Gemeindeverband Mittleres Schussental
Neuaufstellung FNP 2040

Vorentwurf
Begründung Teil A

Anlage 1 zur Begründung Teil A
Ausführliches Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Städtebauliche Analyse / Bestandserhebung

1. Analyse Infrastruktur (KRISCHPARTNER, 4.6.2024)
   - Hinweise zur Erhebung der Infrastruktur
   - Einzeldarstellung der Kommunen – Lagepläne:
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur Baienfurt
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur Baindt
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur Berg Nord
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur Berg Süd
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur RV Eschach Nord
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur RV Eschach Süd
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur RV Kernstadt Nord Nahversorgung
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur RV Kernstadt Nord
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur RV Kernstadt Süd Nahversorgung
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur RV Kernstadt Süd
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur RV Kernstadt West
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur RV Schmalegg
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur RV Schmalegg, RV Taldorf Erlen
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur RV Taldorf Ost
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur RV Taldorf West
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur Weingarten Nord
     - Beiplan: Erhebung der Infrastruktur Weingarten Süd
2. Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich (KRISCHPARTNER, HHP.raumentwicklung 19.1.2026 / 30.4.2026)
   - Bilanzierung der vorhandenen Gewerbebauflächenpotenziale Verbandskommunen einzeln und GMS gesamt
   - Methodische Erläuterungen der Baulückenanalyse

- Landschaftsplanerische Hinweise für die doppelte Innenentwicklung
- Einzeldarstellung der Kommunen – Lagepläne, Tabellen, Steckbriefe und Hinweise
    - Baienfurt:
        - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung
        - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich
        - Bilanzierung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale
        - Steckbriefe Baulücken Kategorie I
    - Baindt:
        - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung
        - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich
        - Bilanzierung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale
        - Steckbriefe Baulücken Kategorie I
    - Berg:
        - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung Weiler, Ettishofen, Kasernen
        - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung Berg, Grosstobel, Kleintobel
        - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich Weiler, Ettishofen, Kasernen
        - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich Berg, Grosstobel, Kleintobel
        - Bilanzierung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale
        - Steckbriefe Baulücken Kategorie I
    - Ravensburg-Eschach:
        - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung RV Eschach Nord
        - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung RV Eschach Ost
        - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung RV Eschach Süd
        - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich RV Eschach Nord
        - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich RV Eschach Ost
        - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich RV Eschach Süd

- Bilanzierung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale
- Steckbriefe Baulücken Kategorie I

- Ravensburg-Kernstadt:
  - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung RV Kernstadt Nord
  - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung RV Kernstadt Süd
  - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung RV Kernstadt West
  - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich RV Kernstadt Nord
  - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich RV Kernstadt Süd
  - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich RV Kernstadt West
  - Bilanzierung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale
  - Steckbriefe Baulücken Kategorie I
- Ravensburg-Schmalegg:
  - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung RV Schmalegg
  - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung RV Erlen
  - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich RV Schmalegg
  - Bilanzierung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale
- Ravensburg-Taldorf:
  - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung RV Taldorf Ost
  - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung RV Taldorf West
  - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung RV Taldorf, RV Schmalegg, Erlen
  - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung RV Erlen
  - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich RV Taldorf Ost
  - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich RV Taldorf West

- Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich RV Taldorf, RV Schmalegg, Erlen
- Bilanzierung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale
- Steckbriefe Baulücken Kategorie I

- Weingarten:
  - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung Weingarten Nord
  - Beiplan: Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung Weingarten Süd
  - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich Weingarten Nord
  - Beiplan: Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich Weingarten Süd
  - Bilanzierung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale
  - Steckbriefe Baulücken Kategorie I

Die folgenden Anlagen zur Begründung Teil A liegen jeweils gesondert gebunden vor:

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*

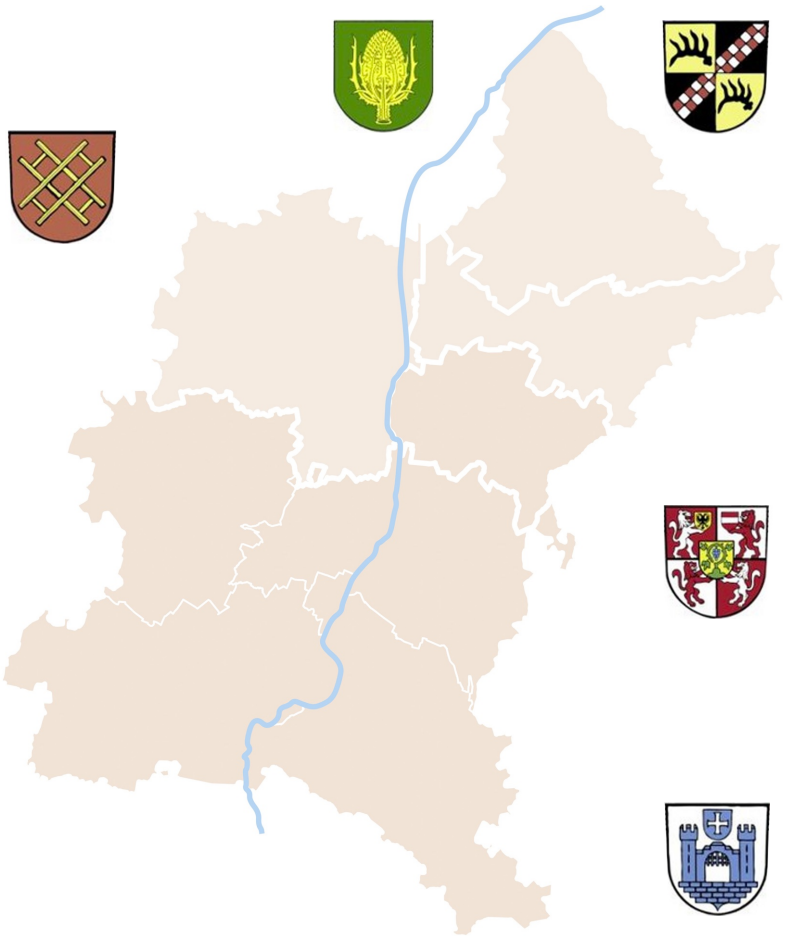
Anlage 6 – Listen Denkmale, Biotope, Altlasten

1. *Liste Biotope*

Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR



4.6.2024

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

HINWEISE ZUR BESTANDSERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2040 sind **die Infrastrukturversorgung** zu betrachten.

