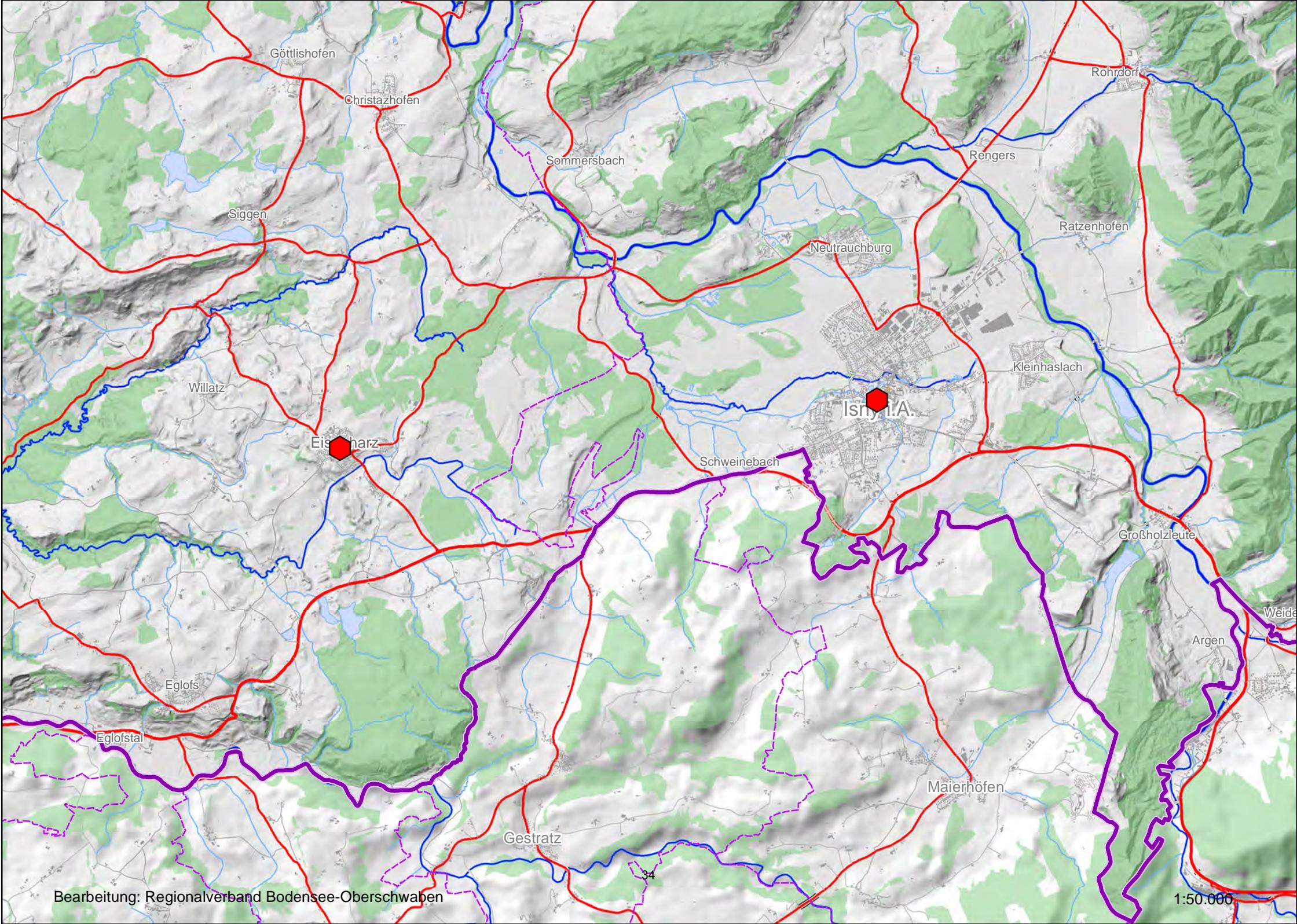
Unterhorgen

Edensbach

32

Waltersshofen





Göttilshofen

Christstzhofen

Sommersbach

Rengers

Rohrdorf

Siggen

Neutrauchburg

Ratzenhofen

Willatz

Kleinhaslach

Eisnarz

Isny i.A.

Schweinebach

Großholzleute

Eglöfs

Weiden

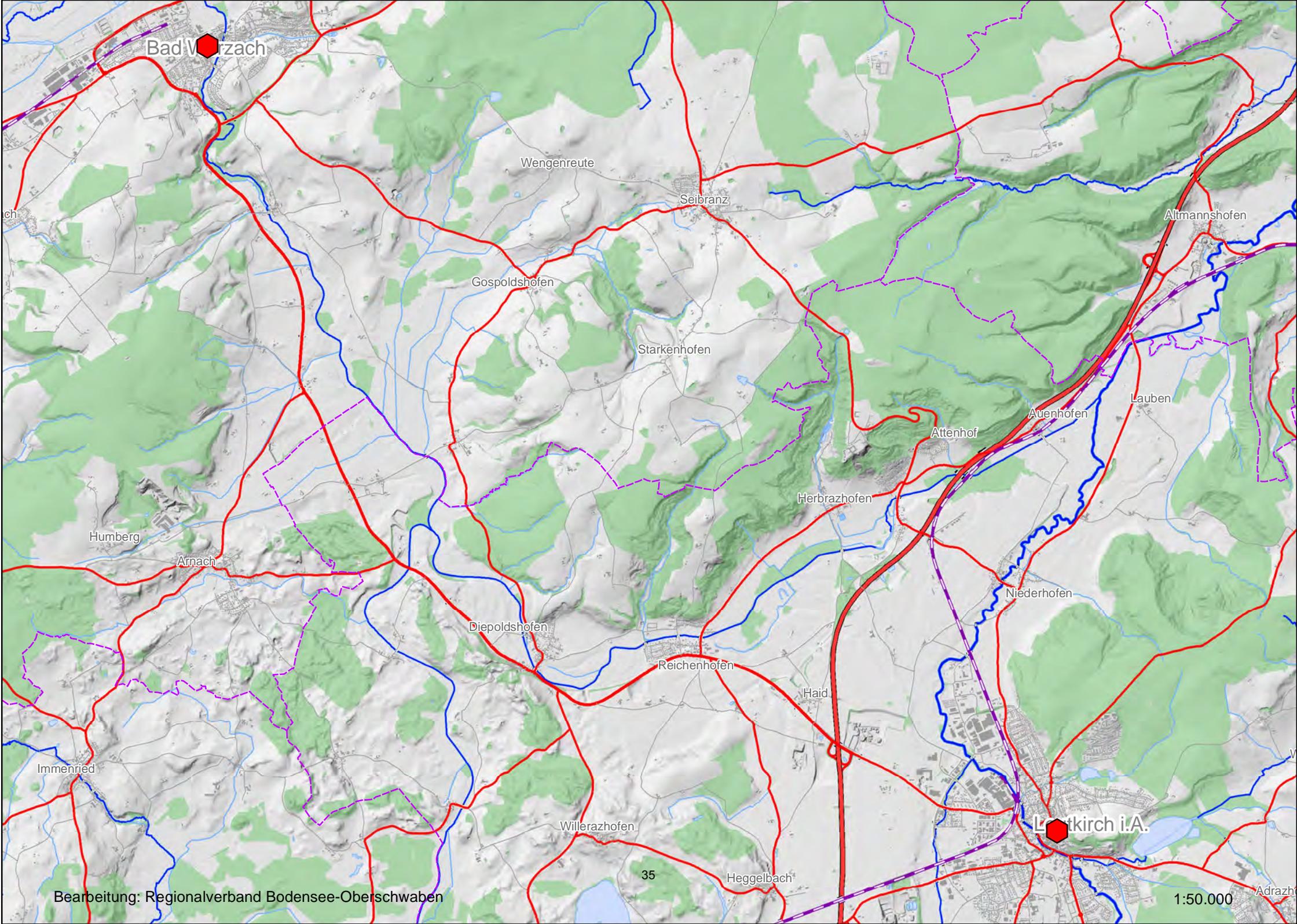
Eglfstal

Argen

Gestratz

Maierhöfen

34



Bad Vorzach

Wengenreute

Seibranz

Altmannshofen

Gospoldshofen

Starkenhofen

Lauben

Attenhof

Auenhofen

Humberg

Arnach

Herbrachhofen

Niederhofen

Diepoldshofen

Reichenhofen

Haid

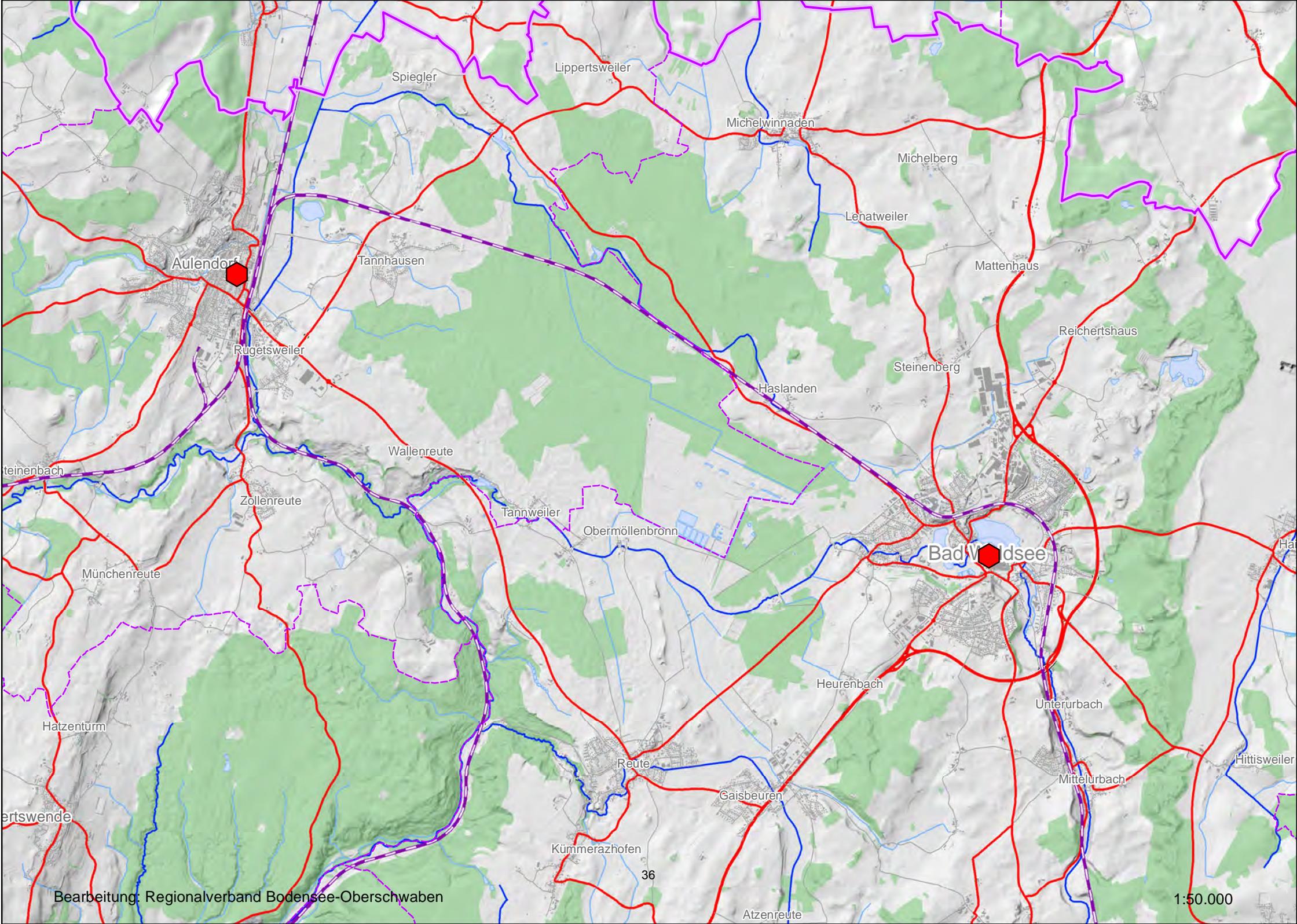
Immenried

Willerzhofen

Lotzkirch i.A.

