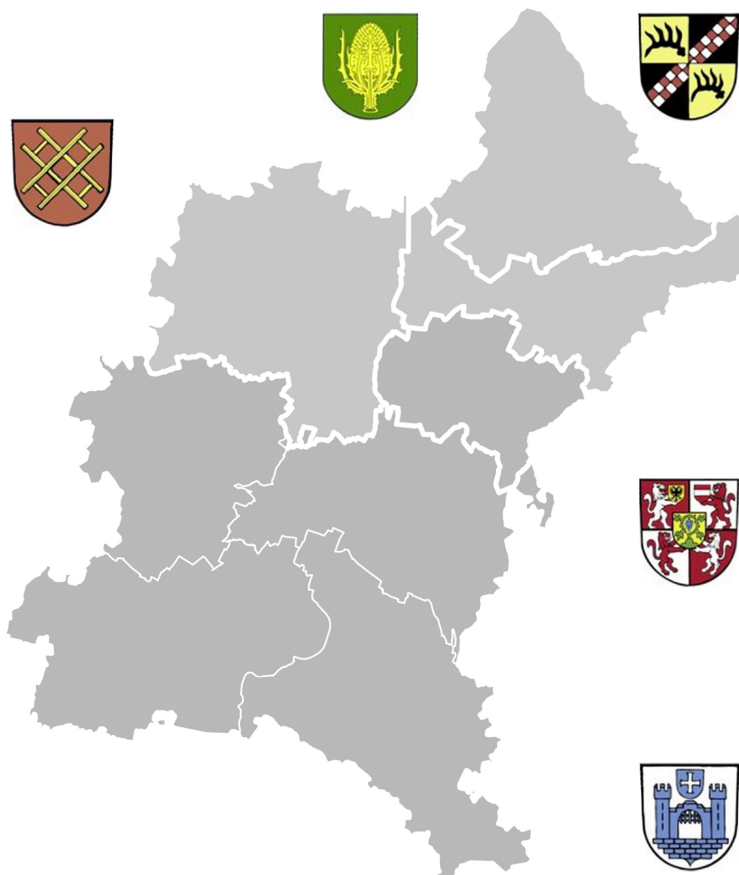




# Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2040

Vorentwurf – Begründung Teil A



Auftraggeber:

Gemeindeverband  
Mittleres Schussental

Planer:

**KRISCH**PARTNER

Architekten BDA

Stadtplaner SRL

Reutlinger Straße 4

72072 Tübingen

T 07071 9148-0

F 07071 9148-30

11. Mai 2026

|           |                                                                          |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A1</b> | <b>EINFÜHRUNG .....</b>                                                  | <b>11</b> |
| 1.        | AUFGABEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....                                   | 11        |
| 2.        | RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND RECHTSCHARAKTER.....                           | 12        |
| 3.        | BISHERIGE FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....                                   | 12        |
| 4.        | ERFORDERNIS UND AUFGABEN DER FNP-NEUAUFSTELLUNG .....                    | 13        |
| 5.        | GELTUNGSBEREICH.....                                                     | 16        |
| 6.        | PLANUNGSABLAUF .....                                                     | 18        |
| 7.        | VERFAHREN .....                                                          | 20        |
| <b>A2</b> | <b>BISHERIGE ENTWICKLUNG UND BESTAND.....</b>                            | <b>21</b> |
| 1.        | PLANUNGSGEBIET .....                                                     | 21        |
| 2.        | NATURRÄUMLICHE EINHEITEN .....                                           | 22        |
| 3.        | MORPHOLOGIE, TOPOGRAFIE UND LANDSCHAFTSBILD .....                        | 24        |
| 4.        | SIEDLUNGSGESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG .....                                | 26        |
| 4.1       | <i>Baienfurt.....</i>                                                    | <i>26</i> |
| 4.2       | <i>Baindt.....</i>                                                       | <i>27</i> |
| 4.3       | <i>Berg.....</i>                                                         | <i>28</i> |
| 4.4       | <i>Ravensburg .....</i>                                                  | <i>29</i> |
| 4.5       | <i>Weingarten.....</i>                                                   | <i>30</i> |
| 5.        | GEMEINBEDARF/ZENTRALÖRTLICHE EINRICHTUNGEN .....                         | 32        |
| 5.1       | <i>Verwaltung.....</i>                                                   | <i>32</i> |
| 5.2       | <i>Kulturelle Einrichtungen/Religion .....</i>                           | <i>32</i> |
| 5.3       | <i>Bildungseinrichtungen.....</i>                                        | <i>34</i> |
| 5.4       | <i>Soziale Einrichtungen (Krankenhaus/Seniorenheim) .....</i>            | <i>38</i> |
| 5.5       | <i>Sporteinrichtungen und Friedhöfe.....</i>                             | <i>39</i> |
| 6.        | EINZELHANDEL.....                                                        | 41        |
| 6.1       | <i>Einzelhandels- und Versorgungssituation .....</i>                     | <i>41</i> |
| 6.1.1     | Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche Ravensburg ..... | 42        |
| 6.1.1.1   | Nicht integrierte Einzelhandelskonzentrationen Ravensburg.....           | 43        |
| 6.1.2     | Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche Weingarten ..... | 43        |
| 6.1.2.1   | Nicht integrierte Einzelhandelskonzentrationen Weingarten .....          | 44        |
| 6.1.3     | Nahversorgung in Baindt, Baienfurt und Berg .....                        | 45        |
| 7.        | SONDERNUTZUNGEN .....                                                    | 45        |
| 8.        | VERKEHR .....                                                            | 47        |

|           |                                                            |           |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.1       | Hauptverkehrsstraßennetz.....                              | 47        |
| 8.2       | Rad- und Fußverkehr .....                                  | 48        |
| 8.3       | Öffentlicher Verkehr .....                                 | 49        |
| 9.        | VER- UND ENTSORGUNG .....                                  | 53        |
| 9.1       | Wasserversorgung.....                                      | 53        |
| 9.2       | Abwasserbeseitigung .....                                  | 53        |
| 9.3       | Elektrizitätsversorgung und erneuerbare Energien .....     | 53        |
| 9.4       | Gasversorgung.....                                         | 54        |
| 9.5       | Abfallwirtschaft .....                                     | 54        |
| 10.       | SCHUTZGEBIETE, SCHUTZOBJEKTE, NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ..... | 55        |
| 10.1      | Denkmalschutz .....                                        | 55        |
| 10.1.1    | Kulturdenkmale.....                                        | 55        |
| 10.1.2    | Archäologische Denkmale .....                              | 56        |
| 10.1.3    | Naturdenkmale .....                                        | 58        |
| 10.2      | Natur- und Landschaftsschutz.....                          | 60        |
| 10.2.1    | Naturschutzgebiete .....                                   | 60        |
| 10.2.2    | Landschaftsschutzgebiete .....                             | 60        |
| 10.2.3    | Waldschutzgebiet .....                                     | 61        |
| 10.2.4    | Wasserschutzgebiet .....                                   | 62        |
| 10.2.5    | Besonders geschützte Biotope .....                         | 62        |
| 10.2.6    | Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete).....                     | 63        |
| 10.3      | Überschwemmungsgebiete .....                               | 64        |
| 10.4      | Luftverkehr .....                                          | 64        |
| 10.5      | Gasfernleitung .....                                       | 65        |
| 10.6      | Richtfunk .....                                            | 65        |
| 10.7      | Abbauflächen.....                                          | 65        |
| 10.8      | Altlasten, ehemalige Müllkippen .....                      | 66        |
| 10.9      | Bodenschutz.....                                           | 66        |
| <b>A3</b> | <b>PLANUNGSVORGABEN UND ZIELSETZUNGEN .....</b>            | <b>67</b> |
| 1.        | VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....              | 67        |
| 1.1       | Landesentwicklungsplan .....                               | 67        |
| 1.2       | Regionalplan Bodensee-Oberschwaben.....                    | 69        |
| 1.2.1     | Regionale Siedlungs- und Freiraumstruktur .....            | 69        |
| 1.2.2     | Oberflächennahe Rohstoffe .....                            | 74        |
| 1.2.2.1   | Vorranggebiete Rohstoffabbau.....                          | 74        |



|           |                                                                            |            |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.2.2.2   | Vorranggebiete Rohstoffsicherung .....                                     | 77         |
| 1.3       | <i>Teilregionalplan Erneuerbare Energien Bodensee-Oberschwaben</i> .....   | 79         |
| 1.3.1     | Vorbehaltsgebiete Freiflächenphotovoltaik .....                            | 79         |
| 1.3.2     | Vorranggebiete Windenergie .....                                           | 82         |
| 2.        | DER LANDSCHAFTSPLAN UND SEINE INTEGRATION IN DEN FNP .....                 | 84         |
| 3.        | STÄDTEBAULICH-RÄUMLICHES LEITBILD FÜR DEN GMS .....                        | 86         |
| 3.1       | <i>Leitlinien der nachhaltigen Stadtentwicklung</i> .....                  | 86         |
| 3.2       | <i>Zielbild Räumliche Entwicklung</i> .....                                | 87         |
| <b>A4</b> | <b>ÜBERBLICK ÜBER DIE TEILPROJEKTE DES GMS .....</b>                       | <b>91</b>  |
| 1.        | WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT MIT BEVÖLKERUNGSPROGNOSE (2019/2024/2026) ..... | 91         |
| 1.1       | <i>Bevölkerungsprognose GEWOS</i> .....                                    | 92         |
| 1.2       | <i>Prognosemethodik GEWOS und Unterschiede zur Landesprognose</i> .....    | 94         |
| 1.3       | <i>Wohnungsmarktprognose</i> .....                                         | 96         |
| 2.        | GEWERBEFLÄCHENKONZEPT MIT BEDARFSBERECHNUNG (2022) .....                   | 99         |
| 2.1       | <i>Prognosemethodik GIFPRO-Modell</i> .....                                | 100        |
| 2.2       | <i>Prognose Gewerbebauflächenbedarf</i> .....                              | 101        |
| 3.        | VERKEHRSENTWICKLUNGSPLAN (2021) .....                                      | 102        |
| 4.        | RADVERKEHRSKONZEPT (2021) .....                                            | 104        |
| 5.        | KLIMAMOBILITÄTSPLAN (2023) .....                                           | 107        |
| 5.1       | <i>ÖPNV-Konzept</i> .....                                                  | 108        |
| 6.        | KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT (2023) .....                                       | 111        |
| 7.        | POTENZIALSTUDIE FREIFLÄCHENSOLAR (2024) .....                              | 113        |
| <b>A5</b> | <b>VORHANDENE FLÄCHENPOTENZIALE .....</b>                                  | <b>114</b> |
| 1.        | FLÄCHENPOTENZIALE IM INNENBEREICH .....                                    | 114        |
| 1.1       | <i>Doppelte Innenentwicklung</i> .....                                     | 114        |
| 1.2       | <i>Erhebung der Flächenpotentiale im Innenbereich</i> .....                | 116        |
| 1.2.1     | Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich .....                             | 116        |
| 1.2.2     | Gewerbebauflächenpotenziale im Innenbereich .....                          | 117        |
| 1.2.3     | Aktivierbarkeit der Flächenpotenziale im Innenbereich .....                | 118        |
| 2.        | MONITORING FNP 2000/2015 .....                                             | 118        |
| <b>A6</b> | <b>BAUFLÄCHEN – BEDARF .....</b>                                           | <b>119</b> |
| 1.        | WOHNEN .....                                                               | 119        |
| 1.1       | <i>Leitlinien, Bevölkerungs- und Bedarfsprognose</i> .....                 | 119        |

|           |                                                                               |            |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.2       | <i>Ermittlung Flächenbedarf</i> .....                                         | 121        |
| 1.2.1     | Zuwachs durch den Belegungsdichterückgang (innerer Bedarf) .....              | 122        |
| 1.2.2     | Bevölkerungszuwachs (Prognose GEWOS – Obere Variante) .....                   | 123        |
| 1.2.3     | Resultierender Wohnbauflächenbedarf .....                                     | 123        |
| 1.3       | <i>Flächenordnung und Bilanz Wohnbauflächen</i> .....                         | 125        |
| 2.        | GEWERBE .....                                                                 | 127        |
| 2.1       | <i>Ermittelter Flächenbedarf</i> .....                                        | 127        |
| 2.2       | <i>Flächenordnung und Bilanz Gewerbebauflächen</i> .....                      | 128        |
| <b>A7</b> | <b>BAUFLÄCHEN – PLANUNG</b> .....                                             | <b>131</b> |
| 1.        | GEMEINDEVERBAND .....                                                         | 131        |
| 1.1       | <i>Einführung in die Flächenkulisse</i> .....                                 | 131        |
| 1.2       | <i>Interkommunales Gewerbegebiet Mittleres Schussental</i> .....              | 134        |
| 1.2.1     | Ausgangslage und politischer Umgang .....                                     | 134        |
| 1.2.2     | Abgrenzung des IGMS im FNP .....                                              | 135        |
| 1.2.3     | Verteilung der Gewerbebauflächen kommunal und interkommunal .....             | 135        |
| 1.3       | <i>Bauflächen nach Art der baulichen Nutzung</i> .....                        | 137        |
| 1.3.1     | Übersichtskarte Wohnbauflächen .....                                          | 137        |
| 1.3.2     | Übersichtskarte Mischbauflächen .....                                         | 138        |
| 1.3.3     | Übersichtskarte Gewerbebauflächen .....                                       | 139        |
| 1.3.4     | Übersichtskarte Sonderbauflächen .....                                        | 140        |
| 2.        | KOMMUNEN .....                                                                | 141        |
| 2.1       | <i>Baienfurt</i> .....                                                        | 141        |
| 2.1.1     | Entwicklungsziele der Gemeinde Baienfurt .....                                | 141        |
| 2.1.2     | Bauflächenausweisung in Baienfurt .....                                       | 145        |
| 2.1.2.1   | Bauflächenausweisung für Wohn- und Mischnutzung .....                         | 146        |
| 2.1.2.2   | Bauflächenausweisung für Gewerbenutzung .....                                 | 148        |
| 2.1.2.3   | Bauflächenausweisung für Sondernutzung .....                                  | 149        |
| 2.1.3     | Ausweisung von Gemeinbedarfs-, Grün- und sonstigen Flächen in Baienfurt ..... | 150        |
| 2.2       | <i>Baindt</i> .....                                                           | 151        |
| 2.2.1     | Entwicklungsziele der Gemeinde Baindt .....                                   | 151        |
| 2.2.2     | Bauflächenausweisung in Baindt .....                                          | 154        |
| 2.2.1.1   | Bauflächenausweisung für Wohn- und Mischnutzung .....                         | 155        |
| 2.2.1.2   | Bauflächenausweisung für Gewerbenutzung .....                                 | 156        |
| 2.2.1.3   | Bauflächenausweisung für Sondernutzung .....                                  | 157        |
| 2.2.2     | Ausweisung von Gemeinbedarfs-, Grün- und sonstigen Flächen in Baindt .....    | 158        |

|           |                                                                                |            |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.3       | <i>Berg</i> .....                                                              | 159        |
| 2.3.1     | Entwicklungsziele der Gemeinde Berg.....                                       | 159        |
| 2.3.2     | Bauflächenausweisung in Berg .....                                             | 161        |
| 2.3.2.1   | Bauflächenausweisung für Wohn- und Mischnutzung .....                          | 162        |
| 2.3.2.2   | Bauflächenausweisung für Gewerbenutzung .....                                  | 164        |
| 2.3.2.3   | Bauflächenausweisung für Sondernutzung .....                                   | 166        |
| 2.3.3     | Ausweisung von Gemeinbedarfs-, Grün- und sonstigen Flächen in Berg.....        | 166        |
| 2.4       | <i>Ravensburg</i> .....                                                        | 167        |
| 2.4.1     | Entwicklungsziele der Stadt Ravensburg .....                                   | 167        |
| 2.4.2     | Bauflächenausweisung in Ravensburg.....                                        | 171        |
| 2.4.2.1   | Bauflächenausweisung für Wohn- und Mischnutzung .....                          | 172        |
| 2.4.2.2   | Bauflächenausweisung für Gewerbenutzung .....                                  | 176        |
| 2.4.2.3   | Bauflächenausweisung für Sondernutzung .....                                   | 177        |
| 2.4.3     | Ausweisung von Gemeinbedarfs-, Grün- und sonstigen Flächen in Ravensburg.....  | 177        |
| 2.5       | <i>Weingarten</i> .....                                                        | 179        |
| 2.5.1     | Entwicklungsziele der Stadt Weingarten.....                                    | 179        |
| 2.5.2     | Bauflächenausweisung in Weingarten .....                                       | 183        |
| 2.5.2.1   | Bauflächenausweisung für Wohn- und Mischnutzung .....                          | 184        |
| 2.5.2.2   | Bauflächenausweisung für Gewerbenutzung .....                                  | 186        |
| 2.5.2.3   | Bauflächenausweisung für Sondernutzung .....                                   | 186        |
| 2.5.3     | Ausweisung von Gemeinbedarfs-, Grün- und sonstigen Flächen in Weingarten ..... | 187        |
| <b>A8</b> | <b>WEITERE SACHGEBIETE DER PLANUNG.....</b>                                    | <b>188</b> |
| 1.        | VERKEHR .....                                                                  | 188        |
| 2.        | UMWELTPLANZEICHEN .....                                                        | 191        |
| 2.1       | <i>Überflutungsflächen (HQ-100)</i> .....                                      | 192        |
| 2.2       | <i>Suchräume für Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsflächen)</i> .....          | 192        |
| 2.3       | <i>Übergeordnete multifunktionale Achsen</i> .....                             | 193        |
| 2.4       | <i>Schwerpunktgebiete für den Wasserrückhalt</i> .....                         | 196        |
| 3.        | LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT .....                                                | 198        |
| 3.1       | <i>Landwirtschaft</i> .....                                                    | 198        |
| 3.2       | <i>Forstwirtschaft</i> .....                                                   | 198        |
| 4.        | VER- UND ENTSORGUNG .....                                                      | 198        |
| 4.1       | <i>Wasserversorgung</i> .....                                                  | 198        |
| 4.2       | <i>Abwasserbeseitigung</i> .....                                               | 199        |

|     |                              |     |
|-----|------------------------------|-----|
| 4.3 | Elektrizitätsversorgung..... | 199 |
| 4.4 | Gasversorgung.....           | 199 |
| 4.5 | Abfallentsorgung .....       | 200 |
| 4.6 | Immissionsschutz.....        | 200 |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Abbildung 1: FNP 2040 - Geltungsbereich GMS (eigene Darstellung).....                                               | 17  |
| Abbildung 2: Naturräume (Quelle: Landschaftsplan, HHP.raumentwicklung 2025).....                                    | 23  |
| Abbildung 3: Höhenlinienkarte, prägnante Linien und Gebäudekonturen (eigene Darstellung).....                       | 25  |
| Abbildung 4: Landesentwicklungsplan 2002, Ausschnitt aus der Karte Raumkategorien .....                             | 67  |
| Abbildung 5: Landesentwicklungsplan 2002, Ausschnitt aus der Karte Landesentwicklungsachsen.....                    | 68  |
| Abbildung 6: Strukturkarte (Quelle: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben).....                                        | 70  |
| Abbildung 7: Ziele der Raumordnung für den GMS (eigene Darstellung) .....                                           | 73  |
| Abbildung 8: Vorranggebiete für den Rohstoffabbau (eigene Darstellung).....                                         | 76  |
| Abbildung 9: Vorranggebiete für die Rohstoffsicherung (eigene Darstellung) .....                                    | 78  |
| Abbildung 10: Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik (eigene Darstellung) .....                                         | 81  |
| Abbildung 11: Vorranggebiet Windenergie (eigene Darstellung) .....                                                  | 83  |
| Abbildung 12: Zielbild Räumliche Entwicklung (eigene Darstellung) .....                                             | 90  |
| Abbildung 13: Radverkehrskonzept, Maßnahmenkonzeption im GMS (Quelle: Radverkehrskonzept GMS 2021)<br>.....         | 106 |
| Abbildung 14: Wohnbauflächenausweisung GMS (eigene Darstellung).....                                                | 137 |
| Abbildung 15: Mischbauflächenausweisung GMS (eigene Darstellung) .....                                              | 138 |
| Abbildung 16: Gewerbebauflächenausweisung GMS (eigene Darstellung).....                                             | 139 |
| Abbildung 17: Gemeindeentwicklung Baienfurt Rahmenplan Stand September 2016 (Quelle: Rahmenplan<br>Baienfurt) ..... | 144 |
| Abbildung 18: Bauflächenausweisung Berg (eigene Darstellung) .....                                                  | 161 |
| Abbildung 19: Bauflächenausweisung Ravensburg (eigene Darstellung).....                                             | 171 |
| Abbildung 20: ISEK Weingarten 2040 Handlungskonzept (Quelle: ISEK Weingarten).....                                  | 182 |
| Abbildung 21: Bauflächenausweisung Weingarten (eigene Darstellung) .....                                            | 183 |
| Abbildung 22: Hauptverkehrsstraßen GMS (eigene Darstellung) .....                                                   | 190 |
| Abbildung 23: Übergeordnete Multifunktionale Achsen GMS (eigene Darstellung) .....                                  | 195 |
| Abbildung 24: Wasserrückhalteflächen GMS (eigene Darstellung) .....                                                 | 197 |

## Tabellenverzeichnis

|                                                                                                                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabelle 1: Zusammensetzung der Gemarkungsfläche des GMS (Datenquelle: FNP 2000, GEWOS, Statistisches Landesamt BW, eigene Berechnungen) .....                  | 21  |
| Tabelle 2: Vorranggebiete im GMS für den Abbau oberflächennaher mineralischer Rohstoffe (Quelle: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben) .....                     | 75  |
| Tabelle 3: Vorbehaltsgebiete im GMS zur Sicherung oberflächennaher mineralischer Rohstoffe (Quelle: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben) .....                  | 77  |
| Tabelle 4: Vorbehaltsgebiete Photovoltaik im GMS (Quelle: Teilregionalplan Energie) .....                                                                      | 79  |
| Tabelle 5: Zuzüge in der Vergangenheit und den Prognosevarianten (Datenquelle: GEWOS Stellungnahme zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose 2024) .....     | 93  |
| Tabelle 6: Bevölkerungszahlen 2023 und Bevölkerungsprognose für 2040 (Datenquelle: GEWOS Stellungnahme zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose 2024) ..... | 94  |
| Tabelle 7: Bilanzierung von Wohnungsnachfrage mit der Basisvariante (Datenquelle: GEWOS Stellungnahme zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose 2024) .....  | 97  |
| Tabelle 8: Bilanzierung von Wohnungsnachfrage mit der Obere Variante (Datenquelle: GEWOS Stellungnahme zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose 2024) ..... | 97  |
| Tabelle 9: Vergleich der Flächenbedarfsberechnungen (Datenquelle: Acocella Gutachten) .....                                                                    | 101 |
| Tabelle 10: Gewerbeflächenbedarf GMS (Datenquelle: Acocella Gutachten) .....                                                                                   | 102 |
| Tabelle 11: Einwohnerprognose und Wohnbauflächenbedarf für 2040 (Quelle: GEWOS) .....                                                                          | 124 |
| Tabelle 12: Wohnbauflächen: Bedarf 2040 und Flächenpotenziale (Datenquelle: GEWOS, eigene Berechnungen) .....                                                  | 126 |
| Tabelle 13: Gewerbebauflächen: Bedarf 2040 und Flächenpotenziale (Datenquelle: ACOCELLA, eigene Berechnungen) .....                                            | 130 |

## **ANLAGEN**

Die nachfolgend aufgeführten Anlagen können, sofern nicht beiliegend, bei der Verbandsverwaltung des GMS eingesehen oder angefordert werden.

Ausführliches Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Städtebauliche Analyse / Bestandserhebung

1. *Analyse Infrastruktur – Hinweise und Lagepläne*
2. *Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich – Hinweise und Lagepläne*

Anlage 2 – Leitbild für den GMS

1. *Städtebaulich-räumliches Leitbild mit Zielbild Räumliche Entwicklung*

Anlage 3 – Teilprojekte für den GMS

1. *Gutachten von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH:*
  - *Wohnraumversorgungskonzept für den Gemeindeverband Mittleres Schussental vom September 2019;*
  - *Gemeindeverband Mittleres Schussental, Aktualisierung der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose des Wohnraumversorgungskonzepts 2019 vom August 2024;*
  - *Gemeindeverband Mittleres Schussental, Stellungnahme zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose 2024 vom Januar 2026*
2. *Gutachten von Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung*
  - *Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für den Gemeindeverband Mittleres Schussental vom 22.1.2022*

Anlage 4 – Dokumentation Flächenkulisse

1. *Priorisierungspläne, Ergebnispläne und Ergebnistabellen*
2. *Städtebauliche Bewertung - Hinweise und Bewertungstabellen*
3. *Integrierte Gesamtbewertung - Hinweise und Bewertungstabellen*

Anlage 5 – Umweltplanzeichen

1. *Multifunktionale Achsen - Hinweise, Beipläne und Einzelerläuterungen*
2. *Wasserrückhalt – Hinweise und Beipläne*

Anlage 6 – Listen Denkmale, Biotope, Altlasten

1. *Liste Biotope*

## Abkürzungsverzeichnis

|            |                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------|
| B          | Bundesstraße                                        |
| BauGB      | Baugesetzbuch                                       |
| BNatSchG   | Bundesnaturschutzgesetz                             |
| BOB        | Bodensee-Oberschwaben-Bahn                          |
| EW         | Einwohnern                                          |
| FEK        | Freiflächenentwicklungskonzept                      |
| FFH-Gebiet | Fauna-Flora-Habitat-Gebiet                          |
| FNP        | Flächennutzungsplan                                 |
| G          | Grundsätze                                          |
| GIFPRO     | Gewerbe- und Industrieflächen-Prognose              |
| GMS        | Gemeindeverband Mittleres Schussental               |
| GVV        | Gemeindeverwaltungsverband                          |
| ha         | Hektar                                              |
| HQ-100     | hundertjähriges Hochwasserereignis                  |
| IGMS       | Interkommunales Gewerbegebiet Mittleres Schussental |
| intgr.     | Integriert                                          |
| ISEK       | Integriertes Stadtentwicklungskonzept               |
| K          | Kreisstraße                                         |
| KLAK       | Klimaanpassungskonzept                              |
| L          | Landesstraße                                        |
| LEP        | Landesentwicklungsplan                              |
| LP         | Landschaftsplan                                     |
| RS         | Radschnellverbindung                                |
| V          | Vorschläge                                          |
| VVG        | Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft                 |
| Z          | Ziele                                               |
| ZfP        | Zentrum für Psychiatrie                             |
| ZOB        | Zentraler Omnibusbahnhof                            |

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



## **A1 Einführung**

### **1. Aufgaben des Flächennutzungsplans**

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Zur Erfüllung dieser Aufgabe ist die Bauleitplanung zweistufig aufgebaut. Zunächst wird in der vorbereitenden Bauleitplanung der Flächennutzungsplanung (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt (§§ 5 bis 7 Baugesetzbuch (BauGB)). In der verbindlichen Bauleitplanung werden Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche aufgestellt (§§ 8 bis 10 BauGB). Im Sinne einer stufenweisen Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln (Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB). Dem FNP kommt somit eine Steuerungsfunktion für nachfolgende Planungen zu.

Er soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Allgemeinwohl dienende sozialgerechte Bodennutzung im Einklang mit sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Dabei sind die unter § 1 BauGB im Einzelnen aufgeführten Belange zu berücksichtigen.

Die öffentlichen und privaten Belange sind bei der Aufstellung des FNPs gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im FNP ist für das Planungsgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der FNP ist dabei den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Eine besondere Aufgabe des FNPs stellt die Integration des Landschaftsplans (LP) dar.

Der Gemeindeverband Mittleres Schussental (GMS) erfüllt anstelle der ihm angeschlossenen Gemeinden die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung. Er hat somit die Planungshoheit und die Aufgabe, für den Verbandsraum einen FNP aufzustellen.

## 2. Rechtliche Grundlagen und Rechtscharakter

Rechtsgrundlagen für die Neuaufstellung des FNPs sind:

- Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I 2025 S. 348)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.8.2025 (BGBl. I 2025 S. 189)

Der FNP hat eine selbstbindende Wirkung für die beteiligten Gemeinden im Hinblick auf die Entwicklung von Bebauungsplänen, die die Aussagen des FNPs detaillieren und konkretisieren, jedoch nicht grundsätzlich abweichen dürfen. Der FNP hat für alle am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange ebenfalls eine planungsbindende Wirkung. Sie müssen ihre Planungen dem FNP anpassen, soweit sie während des Aufstellungsverfahrens nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Gegenüber dem Bürger entfaltet der FNP keine unmittelbare rechtliche Wirkung.

## 3. Bisherige Flächennutzungsplanung

Im Jahr 1975 wurde der erste gemeinsame FNP auf Grundlage einer Entwicklungsplanung beschlossen und rechtswirksam. Aufgrund teilweise veränderter Rahmenbedingungen wurde eine Fortschreibung erforderlich, die im Jahr 1985 ihre Rechtswirksamkeit erlangte. Diese steuerte die bisherige Entwicklung der Verbandsgemeinden. Der Planungszeitraum war auf das Jahr 1990 ausgerichtet.

Nach Ablauf dieses Planungszeitraums wurde eine erneute Fortschreibung auf Grundlage einer aktualisierten Planungsbasis erforderlich. Um die immer deutlicher erkennbaren konkurrierenden Flächenansprüche von Siedlung, Landschaft und Verkehr vertieft zu untersuchen und sachgerecht abzuwägen, wurden

parallel zum FNP eine landschaftsplanerische Bearbeitung und eine verkehrsplanerische Beratung beauftragt. Die Planung erlangte im Jahr 1995 Rechtswirksamkeit. Der Planungszeitraum war auf das Jahr 2000 ausgerichtet.

Nach Ablauf dieses Planungszeitraums waren die im rechtswirksamen FNP 2000 enthaltenen Reserven für die gewerbliche Entwicklung - anders als die anderen Flächenausweisungen - weitgehend überplant. Aufgrund der dynamischen Entwicklung des Wirtschaftsraumes Mittleres Schussental standen die Verbandsgemeinden insbesondere vor der Aufgabe, gewerbliche Bauflächen zeitnah anbieten zu können. Auf dem Sektor der planungsrechtlichen Vorbereitung von gewerblichen Bauflächen zeichnete sich deshalb dringender Handlungsbedarf ab. Hinzu kam die Notwendigkeit, Änderungen und Ergänzungen sowie neue Bestands- und Planungssituationen im regionalen und kommunalen Straßenverkehrsnetz nachzuvollziehen und in den FNP einzubringen.

Anlass für die Aufnahme neuer Überlegungen zur Gewerbeflächenentwicklung auf FNP-Ebene gab zudem eine Initiative der nördlichen Verbandsgemeinden zu einem gemeinsamen neuen Gewerbestandort. Vom GMS wurde deshalb eine Sektorale Teilfortschreibung des FNP 2000 beschlossen, die nicht die gesamte Bandbreite des FNP, sondern nur die Themen Gewerbeentwicklung und Verkehr betrachtet. Die Sektorale Teilfortschreibung erlangte im Jahr 2004 Rechtswirksamkeit. Der Planungszeitraum war auf das Jahr 2015 ausgerichtet.

## 4. Erfordernis und Aufgaben der FNP-Neuaufstellung

Durch zahlreiche Änderungsverfahren in den folgenden Jahren wurde der FNP in Teilbereichen an sich wandelnde planerische Erfordernisse laufend angepasst. Da der FNP jedoch das zentrale Planungsinstrument zur Steuerung der gemeindlichen Entwicklung darstellt, ist aufgrund aktueller Entwicklungen und geänderter Rahmenbedingungen eine Neuaufstellung des Gesamtplans zur Sicherstellung eines zukunftsorientierten Handelns erforderlich. Parallel dazu erfolgt die Neuaufstellung des LPs.

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental hat deshalb am 7. April 2016 die Neuaufstellung des FNPs für das Mittlere

Schussental beschlossen. In der dortigen Beschlussvorlage wird die Ausgangssituation wie folgt beschrieben:

„Der für den GMS gültige FNP ist seit 1994 rechtswirksam. Der Planungshorizont wurde damals auf das Jahr 2000 ausgerichtet. Auch die seit 2004 rechtswirksame sektorale Teilfortschreibung Gewerbeflächen und Verkehr ist ausgelegt auf das Zieljahr 2015. Diese Zeiträume sind mittlerweile überschritten. Seitdem haben sich viele Rahmenbedingungen und gesetzliche Grundlagen geändert. Ebenso sind die Basisdaten und Prognosen, die zu Teilen noch aus den 1980er Jahren stammen ebenso wie die dem Plan zu Grunde liegenden Ziele der Entwicklung des Verbandsraumes stark in die Jahre gekommen bzw. zum Teil überholt. Dieses gilt auch für die Erkenntnisse und Planungen aus der sektoralen Teilfortschreibung. Die Anpassung von Bereichen an veränderte entwicklungsplanerische Ziele erfolgte in den vergangenen 20 Jahren in zahlreichen einzelnen Teiländerungen des FNPs. Es ist in vielen Bereichen deutlich erkennbar, dass der FNP einer grundsätzlichen Überprüfung und Fortentwicklung unterzogen werden muss. In der Folge kann das auf Grund der Fülle, der neu zu betrachtenden und zu bewertenden Themen nur eine Fortschreibung des für die Entwicklung des Verbandsraumes wichtigsten Instrumentes bedeuten.“

In der Beschlussvorlage heißt es weiter:

„Belege für die Notwendigkeit der Fortschreibung sind bereits in großer Breite vorhanden:

- So treffen die Stadtentwicklungsprozesse der Städte Ravensburg und Weingarten mittlerweile Aussagen über die zukünftigen Zielsetzungen der Kommunen, die mit dem wirksamen FNP nicht mehr vollumfänglich zu vereinbaren sind.
- Das aktuelle Gewerbeflächenentwicklungskonzept zeigt einen deutlichen Flächenbedarf, der im jetzigen FNP nicht gedeckt werden kann.
- Gleiches gilt mit sehr großer Sicherheit ebenfalls für die Wohnflächen. Deren bedarfsgerechte Entwicklung ist vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Situation ebenso wenig mit den noch vorhandenen Potenzialen im aktuellen FNP zu decken.
- Die Erarbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes wird Ergebnisse hervorbringen, die sich zwingend im FNP niederschlagen müssen. Grundlegende Änderungen sind bereits jetzt absehbar, somit ist auch hier der logische

Umkehrschluss die Fortschreibung des FNPs auf der Grundlage der neuen Erkenntnisse aus dem Verkehrsentwicklungsplan.

- Als weitere Disziplin ist auch die Landschaftsplanung den Zielsetzungen des FNPs entwachsen. Sowohl das Grünraumkonzept der Stadt Weingarten als auch das Biotopvernetzungs-konzept der Stadt Ravensburg beinhalten wesentlich realistischere Einschätzungen, die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse betreffend, als noch die Planungen im FNP aus dem Beginn der 1990er Jahre.“

Anlässe für die Neufassung von Flächennutzungs- und Landschaftsplan ergeben sich aus aktuellen Entwicklungen, veränderten Ansprüchen und Nutzungsstrukturen der Bevölkerung, neuen Entwicklungsperspektiven sowie geänderten planerischen, rechtlichen und umweltbezogenen Rahmenbedingungen. Daraus entstehen vielfältige Handlungsbedarfe für eine ausgewogene und zukunftsfähige städtebauliche sowie ökologische Entwicklung, die bei der Neuaufstellung der Pläne zu berücksichtigen sind.

Der FNP soll dabei nicht nur ausreichende Flächen für die künftige Siedlungsentwicklung bereitstellen, sondern auch übergeordnete Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Gemeindeverbandes und der Verbandsgemeinden formulieren – sowohl allgemein als auch für einzelne Themenfelder wie Siedlungsentwicklung, Bauflächen, Infrastruktur, Natur, Klima und Verkehr.

Mit der Neuaufstellung der Pläne mit dem Zieljahr 2040 wurden im Herbst 2019 als Arbeitsgemeinschaft das Stadtplanungsbüro KRISCHPARTNER aus Tübingen sowie das Landschaftsplanungsbüro HHP.raumentwicklung aus Rottenburg am Neckar beauftragt.

Das Plangebiet ist geprägt durch ein enges räumliches Neben- und Miteinander stark urbanisierter Siedlungsräume und ländlich geprägter Bereiche. Diese Gemengelage stellt hohe Anforderungen an eine vorausschauende und abgestimmte Flächenentwicklung. Im zentralen Siedlungsband von Ravensburg über Weingarten bis Baienfurt sind die Abgrenzungen der Gemarkungen und Siedlungskörper in weiten Teilen undeutlich. Eine zentrale Aufgabe des FNP besteht daher darin, klare räumliche Strukturen zu entwickeln, Siedlungsränder zu

ordnen und Übergänge zwischen Siedlung, Freiraum und Landschaft qualitativ zu gestalten.

Das Mittlere Schussental ist seit Jahrzehnten von starkem wirtschaftlichem und demografischem Wachstum geprägt. Die hohe Nachfrage nach Wohn-, Gewerbe- und Infrastrukturflächen erhöht den Flächendruck, der laut Prognosen weiter zunehmen wird. Der FNP soll diese Entwicklungen frühzeitig berücksichtigen, Flächenbedarfe realistisch einschätzen und geeignete Entwicklungsräume aufzeigen, ohne ökologische und landschaftliche Belange zu vernachlässigen. Zusätzliche Einflussfaktoren wie die Expansion der Hochschulen, gesellschaftliche Trends zur Rückkehr in urbane Räume sowie die steigende touristische Attraktivität des Bodenseehinterlandes verstärken diesen Entwicklungsdruck weiter.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und des LPs sind insbesondere zentrale Zukunftsherausforderungen zu bearbeiten. Dazu zählen unter anderem

- die doppelte Innenentwicklung (bauliche Verdichtung des Siedlungsbestandes bei gleichzeitiger Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns)
- der Aufbau einer leistungsfähigen grün-blauen Infrastruktur
- die Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- und Landschaftsbildes
- die multifunktionale Nutzung innerörtlicher Freiräume
- der Erhalt und die Förderung von Biodiversität im Siedlungsraum
- die Anforderungen des Klimawandels und der Klimaanpassung.

## 5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Gemarkungsfläche des Verbandsraumes Mittleres Schussental mit den Verbandsgemeinden Baienfurt, Baintdt, Berg, Ravensburg und Weingarten. Es umfasst insgesamt etwa 172 qkm. An das Plangebiet grenzen an:

- im Osten der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Gullen mit den Gemeinden Bodnegg, Grünkraut, Schlier und Waldburg.

- im Norden die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Fronreute – Wolpertswende sowie die VVG Bad Waldsee – Bergatreute.
- im Westen die zur VVG Horgenzell – Wilhelmsdorf gehörende Gemeinde Horgenzell sowie die zum GVV Markdorf gehörende Gemeinde Oberteuringen
- im Süden die VVG Friedrichshafen – Immenstaad, die Gemeinde Meckenbeuren und die VVG Tettnang – Neukirch.



Abbildung 1: FNP 2040 - Geltungsbereich GMS (eigene Darstellung)

## 6. Planungsablauf

Die Neuaufstellung des FNPs für das Mittlere Schussental wird von der GMS-Projektgruppe, in der die Planungs- und Bauamtsleiter der Verbandskommunen vertreten sind, sowie der GMS-Lenkungsgruppe, der die Oberbürgermeister bzw. Bürgermeister der Verbandskommunen angehören, begleitet. Im Rahmen dieser Projektstruktur werden seit 2017 durch die Technische Verbandsverwaltung die für den FNP benötigten fachlichen Grundlagen erarbeitet und abgestimmt. Den Schwerpunkt bilden dabei die für den gesamten Verbandsraum relevanten und somit gemeinsam entwickelten Themen (siehe Abschnitt A4):

- Wohnraumversorgungskonzept mit Bevölkerungsprognose (2019/2024/2026)
- Gewerbeflächenkonzept (2020/2022)
- Verkehrsentwicklungsplan (2021)
- Radverkehrskonzept (2021)
- Klimamobilitätsplan (2023)
- Klimaanpassungskonzept (KLAK) (2023)
- Potenzialstudie Freiflächensolar (2024)

Gleichzeitig ist hierüber eine an den strategischen Entwicklungszielen des Gemeindeverbandes ausgerichtete Bearbeitung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gewährleistet.

Der Planungsprozess zur Neuaufstellung von FNP und LP hat im Herbst 2019 mit der Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft KRISCHPARTNER und HHP.raumentwicklung begonnen. Zunächst fand eine umfassende Orientierungs- und Analysephase statt. Dazu gehören für die Neuaufstellung des FNPs:

- Monitoring zum rechtswirksamen FNP
- Erhebung und Bewertung planerischer Vorgaben und städtebaulicher Daten
- die Erhebung der Potenziale der Innenentwicklung
- thematische Auswertung der verbandsweiten und kommunalen Konzepte zur Entwicklung von Stadt, Verkehr, Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur
- städtebauliche Raumanalysen.

Parallel zur Orientierungs- und Analysephase wurde ein gesamträumlicher Leitbildprozess durchgeführt. Ein wichtiger Meilenstein auf diesem Weg war die gemeinsame Klausurtagung aller fünf GMS-Kommunen am 20.10.2023. Die



teilnehmenden politischen und fachlichen Vertreter der Verbandsgemeinden brachten ihre Vorstellungen aktiv in eine Zukunftsplanung ein, wie die Kommunen und der Gemeindeverband im Jahr 2040 optimalerweise aussehen sollen – sowohl bezogen auf die städtebaulich-räumliche Entwicklung als auch hinsichtlich der Entwicklung von Natur und Landschaft. Das gemeinsame Leitbild für das Mittlere Schussental wurde am 7.3.2024 von der GMS-Verbandsversammlung verabschiedet. Es zeigt die strategischen Entwicklungsziele für die Siedlungs- und Freiräume im gesamten Verbandsgebiet auf. Daraus leiten sich die strukturellen Planungsvorgaben und künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für die FNP-Neuaufstellung ab.

Der anschließende konzeptionelle Arbeitsprozess erfolgte in zwei kommunalen Arbeitsrunden. Zentraler Bestandteil waren dabei die Arbeitsgespräche in jeder Kommune mit den jeweiligen Mitgliedern der Lenkungs- und Projektgruppe sowie der Fachverwaltungen. Die ersten kommunalen Arbeitsgespräche vom Sommer 2024 dienten der Thematisierung der spezifischen planerischen Bedürfnisse jeder Kommune sowie der räumlichen Ausformung der Flächendarstellungen basierend auf vorgenommenen Analysen und Leitbildern. Daraus ergab sich für jede Kommune eine umfassende Flächenkulisse zur baulichen Entwicklung, die in den zweiten kommunalen Arbeitsgesprächen vom Frühjahr 2025 mit Fokus auf Flächenbedarf, Umweltprüfung, städtebauliche Bewertung sowie integrierte Gesamtbewertung für den FNP 2040 zu vertiefen, anzupassen und zu priorisieren war. Parallel dazu erfolgte die Einbringung der Umweltthemen in den FNP 2040 über Umweltplanzeichen, die in den zweiten kommunalen Arbeitsgesprächen ebenfalls zu diskutieren, zu priorisieren und räumlich zu konkretisieren waren.

Nach Vorberatung in den kommunalen Gremien bilden die Ergebnisse die Grundlage für den FNP-Vorentwurf.

## 7. Verfahren

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental hat am 7. April 2016 die Neuaufstellung des FNPs für das Mittlere Schussental beschlossen. Begleitend zum FNP wird auch der LP neu aufgestellt.

Als erster Verfahrensschritt erfolgte im November 2020 eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, Verbände und Verbandsgemeinden zur Neuaufstellung von FNP und LP. Im Rahmen eines Informations- und Scoping-Termins sollten am 11.11.2020 die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung insbesondere für den FNP und die Inhalte, Ziele sowie die geplante Vorgehensweise der strategischen Umweltprüfungen mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden. Der Informations- und Scoping-Termin musste aufgrund der Corona-Pandemie ausschließlich in schriftlicher Form erfolgen.

Als nächster Verfahrensschritt soll am 2.7.2026 der Vorentwurf von der GMS-Verbandsversammlung beraten und verabschiedet werden. Im Anschluss daran erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

## A2 Bisherige Entwicklung und Bestand

### 1. Planungsgebiet

Der GMS mit Sitz in Ravensburg wurde 1971 gebildet. Er setzt sich aus den großen Kreisstädten Ravensburg und Weingarten sowie den Gemeinden Baienfurt, Baintdt und Berg zusammen.

Die Gemarkungsfläche des Verbandsraumes umfasst insgesamt 17.158 Hektar (ha). Ihre Zusammensetzung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Diese veranschaulicht zudem Veränderungen der Bevölkerungsdaten seit der zuletzt erfolgten Fortschreibung im Jahr 1994 bis zum Jahr 2023 als Basisjahr für die Planungen zur Neuaufstellung des FNP 2040.

*Tabelle 1: Zusammensetzung der Gemarkungsfläche des GMS (Datenquelle: FNP 2000, GEWOS, Statistisches Landesamt BW, eigene Berechnungen)*

| Kommune              | Gemarkungs-<br>fläche<br>(ha) | Bevölkerung   |               | Bevölkerungsdichte<br>EW/qkm |            |
|----------------------|-------------------------------|---------------|---------------|------------------------------|------------|
|                      |                               | 1994          | 2023          | 1994                         | 2023       |
| Baienfurt            | 1.600                         | 6.965         | 7.480         | 435                          | 468        |
| Baintdt              | 2.305                         | 4.509         | 5.410         | 196                          | 235        |
| Berg                 | 2.840                         | 3.643         | 4.530         | 128                          | 160        |
| Ravensburg           | 9.198                         | 46.820        | 51.730        | 509                          | 562        |
| Weingarten           | 1.215                         | 23.540        | 26.040        | 1.937                        | 2.143      |
|                      |                               |               |               |                              |            |
| <b>GMS insgesamt</b> | <b>17.158</b>                 | <b>85.477</b> | <b>95.190</b> | <b>498</b>                   | <b>555</b> |

Mit 498 Einwohnern pro Quadratkilometer (EW/qkm) lag der GMS bereits im Jahr 1994 über dem Landesdurchschnitt von damals 287 EW/qkm. Bis 2023 hat sich die Bevölkerungsdichte weiter erhöht und liegt derzeit bei 555 EW/qkm. Der Verbandsraum gehört weiterhin zu den am dichtesten besiedelten Regionen Baden-Württembergs, da im Vergleich die durchschnittliche Bevölkerungsdichte im Land im Jahr 2023 bei 315 EW/qkm liegt.

## 2. Naturräumliche Einheiten

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum des voralpinen Hügel- und Moorlandes und hat seine heutige Gestalt durch die Vorstöße und Rückzüge des Rheinvorlandgletschers – vor allem im Verlaufe der Würmeiszeit – erhalten. Es hat Anteil an den beiden naturräumlichen Einheiten:

- Bodenseebecken
- Oberschwäbisches Hügelland

Die Bodenseebeckenlandschaft umfasst zum größten Teil den Bodensee und reicht durch die Senkung der Schussenniederung weit ins Land hinein. Letztere ist ein verlandetes Zweigbecken des Bodensees, das heute von der Schussen durchflossen wird. Es ist somit nicht durch die Tätigkeit der Schussen gebildet worden. Im Norden reicht es bis zum Altdorfer Wald und wird seitlich von gestaffelten Schmelzwasserterrassen flankiert.

Im Westen und Norden schließt der Naturraum des Oberschwäbischen Hügellandes an. Diese Einheit wurde während der letzten Eiszeit vom Rheingletscher als Jungmoränenlandschaft geformt. An ihrem Rand zum Bodenseebecken haben sich im weichen Molasse-Sockel tief eingegrabene Kerbtäler gebildet (Tobel). Im Osten – jedoch bereits außerhalb des Planungsgebietes – grenzt an die Schussenniederung der Naturraum des Westallgäuer Hügellandes an. Er verdankt seine Entstehung ebenfalls den Ablagerungen des Rheingletschers in der letzten Eiszeit. Diese Einheit ist reich an in Stoßrichtung des Eises gestreckten Drumlins (oval geformte Kieshügel), zwischen denen sich durch den Niederschlagsreichtum aufgrund der Stauwirkung des nahen Alpenrandes zahlreiche Feuchtgebiete (Moore, Riede und Seen) gebildet haben.

Die naturräumlichen Einheiten unterscheiden sich durch ihre Oberflächenformen, ihre Höhen und Klimastufen sowie durch variierende Vegetation und unterschiedliche geologische und hydrologische Bedingungen. Sie umfassen im Planungsgebiet die folgenden naturräumlichen Untereinheiten:

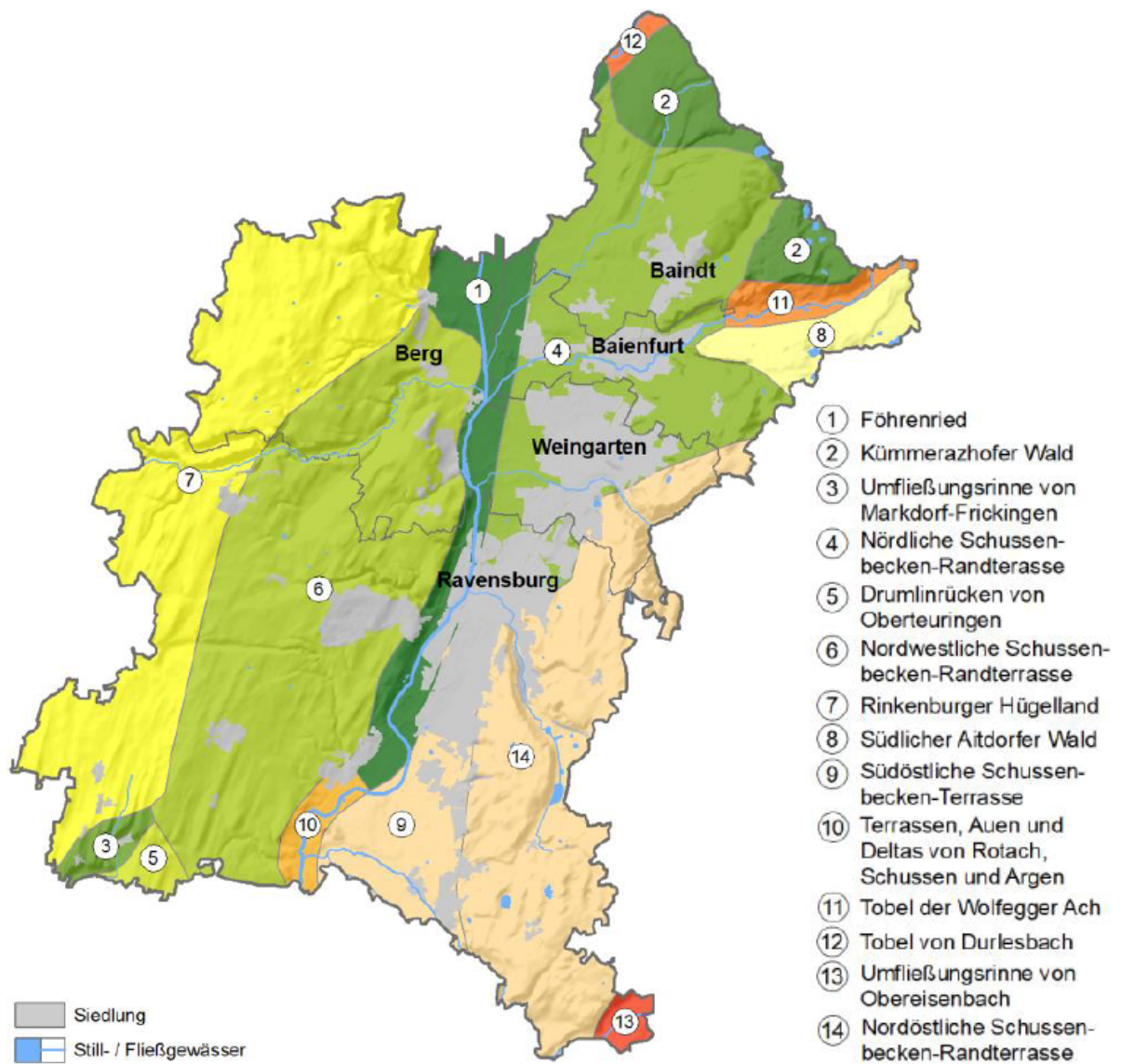


Abbildung 2: Naturräume (Quelle: Landschaftsplan, HHP.raumentwicklung 2025)

### 3. Morphologie, Topografie und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes ist sehr vielfältig, was sich aus der Zusammensetzung der verschiedenen naturräumlichen Einheiten erklärt. Der landschaftliche Formenreichtum ist der eiszeitlichen Entstehungsgeschichte zu verdanken. Der würmeiszeitliche Rheingletscher hat seine Ablagerungen zu den prägenden Moränenwällen mit ihrer „buckligen Geländeformation“ aufgeschüttet. Kennzeichnend ist der kleinräumige Wechsel von Hügeln, Seen und abflusslosen Wannen, die die Moorbildung ermöglichen.

Eine Besonderheit im Planungsgebiet stellen die beidseits zum Schussental abfallenden Tobel dar. Diese tief eingeschnittenen Kerbtäler beherbergen ein Netz von „unausgereiften“ und wildfließenden Bächen und Flüssen, wie es für eine Jungmoränenlandschaft typisch ist. Zum Teil sind die steilen Seitentäler schwer begehbar, ihre Hänge sind aufgrund des instabilen Bodenmaterials (Molasse) rutsch- und erosionsgefährdet. Aus diesem Grund sind die Tobel meist bewaldet und können ein Anziehungspunkt für Erholungssuchende sein. In ihrer bedeutenden Erholungsfunktion sind die Tobel vor allem als Abflugschneisen der Frischluft zur Belüftung der Siedlungskomplexe im Schussental von hoher klimatischer Wirksamkeit.

Ein enges Netz von Einzelhöfen überzieht die Landschaft gleichmäßig. In starkem Kontrast zu den punktförmigen Siedlungsformen steht die bandförmige Flächenstruktur von Ravensburg, Weingarten, Baienfurt und Baindt des ebenen Schussentals. Der überwiegende Teil des Verbandsgebiets befindet sich innerhalb des Bodenseebeckens. Die feuchten Uferzonen der Schussen sind heute stark bebaut und landwirtschaftlich genutzt. Der Fluss erreicht das nördliche Gebiet auf etwa 440 Metern über dem Meeresspiegel und verlässt es im Süden, der zugleich der niedrigste Punkt des Planungsgebiets ist, auf einer Höhe von rund 415 Metern. Die Niederung wird durch die Bundesstraßen (B) B30 und B32 sowie die Bahnstrecke Ulm-Friedrichshafen geprägt. Ravensburg erstreckt sich entlang der Schussen auf einem Schwemmkegel der Flappach, der sich im Bereich des Knollengrabens in die Randterrasse einschneidet.



Beiderseits der Aue erheben sich Terrassen aus glazialen Ablagerungen. Die westlichen Schussen-Randterrassen sind in mehrere Stufen gegliedert und erreichen bis zu etwa 530 Meter über dem Meeresspiegel, wobei sie sich auf Höhe der Gemeinde Berg deutlich vom Rinkenburger Hügelland absetzen. An den flacheren Schwemmfächern der Wolfegger Ach und der Scherzach liegen Weingärten sowie die Gemeinden Baienfurt und Baidt. Im Osten steigen die Schussen-Randterrassen auf Höhen zwischen 580 und 600 Metern über dem Meeresspiegel an und heben sich mit einem Höhenunterschied von rund 150 Metern deutlich vom Schussental ab. Die Randterrassen werden überwiegend ackerbaulich genutzt und dienen zudem als Grünland oder dem Obstbau.

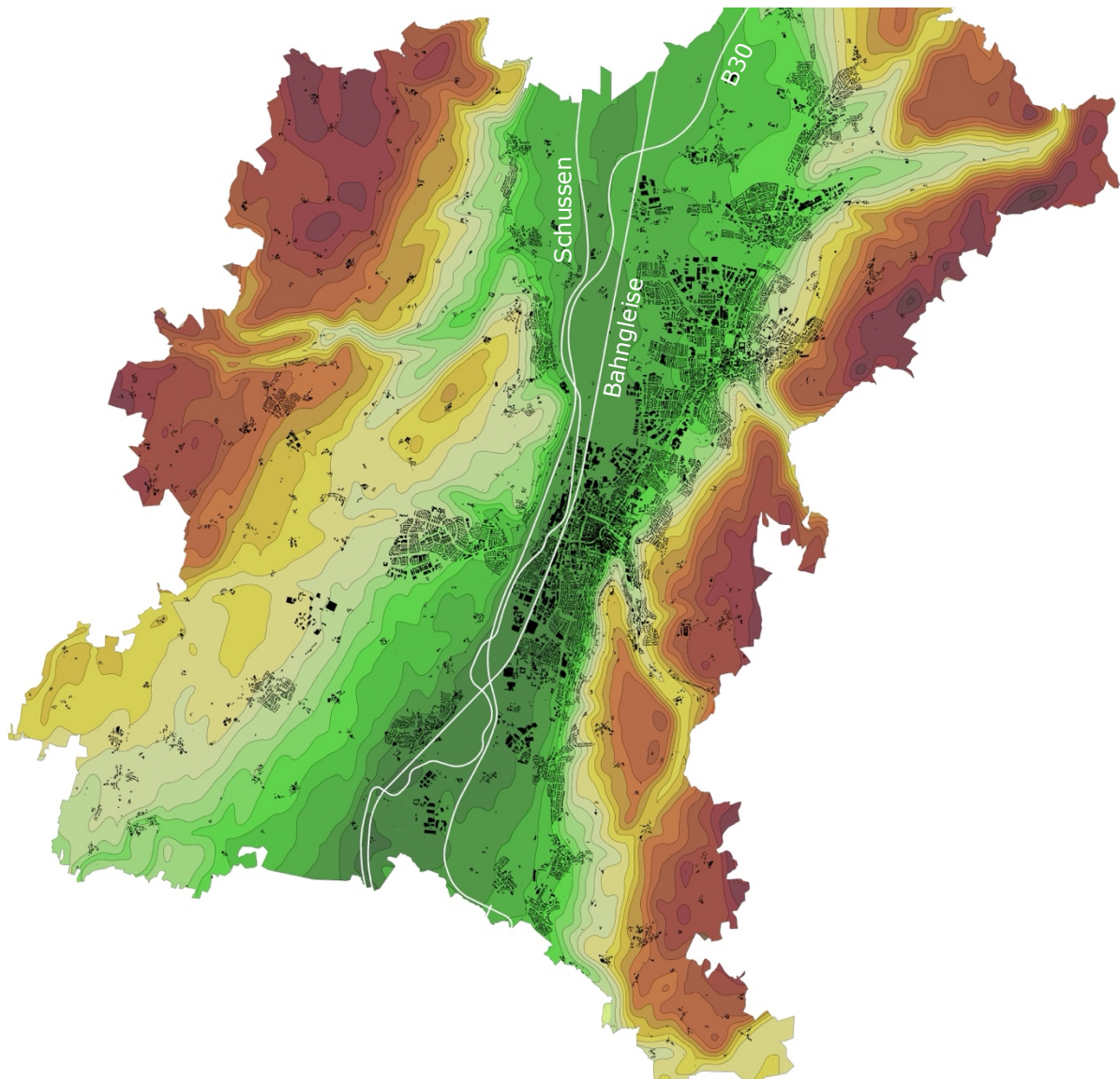


Abbildung 3: Höhenlinienkarte, prägnante Linien und Gebäudekonturen (eigene Darstellung)

## 4. Siedlungsgeschichtliche Entwicklung

### 4.1 Baienfurt

Der Ort Baienfurt wurde erstmals um 1180 urkundlich erwähnt. Als Leibeigene der Welfen von Altdorf und der Landvogtei Schwaben standen die Einwohner wechselnden Lehnsherren unter. Der Ortsname leitet sich von einer Furt durch die Wolfegger Ach ab, die einst einen wichtigen Übergang für Menschen, Tiere und Fuhrwerke darstellte. In historischen Quellen erscheint der Name in verschiedenen Schreibweisen wie „Beierfurt“ oder „Paigerfurt“.