Im hier vorliegenden Schritt wurde dafür eine räumliche Erhebung der vorhandenen **öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen** vorgenommen, die sich auf die **sozialen Bereiche Bildung, Betreuung, Gesundheitsversorgung, Kultur und Freizeit sowie Nahversorgung** konzentriert.

Infrastruktureinrichtungen von Verwaltung, Feuerwehr und technischen Hilfsdiensten sowie Ver- und Entsorgung (wie z.B. Klärwerk, Mülldeponie) wurden an dieser Stelle nicht betrachtet.

Beim ÖPNV sind nur Bahnhöfe und wichtige Busumsteigepunkte dargestellt.

Die **Ergebnisse dieser Bestandserhebung sind in den beiliegenden Lageplänen im Maßstab 1:10.000** für die jeweiligen Verbandsgemeinde zusammengestellt.
Aus Platzgründen werden für die Ravensburger Bereiche Kernstadt Nord bzw. Kernstadt Süd die dort bestehenden Nahversorgungseinrichtungen in gesonderten Lageplänen dargestellt.

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Lagepläne „Erhebung der Infrastruktur"
- jeweils separat für jede Kommune

4.6.2024

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

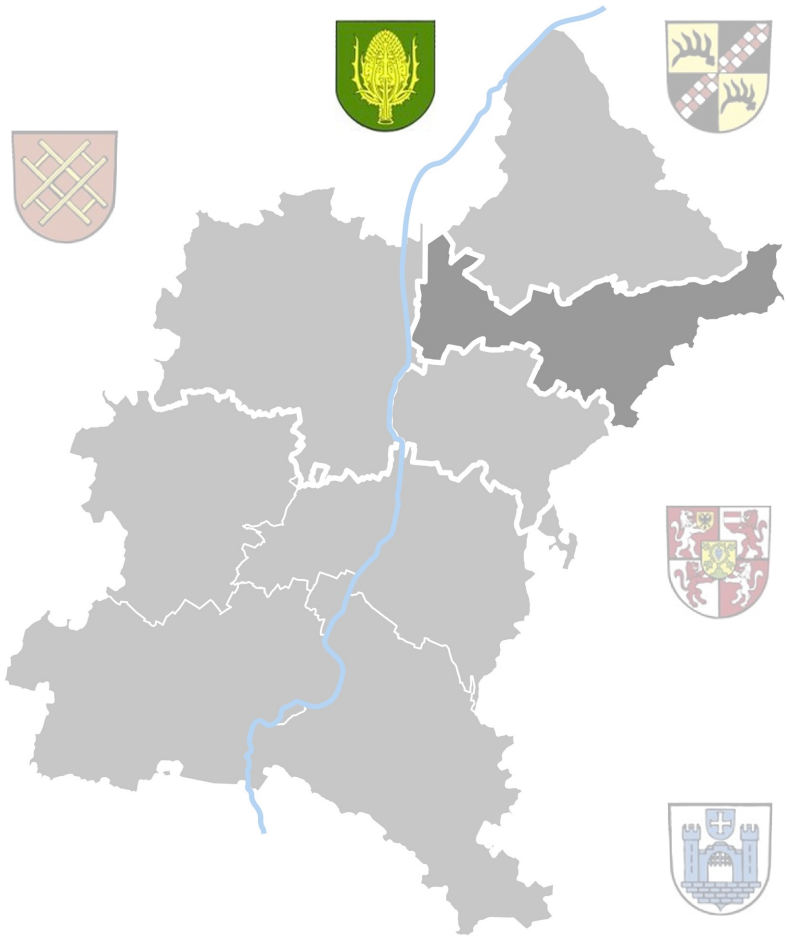
info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