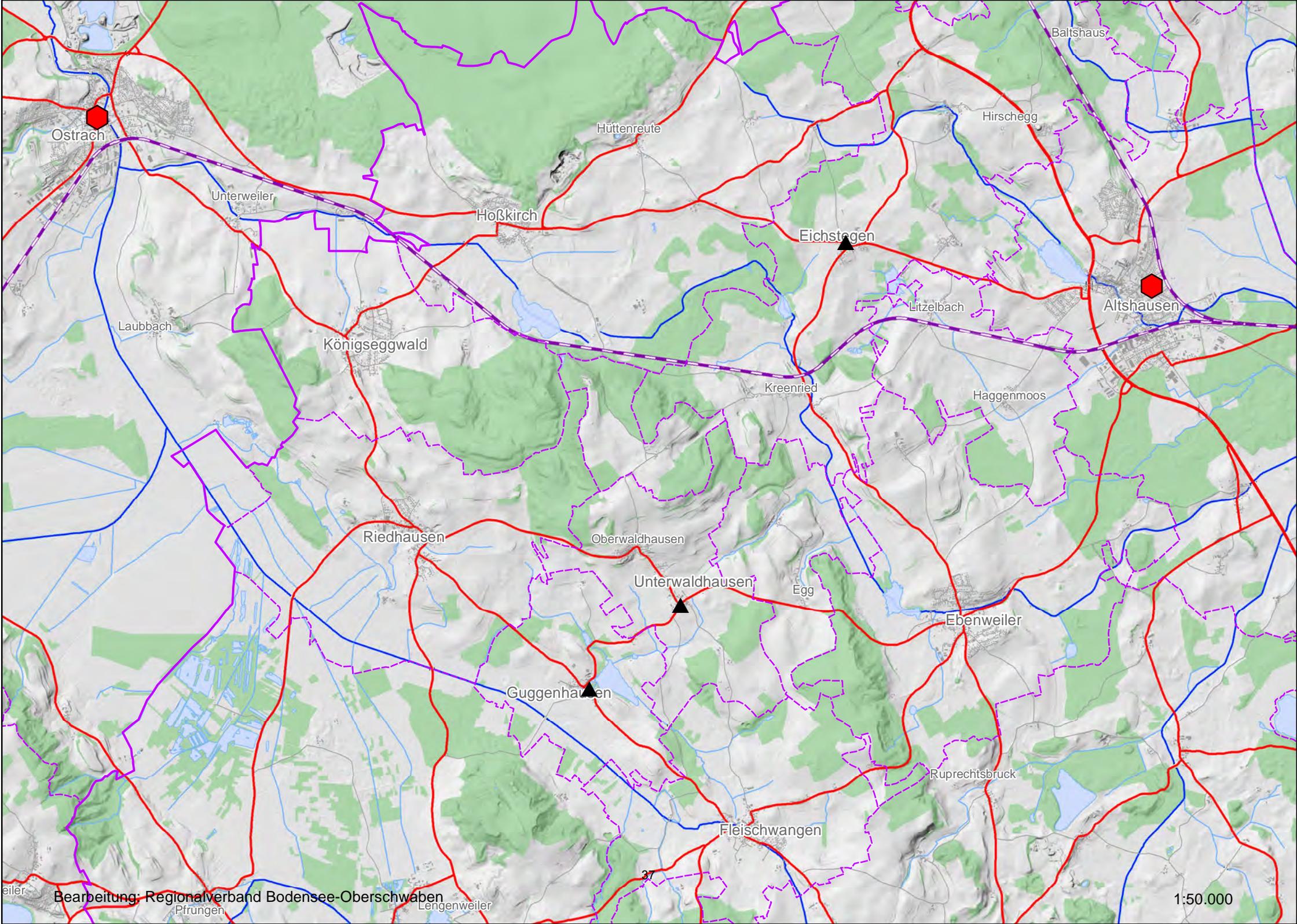
35

Heggelbach



Aulendorf

Bad Waldsee



Ostrach

Unterweiler

Hoßkirch

Hüttenreute

Eichstegen

Hirschegg

Baltshaus

Altshausen

Litzelbach

Laubbach

Königseggwald

Kreenried

Haggenmoos

Riedhausen

Oberwaldhausen

Unterwaldhausen

Egg

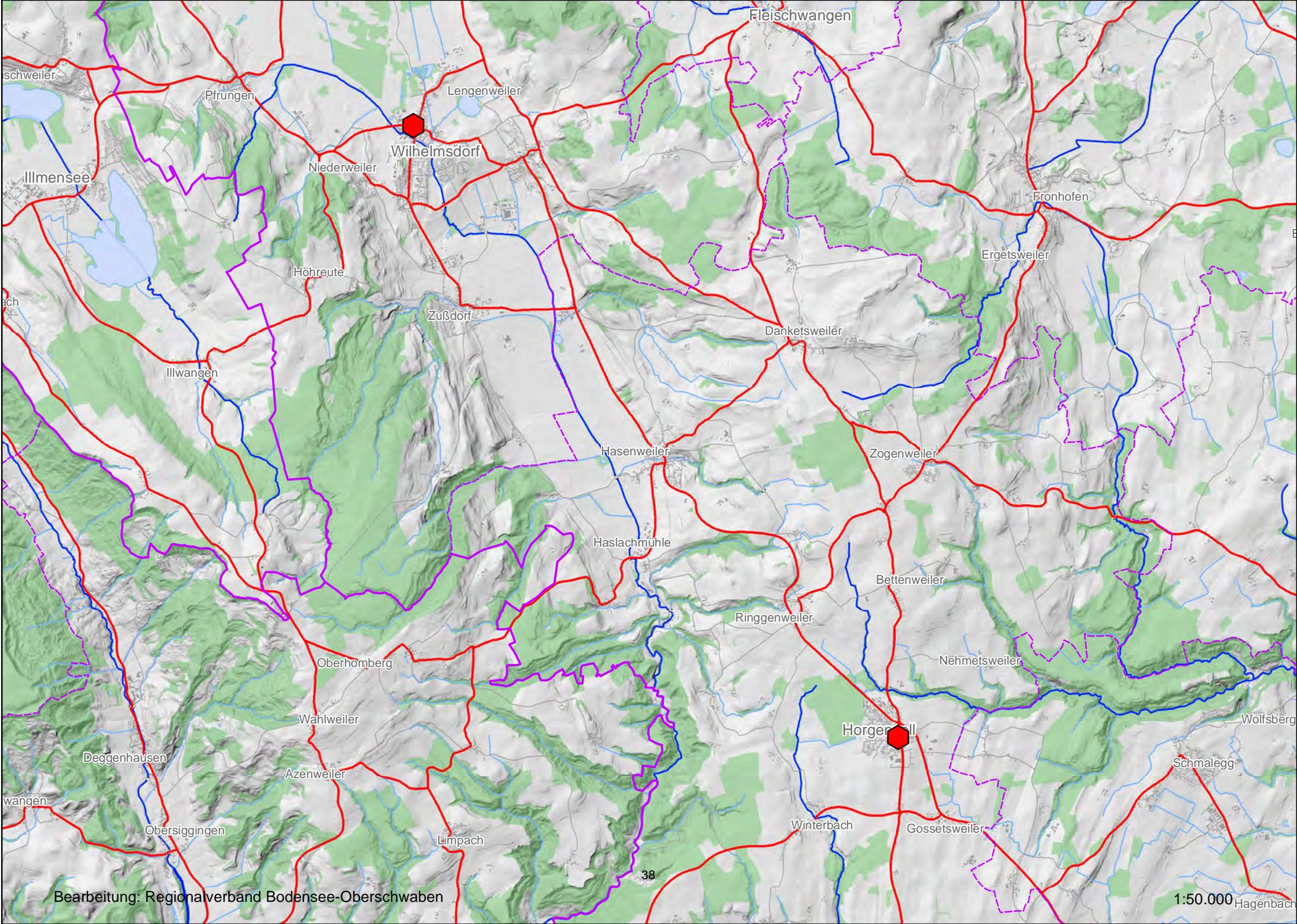
Ebenweiler

Guggenhausen

Ruprechtsbruck

Fleischwangen

37



schweiler

Pfrungen

Lengenweiler

Fleischwangen

Illmensee

Niederweiler

Wilhelmstdorf

Fronhofen

Höhreute

Zußdorf

Ergetsweiler

Illwangen

Danketsweiler

Hasenweiler

Zogenweiler

Haslachmühle

Bettenweiler

Ringgenweiler

Nehmetsweiler