1768 wurde Baienfurt erstmals als Kameraldorf genannt. Im Zuge der Gemeindeneuorganisation wurde der Ort 1826 in die neue Gemeinde Baindt eingegliedert, erhielt jedoch 1848 wieder eine eigene Schultheißerei. In den folgenden Jahrzehnten entwickelte sich Baienfurt von einem landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einer Industriegemeinde. Maßgeblich hierfür waren die günstige Lage nahe Ravensburg und Weingarten sowie insbesondere die Errichtung der Papierfabrik Baienfurt zwischen 1870 und 1873. Diese war bis zur Einstellung der Kartonproduktion im Jahr 2008 der größte Arbeitgeber am Ort.

Mit der Industrialisierung ging ein starkes Bevölkerungswachstum einher: Die Einwohnerzahl stieg seit 1849 von rund 800 auf über 7.000. Dies führte zu einer erheblichen räumlichen Ausdehnung durch neue Wohn- und Gewerbegebiete. Parallel entwickelte sich auch das kirchliche und gesellschaftliche Leben. 1917 erhielt Baienfurt erstmals eine eigene Pfarrstelle, 1927 wurde die katholische Marienkirche errichtet, deren Kirchturm 1953 ergänzt wurde. Die evangelische Kirchengemeinde nutzt heute einen älteren Kirchenbau an der Ach.

Ab 1970 begann die Neugestaltung des Ortsmittelpunkts mit Rathaus, Gemeindehalle und Marktplatz, die in den folgenden Jahren durch weitere öffentliche und private Bauvorhaben ergänzt wurden. Die Sanierung des Ortskerns fand mit dem Ausbau sozialer Einrichtungen, des Pflegeheims und der Modernisierung des Rathauses bis 2010 ihren Abschluss. Ein Wochenmarkt



sowie kulturelle Veranstaltungen wie die seit 2002 bestehenden Marktplatzkonzerte bereichern das Gemeindeleben.

Umfangreiche Investitionen in Infrastruktur, Schulen und Verkehrsanlagen sowie die Entwicklung neuer Wohn-, Handels- und Gesundheitsangebote prägen die jüngere Geschichte. Heute präsentiert sich Baienfurt als moderne, lebenswerte Gemeinde mit gewachsener historischer Identität.

#### 4.2 Baintdt

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes Baintdt erfolgte im Jahr 1240 im Zusammenhang mit der Stiftung eines Zisterzienserinnenklosters durch Konrad von Winterstetten. Das Kloster prägte über Jahrhunderte die Entwicklung des Ortes und entwickelte sich zu einem Reichsstift mit Sitz auf der Schwäbischen Prälatenbank des Reichstages. Während des Bauernkriegs wurde das Kloster 1525 von aufständischen Bauern zerstört.

Ab 1806 gehörte Baintdt zum Königreich Württemberg und wurde dem Oberamt Ravensburg zugeordnet. Am 21. Mai 1826 erhielt Baintdt die Selbstständigkeit als eigene Gemeinde, nachdem es aus dem Gemeindeverband „Um-Altdorf“ ausgegliedert worden war. Das Gemeindegebiet umfasste zunächst auch Baienfurt, Niederbiegen, Briach und Kümmerazhofen; durch die Abtrennung von Baienfurt und Kümmerazhofen im Jahr 1848 erhielt Baintdt seine heutigen Gemeindegrenzen.

Im 19. und 20. Jahrhundert entwickelte sich Baintdt kontinuierlich weiter. Die Einwohnerzahl stieg von 512 im Jahr 1848 auf 1.281 hundert Jahre später. Nach dem Zweiten Weltkrieg beschleunigte sich das Bevölkerungswachstum durch die Aufnahme von Vertriebenen und Flüchtlingen erheblich. Damit einher ging ein tiefgreifender Strukturwandel von einem landwirtschaftlich geprägten Dorf hin zu einer modernen Wohngemeinde mit großflächigen Neubaugebieten im Osten, Norden und Westen.

Der Ausbau der Infrastruktur begleitete diese Entwicklung. Bereits 1933 verbesserte die Ortsumgehung der B30 die verkehrliche Anbindung. In den folgenden Jahrzehnten entstanden zentrale kommunale Einrichtungen, darunter

das Freibad (1957/58), eine neue Schul- und Sportanlage (1968) sowie weitere Sport- und Kultureinrichtungen. Die Sanierung und Weiterentwicklung des Ortskerns, die seit den 1980er-Jahren verfolgt wird, prägt bis heute das Ortsbild. Mit dem Neubau des Rathauses im Jahr 1999 sowie weiteren Maßnahmen zur Stärkung des Ortszentrums festigte Baidt seine Rolle als moderne Gemeinde im Verbund des Mittleren Schussentals.

#### 4.3 Berg

Die Gemeinde Berg zählt zu den früh besiedelten Räumen im Schussental. Archäologische Funde belegen eine Besiedlung durch Kelten, Römer und Alemannen. Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte im Jahr 1094, als Judith und Welf IV. dem Kloster Weingarten die Pfarrkirche St. Peter und Paul in Berg schenkten. Über Jahrhunderte war das Gemeindegebiet nahezu vollständig lehensabhängig und stand überwiegend unter der Grundherrschaft des Klosters Weingarten. Nach dem Übergang welfischen Besitzes an die Staufer im Jahr 1191 prägten wechselnde Herrschaftsverhältnisse die weitere Entwicklung.

Schwere Einschnitte erlebte Berg im 17. Jahrhundert, insbesondere während der Pestjahre 1635, die zu erheblichen Bevölkerungsverlusten führten. Diese wurden in den folgenden Jahrzehnten durch Zuwanderung aus Vorarlberg und der Schweiz ausgeglichen. Mit dem Neubau des Pfarrhofs im Jahr 1742 erhielt das kirchliche Zentrum seine bis heute prägende Gestalt. Nach der Säkularisation und der Auflösung des Klosters Weingarten wurde Berg 1806 Teil des Königreichs Württemberg.

Im Jahr 1826 entstand die politische Gemeinde Berg aus den Schultheißereien Aichach, Ettishofen und Schussen. Die Gemeinde umfasst zahlreiche Einzelhöfe und kleine Weiler. Berg, Weiler und Ettishofen bilden die größten Siedlungen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wandelte sich Berg grundlegend. Durch die Aufnahme von Flüchtlingen und Vertriebenen sowie die Nähe zu Ravensburg und Weingarten entwickelte sich die Gemeinde zu einer modernen Wohngemeinde. Seit den 1960er-Jahren setzte mit der Ansiedlung eines heute führenden Herstellers von Touchscreen-Systemen, elektromechanischen Bauelementen und Elektronik für die Mensch-Maschine-Kommunikation ein Strukturwandel ein.

Während neue Wohn- und Gewerbegebiete, der Ausbau der kommunalen Infrastruktur sowie Investitionen in Bildung, Kinderbetreuung, Sport- und Kultureinrichtungen das Ortsbild in Berg mit Vorberg, Weiler und Ettishofen nachhaltig prägen, bleibt das Hinterland weiterhin der Landwirtschaft vorbehalten.

Heute verbindet Berg seine historisch gewachsene Struktur mit moderner Entwicklung. Die markante Kirche St. Peter und Paul, das Rathaus auf der Bergkuppe sowie zeitgemäße Wohn- und Gewerbegebiete stehen für eine traditionsbewusste, zugleich zukunftsorientierte Gemeinde mit hoher Lebensqualität.

#### 4.4 Ravensburg

Die Stadt Ravensburg hat ihre Ursprünge im hohen Mittelalter. Sie entstand zu Füßen einer 1088 erstmals erwähnten welfischen Herzogsburg, der heutigen Veitsburg. Am Kreuzungspunkt bedeutender Handelswege gründeten die Welfen einen Marktflecken, der bereits im 12. Jahrhundert das Stadtrecht erhielt. Nach dem Übergang an die Staufer im Jahr 1191 entwickelte sich Ravensburg rasch zu einer der bedeutendsten Städte zwischen Donau und Bodensee.

Mit der Erhebung zur Reichsstadt im Jahr 1276 erlangte Ravensburg weitreichende Selbstständigkeit, darunter eigene Gerichtsbarkeit sowie Münz-, Markt- und Zollrechte. In den folgenden rund 250 Jahren erlebte die Stadt ihre wirtschaftliche und kulturelle Blüte. Der Fernhandel – insbesondere mit oberschwäbischer Leinwand – verschaffte Ravensburg europaweite Bedeutung. Kaufleute und Handelsgesellschaften wie die Humpis betrieben Handel bis nach Italien, Spanien, Frankreich und Osteuropa. Neben dem Handel trugen Handwerk, Papierherstellung, Lederverarbeitung und Weinbau zum Wohlstand bei. Aus dem 14. und 15. Jahrhundert stammen zahlreiche Kirchen, Tore und Türme, die das historische Stadtbild bis heute prägen.

Während der Reformation entschied sich Ravensburg für konfessionelle Parität und zählte damit zu den wenigen Städten im Reich, in denen Katholiken und Protestanten gleichberechtigt waren. Der Dreißigjährige Krieg leitete jedoch einen wirtschaftlichen Niedergang ein, von dem sich die Stadt erst im 19. Jahrhundert erholte.

1802 verlor Ravensburg seine reichsstädtische Unabhängigkeit und fiel zunächst an Bayern, bevor es 1810 Teil des Königreichs Württemberg und Sitz eines Oberamtes wurde. Mit Beginn der Industrialisierung ab etwa 1835, insbesondere in der Textilproduktion und im Maschinenbau, setzte ein neuer Aufschwung ein. Der Anschluss an das Eisenbahnnetz im Jahr 1847 förderte das Wachstum zusätzlich. Bis 1900 stieg die Einwohnerzahl auf rund 13.000, vor dem Zweiten Weltkrieg auf etwa 22.000. Da Ravensburg keine Rüstungsindustrie besaß, blieb die Stadt weitgehend von Zerstörungen verschont.

Durch die Eingliederung der Nachbargemeinden Adelsreute, Eschach, Schmalegg und Taldorf in den Jahren 1971 bis 1974 wuchs das Stadtgebiet erheblich und Ravensburg entwickelte sich zum Oberzentrum der Region. Die Gründung der Berufsakademie im Jahr 1978 (heute Duale Hochschule Baden-Württemberg Ravensburg) sowie zahlreiche kulturelle und städtebauliche Projekte – darunter Museen, Sport- und Veranstaltungsstätten – unterstreichen die moderne Entwicklung der Stadt.

Heute verbindet Ravensburg seine reiche mittelalterliche Geschichte mit zeitgemäßer Urbanität. Historische Bauten der Gotik, das kulturelle Erbe der ehemaligen Reichsstadt sowie die Einbindung bedeutender Einrichtungen wie der Klosteranlage Weißenau prägen das Bild einer lebendigen, historisch gewachsenen Stadt mit hoher regionaler Bedeutung.

#### 4.5 Weingarten

Die geschichtlichen Wurzeln Weingartens reichen bis in die frühmittelalterliche Zeit zurück. Bereits im 5. Jahrhundert war das Gebiet durch Alamannen besiedelt. Archäologische Funde – insbesondere aus der Merowingerzeit – belegen die frühe Bedeutung des Siedlungsraums. Spätestens im 8. Jahrhundert wurde das Gebiet Teil des Fränkischen Reiches. Auf dem heutigen Martinsberg entstand ein christliches Heiligtum, das der Siedlung den Namen Alachdorf („Ort mit Heiligtum“) gab, aus dem sich später der Name Altdorf entwickelte.

Um die Mitte des 9. Jahrhunderts gelangte Altdorf in den Besitz der Welfen, die hier ihre Stammburg errichteten. 1056 gründete Welf IV. auf dem Martinsberg

das Benediktinerkloster Weingarten. Durch umfangreiche Schenkungen – insbesondere einer Heilig-Blut-Reliquie im Jahr 1094 – entwickelte sich das Kloster zu einer der reichsten und bedeutendsten Reichsabteien Süddeutschlands. Der barocke Neubau der Klosterkirche ab 1715 (geweiht 1724) bildet bis heute mit den Konventgebäuden die größte barocke Klosteranlage nördlich der Alpen.

Die weltliche Entwicklung Altdorfs blieb lange durch die starke Stellung des Klosters und der habsburgischen Landvogtei Schwaben begrenzt. Obwohl Markt- und Wappenrechte verliehen wurden, blieb der Ort ohne Stadtstatus. Bedeutende historische Ereignisse waren unter anderem der „Frieden von Weingarten“ im Jahr 1525, der den Bauernkrieg im schwäbischen Oberland beendete, sowie schwere Zerstörungen während des Dreißigjährigen Krieges.

Mit der Säkularisation wurde das Kloster 1802 aufgehoben und Altdorf kam 1806 zum Königreich Württemberg. Die ehemaligen Klostergebäude wurden in der Folgezeit militärisch genutzt. Am 6. April 1865 erhob König Karl von Württemberg Altdorf zur Stadt und verlieh ihr den Namen Weingarten. In dieser Zeit setzte auch die industrielle Entwicklung ein, insbesondere im Maschinenbau, begleitet von der Funktion Weingartens als Garnisonsstadt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelte sich Weingarten zu einem bedeutenden Bildungsstandort. Seit 1949 ist die Pädagogische Hochschule in den ehemaligen Klosteranlagen ansässig. 1974 wurde Weingarten zur Großen Kreisstadt erhoben, blieb jedoch trotz Reformbestrebungen politisch selbstständig. Die Stadt wuchs in den folgenden Jahrzehnten stark und investierte gezielt in Wohn-, Bildungs-, Kultur- und Sportinfrastruktur.

Heute verbindet Weingarten eine nahezu 1500-jährige Geschichte mit moderner Stadtentwicklung. Die barocke Basilika, das kulturelle Erbe der Welfen und die Rolle als Hochschul- und Wohnstadt prägen das Profil einer historisch gewachsenen und zugleich zukunftsorientierten Stadt.

## 5. Gemeinbedarf/Zentralörtliche Einrichtungen

Bei der Neuaufstellung des FNPs 2040 wurde die vorhandene Infrastrukturversorgung analysiert. Dafür wurde eine räumliche Erhebung der vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Bestandserhebung sind separat in Lageplänen für die jeweiligen Verbandsgemeinden zusammengestellt (siehe Anlage 1–1. zur vorliegenden Begründung).

Im Gemeindeverband gibt es eine Vielzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentlichen Einrichtungen, welche im Folgenden aufgeführt werden.

### 5.1 Verwaltung

Im Bereich Verwaltung gibt es in jeder Mitgliedsgemeinde des Gemeindeverbands ein Rathaus mit Sitz des Bürgermeisters und den entsprechenden Ämtern.

### 5.2 Kulturelle Einrichtungen/Religion

|             |                                                                                                                                     |                                                                                                                           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baienfurt:  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Evang. Kirche Baienfurt</li><li>- Kath. Kirche Mariä Himmelfahrt</li></ul>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Christliche Baptisten</li><li>- Hoftheater</li></ul>                              |
| Baindt:     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kath. Kirche St. Johannes Baptist</li></ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Evang. Gemeindezentrum</li><li>- Gemeindebücherei</li></ul>                       |
| Berg:       | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kath. Kirche St. Petrus und Paulus</li></ul>                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>- Evang. Gemeindezentrum</li></ul>                                                  |
| Ravensburg: | <p>Kernstadt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Christliche Gemeinde Ravensburg</li><li>- Christus König Kirche</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Vesperkirche Ravensburg</li><li>- DeineBuehne</li><li>- Feuerwehrmuseum</li></ul> |

- |                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| - Evang. Freikirchliche Gemeinde | - Figurentheater               |
| - Evang. Stadtkirche             | - Humpis-Quartier              |
| - Kath. Gemeinschaft Immanuel    | - KAPUZINER Kulturzentrum      |
| - Heilig-Kreuz-Kirche            | - Konzerthaus Ravensburg       |
| - Kath. Liebfrauenkirche         | - Kunstmuseum Ravensburg       |
| - Matthäusgemeindehaus           | - Museum Humpis-Quartier       |
| - Mevlana-Moschee                | - Museum Ravensburger          |
| - Neuapostolische Kirche         | - Oberschwabenhalle            |
| - Polnisch kath. Gemeinde        | - Ravensburger Kunstverein     |
| - St. Christina kath. Kirche     | - Schwörsaal Ravensburg        |
| - St. Jodok kath. Kirche         | - Stadtbücherei                |
|                                  | - Theater Ravensburg           |
|                                  | - Wirtschaftsmuseum Ravensburg |

Weststadt:

- |                                                    |                              |
|----------------------------------------------------|------------------------------|
| - Evang. Pfarramt Johannes                         | - Buddhistisches Zentrum     |
| - Islamische Gemeinschaft Bodensee-Ravensburg e.V. | - Freie Christgemeinde       |
| - Kath. Kirche zur heiligsten Dreifaltigkeit       | - Gemeindebücherei Weststadt |
|                                                    | - Jugendtreff Weststadt      |
|                                                    | - MOMO 's Welt               |

Eschach:

- |                                              |                          |
|----------------------------------------------|--------------------------|
| - Festsaal Weißenau                          | - Die Rumpelkammerspiele |
| - Kath. Kirche Obereschach                   | - Eschacher Heimatmuseum |
| - St. Johannes Baptist röm.-kath. Kirche     | - Eschachhalle           |
| - St. Peter und Paul Evang. Pfarramt Eschach | - St. Georg Kapelle      |
|                                              | - Vien Duc Kloster       |

Oberzell:

- |                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| - St. Antonius kath. Kirche Oberzell | - Narrenzunft Oberzell |
|--------------------------------------|------------------------|

Schmalegg:

- Kath. Pfarramt St. Nikolaus
- Landfrauen Schmalegg
- Narrenzunft Bettelspitz Schmalegg

Weingarten:

- Basilika St. Martin
- Evang. Stadtkirche
- Haus der Familie
- Kath. Pfarramt St. Maria
- Kath. Pfarramt Weingarten
- Kirche Jesu Christi
- Königreichsaal der Zeugen Jehovas
- Kunst-Raum-Akademie Diözese Rottenburg-Stuttgart
- Martin-Luther-Gemeindehaus Weingarten
- Museum für Klosterkunde
- Alamannenmuseum
- Albi Kulturgemeinde e.V.
- Bücherei Weingarten
- Galerie Weingarten
- Inkultura e.V.
- Integrationszentrum Weingarten
- Kultur- und Kongresszentrum Oberschwaben
- Kulturzentrum Linse e.V.
- Kunstgalerie Conrad David Arnold
- Kunstraum Weingarten
- Stadtmuseum Schlössle

### 5.3 Bildungseinrichtungen

Baienfurt:

- Achtschule Baienfurt
- Volkshochschule Baienfurt
- 6 Kindergärten, 21 Gruppen:
- Evangelischer Waldkindergarten Baienfurt
- Kita Kardelina
- Kita Pinocchio
- Evangelischer Kindergarten Arche Noah
- Katholischer Kindergarten St. Ulrich
- Katholischer Kindergarten St. Josef

Baindt:

- Klosterwiesenschule
- SBBZ mit Internat
- Volkshochschule Außenstelle Baindt
- 3 Kindergärten, 14 Gruppen:
- Kindergarten Sonne, Mond und Sterne
- Kindergarten St. Martin
- Waldorfkindergarten



|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Berg:       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundschule Berg</li> <li>- Musikschule Ravensburg e.V.</li> <li>- SBBZ Martinshaus Kleintobel</li> <li>- VHS-Weingarten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zieglersche Jugendhilfe</li> </ul> <p><u>4 Kindergärten, 15 Gruppen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergarten St. Konrad</li> <li>- Kinderhaus Staudenwiese</li> <li>- Kinderhaus Vorberg</li> <li>- Waldkita am Dickenwald</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ravensburg: | <p>Kernstadt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Albert-Einstein-Gymnasium</li> <li>- BBQ Berufliche Bildung GmbH</li> <li>- Bernd-Blindow-Schulen Ravensburg</li> <li>- Berufsbildungswerk Adolf Aich</li> <li>- Bildungszentrum St. Konrad</li> <li>- Biotechnologisches Gymnasium</li> <li>- Caritas Oberschwaben</li> <li>- Duale Hochschule Baden-Württemberg Ravensburg</li> <li>- Edith-Stein-Schule</li> <li>- Ergotherapieschule Dr. Kiedaisch</li> <li>- Gesundheitsakademie</li> <li>- Gewerbliche Schule</li> <li>- Gemeinschaftsschule Ravensburg</li> <li>- Grundschule Klösterle</li> <li>- Grundschule Kuppelnau</li> <li>- Grundschule Neuwiesen</li> <li>- Grundschule St. Christina</li> <li>- Realschule Ravensburg</li> </ul> | <p><u>23 Kindergärten, 84 Gruppen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bruder Konrad</li> <li>- Casa Elisa Kindertagesstätte</li> <li>- DRK Kinderkrippe Hoppe-tosse</li> <li>- DRK Kinderkrippe Taka-Tuka Land</li> <li>- Evang. Markus-Kindergarten</li> <li>- Kath. Kindergarten Christkönig</li> <li>- Kath. Kindergarten St. Franziskus</li> <li>- Kath. Kindergarten St. Theresia</li> <li>- Kindergarten im Bildungszentrum St. Konrad</li> <li>- Kindergarten Klösterle</li> <li>- Kindergruppe Purzelbaum</li> <li>- Kindertagesstätte St. Franziskus</li> <li>- Kindertagesstätte Hoffmannhaus</li> <li>- Kindertagesstätte St. Andreas</li> </ul> |

- |                                                |                                       |
|------------------------------------------------|---------------------------------------|
| - Humpis-Schule Ravensburg                     | - Kita Schwanennest                   |
| - Josef-Wilhelm-Schule                         | - Montessori Kinderhaus Lumper Höhe   |
| - Klösterle Mädchenschule                      | - Montessori-Kinderhaus Hirschgraben  |
| - Kolping Schulen Ravensburg                   | - Montessori-Kinderhaus Ravensburg    |
| - Martinusschule Ravensburg                    | - Montessori-Kinderhaus Schornreute   |
| - Schindele Privatschule                       | - St. Andreas (ehemalig St. Ludmilla) |
| - SFP Plus Ferienprogramm                      | - Villa Emma                          |
| - Spohn-Gymnasium                              | - Waldkindergarten Hirscheck          |
| - Theresia-Gerhardinger Realschule (Klösterle) | - Waldorfindertagesstätte             |
| - Volkshochschule Ravensburg e. V.             |                                       |
| - Welfen-Gymnasium                             |                                       |

Weststadt:

- |                                              |                                       |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|
| - Grundschule Weststadt + Hort an der Schule | - Kindertagesstätte Hoffmannhaus      |
| - Freie Waldorfschule                        | - Kindertagesstätte St. Josef         |
| <u>10 Kindergärten, 35 Gruppen:</u>          | - Montessori-Kinderhaus Huberesch     |
| - Evang. Johanneskindergarten                | - Montessori-Kinderhaus Schwalbenbach |
| - Kath. Kindergarten Momo´s Welt             | - Waldorfindergarten                  |
| - Kath. Kindergarten St. Josef               | - Waldkindergarten Rahlenswald        |
| - Kindergarten Dreifaltigkeit                |                                       |

Taldorf:

- |                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <u>3 Kindergärten, 3 Gruppen:</u> | - Waldkita Riesenwald             |
| - Evang. Kindergarten Spatzennest | - Kath. Kindergarten Bruder Klaus |

Oberzell:

- Grundschule Oberzell
- Kath. Kindergarten St. Nikolaus
- 2 Kindergärten, 6 Gruppen:
- Kath. Kindergarten St. Elisabeth

Eschach:

- Diakonisches Institut für soziale Berufe
- Kath. Kindergarten St. Raphael
- Grundschule Weißenau
- Kindertagesstätte St. Maria
- Stefan-Rahl Grundschule
- 6 Kindergärten, 23 Gruppen:
- Krippe Kinderwelt
- Kath. Kindergarten St. Norbert
- Kinderkrippe Pfiffikus
- Evang. Kindergarten Lukas

Schmalegg:

- Grundschule Schmalegg
- Kindertagesstätte Carlo Steeb 4 Gruppen

Weingarten:

- Geschwister-Scholl-Schule
- Evangelischer Kindergarten Paul-Gerhardt
- Gesundheitsakademie Bodensee-Oberschwaben
- Kath. Kindergarten St. Elisabeth
- Grundschule Talschule
- Katholischer Kindergarten St. Konrad
- Hochschule Ravensburg-Weingarten
- Katholischer Kindergarten Xaverius
- Jufi Sauterleuteschule
- Kindergarten Corbellini
- Realschule Weingarten
- Kindergarten Friedrich Fröbel
- RWU Hochschule Ravensburg-Weingarten
- Kindergarten groß&KLEIN
- SBBZ-Lernen Schussentalschule
- Kindergarten Joseph Gabler
- Schule am Martinsberg
- Kindergarten St. Lioba
- Schussentalschule Förderschule

- Gymnasium Weingarten
- Volkshochschule Weingarten
- Werkrealschule Talschule
- 19 Kindergärten, 52 Gruppen:
- DRK Kinderhaus Bullerbü
- Evang. Kindergarten Eduard Mörike
- Kinderhaus Weingarten
- Kinderhaus Wirbelwind
- Kindertagesstätte Müllewapp
- Martin Luther Kindergarten
- Waldkindergarten Nessenreben

#### 5.4 Soziale Einrichtungen (Krankenhaus/Seniorenheim)

- |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baierfurt:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haus der Pflege St. Barbara</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensräume „Für Alt und Jung“</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      |
| Baindt:     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altenzentrum Selige Irmgard</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensräume „Für Alt und Jung“</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ravensburg: | <p>Kernstadt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- St-Elisabethen-Klinikum</li> <li>- Sinova-Klinik</li> <li>- Ärztehaus Ravensburg</li> <li>- Sportklinik Ravensburg</li> <li>- Dreiländerklinik MVZ GmbH</li> <li>- Bruderhaus Haus der Altenhilfe</li> <li>- Home Instead</li> <li>- Kirchliche Sozialstation</li> </ul> <p>Weststadt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ALPENLAND Seniorenzentrum</li> <li>- ALPENLAND Ambulanter Dienst Ravensburg</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seniorenzentrum und Pflegeheim Gustav-Werner-Stift</li> <li>- ALPENLAND Haus der Betreuung und Pflege</li> <li>- Senioren Service Anke Kraft</li> <li>- Schillerresidenz Blaser-Holzmann</li> <li>- Haus der Pflege St. Meinrad</li> <li>- Betreuungsdienst ZUHAUSE</li> </ul> |

Eschach:

- Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie/-psychotherapie
- Bruderhaus Oberhofen
- Zentrum für Psychiatrie

Weingarten:

- Dr. Holl Venenklinik
- Blaser-Holzmann Betreutes Wohnen
- Blaser-Holzmann Seniorenheim
- Haus am Mühlbach
- Haus der Pflege Judith
- Pflegedienst Blaser-Holzmann
- Sozialstation St. Anna
- Adolf-Gröber-Haus
- Seniorenzentrum und Pflegeheim Gustav-Werner-Stift

## 5.5 Sporteinrichtungen und Friedhöfe

Baienfurt:

- Sportanlagen der Sportgemeinschaft Baienfurt
- Sportplätze
- Skatepark Baienfurt
- Neue Sporthalle
- Calisthenics Park
- Hallenbad Baienfurt
- Waldbad Baienfurt
- Sportzentrum PH Weingarten
- Friedhof Baienfurt

Baindt:

- Tennishalle Baindt
- Trainingshalle "alte Schulturnhalle Baindt"
- Baindter Bädle
- Bikepark Baindt
- Friedhof Baindt

Berg:

- RAFI-Stadion
- halle11 Padel & Tennis
- Bolzplatz
- Beachvolleyballfeld
- Festhalle Berg
- Friedhof Berg

Ravensburg:

Kernstadt:

- CHG Arena Eissporthalle
- tws-Arena Ravensburg
- Sportzentrum Ravensburg
- Hallenbad Ravensburg
- Kleinspielfeld "Blauer Platz" Ravensburg

- Bolzplatz
- PadelCity Ravensburg
- Cteam Arena
- Hauptfriedhof Ravensburg
- Friedhof St. Christina
- Alter Friedhof

Weststadt:

- Jtw-Sportplatz
- Fußballplatz WS
- Sportplatz
- Weststadthalle
- Yoga & Massagen LunaSol
- Trimm-dich-Pfad Hochberg
- Schützengilde Ravensburg
- Westfriedhof Ravensburg

Taldorf:

- Beachvolleyballfelder  
Bavendorf
- Sportplatz
- Pferdereitschule  
Bachäckerhof
- Yoga-Studio
- Friedhof Eggartskirch
- Friedhof Alberskirch
- Friedhof Taldorf
- Friedhof Wernsreute
- evangelischer Friedhof  
Bavendorf
- katholischer Friedhof  
Bavendorf

Eschach:

- TSV Eschach (Fußball und  
Tennis)
- Eschachhalle
- Fußballplatz
- Günther Heinke-Stadion
- Trimm-Dich-Pfad Eschach
- Reitstall Aich
- Sportgelände Weißenau
- Basketballplatz
- Sportanlage SV Weißenau
- Schützenverein Weißenau
- Friedhof Eschach
- Städtischer Friedhof Ober-  
eschach
- Friedhof Mariatal

Oberzell:

- Sportplatz
- Schussentalhalle
- Sportanlage Oberzell
- Mehrzweckhalle
- Friedhof Oberzell

Schmalegg:

- Sportplatz
- Golfanlage Ravensburg
- Beachvolleyballfeld
- Tennisclub
- Reitstall Port
- Friedhof Schmalegg

Weingarten:

- Fußballplatz
- Sportzentrum PH Weingarten
- Burachhalle
- Padelmotion GmbH
- Argonnensportplatz
- Argonnensporthalle
- KMT-Center
- TeleData-Stadion am Lindenhof
- Hallenbad Weingarten
- Freibad Weingarten
- Tennishalle Weingarten
- Skatepark
- Bikepark Weingarten
- Großsporthalle Weingarten
- Flow Trail Weingarten
- Kreuzbergfriedhof
- Marienfriedhof
- Paterfriedhof

## 6. Einzelhandel

### 6.1 Einzelhandels- und Versorgungssituation

Für die Städte Ravensburg und Weingarten wurden Einzelhandelskonzepte erarbeitet, in denen zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche systematisch identifiziert und abgegrenzt wurden. Diese bilden die Grundlage für eine zielgerichtete Steuerung und Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandels. In Baidt, Baienfurt und Berg hingegen liegen keine Einzelhandelskonzepte vor.

In den kleineren Kommunen ist der Wettbewerbsdruck im Einzelhandel geringer, sodass der Bedarf an strategischer Steuerung nicht besteht. Zudem sind die Versorgungsstrukturen häufig überschaubar und historisch gewachsen, wodurch sie auch ohne formalisierte Konzepte als ausreichend funktional wahrgenommen werden. Schließlich kann auch die stärkere Orientierung der Bevölkerung an umliegenden Mittel- oder Oberzentren dazu führen, dass der lokale Einzelhandel eine geringere planerische Bedeutung erhält.

#### 6.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche Ravensburg

Insgesamt erzielten die 538 in Ravensburg erfassten Betriebe (einschließlich der Betriebe des Lebensmittelhandwerks und der Tankstellen) auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 179.825 m<sup>2</sup> einen Umsatz von etwa 601,8 Mio. €.

Die Innenstadt bildet einen zentralen Versorgungsbereich für die Bevölkerung von Ravensburg. Dort befinden sich rund 61 % aller Einzelhandelsbetriebe der Stadt mit rund 36 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sowie eine Reihe großflächiger Magnetbetriebe. Im unmittelbaren Umfeld der Innenstadt bestehen das Edeka-Center und ein Fachmarktzentrum. Die Innenstadt soll als Hauptzentrum erhalten bleiben.

Mit elf Einzelhandelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von rund 1.850 m<sup>2</sup> erfüllt der Zentrale Versorgungsbereich Mittelösch eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Er soll als Identifikations- und Versorgungsstandort für die Weststadt erhalten und gestärkt werden.

Rund um den Goetheplatz übernimmt ein Nahversorgungsbereich mit Biomarkt, Metzger, Apotheke und verschiedenen Dienstleistungsangeboten wichtige Nahversorgungsfunktionen für das unmittelbare Wohnumfeld und teilweise auch darüber dieses hinaus. Dieses Nahversorgungszentrum soll zum zentralen Versorgungsbereich aufgewertet werden.

In Oberhofen übernimmt ein Nahversorgungsbereich mit Lebensmittelmarkt, Apotheke, Metzger und verschiedenen Dienstleistungsnutzungen wichtige Nahversorgungsfunktionen auch für die weitere Umgebung. Er soll zum zentralen Versorgungsbereich angehoben werden.

Nahversorgungsbereich Weißenau ist nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich eingestuft: Das Angebot im mit wenigen Dienstleistungseinrichtungen, einem Bäcker und einem Zeitschriftengeschäft ins als rudimentär zu bezeichnen.

In der Gartenstraße bestehen ein rudimentäres Nahversorgungsangebot aus Bäcker und Apotheke sowie ein vielfältiges Dienstleistungsangebot, das weiterhin als bleibende Einstufung als Nahversorgungsbereich eingestuft bleiben soll.



Der Nahversorgungsbereich Rümelinstraße ist geprägt von medizinischen Dienstleistungen und hat nur ein rudimentäres Nahversorgungsangebot mit Bäcker und Apotheke anzubieten.

#### 6.1.1.1 Nicht integrierte Einzelhandelskonzentrationen Ravensburg

Im Gewerbegebiet Schubertstraße/Jahnstraße westlich der Ravensburger Innenstadt sind 21 Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

Das Gewerbegebiet Mariatal im Süden von Ravensburg weist acht Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierter Lage auf.

Im Gewerbegebiet Bleiche/Ulmer Straße im Norden des Stadtgebiets Ravensburg sind 13 Einzelhandelsbetriebe, östlich davon im Gewerbegebiet Kammerbrühl 11 Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Westlich der Innenstadt finden sich in der Fachmarktagglomeration Weststadt sechs Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierter Lage.

Südlich der Innenstadt besteht beidseits der Friedrichshafener Straße eine weitere Fachmarktagglomeration mit 15 Einzelhandelsbetrieben.

#### 6.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche Weingarten

Im zentralen Versorgungsbereich der Weingartener Innenstadt befinden sich rund 46 % aller Einzelhandelsbetriebe von Weingarten, die etwa 27 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ausmachen. Der Umsatzanteil der innerstädtischen Betriebe liegt bei rund 32 %. Insgesamt umfasst das Angebot in der Innenstadt 70 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 10.925 m<sup>2</sup> und einem Umsatz von 55,0 Mio. €.

In der Innenstadt ist ein ausgeprägtes Nahversorgungsangebot vorhanden, bestehend aus einem großen Supermarkt, verschiedenen Lebensmittelfachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie einem

Drogeriemarkt. Entlang der oberen Karlstraße und rund um den Löwenplatz ist hohe Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte vorhanden, die auch Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich enthält und im Wesentlichen auf kleinen Flächen angesiedelt ist. Zusätzlich gibt es entlang der Karlstraße einen attraktiven Wochenmarkt. Auch verschiedene gastronomische Angebote sind vorhanden.

Das Quartierszentrum Untere Breite ist ebenfalls als Zentraler Versorgungsbe-  
reich eingestuft und erfüllt mit seinen sieben Einzelhandelsbetrieben (Lebens-  
mittelhandel, ein Bäcker, eine Apotheke) sowie ergänzenden Dienstleistungen  
(u.a. Geldinstitute, einzelhandelsnahe Dienstleistungen, medizinische Angebote)  
eine Nahversorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Ange-  
bote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind dort nicht vorhanden. Das  
Quartierszentrum soll in seiner bisherigen Dimension gestärkt und weiterentwi-  
ckelt werden, wofür erste Studien vorliegen.

Der Nahversorgungsbereich in der Oberstadt erfüllt eine wichtige Nahversor-  
gungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung und soll mit seinem Einzel-  
handelsangebot (kleiner Supermarkt, Bäcker) erhalten bleiben. Es handelt sich  
nicht um einen Nahversorgungsbereich im rechtlichen Sinne, dennoch ist eine  
wichtige Identifikationsfunktion für die Anwohnenden erkennbar.

#### 6.1.2.1 Nicht integrierte Einzelhandelskonzentrationen Weingarten

Im Gewerbegebiet Nord nördlich der Innenstadt sind zehn Einzelhandelsbe-  
triebe ansässig.

Entlang der Franz-Beer-Straße an der südlichen Stadtgrenze zu Ravensburg ha-  
ben sich sieben Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die in direkter Konkurrenz  
zur Innenstadt stehen.

### 6.1.3 Nahversorgung in Baindt, Baienfurt und Berg

Die Nahversorgung in Baindt, Baienfurt und Berg stellt sich insgesamt differenziert dar, wobei deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden erkennbar sind. Im zentralen Bereich von Baindt sind zwar Nahversorger vorhanden, jedoch ist deren Anzahl insgesamt gering, und die Erreichbarkeit ist nicht für die gesamte Gemarkungsfläche in ausreichendem Maße gewährleistet, so dass insbesondere in peripheren Lagen Defizite bestehen. Demgegenüber weist die Gemeinde Baienfurt im Verhältnis zu ihrer Größe eine vergleichsweise gute Nahversorgung auf, die sowohl quantitativ angemessen als auch räumlich ausgewogen verteilt ist, wodurch große Teile der Bevölkerung von einer guten Erreichbarkeit profitieren. In der Gemeinde Berg hingegen zeigt sich ein deutlicher Nachholbedarf: eine ausreichende Nahversorgung ist derzeit nicht gegeben und es mangelt an einer flächendeckenden und bedarfsgerechten Versorgung insbesondere im Hinblick auf die Größe der Gemarkungsfläche. Dies erschwert die alltägliche Erreichbarkeit entsprechender Angebote für die Bevölkerung.

## 7. Sondernutzungen

- |             |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baienfurt:  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Großflächiger Einzelhandel</li><li>- Erholung (Waldbad Baienfurt)</li><li>- Hochschule (RWU Hochschule Ravensburg-Weingarten)</li></ul>                                                                         |
| Baindt:     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Logistikzentrum Spedition</li><li>- Stiftung St. Franziskus (Franziskanerinnen von Heiligenbronn, St. Johannes Baptist, SBBZ Sehen Baindt)</li><li>- Reitanlage (Reitanlage Reitergruppe Baindt e.V.)</li></ul> |
| Berg:       | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kloster Kellenried (Kloster Kellenried Benediktinerinnenabtei St. Erentraud)</li><li>- Internatsschule Kleintobel</li></ul>                                                                                     |
| Ravensburg: | Kernstadt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Großflächiger Einzelhandel</li></ul>                                                                                                                                                                 |

- Eislaufhalle (CHG Arena)
- Sportleistungszentrum (KJC Ravensburg e.V.)
- Messe (OberschwabenHalle Ravensburg)
- Krankenhaus und medizinische Einrichtungen, ZfP Soz. Einrichtungen (St. Elisabethen-Klinikum)
- Krankenhaus (Verwaltungsgebäude Oberschwabenklinik)
- Strafvollzugsanstalt (Justizvollzugsanstalt Ravensburg)

Weststadt:

- Steinmetz
- Großflächiger Einzelhandel
- Tankstelle
- Pflegeheim (Haus der Pflege St. Meinrad)
- PLK Hofgut Rahlen

Taldorf:

- Biogasanlage
- Versuchsanstalt Universität Hohenheim (Kompetenzzentrum Obstbau Bodensee)
- Riesenhof (Riesenhof Gärtnerei, BruderhausDiakonie)

Eschach:

- Großflächiger Einzelhandel
- Zentrum für Psychiatrie
- Sport/Freizeit (SV Weissenau 1919 e.V.)
- Reittherapie (Drogenentzug Mariatal)
- Großflächiger Einzelhandel mit Wohnen

Oberzell:

- Astronomisches Institut Uni Tübingen

Schmalegg:

- Golfplatz

- Weingarten:
- Hochschule (RWU Hochschule Ravensburg-Weingarten)
  - Feuerwehr
  - Großflächiger Einzelhandel

## 8. Verkehr

### 8.1 Hauptverkehrsstraßennetz

In der Planzeichnung werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die übergeordneten, klassifizierten Straßen dargestellt. Die einzelnen Bestandteile des heutigen klassifizierten Straßennetzes sind in nachfolgender Übersicht zusammengestellt:

- |                |         |                                                          |
|----------------|---------|----------------------------------------------------------|
| Bundesstraßen: | - B30   | Ulm - Bad Waldsee - Friedrichshafen                      |
|                | - B32   | Sigmaringen - Saulgau - Wangen                           |
|                | - B33   | Ravensburg - Meersburg                                   |
|                | - B30n  | Niederbiegen - Ravensburg-Nord                           |
|                | - B467  | Ravensburg-Oberhofen – Tettnang                          |
| Landesstraßen: | - L288  | Wilhelmsdorf - Ravensburg                                |
|                | - L290  | Oberteuringen - (Eggartskirch) - Horgenzell              |
|                | - L291  | Blitzenreute (B32) - Ravensburg                          |
|                | - L314  | Bad Wurzach - Baienfurt                                  |
|                | - L317  | Leutkirch (B465) - Weingarten                            |
|                | - L325  | Wangen – Ravensburg                                      |
| Kreisstraßen:  | - K7945 | Weingarten-Ost, L317 - Erbisreute -Unterankenreute, L317 |
|                | - K7948 | Weingarten, L317 - Schlier, L325                         |
|                | - K7949 | Weingarten-Nord, B0 - Köpfingen - L317                   |
|                | - K7950 | Weingarten, B30 - Berg, L291                             |
|                | - K7951 | Baindt, B30 - Sulpach - L284                             |
|                | - K7952 | B32 - Weiler - Ettishofen, L291                          |
|                | - K973  | L291 - Straß - Zogenweiler                               |
|                | - K7975 | Ravensburg-West, L288 - Schmalegg - Wolketsweiler, L290  |

- K7976 Ravensburg-Süd, B32 - Hinzistobel - L325
- K7977 Eggartskirch, L290 - Alberskirch - B33
- K7978 Alberskirch - B33 - Taldorf - (K7729) Ettenkirch
- K7979 K7978 - (K7731) Brochenzell
- K7980 Ravensburg-Süd, B33 - Oberzell - Bavendorf, B33
- K7981 Oberzell - Unter-/Obereschach - K7985
- K7982 B30 - Oberhofen - Grünkraut - B32
- K7983 Obereschach, B467 - Torkenweiler - Ravensburg-Süd, B30
- K7984 Untereschach, B30 - (K7732) Brochenzell
- K7985 B32 (Staig) - Fildenmoos - (K7712) Prestenberg, L326

## 8.2 Rad- und Fußverkehr

Im FNP ist keine gesonderte Darstellung der Rad- und Fußverkehrswege enthalten. Die Funktion der Radvorrangrouten und der Radschnellverbindung (RS) ist jedoch als inhaltlicher Bestandteil in den multifunktionalen Achsen verankert (siehe Abschnitt A8–2.3).

Als zentrales Element des Radverkehrsnetzes gelten die überregionale Radschnellverbindung Baidt – Friedrichshafen (RS9) sowie die regionalen Radvorrangrouten des Gemeindeverbands Mittleres Schussental. Die RS9 stellt eine hochwertige, überkommunale Radverkehrsachse dar und bindet das Plangebiet an das regionale und überregionale Radverkehrsnetz an.

Die Radvorrangrouten dienen der Schaffung durchgängiger, leistungsfähiger und sicherer Radverkehrsverbindungen, um insbesondere den Alltags- und Pendlerverkehr nachhaltig vom motorisierten Individualverkehr auf das Fahrrad zu verlagern.

Sie verbinden die Kommunen Baidt, Baienfurt, Berg, Ravensburg und Weingarten miteinander und verlaufen entlang der wichtigsten innerregionalen Verkehrsachsen, erschließen dabei zentrale Wohngebiete, Gewerbe- und Arbeitsplatzstandorte, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen und stellen leistungsfähige Anschlüsse an die RS9 sowie an das RadNETZ Baden-Württemberg her (siehe auch Abschnitt A4–4.).

### 8.3 Öffentlicher Verkehr

Der Verbandsraum wird in Nord-Süd-Richtung zweigleisig von der Bahnstrecke 750 Friedrichshafen – Ravensburg (Biberach – Ulm) durchquert. In Ravensburg befinden sich der Bahnhof sowie der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB). Ergänzend zur Deutschen Bundesbahn (DB), die nur im Bahnhof Ravensburg hält, werden seit 1993 durch die Bodensee-Oberschwaben-Bahn (BOB) die Haltestellen Oberzell, Weißenau, Ravensburg, Weingarten-Berg und Niederbiegen mit Triebzügen bedient.

Ravensburg ist Teil des ICE-Streckennetzes der Deutschen Bundesbahn.

Wichtige Haltestellen für die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sind unter anderen:

#### Baienfurt:

- Niederbiegen Bahnhof (Baienfurt) – zentrale Bahnstation im Teilort Niederbiegen mit regionalen Zugverbindungen der BOB Richtung Ravensburg, Friedrichshafen und Aulendorf.
- Schacherösch – zentraler Einstiegspunkt für Busverbindungen.
- Baienfurt Post – Haltestelle im Ortskern.
- Niederbiegen – Haltestelle nahe dem Schienen- und Umsteigepunkt.
- Achtschule – Haltestelle im südlichen Gemeindegebiet.

#### Baindt:

- Rathaus – zentrale Haltestelle im Ortskern mit Verbindungen u. a. zur Linie 1 Richtung Ravensburg/Weingarten und weiteren Buslinien.
- Gartenstraße – wichtige Durchgangshaltestelle im Gemeindebereich mit Anschluss zu Linien Richtung Ravensburg und Weingarten.
- Boschstraße – lokale Haltestelle mit Bedienung durch regionale Buslinien.

#### Berg:

- Weingarten/Berg (BOB-Haltepunkt) – Schienenhaltepunkt der Bodensee-Oberschwaben-Bahn (BOB) zwischen Kasernen und dem Stadion, über den Berg an das regionale Zugnetz angeschlossen ist.
- Wilhelm-Gindele-Straße – wichtiger Einstiegspunkt für Busse Richtung Ravensburg Bahnhof und Innenstadt.

- Brunnenplatz – zentrale Haltestelle im Ortskern.
- Kasernen Hauptstraße – Haltestelle mit Anbindung an Regionalbusse.
- Kleintobel, Oberbelzenhofen etc. – zusätzliche lokale Haltestellen im Gemeindegebiet (insbesondere auf Schüler- und Ortslinien).

#### Ravensburg:

##### Kernstadt:

- Ravensburg Bahnhof – zentraler Bahn- und Busknotenpunkt mit Regionalzugverbindungen (BOB zwischen Friedrichshafen, Meckenbeuren, Ravensburg und Aulendorf) sowie Anschluss an Regional- und Fernbuslinien am ZOB.
- ZOB – Hauptumsteigepunkt für Stadt- und Regiobuslinien direkt neben dem Bahnhof.
- Frauentor – zentrale Innenstadt-Haltestelle.
- Marienplatz – zentrale Haltestelle im Stadtzentrum.
- St. Elisabethen-Klinikum – für Linien mit Zielrichtungen ins Umland.
- Ulmer Straße – Haltestelle an wichtigen Regionalbuslinien zum Umland.
- Abzweig Riesenhof – bedeutende Haltestelle im Bereich Weststadt/Gewerbegebiet Erlen; an Regio-/Stadtbuslinien angebunden.
- Meersburger Straße – zentrale Haltestelle im Weststadt-Bereich mit Bedienung durch Linien in Richtung Innenstadt und umliegende Ortsteile.

##### Eschach:

- Untereschach – zentrale Haltestelle im Eschacher Wohngebiet.
- Gornhofener Straße – wichtige Haltestelle im Bereich Obereschach.
- Herrengut – zusätzlicher Halt in Obereschach entlang der Linienverläufe.
- Oberhofen – Haltestelle im südlichen Eschach-Bereich.
- Hüttenberg/Sickenried/Torkenweiler – Haltepunkte die auch Ortschaftsteile in und um Eschach erschließen.

##### Taldorf:

- Taldorf – zentrale Haltestelle in der Ortschaft Taldorf.
- Dürnast Landvogtei – wichtige Zwischenhaltestelle auf dem Weg nach bzw. von Taldorf.



- Alberskirch – Haltestelle entlang der Regionalbusverbindung zum ÖPNV-Knoten in Ravensburg.

Schmalegg:

- Schmalegg Ortsmitte – zentrale Haltestelle im Ortskern von Schmalegg, Richtung Ravensburg und weiter.

Weingarten:

- Weingarten/Berg Bahnhof – Haltepunkt der BOB mit regelmäßigen Regionalbahn-Verbindungen in Richtung Friedrichshafen, Meckenbeuren, Ravensburg und Aulendorf.
- Charlottenplatz – zentraler Umsteigepunkt im Stadtbusnetz; Bindeglied zu Linien in alle Stadtteile und Richtung Ravensburg.
- Weingarten Post – wichtige Haltestelle im innerstädtischen Linienverkehr.
- Löwenplatz – zentraler Halt im Stadtgebiet.
- Adolf-Gröber-Haus – zentraler Busstopp mit Anschluss ins Liniennetz.

Stadtbusse oder andere regionale Verbindungen bedienen die gelisteten Haltestellen. Dadurch ist eine umfassende und nahtlose Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Zu den Linien zählen:

Stadtbus Ravensburg Weingarten:

- 1 Baindt – Baienfurt – Weingarten – Ravensburg – Hofgut – Schmalegg
- 3 Hegaustraße – Stadtmitte – Weißenau – Eschach (-Oberzell)
- 4 Ravensburg Bahnhof – Weißenau – Oberzell
- 5 Ravensburg – Weingarten – Niederbiegen – Schacherösch
- 6 Weingarten Lerchenfeld – Charlottenplatz – Dörfle
- 7A (saisonabhängig) Ravensburg Bahnhof – Flappachbad
- 14 Ringverkehr Löwenplatz – Charlottenplatz – Argonnenpark
- 15 Bahnhof – Löwenplatz – Meisterhof
- 20 Ravensburg – Weingarten – Wolpertswende
- 21 Ravensburg – Knollengraben – Grünkraut – Bodnegg
- 61 Berg Weiler – Berg Rafi – Ravensburg Bahnhof

Regional:

- 10 Ravensburg – Berg – Fronhofen – Fleischwangen
- 12 Ettishofen – Baien – Straß – Kleintobel – Berg
- 13 Hergatz- Heimkirch – Lindenberg – Weiler
- 14 Lindenberg – Scheidegg – Weiler
- 21 Lindau – Hörbranz – Lindenberg – Weiler
- 31 Ravensburg – Weingarten – Bergatreute – Alttann – Wolfegg
- 122 Weiler – Simmerberg – Ellhofen – Weiler – Röthenbach
- 181 Weiler – Sulzberg – Oberreute – Weiler
- 211 Weiler – Scheidegg – Lindau
- 239 Meckenbeuren – Brochenzell – Weiler
- 634 Anrufbus Wetzisreute – Ankenreute – Weingarten
- 700 Ravensburg – Markdorf – Meersburg – Konstanz
- 710 Ravensburg – Oberteuringen – Markdorf – Meersburg
- 731 Weiler – Röthenbach – Maierhöfen – Isny
- 900 Ravensburg - Tettnang - Friedrichshafen
- 7534 Bad Wurzach – Wolfegg – Weingarten – Ravensburg
- 7535 Ravensburg – Schlier – Waldburg – Vogt – Wangen
- 7537 (saisonabhängig) Ravensburg – Oberteuringen – Markdorf – Meersburg
- 7573 Ravensburg – Blitzenreute – Alttshausen – Bad Saulgau – Herbertingen
- 7573.1 Blönried – St.Johann - Aulendorf – Fronreute/Baienfurt
- R30 Ravensburg – Weingarten – Baienfurt – Bad Waldsee
- R40 Ravensburg – Amtzell – Wangen
- R45 Ravensburg – Tettnang – Friedrichshafen
- R60 Fleischwangen – Berg – Ravensburg
- R65 Bad Saulgau – Altshausen – Fronreute - Ravensburg
- R70 Ravensburg – Horgenzell – Wilhelmsdorf – Illmensee - Pfullendorf
- S30 Bad Waldsee – Enzisreute - Ravensburg
- S40 SchnellBus Ravensburg – Wangen im Allgäu
- N3 Friedrichshafen – Tettnang – Ravensburg

## 9. Ver- und Entsorgung

*Die aktuelle Situation zur Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Elektrizitätsversorgung und erneuerbare Energie, Gasversorgung und Abfallwirtschaft wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum FNP-Vorentwurf ermittelt und in die Planung eingearbeitet.*

### 9.1 Wasserversorgung

***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen in Verbindung mit einer Aktualisierung im Bereich des leitungsgebundenen Bestands durch eine Abfrage bei den Ver- und Entsorgungsträgern im Jahr 2018. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zum Bestand der Ver- und Entsorgung erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

### 9.2 Abwasserbeseitigung

***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen in Verbindung mit einer Aktualisierung im Bereich des leitungsgebundenen Bestands durch eine Abfrage bei den Ver- und Entsorgungsträgern im Jahr 2018. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zum Bestand der Ver- und Entsorgung erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

### 9.3 Elektrizitätsversorgung und erneuerbare Energien

***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen in Verbindung mit einer Aktualisierung im Bereich des leitungsgebundenen Bestands durch eine Abfrage bei den Ver- und Entsorgungsträgern im Jahr 2018. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zum Bestand der Ver- und Entsorgung erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

#### 9.4 Gasversorgung

##### ***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen in Verbindung mit einer Aktualisierung im Bereich des leitungsgebundenen Bestands durch eine Abfrage bei den Ver- und Entsorgungsträgern im Jahr 2018. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zum Bestand der Ver- und Entsorgung erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

#### 9.5 Abfallwirtschaft

##### ***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen in Verbindung mit einer Aktualisierung im Bereich des leitungsgebundenen Bestands durch eine Abfrage bei den Ver- und Entsorgungsträgern im Jahr 2018. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zum Bestand der Ver- und Entsorgung erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

## 10. Schutzgebiete, Schutzobjekte, Nutzungsbeschränkungen

### 10.1 Denkmalschutz

Nach § 3 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) gelten Kulturdenkmale als Gegenstände vergangener Zeiten, die bedeutende Zeugnisse des geistigen oder künstlerischen Schaffens, handwerklicher oder technischer Tätigkeiten, historischer Ereignisse oder Entwicklungen, menschlicher Lebensspuren oder prägender Merkmale von Städten und Gemeinden darstellen. Ein öffentliches Interesse besteht an ihrer Erhaltung, Pflege, wissenschaftlichen Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Gründen.

Kulturdenkmale sind zu bewahren, fachgerecht zu pflegen und in die städtebauliche Planung einzubeziehen. Kulturdenkmale sowie Grabungsschutzgebiete werden daher nachrichtlich in den FNP 2040 übernommen.

#### 10.1.1 Kulturdenkmale

Über das gesamte Gebiet des GMS verteilt befinden sich zahlreiche Baudenkmale – insbesondere in der Kernstadt von Ravensburg. Im FNP werden jedoch ausschließlich landschaftsdominierende Kulturdenkmale gemäß § 3 DSchG dargestellt. Dies dient der Übersichtlichkeit des Plans und trägt dem großmaßstäblichen Charakter des FNPs Rechnung. Zudem sind diese Denkmale für die räumliche Planung von besonderer Bedeutung, da sie das Orts- und Landschaftsbild prägen und unter anderem Einfluss auf Sichtachsen sowie auf zulässige Bauhöhen haben. Darunter fallen insbesondere:

Baienfurt:

- 101454313 Katholische Pfarrkirche St. Maria

Berg:

- 103069101 Benediktinerinnenkloster St. Erentraud
- 103068573 Schloss Benzenhofen
- 103067128 Kath. Pfarrkirche St. Petrus und St. Paulus

Weingarten:

- 103175675 Ehem. Benediktinerabtei Weingarten/Basilika
- 110372304 Kath. Pfarrkirche St. Maria
- 103730265 Kath. Kapelle St. Christina

Kernstadt:

- 104289201 Stadtbefestigung
- 104179225 Waaghaus mit Blaserturm
- 1212681 Kath. Karmeliterklosterkirche
- 104289201 Schellenberger Turm
- 104289201 Weißer Turm, Mehlsack
- 103743442 Veitsburg

Weststadt:

- 110372478 Evangelisches Gemeindezentrum
- 103718177 Büchel'sches Schlösschen

Eschach:

- 103784331 Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist

Eine Liste sämtlicher Kulturdenkmale liegt darüber hinaus nicht vor.