BAIENFURT



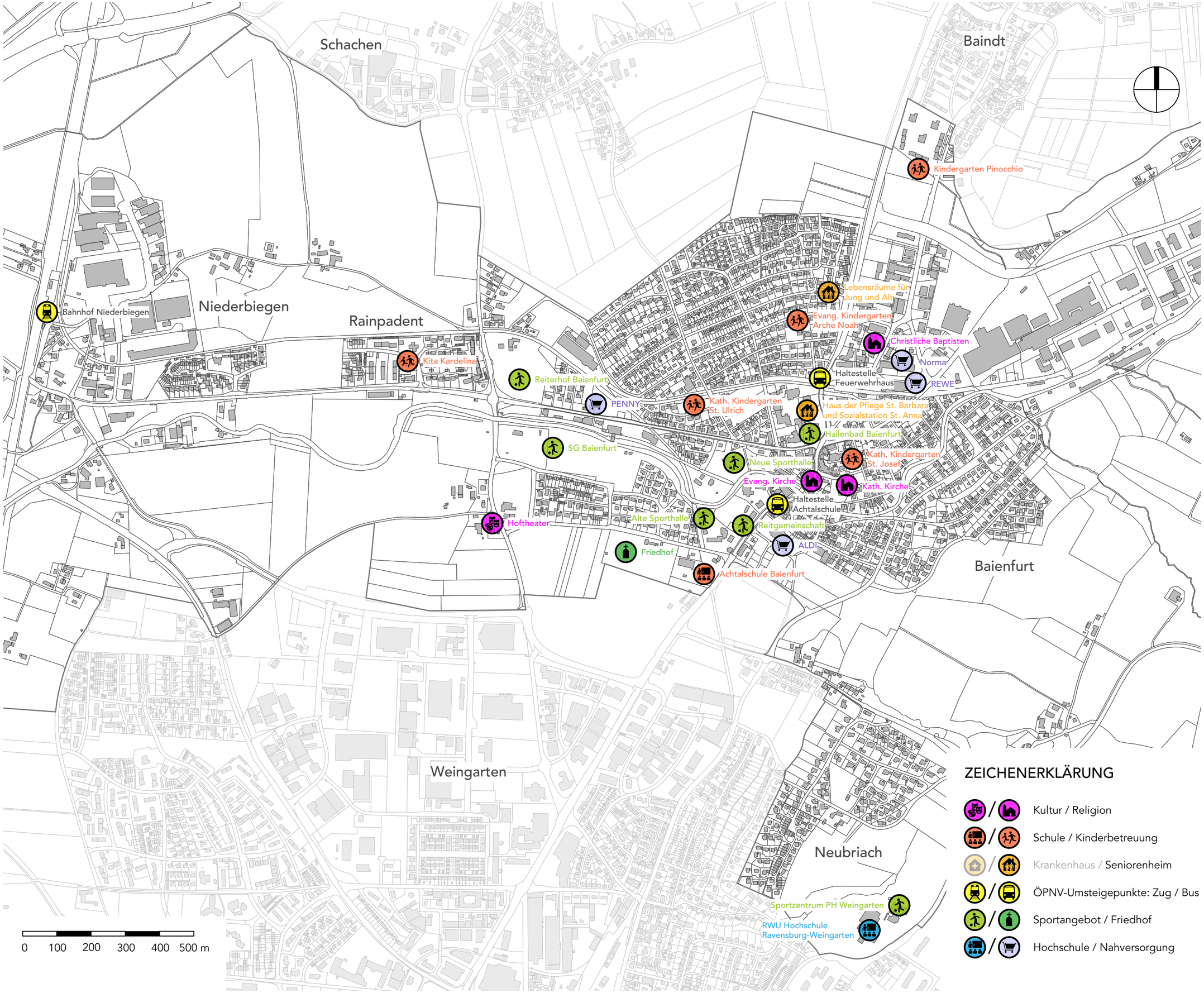
4.6.2024

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND MITTLERES SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

BAIENFURT

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

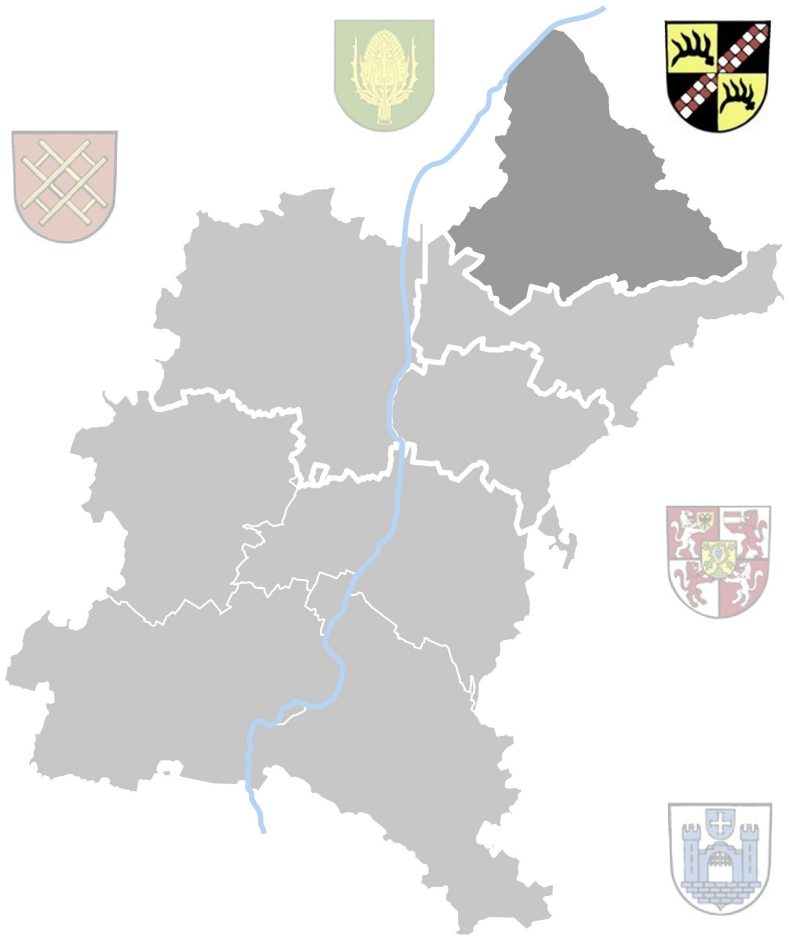
info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

BAINDT



4.6.2024

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
INFRASTRUKTUR

BAINDT

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

Sulpach

Baindt

Schachen

Baienfurt

Fußballplatz am Freibad
Baindter Bädle
Bikepark Baindt
Kath. Kindergarten
SBBZ Sehen Baindt
Kath. Kirche St. Johannes Baptist
Friedhof
Evang. Gemeindezentrum
Altenzentrum
Selige Irmgard
Haltestelle
Rathaus
CAP1
Feneberg
Tischtennisplatte
Waldorfkindergarten Baindt
Sportplatz
Tennishalle und -plätze
Große und kleine Sporthalle
Klosterwiesenschule
Gemeindebücherei
Kindergarten
Sonne-Mond-Sterne
Sportplatz