Oberhomberg

Wahlweiler

Horger Ill

Wolfsberg

Deggenhausen

Azenweiler

Schmalegg

wangen

Obersiggingen

Limpach

Winterbach

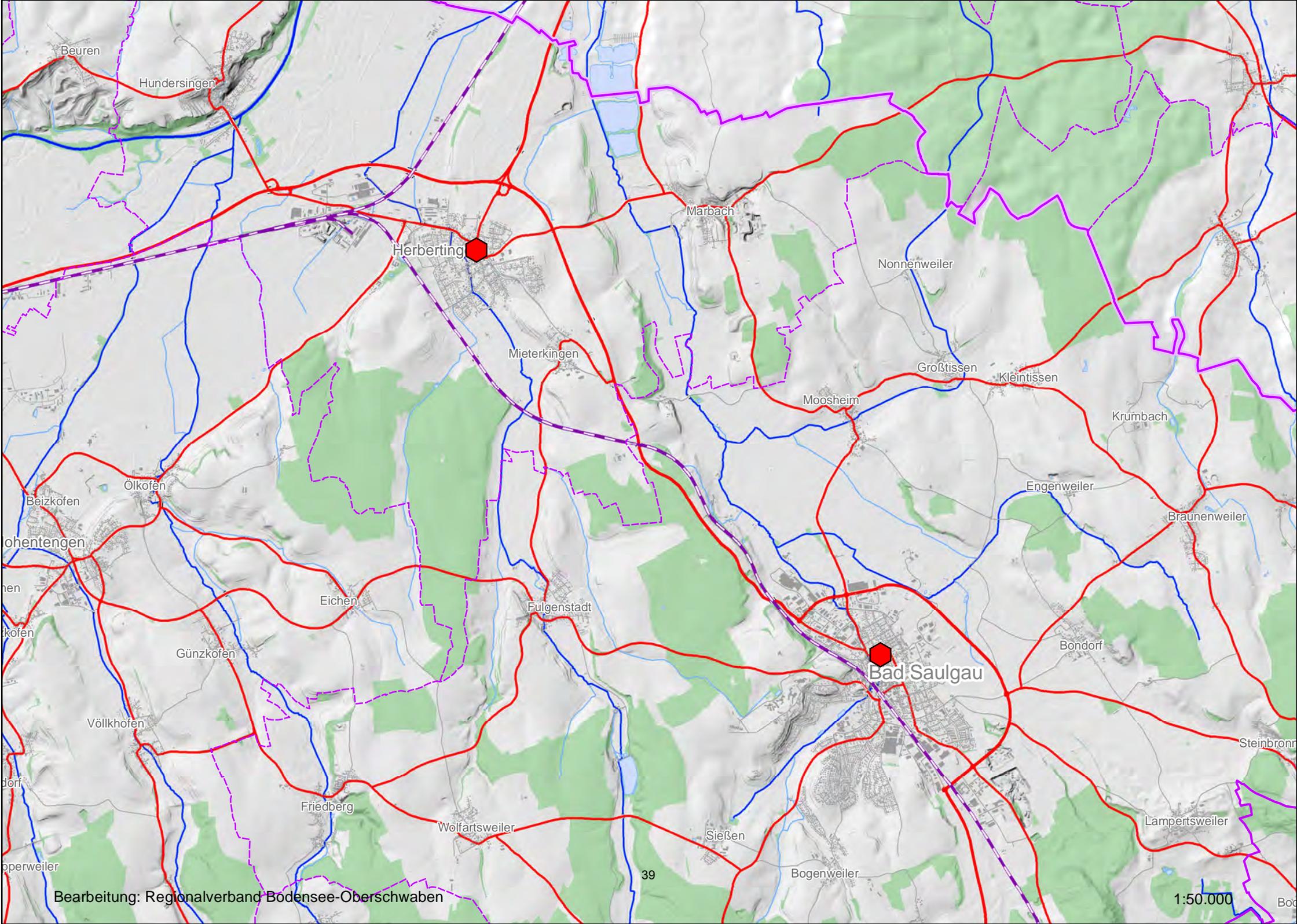
Gossetsweiler

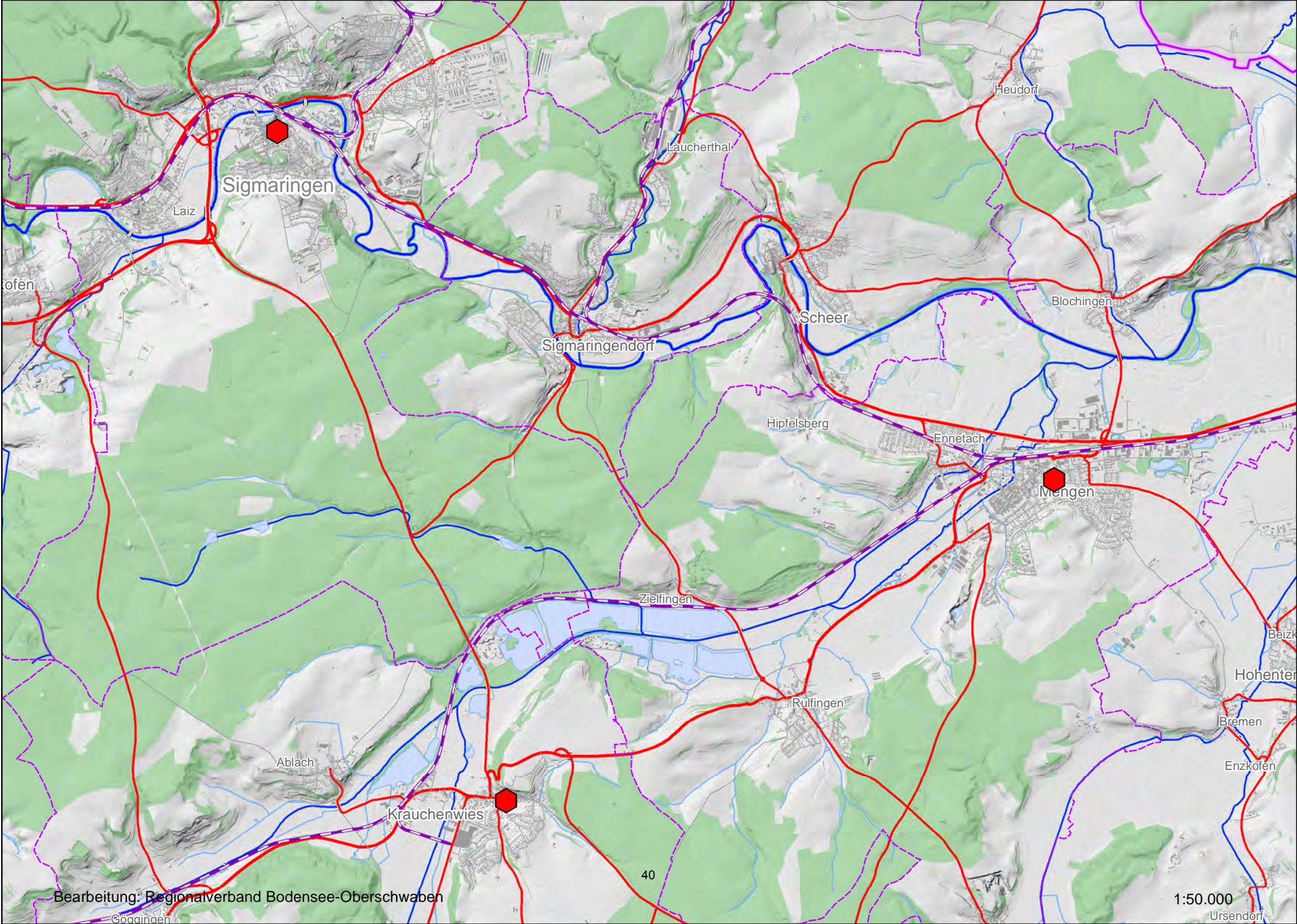
Bearbeitung: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

38

1:50.000

Hagenbach





Sigmaringen

Laiz

Laucherthal

Heudorf

Blochingen

Scheer

Sigmaringendorf

Hipfelsberg

Ennetach

Mengen

Ziefingen

Ablach

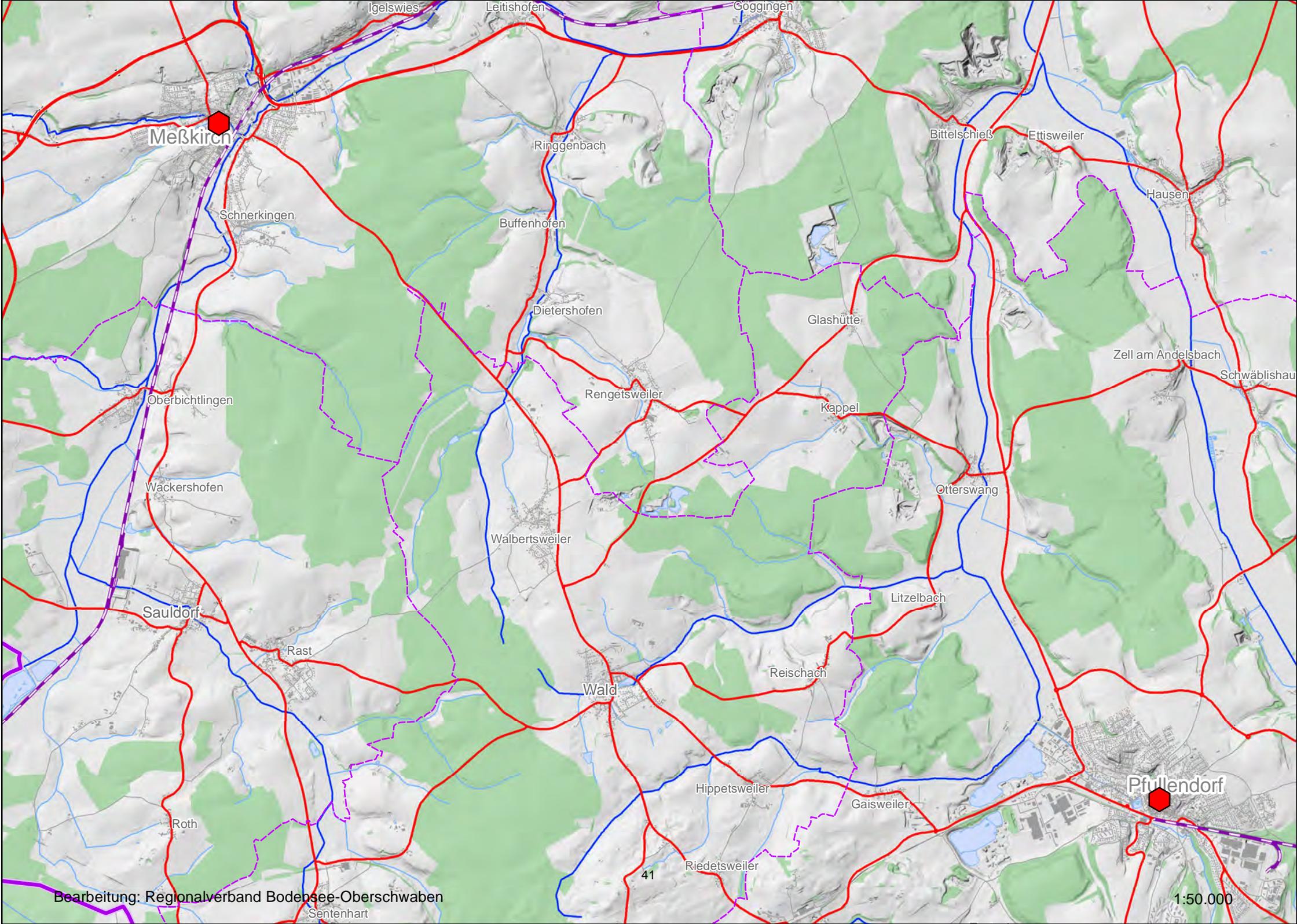
Krauchenwies

Rulfingen

Bremen

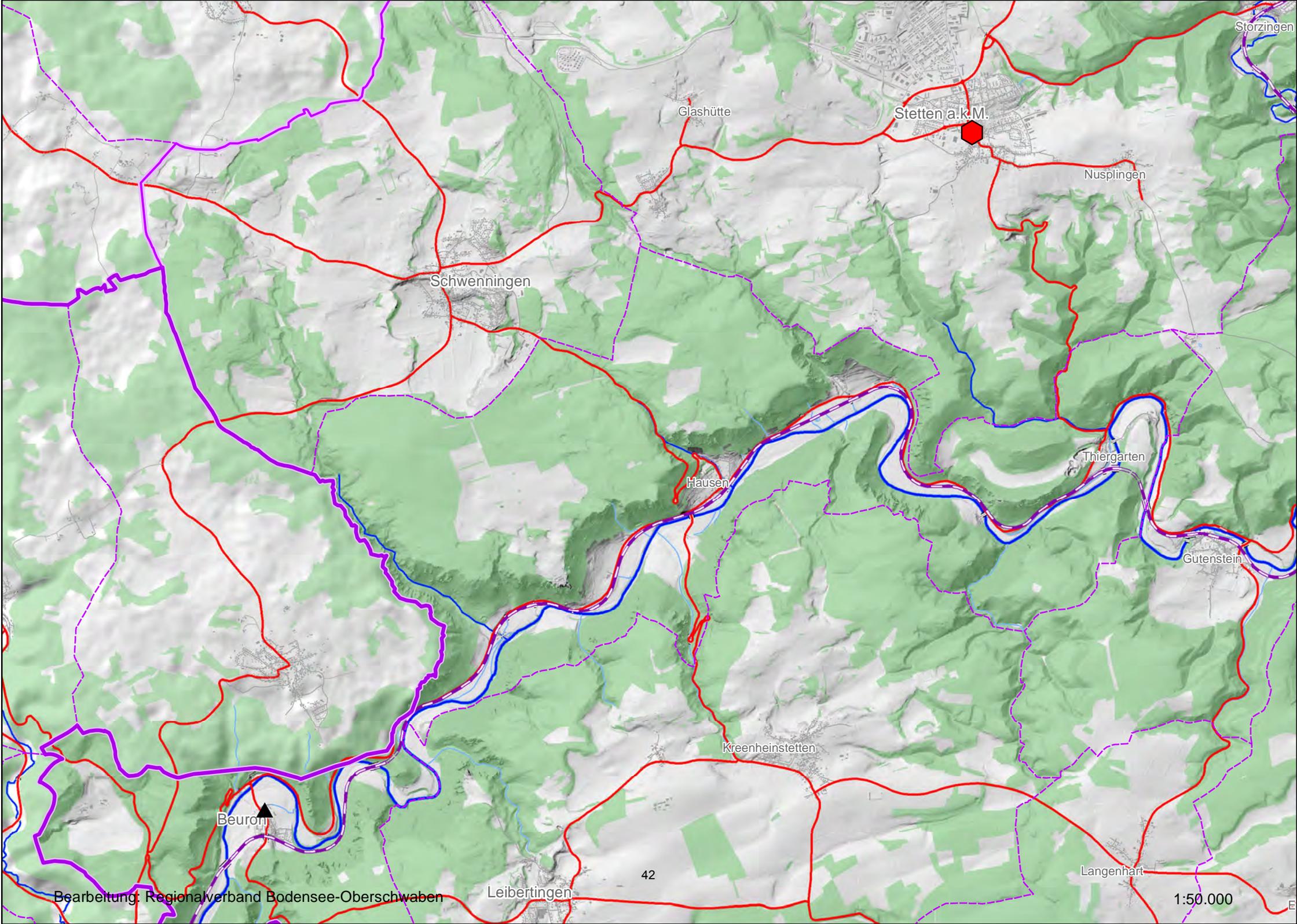
Enzkofen

40



Meßkirch

Pfullendorf



Storzingen

Glaschütte

Stetten a.k.M.