### 10.1.2 Archäologische Denkmale

Die in der archäologischen Denkmalpflege erfassten Denkmale umfassen Kulturdenkmale der Mittelalterarchäologie sowie der Vor- und Frühgeschichte. Diese werden im FNP ab einer Größe von 0,5 ha durch ein Symbol dargestellt. Gleiches gilt, wenn mehrere einzelne Bodendenkmale in unmittelbarer direkter räumlicher Nähe zueinander liegen und ihre Gesamtfläche 0,5 ha überschreitet. Dargestellt sind folgende archäologische Denkmale:

Baindt:

- 104650182 Latènezeitliche Viereckschanze
- 96610547 Latènezeitliche Viereckschanze, hallstattzeitliche Grabhügel
- 104650107 Hallstattzeitliche Grabhügelgruppe

- 106722116 Mittelalterliches und neuzeitliches Zisterzienserinnenkloster
- 106731479 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Pfarrkirche mit Friedhof
- 106735621 Mittelalterliche Burg

Baienfurt:

- 109397830 Römerzeitlicher Gutshof
- 106852279 Mittelalterliches, neuzeitliches Waldbad mit Wasserbauten

Berg:

- 107645689 Vorgeschichtliches Grabhügelfeld
- 107055480 Neuzeitliche Ziegelhütte Ettishofen
- 107048375 Mittelalterliche und neuzeitliche Pfarrkirche mit Friedhof
- 107054673 Mittelalterlicher und neuzeitlicher Pfarrhof
- 107649516 Römerzeitlicher Gutshof
- 107645752 Hallstattzeitliches Grabhügelfeld
- 96601380 Mittelalterliche Burg

Ravensburg:

- 107452879 Vorgeschichtliche Siedlung
- 105455057 Mittelalterliche Haslachburg
- 104622179 Vorgeschichtliche Befestigungsanlage
- 107111616 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Burg Schmalegg
- 106930960 Vorgeschichtlicher Grabhügel
- 106956056 Römerzeitlicher Gutshof
- 107385557 Frühneuzeitliches Kapuzinerkloster
- 106955725 Hallstattzeitliches Grabhügelfeld
- 107136738 Mittelalterliche und neuzeitliche Stadt Ravensburg
- 107378623 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung
- 106957508 Latènezeitliche Siedlung, merowingerzeitliches Gräberfeld
- 106941105 Höhensiedlungen des Neolithikums
- 107385650 Mittelalterliche Hofsiedlung Hunoldisberc
- 107076699 Mittelalterliche, neuzeitliche Siedlung Herwigsreute/Rahlen
- 107089887 Mittelalterliche, frühneuzeitliche Prämonstratenserabtei
- 107688447 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Mühle
- 107780266 Mittelalterlicher Fronhof, frühneuzeitliche Hofsiedlung

- 106932681 Römerzeitlicher Gutshof

Weingarten:

- 107105312 Mittelalterlicher Herrenhof und welfischer Adelssitz
- 104196505 Mittelalterliches und neuzeitliches Kanalsystem des Klosters
- 107156266 Mittelalterliches und neuzeitliches Hofgut Nessenreben
- 107107447 Mittelalterliches Frauenkloster
- 107107562 Mittelalterliche Burg
- 107155652 Mittelalterliches und frühneuzeitliches Siechenhaus

Aufgrund des gewählten Maßstabs des FNPs können kleinere Bodendenkmale grafisch nicht eindeutig dargestellt werden. Zudem würde die Darstellung zahlreicher kleiner Einzelobjekte zu einer Überfrachtung des Planbildes und damit zu einer eingeschränkten Lesbarkeit führen. Ab einer Flächengröße von etwa 0,5 ha kann zudem von einer erheblichen Planungsrelevanz ausgegangen werden, sodass die Darstellung ihrer an Bedeutung gewinnt. Ergänzend ist in der Anlage eine Liste sämtlicher archäologischer Kulturdenkmale enthalten.

Veränderungen am geschützten Erscheinungsbild einer Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Darüber hinaus ist jede Person, die ein Bodendenkmal auffindet, verpflichtet, den Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der jeweiligen Kommune anzuzeigen.

### 10.1.3 Naturdenkmale

Im FNP werden Naturdenkmale gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließlich in flächenhafter Form dargestellt. Dies ist insbesondere auf den Maßstab des FNPs zurückzuführen, der eine sachgerechte und la-gegenaue Darstellung punktueller Einzelobjekte nicht zulässt. Zudem dient diese Darstellungsweise der Übersichtlichkeit des Plans. Flächenhafte Naturdenkmale besitzen darüber hinaus eine größere raumplanerische Bedeutung und sind daher für die vorbereitende Bauleitplanung relevanter als punktueller Einzelobjekte.

Folgende flächenhafte Naturdenkmale sind im Plangebiet zu finden:



Baindt:

- 84360120260 Altwasser südl. Holzschleife
- 84360120259 Altwasser Schussen
- 84360091241 Schwarzwiesweiherle
- 84360120253 Streuwiese westl. Rauhbühl
- 84360120251 Schwarzes Loch
- 84360120402 3 Winterlinden

Baienfurt:

- 84360110589 Birkenweiher im Altdorfer Wald

Berg:

- 84360130272 Quellhang unterhalb Kloster Kellerried
- 84360130271 Tümpel Leim östl. Stauden
- 84360130503 Schloßpark Benzenhofen: 24 Linden, 2 Eichen, 2 Fichten
- 84360130841 Quelltümpel Neuachtal

Ravensburg:

- 84360640102 Eichengruppe mit Gebüsch
- 84360640104 Gebüsch- und Gehölzstreifen
- 84360641003 Mariataler Allee
- 84360641008 Baum- und Strauchgruppe
- 84360640224 Streuwiesen am Flappach
- 84360640227 Feuchtgebiet westl. Benzenhofen
- 84360641928 Streuwiesen westl. Lachen
- 84360641005 Baumgruppen mit 2 Linden, 1 Ahorn
- 84360640234 Streuwiesen beim Metelisweiher

Eine Liste sämtlicher Naturdenkmale liegt darüber hinaus nicht vor.

## 10.2 Natur- und Landschaftsschutz

### 10.2.1 Naturschutzgebiete

Als Naturschutzgebiet können Flächen ausgewiesen werden, wenn die Natur insgesamt oder in einzelnen Bestandteilen eines besonderen Schutzes bedürfen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Lebensgemeinschaften oder Lebensräume bestimmter wild wachsender Pflanzenarten oder wild lebender Tierarten erhalten werden sollen. Ein Schutz kann zudem aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen erforderlich sein. Darüber hinaus kommt eine Ausweisung in Betracht, wenn ein Gebiet aufgrund seiner Seltenheit, seiner besonderen Eigenart oder seiner herausragenden Schönheit schutzwürdig ist. Alle derzeit bestehenden Schutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG sind im Plan verzeichnet, hierzu zählen die entsprechenden festgesetzten Flächen:

Baindt:

- 4.040 Schenkenwald
- 4.199 Annaberg

Schmalegg:

- 4.279 Schmalegger und Rinkenburger Tobel

Eschach:

- 4.039 Mariataler Wäldle
- 4.151 Gornhofer Egelsee
- 4.139 Kemmerlanger Moos

### 10.2.2 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete können festgesetzt werden, wenn die Landschaft eines besonderen Schutzes bedürft oder gezielte Pflegemaßnahmen erforderlich sind. Dies gilt insbesondere zur Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der nachhaltigen Nutzbarkeit der Naturgüter. Eine Ausweisung kann zudem aufgrund der Vielfalt, der Eigenart oder der

Schönheit des Landschaftsbildes notwendig sein. Ebenso kommt sie in Betracht, wenn ein Gebiet eine besondere Bedeutung für die Erholung besitzt. Landschaftsschutzgebiete werden unter anderem ausgewiesen, um der Allgemeinheit attraktive Räume für die freiraumbezogene Erholung bereitzustellen, wie es in § 26 Absatz 1 BNatSchG geregelt ist. Im Gebiet des Gemeindeverbandes Schussental bestehen sieben entsprechend festgesetzte Landschaftsschutzgebiete. Alle aktuell ausgewiesenen Schutzgebiete sind im Plan dargestellt, hierzu zählen die entsprechenden Flächen:

Berg:

- 4.36.008 Sennwiesen

Berg & Schmalegg:

- 4.36.009 Schmalegger und Rinkenburger Tobel

Baienfurt, Ravensburg & Weingarten:

- 4.36.015 Laurental und Rößlerweiher

Taldorf:

- 4.36.052 Hotterloch

Eschach:

- 4.36.058 Flattbach
- 4.36.056 Unterlauf der Schwarzach (Grenzbach)
- 4.36.073 Knellerberger Moos

#### 10.2.3 Waldschutzgebiet

Die Ausweisung von Waldschutzgebieten in den Kategorien Bannwald und Schonwald ist in § 32 des Landeswaldgesetzes geregelt. Innerhalb des Gebiets des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental besteht ein Bannwald, der vollständig im Naturschutzgebiet Schmalegger und Rinkenburger Tobel liegt. Das entsprechende Schutzgebiet ist im Plan verzeichnet und hat die Bezeichnung 100032 Schmalegger Tobel.

#### 10.2.4 Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) haben die Aufgabe, Brunnen, die der Trinkwassergewinnung dienen, vor möglichen Verunreinigungen zu bewahren. Die Schutzbestimmungen sind dabei nach ihrer Nähe zur Wasserfassung gestaffelt: Sie umfassen die unmittelbare Schutzzone (Zone I), die engere Schutzzone (Zone II) sowie die weitere Schutzzone (Zone III), die teilweise in die Bereiche III A und III B untergliedert ist. Die jeweiligen Vorgaben sind verbindlich in den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen geregelt. In den Zonen I und II sind bauliche Maßnahmen grundsätzlich unzulässig. Zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung bestehen im Gebiet des GMS mehrere ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiete:

Berg:

- 436108 WSG Kellenried
- 436107 WSG Atzenhofen

Weingarten:

- 436111 WSG Brunnenstubenhölzle
- 436032 WSG Kammerbrühl

Kernstadt:

- 436112 WSG Lumperholz

Taldorf:

- 436033 WSG Riesenhof
- 435152 WSG Taldorfer Rinne

Eschach:

- 436114 WSG Mostbrunnen

#### 10.2.5 Besonders geschützte Biotope

Besonders schützenswerte Biotope unterliegen den gesetzlichen Bestimmungen des § 30 BNatSchG sowie des § 33 NatSchG BW. Maßnahmen oder Vorhaben,

die diese Biotop zerstören oder erheblich beziehungsweise nachhaltig beeinträchtigen, sind grundsätzlich unzulässig. Auf Antrag kann jedoch eine Ausnahme oder Befreiung von diesen Verbotstatbeständen erteilt werden, sofern die entstehenden Beeinträchtigungen in angemessener Weise ausgeglichen werden können. Eine entsprechende Genehmigung ist folglich auch dann erforderlich, wenn im Zuge der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop vorgesehen oder zu erwarten sind.

Im FNP sind die Biotop durch entsprechende Symbole dargestellt, wobei jeweils die letzten vier Ziffern der zugehörigen Biotopnummer angegeben sind. Dabei wird zwischen Biotop allgemein sowie Offenland-Feuchtbiotop und Wald-Feuchtbiotop unterschieden. Eine vollständige Übersicht aller erfassten Biotop ist dem Anhang 6–1. zur vorliegenden Begründung zu entnehmen.

#### 10.2.6 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete)

Im LP sind die Natura 2000 Gebiete als Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verankert, die dem Aufbau eines europaweit vernetzten Schutzsystems dienen und zur Sicherung sowie Wiederherstellung der biologischen Vielfalt in Europa beitragen sollen. Innerhalb dieses Netzes wird zwischen Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten), die dem Schutz von Flora, Fauna und Habitaten dienen, und Europäischen Vogelschutzgebieten unterschieden. Im Gebiet des Gemeindeverbands Mittleres Schussental liegen Teilflächen von zwei FFH-Gebieten. Im nördlichen Bereich des Schussenbeckens einschließlich der angrenzenden Hanglagen befindet sich das FFH Gebiet Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute. Im Nordwesten des Verbandsgebiets erstreckt sich zudem das FFH-Gebiet Altdorfer Wald. Europäische Vogelschutzgebiete sind innerhalb des Gebiets nicht ausgewiesen.

Zur Abgrenzung der FFH-Gebiete wird auf den LP verwiesen. Im FNP sind die FFH-Gebiete aus Gründen der besseren Lesbarkeit nicht dargestellt.

### 10.3 Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete sind Flächen, die bei Hochwasser gezielt Wasser aufnehmen und dadurch als natürliche Rückhalteräume wirken. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zum vorbeugenden Hochwasserschutz, indem sie den Wasserabfluss verlangsamen und Hochwasserspitzen abmildern. Gleichzeitig tragen sie zur Stabilisierung des natürlichen Wasserhaushalts bei und schützen Siedlungsbereiche sowie Infrastrukturen vor möglichen Hochwasserschäden.

Die Bedeutung dieser Flächen wird auch gesetzlich hervorgehoben. Nach den §§ 76 bis 78 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen sie gesichert, festgesetzt und weiterentwickelt werden, sofern sie für den Hochwasserrückhalt geeignet sind. Um ihre Schutzfunktion dauerhaft zu erhalten, dürfen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben greift diese Zielsetzungen ebenfalls auf. Er verfolgt das Ziel, Wasservorkommen langfristig zu sichern und Überschwemmungsflächen als wichtige Bestandteile des vorbeugenden Hochwasserschutzes zu erhalten.

Überschwemmungsgebiete nach § 65 des Wassergesetzes befinden sich im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes entlang der Schussen, des Bampfen, der Wolfegger Ach, des Krummbachs bei Weiler, der Ettishofer Ach sowie am westlichen Stadtrand von Weingarten bis zur nördlichen Stadtgrenze von Ravensburg. Weitere Überschwemmungsgebiete liegen an der Scherzach südlich von Ravensburg bis südlich von Oberzell sowie an der Schwarzach.

In der Planzeichnung des FNPs 2040 sind aufgrund der aktuellen Datenverfügbarkeit nur die Überschwemmungsgebiete an der Schussen dargestellt.

### 10.4 Luftverkehr

Der südöstliche Teil des Plangebietes liegt im An- und Abflugsektor des Flughafens Friedrichshafen. Die Entfernung zum Startbahnbezugspunkt beträgt etwa 9 km. Die in diesem Bereich gemäß Luftverkehrsgesetz zulässige maximale Bauhöhe beträgt rund 90 m über Grund beziehungsweise etwa 500 m über Normalnull (NN).

## 10.5 Gasfernleitung

### ***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen in Verbindung mit einer Aktualisierung im Bereich des leitungsgebundenen Bestands durch eine Abfrage bei den Ver- und Entsorgungsträgern im Jahr 2018. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zum Bestand der Ver- und Entsorgung erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

## 10.6 Richtfunk

### ***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zum Bestand erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

## 10.7 Abbauflächen

### ***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zu Bestand erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

## 10.8 Altlasten, ehemalige Müllkippen

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind im FNP für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Ziel ist die Sicherstellung, dass von der vorgesehenen Bodennutzung keine Gefährdung für die künftige Nutzungen ausgeht. Altlasten umfassen dabei sowohl Altablagerungen als auch Altstandorte. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen oder Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert wurden, unabhängig vom Vorliegen einer nachgewiesenen Bodenbelastung. Altstandorte sind stillgelegte Anlagen oder Grundstücke, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, ebenfalls unabhängig von einer tatsächlich festgestellten Belastung.

Im FNP werden ausschließlich Altlasten mit einer Mindestgröße von 1 ha sowie zusammenhängende Altlastenflächen dargestellt, die gemeinsam eine Fläche von mindestens 1 ha umfassen. Diese Begrenzung ergibt sich aus dem Maßstab und dem hohen Abstraktionsgrad des FNP als vorbereitendem Bauleitplan.

Kleinflächige Altlasten lassen sich kartografisch weder sinnvoll noch eindeutig darstellen und würden die Übersichtlichkeit sowie die Lesbarkeit des Plans beeinträchtigen. Darüber hinaus entfalten in der Regel erst größere Altlastenflächen eine relevante Wirkung auf die gesamtstädtische bzw. gemeindliche Flächennutzungsplanung, während kleinere Standorte die strategische Entwicklung meist nicht wesentlich beeinflussen. Eine flächendeckende Kennzeichnung auch kleinräumiger Altlasten würde zu einer Überlagerung von Informationen führen und den FNP als orientierendes Planungsinstrument überfrachten. Der FNP dient der Darstellung grundlegender Planungsziele und ersetzt kein detailliertes Altlastenkataster. Hinzu kommt, dass der Erkenntnis- und Bewertungsstand zu Altlasten einem fortlaufenden Wandel unterliegt.

## 10.9 Bodenschutz

Nach § 4 Bodendenkmalschutzgesetz (BodSchG) mit § 1 BauGB sind bei Planungen und Baumaßnahmen die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. In der verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu die entsprechenden Abwägungen vorzunehmen.

Nähere Informationen können dem LP entnommen werden.



## A3 Planungsvorgaben und Zielsetzungen

### 1. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Maßgebliche Vorgaben für den GMS ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) sowie aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben.

#### 1.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem LEP 2002 sind die Städte Ravensburg und Weingarten dem Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung zugeordnet. Der Verdichtungsraum Bodenseeraum ist neben den Räumen Reutlingen – Tübingen und Ulm der wichtigste im südlichen Württemberg. Die Gemeinden Baienfurt, Baindt und Berg gehören zur Randzone des Verdichtungsraums mit Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum und Entwicklungsimpulsen für den ländlichen Raum.

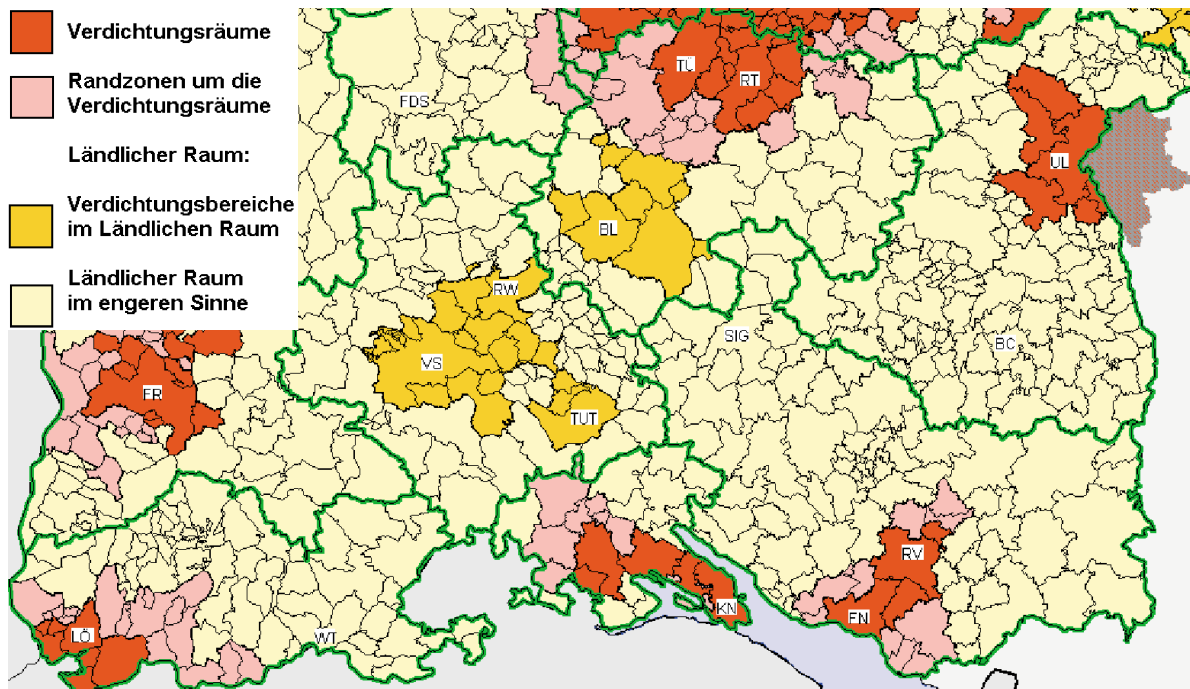


Abbildung 4: Landesentwicklungsplan 2002, Ausschnitt aus der Karte Raumkategorien

Das Planungsgebiet liegt im Hinterland des Bodensees. Sowohl der LEP 2002 als auch der Regionalplan formulieren dazu als Ziel und besondere Entwicklungsaufgabe für den Bodenseeraum „die Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich.“ In der Projektskizze „Kooperationsraum Bodensee-Oberschwaben“ von 2008 wird festgestellt: „Der Verdichtungsraum Friedrichshafen – Ravensburg – Weingarten steht unter enormem Siedlungsdruck, der anders als in anderen Teilen Deutschlands in den nächsten Jahren noch zunehmen wird.“ Dies wird durch die Entwicklung der zurückliegenden Jahre bestätigt.

Der GMS liegt an der Landesentwicklungsachse Ulm – Friedrichshafen und bildet zusammen mit Friedrichshafen das Mehrfachoberzentrum Friedrichshafen – Ravensburg – Weingarten. Das Mehrfachoberzentrum fungiert zudem als Verknüpfungsbereich von insgesamt 5 Landesentwicklungsachsen: Neben der erwähnten Landesentwicklungsachse Friedrichshafen – Biberach – Ulm sind dies die Achsen nach Sigmaringen (– Albstadt), Lindau, Konstanz – Zürich und Überlingen (– Stockach) (siehe Abbildung 5).

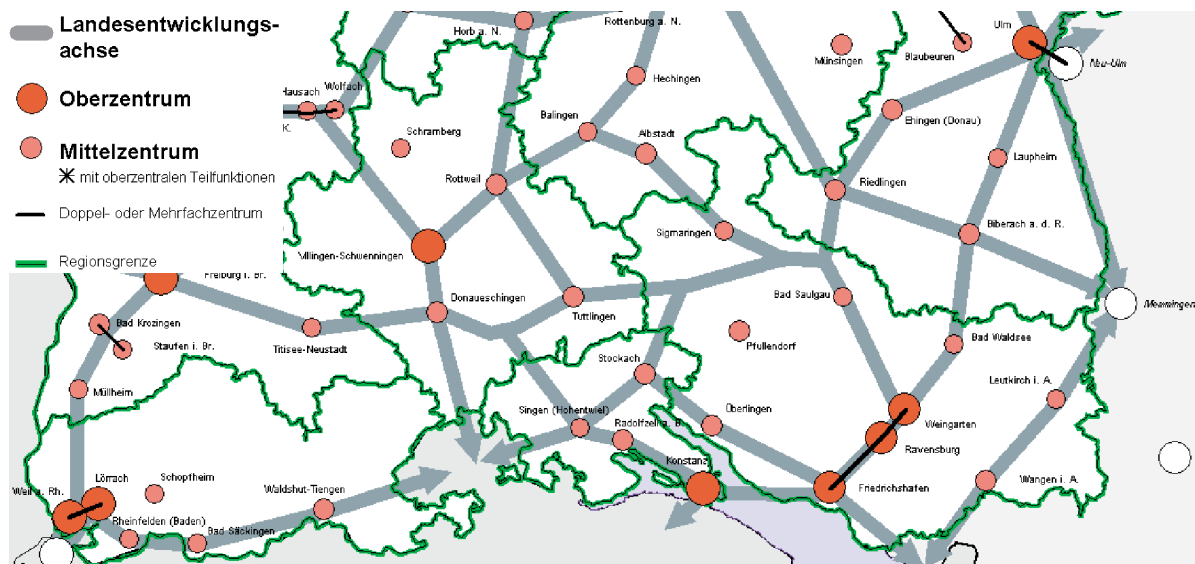


Abbildung 5: Landesentwicklungsplan 2002, Ausschnitt aus der Karte Landesentwicklungsachsen

## 1.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

### 1.2.1 Regionale Siedlungs- und Freiraumstruktur

Für den Bodenseeraum und sein Hinterland sind besondere regionale Entwicklungsaufgaben festgelegt. Von zentraler Bedeutung ist dabei das gemeinsame Oberzentrum Friedrichshafen – Ravensburg – Weingarten. Dieses bildet den mehrpoligen Kern des Verdichtungsraums am nördlichen Bodenseeufer und übernimmt im Rahmen der Regionalentwicklung übergeordnete Raumfunktionen innerhalb eines Städternetzes.

Für den GMS ist der maßgebliche Regionalplan die seit November 2023 rechtskräftige Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben einschließlich Teilregionalplan Energie 2025 mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2035. Dieser konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Region und bildet damit einen verbindlichen Orientierungsrahmen für die kommunale Bauleitplanung innerhalb des Verbandsgebiets. Ein zentrales Element des Regionalplans ist die Festlegung regionaler Entwicklungsachsen, die ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen definiert sind. Für den Raum des Gemeindeverbands Mittleres Schussental sind insbesondere die folgenden regionalen Entwicklungsachsen von Bedeutung:

- Meßkirch – Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg – Wangen im Allgäu – Isny im Allgäu – (Kempten im Allgäu)
- Weingarten – Aulendorf – (Bad Schussenried)
- Ravensburg – Markdorf – Meersburg – (Konstanz)

Diese Entwicklungsachsen dienen der Bündelung von Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklungen und tragen zur Stärkung der regionalen Verflechtungen bei.

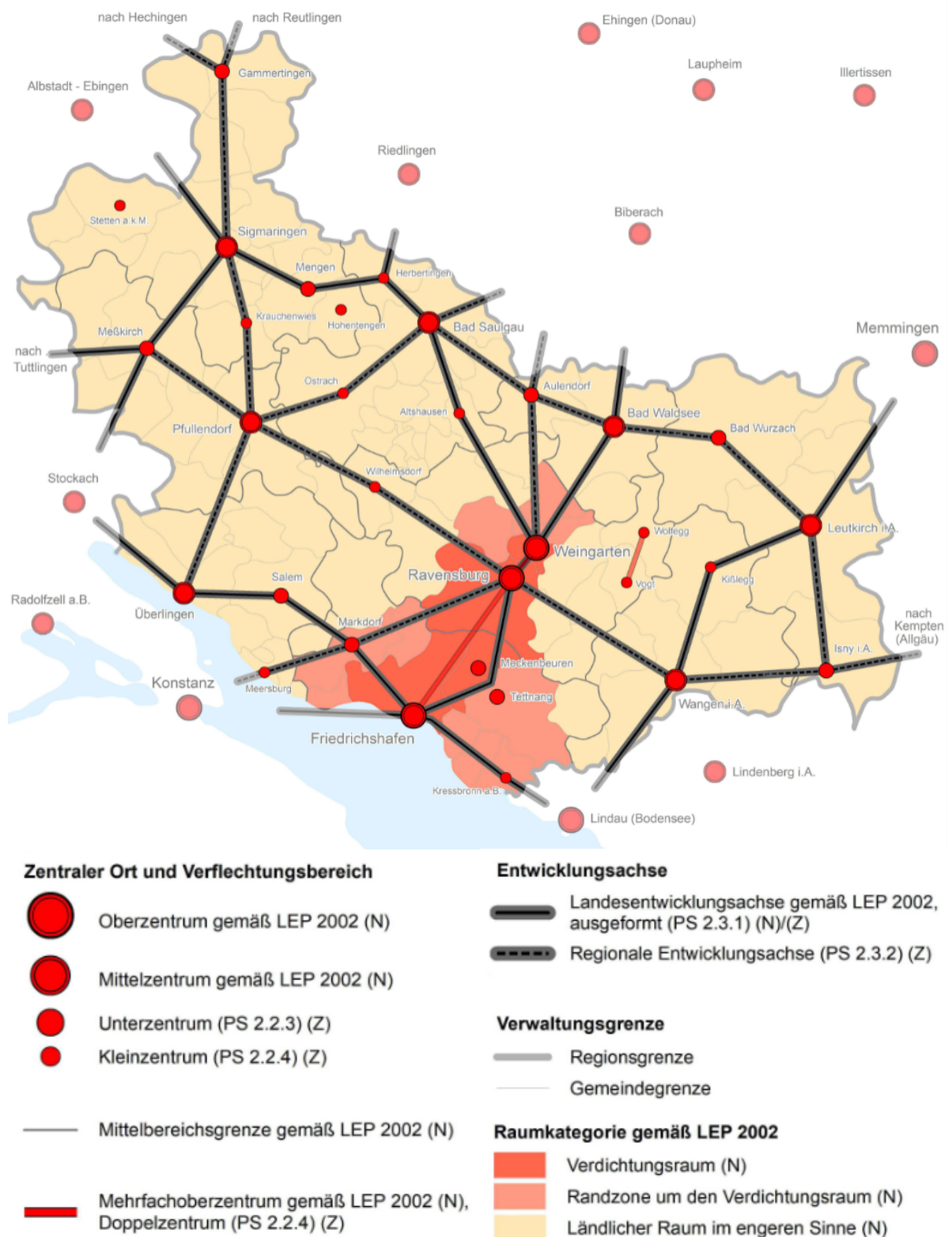


Abbildung 6: Strukturkarte (Quelle: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben)

Die Städte Ravensburg und Weingarten bilden ein traditionelles Dienstleistungszentrum mit überregionaler Bedeutung, das insbesondere durch Hochschulen, Behörden und leistungsfähige mittelständische Unternehmen geprägt ist. In solchen Verdichtungsräumen sind Neubauflächen vorrangig entlang der Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche sowie Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr – insbesondere an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem – zu konzentrieren. Gleichzeitig sind zum Schutz der ökologischen Ressourcen sowie zur Sicherung von Erholungsfunktionen und der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen ausreichende Freiräume zu sichern.

Der Randzone des Verdichtungsraums mit besonderer struktureller Prägung sind im GMS die Gemeinden Baienfurt, Baindt und Berg zugeordnet. Sie stehen in enger funktionaler Verflechtung mit dem Oberzentrum und ergänzen dessen zentralörtlichen Funktionen.

Darüber hinaus benennt der Regionalplan konkrete Entwicklungsziele, insbesondere im Bereich der Wohn- und Gewerbebauflächenentwicklung. Als regionalbedeutsame Schwerpunkte werden hierfür Vorranggebiete festgelegt. Im Bereich der nachhaltigen Mobilität sieht der Regionalplan zudem die Entwicklung und Umsetzung einer Radschnellverbindung auf der folgenden Achse vor:

- Friedrichshafen – Meckenbeuren – Ravensburg – Weingarten – Baienfurt – Baindt

Diese Verbindung soll die umweltfreundliche Mobilität stärken, die interkommunale Vernetzung verbessern und eine leistungsfähige Alternative zum motorisierten Individualverkehr schaffen.

Die Fortschreibung des Regionalplans trifft für den GMS insbesondere folgende FNP relevante Ziele (Z) als zu betrachtende Vorgaben sowie folgende Grundsätze (G) als zu berücksichtigende Aussagen der Raumordnung und Vorschläge (V), die nicht an der Verbindlichkeit des Regionalplans teilnehmen:

- (Z) Oberzentrum Friedrichshafen – Ravensburg – Weingarten (gemäß LEP 2002):
  - o Ravensburg und Weingarten
- (Z) Mittelbereich Ravensburg – Weingarten (gemäß LEP 2002):
  - o Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baindt und Berg

- (Z) Mindestbruttowohndichten:
  - o Oberzentrum (Kernstadt Ravensburg und Weingarten)
    - 95 EW/ha innerhalb Wohnungsbauschwerpunkt
    - 90 EW/ha außerhalb Wohnungsbauschwerpunkt
  - o Sonstige (Baienfurt, Baidt und Berg)
    - 50 EW/ha
- (Z) Vorranggebiete (Regionalbedeutsame Schwerpunkte) für den Wohnungsbau:
  - o Ravensburg mit Sickenried (30 ha) und Weststadt (31 ha)
  - o Weingarten mit Riedhof (45 ha)
- (Z) Vorranggebiete (Regionalbedeutsame Schwerpunkte) für Industrie und Gewerbe:
  - o Baienfurt/Baidt mit Niederbiegen/Schachen (70 ha) als interkommunales Gewerbegebiet
  - o Ravensburg mit Erlen-Erweiterung (26 ha) und Karrer-Mariatal (19 ha)
- (Z) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte:
  - o Ravensburg (Bahnstadt und Innenstadt)
  - o Weingarten (Innenstadt)
- (G) Vorbehaltsgebiete für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte:
  - o Ravensburg, Weingarten (vorhandene großflächige Einzelhandelsstandorte)
- (Z) Vorranggebiete für Grünzäsuren zur Gliederung des Siedlungsgebietes:
  - o in RV-Eschach, RV-Taldorf, Übergang Weingarten/Baienfurt, Baienfurt, Berg
- (Z) Vorranggebiete für Regionale Grünzüge:
  - o in Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baidt und Berg
- (V) Reihenfolge bei der Umsetzung der im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen im „Vordringlichen Bedarf“ enthaltenen Straßenbaumaßnahmen in der Region:
  - o B32 – OU Ravensburg (Molldietz-Tunnel) an dritter Stelle  
(nach B30 Friedrichshafen – Ravensburg/Eschach und B31 Meersburg West – Immenstadt)



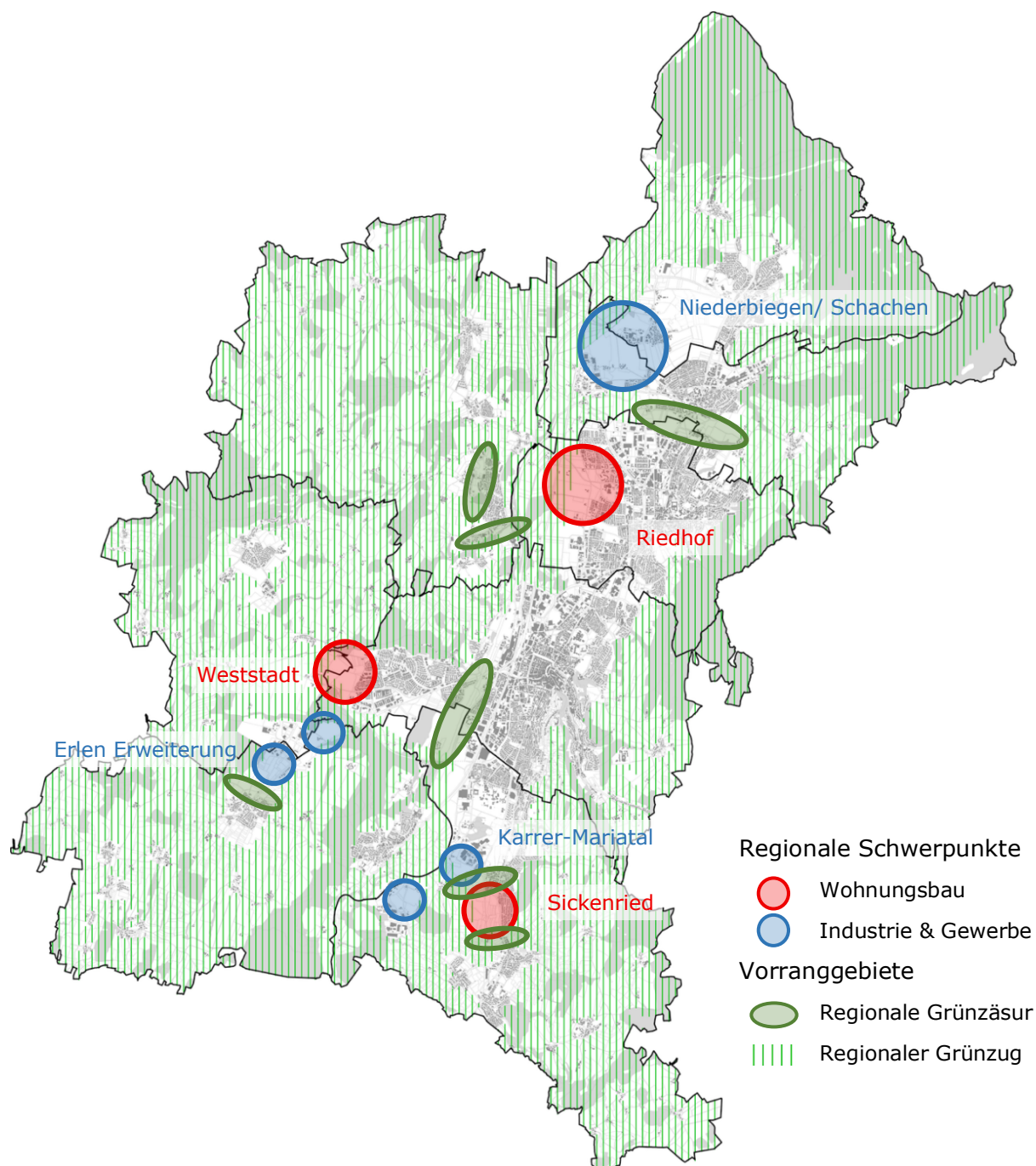


Abbildung 7: Ziele der Raumordnung für den GMS (eigene Darstellung)

### 1.2.2 Oberflächennahe Rohstoffe

Der Regionalplan berücksichtigt die Sicherung oberflächennaher Rohstoffe als wesentliche Grundlage für die langfristige wirtschaftliche Entwicklung der Region. Auch künftig wird die Bereitstellung dieser Rohstoffe eine zentrale Rolle für Bauwirtschaft und Infrastruktur spielen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum weiter zunehmen und damit auch die Konfliktdichte steigt. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Raumordnung das Ziel, eine nachhaltige und möglichst verbrauchsnahe Versorgung mit Rohstoffen sicherzustellen, um Transportwege zu minimieren und Umweltbelastungen zu reduzieren.

#### 1.2.2.1 Vorranggebiete Rohstoffabbau

Der Regionalplan legt Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe fest, um die langfristige Versorgung der Region mit mineralischen Rohstoffen sicherzustellen und gleichzeitig einen geordneten und nachhaltigen Umgang mit diesen begrenzten Ressourcen zu gewährleisten. Da Rohstoffe standortgebunden, mengenmäßig begrenzt und nicht vermehrbar sind, kommt ihrer planerischen Sicherung eine besondere Bedeutung zu.

Der Regionalplan verfolgt das Ziel, die Rohstoffversorgung langfristig zu sichern, indem geeignete Flächen als Vorranggebiete festgelegt und von konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden. In diesen Gebieten hat der Rohstoffabbau Vorrang, wodurch Planungssicherheit geschaffen wird. Die Festlegung ersetzt jedoch nicht die erforderlichen Genehmigungsverfahren.

Zugleich soll der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden. Vorrang haben die vollständige Nutzung und Erweiterung bestehender Abbaustandorte vor der Erschließung neuer Flächen.

Vorranggebiete werden so abgegrenzt, dass Konflikte mit Siedlungen und anderen Nutzungen möglichst gering bleiben. Belastungskumulationen durch verschiedene raumbeanspruchende Nutzungen sollen vermieden werden.

Langfristig wird angestrebt, die Flächen nach Abschluss des Abbaus so zu gestalten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des



Landschaftsbildes verbleiben. Je nach Standort können landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzungen wiederhergestellt oder neue naturnahe Lebensräume geschaffen werden.

Außerhalb der Vorranggebiete ist ein Rohstoffabbau nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Voraussetzung ist, dass die Versorgung der Region andernfalls nicht sichergestellt werden kann und keine entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplans bestehen. In bestimmten Schutzgebieten ist ein Rohstoffabbau grundsätzlich ausgeschlossen.

Zusammenfassend verfolgen die Vorranggebiete für Rohstoffe das Ziel, die Rohstoffversorgung langfristig zu sichern, den Flächenverbrauch zu minimieren und die Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein vertretbares Maß zu begrenzen. Durch eine gezielte räumliche Steuerung und klare Prioritätensetzung wird ein nachhaltiger und konfliktarmer Rohstoffabbau in der Region ermöglicht.

*Tabelle 2: Vorranggebiete im GMS für den Abbau oberflächennaher mineralischer Rohstoffe (Quelle: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben)*

| ID      | Rohstoff                       | Kategorie | Gemeinde   | Flächenname                          | Fläche (ha) |
|---------|--------------------------------|-----------|------------|--------------------------------------|-------------|
| 436-149 | Kiese und Sande: Kiese, sandig | VRG-Abbau | Baindt     | Humpißwald Baindt                    | 7,8         |
| 436-174 | Kiese und Sande: Kiese, sandig | VRG-Abbau | Ravensburg | Kiesgrube Ravensburg-Eschach-Kögel   | 11,3        |
| 436-175 | Kiese und Sande: Kiese, sandig | VRG-Abbau | Ravensburg | Kiesgrube Ravensburg (Knollengraben) | 4,8         |

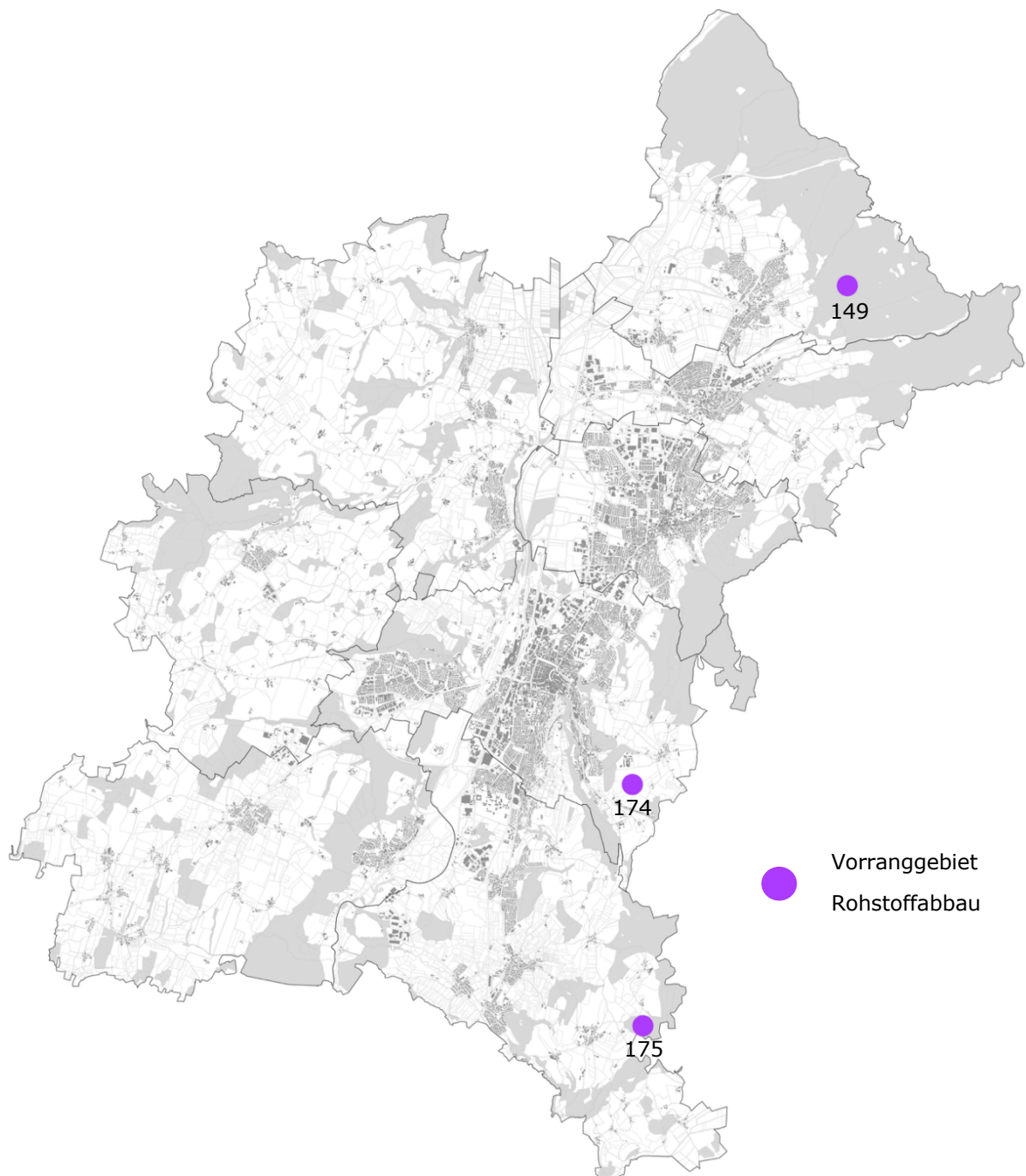


Abbildung 8: Vorranggebiete für den Rohstoffabbau (eigene Darstellung)

### 1.2.2.2 Vorranggebiete Rohstoffsicherung

Der Regionalplan weist Vorranggebiete zur Sicherung von Rohstoffen aus, um geeignete Flächen langfristig vor konkurrierenden Nutzungen zu schützen und die zukünftige Versorgung mit oberflächennahen Rohstoffen zu gewährleisten. Diese Sicherungsgebiete dienen nicht der kurzfristigen Gewinnung, sondern der vorsorglichen Bereitstellung von Rohstoffreserven für kommende Generationen. Ziel der Raumordnung ist es, die räumlichen und rechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Rohstoffnutzung zu sichern.

Die flächenhafte Darstellung der Vorranggebiete zur Sicherung in der Raumnutzungskarte schafft Planungssicherheit für einen Zeitraum von insgesamt etwa vierzig Jahren. In Verbindung mit den Vorranggebieten für den Abbau wird damit ein verlässlicher Rahmen geschaffen, innerhalb dessen der Rohstoffabbau gegenüber anderen Nutzungen Vorrang erhält und nicht durch diese verhindert werden darf. Die Festlegung dieser Gebiete basiert auf einer umfassenden Abwägung aller relevanten Belange auf regionalplanerischer Ebene. In begründeten Ausnahmefällen kann ein vorzeitiger Abbau in Vorranggebieten zur Sicherung zulässig sein. Voraussetzung ist, dass diese unmittelbar an bestehende Abbaugelände angrenzen, alle Möglichkeiten zur vollständigen Ausschöpfung der vorhandenen Lagerstätte genutzt wurden und keine zumutbaren Alternativen mehr bestehen. Neue Abbaustandorte werden durch diese Regelung nicht eröffnet. Da der zukünftige Rohstoffbedarf nur näherungsweise abgeschätzt werden kann, kommt der langfristigen Sicherung geeigneter Lagerstätten eine besondere Bedeutung zu.

*Tabelle 3: Vorbehaltsgebiete im GMS zur Sicherung oberflächennaher mineralischer Rohstoffe (Quelle: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben)*

| ID      | Rohstoff                       | Kategorie | Gemeinde | Flächenname       | Fläche (ha) |
|---------|--------------------------------|-----------|----------|-------------------|-------------|
| 436-151 | Kiese und Sande: Kiese, sandig | VBG       | Baindt   | Humpißwald Baindt | 10,1        |

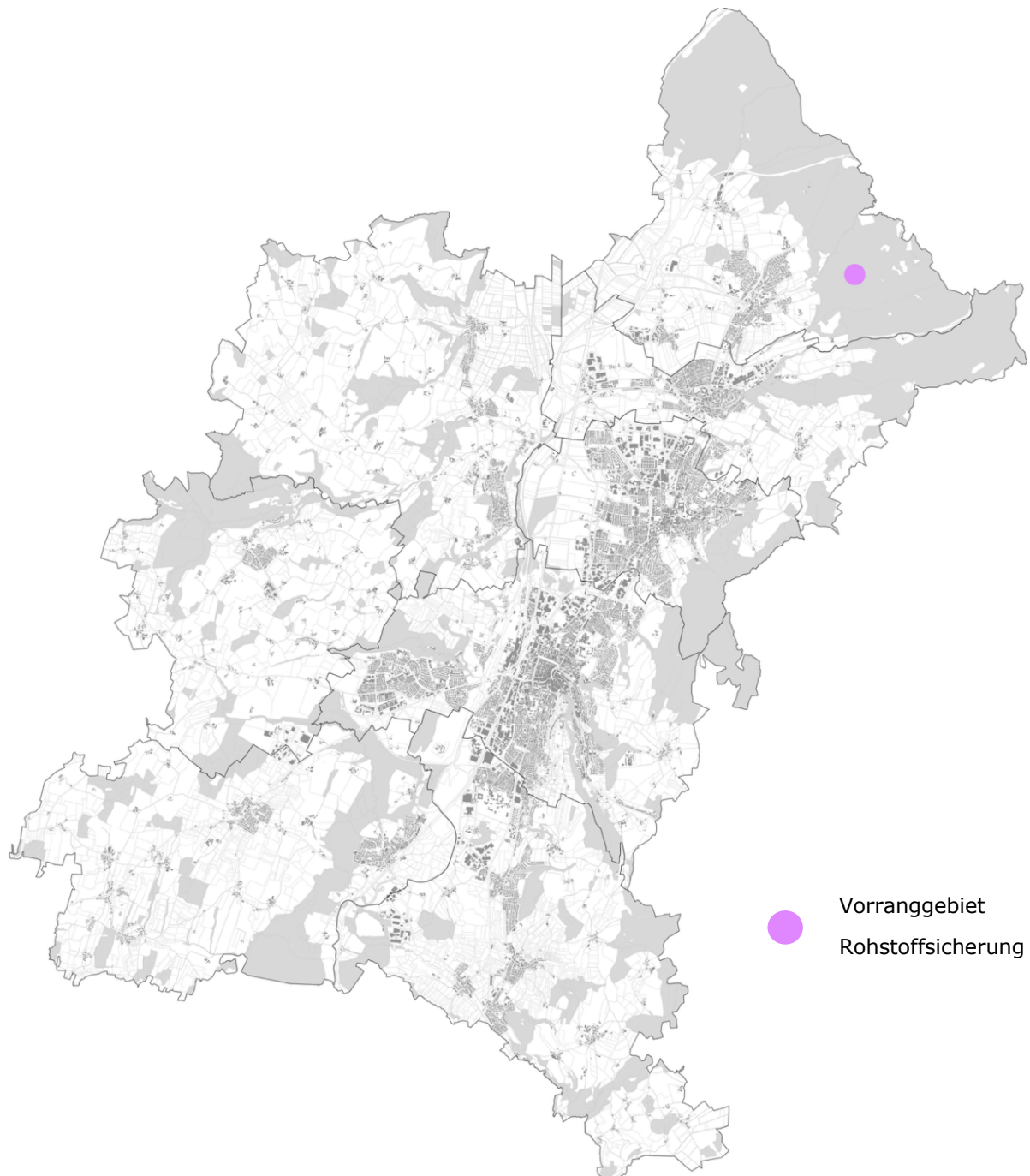


Abbildung 9: Vorranggebiete für die Rohstoffsicherung (eigene Darstellung)

### 1.3 Teilregionalplan Erneuerbare Energien Bodensee-Oberschwaben

#### 1.3.1 Vorbehaltsgebiete Freiflächenphotovoltaik

Der Teilregionalplan Erneuerbare Energie des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, der am 26.01.2026 in Kraft getreten ist, konkretisiert die raumordnerischen Zielsetzungen für den Ausbau erneuerbarer Energien mit einem besonderen Schwerpunkt auf der Solarenergie. Vor dem Hintergrund der im bundesweiten Vergleich hohen Sonnenscheindauer und einer jährlichen Globalstrahlung von etwa 1.200 bis 1.300 kWh pro Quadratmeter weist die Region ein herausragendes Potenzial für die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf. Dieses Potenzial soll im Sinne einer nachhaltigen und raumverträglichen Entwicklung bestmöglich ausgeschöpft werden.

Zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele werden im Regionalplan Vorbehaltsgebiete für Standorte regionalbedeutsamer Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt.

*Tabelle 4: Vorbehaltsgebiete Photovoltaik im GMS (Quelle: Teilregionalplan Energie)*

| Nr.          | Name, Gemeinde                     | Fläche (ha) | Hinweise                                                                                        |
|--------------|------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FFPV-436-039 | Baindt Sulpach, Baindt             | 6           | Mögliche Restriktionen seitens der Landesverteidigung sind im Genehmigungsverfahren zu beachten |
| FFPV-436-040 | Baindt Schachen – Ost, Baindt      | 8           |                                                                                                 |
| FFPV-436-043 | Ravensburg-Hinzistobel, Ravensburg | 8           |                                                                                                 |
| FFPV-436-051 | Ravensburg Winkel, Ravensburg      | 7           |                                                                                                 |

In diesen Gebieten soll der Nutzung der Solarenergie bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Festlegung erfolgt auf Grundlage einer umfassenden gesamträumlichen Analyse, bei der Ausschluss-, Konflikt- und Eignungskriterien systematisch berücksichtigt werden. Ziel ist es, konfliktarme und zugleich leistungsfähige Standorte zu identifizieren und eine ausgewogene räumliche Verteilung zu gewährleisten. Vorbehaltsgebiete schaffen jedoch kein unmittelbares Baurecht, sondern dienen als Steuerungsinstrument für nachgelagerte Planungs- und Genehmigungsverfahren. Auch außerhalb dieser Gebiete sind Freiflächensolaranlagen grundsätzlich möglich, sofern die jeweiligen fachrechtlichen Anforderungen eingehalten werden.

Die Umsetzung der Flächenziele erfolgt maßgeblich auf kommunaler Ebene. Die Gemeinden sind aufgefordert, entsprechend ihrer örtlichen Potenziale zur Realisierung von Freiflächensolaranlagen beizutragen. Dabei sollen auch kleinere Flächen sowie Sonderformen der Photovoltaik berücksichtigt werden. Der kommunalen Bauleitplanung und den Genehmigungsverfahren kommt somit eine zentrale Rolle zu, insbesondere im Hinblick auf die Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie die Sicherstellung einer ausgewogenen Flächennutzung.

Durch die Kombination aus klaren Grundsätzen, differenzierten Standortvorgaben und einer strategischen Flächensteuerung wird ein Rahmen geschaffen, der sowohl den Anforderungen des Klimaschutzes als auch den Belangen von Landwirtschaft, Naturschutz und Siedlungsentwicklung gerecht wird.

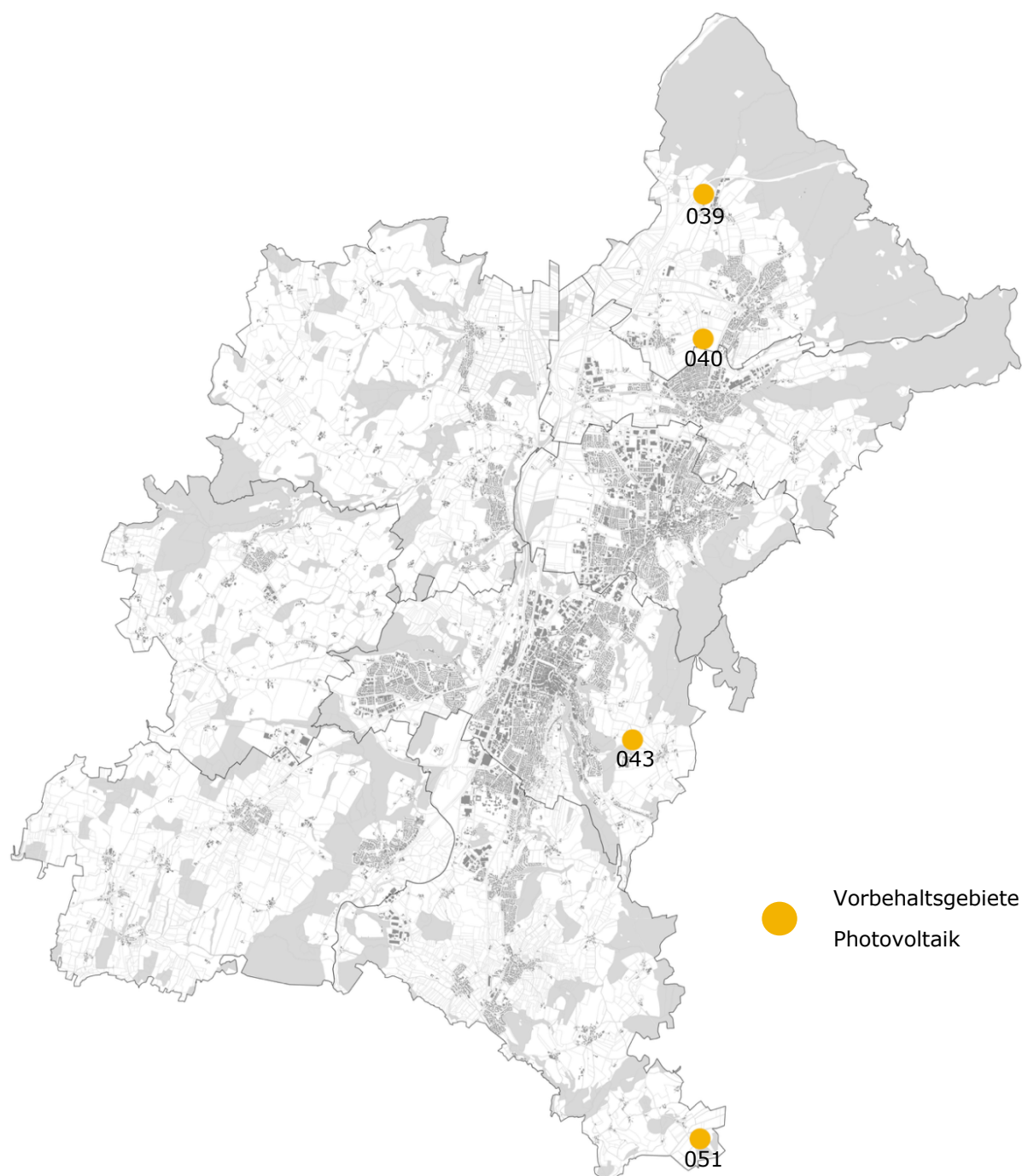


Abbildung 10: Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik (eigene Darstellung)



### 1.3.2 Vorranggebiete Windenergie

Der Teilregionalplan Erneuerbare Energie des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben konkretisiert die raumordnerischen Zielsetzungen für den Ausbau der Windenergie durch die Festlegung von Vorranggebieten. Ziel der Raumordnung ist es, geeignete Standorte für Windenergieanlagen zu sichern und gleichzeitig eine geordnete räumliche Entwicklung zu gewährleisten, bei der konkurrierende Nutzungsansprüche angemessen berücksichtigt werden.

In den Vorranggebieten kommt der Windenergienutzung ein besonderes Gewicht zu. Gleichwohl ist die Zulässigkeit von Windenergieanlagen an klare Voraussetzungen gebunden. Dies gilt insbesondere für sensible Bereiche wie Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für Gebiete mit besonderen Waldfunktionen. In diesen Fällen ist eine Nutzung nur ausnahmsweise und unter strengen Bedingungen möglich.