0 100 200 300 400 500 m

ZEICHENERKLÄRUNG

- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

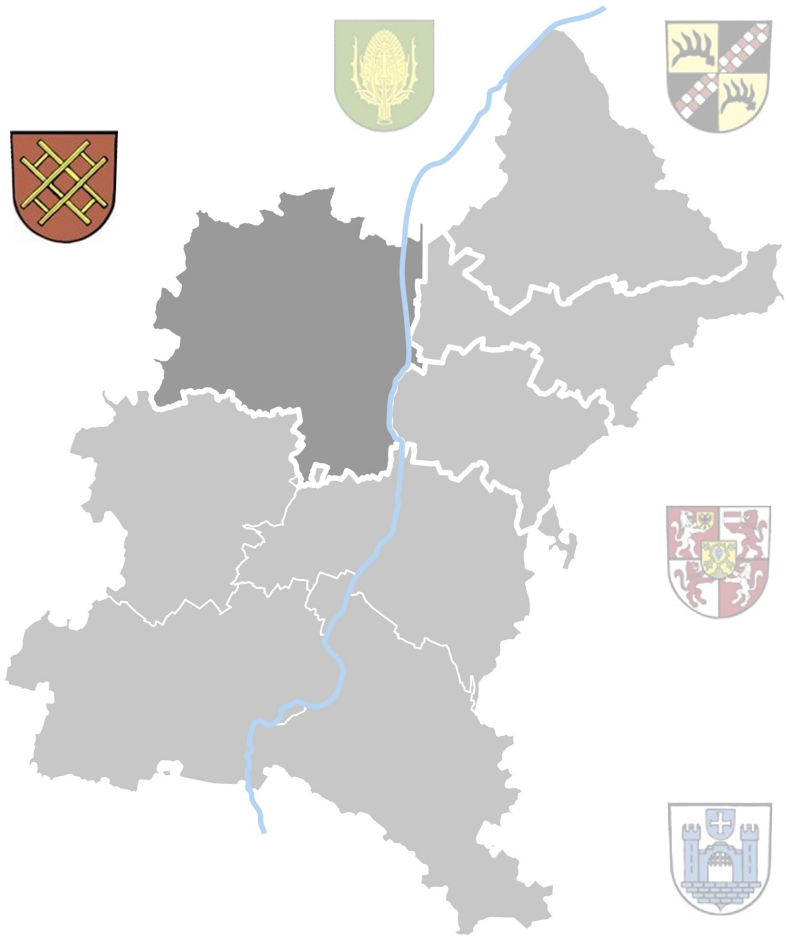
Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

BERG

4.6.2024



KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
INFRASTRUKTUR

BERG
WEILER, ETTISHOFEN,
KASERNEN

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

Weiler

Ettishofen

Kindergarten Ettishofen

TSV Berg

Schützenverein Berg

Kasernen

Berg

Festhalle Berg

Grundschule und Kindergarten Berg

0 100 200 300 400 500 m

ZEICHENERKLÄRUNG

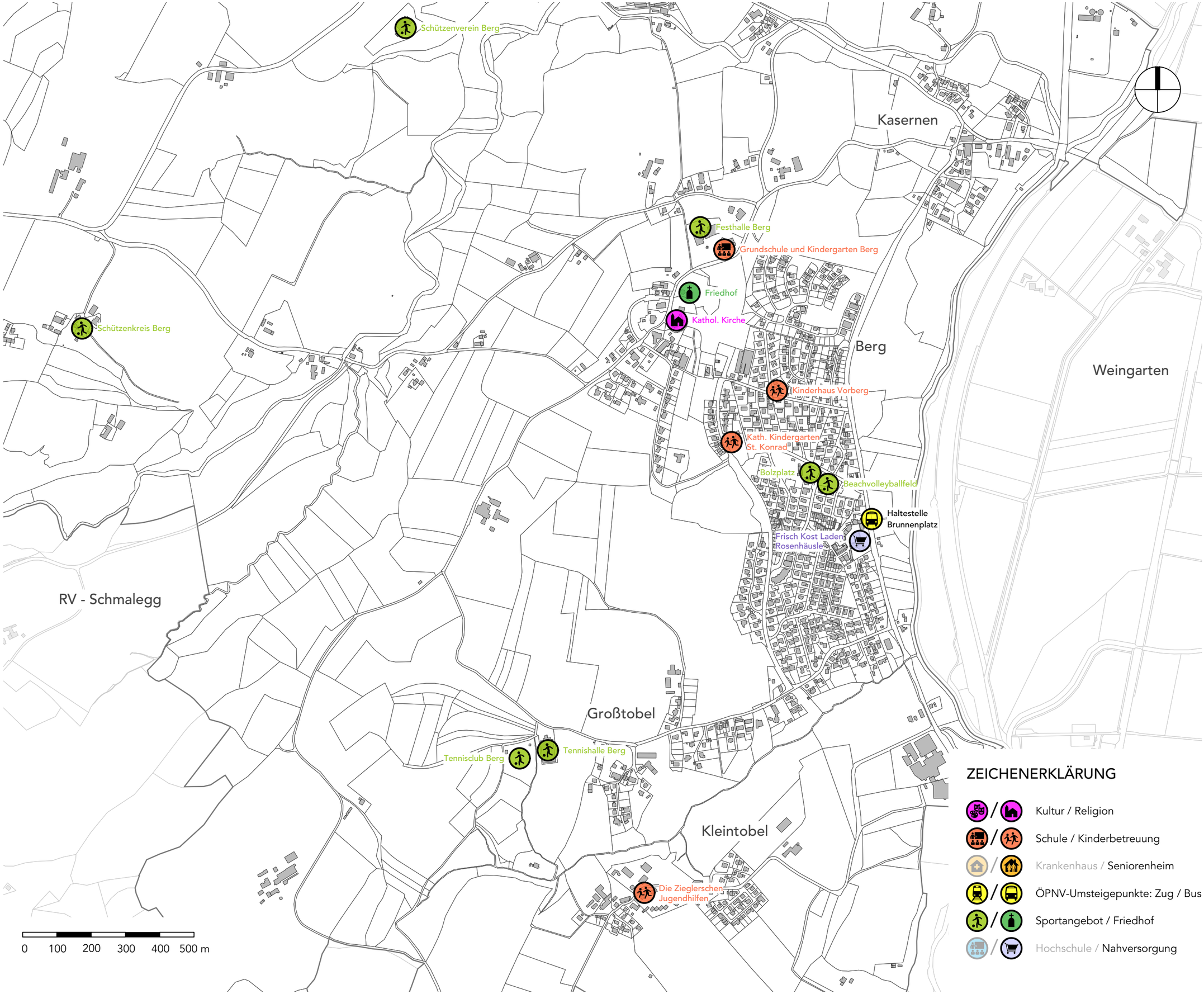
- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND MITTLERES SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