Nusplingen

Schwenningen

Hausen

Thiergarten

Gutenstein

Kreenheinstetten

Beuron

Bearbeitung: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

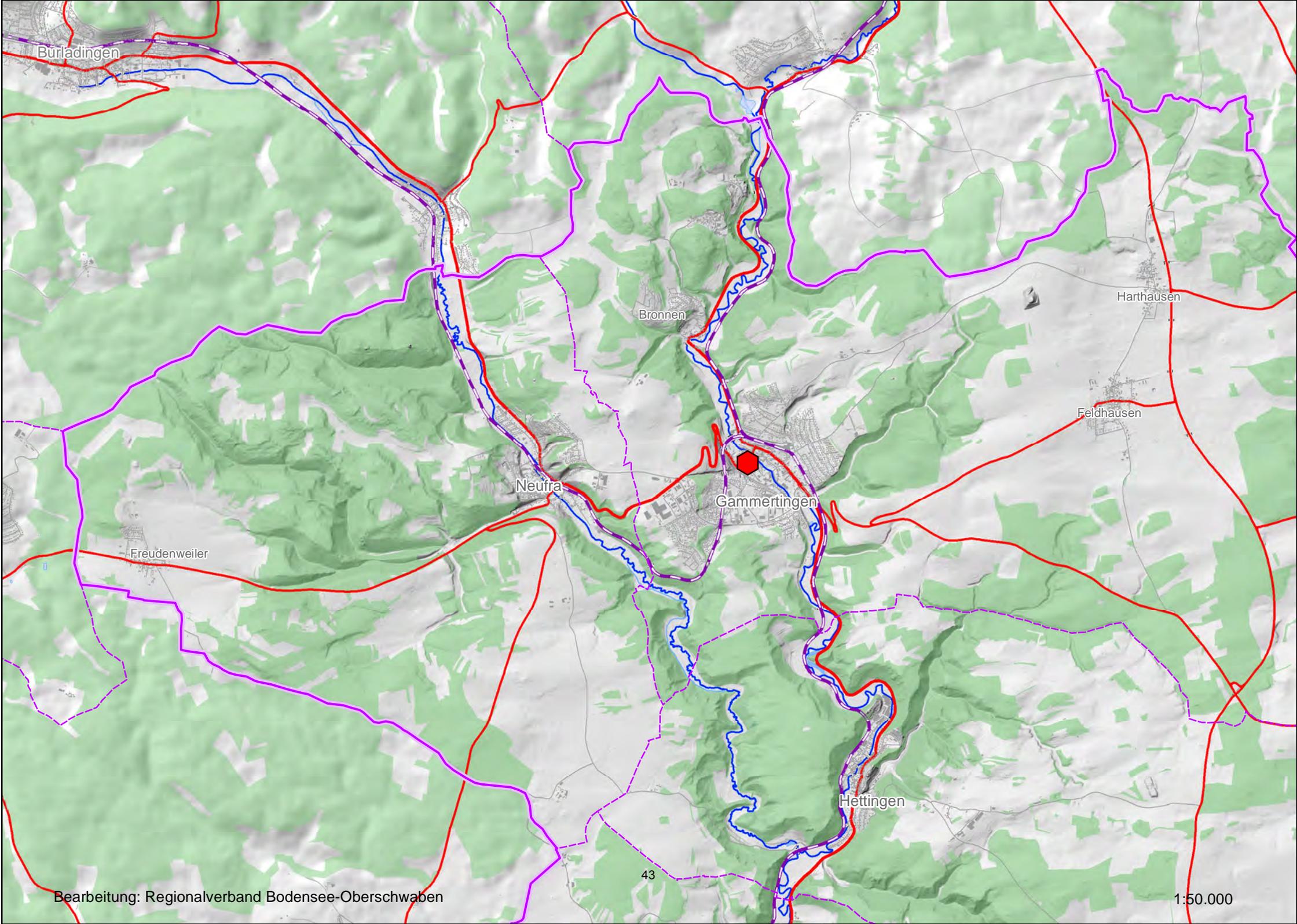
Leibertingen

42

Langenhart

1:50.000

E



Burladingen

Bronnen

Harthausen

Feldhausen

Neutra

Gammertingen

Freudenweiler

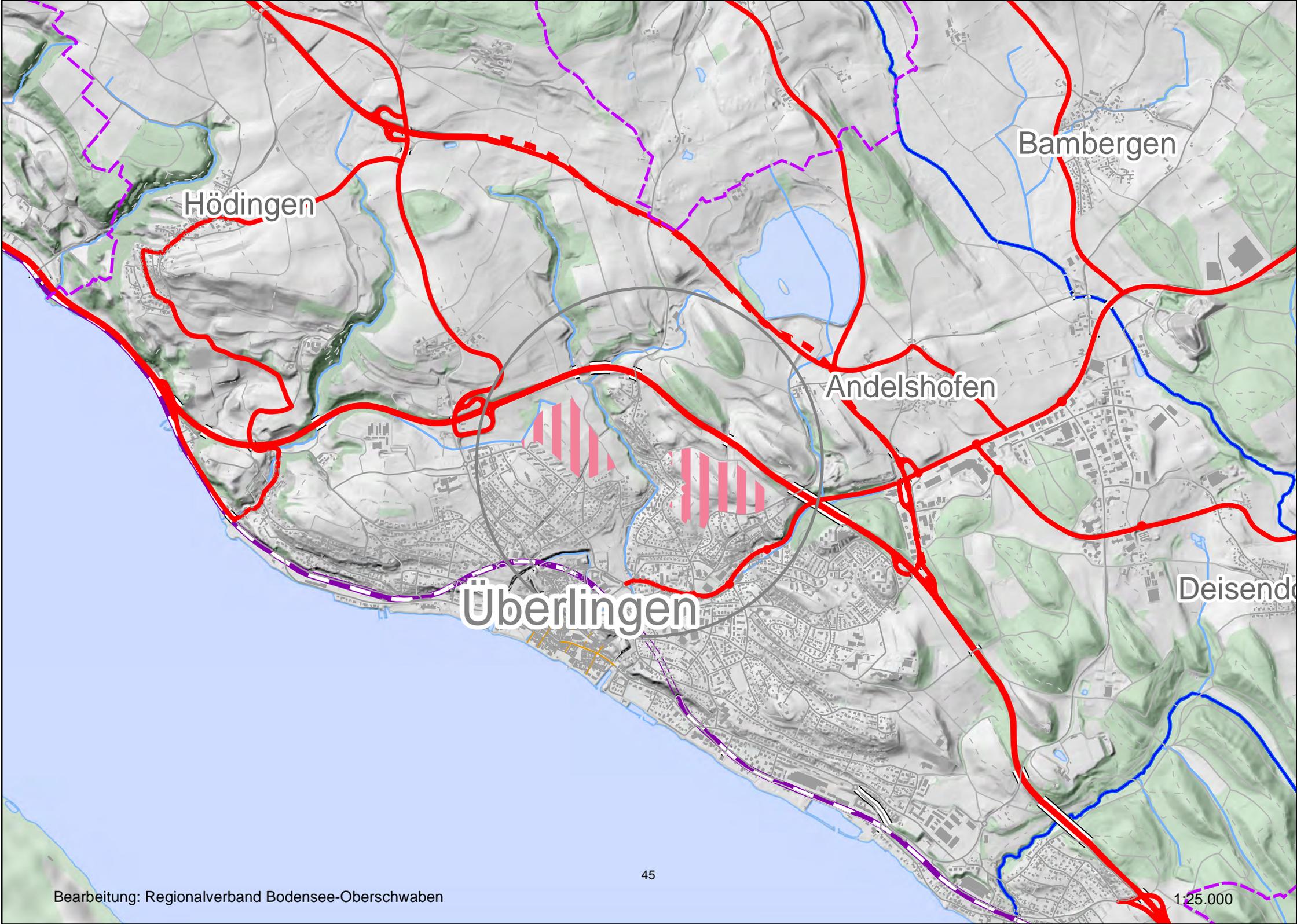
Hettingen

43

# Anlage 4

## Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Standort	Seite
4.1 Überlingen	45
4.2 Friedrichshafen	46
4.3 Tettnang	47
4.4 Ravensburg (Sickenried)	48
4.5 Ravensburg (Weststadt)	49
4.6 Weingarten	50
4.7 Wangen	51
4.8 Isny	52
4.9 Leutkirch	53
4.10 Bad Saulgau	54
4.11 Sigmaringen	55
4.12 Meßkirch	56
4.13 Pfullendorf	57