Im Plangebiet besteht im östlichen Teil der Gemeindefläche von Baienfurt ein Vorranggebiet für Windenergie mit der Bezeichnung WEA-436-004 Altdorfer Wald Erbisreuter Wald. Dieses Gebiet umfasst Flächen in den Gemeinden Baienfurt, Schlier und Bergatreute und weist eine Größe von 339 ha auf. Damit wird ein konkreter räumlicher Schwerpunkt für die Nutzung der Windenergie in diesem Teilraum festgelegt.



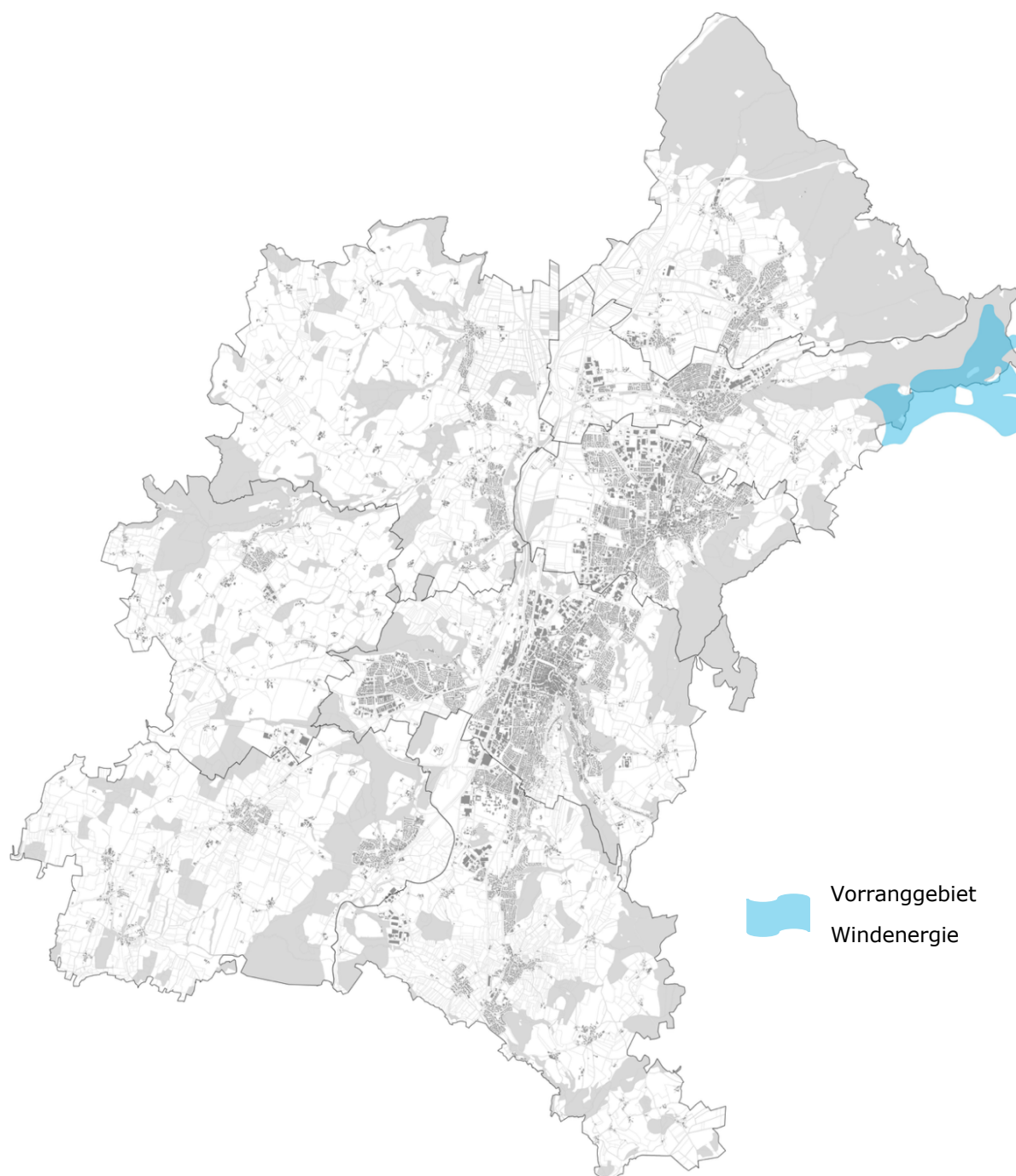


Abbildung 11: Vorranggebiet Windenergie (eigene Darstellung)

## 2. Der Landschaftsplan und seine Integration in den FNP

Der LP stellt eine eigenständige Fachplanung dar und bildet einen naturschutzfachlichen Beitrag zum FNP. Er hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen und ist damit ein zentrales Element der Umweltvorsorge. Mit seiner Integration in den FNP ist er eine wichtige Grundlage für die gemeindliche Entwicklung.

Für den GMS wird der LP gemäß dem Grundsatz einer ganzheitlichen Planung für das gesamte Verbandsgebiet gemeinsam mit dem FNP neu aufgestellt. Die Inhalte der beiden Planwerke werden in enger Abstimmung erarbeitet mit der Zielsetzung, ein integriertes Planungsergebnis zu erzielen.

Der LP übernimmt eine zentrale Funktion bei der Auseinandersetzung mit gesellschaftlichen Raumnutzungsansprüchen und ihren Wirkungen auf Natur und Landschaft, die von immer stärkerer räumlicher Ausdehnung, Intensität und Überlagerung von Funktionen geprägt sind. Der LP analysiert den Naturhaushalt, stellt die landschaftsräumlichen Qualitäten dar und entwickelt Zielvorstellungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum unter Berücksichtigung von Fachkonzepten wie z.B. zu grüner Infrastruktur, Siedlungsschwellen, Klimaanpassung, Gesundheitsvorsorge, Naturerleben, Kulturlandschaftsentwicklung, Biotopvernetzung, Nutzung erneuerbarer Energien oder Integration von Sonderkulturen in die Landschaftsentwicklung.

Damit liefert der LP die fundierte Grundlage für die Abwägung der Belange von Natur und Landschaft bei der Neuaufstellung des FNPs. Zugleich bildet er die fachliche Grundlage für die erforderliche Umweltprüfung und die Sicherung von Flächen für spätere geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der LP entfaltet erst durch die Integration seiner Aussagen in den FNP Verbindlichkeit. Ein zentraler Schritt zur Einbeziehung landschaftsplanerischer Inhalte in die Flächennutzungsplanung findet bereits während des Planungsprozesses statt, indem die detaillierten Informationen der Landschaftsplanung in die

Beurteilung von möglichen Baulandentwicklungsflächen einfließen und so frühzeitig Konflikte erkannt und nach Möglichkeit vermieden werden können.

Zudem finden die Ziele und Inhalte des LPs Berücksichtigung bei der Festlegung der Darstellungen im FNP. Mittels entsprechender Umweltplanzeichen werden das Grundgerüst des lokalen Biotopverbundes sowie die Schwerpunktbereiche mit besonderer Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und für die Umsetzung der landschaftsräumlichen Zielsetzungen in den FNP integriert. Weiterhin ist im FNP die Darstellung von Flächenpools zur Kompensation der durch die Darstellung neuer Bauflächen vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Eine wichtige integrale Funktion hatte hierbei der gemeinsam für Flächennutzungs- und LP vorgeschaltete konzeptionelle Arbeitsprozess mit gemeinsamer Entwicklung der räumlichen Leitbilder, der Umweltplanzeichen und der künftigen baulichen Flächenkulisse. Mit einem gemeinsam abgestimmten Konzept erfolgt nun die Erarbeitung der Vorentwürfe von Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2040.

Der Planungsprozess zur Neuaufstellung des LPs begann im Jahr 2019 mit einer Orientierungsphase zur Ermittlung der Notwendigkeiten, Bedürfnisse und Wünsche der Verbandskommunen und einer anschließenden Analyse der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen. Darauf aufbauend wurden schutzgutbezogene Zielkonzepte, vertiefende fachbezogene Entwicklungskonzepte und ein landschaftsräumliches Leitbild erstellt. Noch ausstehend ist das Handlungsprogramm, welches auch die Darlegung von geeigneten Kompensationsflächen umfasst und erst nach vollständigem Vorliegen der hierfür erforderlichen fachlichen Grundlagen – u.a. in Form von Stellungnahmen von Behörden und Verbänden – zum Entwurf des FNPs erarbeitet wird.

### 3. Städtebaulich-räumliches Leitbild für den GMS

Das im Jahr 2024 beschlossene Räumliche Leitbild für das Mittlere Schussental wird aus der gesamträumlichen landschaftsplanerischen und städtebaulichen Betrachtung des Verbandsgebietes hergeleitet. Es ist konzeptionell auf den gesamten Gemeindeverband ausgerichtet und greift die verbindenden Elemente, sowie gemeinsamen Erfordernisse und Ziele auf, die in den beiden Zielbildern „Lebendige Landschaften“ und „Räumliche Entwicklung“ bildhaft zusammengeführt werden.

Die ausführliche Darstellung des landschaftsplanerischen Leitbildes ist Bestandteil der Begründung zum LP. Zur detaillierten Herleitung und Beschreibung des städtebaulichen Leitbildes liegt eine separate Dokumentation vor (siehe Anlage 2-1. zur vorliegenden Begründung).

#### 3.1 Leitlinien der nachhaltigen Stadtentwicklung

Auf städtebaulich-räumlicher Ebene soll im Mittleren Schussental das bewährte Leitbild der kompakten grünen und gemischten Stadt der kurzen Wege weiterverfolgt werden. Zentraler Bestandteil der nachhaltigen Entwicklung der Verbandsgemeinden ist dabei die urbane Resilienz. Dabei wird Resilienz nicht nur im Sinne von Robustheit verstanden, um vorhandene Strukturen zu stabilisieren. Bei urbaner Resilienz geht es vielmehr auch um das aktive Anpassen an zukünftige Herausforderungen. Die urbane Resilienz basiert auf den Leitbildern der Neuen Leipzig-Charta: dazu gehören Dichte, Nutzungsmischung, Innenentwicklung, Gemeinwohlorientierung, Baukultur, sozialer Zusammenhalt und Transformationsfähigkeit. Diese Grundprinzipien werden mit den drei Handlungsdimensionen „gerechte“, „grüne“ und „produktive“ Stadt verknüpft.

Für den Fortbestand des Leitbilds der kompakten grünen und gemischten Stadt der kurzen Wege und die Gewährleistung urbaner Resilienz sind die folgenden Zielvorgaben entscheidend:

- Die kompakte grüne Stadt soll polyzentrisch entwickelt werden, da Quartiere mit lokalen Zentren stabiler sind. Nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration werden soziale und öffentliche Infrastrukturen der

Daseinsvorsorge quartiersnah gebündelt („Stadt der kurzen Wege“); übergeordnete Angebote sollen gut erreichbar sein.

- Nutzungsgemischte, stadträumlich verträgliche Standorte für Gewerbe und Handwerk sind unverzichtbar und ausreichend bereitzustellen. Ergänzend bleiben Flächen für Gewerbe und Industrie zur Sicherung regionaler, wohnungsnaher Produktion erforderlich.
- Hohe Dichte ist mit städtebaulicher Qualität, stabilen Wohnverhältnissen und ausreichend grüner Infrastruktur zu verbinden.
- Die doppelte Innenentwicklung von Bebauung und Grün geht mit dem Ausbau von Nahmobilität und ÖPNV einher.
- Durch die Stärkung von ÖPNV, Carsharing sowie Fuß- und Radverkehr wird eine umwelt- und klimagerechte sowie gesundheitsfördernde Mobilität angestrebt.
- Öffentliche Räume und grüne Infrastruktur dienen neben sozialer Begegnung auch der Klimaanpassung, etwa als Retentionsflächen bei Starkregen oder Wasserspeicher in Hitzeperioden.
- Aufenthaltsqualität und Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum werden gestärkt. Die Mehrfachnutzung grauer und grüner Infrastruktur als soziale und klimawirksame Räume verbessert wohnungsnah Freiräume; auch Verkehrsräume sind so zu verstehen. Naherholungs- und Bewegungsräume sollen fußläufig erreichbar sein.
- Der Schutz des baukulturellen Erbes stärkt Resilienz, Identität und Zugehörigkeitsgefühl und ist stärker in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.
- Innenstädte und Ortszentren sollen durch eine ausgewogene Mischung aus Handel, Handwerk, Arbeiten, Wohnen, Bildung, Kultur und Kommunikation resilient entwickelt werden. Lokale Baukultur sowie regionale Dienstleistungs- und Produktionsstrukturen werden gestärkt; mehr Grünräume erhöhen die Aufenthaltsqualität.

### 3.2 Zielbild Räumliche Entwicklung

Besondere Bedeutung für den FNP hat das aus dem Leitbildprozess hervorgegangene „Zielbild Räumliche Entwicklung“, welches die strategischen Grundpfeiler für die Siedlungsentwicklung im Mittleren Schussental zusammenführt und

räumlich verortet (siehe Abbildung 12 und Anlage 2–2. zur vorliegenden Begründung).

Dabei handelt es sich um die folgenden Ziele, die hier zunächst im Überblick vorangestellt werden, bevor diese im Anschluss näher erläutert werden:

- Restriktionsflächen für die Siedlungsentwicklung
  - o Hochterrassen und Hänge mit Tobeln und Wäldern
  - o Schussenbecken (Aufbau eines Erlebnisraumes Schussen)
- Grüne Achsen aus der Schussenaue auf die Hochterrassen
  - o Gliederung/Trennung der Siedlungskörper
  - o Verbindung von Naherholungs- und Freiraumelementen
- Siedlungsentwicklung
  - o Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - o Konzentration auf die regionalen Siedlungsschwerpunkt
  - o kommunale Arrondierungen auf den Zwischenterrassen
  - o Ausrichtung der Siedlungsentwicklung an den Zentren, den Versorgungsstrukturen und den ÖPNV-Achsen

Zu den zentralen Zielen gehört die weitgehende Freihaltung der Verbandsgebiet prägenden Hochterrassen und Hänge sowie der Schussenaue von einer weiteren Siedlungsentwicklung. In diesen Bereichen soll die Stärkung des Landschaftsraums aufgrund seiner Bedeutung für Naturraum, Identität, Ökologie, Klima, Landwirtschaft und Erholung Vorrang erhalten. Die typischen dörflichen Kleinstrukturen auf den Hochterrassen sollen erhalten bleiben. Die Schussenaue soll klar abgegrenzt, die noch zusammenhängenden freien Bereiche konsequent gesichert und im Wechselspiel mit der angrenzenden dichten Siedlungsstruktur gestaltet werden.

Die Schussenaue ist zentraler Bestandteil der grünen Infrastruktur, die als gemeinsamer und verbindender Lebensraum für Mensch und Natur, als identitätsstiftendes Element sowie als vielgestaltiger Raum zwischen urban und naturnah das gesamte Verbandsgebiet prägt. Ziel ist ein ganzheitlicher „Erlebnisraum Schussen“, der allen mit der Schussen verbundenen Themen Raum geben kann. Weitere Hauptelemente der grünen Infrastruktur sind durch den Siedlungsraum verlaufende „Grüne Achsen“ von der Schussenaue auf die Hochterrassen. Sie

vereinen wichtige landschaftsplanerische Funktionen wie die Verbindung von Freiraum- und Naherholungselementen, die Biotopvernetzung und die Freihaltung von Kaltluftschneisen mit zentralen städtebaulichen Funktionen wie die Gliederung des dichten Siedlungsbandes im Schussental und die Vermeidung des baulichen Zusammenwachsens der Verbandskommunen. Die Grünen Achsen werden am Siedlungsrand miteinander verbunden, um prägende Talhänge zu schützen, bedeutsame Grün- und Freiraumstrukturen zwischen Siedlung und Landschaft zu vernetzen und Aussichtspunkte einzubinden. Das sich so ergebende Hauptnetz der grünen Infrastruktur soll ein stabiles Gerüst für die städtebauliche Entwicklung schaffen und durch vernetzte Freiräume innerhalb der Siedlungen weiter verfeinert werden.

Die Schussenaue ist zugleich zentraler Bestandteil der blauen Infrastruktur. Das Thema Wasser und Siedlung ist in allen Verbandskommunen präsent und soll ebenfalls ein wichtiges Gerüst für die Siedlungsentwicklung bilden. Städtebauliche Ziele sind die Aufwertung des Wassers im öffentlichen Raum und damit die Identitätsstiftung durch Wasser von der Gestaltung der Wasserläufe im Siedlungskontext bis zur Zugänglichkeit der Uferbereiche in öffentlichen Grün- und Freibereichen (z.B. „Schussenstrand“, Öffnung zu Plätzen und Schaffung von Treffpunkten, Wegeverläufe an Gewässern innerhalb der Siedlung) sowie die Stärkung der klimatischen und ökologischen Bedeutung des Wassers innerhalb der Siedlungen von der Kühlungs- und Rückhaltefunktion über die Biotopvernetzung bis zum Hochwasserschutz.

Im Sinne einer ressourcenschonenden Flächenpolitik gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die bauliche Siedlungsentwicklung im Außenbereich soll sich auf die regionalen Siedlungsschwerpunkte konzentrieren. Darüber hinaus werden im Zielbild Räumliche Entwicklung Suchräume abgegrenzt, die außerhalb der Restriktionsflächen liegen und für weitere kommunale Entwicklungsmöglichkeiten herangezogen werden können. Die Siedlungsentwicklung soll sich an bestehenden Zentren, Versorgungsstrukturen sowie an den Achsen des öffentlichen Personennahverkehrs orientieren.



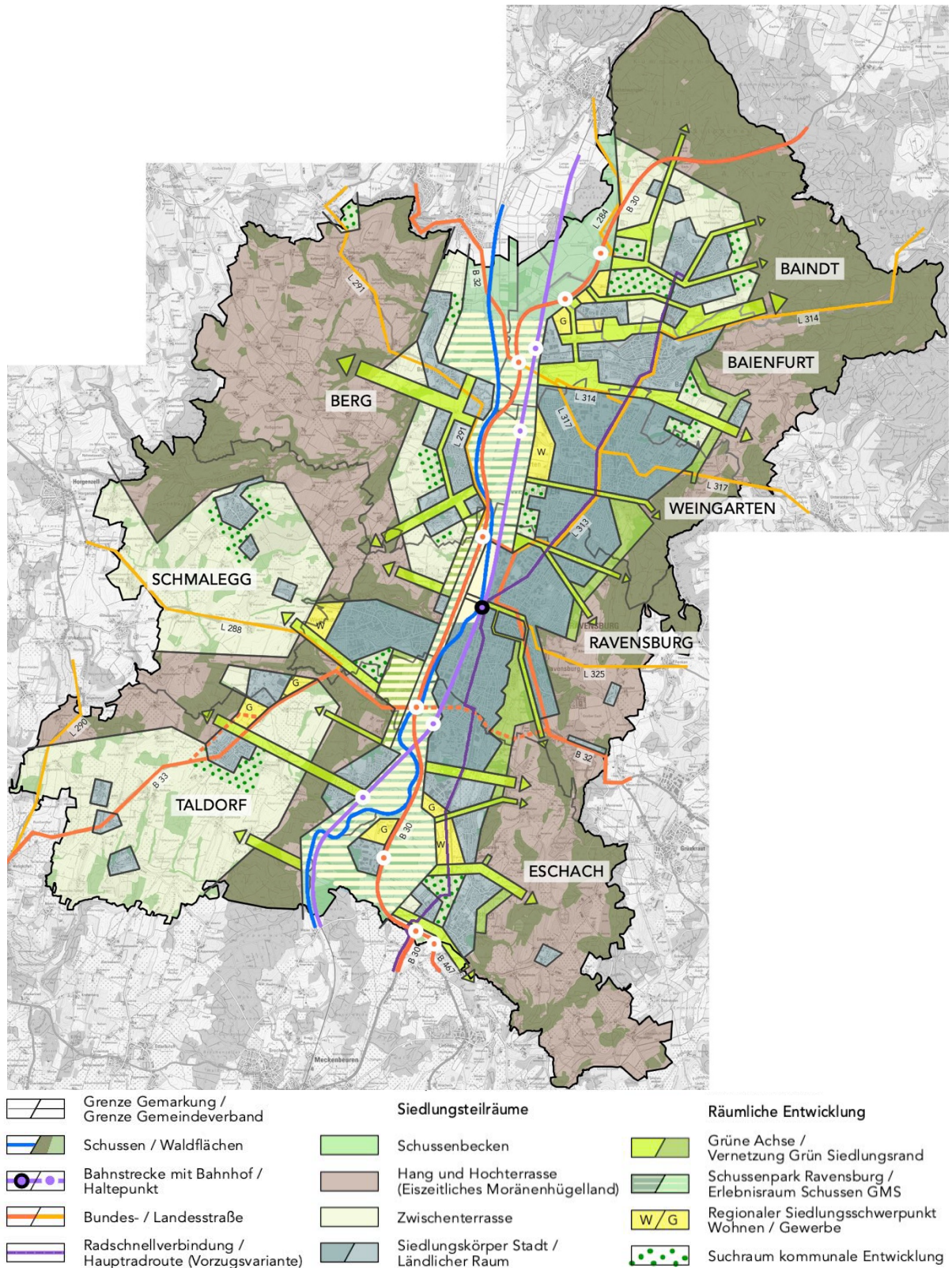


Abbildung 12: Zielbild Räumliche Entwicklung (eigene Darstellung)



## **A4 Überblick über die Teilprojekte des GMS**

Die vom GMS in Auftrag gegebenen Teilprojekte beinhalten zum einen Konzepte zur künftigen Wohnraum- und Gewerbeentwicklung einschließlich der konkreten Bedarfsprognosen für die Flächenentwicklung bis 2040 als Basis für die Neuaufstellung des FNPs. Sie werden nachfolgend detailliert erläutert (siehe Abschnitte A4-1. und A4-2.) und der Begründung als Anlagen beigelegt.

Zum anderen beziehen sich die Teilprojekte des GMS auf informelle Pläne und Konzepte zu den raumrelevanten Themenfeldern Verkehrsentwicklung, Mobilität und Klimaanpassung mit Festlegung gemeinsamer Ziele und Maßnahmen als Orientierung für Politik, Planer und Bürger. Hierzu wird nachfolgend jeweils ein kurzer Überblick zur Information gegeben (siehe Abschnitte A4-3. bis A4-7.).

### **1. Wohnraumversorgungskonzept mit Bevölkerungsprognose (2019/2024/2026)**

Der GMS hat das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH beauftragt, ein Wohnraumversorgungskonzept mit differenzierter Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 zu erstellen (siehe Anlage 3–1. zur vorliegenden Begründung). Ziel war die Analyse demografischer, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Entwicklungstrends und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt als Grundlage für die Wohnbauentwicklung im Verbandsraum und für die Neuaufstellung des FNPs.

Das Wohnraumversorgungskonzept mit dem Basisjahr 2017 wurde im Jahr 2019 fertiggestellt.

Im Zuge der Vorentwurfsplanung des FNPs war 2024 eine ergänzende Aktualisierung der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose mit neuem Basisjahr 2023 erforderlich. Anlass hierfür war, dass die Gemeinden Baienfurt, Baidt und Berg bereits 2023 die für das Jahr 2040 prognostizierten Bevölkerungszahlen der Basisvariante – Baienfurt und Baidt sogar die der Obere Variante – überschritten hatten.

In einer zusätzlichen Kurzstellungnahme vom Januar 2026 hat das GEWOS-Institut die Methoden und Ergebnisse zur Ableitung der Wohnbedarfe mit

besonderem Fokus auf die Nachholbedarfe detailliert erläutert und mit der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg abgeglichen.

### 1.1 Bevölkerungsprognose GEWOS

Für die städtebauliche Entwicklung im Mittleren Schussental ist die Betrachtung der örtlichen und regionalen Besonderheiten von entscheidender Bedeutung, um für den FNP 2040 eine tragfähige Basis zu erlangen.

Ein wichtiger Aspekt ist dabei eine auf das Planungsgebiet bezogene konkrete Bevölkerungsprognose, die diese Besonderheiten und deren Weiterentwicklung abbilden kann (zum Vergleich mit der Landesprognose siehe A4–1.2).

Die Bevölkerungsprognose wurde für jede der fünf Kommunen separat nach der Komponentenmethode berechnet. Ausgangspunkt der Bevölkerungsprognose bildet die nach Alter und Geschlecht differenzierte Bevölkerung des Basisjahres 2023. Die künftige Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung sowie aus Wanderungssalden. Zur Herleitung eines Entwicklungskorridors wurden zwei Szenarien verwendet.

Die Basisvariante setzt die bisherige Entwicklung, deren Wanderungsgewinne durch das begrenzte Wohnungs- und Bauflächenangebot limitiert waren, ohne besondere Berücksichtigung spezifischer Einflussfaktoren fort und unterstellt eine weiterhin hohe Nachfrage entsprechend der Entwicklung zwischen 2011 und 2023.

Die Obere Variante berücksichtigt darüber hinaus noch zwei zusätzliche Faktoren: erstens die Tatsache, dass in drei Kommunen die Bevölkerungszahlen von 2023 die Prognose der Basis- bzw. sogar Obere Variante von 2019 bereits eingeholt hatten und damit die Bevölkerungsentwicklung positiver verlief als 2019 angenommen; zweitens die Berücksichtigung eines Nachfrageüberhangs, der daraus resultiert, dass die Nachfrage in den vergangenen Jahren nicht ausreichend bedient werden konnte. Damit geht die Obere Variante von einem erhöhten Zuzug aus und berücksichtigt zusätzlich bis 2030 Nachholeffekte in Ravensburg, Weingarten und Baidt infolge einer rückläufigen Neubautätigkeit und eines entstandenen Nachfragestaus. Lediglich für Berg wurde ein geringerer Zuzug unterstellt, da die überdurchschnittlich hohen Fertigstellungszahlen der Jahre 2017 und 2018 und der damit verbundene erhöhte Zuzug als

Sondereffekte zu bewerten sind und nicht in dieser Größenordnung fortgeschrieben werden sollten.

Die Baufertigstellungen im Gemeindeverband sind seit 2018 deutlich zurückgegangen und haben sich nach Stand der Prognose erst 2024 wieder erhöht. Besonders ausgeprägt waren diese Rückgänge in Ravensburg, Weingarten und Baidt. In nachfragestarken und angespannten Wohnungsmärkten führt eine unzureichende Bautätigkeit zu einer weiteren Verschärfung der Marktlage und zu aufgestauter Nachfrage, die nun abzubauen ist.

Gemäß der Obere Variante ergibt sich für den gesamten Gemeindeverband ein zusätzlicher Zuzug von rund 400 Personen gegenüber der Basisvariante. Dies entspricht je nach Kommune einem Bevölkerungszuwachs von etwa 0,2 % in Baidt bis zu 0,5 % in Ravensburg und Baienfurt.

*Tabelle 5: Zuzüge in der Vergangenheit und den Prognosevarianten (Datenquelle: GEWOS Stellungnahme zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose 2024)*

| Gemeinde      | 2011-2023 | 2024-2040     |                |
|---------------|-----------|---------------|----------------|
|               |           | Basisvariante | Obere Variante |
| Baienfurt     | 640       | 640           | 670            |
| Baidt         | 420       | 420           | 430            |
| Berg          | 350       | 340           | 360            |
| Ravensburg    | 4.220     | 4.220         | 4.490          |
| Weingarten    | 2.770     | 2.770         | 2.850          |
|               |           |               |                |
| GMS insgesamt | 8.390     | 8.380         | 8.780          |

Der Zuzug in den Gemeindeverband belief sich innerhalb des betrachteten Stützzeitraumes von 2011 bis 2023 gemäß der vorangegangenen Tabelle auf rund 8.390 Personen.

Für die Basisvariante wird ein nahezu identisches Niveau von etwa 8.380 Zuzügen bis 2040 angenommen. Lediglich für die Gemeinde Berg wurden dabei im Vergleich zur bisherigen Entwicklung etwas geringere Zuzugszahlen unterstellt.

Für die Obere Variante entsteht bis 2040 ein Zuzug von etwa 8.780 Personen.

Die Obere Variante geht dabei von 2024 bis 2030 von einem erhöhten Zuzug aus, wobei bestehende Nachholeffekte berücksichtigt werden. In der anschließenden Dekade von 2030 bis 2040 verringert sich der Zuzug.

Auf dieser Grundlage wird für das Jahr 2040 in der Basisvariante eine Bevölkerung von rund 100.610 Personen im GMS prognostiziert. Die Obere Variante geht hingegen von etwa 103.950 Einwohnerinnen und Einwohnern aus. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von rund 5.420 Personen bzw. 5,7 % in der Basisvariante sowie von etwa 8.760 Personen bzw. 9,2 % in der Oberen Variante (zum daraus abgeleiteten Wohnbauflächenbedarf siehe A6–1.).

*Tabelle 6: Bevölkerungszahlen 2023 und Bevölkerungsprognose für 2040 (Datenquelle: GEWOS Stellungnahme zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose 2024)*

| Gemeinde             | 2023          | 2040                     |                          |
|----------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|
|                      |               | Basisvariante            | Obere Variante           |
| Baienfurt            | 7.480         | 7.690 (+ 210)            | 7.990 (+ 510)            |
| Baindt               | 5.410         | 5.710 (+ 300)            | 5.830 (+ 420)            |
| Berg                 | 4.530         | 4.760 (+ 230)            | 4.920 (+ 390)            |
| Ravensburg           | 51.730        | 54.590 (+ 2.860)         | 56.760 (+ 5.030)         |
| Weingarten           | 26.040        | 27.850 (+ 1.810)         | 28.460 (+ 2.420)         |
|                      |               |                          |                          |
| <b>GMS insgesamt</b> | <b>95.190</b> | <b>100.610 (+ 5.420)</b> | <b>103.950 (+ 8.760)</b> |

## 1.2 Prognosemethodik GEWOS und Unterschiede zur Landesprognose

Es gibt methodische Unterschiede zwischen der vom Institut GEWOS berechneten Bevölkerungsprognose und der Prognose des Statistisches Landesamtes, die vom Institut GEWOS in der Kurzstellungnahme vom Januar 2026 ausführlich methodisch dargelegt und gegenübergestellt werden.

Grundsätzlich ist mit der gesondert beauftragten GEWOS-Prognose ein detaillierter Blick auf die Kommunen möglich. Dies wird in den folgenden zwei Punkten deutlich:

- Die von GEWOS gewählte Methodik zur Bevölkerungsprognose basiert auf den Daten der Einwohnermeldeämter und betrachtet die konkreten Einzelterjahrgänge für Geburten und Sterbefälle sowie der konkreten

Wanderungsdaten über einen längeren Stützzeitraum. Die Prognose wurde für jede Verbandsgemeinde individuell erstellt.

Das Statistische Landesamt verwendet für die Vorausberechnung die Zahlen der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2022. Die amtlichen Bevölkerungszahlen liegen für alle Verbandskommunen deutlich unter den kommunalen Daten.

- GEWOS berechnet die zukünftige Entwicklung mit einer Bottom-Up-Methode und leitet damit die Bevölkerungsentwicklung auf Basis der bisherigen Entwicklungen in den einzelnen Kommunen ab.

Das Statistische Landesamt verwendet das Top-Down-Prinzip, bei dem eine für das gesamte Land Baden-Württemberg erstellte Berechnung von der Landesebene auf die Kommunen anhand von Gebietstypen heruntergerechnet wird.

Die absolute Zahl der Ausgangsbevölkerung ist jedoch von geringerer Relevanz für die Bevölkerungsfortschreibung. Für die Ableitung der Wohnbedarfe ist vielmehr die Entwicklung über den Prognosezeitraum entscheidend, wofür insbesondere die Annahmen zu den Stützzeiträumen relevant sind.

- Als Basis für die Bevölkerungsprognose verwendet GEWOS den Stützzeitraum von 2011 bis 2023. Die Sonderjahre mit Flüchtlingszuwanderungen und der Covid-19-Pandemie werden dabei mitberücksichtigt. Sowohl historisch betrachtet als auch global gesehen kommt es wiederholt zu erhöhten Asylzahlen in Deutschland. Daher können auch für den Prognosezeitraum Sonderentwicklungen oder plötzliche Zuwanderungsschübe nicht ausgeschlossen werden.
- Das Statistische Landesamt zieht als Basis der Bevölkerungsentwicklung die Jahre 2017 bis 2019 und das Jahr 2023 heran. Die Sonderentwicklungen werden damit nicht berücksichtigt.

Die von GEWOS gerechnete Prognose geht für den gesamten GMS im Ergebnis von einer positiveren Entwicklung aus (+5,7 % Basisvariante bzw. + 9,2 % Obere Variante) als die Prognose des Statistischen Landesamtes (+ 3,8 %). Die prognostizierte Bevölkerungszahl für 2040 liegt in der Basisvariante um ca. 1.860 Personen und in der Obere Variante um ca. 5.220 Personen über der Prognose des Statistischen Landesamtes.

Für die Neuaufstellung des FNPs ist aus planerischer Sicht eine spezifische Bevölkerungsprognose unabdingbar, welche die lokalen Entwicklungsmerkmale der Gemeinden im Verbandsgebiet wiedergibt.

Der GMS ist durch ein starkes Wirtschaftswachstum mit hohen Beschäftigungsquoten und enormen Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung (insbesondere durch Zuwanderung) geprägt. Vor dem Hintergrund der hohen Attraktivität und Wirtschaftskraft des Gemeindeverbandes ist auch in Zukunft von einer anhaltenden Dynamik seiner Entwicklung als Wirtschafts- und Lebensraum auszugehen.

### 1.3 Wohnungsmarktprognose

Auf Grundlage der Bevölkerungszahlen beider Varianten der GEWOS-Bevölkerungsprognose 2023–2040 werden die Haushaltszahlen abgeleitet (ebenfalls durch das Institut GEWOS durchgeführt), da diese die tatsächliche Wohnraumnachfrage abbilden. Berücksichtigt wird dabei die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung einschließlich Nebenwohnsitzen. Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnheimen werden ausgeschlossen, da sie keine Nachfrage auf dem regulären Wohnungsmarkt erzeugen. Die Haushaltszahlen werden mithilfe des Haushaltsvorstandsverfahrens berechnet, das auf altersabhängigen Wahrscheinlichkeiten zur Haushaltsgründung basiert. Datenbasis hierfür ist der Mikrozensus.

Die Grundlage der Neubaubedarfsberechnung setzt sich aus drei zentralen Bestandteilen zusammen. Dazu zählen der Nachfrageüberhang, welcher den Vergleich zwischen der Wohnraumnachfrage und dem vorhandenen Wohnungsbestand darstellt, und der Zusatzbedarf sowie der Ersatzbedarf. Der Zusatzbedarf spiegelt die Haushaltsentwicklung wider. Da in allen planungsrelevanten Kommunen von wachsenden Haushaltszahlen ausgegangen wird, fällt der Zusatzbedarf durchweg positiv aus. Der Ersatzbedarf berücksichtigt Wohnungsabgänge durch Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung. Für diese Abgänge wird im Prognosezeitraum eine jährliche Quote von 0,2 Prozent angesetzt, die sich an Erfahrungswerten und vergleichbaren Gutachten orientiert. Darüber hinaus wird eine Fluktuationsreserve einbezogen. Diese ist notwendig, damit der Wohnungsmarkt funktionsfähig bleibt. Sie entsteht beispielsweise durch Umzüge

oder vorübergehend nicht verfügbare Wohnungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen und ist nicht mit dauerhaftem Leerstand gleichzusetzen.

*Tabelle 7: Bilanzierung von Wohnungsnachfrage mit der Basisvariante (Datenquelle: GEWOS Stellungnahme zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose 2024)*

| Gemeinde   |             |         |                   | <b>BASISVARIANTE</b> |         |                   |
|------------|-------------|---------|-------------------|----------------------|---------|-------------------|
|            | <b>2023</b> |         |                   | <b>2040</b>          |         |                   |
|            | Nachfrage   | Angebot | Nachfrageüberhang | Nachfrage            | Angebot | Nachfrageüberhang |
| Baierfurt  | 3.390       | 3.330   | 60                | 3.530                | 3.220   | 310               |
| Baindt     | 2.400       | 2.340   | 60                | 2.530                | 2.270   | 260               |
| Berg       | 2.080       | 2.030   | 40                | 2.180                | 1.960   | 210               |
| Ravensburg | 25.010      | 24.610  | 400               | 26.460               | 23.780  | 2.680             |
| Weingarten | 12.580      | 12.340  | 240               | 13.530               | 11.930  | 1.600             |
|            |             |         |                   |                      |         |                   |
| GMS ges.   | 45.440      | 44.650  | 780               | 48.220               | 43.160  | 5.070             |

*Tabelle 8: Bilanzierung von Wohnungsnachfrage mit der Obere Variante (Datenquelle: GEWOS Stellungnahme zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose 2024)*

| Gemeinde   |             |         |                   | <b>OBERE VARIANTE</b> |         |                   |
|------------|-------------|---------|-------------------|-----------------------|---------|-------------------|
|            | <b>2023</b> |         |                   | <b>2040</b>           |         |                   |
|            | Nachfrage   | Angebot | Nachfrageüberhang | Nachfrage             | Angebot | Nachfrageüberhang |
| Baierfurt  | 3.390       | 3.330   | 60                | 3.660                 | 3.220   | 440               |
| Baindt     | 2.400       | 2.340   | 60                | 2.580                 | 2.270   | 310               |
| Berg       | 2.080       | 2.030   | 40                | 2.240                 | 1.960   | 280               |
| Ravensburg | 25.010      | 24.610  | 400               | 27.470                | 23.780  | 3.680             |
| Weingarten | 12.580      | 12.340  | 240               | 13.800                | 11.930  | 1.880             |
|            |             |         |                   |                       |         |                   |
| GMS ges.   | 45.440      | 44.650  | 780               | 49.750                | 43.160  | 6.590             |

Gemäß den vorangestellten Tabellen der Wohnungsmarktbilanz des Gemeindeverbands Mittleres Schussental ergibt sich bis 2040 in der Basisvariante ein Defizit von 5.070 Wohneinheiten. Eine Nachfrage von 48.220 Haushalten steht

einem Angebot von 43.160 Wohneinheiten gegenüber. In der Obere Variante fällt das Defizit und damit die negative Wohnungsmarktbilanz aufgrund der höheren Nachfrage von 49.750 Haushalten mit 6.590 fehlenden Wohneinheiten entsprechend größer aus.

Im GMS weisen alle Kommunen einen Nachfrageüberhang auf. Dieser macht jedoch in sämtlichen Kommunen den geringsten Anteil am gesamten Neubaubedarf aus. Der größte Anteil fällt in den einzelnen Kommunen immer auf den Zusatzbedarf. In der Basisvariante sind dies im Durchschnitt rund die Hälfte des Neubaubedarfs. In der Oberen Variante liegt dieser Anteil bei etwa zwei Drittel. Deutlichere Unterschiede zeigen sich beim Ersatzbedarf. Dessen Anteil variiert sowohl zwischen den einzelnen Kommunen als auch zwischen den betrachteten Varianten. In Ravensburg liegt der Ersatzbedarf in der Basisvariante bei rund 30 Prozent und in der Oberen Variante bei etwa 20 Prozent. In Weingarten beträgt der Anteil in beiden Varianten ungefähr ein Viertel des gesamten Neubaubedarfs. In Baienfurt entfällt in der Basisvariante rund ein Drittel auf den Ersatzbedarf, während der Anteil in der Oberen Variante etwa ein Viertel beträgt. Auch in Berg liegt der Anteil in der Basisvariante bei etwa einem Drittel und reduziert sich in der Oberen Variante auf rund ein Viertel. In Baidt liegt der Ersatzbedarf in beiden Varianten bei knapp über 30 Prozent.

Sofern der prognostizierte Wohnungsbedarf von 5.070 Wohneinheiten in der Basisvariante bzw. 6.590 Wohneinheiten in der Obere Variante realisiert wird, ist von einer nachhaltigen Nachfrage auszugehen. Der angespannte Wohnungsmarkt mit geringen Leerstandsquoten von rund 3 % bestätigt diesen Bedarf. Die Nachfrageüberhänge konnten 2024 nur teilweise abgebaut werden, da 335 Baufertigstellungen rund 800 offenen Bedarfen gegenüberstanden. Entsprechend ist eine deutliche Ausweitung der Bautätigkeit erforderlich, wofür in allen Kommunen zusätzliche Flächen bereitzustellen sind.

Der größte Anteil des Neubaubedarfs besteht dabei in den Städten Ravensburg und Weingarten, hier dominiert insbesondere der Neubaubedarf von Mehrfamilienhäusern. In den Gemeinden Baienfurt, Baidt und Berg besteht hingegen ein erhöhter Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. Ergänzend sind Angebote für



Seniorenhaushalte zu schaffen, um den Generationenwechsel in Bestandsquartieren zu fördern und die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.

Die Analyse des Wohnungsmarktes zeigt, dass bereits heute insbesondere in Ravensburg und den umliegenden Ortschaften eine angespannte Wohnraumsituation besteht. Die Region bietet attraktive Wohn- und Arbeitsbedingungen, weshalb auch künftig von einem anhaltenden Zuzug auszugehen ist.

Ein weiterer Hinweis auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist das Pendleraufkommen. Bereits im Jahr 2017 wurden rund 39.700 Einpendler erfasst. Ein Teil dieser Personen könnte dauerhaft im GMS wohnen, sofern ausreichend Wohnraum zur Verfügung stünde. Ohne eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnungsangebots besteht die Gefahr von Verdrängungsprozessen, die zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen betreffen können. Darüber hinaus kann ein unzureichendes Wohnungsangebot die wirtschaftliche Entwicklung der Region beeinträchtigen, wenn neue Arbeitsplätze entstehen, ohne dass entsprechender Wohnraum vorhanden ist.

Vor diesem Hintergrund wurde für die weitere Betrachtung die Obere Variante als Ausgangsszenario der Flächennutzungsplanung gewählt. Diese trägt der dynamischen Entwicklung und der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage im Gemeindeverband besser Rechnung. Ziel ist es, ein moderates und planbares Wachstum zu ermöglichen, langfristig ausreichend Wohnraum bereitzustellen und die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes nachhaltig zu sichern.

## 2. Gewerbeflächenkonzept mit Bedarfsberechnung (2022)

Der GMS hat 2016 das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung beauftragt, ein Konzept zur künftigen Entwicklung der Gewerbeflächen im Verbandsgebiet zu erstellen. Die Bedarfsberechnung dieses Konzeptes bezog sich auf den Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2030.

Die Neuaufstellung des FNPs hat das Zieljahr 2040. Vom Büro Acocella wurde deshalb in den Jahren 2020 bzw. 2022 eine Aktualisierung der Bedarfsermittlung für gewerbliche Bauflächen im Gemeindeverband vorgenommen (siehe Anlage 3–2. zur vorliegenden Begründung). Die Aktualisierung der

Bedarfsermittlung für gewerbliche Bauflächen bildet zusammen mit den weiteren Inhalten des 2016 beschlossenen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts die Grundlage für die Ableitung der Gewerbeflächenbedarfe, die im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs nachzuweisen sind. Mit der Aktualisierung liegen hierzu statistisch belastbare Zahlen für den maßgeblichen Planungshorizont vor.

## 2.1 Prognosemethodik GIFPRO-Modell

Als methodische Grundlage dient analog zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept von 2016 das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächen-Prognose), das in drei unterschiedlich dynamischen Varianten angewendet wurde. Berücksichtigt wurden die Basisvariante, die von Professor Vallée (RWTH Aachen) entwickelten Modellvarianten sowie die vom Deutschen Institut für Urbanistik entwickelte TBS-GIFPRO-Variante. Die Anwendung mehrerer Modellansätze ermöglichte die Ermittlung eines belastbaren Durchschnittswerts zur realistischen Abbildung des Gewerbeflächenbedarfs.

Das GIFPRO-Modell berücksichtigt insbesondere die zusätzliche Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen durch mobile Betriebe und differenziert zwischen Neuansiedlungen einschließlich Neugründungen im Rahmen interkommunaler Mobilität sowie betrieblichen Standortverlagerungen innerhalb der Kommune. Damit gründet sich der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen auf den Neuansiedlungsbedarf und den Verlagerungsbedarf.

Zentrale Bemessungsgrößen sind die Anzahl neu entstehender oder verlagerter Arbeitsplätze und der jeweilige Flächenbedarf je Arbeitsplatz. Dabei ist das GIFPRO-Modell so konzipiert, dass nur die Arbeitsplätze in denjenigen Wirtschaftsabteilungen betrachtet werden, die in erster Linie Industrie- und Gewerbeflächen beanspruchen.

Die Bedarfsermittlung basiert nicht auf prognostizierten Erwerbspersonenzahlen, sondern auf der realistisch zu erwartenden Nachfrage nach Gewerbeflächen. Als Datengrundlage dienen die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Auf dieser Basis werden mithilfe einheitlicher Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten die flächennachfragenden Arbeitsplätze ermittelt und unter Anwendung arbeitsplatzspezifischer Flächenkennziffern der jährliche Gewerbeflächenbedarf berechnet und auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

## 2.2 Prognose Gewerbeflächenbedarf

Die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs erfolgt auf diese Weise für Ravensburg, Weingarten sowie Baienfurt. Für Baidt und Berg sind aufgrund der vorliegenden Beschäftigungszahlen, die keine ausreichende Differenzierung zulassen, keine eigenen Bedarfsberechnungen möglich. Es erfolgen stattdessen Rückschlüsse aus den Berechnungen für den gesamten Gemeindeverband Mittleres Schussental. Die einzelnen Modellrechnungen der drei dargestellten Modellvarianten ergeben folgendes Ergebnis:

*Tabelle 9: Vergleich der Flächenbedarfsberechnungen (Datenquelle: Acocella Gutachten)*

| Gemeinde         | GIFPRO Standard |       | GIFPRO Vallee |       | TBS-GIFPRO |       |
|------------------|-----------------|-------|---------------|-------|------------|-------|
|                  | 2030            | 2040  | 2030          | 2040  | 2030       | 2040  |
| Baienfurt        | 4,0             | 7,7   | 4,3           | 8,3   | 4,2        | 7,9   |
| Baidt            | 1,9             | 3,8   | 2,3           | 4,2   | 2,7        | 5,0   |
| Berg             | 2,6             | 5,2   | 3,2           | 6,1   | 4,1        | 7,6   |
| Ravensburg       | 40,8            | 78,0  | 38,0          | 72,6  | 66,4       | 125,0 |
| Weingarten       | 14,8            | 28,3  | 15,9          | 30,3  | 21,3       | 40,0  |
|                  |                 |       |               |       |            |       |
| GMS ges.<br>(ha) | 64,1            | 123,4 | 63,7          | 121,5 | 118,6      | 229,0 |

Die Berechnungen zeigen deutliche Unterschiede sowohl für das gesamte Gebiet des Gemeindeverbandes als auch für die einzelnen Verbandsgemeinden.

Besonders ausgeprägt sind die Differenzen zwischen den Modellvarianten GIFPRO-Standard/GIFPRO-Vallée und dem TBS-GIFPRO-Modell. Letzteres liefert insbesondere für Ravensburg sowie in geringerem Maße für Weingarten, Baidt und Berg deutlich höhere Werte. Die Unterschiede resultieren aus der dynamischen Trendfortschreibung im TBS-GIFPRO-Modell. Positive Entwicklungen der letzten Jahre im Verarbeitenden Gewerbe, Großhandel und Verkehr/Lagerei führen hier zu tendenziell überhöhten Prognosen für Beschäftigungszahlen und Flächenbedarf.

Für die Planung des zu erwartenden Gewerbeflächenbedarfs empfiehlt das Büro Acocella, die Mittelwerte von GIFPRO-Standard und GIFPRO-Vallée zugrunde zu legen. Eine Ausnahme bildet Ravensburg: Aufgrund der besonders

hohen Dynamik im Verarbeitenden Gewerbe – überwiegend bedingt durch einen einzelnen Betrieb – wird der Mittelwert aller drei Modellvarianten empfohlen.

Tabelle 10: Gewerbeflächenbedarf GMS (Datenquelle: Acocella Gutachten)

| Gemeinde      | Bedarf bis 2030 (ha) | Bedarf bis 2040 (ha) |
|---------------|----------------------|----------------------|
| Baienfurt     | 4,2                  | 8,0                  |
| Baindt        | 2,1                  | 4,0                  |
| Berg          | 2,9                  | 5,6                  |
| Ravensburg    | 48,4                 | 91,9                 |
| Weingarten    | 15,4                 | 29,3                 |
|               |                      |                      |
| GMS insgesamt | 73,0                 | 138,8                |

Der Gewerbebauflächenbedarf des Gemeindeverbandes bis zum Jahr 2040 beträgt damit 138,8 ha. Im Gutachten vom Büro Acocella wird darauf verwiesen, dass dieser Bedarf nicht zwingend auf den Gemarkungen der einzelnen Gemeinden gedeckt werden muss. Interkommunale Kooperationen und gemeindeübergreifende Gewerbegebiete innerhalb des Verbandsraumes können Teile des Bedarfs übernehmen. (zum weiteren Umgang damit siehe A6–2.).

### 3. Verkehrsentwicklungsplan (2021)

Der Verkehrsentwicklungsplan für den GMS wurde seit dem Jahr 2017 in einem mehrjährigen und umfassenden Prozess erarbeitet. Anlass für die Erstellung war die zunehmende Verkehrsbelastung sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf Umwelt, Klima und Lebensqualität. Ziel war es, eine gemeinsame Grundlage für die zukünftige Entwicklung von Verkehr und Mobilität zu schaffen und gleichzeitig klare Strategien für eine nachhaltige Ausrichtung zu entwickeln. Von politischer Seite wurden dabei zwei zentrale Zielsetzungen vorgegeben: zum einen soll der Umweltverbund gestärkt werden, zum anderen wird ein CO<sub>2</sub>-neutrales Schussental angestrebt.

Mithilfe zahlreicher Verkehrserhebungen aus früheren Untersuchungen konnte ein detailliertes Bild der Verkehrssituation gewonnen werden. Dazu gehörten

unter anderem Haushaltsbefragungen, Befragungen von Betrieben und Beschäftigten, Verkehrszählungen sowie Untersuchungen zur Parkraumauslastung und zur Nutzung des öffentlichen Verkehrs. Ergänzt wurden diese Erhebungen durch eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit, bei der Bürgerinnen und Bürger ihre Erfahrungen, Hinweise und Anregungen einbringen konnten. Diese Rückmeldungen lieferten wichtige Hinweise zu bestehenden Problemen und möglichen Verbesserungen in allen Verkehrsbereichen. Besonders deutlich wurde dabei der Handlungsbedarf im öffentlichen Personennahverkehr. Aus diesem Grund wurde dieser Bereich vertieft untersucht und durch zusätzliche Expertenworkshops weiter ausgearbeitet.

Auf Grundlage der erhobenen Daten und Erkenntnisse wurden verschiedene Szenarien entwickelt, um die zukünftige Verkehrsentwicklung abzubilden und zu bewerten. Das Bestandsszenario bildet die Situation des Jahres 2017 ab und umfasst alle erhobenen Daten sowie strukturelle Rahmenbedingungen. Darauf aufbauend wurde ein Basisszenario für das Jahr 2030 erstellt, das die zukünftige Entwicklung von Bevölkerung, Wohnbau und Gewerbe berücksichtigt, jedoch keine zusätzlichen verkehrspolitischen Maßnahmen beinhaltet. Im nächsten Schritt wurde ein Vorzugsszenario 2030 entwickelt, in dem die erarbeiteten Maßnahmen zusammengeführt wurden. Dieses Szenario stellt ein abgestimmtes Maßnahmenpaket dar, das die wirksamsten Ansätze aus allen untersuchten Szenarien kombiniert. Ziel ist es, den Verkehr ganzheitlich zu betrachten und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Verkehrsmitteln zu berücksichtigen.

Der Verkehrsentwicklungsplan ist als konzeptionelles Instrument zu verstehen. Er enthält Maßnahmenvorschläge, die zur Erreichung der gesetzten Ziele beitragen sollen, ohne bereits eine konkrete Detailplanung darzustellen. Die Umsetzung erfolgt durch die einzelnen Kommunen oder durch den Gemeindeverband im Rahmen weiterführender Konzepte. Ein Beispiel hierfür ist die Entwicklung eines Radverkehrskonzepts, das auf den im Verkehrsentwicklungsplan identifizierten Defiziten aufbaut und konkrete Maßnahmen vor Ort definiert.

Die übergeordneten Ziele des Verkehrsentwicklungsplans sind klar definiert. Im Mittelpunkt stehen die Stärkung des Umweltverbundes sowie die Entwicklung eines CO<sub>2</sub>-neutralen Schussentals. Der Umweltverbund umfasst insbesondere

den öffentlichen Personennahverkehr sowie den Rad- und Fußverkehr. Diese Verkehrsarten sollen gezielt gefördert werden, um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren und gleichzeitig attraktive Alternativen zum Auto zu schaffen.

Inhaltlich umfasst der Verkehrsentwicklungsplan Maßnahmen für alle Verkehrsarten. Im Bereich des Radverkehrs kommt der weiteren Verbesserung der Infrastruktur eine zentrale Bedeutung zu. Viele Maßnahmen wurden bereits angestoßen und sollen künftig weiter ausgebaut werden. Auch der Fußverkehr wird gestärkt, insbesondere durch direkte Wegeführungen, kürzere Wartezeiten und eine Verbesserung der Sicherheit. Der öffentliche Personennahverkehr bildet ein zentrales Element für die Mobilität der Zukunft und soll durch dichtere Takte, neue Linienkonzepte und zusätzliche Angebote deutlich attraktiver werden. Im Bereich des motorisierten Individualverkehrs liegt der Fokus auf der Förderung klimafreundlicher Antriebe, der Bündelung des Verkehrs sowie der Reduzierung kurzer Autofahrten. Dabei ist es wichtig, zunächst geeignete Alternativen zu schaffen, bevor Einschränkungen umgesetzt werden.

Zusammenfassend stellt der Verkehrsentwicklungsplan ein zentrales Instrument dar, um die Mobilität im Gemeindeverband nachhaltig zu gestalten. Er zeigt konkrete Wege auf, wie die gesteckten Ziele erreicht werden können und bietet eine verlässliche Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Verkehrsbereich.

## 4. Radverkehrskonzept (2021)

Der GMS hat ein umfassendes Radverkehrskonzept erarbeitet, um die Mobilität in der Region zukunftsfähig und klimafreundlich weiterzuentwickeln. Ausgangspunkt war der Beschluss der Verbandsversammlung im Jahr 2018, ein solches Konzept im Anschluss an den Verkehrsentwicklungsplan zu erstellen. Dieser definiert als zentrale Zielsetzungen ein CO<sub>2</sub>-neutrales Schussental sowie eine deutliche Stärkung des Umweltverbundes. Dem Radverkehr kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu, da er einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen, gesundheitsfördernden und für alle zugängliche Mobilität leisten kann.

Methodisch basiert das Radverkehrskonzept auf einer umfassenden Analyse bestehender Strukturen sowie auf den Vorarbeiten aus bereits vorhandenen Konzepten und Planungen. Dazu zählen unter anderem frühere Konzepte auf kommunaler und regionaler Ebene sowie übergeordnete Netze wie das RadNETZ Baden-Württemberg. Darauf aufbauend wurden Wunschlinien für den Radverkehr definiert und auf das bestehende Straßen und Wegenetz übertragen. Dabei wurden zentrale Anforderungen berücksichtigt, wie die Schaffung eines lückenlosen Netzes, möglichst direkte Verbindungen zwischen wichtigen Quellen und Zielen, eine hohe Verkehrssicherheit sowie ein angemessener Komfort.

Ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist die Entwicklung eines hierarchisch gegliederten Radverkehrsnetzes. Dieses umfasst neben der regionalen Radschnellverbindung (RS9) Radvorrangrouten, die wichtige Verbindungen zwischen den Kommunen herstellen und bedeutende Zielpunkte wie Arbeitsplätze, Bildungseinrichtungen und Versorgungszentren erschließen. Ergänzend dazu wurden kommunale Routen sowie ein flächendeckendes Grundnetz definiert. Darüber hinaus wurden touristische Rundrouten entwickelt, die das Potenzial des Fahrradtourismus im Gemeindeverband stärken und die Region als attraktiven Freizeit und Erholungsraum erschließen.

Unter Zugrundelegung der Netzkonzeption wurden Schwachpunkte im Netz identifiziert und ein umfassender Maßnahmenkatalog erarbeitet. Dieser enthält konkrete Einzelmaßnahmen, die hinsichtlich ihrer Priorität, ihrer Kosten und ihrer Umsetzbarkeit bewertet wurden. Ziel ist eine schrittweise Realisierung der Maßnahmen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Zeithorizonte. Dabei wird empfohlen, insbesondere kurzfristig umsetzbare Maßnahmen mit geringem Aufwand zeitnah zu realisieren, um schnell sichtbare Verbesserungen zu erzielen. Gleichzeitig sollen größere infrastrukturelle Maßnahmen langfristig geplant und umgesetzt werden. Die Umsetzung erfordert eine enge Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure, darunter die Kommunen, der Landkreis sowie weitere zuständige Behörden.

Im Ergebnis stellt das Radverkehrskonzept eine strategische Grundlage für die Radverkehrsförderung im Gemeindeverband dar. Es verbindet infrastrukturelle Maßnahmen mit Ansätzen in den Bereichen Service, Information und



Kommunikation und folgt dem Leitbild eines ganzheitlichen Systems. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele sowie zur nachhaltigen Entwicklung der Mobilität im Mittleren Schussental geleistet. Gleichzeitig zeigt das Konzept konkrete Wege auf, wie der Radverkehr systematisch gestärkt und langfristig im Mobilitätsverhalten der Bevölkerung verankert werden kann.