BERG
BERG, GROSSTOBEL, KLEINTOBEL

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

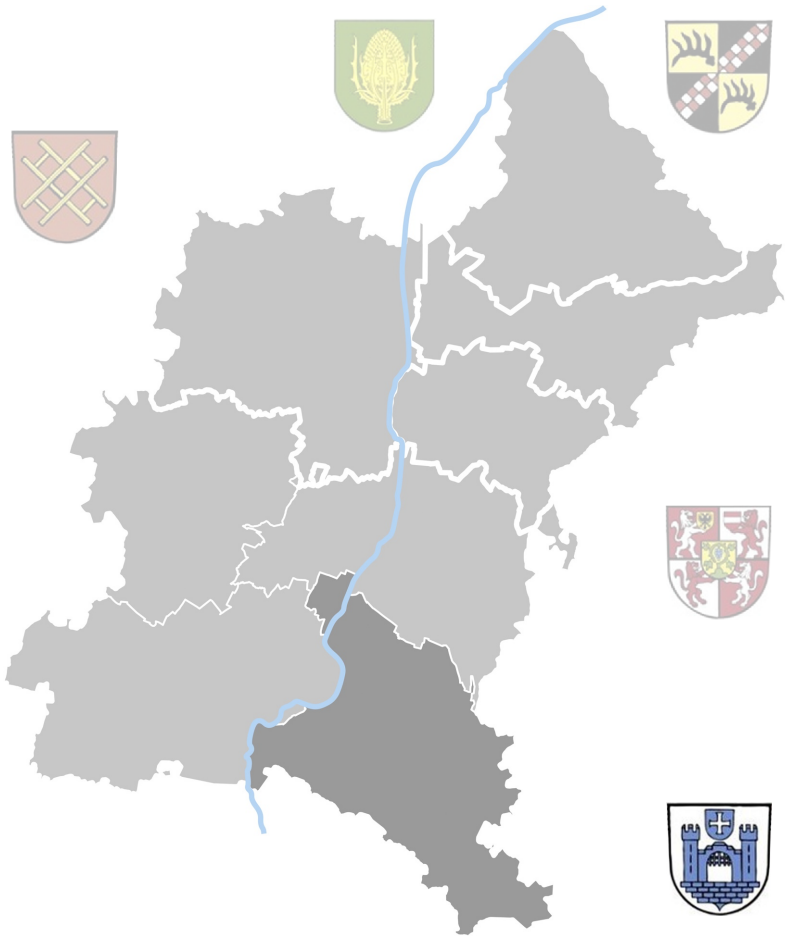
info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

RV – ESCHACH



4.6.2024

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

RV – Kernstadt

RV – Taldorf

Kath. Kindergarten St. Raphael

Bahnhof Weißenau

Kinderkrippe Pfiffikus

Turn- und Festhalle

Grundschule Weißenau

Eschacher Heimatmuseum

Sportgelände Weißenau

DRK-Kinderkrippe

ZfP Südwürttemberg

St. Peter und Paul

Festsaal Weißenau

Basketballplatz

Weingartshof

Weissenau

Friedhof

Sportanlage SV Weißenau

Kath. Kindergarten St. Norbert

Mariatal

Schützenverein Weißenau

Italmarket

Fidazhofen

Torkenweiler

Reitstall Aich

Weiherstobel

Fußballplatz

Sickenried

0 100 200 300 400 500 m

ZEICHENERKLÄRUNG

- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung

GEMEINDEVERBAND MITTLERES SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

RV – ESCHACH NORD

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
INFRASTRUKTUR

RV – ESCHACH
SÜD

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

Karrer
Sickenried
Untereschach
Oberhofen
Obereschach

Reitstall Aich
Fußballplatz
Evang. Kindergarten Lukas
Edeka
Evang. Pfarramt Eschach
Bruderhaus Oberhofen
Die Rumpelkammerspiele
Kindertagespflege Ma
Vien Duc Kloster
St. Georg Kapelle
TSV Eschach Nebenplatz
TSV Eschach (Tennis)
TSV Eschach (Fußball)
Eschachhalle
Stefan-Rahl Grundschule
Friedhof Eschach
Kath. Kindergarten St. Maria
Kirche Obereschach