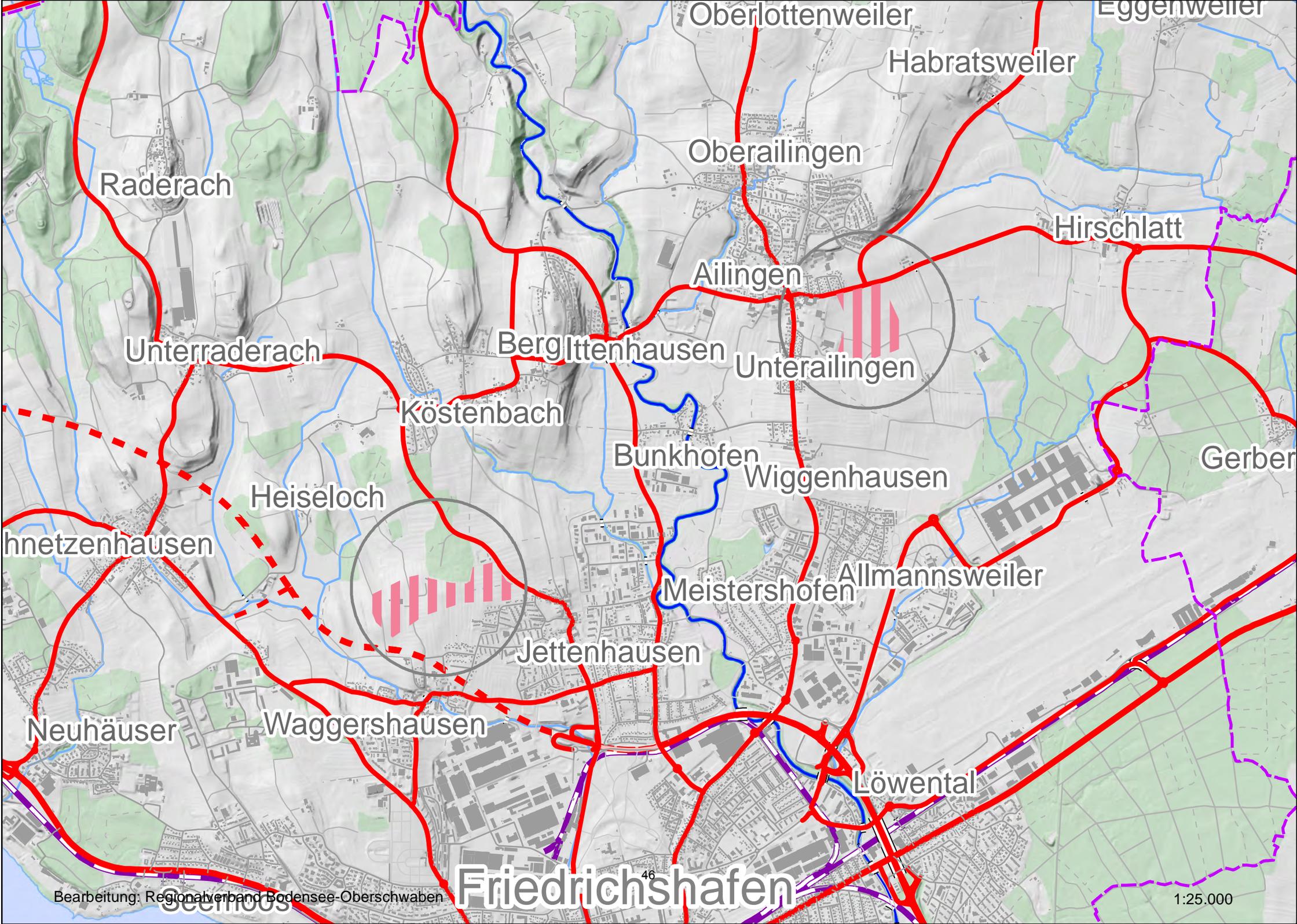
Hödingen

Bambergen

Andelshofen

Überlingen

Deisend



Oberlottenweiler

Eggenweiler

Habratsweiler

Oberailingen

Raderach

Hirschlatt

Ailingen

Unterraderach

Berglittenhausen

Unterailingen

Köstenbach

Bunkhofen

Wiggenhausen

Gerber

Heiseloch

hnetzenhausen

Allmannsweiler

Meistershofen

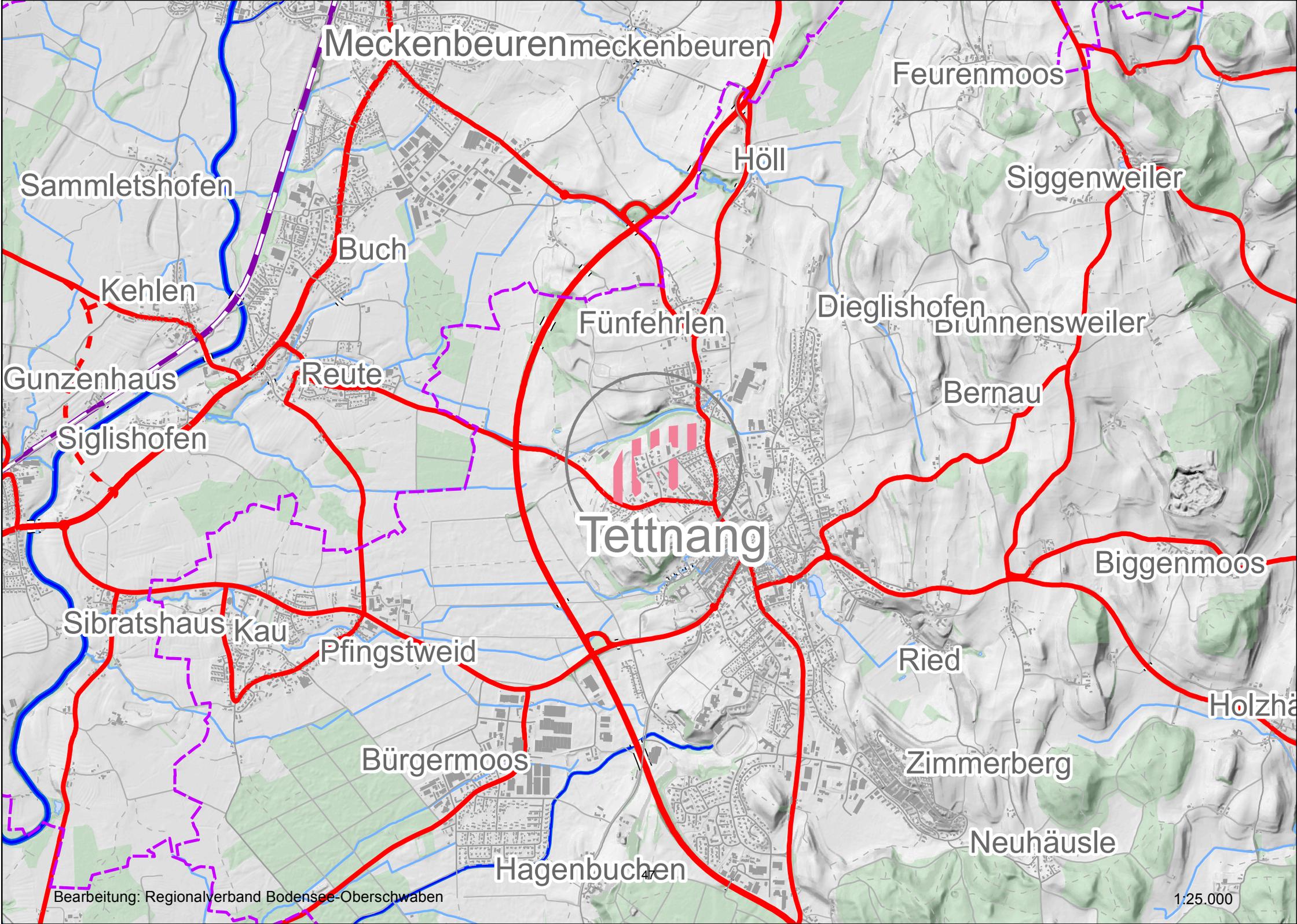
Jettenhausen

Neuhäuser

Waggershausen

Löwental

Friedrichshafen



Meckenbeurenmeckenbeuren

Feurenmoos

Sammlerhofen

Höll

Siggenweiler

Buch

Kehlen

Fünfehlen

Dieglshofen

Brunnensweiler

Gunzenhaus

Reute

Bernau

Siglishofen

Tett nang

Biggenmoos

Sibratshaus Kau

Pfingstweid

Ried

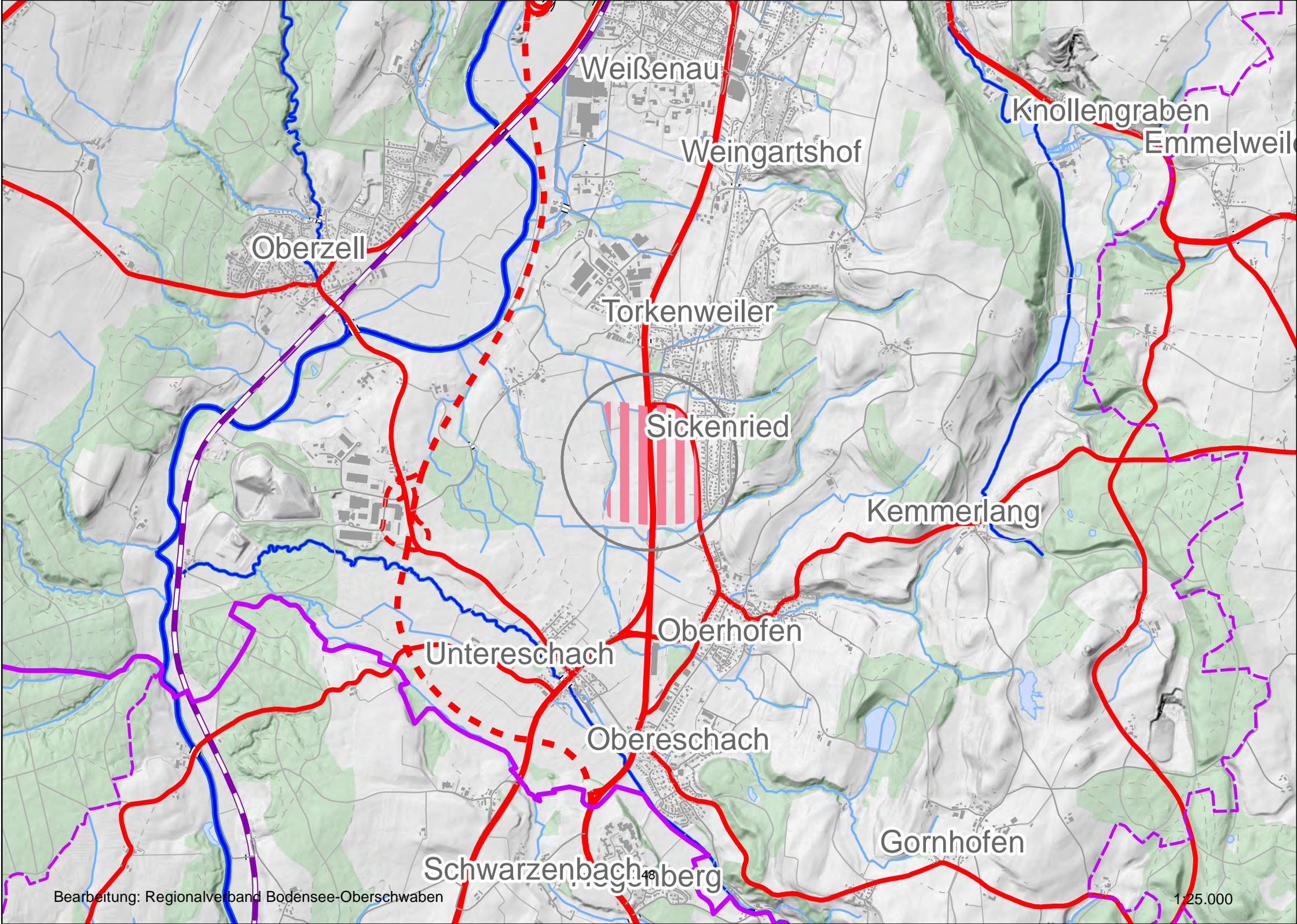