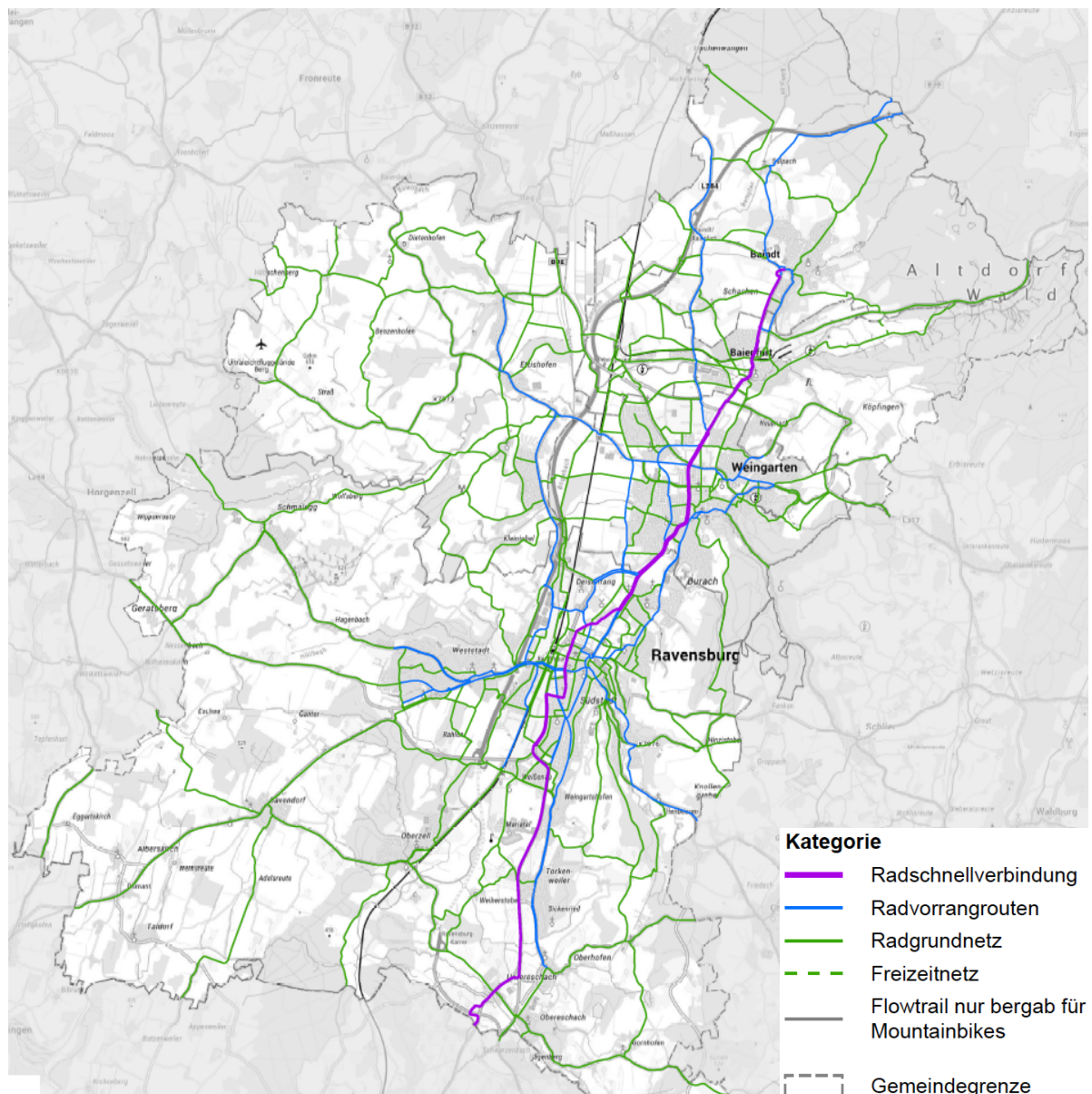


Abbildung 13: Radverkehrskonzept, Maßnahmenkonzeption im GMS (Quelle: Radverkehrskonzept GMS 2021)



## 5. Klimamobilitätsplan (2023)

Der Klimamobilitätsplan ist ein strategisches Instrument, das entwickelt wurde, um den Verkehrssektor gezielt und wirksam in Richtung Klimaschutz zu verändern. Grundlage bildet eine analytische und datenbasierte Herangehensweise, die durch eine frühzeitige und umfassende Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie relevanten Akteuren ergänzt wurde. Die Notwendigkeit eines solchen Plans ergibt sich insbesondere aus der wachsenden Bedeutung des Verkehrs als Verursacher von CO<sub>2</sub>-Emissionen und den damit verbundenen Herausforderungen für Umwelt und Lebensqualität. Vor diesem Hintergrund wurde der Klimamobilitätsplan erarbeitet, um konkrete Strategien und Maßnahmen zu definieren, die auf kommunaler Ebene umgesetzt werden können und somit einen messbaren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten.

Zentrales Ziel des Klimamobilitätsplans ist die deutliche Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Verkehrssektor bis zum Jahr 2030. Angestrebt wird eine Verringerung um 40 Prozent im Vergleich zu früheren Bezugsjahren. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, wurden klare Leitlinien formuliert, die sich an den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg orientieren. Dazu gehört unter anderem die deutliche Stärkung des öffentlichen Verkehrs, sodass sich dessen Nutzung im Vergleich zum heutigen Stand verdoppelt. Gleichzeitig soll ein wachsender Anteil der Fahrzeuge klimaneutral betrieben werden, während der motorisierte Individualverkehr insgesamt reduziert wird. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Förderung des Fuß und Radverkehrs, damit künftig ein erheblicher Teil der Wege selbstaktiv zurückgelegt werden kann. Die Umsetzung dieser Ziele ist eng mit der Förderung des sogenannten Umweltverbundes gekoppelt, zu dem insbesondere der öffentliche Personennahverkehr sowie der Fuß und Radverkehr zählen. Bereits bestehende Konzepte wie der Verkehrsentwicklungsplan und das Radverkehrskonzept bilden hierfür eine wichtige Grundlage und werden im Klimamobilitätsplan weitergeführt und ergänzt. Ziel ist es, attraktive und verlässliche Alternativen zum Auto zu schaffen, sodass die Bevölkerung zunehmend auf nachhaltige Verkehrsmittel umsteigen kann.

Ein wesentlicher Bestandteil des Klimamobilitätsplans ist die umfassende Analyse zukünftiger Entwicklungen. Bis zum Jahr 2030 wird mit einem deutlichen

Anstieg der Bevölkerung sowie der Arbeitsplätze gerechnet, was zwangsläufig auch zu mehr Verkehr führt. Ohne geeignete Gegenmaßnahmen würde dies zu einer erheblichen Zunahme des motorisierten Verkehrs und damit zu zusätzlichen Belastungen führen. Der Klimamobilitätsplan setzt genau hier an und verfolgt das Ziel, das Verkehrsaufkommen trotz dieser Entwicklungen zu steuern und möglichst auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu verlagern.

Zur Erreichung der gesetzten Ziele wurden zahlreiche Maßnahmen entwickelt, die verschiedene Verkehrsbereiche abdecken. Diese reichen von der Verbesserung des öffentlichen Verkehrs über den Ausbau der Rad- und Fußwegeninfrastruktur bis hin zu übergreifenden Maßnahmen, die das Mobilitätsverhalten insgesamt beeinflussen. Alle Maßnahmen werden systematisch erfasst, bewertet und in einer Umsetzungsplanung gebündelt. Dabei werden unter anderem Verantwortlichkeiten, Zeiträume, Kosten und Fördermöglichkeiten definiert. Auf diese Weise erhalten die Kommunen ein klares Instrument zur Planung und Umsetzung der einzelnen Schritte. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die enge Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure. Neben den Kommunen spielen auch Verkehrsunternehmen, Behörden sowie die Bürger eine zentrale Rolle. Durch verschiedene Beteiligungsformate wurde sichergestellt, dass unterschiedliche Perspektiven in die Planung einfließen konnten.

Der Klimamobilitätsplan stellt ein zentrales Steuerungsinstrument für eine nachhaltige und zukunftsfähige Mobilitätsentwicklung dar. Er verbindet konkrete Maßnahmen mit klar definierten Zielen und schafft damit die Grundlage für klimagerechte Entscheidungen im Verkehrsbereich. Neben der Reduktion von Emissionen trägt der Plan auch zur Verbesserung der Lebensqualität bei, da weniger Verkehr zu geringerer Lärmbelastung und attraktiveren öffentlichen Räumen führt. Langfristig soll so ein Mobilitätssystem entstehen, das effizient, umweltfreundlich und für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich ist.

## 5.1 ÖPNV-Konzept

Der GMS hat im Rahmen der Aufstellung des Klimamobilitätsplanes ein umfassendes ÖPNV-Konzept erarbeitet, da dem öffentlichen Personennahverkehr eine zentrale Bedeutung für die zukünftige Mobilitätsentwicklung in der Region

zukommt. Als ausgewählte Pilotkommune verfolgt der GMS das Ziel, bestehende verkehrliche Herausforderungen in den verdichteten Siedlungsbereichen zu bewältigen und gleichzeitig eine verlässliche Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen im gesamten Verbandsgebiet sicherzustellen. Darüber hinaus soll die Funktion der zentralen Orte gestärkt und eine nachhaltige Gesamtmobilität gefördert werden.

Die Grundlage für die Erarbeitung bildeten die Ergebnisse des Verkehrsentwicklungsplanes, in dem der ÖPNV im Mittleren Schussental mit den Kommunen Ravensburg, Weingarten, Berg, Baindt, Baienfurt und Grünkraut umfassend untersucht wurde. In diesem Zusammenhang wurden bereits erste Maßnahmenansätze formuliert, die unter anderem die Einführung von Expressbusverbindungen, die Verdichtung von Takten, den Einsatz flexibler Bedienungsformen, die Umstellung auf emissionsfreie Antriebe sowie die Verbesserung der Verknüpfung mit dem Schienenverkehr umfassen. Ergänzend wurden der Ausbau zentraler Umsteigepunkte sowie die Einrichtung von Nacht- und Veranstaltungsverkehr betrachtet. Ziel der weiterführenden Bearbeitung ist die Erstellung eines konkreten Maßnahmen- und Umsetzungsplanes mit einem Umsetzungshorizont bis zum Jahr 2027. Dabei wurden auch die Zielsetzungen des Landes Baden-Württemberg berücksichtigt, insbesondere die angestrebte Steigerung der Fahrgastzahlen sowie ein deutlich verbessertes Fahrplanangebot.

Ein zentraler Bestandteil der Bearbeitung ist die umfassende Analyse der raumstrukturellen Rahmenbedingungen sowie des bestehenden ÖPNV-Angebots. Dabei wurden insbesondere Defizite in der Erschließung wichtiger Einrichtungen und Ziele identifiziert. Ebenso wurden zukünftige Entwicklungsgebiete berücksichtigt, für die eine angemessene ÖPNV-Anbindung erforderlich sind.

Auf Grundlage dieser Bestandsanalyse werden zunächst mehrere Grobvarianten erstellt und einer ersten Bewertung unterzogen. Darauf aufbauend wurde ein Finanzierungskonzept entwickelt, das bestehende Instrumente sowie Fördermöglichkeiten von Bund und Land Baden-Württemberg einbezieht, darunter das Deutschlandticket, das Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (LGVFG) und den Mobilitätspass. Nach intensiver Abstimmung mit den beteiligten Akteuren wurde eine Vorzugsvariante definiert und im weiteren Verlauf detailliert ausgearbeitet. Diese Vorzugsvariante stellt das zentrale Ergebnis des ÖPNV-

Konzeptes dar. Sie wurde hinsichtlich ihrer verkehrlichen Wirkungen sowie ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit umfassend geprüft. Der Planungsprozess umfasst mehrere aufeinander aufbauende Abstimmungsschritte, um eine fachlich fundierte und konsensfähige Lösung zu gewährleisten.

Die Analyse zeigt, dass das bestehende ÖPNV-Netz auf wichtigen Hauptachsen bereits ein gutes Angebot bietet, während in anderen Bereichen deutliche Defizite bestehen. Gleichzeitig führen verkehrspolitische Rahmenbedingungen wie Tempo 30 zu längeren Fahrzeiten und einem höheren betrieblichen Aufwand. Das erarbeitete Konzept sieht ein integriertes Bedienungssystem auf stark nachgefragten Korridoren vor und stärkt die Abstimmung zwischen Regionalbus und Stadtbuss. Ergänzend werden infrastrukturelle und betriebliche Maßnahmen vorgeschlagen – insbesondere die Weiterentwicklung zentraler Verknüpfungspunkte in Ravensburg und Weingarten sowie die Anpassung von Haltestellenkapazitäten und deren barrierefreie Gestaltung. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Verbesserung der Betriebsqualität durch Maßnahmen zur Beschleunigung des Busverkehrs. Dazu gehören die Prüfung von Busfahrstreifen und die Bevorrechtigung an Lichtsignalanlagen, um Verspätungen zu reduzieren, Anschlüsse zu sichern und die Pünktlichkeit zu erhöhen. Ergänzend wurden Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsabläufe und zur Beschleunigung des Fahrgastwechsels entwickelt.

Für die Umsetzung des Konzeptes wurde ein strukturierter Umsetzungsplan erarbeitet, der die einzelnen Maßnahmen zeitlich einordnet und die notwendigen organisatorischen Weiterentwicklungen beschreibt. Ein zentraler Bestandteil ist die schrittweise Umstellung von eigenwirtschaftlichen Verkehren auf ein gemeinwirtschaftliches System. Die Umsetzung ist bis zur geplanten Neuordnung im Jahr 2027 vorgesehen und berücksichtigt die erforderlichen rechtlichen und organisatorischen Vorlaufzeiten.

Zusammenfassend bildet das ÖPNV-Konzept für den GMS eine fundierte und zukunftsorientierte Grundlage für die Weiterentwicklung des öffentlichen Verkehrs. Es verdeutlicht die Notwendigkeit der Neuausrichtung, beschreibt das methodische Vorgehen und führt zu einer Vorzugsvariante mit ergänzenden Maßnahmen für einen leistungsfähigen und nachhaltigen ÖPNV.

## 6. Klimaanpassungskonzept (2023)

Das KLAKE für den GMS wurde vor dem Hintergrund zunehmend spürbarer Folgen des Klimawandels entwickelt. In den vergangenen Jahren traten vermehrt Hitzewellen, Starkregenereignisse, Überflutungen sowie Sturm- und Hagelereignisse auf, die insbesondere in verdichteten Siedlungsräumen zu erheblichen Belastungen für Mensch und Umwelt führen. Diese Entwicklung verdeutlicht die Notwendigkeit eines systematischen und vorausschauenden Handelns. Bereits bestehende Grundlagen wie die Regionale Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben (REKLBO), die Klimafibel sowie die Vertiefungsstudie REKLISCHUB lieferten wichtige Erkenntnisse über klimatische Zusammenhänge, erwiesen sich jedoch als nicht ausreichend, um konkrete planungsrelevante Entscheidungen, etwa zur Nachverdichtung oder Siedlungsentwicklung, fundiert treffen zu können. Vor diesem Hintergrund wurde zwischen 2021 und 2023 das umfassende KLAKE erarbeitet. Der gesamte Erarbeitungsprozess war durch eine intensive Beteiligung kommunaler Akteure, Fachplaner und der Öffentlichkeit geprägt, wodurch eine hohe Praxisnähe und Umsetzbarkeit der Ergebnisse gewährleistet wird.

Aufgabe des Konzepts ist es, eine fundierte Datengrundlage zu schaffen und darauf aufbauend konkrete Empfehlungen für die kommunale Planung zu formulieren. Im Mittelpunkt stehen eine umfassende Analyse des Stadtklimas sowie Untersuchungen zur Betroffenheit unterschiedlicher Räume und Nutzungen. Ein wesentliches Ergebnis ist die sogenannte Planungshinweiskarte, die die komplexen Analyseergebnisse zusammenführt und für die planerische Praxis nutzbar macht. Sie zeigt unter anderem Kaltluftentstehungsgebiete, Luftleitbahnen, hitzebelastete Bereiche sowie überflutungsgefährdete Flächen auf und stellt damit eine zentrale Entscheidungsgrundlage dar.

Die Erforderlichkeit des Konzeptes wird durch Klimaprojektionen zusätzlich bestätigt. Diese zeigen eine fortschreitende Erwärmung mit steigenden Temperaturen, mehr Hitzetagen und längeren Hitzeperioden, während Frosttage seltener werden. Gleichzeitig verändern sich das Niederschlagsgeschehen mit trockeneren Sommern und höheren Niederschlagsmengen im Winter und Frühjahr. Zudem nimmt die Intensität von Niederschlägen zu, wodurch das Hochwasserrisiko steigt. Diese Entwicklungen machen deutlich, dass eine frühzeitige

Anpassung erforderlich ist, um Schäden zu begrenzen und die Lebensqualität langfristig zu sichern.

Vor diesem Hintergrund verfolgt das KLAK das Ziel, die Widerstandsfähigkeit der Region gegenüber klimatischen Veränderungen zu stärken und gleichzeitig nachhaltige Entwicklungsprozesse zu fördern.

Hierzu wurden als zentrales Element des Konzepts verschiedene Handlungsfelder definiert, die sowohl den Siedlungsraum als auch den Freiraum betreffen.

Im Zentrum stehen dabei die Verringerung der Wärmebelastung in Siedlungsgebieten, die Sicherung der Frischluftzufuhr sowie der Schutz der menschlichen Gesundheit. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf einem nachhaltigen Umgang mit Wasser. Dazu zählen die Stärkung des Wasserrückhalts in der Landschaft, die Entwicklung eines ausgeglichenen Wasserkreislaufs sowie der Schutz von Gewässern und Grundwasser. Ebenso werden Maßnahmen zur Anpassung der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Stabilisierung von Ökosystemen verfolgt. Ergänzend wird die strukturelle Verankerung der Klimaanpassung in Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit als eigenständiger Bereich berücksichtigt.

Für die Flächennutzungsplanung ergeben sich aus dem KLAK weitreichende Konsequenzen. Der FNP stellt die grundlegenden Weichen für die zukünftige räumliche Entwicklung und muss daher klimatische Belange stärker als bisher in die Abwägung einbeziehen. Die im Konzept erarbeiteten Datengrundlagen – insbesondere die Stadtklimaanalyse und die Planungshinweiskarte – sollen künftig als zentrale Abwägungsgrundlage dienen. Eine enge Verzahnung mit dem LP ist dabei essenziell, da dieser die fachliche Grundlage für die Umweltprüfung des FNP liefert. Insgesamt führt das KLAK zu einer deutlichen Aufwertung klimatischer Belange in der räumlichen Planung, die Anpassung an den Klimawandel kann damit aktiv unterstützt werden. Durch die frühzeitige Berücksichtigung klimatischer Funktionen und Risiken können Fehlentwicklungen vermieden und die Resilienz der Siedlungs- und Freiraumstrukturen langfristig gestärkt werden.

Es wird deutlich, dass die Umsetzung der Klimaanpassung eine zentrale Zukunftsaufgabe für die Kommunen darstellt. Neben fachlichen Grundlagen sind auch ausreichende finanzielle und personelle Ressourcen erforderlich. Das KLAK liefert hierfür eine umfassende Grundlage und konkrete Handlungsempfehlungen.

## 7. Potenzialstudie Freiflächensolar (2024)

Die Potenzialstudie für Freiflächensolar stellt ein Instrument zur Umsetzung energiepolitischer Ziele im Kontext von Klima- und Umweltschutz dar. Sie dient dazu, geeignete Flächen systematisch zu identifizieren und anhand definierter Ausschluss- und Eignungskriterien zu bewerten. Ziel ist es, Gebiete mit hoher Raumverträglichkeit festzulegen und Nutzungskonflikte möglichst zu minimieren. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund vielfältiger Zielkonflikte zwischen Energieerzeugung und Naturschutz erforderlich. Da Freiflächensolaranlagen technische Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen und trotz eines vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades ökologische Auswirkungen haben können, sind fundierte Umweltprüfungen und artenschutzrechtliche Bewertungen unverzichtbar.

Das Ergebnis der Studie ist die Planhinweiskarte, die den Kommunen eine erste Einschätzung zur naturschutzfachlichen Realisierbarkeit von Projekten ermöglicht und einen Überblick über bestehende Flächenpotenziale bietet. Die Karte unterscheidet dabei zwischen den Flächenkategorien Ausschluss, Restriktionen und potenziell möglich. Gründe für die Flächenzuteilung sind dabei rechtliche, planerische oder naturschutzfachliche Bewertungen.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass im Untersuchungsgebiet grundsätzlich Potenziale für den Ausbau von Freiflächensolaranlagen vorhanden sind. Gleichzeitig wird jedoch der hohe Nutzungsdruck auf die verfügbaren Flächen sichtbar. Insbesondere im Offenland bestehen konkurrierende Ansprüche durch Landwirtschaft, Erholung und Naturschutz. Um Konflikte zu reduzieren, zeigt die Studie verschiedene Möglichkeiten auf, Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu minimieren. Dazu zählen unter anderem der Einsatz von Agri-Photovoltaik und eine angepasste Dimensionierung der Anlagen.

Entscheidend ist jedoch eine standortbezogene Prüfung, die zu einem angepassten Anlagendesign führt oder gegebenenfalls die Wahl alternativer Standorte erfordert. Auf diese Weise können zukunftsweisende Projekte entstehen, die den Ausbau der Solarenergie mit den Anforderungen von Natur und Landschaft in Einklang bringen.

## **A5 Vorhandene Flächenpotenziale**

### **1. Flächenpotenziale im Innenbereich**

#### **1.1 Doppelte Innenentwicklung**

Die Innenentwicklung konzentriert sich vorrangig auf zentrale Siedlungsbereiche mit vorhandener Infrastruktur. Im Fokus stehen dabei bestehende Wohn- und Mischbauflächen sowohl im beplanten als auch im unbeplanten Innenbereich gemäß BauGB. Peripher gelegene Ortschaften sowie Weiler mit geringer Bedeutung für die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs bleiben bewusst unberücksichtigt. Diese strategische Abgrenzung dient einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Sicherung landwirtschaftlicher Nutzungen im Außenbereich sowie der Reduzierung zusätzlicher Verkehrs- und Mobilitätsbedarfe.

Ein wesentliches Element der doppelten Innenentwicklung ist die enge Verzahnung von baulicher Nachverdichtung und Freiraumsicherung. Im diesem Sinne werden innerörtliche Grün- und Freiflächen nicht pauschal als Baulücken betrachtet, sondern teilweise gezielt als zu erhaltende und weiterzuentwickelnde urbane Grünstrukturen definiert. Damit wird eine konzeptionelle Einheit von baulicher und grüner Entwicklung geschaffen, die sowohl die Nutzung von Flächenreserven im Siedlungsbestand als auch die Entwicklung, Aufwertung und Vernetzung urbaner Grünflächen umfasst. Zugleich werden die ökologischen Funktionen des urbanen Grüns einschließlich naturschutzfachlicher Aspekte bewahrt und weiterentwickelt, wodurch der Siedlungsraum durch Maßnahmen der Freiraumentwicklung qualitativ aufgewertet wird.

Urbanes Grün umfasst dabei sämtliche Formen städtischer Grünräume sowie Grünstrukturen an Gebäuden. Hierzu zählen unter anderem öffentliche Parks und Gärten, Alleen, Grüngürtel, Friedhöfe, Stadtwälder und Ruderalflächen ebenso wie wohnbezogene Grünanlagen, Vorgärten sowie Klein-, Mieter- und Gemeinschaftsgärten. Auch Hof-, Dach- und Fassadenbegrünungen sind Bestandteil dieser Strukturen. Ergänzt wird dies durch blaue Freiräume wie Gewässer und Uferbereiche sowie durch graue Freiräume, also überwiegend versiegelte Flächen mit Entwicklungspotenzial zu urbanem Grün.



Die Funktionen des urbanen Grüns sind vielfältig und von zentraler Bedeutung für die nachhaltige Stadtentwicklung. Es trägt zur Sicherung der biologischen Vielfalt und zum klimatischen Ausgleich im Siedlungsraum bei und schafft gesunde Lebensbedingungen, die die städtische Lebensqualität erhöhen. Darüber hinaus sorgt es für eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes. Auch soziale und gesundheitliche Funktionen werden erfüllt, indem wohnort- und arbeitsortnahe Erholungsräume bereitgestellt werden, die Naturerfahrungen ermöglichen sowie Raum für Bewegung, Aufenthalt und Begegnung bieten. Nicht zuletzt übernimmt urbanes Grün wichtige ökonomische Funktionen im Sinne einer grünen Infrastruktur, etwa beim Hochwasserschutz, bei der Grundwasserversorgung oder bei der Abmilderung von Hitzewellen. Die doppelte Innenentwicklung eröffnet dabei doppelte Chancen. Durch die bauliche Wiedernutzung von Brachen und Baulücken sowie durch Nachverdichtungen im Innenbereich können die ökologischen Funktionen unverbauter Landschaften erhalten werden. Gleichzeitig werden innerhalb der Stadt die ökologischen Qualitäten sowie die Lebensqualität und Attraktivität durch gezielte Entwicklung und Sicherung urbaner Grünstrukturen verbessert.

Von zentraler Bedeutung für die Umsetzung dieser Strategie sind der LP und der FNP, die eng miteinander verzahnt sind. Im LP erfolgt eine umfassende Erfassung und Bewertung des urbanen Grüns im Hinblick auf seine vielfältigen naturschutzfachlichen Funktionen, etwa als Lebensraum, für das Klima, für Gewässer, Boden und Grundwasser sowie für Erholung und Gesundheit. Darauf aufbauend werden Ziele und Maßnahmen für den Erhalt und die Entwicklung des urbanen Grüns formuliert und ein Flächen- und Maßnahmenpool im Siedlungsbereich zur Kompensation von Eingriffen definiert. Der FNP richtet die städtebauliche Entwicklung konsequent am Ziel der doppelten Innenentwicklung aus und sichert urbane Grünflächen durch differenzierte Darstellungen. Darüber hinaus werden Siedlungsbereiche, die Defizite an urbanem Grün aufweisen, hervorgehoben und mit strategischen Hinweisen zur Entwicklung entsprechender Grünstrukturen versehen. Durch diese enge Abstimmung beider Planwerke wird eine integrierte und zukunftsfähige Siedlungsentwicklung gewährleistet.

## 1.2 Erhebung der Flächenpotentiale im Innenbereich

Die Neuaufstellung des FNPs (FNP) 2040 ist konsequent am Leitbild der doppelten Innenentwicklung ausgerichtet und verfolgt das Ziel, Bestandsgebiete nachhaltig zu stärken. Ein zentraler Baustein dieser Strategie ist die gezielte Aktivierung von Baulücken und Flächenreserven innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen. Dadurch sollen innerörtliche Entwicklungspotenziale genutzt, Ortskerne gestärkt und eine weitere Zersiedelung des Außenbereichs vermieden werden.

Die Identifizierung von Baulücken erfolgt unabhängig von Eigentumsverhältnissen und berücksichtigt ausschließlich unbebaute, grundsätzlich bebaubare Flächen innerhalb des Innenbereichs.

Die ausführliche Darstellung von Methodik und zugrunde liegenden Kriterien sowie die Ergebnisse der Baulückenanalyse mit kommunenbezogenen Übersichtslageplänen, Steckbriefen und tabellarischer Erfassung liegen in einer gesonderten Dokumentation vor (siehe Anlage 1–2. zur vorliegenden Begründung).

### 1.2.1 Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs erfolgt eine systematische Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich mit dem Ziel, Möglichkeiten der Innenentwicklung auf Wohn- und Mischbauflächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich zu identifizieren.

Als Baulücken mit Wohnbauflächenpotenzial gelten unbebaute Flächen im Innenbereich, die im FNP als Wohn- oder Mischbauflächen dargestellt sind und aufgrund ihrer Größe eine Bebauung ermöglichen. Voraussetzung kann zudem sein, dass eine Erschließung vorhanden ist oder hergestellt werden kann. Besonderer Augenmerk wird auf Konversions- und Brachflächen sowie Flächen im Kontext städtebaulicher Nachverdichtung gelegt, da diese eine der tragenden Säulen der doppelten Innenentwicklung sind.

Die Baulücken werden entsprechend ihrer Größe, Lage und städtebaulichen Bedeutung in unterschiedliche Kategorien eingeordnet:

- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial für Wohn- bzw. Mischnutzung ab einer Grundstücksgröße von ca. 0,2 ha.
- Kategorie II: Baulücken für einzelne Gebäude mit Wohn- bzw. Mischnutzung im Bestand, die kleiner als ca. 0,2 ha sind.
- Kategorie III: Baulücken (unabhängig von ihrer Größe) für einzelne Gebäude mit Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten, für die ein Bebauungsplan vorliegt und die davor Außenbereiche waren.

Größere Flächen mit relevantem Nachverdichtungspotenzial und somit der Kategorie I zugeordnet werden detailliert analysiert, während kleinere Baulücken und Flächen in Neubaugebieten summarisch erfasst werden. Dies ermöglicht eine realistische Bilanzierung der Innenentwicklungspotenziale und schafft eine belastbare Grundlage für die langfristige Steuerung der Innenentwicklung.

#### 1.2.2 Gewerbebauflächenpotenziale im Innenbereich

Im Rahmen der Ermittlung der Gewerbebauflächenpotenziale im Innenbereich erfolgt eine systematische Prüfung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich mit Blick auf ihre Eignung für gewerbliche Nutzungen.

Grundsätzlich gelten unbebaute Grundstücke in Gewerbegebieten als Flächenpotenziale. Hierzu zählen auch Grundstücke mit bereits erteilten Baugenehmigungen, unbebaute Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie betriebliche Erweiterungsflächen. Darüber hinaus stellen freie Teilflächen ebenfalls klassische Baulücken dar und sind somit als Potenzialflächen zu bewerten. Nicht als Potenzialflächen gelten hingegen Grundstücke, bei denen wesentliche Voraussetzungen für eine Bebauung fehlen. Ausschlusskriterien sind insbesondere eine mangelnde Erschließung sowie eine eingeschränkte Bebaubarkeit, etwa infolge unzureichender Grundstücksgröße, eines ungünstigen Zuschnitts oder planungsrechtlicher Nutzungseinschränkungen.

### 1.2.3 Aktivierbarkeit der Flächenpotenziale im Innenbereich

Es besteht grundsätzlich weiterhin Bereitschaft, Grundstücke im Innenbereich zu bebauen. Bei den jetzt noch vorhandenen Bauflächenpotenzialen handelt es sich allerdings überwiegend nicht mehr um einfach zu entwickelnde Flächen. Die Aktivierung von Baulücken im Innenbereich ist meist mit schwierigen Rahmenbedingungen verbunden und dadurch sehr teuer, Verfahren im Innenbereich sind sehr kompliziert. Es gibt häufig bauliche Schwierigkeiten, mangelnde Bereitschaft der Eigentümer bzw. keine Verfügbarkeit privater Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial oder Restriktionen auf den Flächen. Die Aktivierbarkeit von Baulücken im Innenbereich im Planungshorizont des FNPs bis 2040 wird von den Verbandskommunen mit ca. 25 % eingeschätzt. Lediglich Wohnbaulücken in aktuell erschlossenen Neubaugebieten werden mit 100 % angesetzt. Dieser Ansatz deckt sich mit der Einschätzung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Innenentwicklungspotenzial im Rahmen der 2017 erfolgten Erstabstimmung zum FNP und mit den Ansätzen in benachbarten Flächennutzungsplänen (Meckenbeuren und GVV Gullen).

## 2. Monitoring FNP 2000/2015

In den vergangenen Jahren sind trotz des weit über die Prognose des FNPs 2000/2015 hinaus eingetretenen Einwohnerzuwachses noch nicht alle im rechtswirksamen FNP geplanten Bauflächen erschlossen worden. Gründe hierfür liegen z.B. darin, dass in der seinerzeitigen FNP-Fortschreibung bei der Bedarfsermittlung noch kein rechnerischer Ansatz für die Aktivierung von Baulücken getroffen wurde, jedoch alle Verbandskommunen gemäß dem Leitbild Innenentwicklung vor Außenentwicklung – auch im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen – erfolgreich agieren konnten und dass bei der Umsetzung der Baugebiete höhere bauliche Dichten erzielt wurden.

Die im rechtswirksamen FNP 2000/2015 noch freien geplanten Bauflächen wurden zu Beginn der Neuaufstellung des FNPs eingehend geprüft und im Ergebnis weitergeführt – teilweise mit anderen Abgrenzungen oder Nutzungszuweisungen – oder aus dem FNP herausgenommen. Weitergeführte Flächen sind in der städtebaulichen Bewertungstabelle zur Flächenkulisse gekennzeichnet.

## **A6 BAUFLÄCHEN – BEDARF**

### **1. Wohnen**

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs basiert im FNP 2040 auf der Bevölkerungsprognose für den GMS vom Institut GEWOS, die sich methodisch von der pauschalierten Bevölkerungsvorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg durch die konkreten Vorausrechnungen für jede einzelne Verbandsgemeinde unterscheidet. Die Bevölkerungsprognose von GEWOS ist Teil des Wohnraumversorgungskonzepts für den Gemeindeverband Mittleres Schussental, dessen Inhalt in Abschnitt A4-1. der Begründung im Detail erläutert wird. Auf die dortigen Ausführungen wird an dieser Stelle verwiesen.

#### **1.1 Leitlinien, Bevölkerungs- und Bedarfsprognose**

Die Bevölkerungsprognose von GEWOS weist neben der Basisvariante auch eine obere Prognosevariante bis zum Jahr 2040 auf, um einen möglichen Entwicklungskorridor zu zeigen. GEWOS führt hierzu aus:

„Die Basisvariante orientiert sich an den bisherigen Wanderungsgewinnen, die durch das begrenzte Wohnungs- und Bauflächenangebot limitiert waren. Die obere Variante zeigt die Auswirkungen auf das Wanderungsverhalten und damit auch auf die Bevölkerungsentwicklung auf, wenn der starken Wohnungsnachfrage ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot im Bereich des Gemeindeverbands gegenübergestellt wird.“

Für Ravensburg, Weingarten und Baidt entstand zusätzlich aufgrund des Rückgangs der Neubauaktivität bis 2023 ein Nachfragestau, der in der Oberen Variante neben dem höheren Zuzug durch entsprechenden Nachholbedarf insbesondere bis 2030 berücksichtigt wird.

Das Institut GEWOS führt weiter aus, dass der Nachfragedruck durch arbeitsplatzbedingte Zuwanderungen und attraktive Lebensbedingungen in den Gemeinden des Mittleren Schussentals, aber auch durch steigende Studierendenzahlen und Dezentralisierung vieler Behinderteneinrichtungen mit zusätzlichen Wohnungen für Wohngruppen und betreutes Wohnen ausgelöst wird.

In der Empfehlung von GEWOS heißt es ausdrücklich:

„Will man die positive wirtschaftliche Entwicklung fortsetzen, bedarf es eines Wohnungsangebots, das auch die zusätzliche Nachfrage durch den Arbeitsplatz-aufbau aufnehmen kann. Daher empfiehlt es sich, die obere Variante als Orientierung für das Wohnraumversorgungskonzept zu nutzen. Die Bauflächenentwicklung erfordert in der Regel einen längeren Zeithorizont, so dass selbst bei unvorhersehbaren Einbrüchen der Nachfrage genügend Zeit für Anpassungen des Konzepts bleibt.“

In den das Wohnraumversorgungskonzept abschließenden Handlungsempfehlungen für den FNP wird vom Institut GEWOS ausgeführt:

„Vor dem Hintergrund der positiven Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit erscheint eine zukünftige Entwicklung gemäß den Annahmen der oberen Variante der Wohnungsmarktprognose erforderlich. Um den Städten und Gemeinden ausreichend Handlungsmöglichkeiten für eine bedarfsgerechte Wohnungsmarktentwicklung zu ermöglichen, die zu einer Entspannung der Marktsituation beitragen, sollte eine Ausweisung von Flächen gemäß oberer Variante erfolgen.“

Von der Verbandsversammlung wurde im November 2019 beschlossen, die Obere Variante als Basis für die Neuaufstellung des FNPs heranzuziehen.

Der von der GEWOS in der oberen Variante getroffene Ansatz höherer Zuwachszahlen wird auch von der Einschätzung des Regionalverbandes in seiner Begründung zum Regionalplan gestärkt. Er verweist im Regionalplan auf Seite B37 im letzten Absatz darauf, dass der reale Bevölkerungszuwachs in der Region bis 2019 um ca. 50 % über der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes lag, was auch die Wirtschaftskraft der Region widerspiegelt. Hinzu kommt der durch die oberzentralen Funktionen von Ravensburg und Weingarten ausgelöste Flächenbedarf.

In der Kurzstellungnahme vom Januar 2026 geht das Institut GEWOS von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus und betont nochmals die Attraktivität sowie die Wirtschaftskraft und Dynamik des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental. Die ergänzende Einzelbetrachtung der Verbandskommunen in der Kurzstellungnahme vom Januar 2026 bestätigt, dass der erhöhte

Neubaubedarf nicht nur in Ravensburg und Weingarten, sondern gleichermaßen auch in Baienfurt, Baidt und Berg besteht. Lediglich die Zusammensetzung aus Nachholbedarf, Zusatzbedarf und Ersatzbedarf variiert dabei, die Obere Variante ist jedoch für alle Kommunen begründet.

Es handelt sich zudem um einen räumlich zusammenhängenden und stark vernetzten Siedlungsraum, dessen Dynamik sich auf alle Verbandskommunen auswirkt. Der gemeinsame Umgang damit zeigt sich z.B. im Mobilitätskonzept des Gemeindeverbandes, um den öffentlichen Nahverkehr sowie Radverkehr im gesamten Mittleren Schussental weiter auszubauen und damit den Verbund der Verbandskommunen auch verkehrlich nachhaltig zu stärken.

Die raumplanerischen Vorgaben erfordern ebenfalls eine gleichwertige Betrachtung der Verbandskommunen. Die nördliche Randzone um den Verdichtungsraum Friedrichshafen – Ravensburg – Weingarten wird zusammen von den Verbandskommunen Baienfurt, Baidt und Berg gebildet, die dadurch ein gemeinsames Gewicht erhalten. Planerisch ausschlaggebend ist außerdem die regionalplanerische Zielvorgabe, das interkommunale Gewerbegebiet Mittleres Schussental (IGMS) auf den Gemarkungen von Baidt und Baienfurt zu entwickeln, weshalb in der Folge auch im nördlichen Verbandsraum ein höherer Zuzug und Wohnbauflächenbedarf erwartet und eine adäquate Wohnbauflächenversorgung benötigt wird.

Die regionalen und überregionalen Planungsvorgaben sind in Abschnitt A3-1 dargelegt, auf die dortigen Ausführungen wird an dieser Stelle verwiesen. Damit bestehen für den Gemeindeverband klare landesplanerische Zielvorgaben, die im Zusammenhang mit den Aufgaben des Verdichtungsraumes, des gemeinsamen Oberzentrums und des Bodenseehinterlandes stehen und sich auf Einwohnerentwicklung bzw. Flächenbedarf der Verbandskommunen auswirken werden.

Die Obere Variante wird aus den genannten Gründen für den gesamten Gemeindeverband als Basis für den Wohnbauflächenbedarf bis 2040 angesetzt.

## 1.2 Ermittlung Flächenbedarf

Maßgebliche Grundlage für die Ermittlung des Flächenbedarfs im FNP bilden die Hinweise zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des

Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 15. Februar 2017 (kurz: Hinweispapier). Das Hinweispapier wird im Genehmigungsverfahren nach den Vorgaben der §§ 6 und 10 Absatz 2 BauGB angewendet und dient dazu, den tatsächlichen Bedarf an neuen Wohnbauflächen nachvollziehbar sowie vergleichbar zu bestimmen.

Ziel ist es, den Flächenbedarf aus der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung sowie aus strukturellen Veränderungen der Haushalte abzuleiten und diesen anschließend mit vorhandenen Flächenpotenzialen abzugleichen.

Der Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2040 wurde erstmals im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts im Jahr 2019 durch GEWOS anhand der im Hinweispapier vorgegebenen Rechenmethode ermittelt. Nach Vorliegen der aktualisierten GEWOS Bevölkerungsprognose von 2024 wird nun der Wohnbauflächenbedarf bis 2040 entsprechend neu berechnet.

Die Vorgehensweise basiert auf zwei zentralen Komponenten. Zum einen wird der sogenannte innere Bedarf der vorhandenen Bevölkerung ermittelt, der durch den Rückgang der Belegungsdichte entsteht. Zum anderen wird die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung berücksichtigt. Beide Faktoren führen zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum und damit zu einem zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen.

#### 1.2.1 Zuwachs durch den Belegungsdichterückgang (innerer Bedarf)

Im ersten Schritt erfolgt die Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses, der sich aus dem Rückgang der Belegungsdichte ergibt. Hintergrund ist die langfristige Entwicklung, dass immer weniger Personen in einer Wohneinheit leben und gleichzeitig die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner steigt. Ursachen hierfür sind insbesondere demografische Veränderungen, eine zunehmende Zahl kleiner Haushalte sowie ein steigender Komfortanspruch an Wohnraum. Zur quantitativen Erfassung dieses Effekts wird gemäß der landesweiten Vorgabe in der Regel ein jährliches Wachstum von 0,3 Prozent der Einwohnerzahl über den gesamten Planungszeitraum angesetzt. Dieses Wachstum stellt keinen tatsächlichen Bevölkerungszuwachs dar, sondern dient als rechnerischer Ansatz,



um den zusätzlichen Wohnflächenbedarf abzubilden, der allein durch die Verkleinerung der Haushaltsgrößen entsteht.

Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 ergibt sich hieraus ein rechnerischer Einwohnerzuwachs von rund 4.854 Personen. Bezugsjahr ist die Einwohnerzahl von 2023 mit 95.190 Personen. Davon ausgehend wird der Planungszeitraum 17 Jahren angesetzt. Die Ergebnisse für die einzelnen Verbandskommunen sind hierzu in der nachfolgenden Tabelle 11 enthalten.

#### 1.2.2 Bevölkerungszuwachs (Prognose GEWOS – Obere Variante)

Im zweiten Schritt wird die tatsächliche prognostizierte Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Für den Gemeindeverband wird die Entwicklung anhand der Oberen Variante der Bevölkerungsprognose vom Institut GEWOS bestimmt.

Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 ergibt sich hieraus ein Einwohnerzuwachs von rund 8.770 Personen. Bezugsjahr ist die Einwohnerzahl von 2023 mit 95.190 Personen und die prognostizierte Einwohnerzahl von 103.960 Personen. Die Ergebnisse für die einzelnen Verbandskommunen sind hierzu in der nachfolgenden Tabelle 11 enthalten.

#### 1.2.3 Resultierender Wohnbauflächenbedarf

Im nächsten Schritt wird der ermittelte Einwohnerzuwachs in einen Flächenbedarf umgerechnet. Hierzu werden regionalen Zielvorgaben zur Bruttomindestwohndichte herangezogen. Für die gesamte Stadt Ravensburg sowie für die Stadt Weingarten wird eine Dichte von 95 Einwohnern pro Hektar in den regionalen Wohnschwerpunkten sowie eine Dichte von 90 Einwohnern pro Hektar in den kommunalen Wohnbauflächen festgelegt. Für die Gemeinden Baienfurt, Baintdt und Berg wird eine Dichte von 50 Einwohnern pro Hektar angesetzt.

Durch die Division des gesamten Einwohnerzuwachses aus Belegungsdichtezurückgang und Bevölkerungsentwicklung durch diese Dichtewerte lässt sich der erforderliche Wohnbauflächenbedarf ermitteln. Die Ergebnisse für die einzelnen Verbandskommunen sind hierzu in der nachfolgenden Tabelle 11 enthalten.

Tabelle 11: Einwohnerprognose und Wohnbauflächenbedarf für 2040 (Quelle: GEWOS)

| Prognose<br>Obere Variante |                                                      | Baienfurt        | Baindt           | Berg             | Ravensburg         | Weingarten         | GMS<br>gesamt      |
|----------------------------|------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Einwohnerzahl              | 2023                                                 | 7.480            | 5.410            | 4.530            | 51.730             | 26.040             | 95.190             |
|                            | 2040                                                 | 7.990            | 5.830            | 4.920            | 56.760             | 28.460             | 103.960            |
| Einwohnerzuwachs           | 2040<br>absolut                                      | + 510<br>(+6,8%) | + 420<br>(+7,8%) | + 390<br>(+8,6%) | + 5.030<br>(+9,7%) | + 2.420<br>(+9,3%) | + 8.770<br>(+9,2%) |
|                            | 2040<br>durch Be-<br>legungs-<br>dichte-<br>rückgang | + 381            | + 276            | + 231            | + 2.638            | + 1.328            | + 4.854            |
| EW pro ha                  | Brutto-<br>Mindest-<br>wohn-<br>dichte               | 50               | 50               | 50               | 90/95              | 90/95              | 50/90/95           |
| Bedarf (ha)                | 2040<br>Wohnbau-<br>fläche                           | 17,82            | 13,92            | 12,42            | 81,81              | 39,46              | 165,43             |

Auf dieser Grundlage ergibt sich bis zum Jahr 2040 ein Bedarf an Wohnbauflächen von insgesamt etwa 165 ha. Dieser Wert stellt den rechnerischen Flächenbedarf dar, der sich aus den demografischen und strukturellen Entwicklungen ergibt.

Im Vorentwurf des FNPs soll zusätzlich eine Flexibilitätsreserve von ca. 10 % des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs angenommen werden, um mit einem

moderaten Flächenüberhang den notwendigen Spielraum bei der weiteren Flächenauswahl – insbesondere nach Eingang der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung – zu erhalten und im Rahmen der Abwägung auf Flächenreduzierungen z.B. aufgrund von Umwelt- oder anderen Belangen reagieren zu können.

### 1.3 Flächenordnung und Bilanz Wohnbauflächen

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf wird mit den vorhandenen Flächenpotenzialen im Gemeindeverband verglichen.

Entsprechend den regionalplanerischen Zielvorgaben und dem Hinweispapier sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale im Gemeindeverband vom ermittelten Wohnbauflächenbedarf abzuziehen. Dazu zählen insbesondere Baulücken, Brach- und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich sowie bereits bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches hat die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich. Erst wenn vorhandene Potenziale nicht ausreichen oder nicht aktivierbar sind, wird zusätzlicher Flächenbedarf durch neue Bauflächen gedeckt. Gemäß Regionalplan sind dabei zunächst die unbebauten Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte zu berücksichtigen, bevor weitere kommunale Bauflächen zur Bedarfsdeckung geplant werden können.

Die aktuelle Wohnbauflächenbilanz für die Verbandskommunen ist – ausgehend vom ermittelten Bedarf und der Flexibilitätsreserve und Abzug der aktivierbaren Baulücken sowie der geplanten Wohn- und Mischbauflächen – in der nachfolgenden Tabelle 12 enthalten.

Im Saldo wird deutlich, dass es in Baienfurt und Berg in der aktuellen Flächenkulisse deutliche Flächenüberhänge über die Flexibilitätsreserve hinaus gibt, die Stadt Ravensburg dagegen die Flexibilitätsreserve nicht in voller Höhe erreicht.

Tabelle 12: Wohnbauflächen: Bedarf 2040 und Flächenpotenziale (Datenquelle: GEWOS, eigene Berechnungen)

|                                                           |   |                                                                                       | Baienfurt | Baindt | Berg  | Ravensburg | Weingarten | GMS<br>gesamt |
|-----------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|-------|------------|------------|---------------|
| <b>Bedarf (ha)</b><br>(Summe Spalten 1 + 2)               | 1 | Gutachten<br>GEWOS<br>(Bedarf bis 2040)                                               | 17,82     | 13,92  | 12,22 | 81,81      | 39,46      | 165,23        |
|                                                           | 2 | Flexibilitätsre-<br>serve für FNP-VE<br>(zusätzlich ca.<br>10 % des Bedarfs)          | 1,78      | 1,39   | 1,22  | 8,18       | 3,95       | 16,52         |
| <b>Potenzialflächen (ha)</b><br>(Summe Spalten 3 + 4 + 5) | 3 | Wohnbauflächen<br>(vom 11.5.2026)                                                     | 20,76     | 12,62  | 10,28 | 73,10      | 37,09      | 153,85        |
|                                                           | 4 | Mischbauflächen<br>(vom 11.5.2026,<br>davon 50 % hier<br>aufgeführt)                  | 0,88      | 1,71   | 5,19  | 4,23       | 5,15       | 17,16         |
|                                                           | 5 | Baulücken W+M<br>(Kat. I-III)<br>(vom 30.4.2026,<br>davon 25 % I+II<br>und 100 % III) | 2,26      | 1,51   | 1,87  | 7,95       | 3,07       | 16,66         |
| <b>Saldo (ha)</b>                                         | 6 | Potenziale minus<br>Bedarf<br>(Überhang über<br>Bedarf und Flexi-<br>bilitätsreserve) | +4,30     | +0,53  | +3,90 | -4,71      | +1,90      | +5,92         |

## 2. Gewerbe

Zu den Grundlagen der Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs heißt es im Hinweispapier: „Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/ zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet [...]. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.“

Für den GMS liegt ein Gewerbeflächenkonzept mit Bedarfsberechnung des Büros Acocella aus dem Jahr 2016 vor, in dem der Zeitraum von 2015 bis 2030 betrachtet wurde. Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs für den FNP wurde die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs 2020/2022 fortgeschrieben und auf den Betrachtungszeitraum 2040 ausgeweitet. Methodik und Berechnungsergebnisse werden in Abschnitt A4-2. der Begründung im Detail erläutert. Auf die dortigen Ausführungen wird an dieser Stelle verwiesen.

### 2.1 Ermittelter Flächenbedarf

Der vom Büro Acocella ermittelte Gewerbeflächenbedarf bis 2040 beträgt für den gesamten GMS ca. 138,8 ha brutto und teilt sich auf die einzelnen Verbandsgemeinden wie folgt auf:

|              |            |
|--------------|------------|
| - Baienfurt  | 8,0 ha     |
| - Baintdt    | 4,0 ha     |
| - Berg       | 5,6 ha     |
| - Ravensburg | 91,9 ha    |
| - Weingarten | 29,3 ha    |
| - GMS gesamt | Σ 138,8 ha |

Auch bei den Gewerbebauflächen soll eine zusätzliche Flexibilitätsreserve von ca. 10 % des ermittelten Bedarfs angesetzt werden. Im Regionalplan wird auf Seite B40 darauf verwiesen, dass erfahrungsgemäß nicht alle Flächen im vorgesehenen Umfang verfügbar sein werden und es erforderlich ist, in moderatem Umfang eine gewisse Flächenvorsorge bzw. Vorratshaltung zu ermöglichen.

## 2.2 Flächenordnung und Bilanz Gewerbeflächen

Die Ergebnisse der vom Büro Acocella durchgeführten Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs auf Grundlage des GIFPRO-Modells liefern ausschließlich einen Überblick über den Flächenbedarf von Gewerbenutzungen, die Industrie- und Gewerbeflächen beanspruchen, schließen jedoch diejenigen Gewerbenutzungen nicht mit ein, die für Mischbauflächen geeignet sind.

Bei der modellbedingten Beschränkung des Gewerbeflächengutachtens auf den Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen werden bestimmte Bereiche der Wirtschaft bewusst ausgegrenzt, die ihren Standort in der Regel nicht in Gewerbe- oder Industriegebieten finden bzw. nicht dort untergebracht werden sollen.

Hierbei handelt es sich in erster Linie um die Bereiche Handel und Dienstleistung. Diese nicht berücksichtigten Bereiche haben ebenfalls Flächenbedarf, der an anderer Stelle im Planungsgebiet gedeckt werden muss. Dieser Sachverhalt wurde im Januar 2026 vom Büro Acocella bestätigt.

Ebenfalls nach Aussage des Büros Acocella im Januar 2026 gibt es allerdings keine empirisch fundierten Methoden der Bedarfsermittlung solcher Flächen. Im FNP können insbesondere die gewerblichen Anteile gemischter Bauflächen nicht bilanziert werden. Sie sind deshalb im FNP in dem Umfang dargestellt, in dem sie städtebaulich und funktional sinnvoll sind und werden strukturell begründet.

Im Rückschluss auf den methodischen GIFPRO-Ansatz für die Bedarfsprognose mit Fokussierung auf Wirtschaftsabteilungen in Industrie- und Gewerbeflächen ergibt sich für die Neuaufstellung des FNPs:

- Als Entwicklungspotenziale für die im GMS prognostizierte gewerbliche Nutzung eignen sich nur solche Flächen, die im FNP auch tatsächlich als geplante Gewerbeflächen dargestellt werden oder Baulückenpotenziale in Gewerbegebieten sind.
- Die geplanten Mischbauflächen und Baulückenpotenziale in Mischgebieten werden aufgrund von nicht eindeutig zuweis- und berechenbaren Flächenanteilen für Gewerbenutzungen nicht anteilig angerechnet, sie sind für die Anforderungen des im Gutachten ermittelten Gewerbeflächenbedarfs insbesondere immissionsschutzrechtlich nicht geeignet bzw. zu kleinteilig.
- Die Mischbauflächen dienen jedoch der Aufnahme von Handel, Dienstleistungen und nichtstörendem Gewerbe, die im Gutachten vom Büro Acocella

methodisch bedingt nicht betrachtet und auch nicht methodisch anderweitig quantifiziert werden können. Aufgrund von Zentralität, Infrastruktur und Dynamik im Verbandsgebiet wird aus städtebaulicher Sicht allerdings auch hierfür ein hoher Bedarf an geeigneten Bauflächen angenommen. Die in den Flächennutzungsplänen eingebrachten Mischbauflächen sollen dafür angemessene Entwicklungsspielräume bieten.

Die aktuelle Gewerbebauflächenbilanz für die Verbandskommunen ist – ausgehend vom ermittelten Bedarf und der Flexibilitätsreserve und Abzug der aktivierbaren Baulücken sowie der geplanten Gewerbebauflächen – in der nachfolgenden Tabelle 13 enthalten.

Gemäß regionaler Zielvorgabe werden insbesondere die regionalen Schwerpunktbereiche für Industrie und Gewerbe herangezogen. Das IGMS hat dabei eine besondere Bedeutung. Im Saldo wird deutlich, dass der Gewerbeflächenbedarf einschließlich der aktuellen Flexibilitätsreserve für alle Verbandskommunen gedeckt werden kann.

An dieser Stelle ist jedoch auch auf die lange Entwicklungszeit des IGMS hinzuweisen. Diese ist die Folge der z.T. schwierigen Eigentumsverhältnisse (Flächen von Petenten). Die zeitliche Unwägbarkeit bei der Erschließung der IGMS-Flächen unterstreicht die Notwendigkeit, die Flächen im IGMS nicht komplett zur Bedarfsdeckung bis 2040 heranzuziehen, sondern einen Teil noch frei zu lassen. Zudem handelt es sich beim IGMS aus städtebaulicher Sicht um einen Gewerbestandort, der von seiner Größe her auch über das Jahr 2040 hinaus Potenziale bieten soll.

Tabelle 13: Gewerbebauflächen: Bedarf 2040 und Flächenpotenziale (Datenquelle: ACOCELLA, eigene Berechnungen)

|                                                           |   |                                                                                          | Baienfurt | Baindt | Berg                 | Ravensburg | Weingarten | GMS<br>gesamt                               |
|-----------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|----------------------|------------|------------|---------------------------------------------|
| <b>Bedarf (ha)</b><br>(Summe Spalten 1 + 2)               | 1 | Gutachten<br>ACOCELLA<br>(Bedarf bis 2040)                                               | 8,00      | 4,00   | 5,60                 | 91,9       | 29,30      | 138,8                                       |
|                                                           | 2 | Flexibilitätsre-<br>serve für FNP-VE<br>(zusätzlich ca.<br>10 % des Bedarfs<br>bis 2040) | 0,80      | 0,40   | 0,56                 | 9,19       | 2,93       | 13,88                                       |
| <b>Potenzialflächen (ha)</b><br>(Summe Spalten 3 + 4 + 5) | 3 | Kommunale<br>G-Bauflächen<br>(vom 11.5.2026)                                             | 1,55      | 2,89   | 5,00<br>ohne<br>RAFI | 73,13      | 14,46      | 97,03                                       |
|                                                           | 4 | Noch freie<br>G-Baulücken<br>(vom 30.4.2026,<br>davon 25 % hier<br>aufgeführt)           | 0,67      | 0,26   | 0,04                 | 1,12       | 0,73       | 2,50                                        |
|                                                           | 5 | Mögliche<br>IGMS-Fläche<br>(zur Deckung von<br>Bedarf und Flexi-<br>bilitätsreserve)     | 6,58      | 1,25   | 1,12                 | 27,16      | 17,04      | 53,15                                       |
| <b>Saldo (ha)</b>                                         | 6 | Potenziale minus<br>Bedarf<br>(Überhang über<br>Bedarf und Flexi-<br>bilitätsreserve)    | 0         | 0      | 0                    | 0          | 0          | 0<br>9,3 ha<br>sind im<br>IGMS<br>noch frei |



## **A7 BAUFLÄCHEN – PLANUNG**

### **1. Gemeindeverband**

#### **1.1 Einführung in die Flächenkulisse**

Der FNP 2040 legt die zukünftige städtebauliche Entwicklung raum-, nutzungs- und bedarfsbezogen fest und schreibt zudem Entwicklungsprozesse fort.

Für jede Kommune wurde im Rahmen des konzeptionellen Arbeitsprozesses eine umfassende Aufnahme aller zur Debatte stehenden Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen und sonstigen Planungen vorgenommen (kurz „Flächenkulisse“). Die Flächenkulisse setzt sich zusammen aus:

- Flächen und sonstigen Planungen, die schon im rechtswirksamen FNP vorhanden aber noch nicht bebaut bzw. umgesetzt sind und weitergeführt werden (z.T. mit bereits bestehendem Baurecht),
- Flächen, die im Regionalplan als Wohn- und Gewerbeschwerpunkte platziert und für den FNP 2040 nunmehr konkret abgegrenzt sind,
- Flächen und sonstigen Planungen für die städtebauliche Entwicklung, die neu aus den kommunalen Arbeitsgesprächen hervorgegangen und nun ebenfalls räumlich konkretisiert sind.

Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial für Wohn-, Misch- oder gewerbliche Nutzung im Siedlungsbestand (Baulücken, Brach- und Konversionsflächen) sind in dieser Flächenkulisse nicht enthalten, da sie im FNP 2040 nicht als geplante Bauflächen, sondern weiterhin als Teil der Bestandsflächen dargestellt werden. Die Flächenpotenziale im Innenbereich werden jedoch anteilig beim Flächenbedarf für den FNP 2040 berücksichtigt (siehe Abschnitt A5-1.).