0 100 200 300 400 500 m

ZEICHENERKLÄRUNG

- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

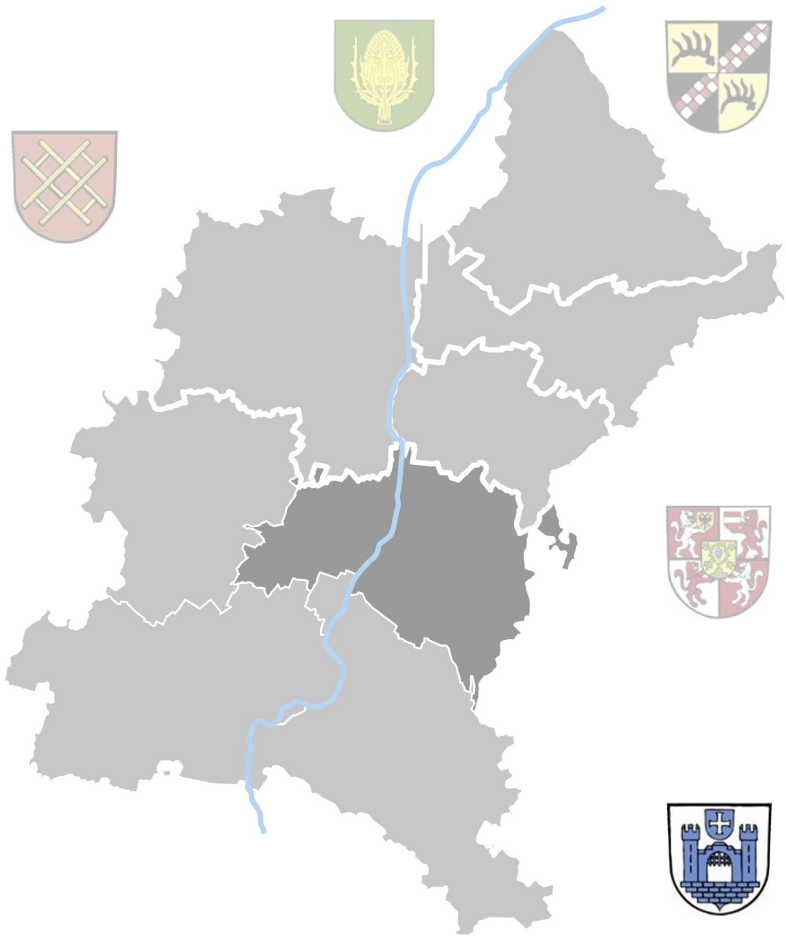
Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

RV – KERNSTADT

4.6.2024



KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Berg

Weingarten

Weststadt

METRO

Lidl

Netto

Norma

Lidl

Alnatura

PENNY

Hua Ling

Kräutle

Markthalle

Feneberg

Denn's

Netto

ALDI

NORMA

REWE To Go

ViktualienMARKT

0 100 200 300 400 500 m

GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
INFRASTRUKTUR
- NAHVERSORGUNG

RV – KERNSTADT
NORD

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

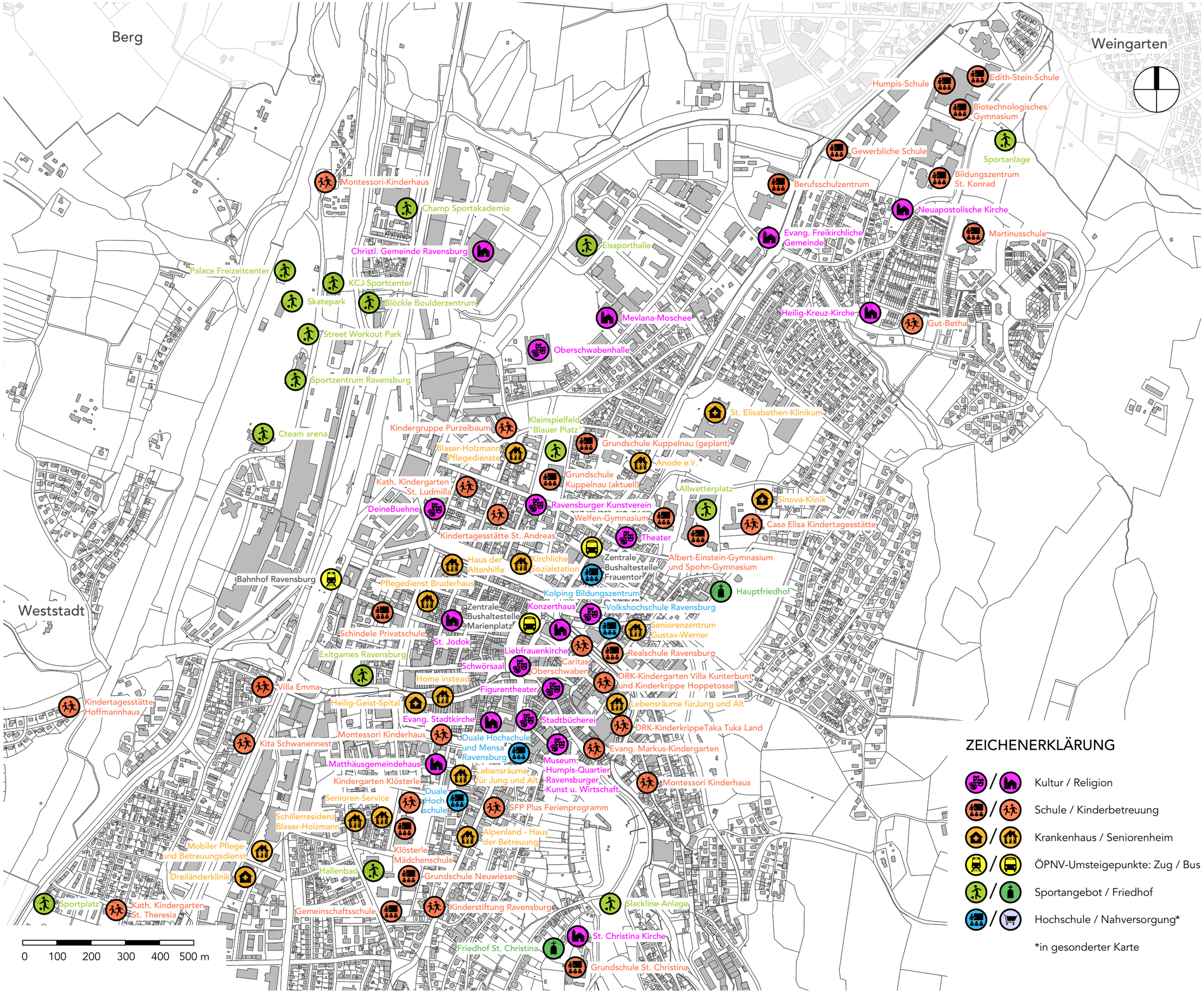
Nahversorgung

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND MITTLERES SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