Holzhausen

Bürgermoos

Zimmerberg

Neuhäusle

Hagenbuchen



Weißenau

Weingartshof

Knollengraben

Emmelweil

Oberzell

Torkenweiler

Sickenried

Kemmerlang

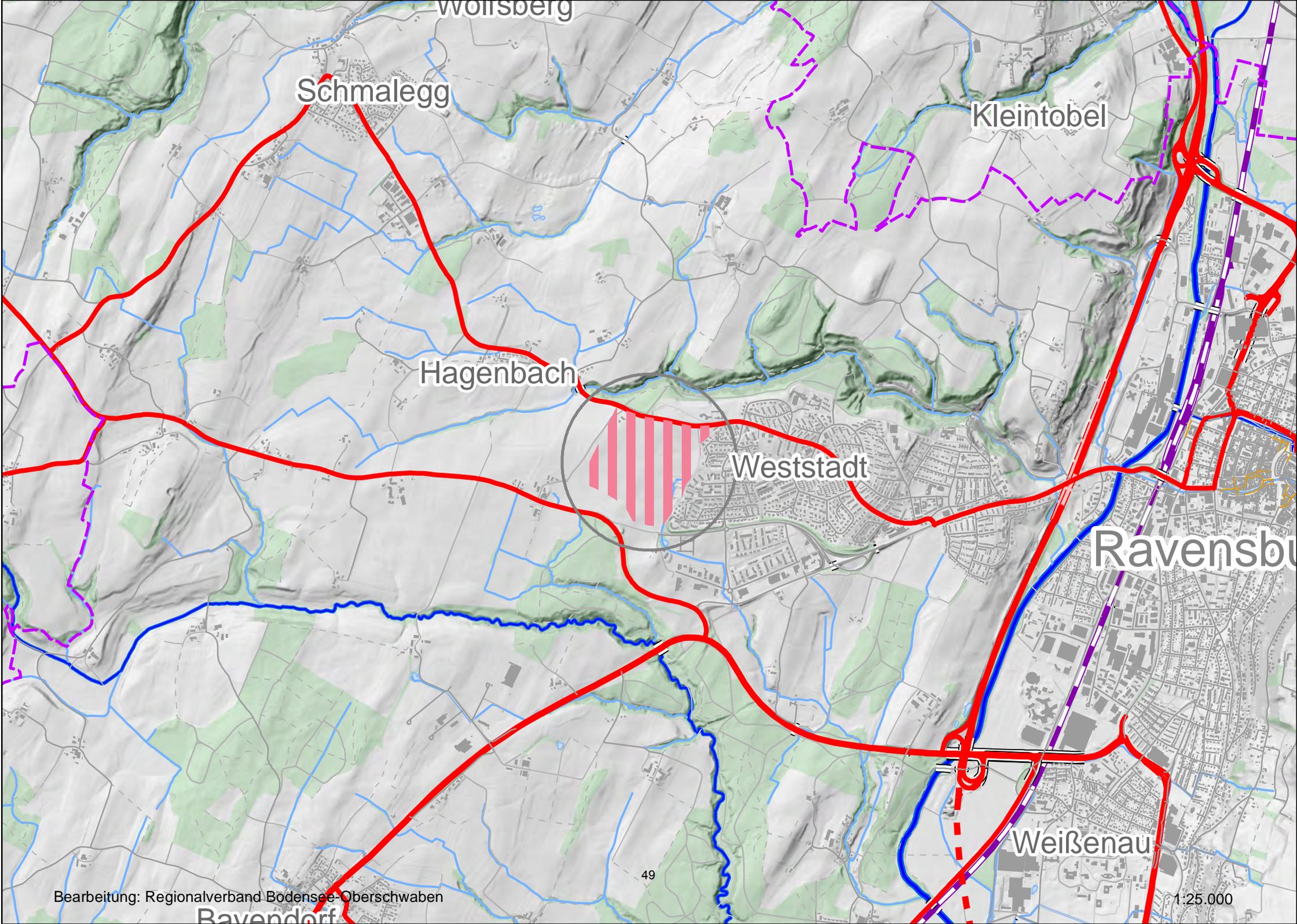
Untereschach

Oberhofen

Obereschach

Gornhofen

Schwarzenbach



Schmalegg

Hagenbach

Weststadt

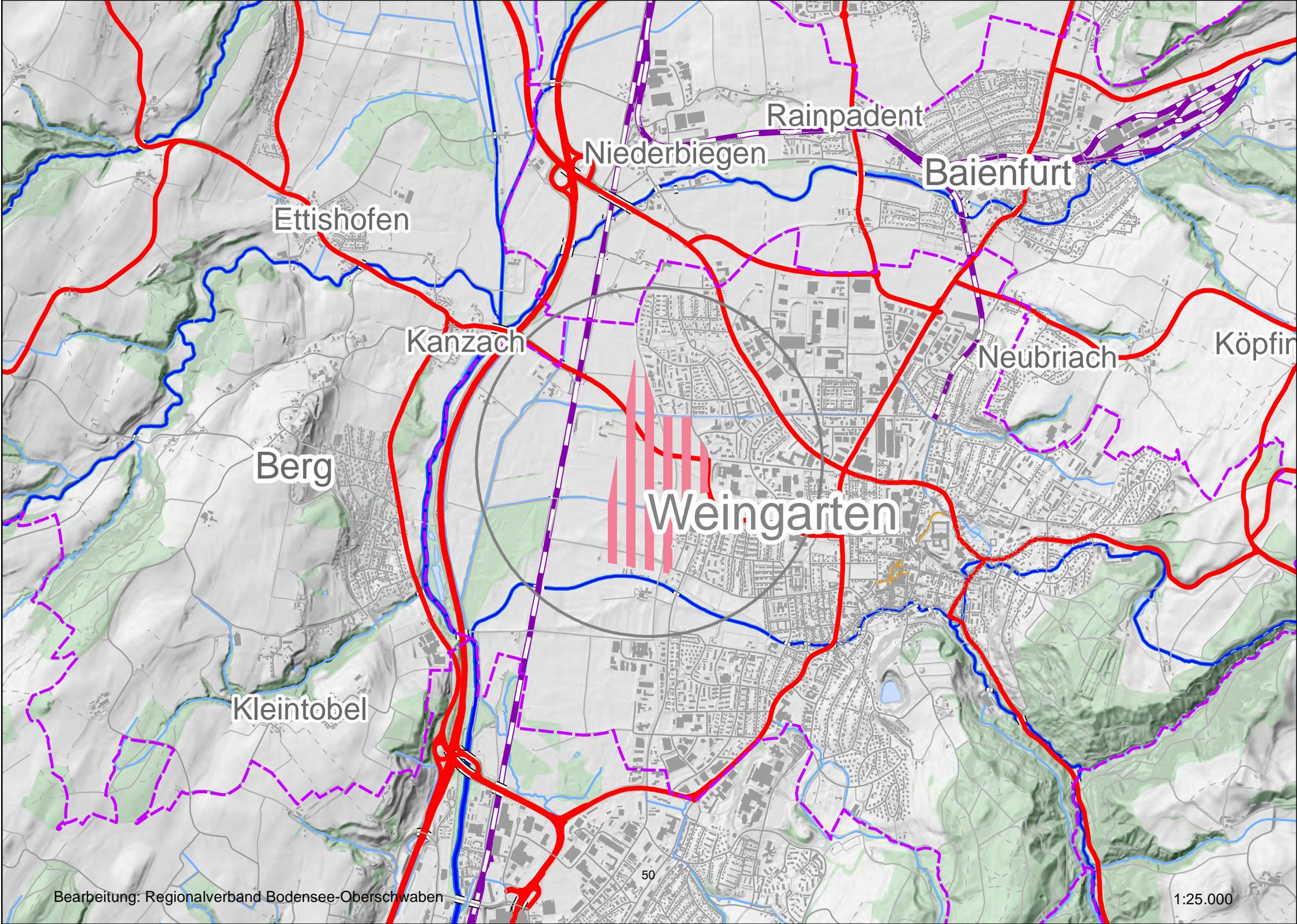
Kleintobel

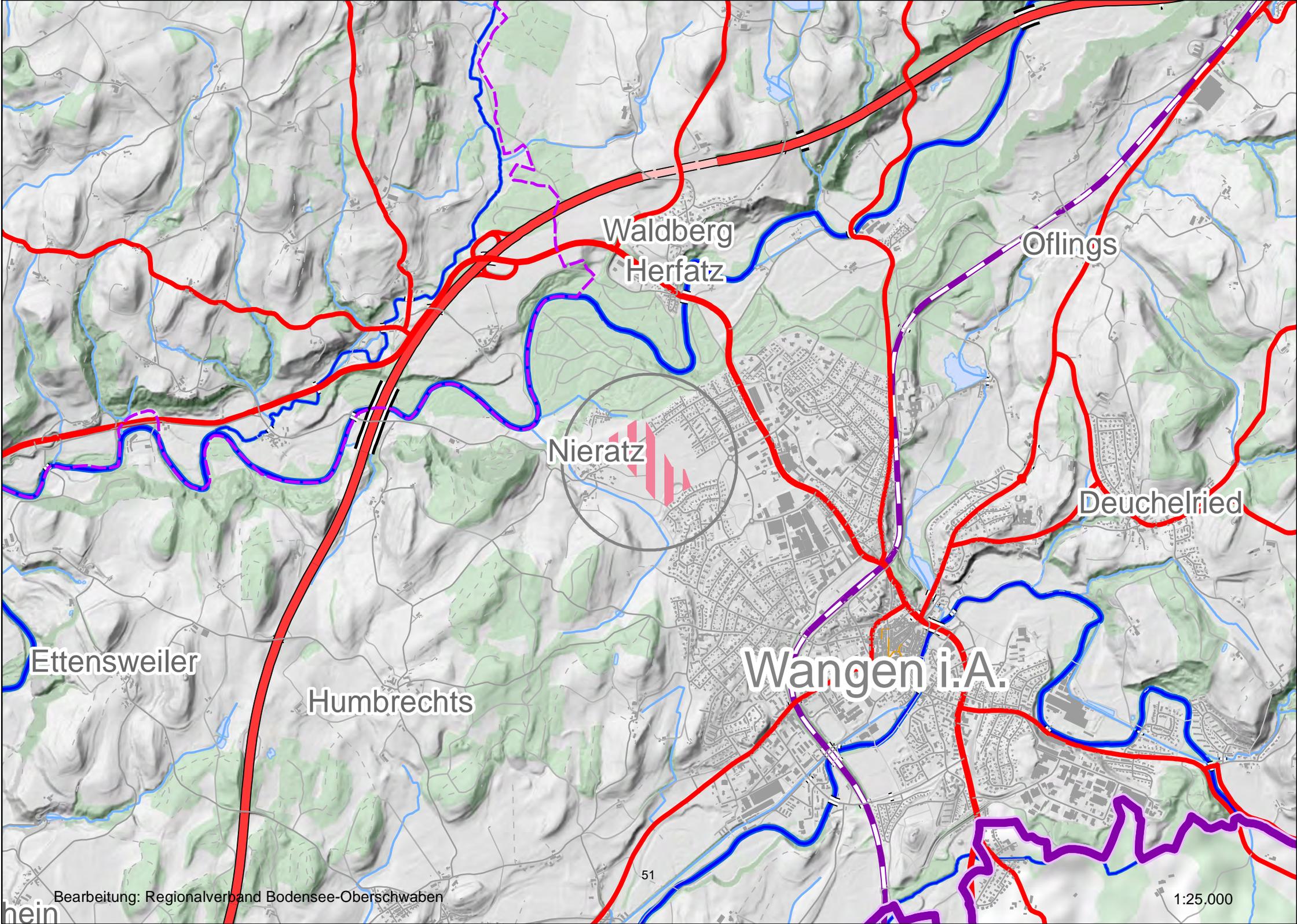
Ravensburg

Weißenau

Wollersberg

Bayendorf





Waldberg  
Herfatz

Oflings

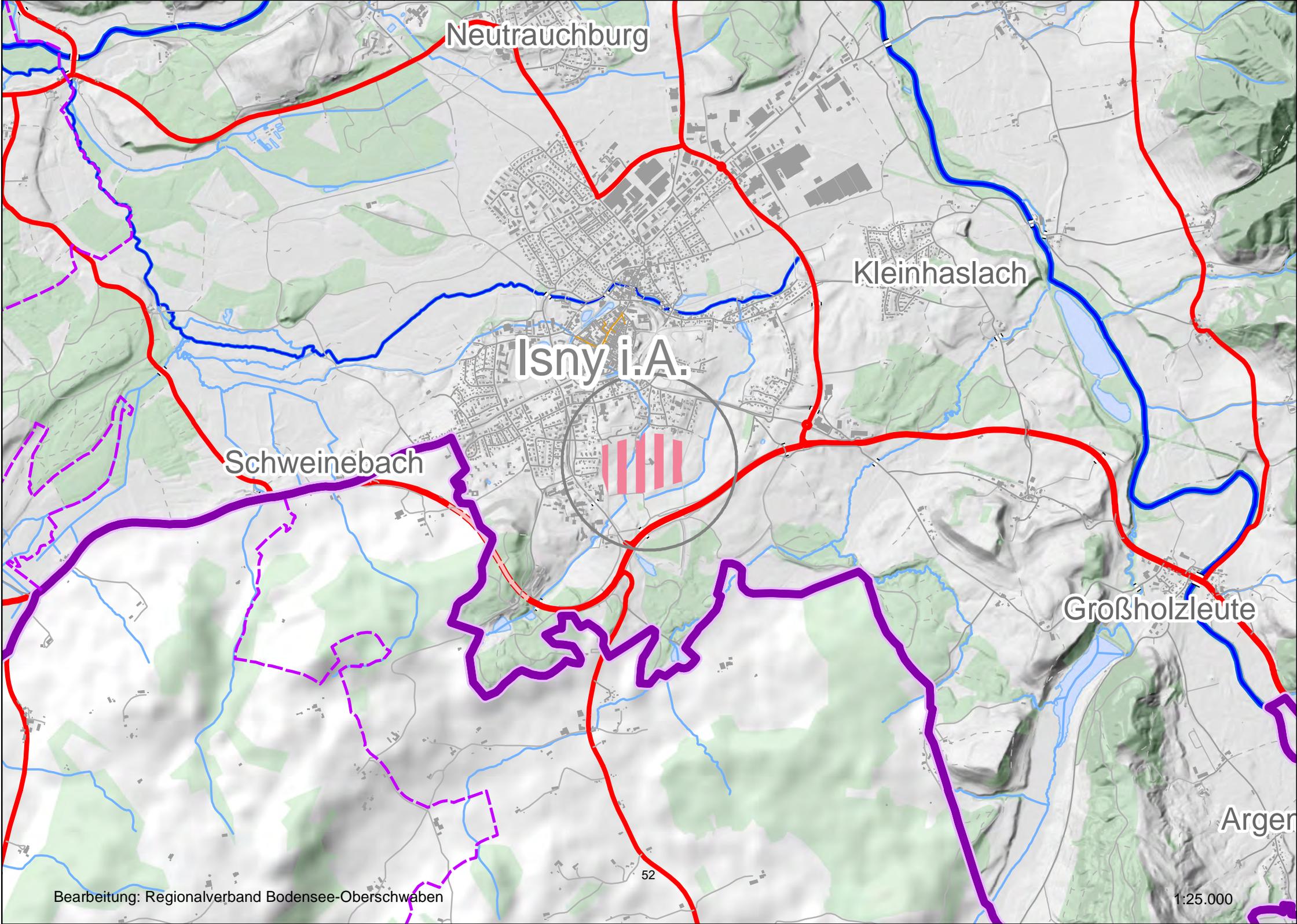
Nieratz

Deuchelried

Wangen i.A.

Humbrechts

Ettensweiler



Neutrauchburg

Kleinhaslach

Isny i.A.

Schweinebach

Großholzleute

Argersheim

Reichenhofen

Haid

Leutkirch i.A.