Die Planung der Flächenkulisse setzt einen verantwortungsbewussten Umgang mit dem Bestehenden, den städtebaulichen Gegebenheiten, Möglichkeiten und Restriktionen der jeweiligen Orte voraus. Deshalb steht bei der vorgenommenen räumlichen Abgrenzung der Flächenkulisse steht die sorgfältige

städtebauliche Einbindung der einzelnen Flächen in den Siedlungsgrundriss und in den Landschaftsraum im Fokus.

Die Flächenkulisse wurde in der ersten konzeptionellen Planungsstufe in ihrer räumlichen Zuordnung, städtebaulichen Gliederung und Ausformung ausführlich geprüft. In einer zweiten Stufe wurde die Flächenkulisse unter Umwelt- und städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet. Ziel war es, eine fundierte Grundlage für Auswahl und Priorisierung der Flächen im FNP 2040 zu schaffen. Zudem diente die Bewertung der Abwägung von Standortalternativen und lieferte ergänzende Hinweise für den Umgang mit den Flächen. Die gesamten Unterlagen zur Flächenbewertung werden in aktualisierter Form in den FNP-Vorentwurf wie folgt integriert:

- Die umweltbezogene Prüfung ist Teil des Umweltberichts (siehe Teil B der Begründung). Für alle Flächen liegen Steckbriefe sowie eine tabellarische Aufbereitung mit Ampelbewertung und Umweltprognose vor.
- Die städtebauliche Bewertung liegt in einer gesonderten Dokumentation vor (siehe Anlage 4–2. zur vorliegenden Begründung). Für alle Flächen liegt eine tabellarische Aufbereitung mit Ampelbewertung zu Städtebau, Erschließung, Infrastruktur und Nutzungskonflikten vor.
- Eine daraus abgeleitete integrierte Gesamtbewertung der Flächenkulisse aus gemeinsamer Sicht von Umwelt und Städtebau ist in einer weiteren Dokumentation aufbereitet (siehe Anlage 4–3. zur vorliegenden Begründung). Sie fasst die Bewertung der Flächenkulisse mit Umweltprognose und städtebaulichen Hinweisen in einer kombinierten Tabelle zusammen.

Im FNP-Vorentwurf erfolgt unter Berücksichtigung der Prüfergebnisse eine bedarfsgerechte Auswahl aus allen diskutierten Flächen der Flächenkulisse. Dieser Entwicklungsprozess ist im Plan „Priorisierung der diskutierten Flächen“ dokumentiert, der jeweils kommunenbezogen vorliegt (siehe Anlage 4–1. zur Begründung). Hier sind alle diskutierten Flächen dargestellt und gekennzeichnet,

- welche Flächen nach den kommunalen Arbeitsgesprächen ausscheiden,
- welche Flächen im FNP-Vorentwurf ausgewiesen werden und
- für welche Flächen davon bereits ein Bebauungsplan vorhanden ist.

Im „Ergebnisplan Flächenkulisse“, der ebenfalls kommunenbezogen vorliegt, sind alle geplanten Flächen dargestellt, die im FNP-Vorentwurf ausgewiesen werden (siehe Anlage 4–1. zur vorliegenden Begründung). Der Ergebnisplan dient der Übersicht über die geplanten Flächen, die hier gegenüber den anderen FNP-Inhalten hervorgehoben sind, sowie ihrer Kennzeichnung mit Nummerierung, Benennung und geplanter Nutzungsart, wie sie auch in den umweltbezogenen und städtebaulichen Bewertungstabellen aufzufinden sind. Im Ergebnisplan sind außerdem die Konturen des „Zielbildes Räumliche Entwicklung“ aus dem städtebaulichen Leitbild dargestellt, um die Flächenkulisse hinsichtlich der beschlossenen strategischen Grundpfeiler der Siedlungsentwicklung im Mittleren Schussental räumlich prüfen und rückkoppeln zu können.

Die Bilanzierung der im FNP-Vorentwurf geplanten Flächen erfolgt in der ergänzenden „Ergebnistabelle Flächenkulisse“, die kommunenbezogen zu jedem Ergebnisplan vorliegt (siehe Anlage 4–1. zur vorliegenden Begründung).

In den folgenden Abschnitten A7–1.1 bis 1.4 der Begründung wird das im FNP-Vorentwurf geplante Flächenkonzept in seiner Gesamtheit betrachtet. Die Abbildungen 14 bis 17 geben zunächst einen nach Nutzungsarten getrennten Gesamtüberblick über die Verteilung der bestehenden und geplanten Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sonderbauflächen im Verbandsgebiet. Daraus lassen sich die Schwerpunkte der einzelnen Nutzungen und ihre geplante städtebauliche Weiterentwicklung in Lage und Umfang ablesen.

Nähere Erläuterungen zu Entwicklungszielen und geplantem Flächenkonzept erfolgen kommunenbezogen in den Abschnitten A7–2.1 bis 2.5 der Begründung.

*Hinweis: In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wird die Abgrenzung der geplanten Bauflächen analog zum Ergebnisplan und den Bewertungstabellen dargestellt. Das führt dazu, dass geplante Bauflächen mit gleicher Nutzung direkt aneinandergrenzen. Für die endgültige Auswahl im weiteren FNP-Verfahren ist es jedoch wichtig, die einzelnen Teilflächen im Plan noch ablesen zu können.*

## 1.2 Interkommunales Gewerbegebiet Mittleres Schussental

### 1.2.1 Ausgangslage und politischer Umgang

Im GMS hat die interkommunale Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung einen hohen Stellenwert. Dies wird bereits in der seit 2004 rechtswirksamen sektoralen Teilfortschreibung des FNP durch den dort als interkommunal ausgewiesenen Gewerbebestandort Niederbiegen/Schachen deutlich.

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben stellt den Gewerbebestandort Niederbiegen/Schachen als regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe dar. Das Gebiet umfasst rund 70 ha und soll als Ziel der Raumordnung interkommunal entwickelt werden. Die fünf Verbandskommunen haben hierfür im Januar 2025 einen Zweckverband gegründet und auf dieser Grundlage die gemeinsame Planung sowie Flächenkauf und -verkauf, Erschließung, Betrieb und Unterhalt des interkommunalen Gewerbegebietes Mittleres Schussental (IGMS) vereinbart. Der Umfang der politisch festgelegten kommunalen Stimmanteile im Zweckverband steht weder in Bezug zu den Flächenbedarfen der Kommunen noch zur Größe des interkommunalen Gewerbegebiets. Aufgrund seiner umfassenden Aufgaben und Befugnisse sowie der gewählten Rechtsform ist das IGMS rechtlich selbstständig. Der Zweckverband ordnet keiner Kommune einen bestimmten Flächenanteil zu. Es handelt sich um ein interkommunales Gewerbegebiet und nicht um die Addition mehrerer Gewerbegebiete verschiedener Kommunen an einem Ort. Dadurch können die Flächen flexibel den Bedürfnissen der Eigentumskommunen angepasst werden. Sie sind vergleichbar mit einem Gewerbeflächenpool, aus dem die gewerblichen Bedarfe der Kommunen erfüllt werden.

Trotz seiner Größe kann das IGMS den prognostizierten Gewerbebauflächenbedarf des GMS bis 2040 nicht decken. Dieser beträgt 138,8 ha und ist damit mehr als doppelt so groß wie die IGMS-Fläche. Kommunale Gewerbeflächen sind daher weiterhin dringend notwendig.

Im Sinne einer effizienten und rationalen Gewerbeflächenpolitik des GMS soll sichergestellt werden, dass Unternehmensansiedlungen innerhalb der IGMS-

Flächen wie auch zwischen interkommunalen und kommunalen Gewerbeflächen vergleichbare Rahmenbedingungen vorfinden. Dadurch werden minderwertige Flächennutzungen vermieden. Um Wettbewerb bei Unternehmensansiedlungen zu vermeiden, verständigen sich die Kommunen auf gemeinsame Ziele und Maßnahmen der Gewerbeflächenpolitik sowie auf gemeinsame Ansiedlungs- und Nachhaltigkeitskriterien. Diese gelten für das gesamte IGMS und werden im Wesentlichen auch von den Kommunen für die eigenen Gewerbegebiete übernommen. Diese Harmonisierung der Rahmenbedingungen innerhalb des IGMS und des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental bildet die Grundlage für eine effiziente Ansiedlungspolitik und eine ressourcenschonende Flächennutzung.

### 1.2.2 Abgrenzung des IGMS im FNP

Die räumliche Abgrenzung des IGMS, wie sie im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben dargestellt ist, muss für den FNP städtebaulich und landschaftsplanerisch angepasst werden. Grund hierfür ist, dass es innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung auch solche Flächen gibt, die nicht als geplante Gewerbebauflächen herangezogen werden können, weil sie bereits anderen Zielen dienen oder schon bebaut sind. Diese sind im FNP entsprechend ihrer anderen Funktionen darzustellen. So werden

- bereits bebaute Gewerbeflächen als Bestandsflächen dargestellt,
- Flächen für erneuerbare Energien als Versorgungsflächen ausgewiesen,
- vorhandene naturschutzrechtliche Ausgleichs-, Biotop- und Waldflächen sowie im FNP-Leitbild verankerte grüne Achsen im Bereich des IGMS als Grün- bzw. Waldflächen dargestellt,
- städtebauliche oder maßstabsgerechte Optimierungen vorgenommen.

Der im FNP so aufbereitete Standort des IGMS weist – gegenüber der Größenangabe von 70 ha im Regionalplan – aktuell ca. 62,5 ha geplante gewerbliche Bauflächen auf.

### 1.2.3 Verteilung der Gewerbebauflächen kommunal und interkommunal

Die Gewerbeflächennutzungen im IGMS und in kommunalen Gewerbegebieten sind harmonisiert und damit gleichermaßen effizient. Da alle Kommunen finanziell an den Erlösen aus dem interkommunalen Gebiet beteiligt sind, ist es für

sie lukrativ, Unternehmensansiedlungen dort zu fördern. Da aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen kein Wettbewerb zwischen den Standorten herrscht, sind die Flächenangebote gleich gut und können innerhalb des GMS substituiert werden.

Es ist das Ziel, dass die Ausweisung der Gewerbebauflächen für jede Kommune eine für sie optimale Aufteilung zwischen den kommunalen Flächen und der anteiligen Nutzung im IGMS ermöglicht. Hierbei liegen für die Verbandsgemeinden individuelle Rahmenbedingungen und Vorstellungen vor:

- Wenig kommunale Flächen: Die Kommune wünscht eine geringe Gewerbebauflächenausweisung auf der kommunalen Fläche und den Großteil im IGMS. Dies trifft auf die Belegenheitskommunen Baindt und Baienfurt zu. Auf ihrer Gemarkung werden bereits große Gewerbebauflächen für das IGMS ausgewiesen. Auf umfangreiche zusätzliche Ausweisungen von Gewerbebauflächen soll weitgehend verzichtet werden.
- Viel kommunale Flächen: Die Kommune will viel Gewerbebauflächen auf ihrer Gemarkung ausweisen, weil sie das wirtschaftliche und planungsrechtliche Potenzial hat und dementsprechend weniger Flächen im IGMS zur Deckung ihres Gewerbebauflächenbedarfs benötigt. Dies trifft insbesondere auf die Stadt Ravensburg zu. In vergleichbarer, jedoch kleinerer Form ist hier auch die Gemeinde Berg zu sehen.
- Viele Flächen im IGMS: Wenn eine Kommune ihren Gewerbebauflächenbedarf nur zu einem sehr geringen Anteil mit kommunalen Flächen realisieren kann, dann ist sie auf umfangreiche Flächennutzung des IGMS angewiesen. Dies trifft auf die Stadt Weingarten zu.

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP 2040 unterstützt das Beratungsunternehmen cdi-Projekte den Gemeindeverband und die Belegenheitskommunen bei der Ausgestaltung des interkommunalen Gewerbegebiets. Die Beratung umfasste bisher die Mitwirkung bei der Zweckverbandssatzung, die Entwicklung von Ansiedlungskriterien und die Erarbeitung der Flächenanteile im IGMS für jede Verbandsgemeinde.

Für die Erarbeitung der Flächenanteile wurden in jeder Gemeinde mit Bürgermeister/in und/oder Wirtschaftsförderung individuelle Gespräche geführt, um auf die besonderen Ansiedlungsgepflogenheiten und den lokalen Gewerbebauflächenbedarf ortsansässiger Unternehmen eingehen zu können.

### 1.3 Bauflächen nach Art der baulichen Nutzung

#### 1.3.1 Übersichtskarte Wohnbauflächen

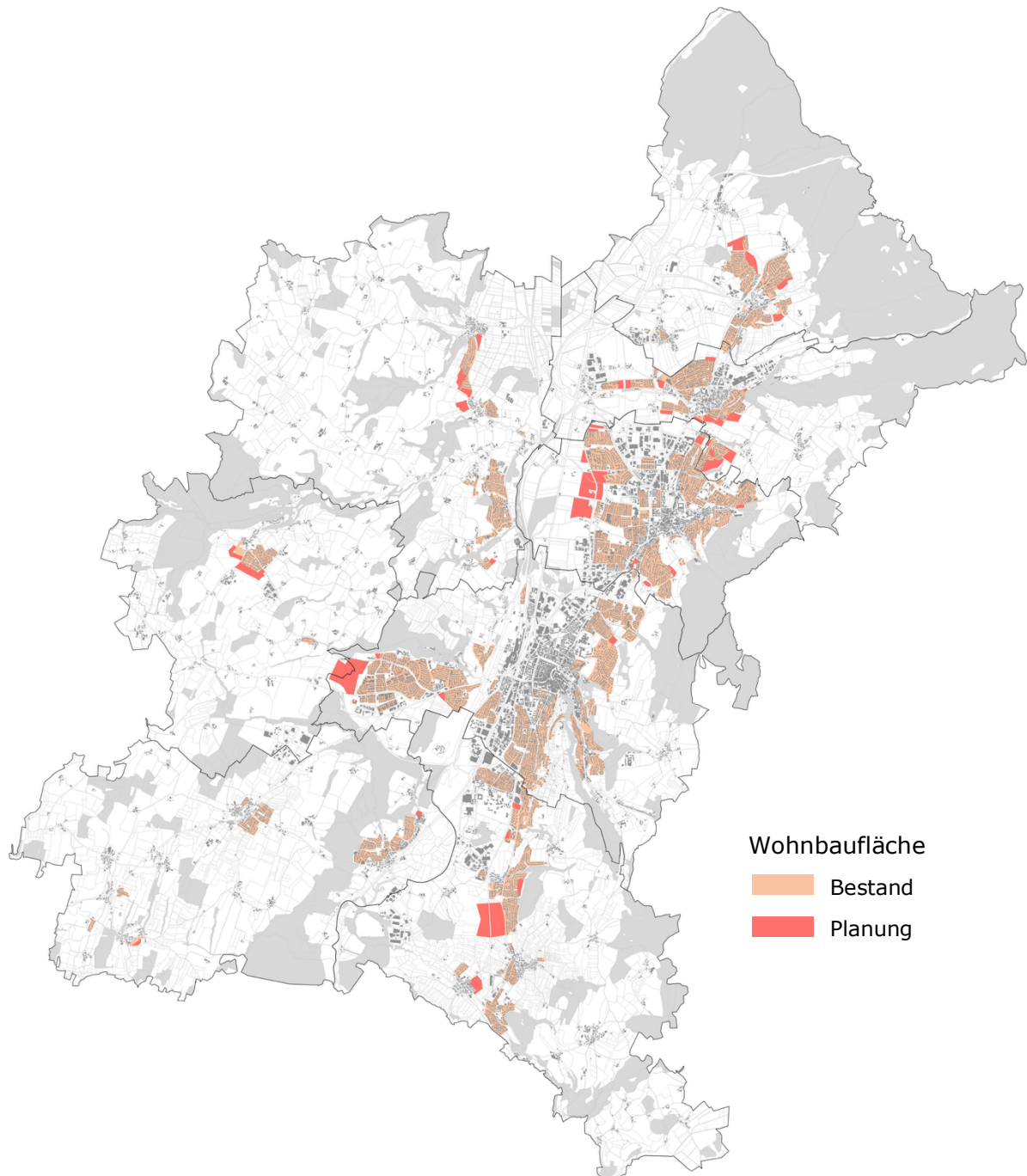


Abbildung 14: Wohnbauflächenausweisung GMS (eigene Darstellung)



### 1.3.2 Übersichtskarte Mischbauflächen

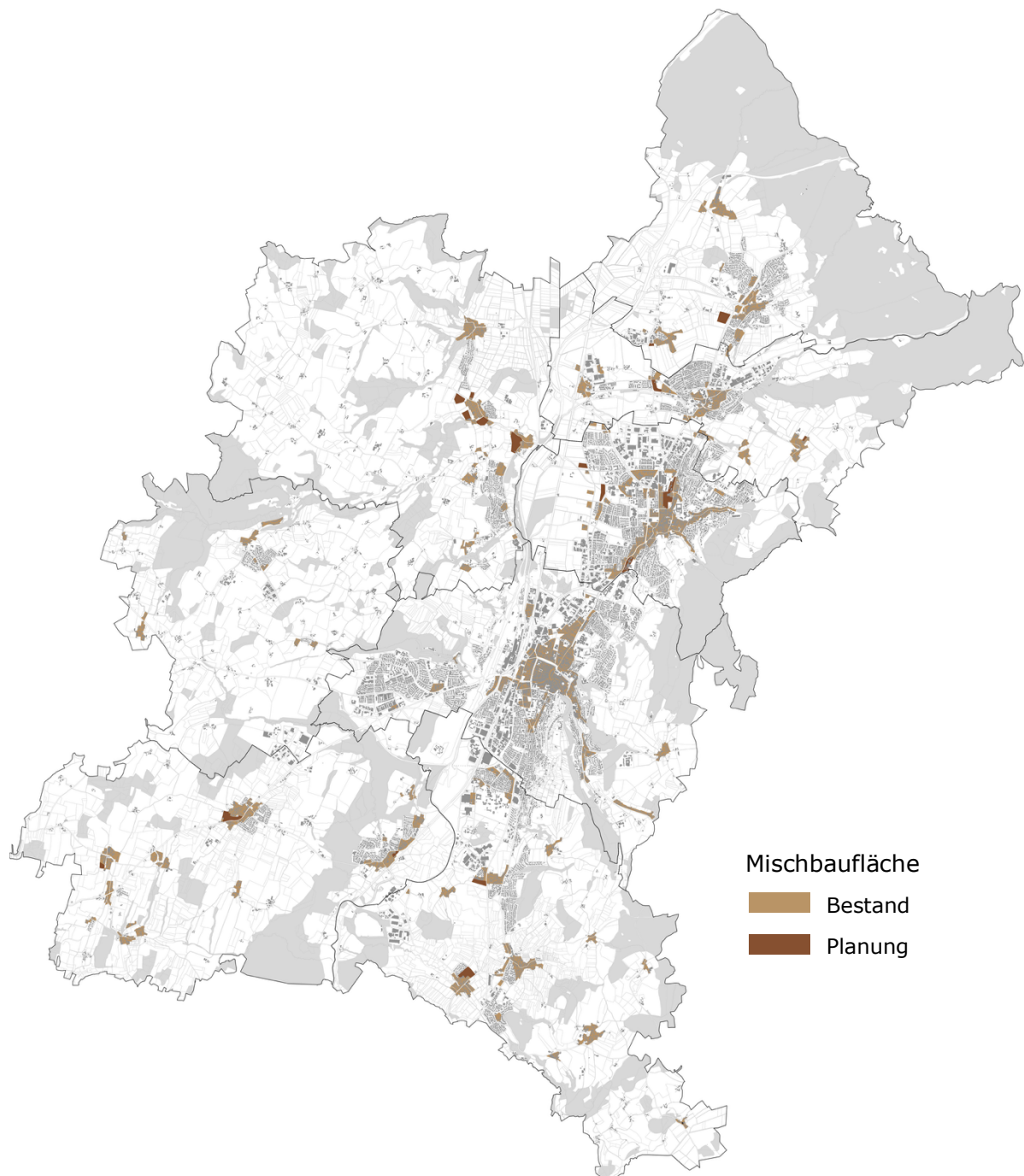


Abbildung 15: Mischbauflächenausweisung GMS (eigene Darstellung)



### 1.3.3 Übersichtskarte Gewerbeflächen

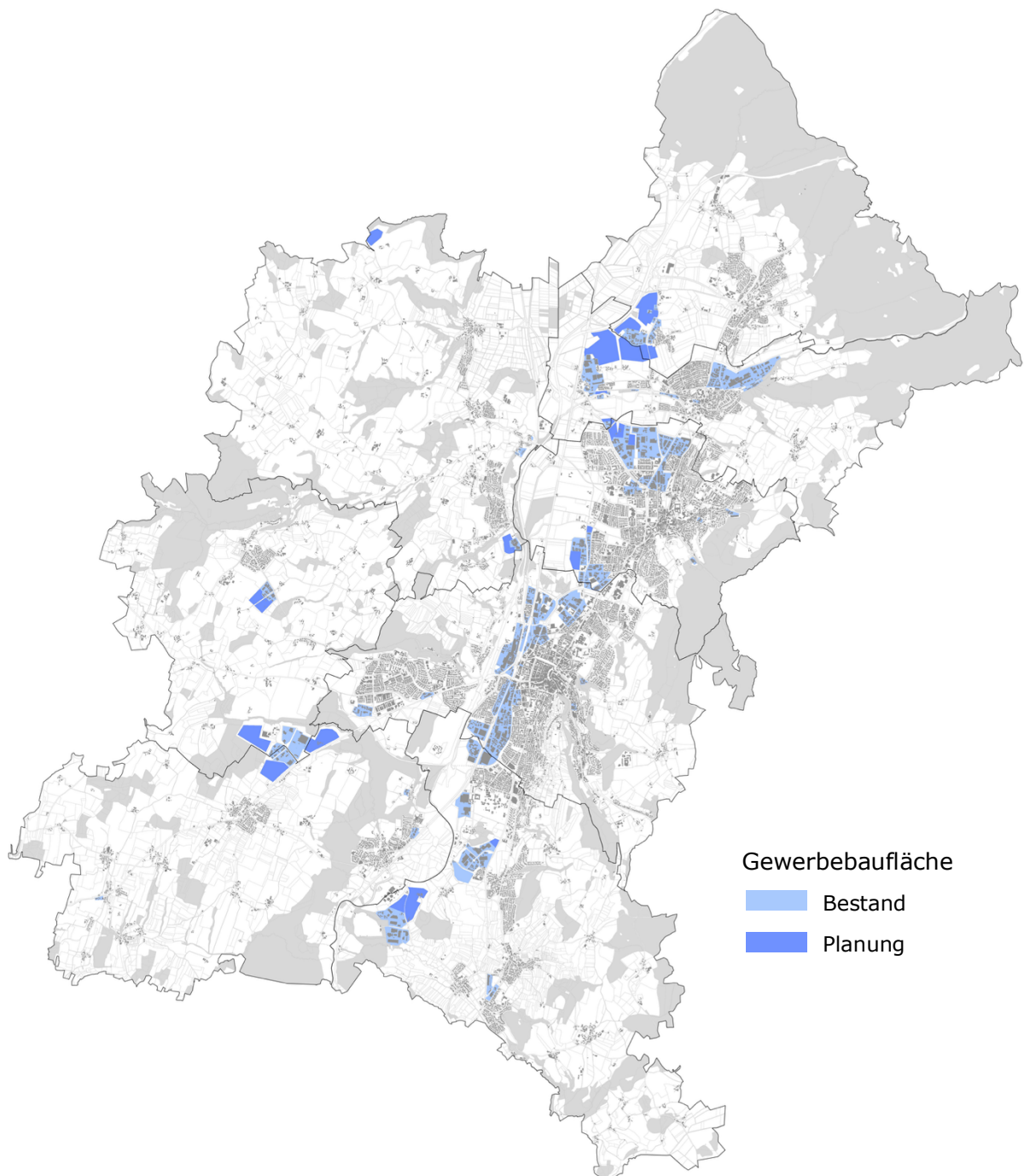


Abbildung 16: Gewerbeflächenausweisung GMS (eigene Darstellung)

### 1.3.4 Übersichtskarte Sonderbauflächen

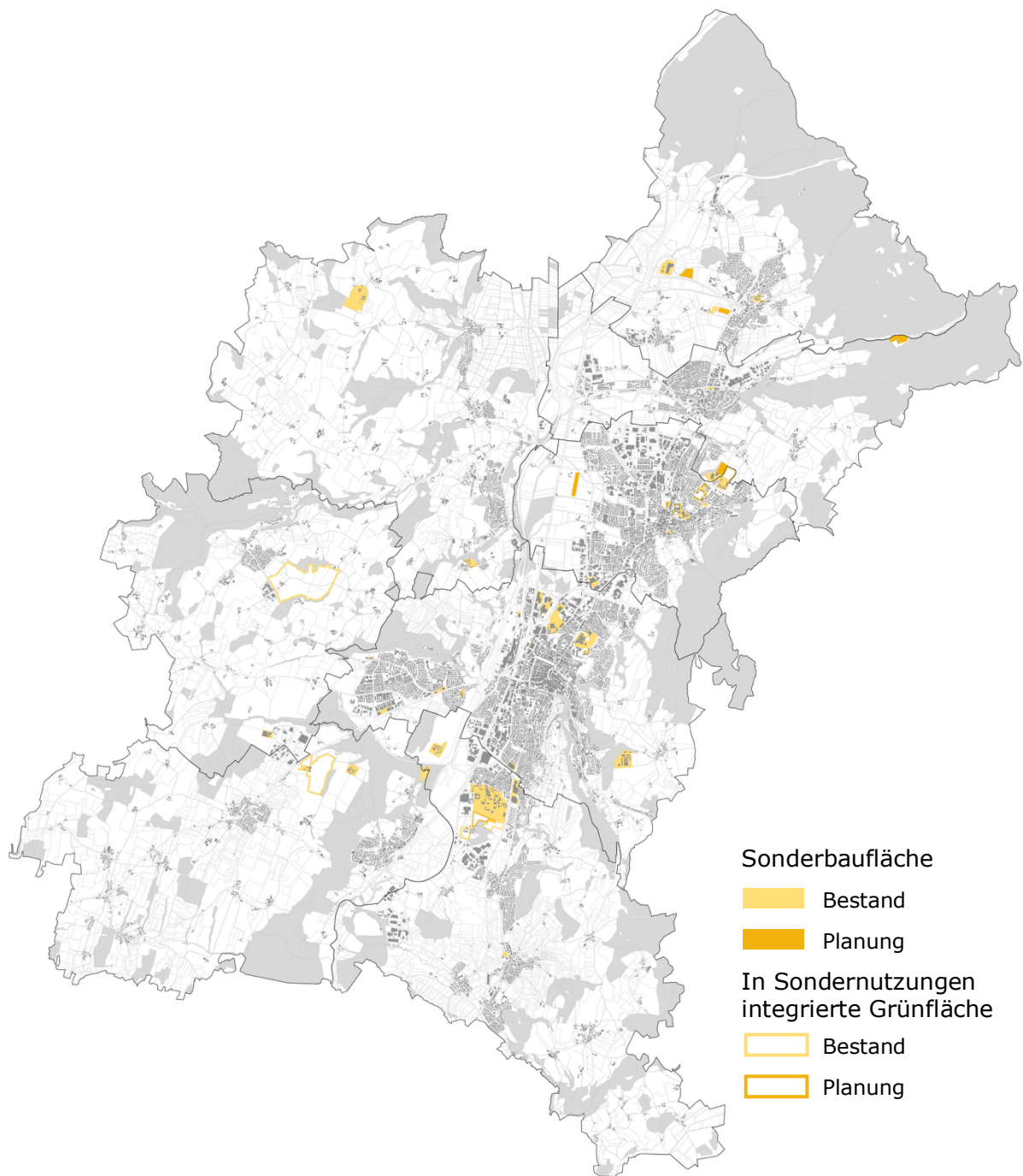


Abbildung 17: Sonderbauflächen GMS (eigene Darstellung)

## 2. Kommunen

### 2.1 Baienfurt

#### 2.1.1 Entwicklungsziele der Gemeinde Baienfurt

Die Gemeinde Baienfurt richtet ihre zukünftige Entwicklung auf eine ganzheitliche, nachhaltige und langfristig tragfähige Ortsplanung aus.

Die räumliche Entwicklung erfolgt im Einklang mit der Regionalplanung. Grünzüge bzw. Grünzäsuren im Norden und Süden sichern die klare Ablesbarkeit Baienfurts und verhindern ein bauliches Zusammenwachsen mit Baidt und Weingarten. Zudem ist die Gemeinde in einen regionalen Grünzug eingebettet, der die landschaftliche Qualität und die Bedeutung als Erholungsraum unterstreicht.

Im Verkehrsbereich wird eine spürbare Entlastung der Ortsmitte angestrebt. Vorgesehen sind Maßnahmen zur

- Verringerung der Lärmbelastung,
- Verbesserung des Verkehrsflusses und
- Beseitigung von Gefahrenpunkten.

Die trennende Wirkung der Waldseer Straße soll durch gestalterische und verkehrsorganisatorische Anpassungen reduziert werden. Ergänzend sind ein Verkehrsleitsystem, die Prüfung möglicher Umfahrungsvarianten sowie die Entwicklung eines integrierten Verkehrskonzepts vorgesehen. Der Umweltverbund wird gezielt gestärkt, unter anderem durch eine Radwegekonzeption, bessere innerörtliche Fußwegeverbindungen und die Nutzung der ehemaligen Bahntrasse als attraktiver Fuß- und Radweg. Alternative Mobilitätsangebote wie Carsharing- oder Mitfahrmodelle ergänzen das Konzept.

Die Aufwertung des Ortsbildes bildet einen weiteren Schwerpunkt. Historisch bedeutende Gebäude werden erhalten und sachgerecht saniert. Für den historischen Ortskern ist die Entwicklung gestalterischer Leitlinien oder einer Satzung vorgesehen. Öffentliche Räume sollen hochwertig gestaltet und durch wiederkehrende Elemente in ihrer Identität gestärkt werden. Auch entlang der

Ortsdurchfahrt ist eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität geplant. In der Siedlungsentwicklung gilt der Grundsatz der Innenentwicklung. Innerörtliche Flächenpotenziale wie das Beton-Wolf-Areal und das Meteor-Gelände werden einer neuen Nutzung zugeführt. Ziel ist die Schaffung qualitativ anspruchsvollen und zugleich bezahlbaren Wohnraums durch maßvolle Nachverdichtung und die Entwicklung durchmischter Quartiere. Eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfelds, die Verwendung heimischer Pflanzenarten sowie Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität unterstreichen den ökologischen Anspruch. Im sozialen Bereich wird der Bildungsstandort gezielt weiterentwickelt. Vorgesehen sind die Ausbildung eines Schulcampus mit Bezug zum Wasser sowie ergänzende Lernorte in naturnaher Umgebung.

Das bürgerschaftliche Engagement wird durch eine verbesserte Vereinsinfrastruktur, kontinuierliche Unterstützung und bewährte Beteiligungsformate gestärkt. Der Förderung junger Menschen kommt besondere Bedeutung zu. Geplant sind geeignete Treffpunkte – auch in den Abendstunden –, der Ausbau nicht vereinsgebundener Angebote sowie eine Stärkung der Jugendarbeit einschließlich der Unterstützung ehrenamtlicher Tätigkeiten. Die Integration von Geflüchteten und Menschen mit Migrationshintergrund wird durch verbindliche Rahmenbedingungen, die Förderung interkulturellen Verständnisses, gesellschaftliche Akzeptanz sowie Vernetzungs- und Beschäftigungsangebote unterstützt. Darüber hinaus strebt die Gemeinde eine klare Profilbildung an. Charakteristische Merkmale wie das Gemeindewappen, die industrielle Geschichte und der Kiesabbau sollen stärker kommuniziert werden. Die ehemalige Bahnlinie bietet Potenzial für einen identitätsstiftenden Freiraum. Eine zielgerichtete Außen Darstellung, optimierte Besucher- und Informationssysteme, die Aufwertung der Ortseingänge sowie die Weiterentwicklung von Veranstaltungen und des Wochenmarktes stärken Image und Identifikation. Neben den allgemeinen Zielsetzungen wurden konkrete Maßnahmen für einzelne Orte und Bereiche festgelegt.

Die Ortsmitte soll funktional und gestalterisch weiterentwickelt und als lebendiger, identitätsprägender Mittelpunkt gestärkt werden:

- Grundlage ist die uneingeschränkte Barrierefreiheit aller öffentlichen Räume und Gebäude.

- Leerstände sollen reaktiviert sowie hochwertige, kleinteilige Einzelhandelsangebote und Direktvermarktung angesiedelt werden.
- Die Verknüpfung mit angrenzenden Bereichen wird intensiviert; langfristig ist eine teilweise öffentliche Nutzung der Streuobstwiese an Goethestraße und Alter Poststraße vorgesehen.
- Geplant sind zudem die Aufwertung der Rückwand des Pflegeheims am Marktplatz, die Einbindung des Kunstwerks „Stolpersteine“, zusätzliche Bepflanzungen und Spielangebote am Bouleplatz sowie eine Liegewiese am Hallenbad.
- Eine barrierefreie Verbindung zwischen Markt- und Bouleplatz sowie die gestalterische Fortführung entlang der Niederbieger Straße bis zu den Schulen stärken die räumliche Einheit.
- Langfristig ist eine Reduzierung der Linksabbiegespur zugunsten breiterer Seitenräume und zusätzlicher Grünflächen vorgesehen.

Die Kunstmühle soll als prägendes Baudenkmal gesichert und denkmalgerecht saniert werden; eine teilweise öffentliche Nutzung ist vorgesehen. Das Umfeld wird durch die Neugestaltung des Vorplatzes, die stärkere Betonung des Wassers, einen Zugang zur Achinsel sowie verbesserte fußläufige Verbindungen zur Ortsmitte und zum Schulzentrum aufgewertet.

Entlang der Wolfegger Ach steht die Steigerung der Aufenthalts- und Erholungsqualität im Vordergrund. Vorgesehen sind eine bessere Wahrnehmbarkeit des Gewässers, punktuelle Aufenthaltsbereiche und sichere Zugänge unter Berücksichtigung von Hochwasser- und Kinderschutz.

Das Wegenetz wird geschlossen, um eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung zu schaffen. Ergänzend sind generationenübergreifende Spiel- und Bewegungsangebote sowie die Wiederinbetriebnahme der Kneippanlage geplant. Für das Sportgelände ist der Neubau eines zeitgemäßen Sportheims geplant. Ein Standort zwischen Fußball- und Tennisanlagen wird favorisiert, um kurze Wege und gute Einsehbarkeit zu gewährleisten. Der Bau integriert Neben- und Lagerräume und soll Provisorien entfallen lassen können. Die Parkierung wird südlich des Geländes gebündelt; der Bereich entlang der Ach bleibt weitgehend frei vom motorisierten Verkehr.



Auf dem Beton-Wolf-Areal und dem Meteor-Gelände ist die Entwicklung eines verdichteten, hochwertigen Wohnquartiers in zentraler Lage vorgesehen. Unterschiedliche Wohnungsangebote fördern die soziale Durchmischung. Attraktive Freiflächen unter Einbeziehung der ehemaligen Bahntrasse sowie eine gute fußläufige Anbindung an die Ortsmitte bilden wesentliche Planungsgrundsätze. Auf dem Gelände der bisherigen Achtschule wird eine zweizügige Gemeinschaftsschule für die Klassenstufen fünf bis zehn eingerichtet. Geplant ist ein funktionales, barrierefreies Schulgebäude mit Ganztagesbereichen und Mensa, das dem pädagogischen Konzept entspricht und durch Um- oder Erweiterungsbauten ergänzt werden kann.

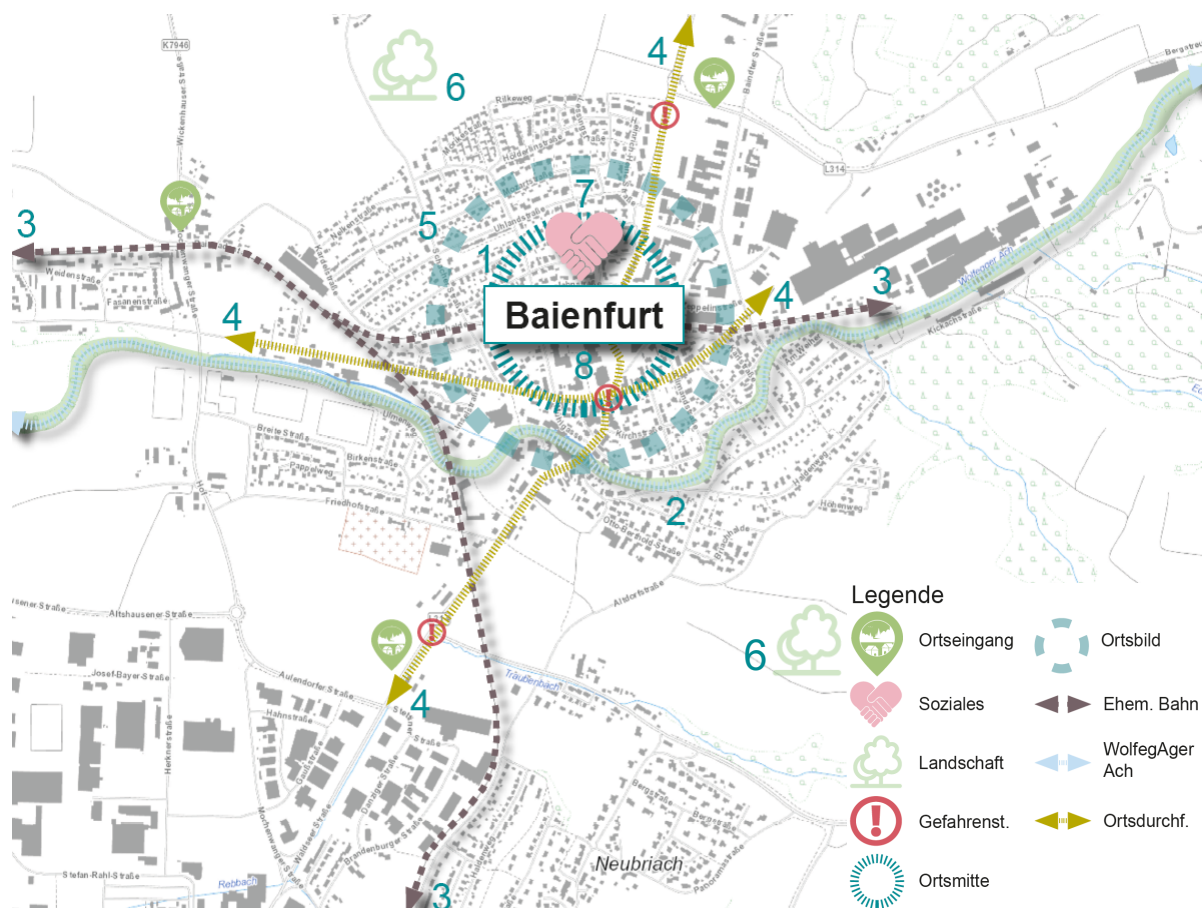


Abbildung 17: Gemeindeentwicklung Baienfurt Rahmenplan Stand September 2016 (Quelle: Rahmenplan Baienfurt)

- |                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| 1: Ortsmitte     | 2: Kunstmühle                          |
| 3: Wolfegger Ach | 4: Verkehr                             |
| 5: Ortsbild      | 6: Landschaft- u. Siedlungsentwicklung |
| 7: Soziales      | 8: Image und Identität                 |

### 2.1.2 Bauflächenausweisung in Baienfurt

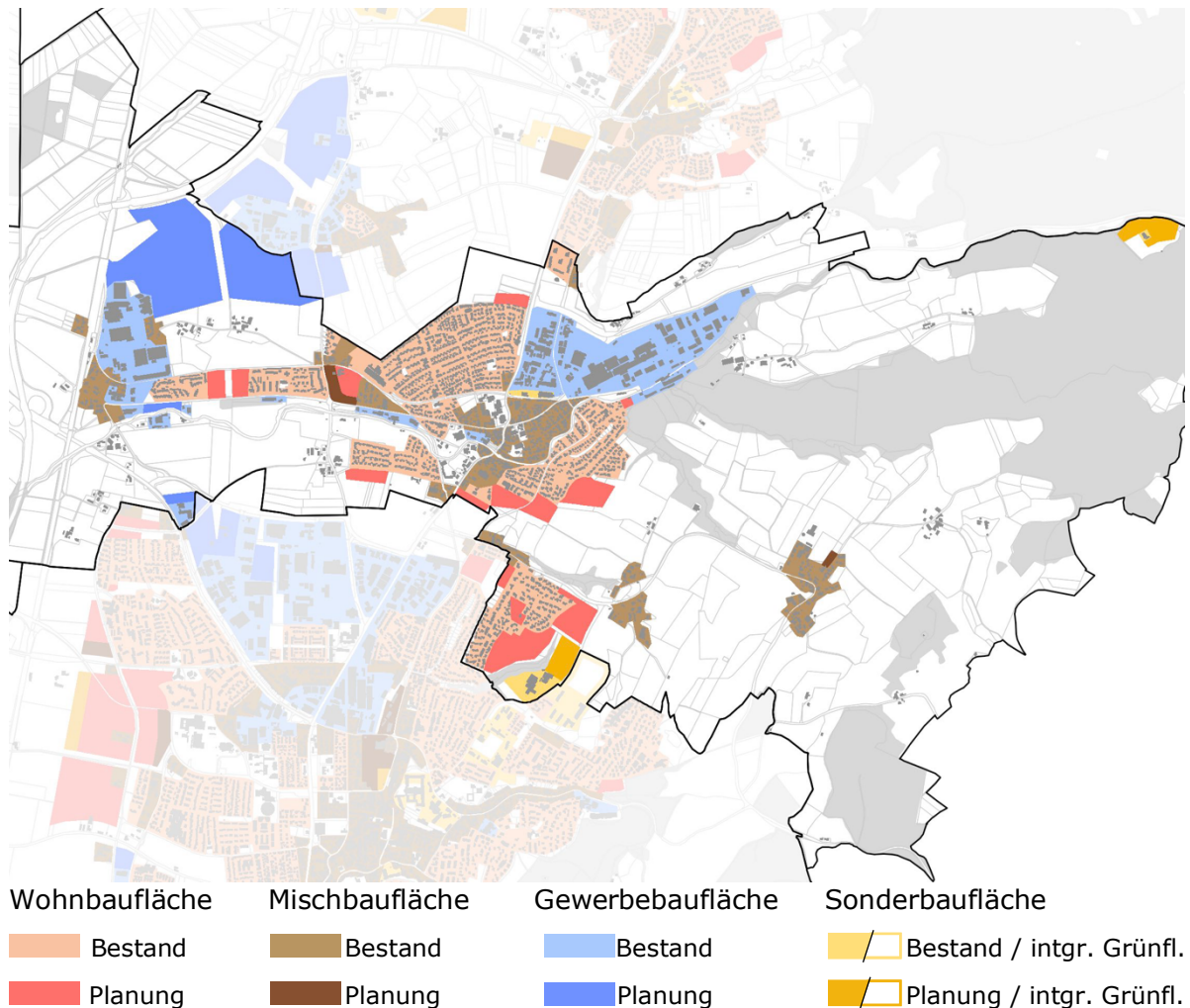


Abbildung 15: Bauflächenausweisung Baienfurt (eigene Darstellung)

Die Gemarkungsfläche von Baienfurt umfasst insgesamt 1.609 ha. Im Jahr 2023 betrug die Siedlungsfläche 221 Ha, bei einer Bevölkerungszahl von 7.480 Einwohnern. Für die künftige Siedlungsentwicklung wird innerhalb der geplanten Wohn- und Mischbauflächen eine Mindestbruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar angesetzt, um eine flächensparende und nachhaltige Nutzung des Raumes zu gewährleisten und eine angemessene bauliche Verdichtung sicherzustellen. Dies entspricht auch der Zielvorgabe des Regionalplanes. Die detaillierte Darstellung, Bewertung und Bilanzierung der einzelnen Flächen ist in gesonderten Unterlagen enthalten (siehe Anlagen 4-1. bis 4-3. zur vorliegenden Begründung).

#### 2.1.2.1 Bauflächenausweisung für Wohn-und Mischnutzung

Für das Jahr 2040 wird für Baienfurt auf Grundlage der Obere Variante des GE-WOS-Gutachtens eine Einwohnerzahl von 7.990 Einwohnern prognostiziert (siehe Abschnitt A6-1.). Aus dem Zuwachs von 510 Einwohnern sowie aus dem ebenfalls zu berücksichtigenden Flächenbedarf der vorhandenen Bevölkerung aufgrund der Verringerung der Haushaltsgrößen ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 17,82 ha. Für den Vorentwurf des FNPs ist eine Flexibilitätsreserve von zehn Prozent des ermittelten Bedarfs bis zum Jahr 2040 vorgesehen, was einer Mehrausweisung von 1,78 ha entspricht. Zur Deckung dieses Bedarfs werden Wohn- und Mischbauflächen herangezogen.

Die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen konzentriert sich auf die Gebiete

- Weidenösch,
- Rainpudent,
- Altdorfer Ösch Erweiterung und Altdorfer Straße Ost,
- Briachhalde,
- Neubriach.

In diesen bereits von bestehender Wohnnutzung geprägten Bereichen sollen weitere neue Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Hinzu kommen geplante einzelne Arrondierungen bestehender Wohngebiete in den Bereichen

- Mozartstraße Nord,
- Kickachstraße,
- Südliche Friedhofstraße,
- Südlich Pfarrer-Steinhauser-Straße,
- Westlich Panoramastraße,
- Knechtenhaus II.

Einige der geplanten Wohnbauflächen greifen bereits angelegte Anschlüsse für die Fortführung bestehender Wohngebiete auf oder komplettieren einseitig bebaute Wohnstraßen. Im Süden von Baienfurt grenzen die geplanten Wohnbauflächen an die regionale Grünzäsur an, wodurch sich ein dauerhafter baulicher Siedungsrand von besonderer Bedeutung ergibt.

Rund um Baienfurt grenzen in unmittelbarer Nähe zur Ortslage regionale Freihaltebereiche und grüne Achsen aus dem räumlichen Leitbild an. Dadurch sind künftige wohnbauliche Siedlungserweiterungen stark eingeschränkt. Hinzu kommt die landschaftlich exponierte und klimatisch bedeutsame Lage des



möglichen Entwicklungsraumes im Bereich Briachhalde, mit der sehr behutsam umzugehen ist.

Zur bedarfsgerechten Deckung der benötigten Wohnbauflächen soll deshalb in Neubriach ein Teil der bisher für die Hochschulentwicklung freigehaltenen Flächen für Wohnnutzung herangezogen werden. Die betroffene Teilfläche Neubriach Süd befindet sich nördlich des Rebbach-Tobels. Sie ist städtebaulich und landschaftsräumlich eher dem Baienfurter Ortsteil Neubriach zuzuordnen als dem Hochschulcampus, zu dem von der Fläche Neubriach Süd aus gesehen eine starke naturräumliche Trennung durch den Tobel besteht. Ermöglicht wird die geplante Nutzung der Teilfläche Neubriach Süd als Wohnbaufläche auch durch die Neuordnung der Sportflächen seitens der Hochschule, die künftig auf der östlichen Seite der Doggenriedstraße (auf Gemarkung Weingarten) konzentriert werden sollen. Die Hochschule erhält dadurch im FNP 2040 eine neue und direkt an den Campus anschließende bauliche Entwicklungsfläche, die bisher nur eine der Hochschule zugeordnete Sportplatzfläche war. Der Hochschulstandort kann damit westlich der Doggenriedstraße durchgehend baulich erweitert werden, was bisher nicht möglich war.

Die geplante Entwicklung von Mischbauflächen konzentriert sich auf das Gebiet  
- Rainpudent.

Die Fläche wird aus dem bisherigen FNP weitergeführt. Sie soll die gemischten Strukturen an der Niederbieger Straße arrondieren und die verschiedenen angrenzenden Siedlungsareale städtebaulich verbinden.

Als wichtiger Baustein der Innenentwicklung ist in Baienfurt das Gelände des ehemaligen Betonwerks zu nennen. Die Industriebrache wird derzeit zu einem verdichteten Wohnquartier umgeplant und ist in der Baulückenanalyse entsprechend in die Kategorie I mit Steckbrief eingestuft.

Insgesamt können 20,76 ha in Wohnbauflächen untergebracht werden, auf Mischbauflächen entfallen 0,88 ha und 2,26 ha stehen in Baulücken zur Verfügung. Innerhalb der Flächenkulisse besteht in Baienfurt über die Flexibilitätsreserve hinaus ein weiterer Überhang von 4,30 ha, der im weiteren FNP-Verfahren zusätzlich zu prüfen und reduzieren ist (siehe Tabelle 12).

### 2.1.2.2 Bauflächenausweisung für Gewerbenutzung

Das Gutachten des Büros Acocella ermittelt für die Gemeinde Baienfurt einen Bedarf an Gewerbeflächen in Höhe von 8,0 ha bis zum Jahr 2040 (siehe Abschnitt A6-2.). Ergänzend hierzu wird eine Flexibilitätsreserve in Höhe von zehn Prozent des ermittelten Bedarfs vorgesehen, was weiteren 0,8 ha entspricht. Zur Deckung dieses Bedarfs werden GIFPRO-bedingt nur Gewerbeflächen herangezogen.

Die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen konzentriert sich auf das Gebiet

- Niederbiegen (Regionaler Schwerpunkt).

Der Standort Niederbiegen ist bereits überwiegend von Gewerbe geprägt und soll nördlich der bestehenden Höfe Bucher und Rain bis zur Kreisstraße (K) 7946 erweitert werden. Dieser Bereich ist als regionaler Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe mit interkommunaler Nutzung eingestuft und besitzt inzwischen als IGMS eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des gesamten Gemeindeverbandes. Grünstrukturen, die innerhalb der IGMS-Abgrenzung liegen, sollen nicht gewerblich überplant, sondern als Grünfläche ausgewiesen werden, die gleichzeitig einer Gliederung des IGMS dienen. Dies betrifft auf Baienfurter Gemarkung die übergeordnete Grünverbindung IGMS–Weidenösch–Wolfegger Ach. Die Lage der Grünverbindung ist dabei noch flexibel. Notwendige Querungen der Grünfläche durch IGMS-interne Erschließungsstraßen sind möglich.

Der regionale Schwerpunktbereich für Industrie und Gewerbe deckt fast den gesamten Gewerbeflächenbedarf von Baienfurt ab. Zusätzliche kommunale Gewerbeflächen sind nicht geplant, da auf Baienfurter Gemarkung bereits große Gewerbeflächen für das IGMS ausgewiesen werden. Im Baienfurter Siedlungskontext ist lediglich eine betriebsbezogene geplante Gewerbefläche zwischen der Schussentalstraße und der Wolfegger Ach vorgesehen. Sie soll bei Bedarf ausschließlich für die dort befindliche Logistikfirma nutzbar sein und setzt eine Verlagerung der auf der Fläche befindlichen Kleingärten voraus. Zudem ist sie immissionsschutzrechtlich kritisch und hochwassergefährdet. Eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle ist davon abhängig, welche Pläne das Logistikunternehmen tatsächlich verfolgt und ob die zur Nutzung notwendigen

Rahmenbedingungen geschaffen werden können. Sollte eine Nutzung nicht infrage kommen, muss die geplante Gewerbefläche im IGMS kompensiert werden, da sie im FNP mit bilanziert und somit zur Bedarfsdeckung für Baienfurt herangezogen wird. Eine Klärung hierzu erfolgt im Laufe des weiteren FNP-Verfahrens.

Die Gemarkung Baienfurt reicht im Süden zu einem kleinen Teil in das Gewerbegebiet Welte Nord hinein, dass zu Weingarten gehört. Die auf Baienfurter Gemarkung liegende Gewerbefläche im Bereich Welte Nord/Bechters wird arrondiert. Die geplante Arrondierung greift geringfügig in den Randbereich des regionalen Grünzuges ein. Die Abgrenzung wurde deshalb im Vorfeld mit dem Regionalverband abgestimmt. Sie kann aufgrund der Parzellenunschärfe und des Maßstabes des FNPs in der vorgenommenen Form vom Regionalverband akzeptiert werden.

Insgesamt entfallen 1,55 ha des Bedarfs auf kommunale Gewerbebauflächen und 6,58 ha anteilig auf die Gewerbebauflächen im geplanten interkommunalen Gewerbegebiet Mittleres Schussental. In den bestehenden Gewerbegebieten stehen 0,67 ha Baulücken zur Verfügung (siehe Tabelle 13).

#### 2.1.2.3 Bauflächenausweisung für Sondernutzung

Die geplante Entwicklung von Sondernutzungen konzentriert sich auf die Gebiete

- Hochschul-Campus in Neubriach,
- Waldbad.

Bei beiden Gebieten handelt es sich um bestehende Sondernutzungen mit Entwicklungsbedarf.

Die Gemeinde Baienfurt ist Teil des Standortes der Hochschule Ravensburg-Weingarten, deren Hochschul-Campus sich in Neubriach befindet und gemarkungsübergreifend ist. Westlich der Doggenriedstraße sind auf Baienfurter Gemarkung umfangreiche geplante Sonderbauflächen vorgesehen, die der Hochschule erstmals eine nach Norden durchgehende bauliche Entwicklung ihres Hochschulgeländes ermöglicht. In Teilen waren die geplanten Hochschulflächen

westlich der Doggenriedstraße bisher nur für eine Sportplatznutzung vorgesehen. Durch die geplante Konzentration der Hochschulsportnutzungen auf der östlichen Seite der Doggenriedstraße (in Weingarten) sollen künftig die geplanten Hochschulflächen auf Baienfurter Gemarkung baulich genutzt werden können (siehe auch Abschnitt A7-2.2.2.1).

Einen weiteren Sondernutzungsstandort gibt es östlich von Baienfurt im Altdorfer Wald. Dort befindet sich an der Landesstraße (L) 314 das historische Waldbad. Die bereits bisher im FNP geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung wird gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Waldbad und aktueller Konzepte zur standortverträglichen Reaktivierung des ehemaligen Waldbades als Erholungs- und Ausflugsort neu abgegrenzt.

### 2.1.3 Ausweisung von Gemeinbedarfs-, Grün- und sonstigen Flächen in Baienfurt

Die bereits im FNP geplante Gemeinbedarfsfläche westlich des Rathauses wird weitergeführt. Die bisherige Zweckbestimmung Altenheim wird jedoch zugunsten einer allgemeinen Gemeinbedarfsnutzung herausgenommen, die der Kommune dienen und das Ortszentrum stärken soll. Künftig soll keine Spezifizierung der geplanten Gemeinbedarfsfläche mehr erfolgen, um künftige gemeinbedarfsorientierte Nutzungsbedürfnisse nicht einzuschränken. Denkbar ist auf dieser Fläche z.B. auch ein Park, der die ehemalige Bahntrasse ergänzt, die als „Grünes Radgleis“ umgestaltet werden soll.

In Baienfurt sind zwei geplante Grünflächen vorgesehen, die sich beide im Bereich der Wolfegger Ach befinden. Dabei handelt es sich um die Erweiterung der dort vorhandenen Sportanlagen und um eine neu geplante Grünfläche zur möglichen Verlagerung der westlich vorhandenen Kleingärten.

Zusätzlich ist die Grünverbindung Weidenösch geplant, die in Nord-Süd-Richtung durch Niederbiegen verläuft. Dabei handelt es sich um die Sicherung von Freiflächen mit wichtiger städtebaulicher Verbindungs- und Gliederungsfunktion, um das oben erwähnte „Grüne Radgleis“ künftig nach Süden mit der Wolfegger Ach und nach Norden über die markanten Höfe Bucher und Rain mit dem geplanten interkommunalen Gewerbegebiet zu vernetzen.

Die geplante Grünverbindung Weidenösch wird im Süden durch die

Planungsüberlegung ergänzt, eine neue Fußgängerbrücke über die Wolfegger Ach zu bauen und damit eine neue fußläufige Verbindung nach Weingarten zu schaffen.

Der FNP enthält in Niederbiegen südlich des Bahnstromumrichterwerks für die Südbahn eine in Umsetzung befindliche Versorgungsfläche, die der Erzeugung von regenerativer Energie dient.

## 2.2 Baidt

### 2.2.1 Entwicklungsziele der Gemeinde Baidt

Die Gemeinde Baidt richtet ihre städtebauliche Entwicklung konsequent am Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ aus. Vorrangig werden vorhandene Flächenpotenziale im Siedlungsbestand genutzt, Baulücken geschlossen und untergenutzte Grundstücke einer baulichen Entwicklung zugeführt. Vor dem Hintergrund des bis 2040 prognostizierten Wohnraumbedarfs ist mittelfristig jedoch auch die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich erforderlich, da die innerörtlichen Potenziale den Bedarf nicht vollständig decken können.

Ein attraktiver Ortskern ist ein wesentlicher Standortfaktor. Die in den vergangenen Jahren umgesetzten Maßnahmen der Dorferneuerung haben im historischen Bereich positive Impulse gesetzt. Dieser Prozess wird fortgeführt, um die Ortsmitte weiter zu stärken und qualitativ aufzuwerten. Ziel ist es, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, bestehende Gebäude zu modernisieren und sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen im Ortskern zu entwickeln. Angesichts des demografischen Wandels werden neben familiengerechten Angeboten verstärkt altersgerechte Wohnformen für Seniorinnen und Senioren berücksichtigt.

Die Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandorts hat ebenfalls hohe Priorität. Der Erhalt bestehender Arbeitsplätze und die Ansiedlung neuer Betriebe stehen im Mittelpunkt. Aufgrund begrenzter gewerblicher Entwicklungsflächen und teilweise überholter Strukturen in gewachsenen Gewerbegebieten werden strukturelle Neuordnungen sowie gegebenenfalls Betriebsverlagerungen

geprüft. Ziel ist es, Nutzungskonflikte in Gemengelagen zu reduzieren und zukunftsfähige Rahmenbedingungen für Unternehmen zu schaffen.

Im Bereich Infrastruktur, Verkehr und Umwelt verfolgt die Gemeinde eine nachhaltige Verbesserung der Lebensqualität. Vorgesehen sind

- die Erhöhung der Verkehrssicherheit innerhalb der Ortslage,
- die Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeiten (Tempo 30 in Wohngebieten, Tempo 40 entlang der Ortsdurchfahrten),
- die Installation zusätzlicher Geschwindigkeitsanzeigen sowie
- die Verringerung des Verkehrsaufkommens, insbesondere des Schwerlastverkehrs,
- die Umleitung des überörtlichen Durchgangsverkehres aus dem Ort heraus.