RV – KERNSTADT NORD

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung*

*in gesonderter Karte

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
INFRASTRUKTUR
- NAHVERSORGUNG

RV – KERNSTADT
SÜD

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

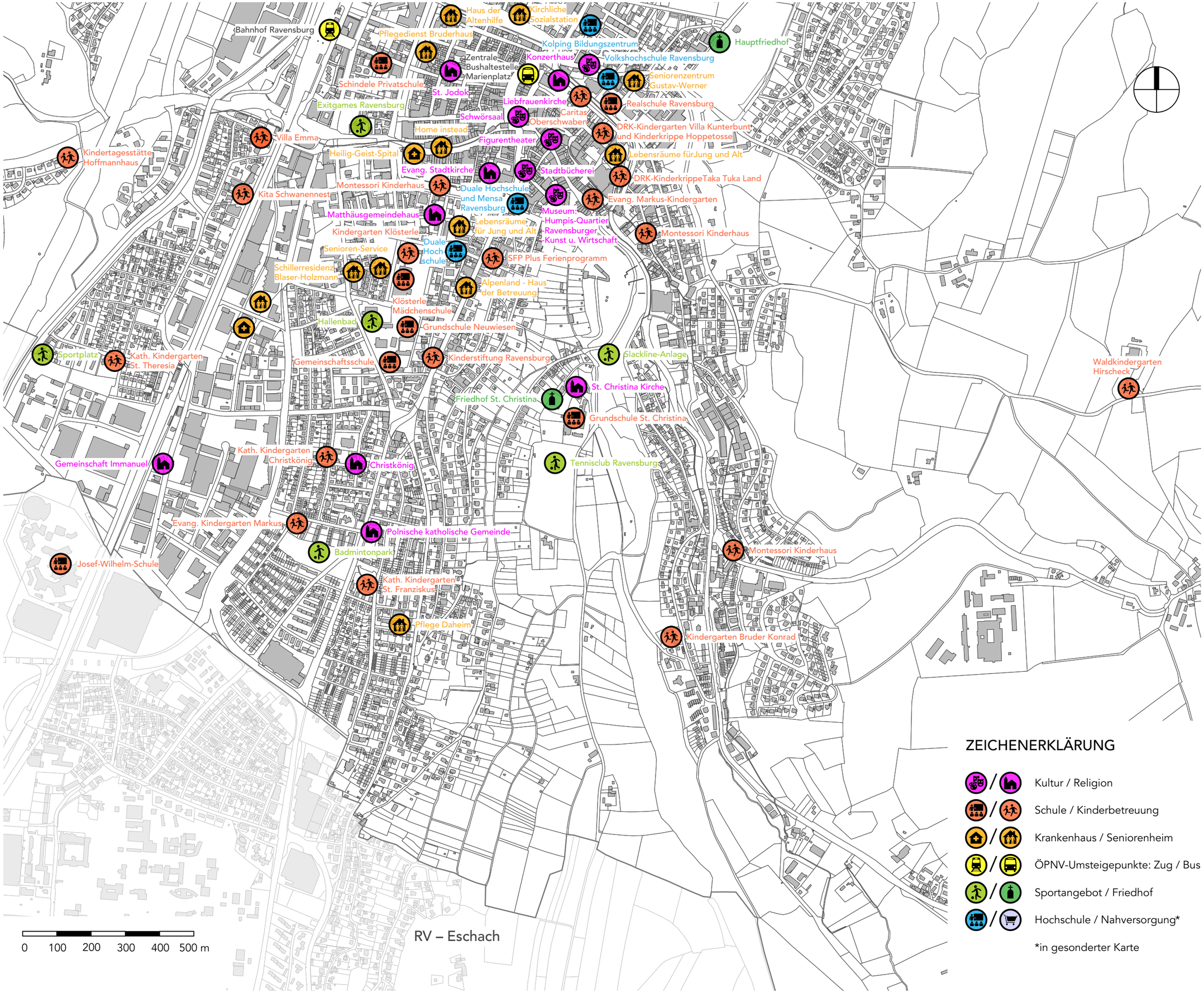
Nahversorgung

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND MITTLERES SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

RV – KERNSTADT SÜD

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung*

*in gesonderter Karte

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

RV – Schmalegg

RV – Taldorf

Weststadt

Westfriedhof
ALPENLAND Seniorenzentrum
Montessori-Kinderhaus
Fußballplatz
Grundschule Weststadt
Weststadthalle
Hort an der Schule
Kath. Kindergarten St. Josef
Montessori Krippe
Fußballplatz
Fußballplatz
Kirche zur heiligsten Dreifaltigkeit
Kath. Kindergarten Dreifaltigkeit
Sprachheilzentrum
Islamische Gemeinschaft Bodensee-Ravenburg e.V.
Evang. Johanneskindergarten
Evang. Pfarramt Johanneskirche
Kindertagesstätte Hoffmannhaus
PENNY
Haltestelle Meersburger Straße
Feneberg
Seerose e.V.
Betreuungsdienst ZUHAUSE
Haus der Pflege
Kath. Kindergarten Momo´s Welt
Waldorfkindergarten
Freie Waldorfschule
Freie Christengemeinde
EDEKA
Waldwichtel
Sportplatz
Kath. Kindergarten St. Theresia
Buddhistisches Zentrum
Waldkindergarten Rahlenwald
Gemeinschaft Immanuel
Waldkindergarten