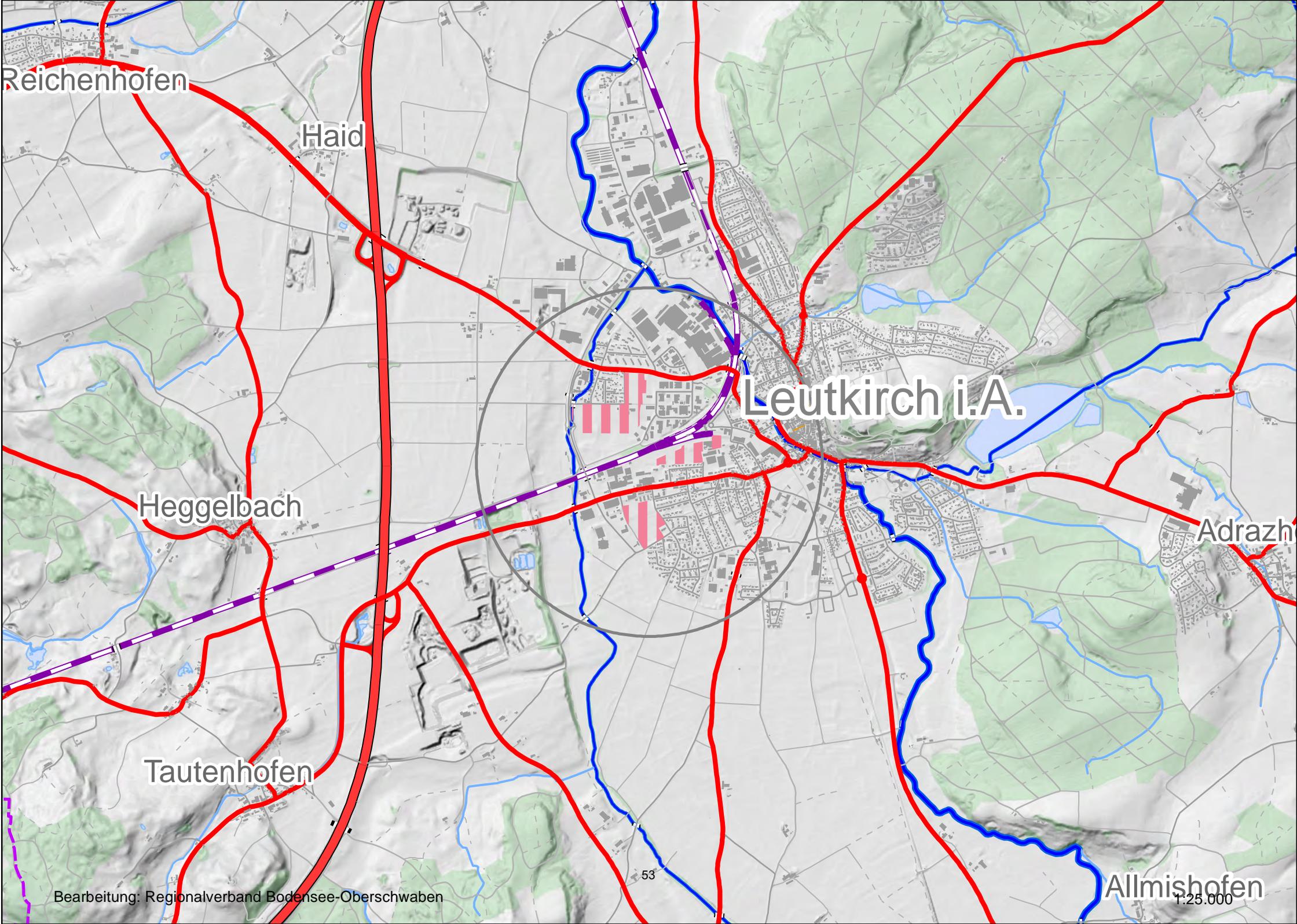
Heggelbach

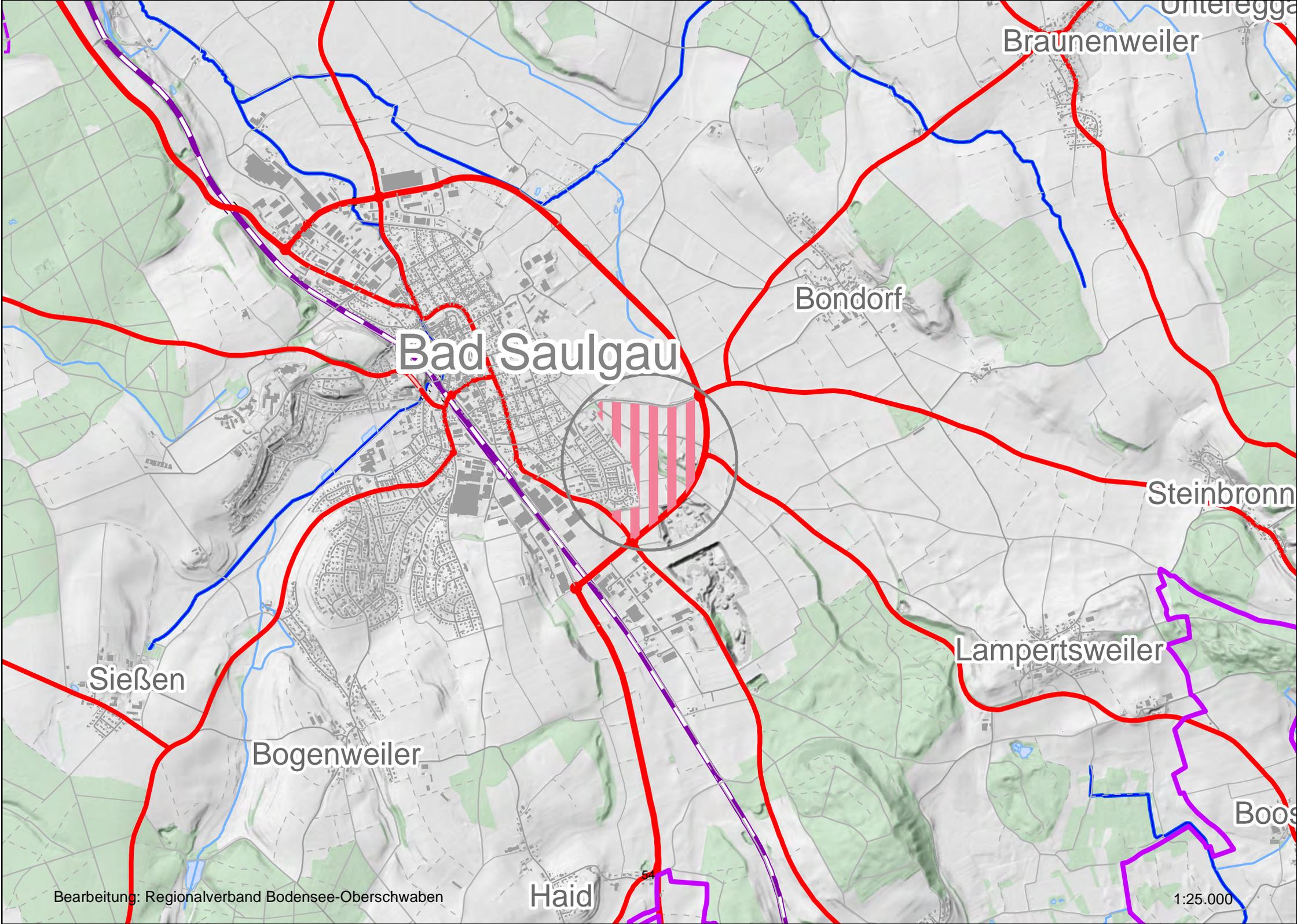
Adrazh

Tautenhofen

Allmishofen

53





Bad Saulgau



Braunenweiler

Bondorf

Steinbronn

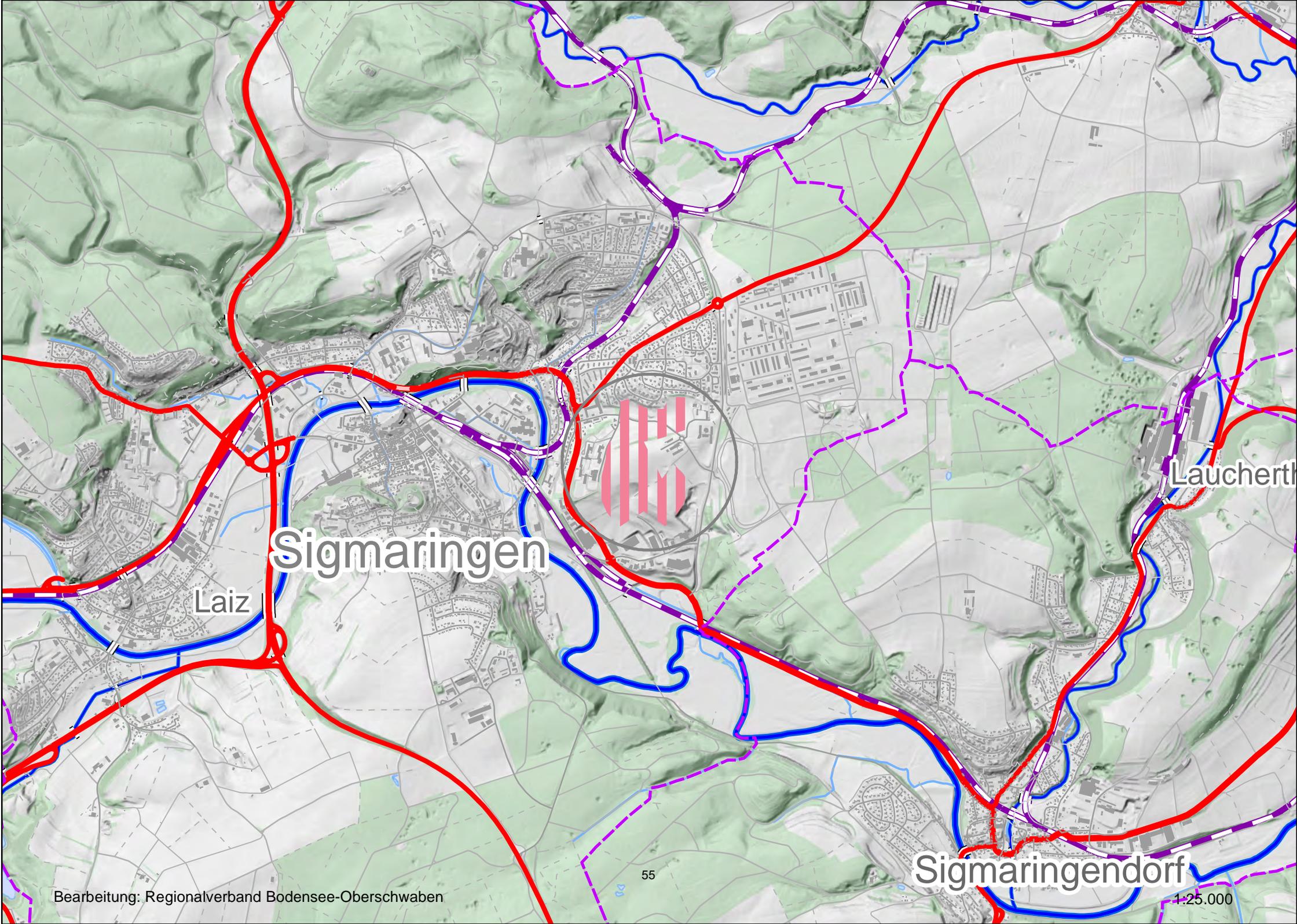
Lampertsweiler

Sießén

Bogenweiler

Boos

Haid

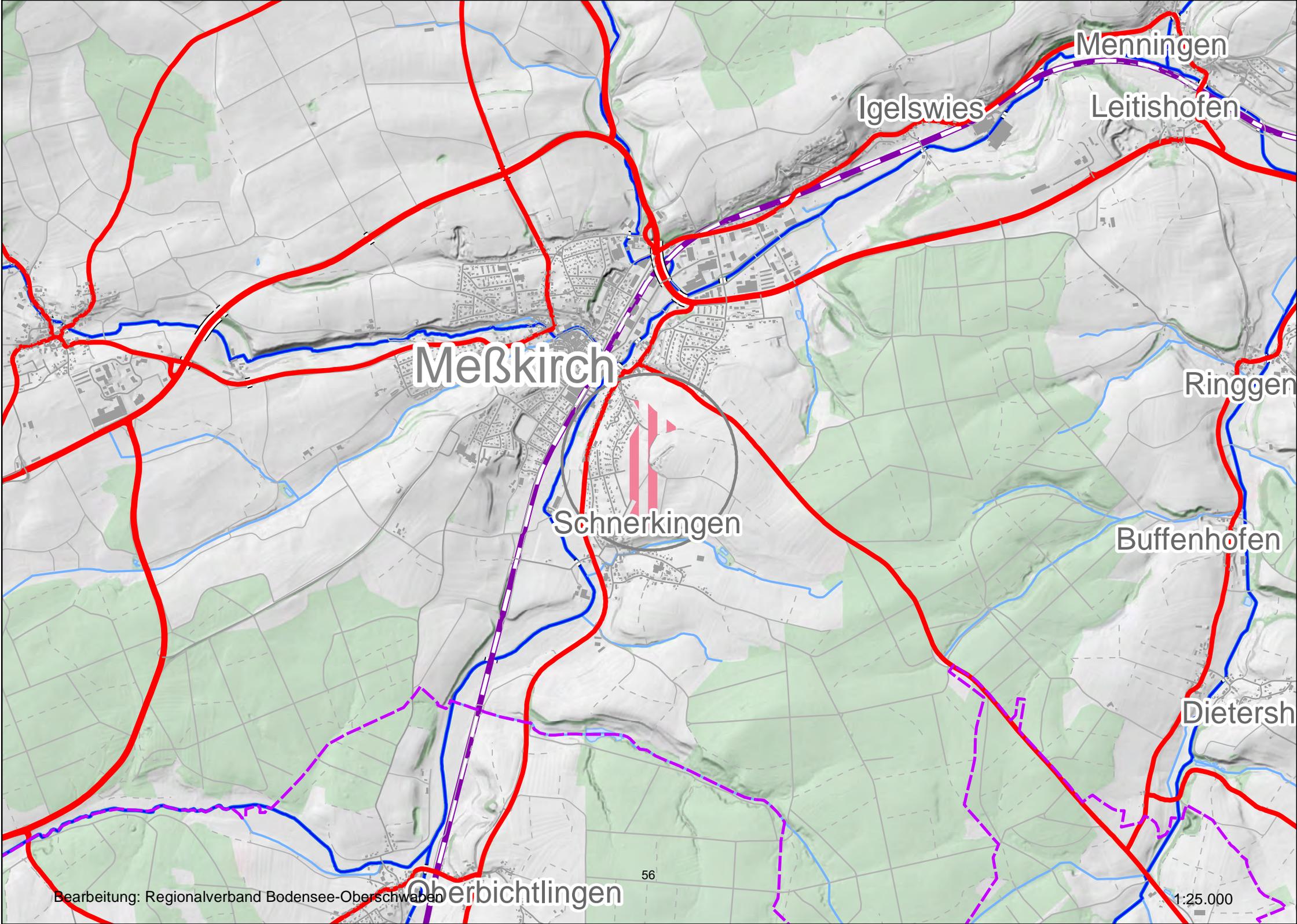


Sigmaringen

Laiz