Die Versorgungssicherheit in den Bereichen Trinkwasser, Abwasser und Strom besitzt höchste Priorität. Langfristig strebt die Gemeinde eine weitgehende Energieautarkie an. Dies soll erreicht werden durch

- Energieeinsparungen und Effizienzsteigerungen,
- den konsequenten Ausbau erneuerbarer Energien,
- eine möglichst vollständige regenerative Wärmeversorgung,
- eine deutliche Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien an der Stromversorgung.

Der gemeinsame Bezug von zertifiziertem Ökostrom wird fortgeführt. Im Neubau sollen perspektivisch Niedrigenergie- und Passivhausstandards etabliert werden.

Im Bereich Tourismus und Freizeit konzentriert sich die Gemeinde vorrangig auf Angebote für die einheimische Bevölkerung. Bestehende Einrichtungen werden weiterentwickelt und bedarfsgerecht ergänzt, um die Lebensqualität nachhaltig zu stärken.

Neben diesen gesamtgemeindlichen Zielsetzungen wurden konkrete Maßnahmen für einzelne Bereiche definiert. Im Ortskern sind die städtebauliche Aufwertung und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität vorgesehen:

- Der Dorfplatz wird funktional und gestalterisch weiterentwickelt, der Einzelhandel gesichert.

- Im Rahmen der Sanierung werden Flächenpotenziale insbesondere im Bereich des Fischerareals aktiviert.
- Zentrale Handlungsfelder sind eine flächensparende Entwicklung im Bestand, maßvolle Nachverdichtung sowie die Beseitigung baulicher und funktionaler Mängel.
- Nicht mehr benötigte Nebengebäude werden abgebrochen, um Raum für neue Nutzungen zu schaffen; private Gebäude werden durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aufgewertet.

Darüber hinaus ist die Aufwertung des Ortseingangs im Bereich Friesenhäusler Straße und Marsweiler Straße vorgesehen. Die ehemalige Trasse der B30 soll weiter gestaltet und als innerörtlicher Grün- und Aufenthaltsbereich entwickelt werden. Für das Gebäude Klosterhof 4 wird geprüft, ob eine Sanierung oder ein Abbruch zweckmäßig ist.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Ortszentrum ist die Anlage eines Kreisverkehrs erfolgt. Ziel ist eine Neuordnung und Lenkung des Verkehrs, die Herausnahme überörtlicher Durchgangsverkehre aus der Umgehungsstraße sowie deren direkte Führung über den geplanten Molldiete-Tunnel zur B30. Verkehrsberuhigende Maßnahmen und eine klare Ordnung der Parkierung tragen zur Entlastung bei; das bestehende Parkplatzangebot im Ortskern bleibt erhalten.

Entlang der Thomas-Dachser-Straße ist die Ausbildung einer klar definierten Ortskante vorgesehen. Für Flächen westlich der K7951 wird eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung für gemischte Nutzungen angestrebt, zudem wird die mögliche Verlagerung von Feuerwehr, Bauhof und Wertstoffhof geprüft. Ergänzend ist eine ökologische und gestalterische Aufwertung des Sulzmoosbachs geplant.

Im Bereich der Radverkehrsinfrastruktur ist der Bau eines Radwegs zwischen Baindt, Sulpach und Mochenwangen vorgesehen, um eine bestehende Lücke im Netz zu schließen und eine durchgängige Verbindung in Richtung Baienfurt sowie Bad Waldsee herzustellen. Dadurch wird zugleich eine Verknüpfung zwischen Radverkehr und öffentlichem Personennahverkehr ermöglicht. Darüber hinaus ist die Radschnellverbindung zwischen Baindt und Friedrichshafen geplant.

### 2.2.2 Bauflächenausweisung in Baidt

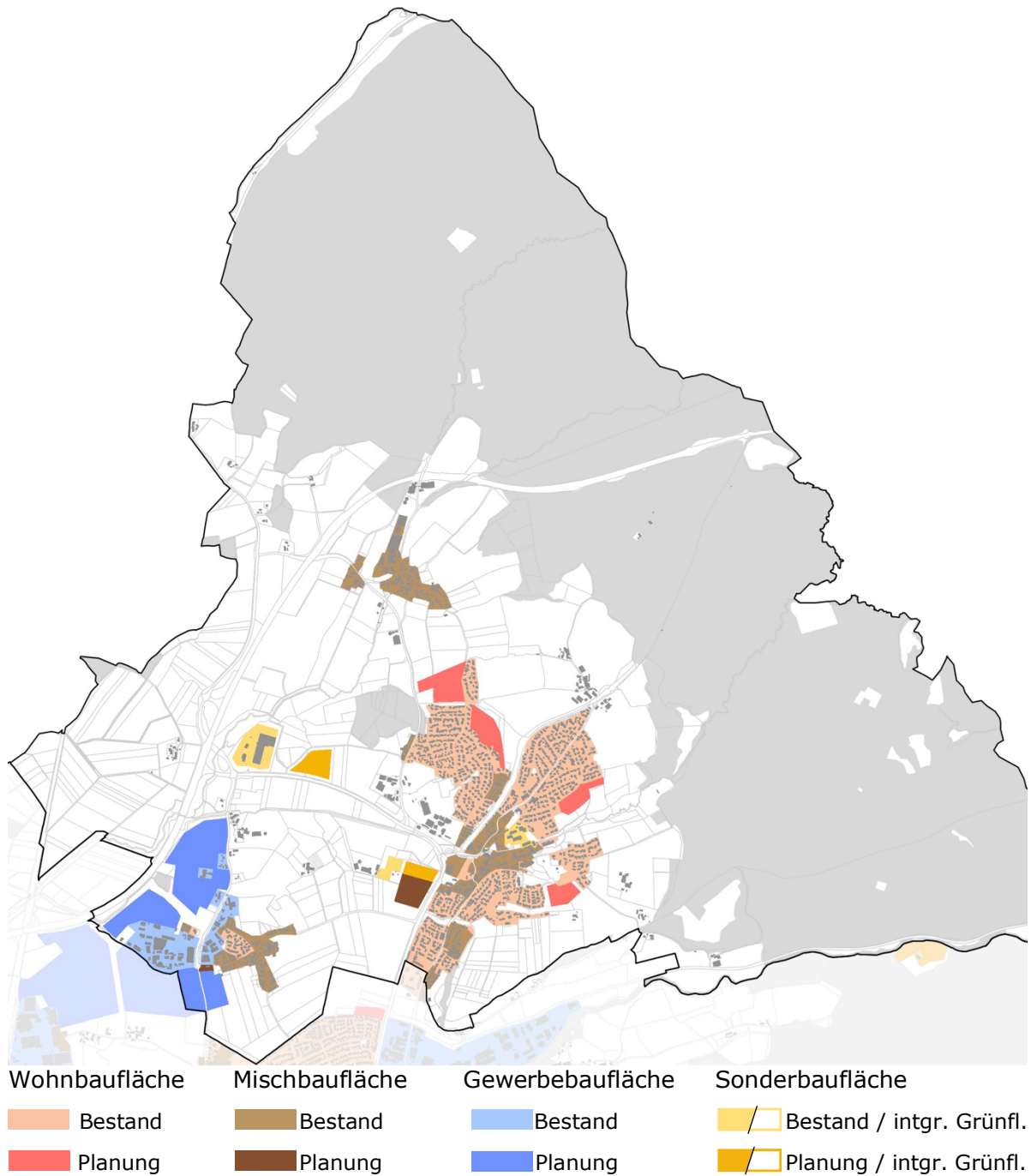


Abbildung 18: Bauflächenausweisung Baidt (eigene Darstellung)

Die Gemarkungsfläche von Baidt umfasst insgesamt 2.305 ha. Im Jahr 2023 betrug die Siedlungsfläche 177 ha, bei einer Bevölkerungszahl von 5.410 Einwohnern. Für die künftige Siedlungsentwicklung wird innerhalb der geplanten Wohn- und Mischbauflächen eine Mindestbruttowohndichte von 50 Einwohnern



pro Hektar angesetzt, um eine flächensparende und nachhaltige Nutzung des Raumes zu gewährleisten und eine angemessene bauliche Verdichtung sicherzustellen. Dies entspricht auch der Zielvorgabe des Regionalplanes.

Die detaillierte Darstellung, Bewertung und Bilanzierung der einzelnen Flächen ist in gesonderten Unterlagen enthalten (siehe Anlagen 4–1. bis 4–3. zur vorliegenden Begründung).

#### 2.2.1.1 Bauflächenausweisung für Wohn- und Mischnutzung

Für das Jahr 2040 wird für Baidt auf Grundlage der Obere Variante des GE-WOS-Gutachtens eine Einwohnerzahl von 5.830 Einwohnern prognostiziert (siehe Abschnitt A6-1.). Aus dem Zuwachs von 420 Einwohnern sowie aus dem ebenfalls zu berücksichtigenden Flächenbedarf der vorhandenen Bevölkerung aufgrund der Verringerung der Haushaltsgrößen ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 13,92 ha. Für den Vorentwurf des FNPs ist eine Flexibilitätsreserve von zehn Prozent des ermittelten Bedarfs bis zum Jahr 2040 vorgesehen, was einer Mehrausweisung von 1,39 ha entspricht. Zur Deckung dieses Bedarfs werden Wohn- und Mischbauflächen herangezogen.

Die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen konzentriert sich auf die Gebiete

- Bifang/ Bühl Erweiterung,
- Geigensack Erweiterung,
- Südlich Lilienstraße,
- Voken Erweiterung.

In diesen bereits von bestehender Wohnnutzung geprägten Bereichen sollen weitere neue Wohnbauflächen – auch mit Blick auf die geplante Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Mittleres Schussental – bereitgestellt werden.

Die geplante Entwicklung von Mischbauflächen konzentriert sich auf das Gebiet

- Baidter Brühl.

Dieser Bereich westlich der K7951 befindet sich in Höhe der Ortsmitte von Baidt und dient der Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur. Das damit verbundene Ziel ist die Stärkung und Ergänzung des Ortskerns mit Unterbringung kommunaler und zentraler gemischter Nutzungen wie z.B. altersgerechtes Wohnen, kleinflächiger Handel, nicht störendes Gewerbe mit zentralen

Lageansprüchen. Eine bauliche Entwicklung im Baidter Brühl wird bereits seit der Sanierung des Fischerareals mitgedacht und soll für die weitere Sanierung des gesamten Ortskerns positive Effekte und Umstrukturierungsmöglichkeiten bringen. Als wichtiger Baustein der Innenentwicklung ist in Baidt das Fischerareal zu nennen, das in der Baulückenanalyse entsprechend in die Kategorie I mit Steckbrief eingestuft ist.

Insgesamt können 12,62 ha in Wohnbauflächen untergebracht werden, auf Mischbauflächen entfallen 1,71 ha und 1,51 ha stehen in Baulücken zur Verfügung. Innerhalb der Flächenkulisse besteht in Baidt über die Flexibilitätsreserve hinaus ein weiterer Überhang von 0,53 ha, der im weiteren FNP-Verfahren zusätzlich zu prüfen und reduzieren ist (siehe Tabelle 12).

#### 2.2.1.2 Bauflächenausweisung für Gewerbenutzung

Das Gutachten des Büros Acocella ermittelt für die Gemeinde Baidt einen Bedarf an Gewerbebauflächen in Höhe von 4,0 ha bis zum Jahr 2040 (siehe Abschnitt A6-2.). Ergänzend hierzu wird eine Flexibilitätsreserve in Höhe von zehn Prozent des ermittelten Bedarfs vorgesehen, was weiteren 0,4 ha entspricht. Zur Deckung dieses Bedarfs werden nur GIFPRO-bedingt Gewerbebauflächen herangezogen.

Die geplante Entwicklung von Gewerbebauflächen konzentriert sich auf

- Schachen/Mehlis (Regionaler Schwerpunkt).

Der Standort Schachen/Mehlis ist bereits überwiegend von Gewerbe geprägt.

Der Bereich westlich der K7946 ist als regionaler Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe mit interkommunaler Nutzung eingestuft und besitzt inzwischen als IGMS eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des gesamten Gemeindeverbandes. Grünstrukturen, die innerhalb der IGMS-Abgrenzung liegen, sollen nicht gewerblich überplant, sondern als Grünfläche ausgewiesen werden. Dies betrifft auf Baidter Gemarkung die vorhandenen Biotop und Streuobstwiesen, die in Teilen zudem als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen dienen. Notwendige Querungen der Grünfläche durch IGMS-interne Erschließungsstraßen sind möglich.

Der regionale Schwerpunktbereich für Industrie und Gewerbe wird östlich der K7946 in Schachen durch eine kommunale geplante Gewerbebaufläche für Baidt ergänzt. Weitere kommunale Gewerbebauflächen sind nicht geplant, da auf Baidter Gemarkung bereits große Gewerbebauflächen für das IGMS ausgewiesen werden. Die bisher im rechtswirksamen FNP geplante Gewerbebaufläche westlich der K7951 wird zugunsten der geplanten Entwicklung im Baidter Brühl nicht weitergeführt.

Insgesamt entfallen 2,89 ha des Bedarfs auf die kommunale Gewerbebaufläche und 1,25 ha anteilig auf die Gewerbebauflächen im geplanten interkommunalen Gewerbegebiet Mittleres Schussental. In den bestehenden Gewerbegebieten stehen 0,26 ha Baulücken zur Verfügung (siehe Tabelle 13).

#### 2.2.1.3 Bauflächenausweisung für Sondernutzung

In Baidt sind zwei Schwerpunkte für Sondernutzungen geplant. Hierbei handelt es sich um die Gebiete

- Logistikzentrum Spedition Erweiterung,
- Baidter Brühl.

In der Gemeinde Baidt existiert eine bestehende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Logistikzentrum/Spedition mit unmittelbarem Anschluss an die B30 neu. Zur Erweiterung des Logistikstandortes erfolgte im Jahr 2020 eine Standortalternativenprüfung. Alle vier dort untersuchten Flächen waren im Ergebnis insbesondere naturschutzrechtlich kritisch und sollen nicht weiterverfolgt werden. Aus diesem Grund wird jetzt eine vom bestehenden Standort etwas abgerückte Erweiterungsfläche vorgesehen, die jedoch landschaftlich sensibel und daher mit besonderem Augenmerk einzubinden ist.

Der Bereich Baidter Brühl westlich der K7951 befindet sich in Höhe der Ortsmitte von Baidt und dient der Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur mit ergänzenden Funktionen zur Stärkung des Ortskerns. Zu diesem Zweck wird neben der dort geplanten Mischbaufläche eine geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kommunale Einrichtungen im FNP ausgewiesen. Die Sonderbaufläche dient der Unterbringung kommunaler Einrichtungen, die im Rahmen

der Sanierung und Umstrukturierung des Ortskerns verlegt werden sollen (Feuerwehr, Bauhof) sowie dem Bau eines Vereinsheims.

#### 2.2.2 Ausweisung von Gemeinbedarfs-, Grün- und sonstigen Flächen in Baidt

In Baidt sind im FNP 2040 keine geplanten Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Für die geplante Verlagerung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen Feuerwehr und Bauhof wird in Verbindung mit möglichen weiteren kommunalen Nutzungen die geplante Sonderbaufläche Kommunale Einrichtungen im Baidter Brühl herangezogen, die aus planerischer Sicht die für die Sanierung und Umstrukturierung des Ortskerns erforderliche Nutzungsflexibilität besser gewährleisten kann als eine geplante Gemeinbedarfsfläche, ohne dass die Gemeinde Baidt die Entscheidungshoheit über diese Fläche verliert.

Ebenfalls im Baidter Brühl sind entlang des Sulzmoosbaches neue Sportplatzflächen geplant. Die neuen Sportplatzflächen sollen langfristig das bestehende Sportgelände an der Schule ersetzen, das sehr nah an den Wohngebieten Bifang und Friesenhäusle liegt und immissionsschutzrechtliche Probleme aufwirft. Die Nähe zur Schule ist mit den neuen Sportplatzflächen weiterhin gegeben. Im weiteren FNP-Verfahren ist nach Vorliegen der vom Landkreis angekündigten neuen Hochwassergefahrenkarte der hundertjährigen Hochwasserereignisse (HQ-100) insbesondere der mögliche Umgang mit der Hochwassersituation zu betrachten.

Der FNP enthält auf Gemarkung Baidt entlang der Bundesstraße 30 neu zwei geplante Versorgungsflächen, die der Erzeugung und Speicherung von regenerativer Energie dienen.

## 2.3 Berg

### 2.3.1 Entwicklungsziele der Gemeinde Berg

Die Gemeinde Berg verfolgt eine nachhaltige und maßvolle Siedlungsentwicklung, die den gewachsenen Ortscharakter bewahrt und zugleich den zeitgemäßen Wohnraumbedarf berücksichtigt. Vorrang haben die Nutzung innerörtlicher Entwicklungspotenziale sowie die gezielte Förderung von Nachverdichtungen. Anstelle großflächiger Neubaugebiete wird eine behutsame Ortsabrundung angestrebt, um ein moderates und steuerbares Wachstum sicherzustellen. Die Vergabe gemeindlicher Grundstücke erfolgt schrittweise, damit die bauliche Entwicklung bedarfsgerecht gesteuert werden kann. Ein zentraler Baustein der Gemeindeentwicklung ist die Stärkung der Ortszentren. Diese sollen als lebendige, identitätsstiftende Treffpunkte für alle Generationen gestaltet werden.

Die Gemeinde setzt sich dafür ein

- die Nahversorgung zu sichern und auszubauen,
- die medizinische Infrastruktur langfristig zu gewährleisten sowie
- gezielt Begegnungsorte für Seniorinnen und Senioren und für Jugendliche zu schaffen.

Damit wird der gesellschaftliche Zusammenhalt nachhaltig gefördert.

Im Bereich der Gewerbeentwicklung strebt die Gemeinde Berg die Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts an. Geplant ist die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen, unter anderem in Fortführung des im Nordwesten angrenzenden Gewerbegebiets. Ziel ist es, bestehende Betriebe zu stärken und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Mobilität und Verkehr sollen zukunftsfähig und umweltverträglich gestaltet werden. Vorgesehen sind der Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur, die Umsetzung innovativer Verkehrskonzepte sowie die weitere Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs. Dadurch werden die innerörtliche Erreichbarkeit und die Anbindung an die Region verbessert. Darüber hinaus misst die Gemeinde dem Erhalt ihrer kulturellen und gesellschaftlichen Identität große Bedeutung bei. Das vielfältige Vereinsleben wird als tragende Säule des Gemeinwesens unterstützt. Im Bereich Natur, Landschaft und Naherholung stehen der Schutz des

Landschaftsbildes und der Erhalt wertvoller Streuobstwiesen im Vordergrund. Zudem soll geprüft werden, wie die Schussen stärker erlebbar gemacht werden kann. Die Bergfestwiese bleibt dauerhaft von Bebauung freigehalten. Gleichzeitig wird das Bewusstsein für Klima- und Naturschutz in der Bevölkerung weiter gestärkt.

Ergänzend zu diesen gesamtgemeindlichen Zielsetzungen wurden für die einzelnen Ortsteile konkrete Maßnahmen definiert. Im Ortsteil Berg ist vorgesehen, die Hangrückseite dauerhaft von Bebauung freizuhalten, um das landschaftliche Erscheinungsbild zu bewahren. Für Vorberg liegt der Schwerpunkt auf der Schaffung geeigneter Wohnangebote für ältere Menschen. Der Brunnenplatz soll wiederbelebt und als zentraler Treffpunkt gestärkt werden. Darüber hinaus wird geprüft, ob das Nachverdichtungspotenzial im Bereich der Gärtnerei genutzt werden kann. In Weiler ist eine maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums geplant; zugleich soll die Ortsmitte funktional wie gestalterisch aufgewertet werden. Für Ettishofen wird die Ermöglichung einer wohnortnahen Versorgung angestrebt. Zudem werden die Belange des örtlichen Sportvereins TSV berücksichtigt. Im Bereich Kasernen ist eine Neuordnung der Verkehrsführung vorgesehen, um die Erschließung zu verbessern und Nutzungskonflikte zu reduzieren; gleichzeitig soll der Standort gewerblich weiterentwickelt werden. Für Kleintobel wird eine behutsame Abrundung der bestehenden Wohnbebauung angestrebt.

### 2.3.2 Bauflächenausweisung in Berg

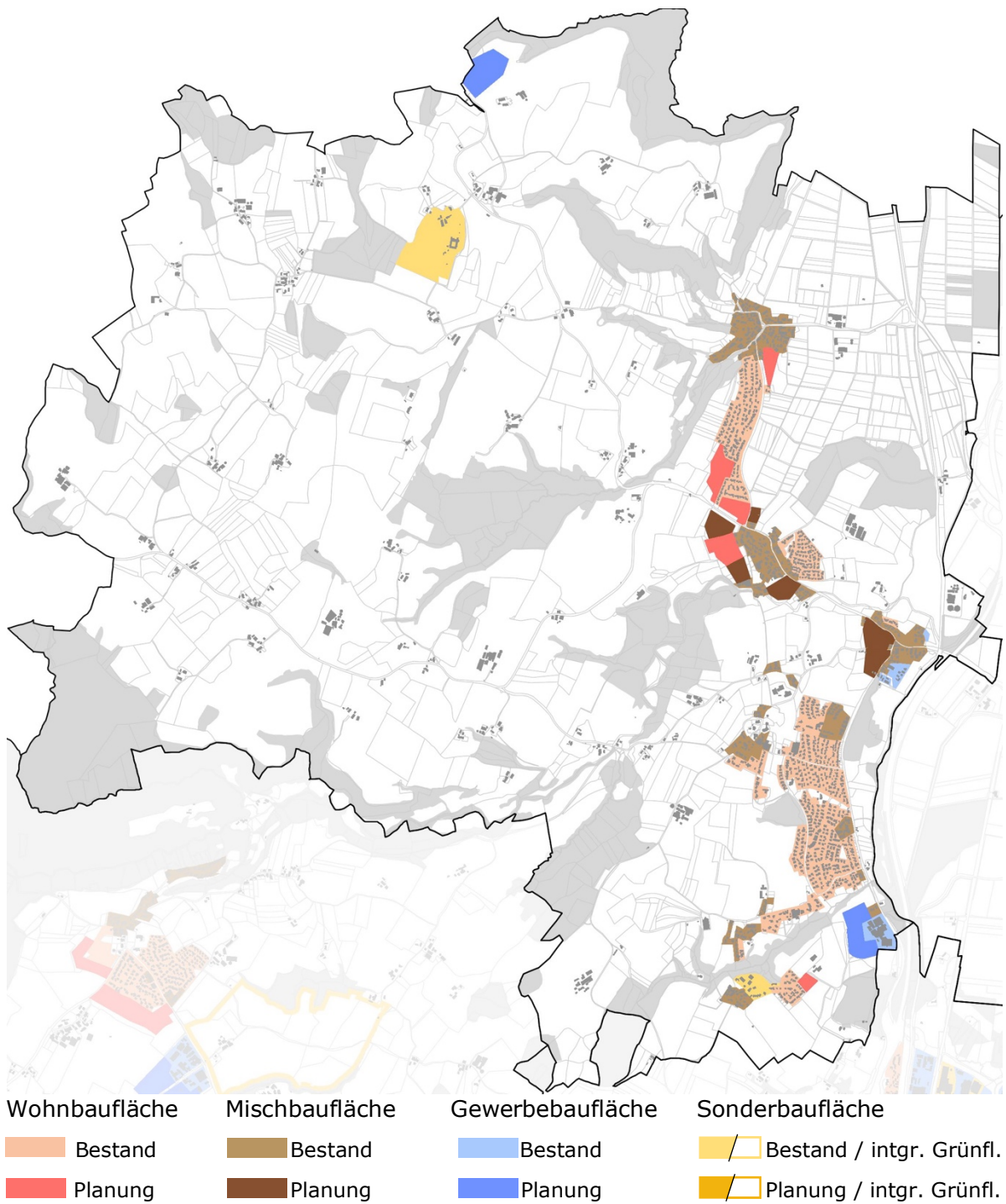


Abbildung 18: Bauflächenausweisung Berg (eigene Darstellung)

Die Gemarkungsfläche von Berg umfasst insgesamt 2.841 ha. Im Jahr 2023 betrug die Siedlungsfläche 186 ha, bei einer Bevölkerungszahl von 4.530



Einwohnern. Für die künftige Siedlungsentwicklung wird innerhalb der geplanten Wohn- und Mischbauflächen eine Mindestbruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar angesetzt, um eine flächensparende und nachhaltige Nutzung des Raumes zu gewährleisten und eine angemessene bauliche Verdichtung sicherzustellen. Dies entspricht auch der Zielvorgabe des Regionalplanes.

Die detaillierte Darstellung, Bewertung und Bilanzierung der einzelnen Flächen ist in gesonderten Unterlagen enthalten (siehe Anlagen 4-1. bis 4-3. zur vorliegenden Begründung).

#### 2.3.2.1 Bauflächenausweisung für Wohn- und Mischnutzung

Für das Jahr 2040 wird für Berg auf Grundlage der Obere Variante des GEWOS-Gutachtens eine Einwohnerzahl von 4.920 Einwohnern prognostiziert (siehe Abschnitt A6-1.). Aus dem Zuwachs von 390 Einwohnern sowie aus dem ebenfalls zu berücksichtigenden Flächenbedarf der vorhandenen Bevölkerung aufgrund der Verringerung der Haushaltsgrößen ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 12,22 ha. Für den Vorentwurf des FNPs ist eine Flexibilitätsreserve von zehn Prozent des ermittelten Bedarfs bis zum Jahr 2040 vorgesehen, was einer Mehrausweisung von 1,22 ha entspricht. Zur Deckung dieses Bedarfs werden Wohn- und Mischbauflächen herangezogen.

Die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen konzentriert sich auf die Gebiete

- Weiler Ost,
- Weiler Halde Süd,
- Ettishofen Kirchweg,
- Siedlung Ettishofen Erweiterung,
- Kleintobel Ost.

In diesen bereits überwiegend von bestehender Wohnnutzung geprägten Bereichen sollen weitere neue Wohnbauflächen bereitgestellt werden. In Teilen wurden hierfür bereits Bebauungspläne aufgestellt. Die geplanten Wohnbauflächen schließen an die Ortsmitten von Weiler und Ettishofen an. Sie stärken diese in ihrer weiteren Entwicklung und verknüpfen die umliegenden Siedlungsstrukturen miteinander. Schwerpunkte der künftigen Wohnbauflächenentwicklung bilden damit künftig die Ortsteile Weiler und Ettishofen, in Kleintobel erfolgt die städtebauliche Arrondierung eines bestehenden Wohnquartiers. In Vorberg ist



die städtebauliche Entwicklung nach außen inzwischen weitgehend abgeschlossen. Über die noch freien Plätze in den zuletzt erschlossenen Baugebieten hinaus gibt es dort keine neuen geplanten Wohnbauflächen im FNP. Eine weitere Ausdehnung wird sowohl in Vorberg als auch in Berg-Kuppe nicht angestrebt, was zusätzlich durch die umgebenden regionalen Freihalteflächen (regionaler Grünzug und regionale Grünzäsur) sowie die grünen Achsen aus dem städtebaulichen Leitbild unterstützt wird.

Die geplante Entwicklung von Mischbauflächen konzentriert sich auf die Gebiete

- Kasernen Hauptstraße und Ravensburger Straße,
- Ettishofen Hauptstraße,
- Ettishofen Kirchweg Nord und Süd.

Die geplanten Mischbauflächen haben in den beiden Ortsteilen Kasernen und Ettishofen eine hohe städtebauliche und funktionale Bedeutung.

Kaserne hat eine zentrale verkehrliche Lage, wird dadurch jedoch vom Durchgangsverkehr auf der L291 und den verkehrlichen Verknüpfungen von Berg nach Weingarten geprägt. Kasernen besteht aus kleinen, voneinander getrennten Siedlungsklustern unterschiedlicher Nutzung. Eine Ortsmitte existiert nicht. Mit den neuen geplanten Mischbauflächen soll der Siedlungsgrundriss von Kasernen strukturell deutlich verbessert werden. Damit verbundene städtebauliche Ziele sind der Aufbau einer eigenständigen Ortsmitte für Kasernen, die Zusammenbindung der bestehenden Siedlungskluster und die Verbesserung von Ortsbild und Identität durch bauliche und raumgestaltende Maßnahmen an der L291. Kasernen ist damit ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt innerhalb der Gemeinde Berg.

Im Ortsteil Ettishofen werden weitere Schwerpunkte gesetzt. Der Neubau des Kinderhauses und die Aufstellung des Bebauungsplans für das neue Wohngebiet Ettishofen Kirchweg legten in den letzten Jahren den Grundstein für diese Entwicklung. Ettishofen ist mit seiner Lage an der L291 ebenfalls sehr gut erreichbar und bietet Möglichkeiten für die geplante Unterbringung benötigter zentraler Einrichtungen für die Gemeinde Berg. Dazu zählt auch ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt zur dringenden Sicherung der Nahversorgung. Im FNP wird deshalb an der L291 die geplante Mischbaufläche Kirchweg Nord vorgesehen, die über die neue Zufahrt von der L291 zum Wohngebiet Kirchweg gut erschließbar ist.

Die weiteren geplanten Mischbauflächen in Ettishofen dienen an der Hauptstraße der Stärkung von Ortsmitte und Innenentwicklung sowie in den Bereichen Kirchweg Süd und Siedlung Ettishofen – Erweiterung Ost der Arrondierung und besseren Verknüpfung der einzelnen Siedlungsteile mit dem bestehenden und künftigen neuen Ortsgrundriss.

Insgesamt können 10,28 ha in Wohnbauflächen untergebracht werden, auf Mischbauflächen entfallen 5,19 ha und 1,87 ha stehen in Baulücken zur Verfügung. Innerhalb der Flächenkulisse besteht in Berg über die Flexibilitätsreserve hinaus ein weiterer Überhang von 3,90 ha, der im weiteren FNP-Verfahren zusätzlich zu prüfen und reduzieren ist (siehe Tabelle 12).

#### 2.3.2.2 Bauflächenausweisung für Gewerbenutzung

Das Gutachten des Büros Acocella ermittelt für die Gemeinde Berg einen Bedarf an Gewerbebauflächen in Höhe von 5,6 ha bis zum Jahr 2040 (siehe Abschnitt A6-2.). Ergänzend hierzu wird eine Flexibilitätsreserve in Höhe von zehn Prozent des ermittelten Bedarfs vorgesehen, was weiteren 0,56 ha entspricht. Zur Deckung dieses Bedarfs werden GIFPRO-bedingt nur Gewerbebauflächen herangezogen.

Die geplante Entwicklung von Gewerbebauflächen konzentriert sich auf die Gebiete

- Erweiterung Firma Rafi,
- Nähe Baienbach.

Für Berg ist dabei jedoch zu beachten, dass nach Darstellung des Gutachtens vom Büro Acocella für die Gemeinde keine eigenständigen Bedarfsberechnungen möglich waren, sondern nur Rückschlüsse aus den Berechnungen für das gesamte Verbandsgebiet vorgenommen wurden. Im Gutachten von Dr. Acocella wurde dadurch die Flächennachfrage der in Berg ansässigen Firma Rafi nicht betrachtet. Die Firma Rafi benötigt künftig größere Entwicklungsflächen zur Sicherung ihres Produktionsstandortes in Berg und hat hierzu im April 2024 eine entsprechende Studie vorgelegt. Daraus ist ersichtlich, dass am Standort Rafi ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf besteht. Für den FNP bedeutet dies, dass

der Gewerbeflächenbedarf zur Standortsicherung der örtlich ansässigen Firma Rafi separat vom prognostizierten kommunalen Gewerbeflächenbedarf betrachtet werden muss. Die Reserveflächen für die Firma sind an dieser Stelle nur von der Firma selbst nutzbar und können nicht zur Bedarfsdeckung von Berg herangezogen werden.

Auf Grundlage der firmeneigenen Entwicklungspläne kommt am Standort Rafi insgesamt 4,60 ha neue Gewerbefläche hinzu. Die Reservefläche südlich der Kleintobler Straße war mit 2,80 ha bereits Gegenstand der im Jahr 2023 genehmigten 62. Teiländerung des FNPs. Im vorliegenden FNP kommt die von Rafi geplante Überbauung des Firmenparkplatzes nördlich der Kleintobler Straße als weitere Reservefläche mit 1,80 ha hinzu.

Mit der gewerblichen Entwicklung der Firma Rafi ist eine Verlegung der Kleintobler Straße verbunden. Die Kleintobler Straße verläuft derzeit zwischen dem jetzigen Produktionsbereich und den betriebseigenen Parkplätzen, die künftig zu einem internen Betriebsgelände zusammengelegt werden sollen. Für die Neutrassierung der Kleintobler Straße liegen zwei Varianten – nördlich der Parkplätze bzw. südlich des Produktionsbereiches – vor. Die Variante Nord benötigt keinen neuen Anschluss an die L291, ist jedoch aus Umweltsicht sensibel. Die Variante Süd erfordert einen neuen Anschluss an die L291 auf Ravensburger Gemarkung. Eine detaillierte Betrachtung der Trassenvarianten erfolgt zu gegebener Zeit im konkreten Bedarfsfall.

Die Gemeinde Berg beabsichtigt, die geplanten Gewerbeflächen für den kommunalen Bedarf als Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes Baienbach (Gemeinde Fronreute) auszuweisen, der an der L291 liegt und direkt an die Gemeinde Berg angrenzt. Damit wird die Gewerbeflächenentwicklung an dieser Stelle siedlungsverträglich und moderat erweitert. Auf Fronreuter Gemarkung ist bereits ein gebietsinterner Straßenanschluss für eine Fortführung der Gewerbeflächen auf Gemarkung Berg vorhanden. Im Regionalplan ist die Möglichkeit einer Erweiterung ebenfalls berücksichtigt.

Insgesamt entfallen 5,0 ha des Bedarfs auf die kommunale Gewerbefläche und 1,12 ha anteilig auf die Gewerbeflächen im geplanten interkommunalen

Gewerbegebiet Mittleres Schussental. In den bestehenden Gewerbegebieten stehen 0,04 ha Baulücken zur Verfügung (siehe Tabelle 13).

#### 2.3.2.3 Bauflächenausweisung für Sondernutzung

Die Gemeinde Berg ist Standort des Klosters St. Erentraud in Kellenried, das baulich zur Diözese Rottenburg-Stuttgart gehört. Die Ordensgemeinschaft der Benediktinerinnen steht vor strukturellen Veränderungen. Sie verkleinert sich weiterhin und kann Erhalt und Nutzung der Klosteranlage langfristig nicht mehr aus eigener Kraft leisten. Daher ist es notwendig, unter Beachtung der besonderen historischen Bedeutung des Ortes für ergänzende Nutzungskonzepte offen zu sein. Die Klosteranlage ist im FNP als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Kloster Kellenried ausgewiesen, die sowohl dem Fortbestand der Ordensgemeinschaft als auch standortverträglichen Ergänzungs- oder Nachnutzungen unter Wahrung des denkmalgeschützten Ensembles dienen soll.

Neben dem Kloster Kellenried gibt es in der Gemeinde Berg keine weiteren bestehenden oder geplanten Bauflächenausweisungen für Sondernutzungen.

#### 2.3.3 Ausweisung von Gemeinbedarfs-, Grün- und sonstigen Flächen in Berg

In der Gemeinde Berg sind keine geplanten Gemeinbedarfsflächen vorhanden.

Die Sportanlagen des TSV Berg befinden sich östlich von Ettishofen. Zur Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten des Sportvereins an seinem Standort ist eine Erweiterung der Sportplatzflächen vorgesehen. Hierzu werden im FNP zwei geplante Grünflächen im nördlichen bzw. östlichen Anschluss an die bestehenden Sportplätze ausgewiesen. Die bevorzugte Fläche wird mit Konkretisierung der Sportplatzentwicklung und Abwägung der Verträglichkeit mit dem Umfeld im Laufe des weiteren FNP-Verfahrens ermittelt.

Weitere Grün- sowie sonstige Flächen sind in der Gemeinde Berg nicht geplant.

## 2.4 Ravensburg

### 2.4.1 Entwicklungsziele der Stadt Ravensburg

Ravensburg versteht sich als Stadt des Miteinanders. Eine lebendige, von der Bürgerschaft getragene Stadtgesellschaft bildet das Fundament des kommunalen Handelns. Zentrales Anliegen ist es, den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken, Teilhabe auf allen Ebenen zu ermöglichen und eine Kultur des respektvollen Dialogs zwischen Bürgerschaft, Politik und Verwaltung zu pflegen. Transparente Entscheidungsprozesse sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sind hierfür unverzichtbare Voraussetzungen. Orte der Begegnung in den Quartieren fördern nachbarschaftliche Beziehungen und unterstützen das generationen- und kulturübergreifende Zusammenleben.

Als Wohnstadt für alle verfolgt Ravensburg eine ausgewogene und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Vorrang hat die nachhaltige Innenentwicklung, um bestehende Potenziale zu nutzen und den Flächenverbrauch zu begrenzen. Maßstäblichkeit, städtebaulicher Charakter und Ortsbildprägende Strukturen werden dabei bewahrt, insbesondere in der Altstadt. Die bauliche Entwicklung orientiert sich an vorhandenen Infrastrukturstandorten, stärkt gewachsene Wohnquartiere in den Ortschaften und erfolgt in enger interkommunaler Abstimmung, um einer Zersiedelung im Schussental entgegenzuwirken.

Ziel ist ein differenziertes Wohnraumangebot für unterschiedliche Einkommens- und Altersgruppen. Gefördert werden insbesondere

- bezahlbarer Mietwohnraum,
- selbstgenutztes Wohneigentum,
- gemeinschaftliche Wohnprojekte sowie
- barrierefreie und seniorenrechtliche Wohnformen.

Auch Familien sollen in der Innenstadt attraktive Wohnbedingungen mit Zugang zu Grün- und Freiflächen vorfinden.

Im Bereich der Mobilität setzt die Stadt auf eine integrierte Strategie zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und zur Stärkung des Umweltverbunds. Dazu zählen der Ausbau des Stadtbusangebots, verbesserte Taktungen und optimierte Verknüpfungen mit regionalen Verkehrsangeboten. Ein

wirksames Parkraummanagement soll den Parksuchverkehr verringern. Gleichzeitig werden der Fuß- und Radverkehr gefördert, Barrierefreiheit im öffentlichen Raum hergestellt und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden erhöht. Radschnellverbindungen und durchgängige Hauptrouten entstehen in Abstimmung mit den Nachbarkommunen.

Ravensburg begreift sich als grüne Stadt mit hoher Lebensqualität. Innerstädtische Freiräume werden qualifiziert, miteinander vernetzt und im Zusammenhang mit der historischen Altstadt sowie der Schussen weiterentwickelt. Umwelt- und Ressourcenschutz sind leitend für das kommunale Handeln. Wesentliche Bausteine sind

- die energetische Sanierung von Quartieren,
  - die Förderung regenerativer Energien sowie
  - eine gesamtstädtische klima- und energiegerechte Entwicklungsstrategie.
- Streuobstwiesen und landschaftlich wertvolle Räume bleiben als Teil der Kulturlandschaft gesichert.

Bildung, Betreuung und soziale Infrastruktur werden vorausschauend weiterentwickelt. Angestrebt wird eine durchgängige Bildungslandschaft von der frühen Kindheit bis ins hohe Alter, die Chancengleichheit unabhängig von Herkunft gewährleistet. Ganztagschulen, spezifische Förderangebote und die Vernetzung unterschiedlicher Bildungsträger stärken die Qualität des Bildungsstandorts. Soziale und gesundheitliche Angebote werden transparent kommuniziert, bedarfsgerecht angepasst und insbesondere im Hinblick auf eine alternde Gesellschaft kontinuierlich fortentwickelt. Das hohe medizinische Versorgungsniveau wird gesichert und sowohl im stationären als auch im ambulanten Bereich ausgebaut.

Die wirtschaftliche Stärke Ravensburgs beruht auf einem vielfältigen Branchenmix aus Industrie, Dienstleistung, Handwerk und Landwirtschaft. Dieses Profil wird durch aktives Flächenmanagement, die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Betriebe, die Ansiedlung neuer Unternehmen sowie die Förderung von Existenzgründungen gestärkt. Die Landwirtschaft wird als ökonomischer, ökologischer und touristischer Faktor anerkannt und in regionale Wertschöpfungsketten eingebunden. Der Einzelhandel, insbesondere in der Altstadt,

profitiert von hoher Aufenthaltsqualität, Sauberkeit und einem vielfältigen Angebot. Nachhaltigkeit, Regionalität und faire Handelsbeziehungen bilden die Leitprinzipien des wirtschaftlichen Handelns.

Kultur, Veranstaltungen und Tourismus prägen die Identität der Stadt maßgeblich. Die Innenstadt mit ihren Museen, Ausstellungen und kulturellen Einrichtungen bildet den Kern des touristischen Profils. Neue Veranstaltungsformate mit regionaler Strahlkraft werden entwickelt, wobei die Wohn- und Lebensqualität der Altstadt gewahrt bleibt. Eine ausgewogene Abstimmung zwischen kultureller Vielfalt und den Interessen der Anwohnerschaft ist dabei leitend.

Sport und Bewegung sind feste Bestandteile der Stadtentwicklung. Bestehende Sportanlagen werden erhalten, modernisiert und bedarfsgerecht erweitert. Hallenkapazitäten sollen ausgebaut und effizient genutzt werden. Ziel ist ein abgestimmtes Netz aus zentralen und quartiersnahen Sport- und Bewegungsflächen für alle Altersgruppen. Kooperationen zwischen Vereinen werden gestärkt, die Rahmenbedingungen für Sportarten wie den Eissport verbessert und die Sportförderung strategisch weiterentwickelt.

Über diese allgemeinen Zielsetzungen hinaus werden konkrete Maßnahmen an bestimmten Orten umgesetzt. In der Altstadt steht die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Vordergrund. Der öffentliche Raum wird barrierefrei gestaltet, konsumfreie Aufenthaltsbereiche werden geschaffen und die Belastung durch Parksuch- und Durchgangsverkehr reduziert. Am Marienplatz als zentralem Verkehrsknotenpunkt werden Linienführungen angepasst und Nutzungskonflikte minimiert; zugleich wird die fußläufige Anbindung der Parkieranlagen optimiert.

Die Schussenaue wird gezielt als landschaftliches Rückgrat in Ost-West-Richtung weiterentwickelt. Durch Renaturierungsmaßnahmen, verbesserte Quermöglichkeiten und ergänzende Sport- und Freizeitangebote entsteht ein zusammenhängendes Naherholungsband mit hoher Aufenthaltsqualität. Insbesondere im Westen der Stadt sind zusätzliche freizeitbezogene Angebote als identitätsstiftende Treffpunkte vorgesehen.

An den Stadteingängen im Norden, Osten und Süden werden baulich-räumliche sowie freiraumplanerische Maßnahmen umgesetzt, um diese Bereiche als repräsentative Visitenkarten aufzuwerten. Entlang zentraler innerstädtischer Achsen werden Grünflächen qualifiziert und besser miteinander vernetzt.

Im Mobilitätsbereich werden konkrete Standorte für Park-and-Ride erweitert und mit Fahrradinfrastruktur ergänzt. Im Osten der Stadt entstehen zusätzliche Umsteigemöglichkeiten. Das Radwegenetz wird systematisch ausgebaut, wichtige Hauptrouten durchgängig gestaltet und mit überregionalen Radrouten verknüpft. Abstell- und Unterstellmöglichkeiten verbessern die Alltagstauglichkeit des Radverkehrs.

Im Veranstaltungsbereich ist außerhalb der Innenstadt die Entwicklung eines neuen, regional bedeutsamen Veranstaltungsortes mit besonderem Ambiente geplant. Damit soll die Altstadt entlastet werden. Zugleich werden kulturelle Angebote stärker vernetzt und überregionale Kooperationen ausgebaut, um Synergien zu schaffen und die Strahlkraft Ravensburgs als Kultur- und Tourismusstandort langfristig zu sichern.



## 2.4.2 Bauflächenausweisung in Ravensburg

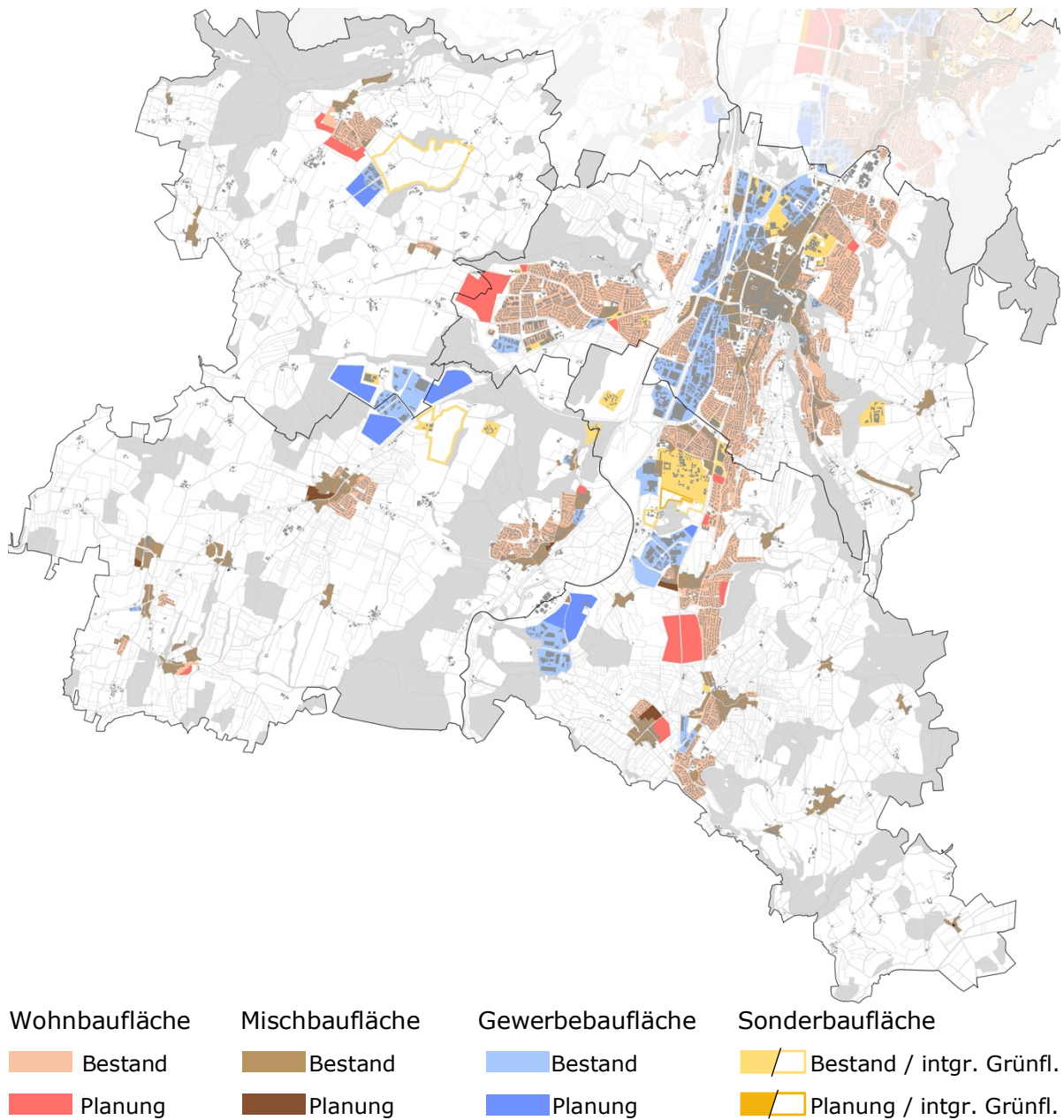


Abbildung 19: Bauflächenausweisung Ravensburg (eigene Darstellung)

Die Gemarkungsfläche von Ravensburg umfasst insgesamt 9.203 ha. Im Jahr 2023 betrug die Siedlungsfläche 1.508 ha, bei einer Bevölkerungszahl von 51.730 Einwohnern. Für die künftige Siedlungsentwicklung wird innerhalb der geplanten Wohn- und Mischbauflächen eine Mindestbruttowohndichte von 90 Einwohnern pro Hektar bzw. innerhalb der Flächen der geplanten regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkte eine Mindestbruttowohndichte von

95 Einwohnern pro Hektar angesetzt, um eine flächensparende und nachhaltige Nutzung des Raumes zu gewährleisten und eine angemessene bauliche Verdichtung sicherzustellen. Dies entspricht auch der Zielvorgabe des Regionalplanes.

Die detaillierte Darstellung, Bewertung und Bilanzierung der einzelnen Flächen ist in gesonderten Unterlagen enthalten (siehe Anlagen 4-1. bis 4-3. zur vorliegenden Begründung).

#### 2.4.2.1 Bauflächenausweisung für Wohn- und Mischnutzung

Für das Jahr 2040 wird für Ravensburg auf Grundlage der Obere Variante des GEWOS-Gutachtens eine Einwohnerzahl von 56.760 Einwohnern prognostiziert (siehe Abschnitt A6-1.). Aus dem Zuwachs von 5.030 Einwohnern sowie aus dem ebenfalls zu berücksichtigenden Flächenbedarf der vorhandenen Bevölkerung aufgrund der Verringerung der Haushaltsgrößen ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 81,81 ha. Für den Vorentwurf des FNPs ist eine Flexibilitätsreserve von zehn Prozent des ermittelten Bedarfs bis zum Jahr 2040 vorgesehen, was einer Mehrausweisung von 8,18 ha entspricht. Zur Deckung dieses Bedarfs werden Wohn- und Mischbauflächen herangezogen, die sich auf die Kernstadt und die Ortschaften entsprechend den jeweiligen städtischen und regionalplanerischen Zielvorgaben verteilen.

In der Kernstadt konzentriert sich die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen auf das Gebiet

- Erweiterung Weststadt (Regionaler Schwerpunkt).

Die Weststadt hat sich seit Mitte des 20. Jahrhunderts als bedeutender Ravensburger Wohnstandort mit den dazugehörigen Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen entwickelt. Sie befindet sich auf der Zwischenterrasse oberhalb des Westhanges, der das Schussental in Höhe der Kernstadt begrenzt. Ihre Lage bietet topografie-, infrastruktur- und erschließungsbezogen sehr gute Voraussetzungen für eine großflächige Weiterentwicklung in westliche Richtung. Die Erweiterung der Weststadt ist als regionaler Schwerpunkt für Wohnungsbau eingestuft und besitzt eine besondere Bedeutung für eine bedarfsgerechte und städtebaulich geordnete Entwicklung für die Stadt Ravensburg.

Hinzu kommen in der Kernstadt geplante einzelne Arrondierungen bestehender Wohngebiete in den Bereichen

- Am Westfriedhof,
- Galgenhalde West,
- Andermannsberg.

In diesen bereits von bestehender Wohnnutzung geprägten Bereichen sollen weitere neue Wohnbauflächen zur Komplettierung bereitgestellt werden.

In der Ravensburger Ortschaft Eschach konzentriert sich die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen auf die Gebiete

- Sickenried (Regionaler Schwerpunkt),
- Untereschach Ost.

Die Fortführung der wohnbaulichen Entwicklung von Sickenried ist als regionaler Schwerpunkt für Wohnungsbau eingestuft und besitzt damit ebenfalls eine besondere Bedeutung für eine bedarfsgerechte und städtebaulich geordnete Entwicklung für die Stadt Ravensburg. Mit der Fertigstellung der B30 neu sowie der Rückstufung der Friedrichshafener Straße (Bundesstraße 30 alt) als Gemeindestraße und damit der Herausnahme des überörtlichen Durchgangsverkehrs ist an diesem Ort eine wichtige Voraussetzung für die Schaffung eines neuen städtischen Wohnquartiers entstanden. Hinzu kommen die Nähe zu den Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in Oberhofen und die städtebauliche Chance, einen neuen identitätsprägenden Ort aufzubauen, von dem auch die bestehenden Wohnsiedlungen in Sickenried profitieren können.

Von besonderer Bedeutung ist die Berücksichtigung der den Wohnbauschwerpunkt Sickenried begrenzenden Gewässerstrukturen, die als regionale Freihaltflächen und grüne Achsen aus dem Leitbild den Siedlungsraum nördlich und südlich gliedern sowie den Übergang zum westlichen Erlebnisraum Schussen bilden.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung einer neuen gemeinsamen Mitte von Oberhofen, Obereschach und Untereschach wird eine ergänzende Wohnbaufläche in Untereschach vorgesehen.

Hinzu kommen in der Ortschaft Eschach geplante einzelne Arrondierungen bestehender Wohngebiete in den Bereichen

- Tettnanger Straße,
- Saumweg,
- Hüttenberger Weg.

In diesen bereits von bestehender Wohnnutzung geprägten Bereichen sollen weitere neue Wohnbauflächen ebenfalls zur Komplettierung bereitgestellt werden. In Teilen wurden hierfür bereits Bebauungspläne aufgestellt.

In der Ravensburger Ortschaft Schmalegg konzentriert sich die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen auf die Gebiete

- Erweiterung Weststadt (Regionaler Schwerpunkt),
- Brachwiese,
- Ortsmitte III.

Die bereits bei der Kernstadt genannte Erweiterung der Weststadt als regionaler Schwerpunkt für Wohnungsbau liegt in Teilen auf Schmalegger Gemarkung.

Für die wohnbauliche Entwicklung der Ortschaft Schmalegg selbst konzentrieren sich die geplanten Wohnbauflächen im Hauptort Schmalegg mit seinen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Sie führen bestehende Wohnnutzungen fort und arrondieren diese.

In der Ravensburger Ortschaft Taldorf konzentriert sich die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen auf die Gebiete

- Taldorf Süd,
- Oberzell Nordost.

Für die geplanten Wohnbauflächen wurden bereits Bebauungspläne aufgestellt. Sie weisen einen eher geringen Umfang auf und komplettieren ein bestehendes Wohngebiet mit einem zweiten Bauabschnitt bzw. dienen der Umnutzung von nicht mehr genutzten Sportflächen im integrierten Bestand.

Die geplante Entwicklung von Mischbauflächen konzentriert sich in Ravensburg auf die beiden Ortschaften Eschach und Taldorf und die dort liegenden Gebiete

- Abrundung Torkenweiler,
- Untereschach östliche St.-Georg-Straße,
- Bavendorf Ständlerweg.

Die geplante Mischbaufläche in Torkenweiler hat eine hohe städtebauliche Bedeutung. Ziel ist die städtebauliche Abrundung und neue Zusammenbindung

von Torkenweiler, nachdem die B30 verlegt und die Friedrichshafener Str. in ihrer Funktion zurückgestuft wurde. Mit der Fläche besteht die Chance, die beiden Teile von Torkenweiler, die bisher durch die B30 räumlich stark voneinander getrennt waren, wieder zusammenzuführen, die Unterführung zurückzubauen und nach Möglichkeit einen verbindenden neuen Dorfplatz zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll die geplante Mischbaufläche eine adäquate Möglichkeit zur baulichen Gestaltung dieser neuen Verbindung und Abrundung von Torkenweiler bieten. Die Fläche befindet sich im Randbereich der südlich angrenzenden regionalen Grünzäsur. Im FNP wird dafür bei der räumlichen Ausformung der regionalen Grünzäsur dem südlichen Hüttenbergbach deutlich mehr Raum gegeben. Dadurch kann die Grünzäsur besser mit den bestehenden Grünstrukturen und Ausgleichsflächen vernetzt werden. Die regionale Grünzäsur bleibt im FNP damit in der Summe gleich breit wie im Regionalplan, sie wird allerdings räumlich sinnfälliger ausgeformt. Dies wird auch deutlich, wenn man den geplanten Gewerbeschwerpunkt Erweiterung Mariatal mitbetrachtet, der den nördlichen Rand der regionalen Grünzäsur ohnehin noch knapper abgrenzen wird. Die geplanten Mischbauflächen in Untereschach und in Bavendorf dienen der Stärkung und Weiterentwicklung der Ortsmitten und der vorhandenen dörflichen Nutzungen. Mit dieser Zielsetzung sind ebenfalls kleine, die Ortsmitten abrundende Mischbauflächen in Oberzell und Alberskirch vorgesehen.

In der Kernstadt sind keine neuen Mischbauflächen geplant. Der Schwerpunkt liegt hier auf der Qualifizierung der gemischten Bestandstrukturen. Als wichtiger Baustein der Innenentwicklung ist das Areal der ehemaligen Maschinenfabrik Ravensburg zu nennen, das in der Baulückenanalyse entsprechend in die Kategorie I mit Steckbrief eingestuft ist.

Insgesamt können 50,87 ha in den regionalen Wohnungsbauschwerpunkten und 22,23 ha in weiteren kommunalen Wohnbauflächen untergebracht werden, auf Mischbauflächen entfallen 4,23 ha und 7,95 ha stehen in Baulücken zur Verfügung. Die aktuelle Flächenkulisse der Stadt Ravensburg deckt den in der Oberen Variante ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen, sie liegt allerdings mit 4,71 ha unter der im FNP-Vorentwurf angestrebten Flexibilitätsreserve von 8,18 ha (siehe Tabelle 12).

#### 2.4.2.2 Bauflächenausweisung für Gewerbenutzung

Das Gutachten des Büros Acocella ermittelt für die Stadt Ravensburg einen Bedarf an Gewerbebauflächen in Höhe von 91,9 ha bis zum Jahr 2040 (siehe Abschnitt A6-2.). Ergänzend hierzu wird eine Flexibilitätsreserve in Höhe von zehn Prozent des ermittelten Bedarfs vorgesehen, was weiteren 9,19 ha entspricht. Zur Deckung dieses Bedarfs werden GIFPRO-bedingt nur Gewerbebauflächen herangezogen.

Die geplante Entwicklung von Gewerbebauflächen konzentriert sich auf die Ortschaften Eschach, Schmalegg sowie Taldorf und dort auf die Gebiete

- Erweiterung Mariatal (Regionaler Schwerpunkt),
- Erweiterung Karrer (Regionaler Schwerpunkt),
- Erweiterung Erlen (Regionaler Schwerpunkt),
- Ganter Erweiterung West.

Die Standorte Mariatal, Karrer und Erlen sind bereits großflächig von Gewerbe geprägt. Sie besitzen für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Ravensburg eine sehr hohe Bedeutung und sollen großflächig erweitert werden. Die geplanten Erweiterungen aller drei Gewerbebestandorte sind überwiegend als regionale Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe eingestuft.

An allen drei Standorten gehen die geplanten neuen Gewerbebauflächen über die Abgrenzung der regionalen Schwerpunktfächen hinaus und beziehen weitere Flächen mit ein, die sich ebenfalls für die gewerbliche Entwicklung eignen. In diesem Zusammenhang ist auch die geplante Fläche Ganter Erweiterung West zu sehen, die die Entwicklung des Gewerbegebietes Erlen zusätzlich nach Westen fortsetzt. Aufgrund der benachbarten Biogasanlage Ganter kommt es auf einer Teilfläche zu Geruchsimmissionsbelastungen, die jedoch durch geeignete Nutzungen und bauliche Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beherrscht werden können.

Neben der Konzentration der gewerblichen Entwicklung der Stadt Ravensburg auf die großflächigen Gewerbebestandorte Mariatal, Karrer und Erlen wird in der Ortschaft Schmalegg eine Arrondierung des örtlichen Gewerbegebietes

- Okatreute

angestrebt. Die geplante Ergänzung soll dem örtlichen Bedarf dienen. Im FNP sind aktuell hierzu mehrere Teilflächen dargestellt, im weiteren Verlauf des

FNP-Verfahrens muss noch abschließend geprüft werden, welche Abschnitte für eine Entwicklung in Frage kommen.

Insgesamt entfallen 42,47 ha des Bedarfs auf die regionalen Schwerpunktf lächen, 30,66 ha auf weitere kommunale Gewerbebauflächen und 27,16 ha anteilig auf die Gewerbebauflächen im geplanten interkommunalen Gewerbegebiet Mittleres Schussental. In den bestehenden Gewerbegebieten stehen 0,80 ha Baulücken zur Verfügung (siehe Tabelle 13).

#### 2.4.2.3 Bauflächenausweisung für Sondernutzung

Die geplante Entwicklung von Sondernutzungen konzentriert sich auf die Ortschaft Eschach und dort auf das Gebiet

- Zentrum für Psychiatrie (ZfP).

Bei diesem Gebiet handelt es sich um die in Weißenau bestehenden medizinischen Einrichtungen mit psychiatrischem Fachkrankenhaus, die insbesondere Erweiterungsbedarf für den Therapiebereich im Freien haben. Zu diesem Zweck wird südlich des bestehenden Geländes eine geplante Sondernutzungsfläche für das Zentrum für Psychiatrie vorgesehen, die überwiegend als Freifläche nutzbar sein soll.

Der FNP enthält in Albertshofen zwei Sondernutzungsflächen für einen Solarpark zur Erzeugung von regenerativer Energie. Diese beiden Flächen sind Gegenstand der 75. FNP-Teiländerung und werden entsprechend dort behandelt, worauf an dieser Stelle verwiesen wird.

Darüber hinaus gibt es für bestehende Sondernutzungen in Ravensburg keinen flächenbezogenen Erweiterungsbedarf und somit keine weiteren geplanten Sondernutzungsflächen.

#### 2.4.3 Ausweisung von Gemeinbedarfs-, Grün- und sonstigen Flächen in Ravensburg

In der Kernstadt Ravensburg konzentrieren sich die geplanten Gemeinbedarfsflächen auf die Einrichtungen bzw. Vorhaben

- Neubau Edith-Stein-Schule,



- Neubau Kuppelnauschule,
- Kita Alfons-Maurer-Straße,
- Kultureinrichtung Angerstraße.

In den Ortschaften Eschach, Schmalegg und Taldorf gibt es neue Gemeinbedarfsflächen für die geplanten Einrichtungen bzw. Vorhaben

- Kita Saumweg in Weingartshof,
- Kita Ortsmitte in Schmalegg,
- Kita östlich Fugelstraße in Oberzell,
- Neubau Feuerwehr in Untereschach.

Mit der Entwicklung der beiden großflächigen regionalen Wohnungsbauschwerpunkte in der Weststadt und in Sickenried werden neue Kindergärten erforderlich. Diese neuen Gemeinbedarfseinrichtungen sollen räumlich in Bezug zu den geplanten Wohnungsbauschwerpunkten liegen, eine genaue Lage ist jedoch abhängig von der weiteren städtebaulichen Ausgestaltung der Gebiete und damit im FNP noch nicht genau bestimmbar. Aus diesem Grund werden in den beiden Wohnungsbauschwerpunkten nur die Gemeinbedarfssymbole für Kindergärten aufgenommen, jedoch keine Flächen abgegrenzt.

Für eine neue Schule besteht nach derzeitiger Einschätzung kein Bedarf.

In der Ortschaft Eschach sind geplante Grünflächen vorhanden. Sie dienen den neuen Vorhaben

- Sport-und Spielplatz Obereschach,
- Grüne Mitte Obereschach/Untereschach/Oberhofen.

Die Fläche für die Erweiterung der Sportplätze in Obereschach war im FNP bereits enthalten und wird jetzt verlagert. Anstelle einer östlichen sind künftig eine nördliche Erweiterung der Sportplätze und der Bau eines Spielplatzes vorgesehen. Die Ortsteile Obereschach, Untereschach und Oberhofen sollen künftig über eine zentrale grüne Mitte mit Spiel-, Sport- und Aufenthaltsfunktion verknüpft werden. Eine entsprechende Grünfläche ist hierfür westlich der Tettnannger Straße mit Anbindungen an die Grünstrukturen von Siechenbach und Schwarzach ausgewiesen.

Zudem ist in Oberhofen eine geplante Zeltwiese vorgesehen, der Bereich ist mit einem entsprechenden Symbol gekennzeichnet.



## 2.5 Weingarten

### 2.5.1 Entwicklungsziele der Stadt Weingarten

Die Stadt Weingarten hat bereits 2016 die beiden strategischen Oberziele „Qualitäten stärken“ und „Wachstum ermöglichen“ beschlossen. Sie bilden die Grundlage für alle Planungen und Projekte und definieren die Eckpunkte einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Stärkung des Stadtzentrums, der Wohnquartiere sowie der Grün- und Wasserflächen hat dabei besondere Bedeutung. Fuß- und Radverkehr sollen künftig oberste Priorität genießen, um Weingarten als „Stadt der kurzen Wege“ erlebbar zu machen.

Die allgemeinen Ziele der Gemeinde bestehen darin, lebendige Quartiere und zentrale Treffpunkte zu fördern, Weingarten als Hochschulstadt zu profilieren und seine Funktion als innovativer, zukunftsfähiger Wirtschaftsstandort zu sichern. Wachstum soll verträglich, qualitativ hochwertig und flächensparend erfolgen, wobei Innen- und Bestandsentwicklung Vorrang hat. Außenentwicklungen erfolgen schrittweise, bedarfsgerecht und in enger Abstimmung mit Klimaschutz, Klimaanpassung sowie dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums für alle. Für den Tourismus ist ein abgestimmtes Marketing- und Tourismuskonzept vorgesehen, das bekannte Magneten wie die Basilika oder den Blutritt stärkt und weniger bekannte Angebote ausbaut. Besonders der Naturraum östlich von Weingarten mit Nessenreben und Haslach-Lauratal bietet Potenziale für Rad- und Wandertourismus, Naturerlebnisse und familienfreundliche Freizeitangebote. Dafür sollen Übernachtungs- und Gastronomieangebote erweitert sowie die Erreichbarkeit mit Rad, zu Fuß und ÖPNV verbessert werden, insbesondere in den Höhenlagen.

Die Wohnstandortentwicklung konzentriert sich auf die Quartiers- und Innenentwicklung. Bestandsflächen werden durch Aufstockungen, Anbauten und Baulücken aktiviert, generationengerechte Angebote für Senioren und Familien geschaffen und Treffpunkte gut erreichbar gestaltet. Übergeordnete Bedarfe werden durch schrittweise Neubauflächen, vorrangig am westlichen Ortsrand, abgedeckt. Dort sind Bahnhof, Schulzentrum, Innenstadt und Campus gut mit dem Rad erreichbar, die Entwicklung erfolgt von innen nach außen.

Wirtschaftliches Wachstum wird durch Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen am nördlichen und westlichen Ortsrand unterstützt. Dort sollen störende Betriebe verlagert, bestehende Betriebe verdichtet und neue, flächensparende, zukunftsfähige Branchen angesiedelt werden. Gewerbeflächen werden direkt an die B30 angebunden, die Rad- und Busanbindung verbessert und Ortsränder gestalterisch aufgewertet.

Weingarten nutzt seine kompakte Stadtstruktur, um eine Stadt der kurzen Wege zu werden. Ein sicheres, attraktives Fuß- und Radwegenetz verbindet Quartiere, Innenstadt, Schulzentrum, Campus und Freizeitorte. Besonders in den Höhenlagen, am Welfencampus und im Freizeitschwerpunkt Nessenreben besteht Handlungsbedarf. Barrieren durch Hauptverkehrsstraßen werden reduziert, Grün- und Freiräume gesichert, vernetzt und aufgewertet. Hochwertiges Stadtgrün wird integraler Bestandteil neuer Quartiere sowie Parks und Grünanlagen als Treffpunkte und Erholungsorte dienen werden. Für wenig genutzte Flächen wird geprüft, inwieweit Teilbebauung und Grünintegration möglich ist. Der Natur- und Artenschutz haben dabei hohe Priorität. Biotope werden gesichert und vernetzt, Tabuflächen erhalten, nicht geschützte Flächen gepflegt und öffentliche sowie private Grünflächen ökologisch aufgewertet. Für Wasser, Klima und Luft gilt die naturnahe Gewässerentwicklung, der Erhalt der Wälder und die Sicherung des Schussentalraums als bedeutende Kalt- und Frischluftentstehungszone.

Konkrete Ziele für einzelne Orte und Quartiere umfassen:

- Am Martinsberg soll die Basilika als Treffpunkt für Anwohner, Studierende und Touristen gestärkt werden. Grünflächen, Aussichtspunkte, Gastronomie und Erholung werden ausgebaut, Bildungseinrichtungen wie Hochschule, Akademie und Schule profiliert.
- Barrierearme Wege verbinden Altstadt, Welfencampus und Quartiere, ergänzt durch Beschilderung und Öffentlichkeitsarbeit in Kooperation mit Kirche, Stadtmarketing, Pädagogischer Hochschule und Schule am Martinsberg.
- Die Innenstadt wird durch Altstadtflair, kurze Wege, Vielfalt und Aufenthaltsqualität gestärkt.

- Plätze wie Münsterplatz und Martinshöfe werden belebt, die Abt-Hyller-Straße verkehrsberuhigt, begleitet von einem Mobilitätskonzept im Dialog mit Anliegern.
- Der Welfencampus wird als Hochschulstandort ausgebaut, mit hochwertiger Campusgestaltung, Treffpunkten, Erholungsflächen und Gästehäusern.
- Die Landschaftsachse zum Campus mit Mensapark und Sportflächen wird gestärkt, Rad- und Busanbindungen sowie Pedelec-Stationen verbessert, Kfz-Stellplätze neu geordnet.
- Der Stadtboulevard entlang der Waldseer Straße wird mit Radschnellwegen, Grünflächen, Freizeitangeboten und Rückbau von Kfz-Spuren aufgewertet.
- Am Charlottenplatz entstehen neue Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten, der Busknoten wird umgestaltet. Grundlage bildet ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb.
- Schulzentrum und Festplatz werden modernisiert, Schulwege gesichert, Freiräume geöffnet und Jugendtreffs ausgebaut. Eine Verlagerung des Festplatzes wird geprüft sowie Landschaftsachsen und Blutrtrittweg berücksichtigt.
- Der Bahnhof Weingarten-Berg wird zum Mobilitätsknoten für den Umweltverbund entwickelt, mit erhöhtem Zugtakt, Pedelec-Leihstationen, Ladeinfrastruktur, Radhaus und optimierten Fuß- und Radwegen.
- Quartiersmitten wie Untere Breite, Oberstadt, Burach und Güterbahnhof werden durch neue Wohnangebote, Nahversorgung, generationengerechte Treffpunkte, Öffnung von Landschaftsachsen und Neubauten aufgewertet. Die Quartiersentwicklung erfolgt im Dialog mit lokalen Akteuren.
- Das Lindenhofstadion wird zum regionalen Sportzentrum mit Angeboten für Schulsport und Vereine ausgebaut, begleitet von Machbarkeitsstudien und Masterplänen.
- Nessenreben und Haslach-Lauratal werden als Naherholungs- und Tourismusstandorte mit Naturerlebnis, Wasserzugang, Outdoor-Sport und Gastronomie entwickelt – in enger Abstimmung mit dem Umweltschutz.

Diese Entwicklungsthemen stehen auch im Mittelpunkt des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Weingarten 2040 (ISEK 2040), das die Stadt seit 2018 im intensiven Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern, Fachleuten und dem Gemeinderat erarbeitet hat. Mit einem integrierten Masterplan und einem strategischen Handlungskonzept formuliert das ISEK einen Leitfaden für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Weingarten bis 2040.

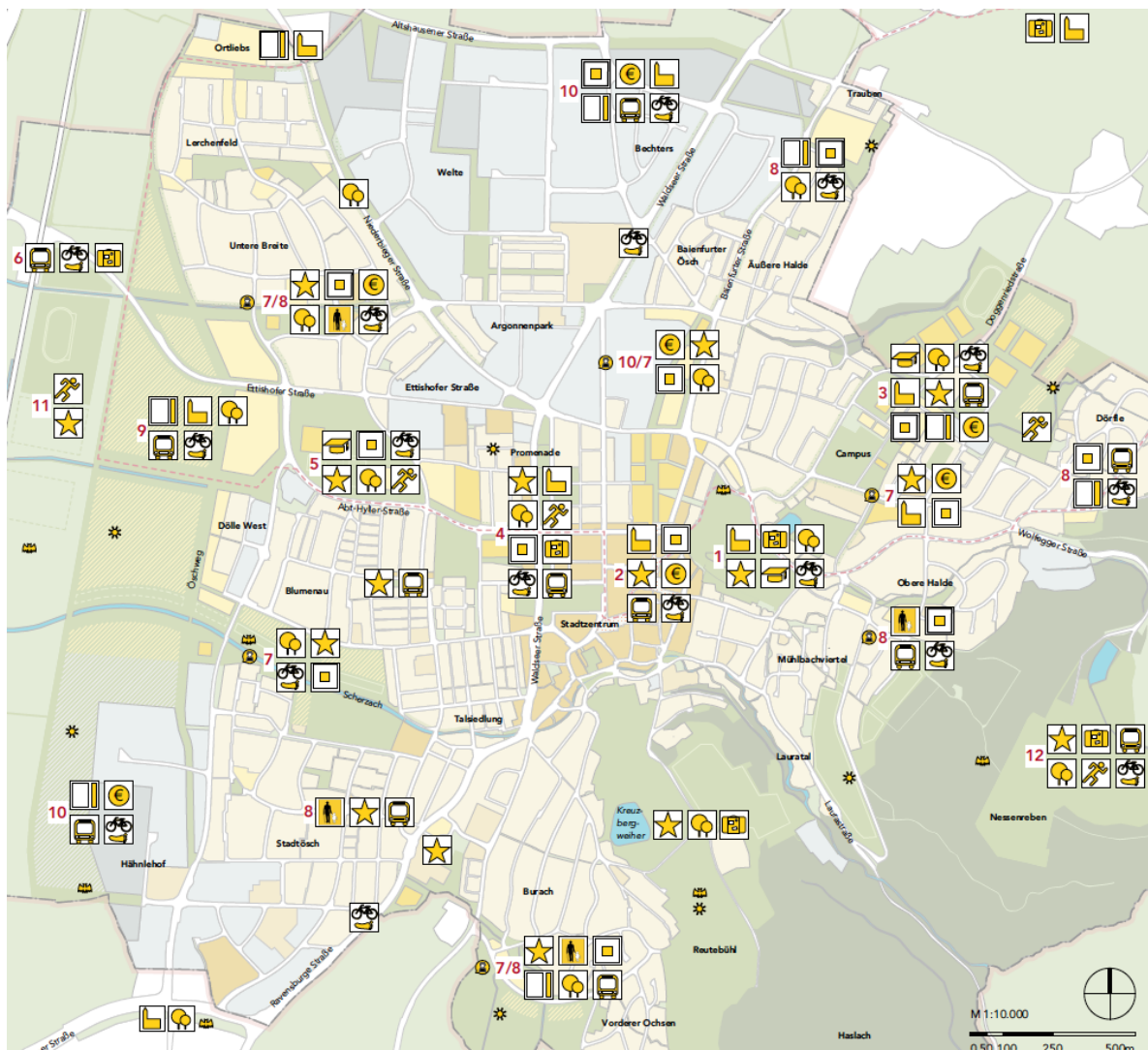


Abbildung 20: ISEK Weingarten 2040 Handlungskonzept (Quelle: ISEK Weingarten)

#### Handlungsfelder

- Ausbau Treffpunkte/ zentrale Orte
- Aktivierung Potenziale im Bestand
- Förderung Generationenwechsel
- Aufwertung Grünstrukturen
- Siedlungserweiterung
- Gestaltung identitätsprägender Orte
- Ausbau Bildungsstandorte
- Profilierung Gewerbestandorte

- Ausbau Tourismus
- Stärkung Freizeit + Sport
- Entwicklung Wegeachsen
- Ausbau ÖPNV

#### Besondere Herausforderungen

- Klimasensible Bereiche
- Umweltbelange besonders beachten
- Quartiersdialog initiieren

1 Martinsberg: Wahrzeichen + Bildung 2 Innenstadt: Treffpunkt + Handel 3 Welfencampus 4 Stadtboulevard: Mobilität + Freizeit 5 Schulzentrum + Festplatz 6 Regionalbahnhof Weingarten-berg 7 Quartiersmitten 8 Qualifizierung der Wohnquartiere 9 Regionaler Wohnungsbauschwerpunkt 10 Profilierung der Gewerbestandorte 11 Sportzentrum Weingarten 12 Nessenreben/Haslach-Lauratal

## 2.5.2 Bauflächenausweisung in Weingarten

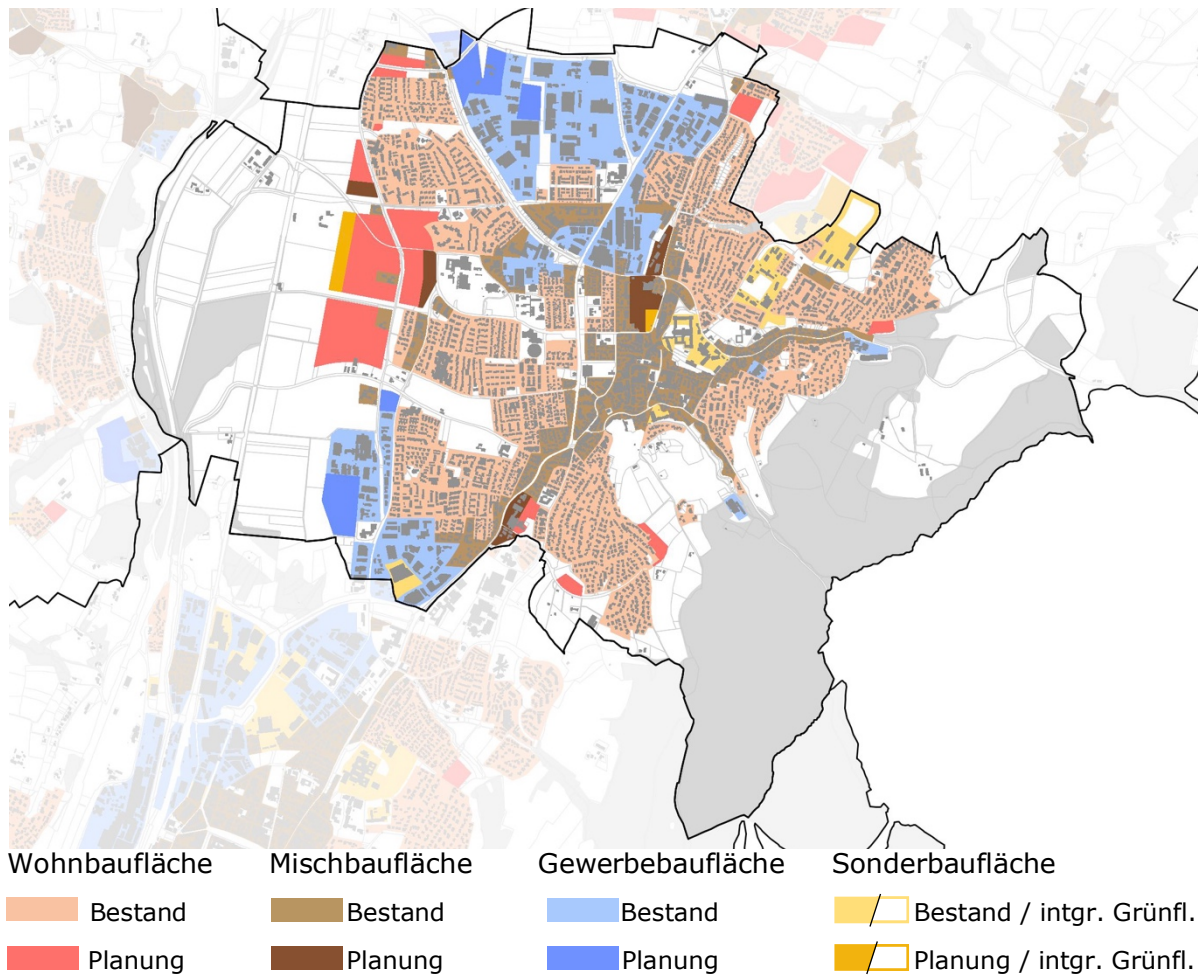


Abbildung 21: Bauflächenausweisung Weingarten (eigene Darstellung)

Die Gemarkungsfläche von Weingarten umfasst insgesamt 1.210 ha. Im Jahr 2023 betrug die Siedlungsfläche 513 ha, bei einer Bevölkerungszahl von 26.040 Einwohnern. Für die künftige Siedlungsentwicklung wird innerhalb der geplanten Wohn- und Mischbauflächen eine Mindestbruttowohndichte von 90 Einwohnern pro Hektar bzw. innerhalb der Flächen des geplanten regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunktes eine Mindestbruttowohndichte von 95 Einwohnern pro Hektar angesetzt, um eine flächensparende und nachhaltige Nutzung des Raumes zu gewährleisten und eine angemessene bauliche Verdichtung sicherzustellen. Dies entspricht auch der Zielvorgabe des Regionalplanes.

Die detaillierte Darstellung, Bewertung und Bilanzierung der einzelnen Flächen ist in gesonderten Unterlagen enthalten (siehe Anlagen 4-1. bis 4-3. zur vorliegenden Begründung).



#### 2.5.2.1 Bauflächenausweisung für Wohn- und Mischnutzung

Für das Jahr 2040 wird für Weingarten auf Grundlage der Obere Variante des GEWOS-Gutachtens eine Einwohnerzahl von 28.460 Einwohnern prognostiziert (siehe Abschnitt A6-1.). Aus dem Zuwachs von 2.420 Einwohnern sowie aus dem ebenfalls zu berücksichtigenden Flächenbedarf der vorhandenen Bevölkerung aufgrund der Verringerung der Haushaltsgrößen ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 39,46 ha. Für den Vorentwurf des FNPs ist eine Flexibilitätsreserve von zehn Prozent des ermittelten Bedarfs bis zum Jahr 2040 vorgesehen, was einer Mehrausweisung von 3,95 ha entspricht. Zur Deckung dieses Bedarfs werden Wohn- und Mischbauflächen herangezogen.

Die Stadt Weingarten verfügt nur auf ihrer westlichen Seite über größere bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Im Norden, Osten und Süden der Stadt grenzen die bebauten Siedlungsbereiche von Baienfurt bzw. Ravensburg oder regionale Freihaltebereiche direkt an die bebaute Ortslage von Weingarten an, so dass nur noch einzelne kleine Entwicklungsflächen vorhanden sind.

In Weingarten konzentriert sich die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen deshalb auf das Gebiet

- Riedhof (Regionaler Schwerpunkt).

Der Bereich Riedhof befindet sich im Westen der Stadt Weingarten, ist als regionaler Schwerpunkt für Wohnungsbau eingestuft und besitzt eine besondere Bedeutung für eine bedarfsgerechte und städtebaulich geordnete Entwicklung für die Stadt Weingarten. Die im Bereich Riedhof geplanten Wohnbauflächen schließen an die bestehenden Wohngebiete Untere Breite und Dölle an und führen diese über den Öschweg und die dortigen Höfe Schmidhof, Wiesenhof und Riedhof weiter nach Westen bis zum Sportpark Lindenhof fort. Der Sportpark Lindenhof liegt bereits im regionalen Grünzug, der den regionalen Wohnungsbau-schwerpunkt Riedhof westlich begrenzt. Die geplanten Wohnbauflächen werden in dieser Form aus dem ISEK Weingarten übernommen. Sie sollen möglichst erst nach Ausschöpfen aller anderen Wohnbauflächenpotenziale und dann schrittweise vom heutigen Siedlungsrand in Richtung Schussen entwickelt werden. Voraussetzung für die bauliche Entwicklung im Bereich Riedhof ist die Verlegung der Wegeführung für den traditionellen Blutritt vom Öschweg an den westlichen Siedlungsrand

Hinzu kommen geplante einzelne Arrondierungen bestehender Wohngebiete in den Bereichen

- Untere Breite West II,
- Ortliebs,
- Äußere Halde Nord,
- Köpfinger Straße/Am oberen Bürgerholz,
- Reutebühl,
- Ochsen II.
- 14 Nothelfer/Moosbrugger Straße.

Diese geplanten Wohnbauflächen führen bestehende Wohngebiete fort oder komplettieren einseitig bebaute Wohnstraßen. In Teilen wurden hierfür bereits Bebauungspläne aufgestellt.

Die geplante Entwicklung von Mischbauflächen konzentriert sich in Weingarten auf die Gebiete

- Martinshöfe,
- Alter Güterbahnhof,
- 14 Nothelfer/Ravensburger Straße.

Der Schwerpunkt liegt in diesen Bereichen auf der baulichen Neuentwicklung innerhalb der gemischten Bestandstrukturen, die durch die Aufgabe vorheriger Nutzungen ermöglicht wird. Ziel ist ihre Qualifizierung als gemischte Stadt der kurzen Wege, die zusätzlich die Innenstadt und die umliegenden Quartiere städtebaulich stärken.

Weitere geplante Mischbauflächen befinden sich im Bereich des regionalen Wohnungsbauschwerpunktes

- Riedhof.

Diese Mischbauflächen dienen insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen dem Übergang zwischen Schulzentrum bzw. Sportpark und der geplanten Wohnnutzung.

Insgesamt können 28,98 ha in den regionalen Wohnungsbauschwerpunkten und 8,11 ha in weiteren kommunalen Wohnbauflächen untergebracht werden, auf Mischbauflächen entfallen 5,15 ha und 3,07 ha stehen in Baulücken zur Verfügung. Innerhalb der Flächenkulisse besteht in Weingarten über die Flexibilitätsreserve hinaus ein weiterer Überhang von 1,90 ha, der im weiteren FNP-Verfahren zusätzlich zu prüfen und reduzieren ist (siehe Tabelle 12).

### 2.5.2.2 Bauflächenausweisung für Gewerbenutzung

Das Gutachten des Büros Acocella ermittelt für die Stadt Weingarten einen Bedarf an Gewerbebauflächen in Höhe von 29,3 ha bis zum Jahr 2040 (siehe Abschnitt A6-2.). Ergänzend hierzu wird eine Flexibilitätsreserve in Höhe von zehn Prozent des ermittelten Bedarfs vorgesehen, was weiteren 2,93 ha entspricht. Zur Deckung dieses Bedarfs werden GIFPRO-bedingt nur Gewerbebauflächen herangezogen.

Die geplante Entwicklung von Gewerbebauflächen konzentriert sich auf die Gebiete

- Welte Nord,
- Hähnlehof.

Die Standorte Welte Nord und Hähnlehof sind bereits großflächig von Gewerbe geprägt. Sie besitzen für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Weingarten eine sehr hohe Bedeutung und sollen durch die geplanten Erweiterungen unter Beachtung der Verträglichkeit mit den Rahmenbedingungen im Umfeld weiter ausgeschöpft werden. In Teilen wurden hierfür bereits Bebauungspläne aufgestellt. Darüber hinaus ist eine räumliche Weiterentwicklung der beiden Gewerbestandorte nur noch begrenzt möglich und reicht nicht aus, den Bedarf von Weingarten zu decken.

Insgesamt entfallen 14,46 ha des Bedarfs auf die kommunale Gewerbebaufläche und 17,04 ha anteilig auf die Gewerbebauflächen im geplanten interkommunalen Gewerbegebiet Mittleres Schussental. In den bestehenden Gewerbegebieten stehen 0,73 ha Baulücken zur Verfügung (siehe Tabelle 13).

### 2.5.2.3 Bauflächenausweisung für Sondernutzung

Die Stadt Weingarten ist Standort der von den Welfen gegründeten ehemaligen Reichsabtei Weingarten, deren Klosterkirche St. Martin zu den größten Kirchenbauten im Barockstil nördlich der Alpen gehört und die derzeit unter anderem eine pädagogische Hochschule sowie ein katholisches Tagungshaus beherbergt. In Weingarten befindet sich auch die Hochschule Ravensburg-Weingarten, deren Hochschul-Campus an der Gemarkungsgrenze zu Baienfurt liegt und gemarkungsübergreifend ist. Die genannten Einrichtungen liegen in entsprechenden



bestehenden Sonderbauflächen, die für die weitere Entwicklung ausreichend bemessen sind.

Die geplante Entwicklung von Sondernutzungen konzentriert sich auf die Gebiete bzw. Vorhaben

- Großflächiger Einzelhandel Martinshöfe,
- Katastrophenschutz,
- Sportpark Lindenhof.

Für die nördlich des Stadtzentrums geplante Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel Martinshöfe wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt. Sie soll die Versorgungsfunktion der Innenstadt mit einem großflächigen Angebot ergänzen.

Für die geplante Sonderbaufläche Katastrophenschutz ist aktuell eine verbindliche Bauleitplanung durchgeführt worden, sie dient der Unterbringung von Einrichtungen für den Katastrophenschutz.

Die geplante Sonderbaufläche Sportpark Lindenhof ist zur Errichtung von sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden vorgesehen, die aufgrund der regionalen Beschränkungen im Sportpark Lindenhof selbst nicht möglich sind. Sie liegt außerhalb des regionalen Grünzuges und grenzt Stadion und Sportfelder vom Wohnungsbauschwerpunkt Riedhof ab. Mit der Schaffung dieser baulichen Zone für Sporthallen, Tribünen, mehrgeschossige Parkierungseinrichtungen etc. kann gleichzeitig die Wohnnutzung vom Sportpark Lindenhof abgeschirmt und ein potenzieller Lärmkonflikt vermieden bzw. entschärft werden.

### 2.5.3 Ausweisung von Gemeinbedarfs-, Grün- und sonstigen Flächen in Weingarten

In Weingarten ist außer der Gemeinbedarfsfläche für den Neubau vom

- Kindergarten Boschstraße
- keine weitere Gemeinbedarfsfläche geplant.

Die geplanten Grünflächen konzentrieren sich auf den

- Sportpark Lindenhof Süd und Nord.

Sie dienen der Erweiterung des Sportgeländes nach Norden, für die bereits ein Bebauungsplan vorliegt, sowie einer weiteren Erweiterung nach Süden.

## **A8 WEITERE SACHGEBIETE DER PLANUNG**

### **1. Verkehr**

Ein zentrales noch in Planung befindliches Vorhaben im Verkehrsbereich ist der sogenannte Molldietetunnel. Dieses Projekt stellt eine Variante möglicher Ortsumfahrungen der B32 dar und geht auf frühere Planungen aus dem Jahr 1998 zurück, die eine Weiterführung bis Staig vorsahen. Ziel des Vorhabens ist es, den Durchgangsverkehr in der Innenstadt von Ravensburg deutlich zu reduzieren und dadurch eine spürbare Entlastung für die Bevölkerung zu erreichen.

Das Regierungspräsidium Tübingen gab im Oktober 2019 die Planung der Ortsumgehung Ravensburg im Zuge der B32 in einer Pressemitteilung bekannt. Die Bundesstraße stellt eine wichtige überregionale Verbindung zwischen dem Schussental und dem württembergischen Allgäu sowie zur Bundesautobahn 96 dar. Derzeit verläuft sie noch durch die Ravensburger Innenstadt, was zu einer hohen Verkehrsbelastung führt. Durch die geplante Ortsumgehung mit dem Molldietetunnel soll eine neue Verbindung zwischen den Achsen B33 und B30 im Westen und Süden der Stadt sowie der B32 im Bereich Knollengraben geschaffen werden. Damit wird eine wichtige Lücke im Verkehrsnetz des nördlichen Bodenseeraums geschlossen.

Die bisherigen Planungen sehen vor, den Höhenzug Molldiete durch einen etwa zwei Kilometer langen Tunnel zu unterqueren. Aufgrund geänderter rechtlicher und fachlicher Rahmenbedingungen müssen jedoch sämtliche Unterlagen und Gutachten aktualisiert und neu bewertet werden. Der aktuelle Planungsstand umfasst daher umfangreiche Arbeitsschritte wie die Kartierung von Flora, Fauna und Biotopen, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie mit Raum- und Risikoanalyse sowie die Auswertung vorhandener geologischer Daten. Parallel dazu erfolgt die technische Straßenplanung, einschließlich der Anpassung früherer Varianten an aktuelle Regelwerke und der Untersuchung neuer Trassenoptionen im nördlichen und südlichen Planungsraum.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil ist die Verkehrsuntersuchung, in der verschiedene Planfälle berechnet und die verkehrlichen Auswirkungen unterschiedlicher Varianten gegenübergestellt werden. Dabei werden auch die Leistungsfähigkeiten ausgewählter Knotenpunkte analysiert. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen bilden die Grundlage für die weiteren Planungsschritte und die Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf Landes- und Bundesebene.

Ebenfalls im Rahmen der Verkehrsplanung des GMS wird der Radverkehr eigenständig in Kapitel 8.2 behandelt. Ein zentrales Element bildet dabei die Rad-schnellverbindung Baidt-Friedrichshafen RS9, die als hochwertige, überkommunale Achse das Plangebiet an das regionale und überregionale Radverkehrsnetz anbindet. Ergänzt wird dieses Netz durch die regionalen Radvorrangrouten des Gemeindeverbands.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die B30 neu bereits fertiggestellt wurde und somit kein weiterer Planungsbedarf besteht. Neben dem Molldietetunnel sind somit aktuell keine weiteren Infrastrukturprojekte von vergleichbarer Bedeutung vorgesehen.

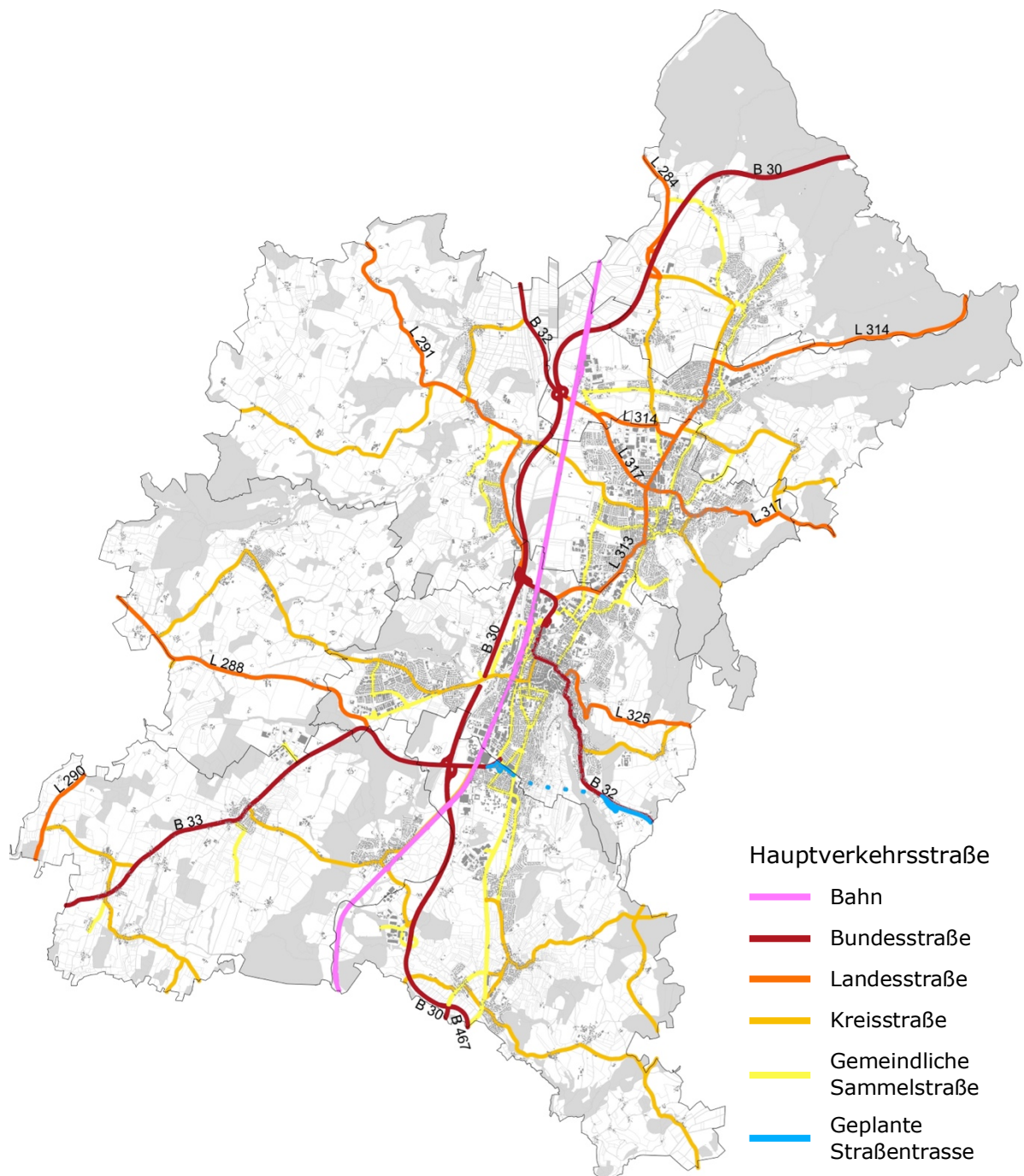


Abbildung 22: Hauptverkehrsstraßen GMS (eigene Darstellung)

## 2. Umweltplanzeichen

Im FNP 2040 werden Umweltthemen durch spezifische Umweltplanzeichen dargestellt. Grundlage hierfür bilden die gemeinsam mit den Verbandskommunen erarbeiteten Leitbilder des LPs und des FNPs. Vor dem Hintergrund, dass zunehmend Umweltaspekte in Flächennutzungsplänen berücksichtigen werden, besteht auch für den FNP 2040 der Anspruch und der Wunsch, entsprechende Inhalte aufzunehmen und damit ein zukunftsweisendes Planwerk zu schaffen. Durch die Ergänzung der bestehenden Planzeichen um Umweltplanzeichen wird eine integrale Betrachtungsweise aller wesentlichen flächenrelevanten Themen innerhalb eines einheitlichen Planwerks ermöglicht. Dies fördert den inhaltlichen Zusammenhang und unterstützt zugleich eine effiziente sowie transparente Planung.

Bei der Entscheidung zur Aufnahme zusätzlicher Umweltplanzeichen sind mehrere Aspekte zu berücksichtigen. Die Lesbarkeit des FNPs muss gewährleistet bleiben und nur rechtlich erforderliche Inhalte sind verbindlich in den Plan zu übernehmen. Zudem sind inhaltliche Doppelungen mit bestehenden Fachkonzepten zu vermeiden.

Im Zuge der Aktualisierung der Planzeichen werden Suchräume für Kompensationsmaßnahmen dargestellt, die als geeignete Kulissen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen. Diese Kulisse wird jedoch erst zum Entwurf des FNPs vorliegen, da hierfür ein entsprechendes Handlungsprogramm des LPs erforderlich ist. Zu den verpflichtenden Planzeichen zählen zudem Überflutungsflächen der hundertjährigen Hochwasserereignisse (HQ-100): da jedoch hierfür die Kulisse aus der Hochwassergefahrenkarte nicht mehr der aktuellen Situation entspricht, wird sie durch den Landkreis bis zur Offenlage des Entwurfs noch aktualisiert.

Ergänzend werden zudem neue Planzeichen eingeführt. Hierzu gehören Flächen für den Wasserrückhalt sowie übergeordnete multifunktionale Achsen.

## 2.1 Überflutungsflächen (HQ-100)

Die Datengrundlage für die Darstellung von Hochwasserbelangen im FNP bilden die Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg. Gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 5 Absatz 4a BauGB besteht die Verpflichtung, ausgewiesene Schutzbereiche nachrichtlich in den FNP zu übernehmen. Diese Darstellung erfolgt in egalisierter Form und dient der rechtssicheren Verankerung wasserwirtschaftlich relevanter Flächen.

In Bereichen eines hundertjährigen Hochwasserereignisses besteht ein grundsätzliches Bauverbot. Diese sogenannten HQ-100 Flächen sind von besonderer Bedeutung, da sie zentrale Räume für den Hochwasserschutz darstellen. In ihnen sollten gezielt Maßnahmen zur Reduzierung von Hochwasserrisiken sowie zum Wasserrückhalt umgesetzt werden.

Angesichts der zunehmenden Auswirkungen des Klimawandels, der zu einer Häufung und Intensivierung von Überschwemmungsereignissen führt, gewinnen diese Flächen zusätzlich an Relevanz. Eine vorausschauende planerische Berücksichtigung ist daher unerlässlich, um langfristig den Schutz von Siedlungsräumen und Infrastrukturen zu gewährleisten.

## 2.2 Suchräume für Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsflächen)

Die Darstellung von Suchräumen für Kompensationsmaßnahmen (auch Ausgleichsflächen genannt) im FNP basiert auf dem Handlungsprogramm des LPs für den GMS einschließlich der Biotopverbundsplanung. Die Erforderlichkeit dieser Darstellung ergibt sich aus § 5 Absatz 2a BauGB in Verbindung mit § 1a Absatz 3 BauGB. Ziel ist es, die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten und damit eine vorausschauende planerische Grundlage zu schaffen.

Im Zuge dessen werden gezielt Räume identifiziert, die ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die ökologische Aufwertung dieser Flächen führt zu positiven Wirkungen und steht zugleich in einem großräumigen sowie fachlich sinnvollen Zusammenhang. Dadurch wird sichergestellt, dass Maßnahmen nicht

isoliert umgesetzt werden, sondern einen Beitrag zu einem zusammenhängenden ökologischen Gefüge leisten.

Darüber hinaus geben die ausgewiesenen Suchräume den Kommunen wichtige Hinweise für ihr weiteres Handeln. Sie zeigen auf, in welchen Bereichen eine aktive Bodenpolitik oder der Abschluss von Verträgen mit Flächeneigentümern aus naturschutzfachlicher Sicht besonders zielführend sind. Auf diese Weise wird eine koordinierte und wirkungsvolle Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen unterstützt.

### 2.3 Übergeordnete multifunktionale Achsen

Zur räumlichen Konkretisierung wurde das Umweltplanzeichen „Übergeordnete Multifunktionale Achsen“ entwickelt (siehe Abbildung 23 und Anlage 5–1. zur vorliegenden Begründung). Diese vernetzenden linearen Räume erstrecken sich über Siedlungs- und Landschaftsbereiche und bündeln unterschiedliche Funktionen.

Das Planzeichen ist nicht parzellenscharf und stellt eine übergeordnete Zielaussage dar. Räumliche Abweichungen sind im Rahmen der Abwägung mit bestehenden Nutzungen möglich und teilweise erforderlich.

Im Sinne der Darstellungsfunktion des FNPs beschränken sich die übergeordneten Multifunktionalen Achsen auf die Grundzüge der Planung. Weiterführende fachliche Konkretisierungen erfolgen in einer ergänzenden Fachkulisse in Form eines Beiplans (siehe Anlage 5–1. zur vorliegenden Begründung). Die konkrete Ausgestaltung wird in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Den Achsen im GMS sind vielfältige Funktionen zugeordnet, die ökologische und auch städtebauliche Aspekte integrieren. Auf ökologischer Ebene basieren die Festlegungen unter anderem auf Datengrundlagen wie dem Freiflächenentwicklungskonzept (FEK), dem landschaftsplanerischen Leitbild sowie dem Biotopverbundkonzept.

Ziel ist insbesondere die Förderung der blauen Infrastruktur, etwa durch die Entwicklung naturnaher Fließgewässerdynamiken, die Verbesserung von Retentionsräumen, den Hochwasserschutz sowie klimatische Kühlungseffekte. Ergänzend wird der Biotopverbund gestärkt, um Lebensräume zu sichern und die Biodiversität nachhaltig zu fördern. Auch die grüne Infrastruktur wird gezielt weiterentwickelt, um Beiträge zur Klimaanpassung zu leisten, innerstädtische Lebensräume aufzuwerten, das Stadtbild zu verbessern und Naherholungsmöglichkeiten zu schaffen.

Darüber hinaus werden städtebauliche Belange berücksichtigt, die sich auf Datengrundlagen wie integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEKs), das FEK, Flächenkulissen, Leitbilder sowie Siedlungsstrukturanalysen stützen. In diesem Zusammenhang spielen insbesondere die Entwicklung von Wegeverbindungen und die Steigerung der Aufenthaltsqualität eine zentrale Rolle, sowohl im Hinblick auf die Naherholung als auch auf eine nachhaltige Mobilität und ein attraktives Stadtbild. Ergänzend werden Hauptradrouten integriert, die auch der Anbindung neuer Bauflächen dienen. Bedeutende Routen wie der Jakobsweg oder der Blutritt werden ebenfalls berücksichtigt, um touristische Potenziale zu stärken, die Naherholung zu fördern und kulturelle Güter langfristig zu sichern. Die übergeordneten Multifunktionalen Achsen werden für jede Kommune ausführlich abschnittsweise in einer gesonderten Dokumentation erläutert (siehe Anlage 5–1. zur vorliegenden Begründung).



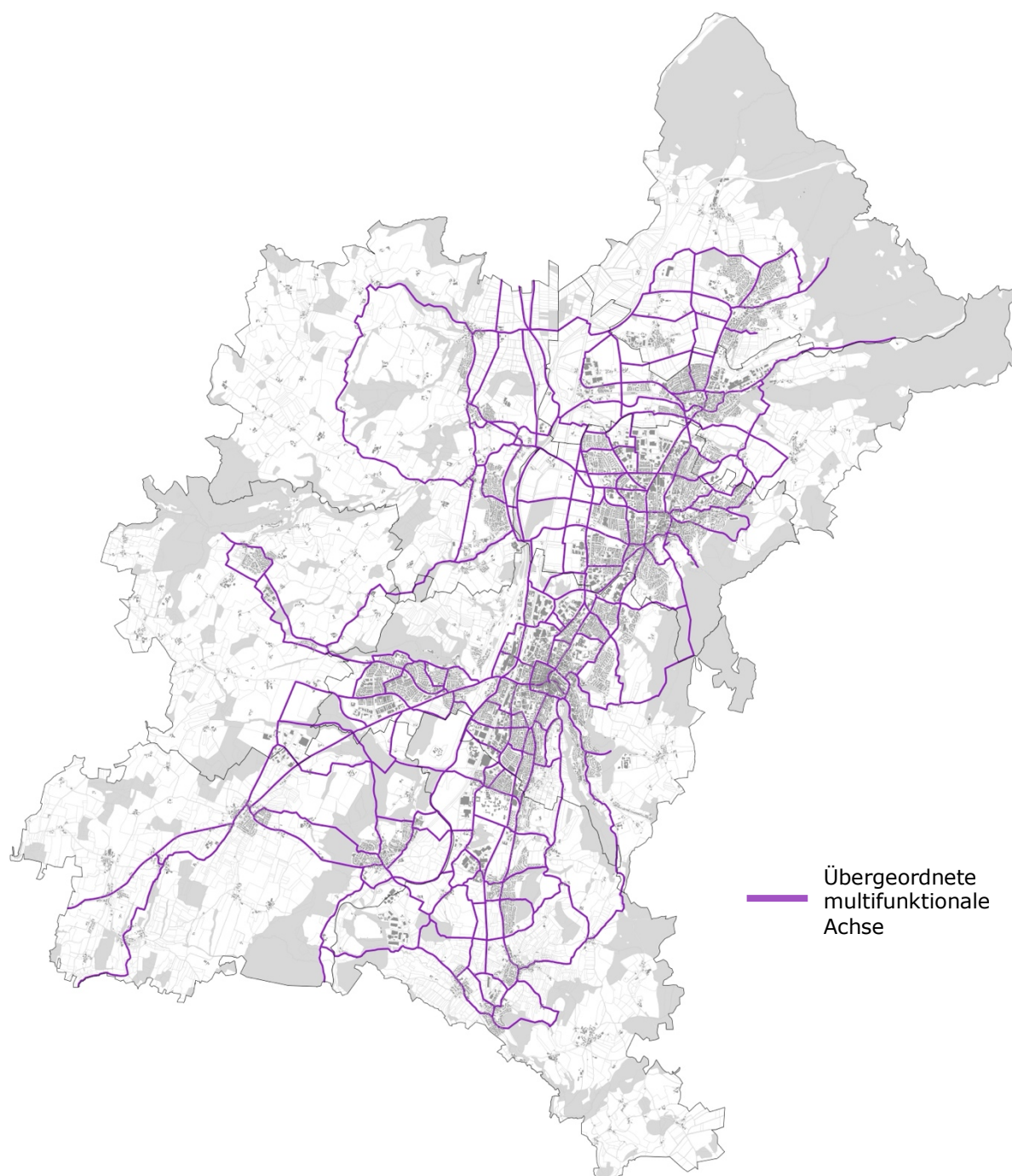


Abbildung 23: Übergeordnete Multifunktionale Achsen GMS (eigene Darstellung)

## 2.4 Schwerpunktgebiete für den Wasserrückhalt

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der natürlichen Wasserrückhaltefunktion der Landschaft sowie zur Förderung wassergebundener Lebensräume wird im FNP das Umweltplanzeichen „Schwerpunktgebiet für den Wasserrückhalt“ eingeführt (siehe Abbildung 24 und Anlage 5–2. zur vorliegenden Begründung). Wasserrückhalt bezeichnet dabei Maßnahmen und räumliche Strategien, die darauf abzielen, Niederschlagswasser möglichst lange in der Landschaft zu halten, den natürlichen Wasserhaushalt zu stabilisieren und Abflussspitzen zu mindern. Die gekennzeichneten Flächen verfügen über ein hohes Potenzial zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts und befinden sich überwiegend in naturräumlich tief liegenden Bereichen mit besonderer Eignung für Wasserrückhalt, Wiedervernässung oder Biotopvernetzung.

Die Abgrenzung der Schwerpunktgebiete basiert auf einer fachlichen Datengrundlage, die unter anderem feuchtegeprägte Böden, HQ-extrem-Bereiche, Potenzialflächen für Wiedervernässung und Retention, Elemente des Biotopverbunds feuchter Anspruchstypen sowie (historische) Moore und Weiher umfasst. Ziel ist es, den Wasserrückhalt in der Landschaft insgesamt zu erhöhen, Überschwemmungsrisiken zu mindern und gleichzeitig Synergien mit dem Naturschutz zu nutzen – insbesondere durch die Schaffung und Sicherung von Lebensräumen für gefährdete Arten. Entsprechend sollen diesen Gebieten in künftigen Planungen besondere Beachtung zukommen und wasserbezogene Maßnahmen gezielt ermöglicht werden. Innerhalb der Schwerpunktgebiete sollen vorrangig Maßnahmen des natürlichen Wasserrückhalts umgesetzt werden. In Einzelfällen, beispielsweise in HQ-extrem-Gebieten entlang von Fließgewässern, können auch technische Maßnahmen in Betracht gezogen werden.

Im Sinne des FNPs beschränkt sich die Darstellung auf die Grundzüge der Planung; weitergehende fachliche Differenzierungen erfolgen über eine ergänzende Fachkulisse in Form eines Beiplans (siehe Anlage 5–2. zur vorliegenden Begründung). Das Umweltplanzeichen stellt keine verbindliche Nutzungsfestsetzung dar, sondern formuliert eine planerische Zielaussage.

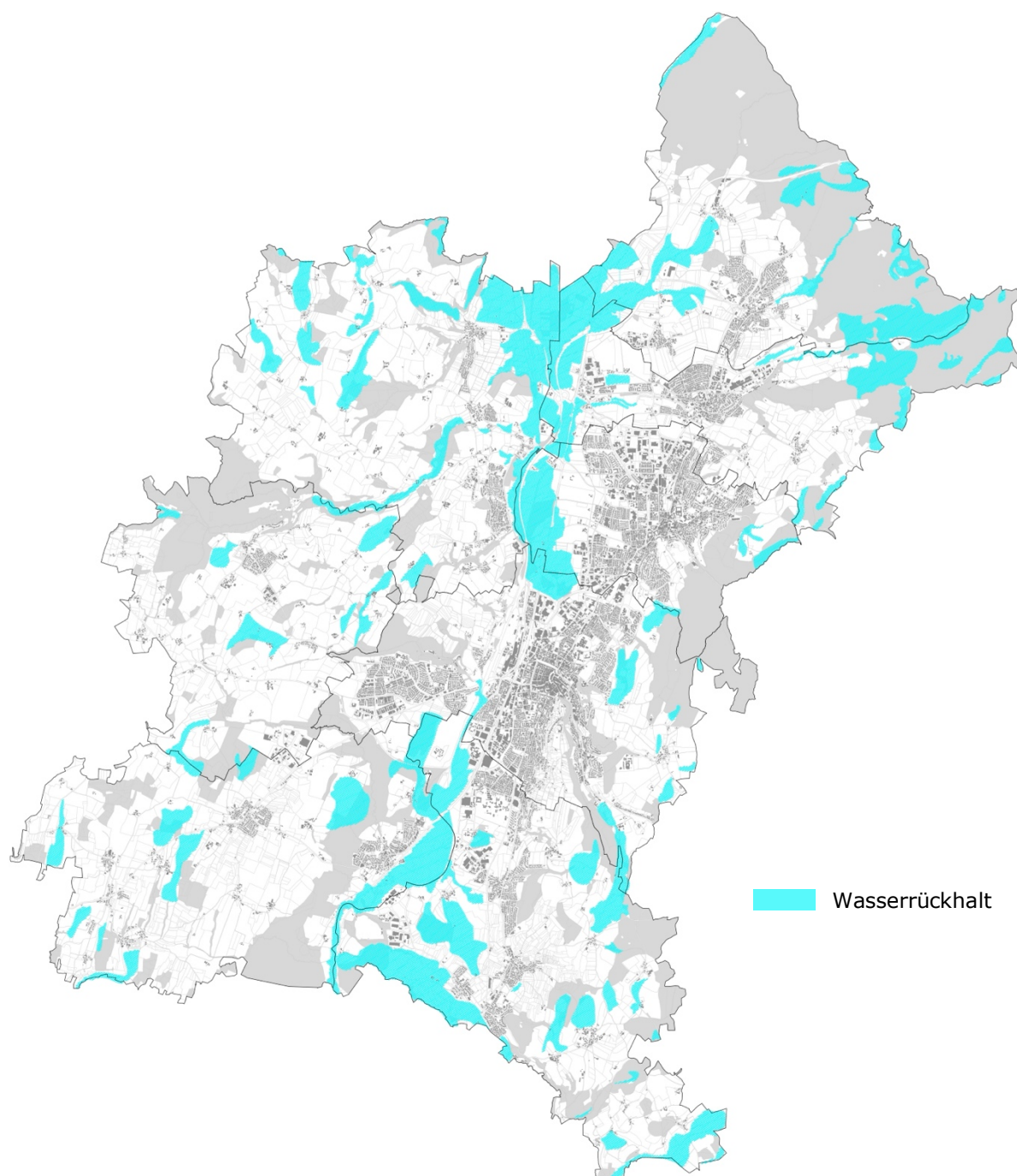


Abbildung 24: Wasserrückhalteflächen GMS (eigene Darstellung)

### 3. Land- und Forstwirtschaft

#### 3.1 Landwirtschaft

##### ***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zu Bestand und Planung erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

#### 3.2 Forstwirtschaft

##### ***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zu Bestand und Planung erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

### 4. Ver- und Entsorgung

#### 4.1 Wasserversorgung

##### ***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen in Verbindung mit einer Aktualisierung im Bereich des leitungsgebundenen Bestands durch eine Abfrage bei den Ver- und Entsorgungsträgern im Jahr 2018. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zur Planung der Ver- und Entsorgung erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

#### 4.2 Abwasserbeseitigung

##### ***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen in Verbindung mit einer Aktualisierung im Bereich des leitungsgebundenen Bestands durch eine Abfrage bei den Ver- und Entsorgungsträgern im Jahr 2018. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zur Planung der Ver- und Entsorgung erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

#### 4.3 Elektrizitätsversorgung

##### ***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen in Verbindung mit einer Aktualisierung im Bereich des leitungsgebundenen Bestands durch eine Abfrage bei den Ver- und Entsorgungsträgern im Jahr 2018. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zur Planung der Ver- und Entsorgung erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

#### 4.4 Gasversorgung

##### ***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen in Verbindung mit einer Aktualisierung im Bereich des leitungsgebundenen Bestands durch eine Abfrage bei den Ver- und Entsorgungsträgern im Jahr 2018. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zur Planung der Ver- und Entsorgung erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

#### 4.5 Abfallentsorgung

***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zu Bestand und Planung erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*

#### 4.6 Immissionsschutz

***Ermittlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

*In der Planzeichnung zum FNP-Vorentwurf wurden die Daten aus dem rechtswirksamen FNP herangezogen. Weitere Aktualisierungen und Erläuterungen zu Bestand und Planung erfolgen erst zur Entwurfsfassung.*





Gemeindeverband  
Mittleres  
Schussental

**Christian Storch**

Flächennutzungsplanung

Gemeindeverband  
Mittleres Schussental  
Salamanderweg 22  
88212 Ravensburg

Telefon (0751) 82-3160  
[christian.storch@ravensburg.de](mailto:christian.storch@ravensburg.de)  
[www.gmschussental.de](http://www.gmschussental.de)