Lauchertsh

Sigmaringendorf



Meßkirch

Schnerkingen

Igelswies

Menningen

Leitishofen

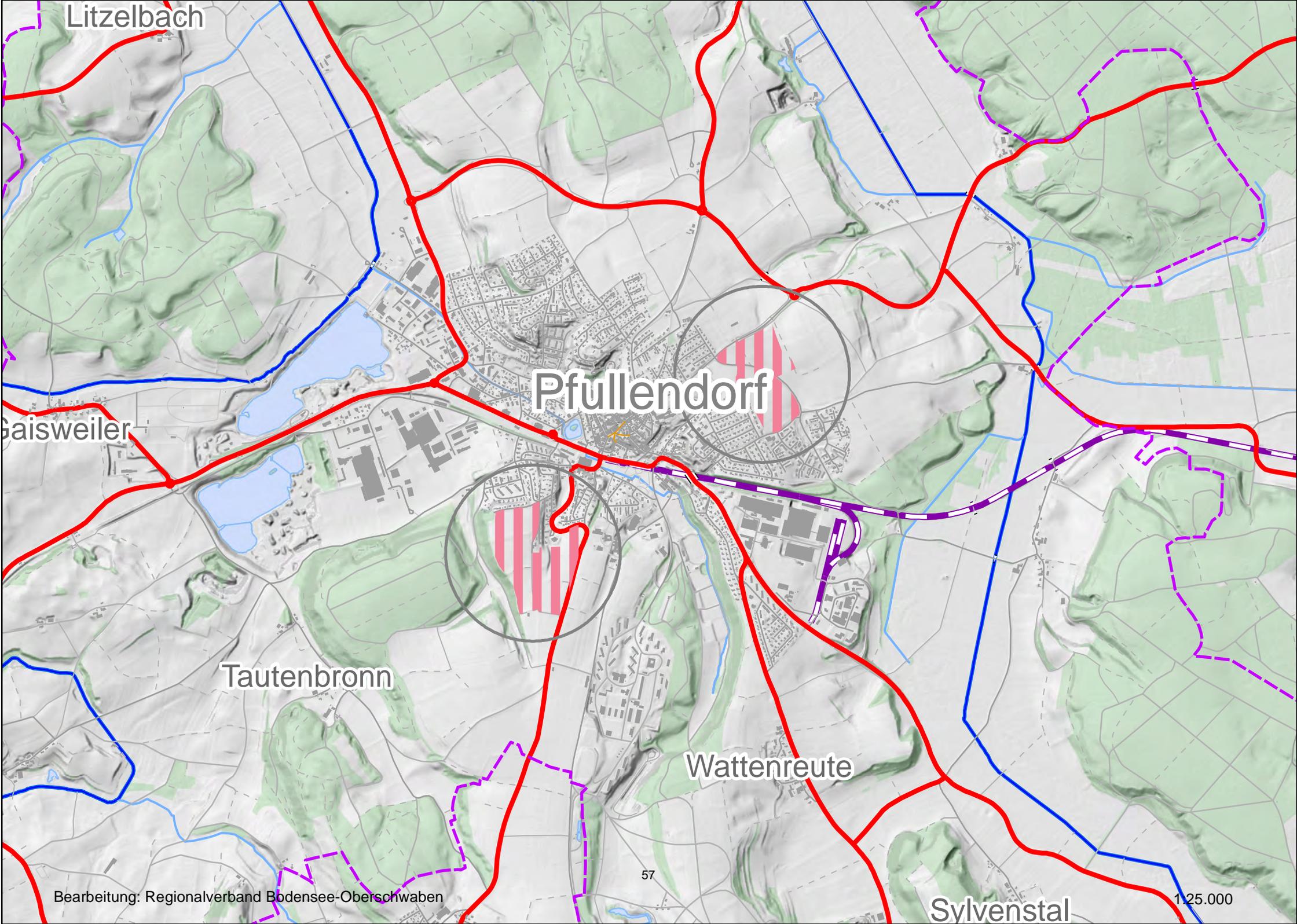
Ringgen

Buffenhofen

Dietersh

Oberbichtlingen

56



Pfullendorf

Litzelbach

Gaisweiler

Tautenbronn

Wattenreute

Sylvenstal

Bearbeitung: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

57

125.000