0 100 200 300 400 500 m

ZEICHENERKLÄRUNG

- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung

GEMEINDEVERBAND MITTLERES SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

RV – KERNSTADT WESTSTADT

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

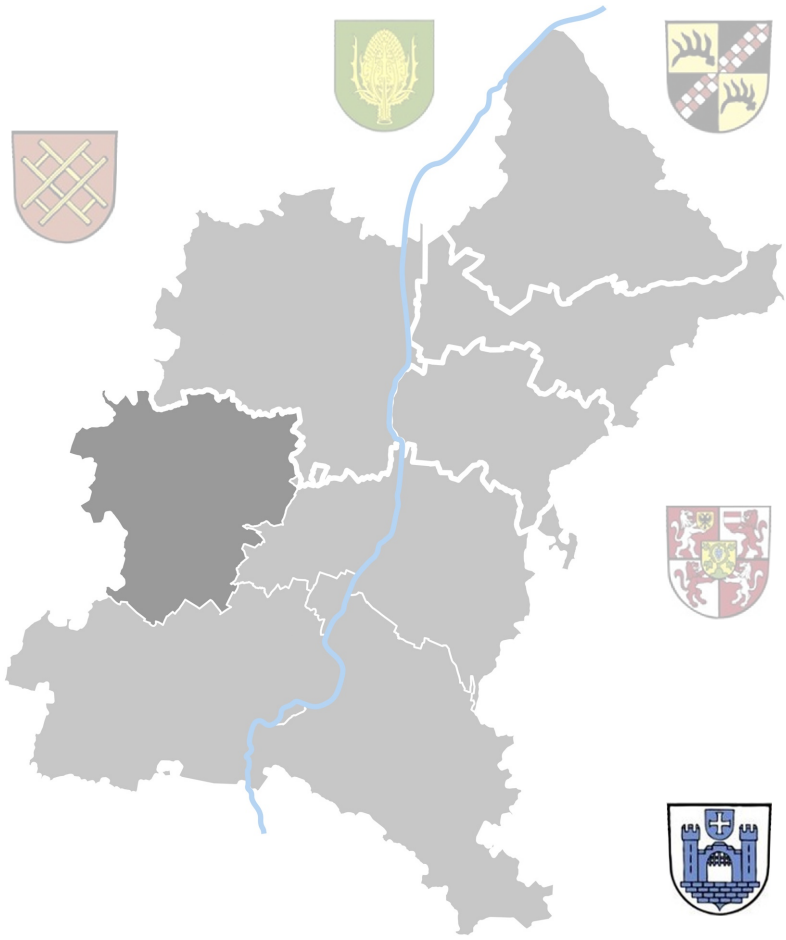
info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

RV – SCHMALEGG



4.6.2024

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
INFRASTRUKTUR

RV – SCHMALEGG

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

Schmalegg

SV Schmalegg

Grundschule Schmalegg

Kath. Pfarramt St. Nikolaus

Kita Carlo Steeb

Okatreute

Golfanlage Ravensburg

Tennisclub Schmalegg

Schnyder Ranch

Hagenbach

Reitstall Port

0 100 200 300 400 500 m

ZEICHENERKLÄRUNG

- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

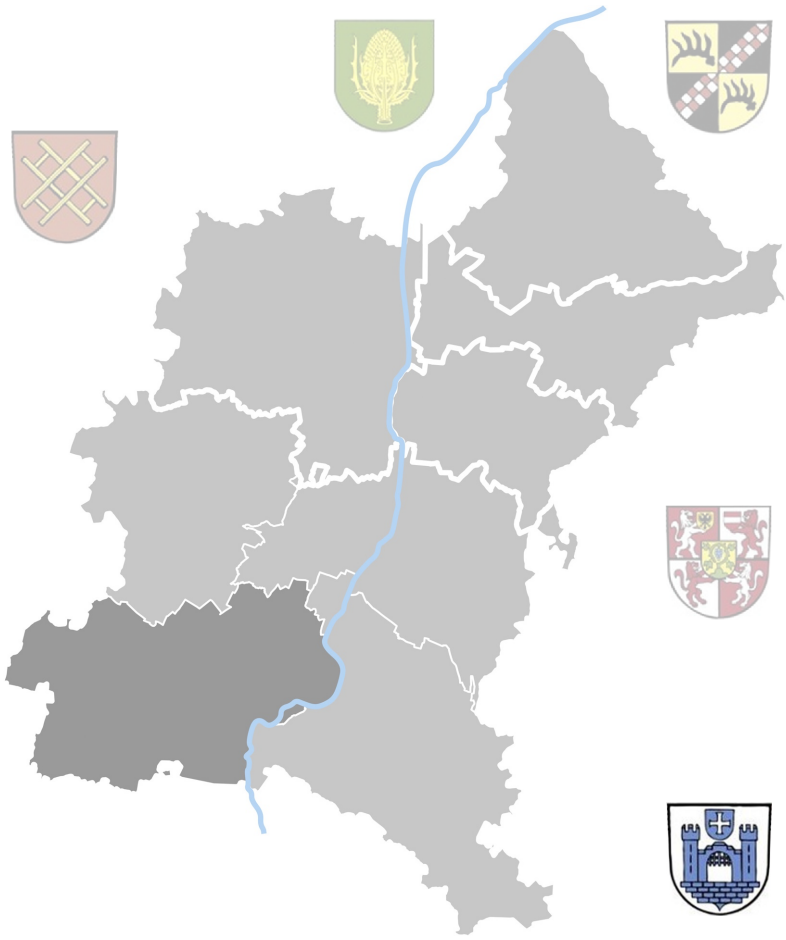
info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

RV – TALDORF



4.6.2024

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

RV – Schmalegg

RV – Weststadt

Wohnverbund Riesenhof

Erlen

Waldkindergarten Riesenwald

RV – Taldorf

Beachvolleyballplatz

Bavendorf

Evang. Kindergarten Spatzennest

0 100 200 300 400 500 m

GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
INFRASTRUKTUR

RV – SCHMALEGG
RV – TALDORF
GEWERBEGEBIET ERLEN

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

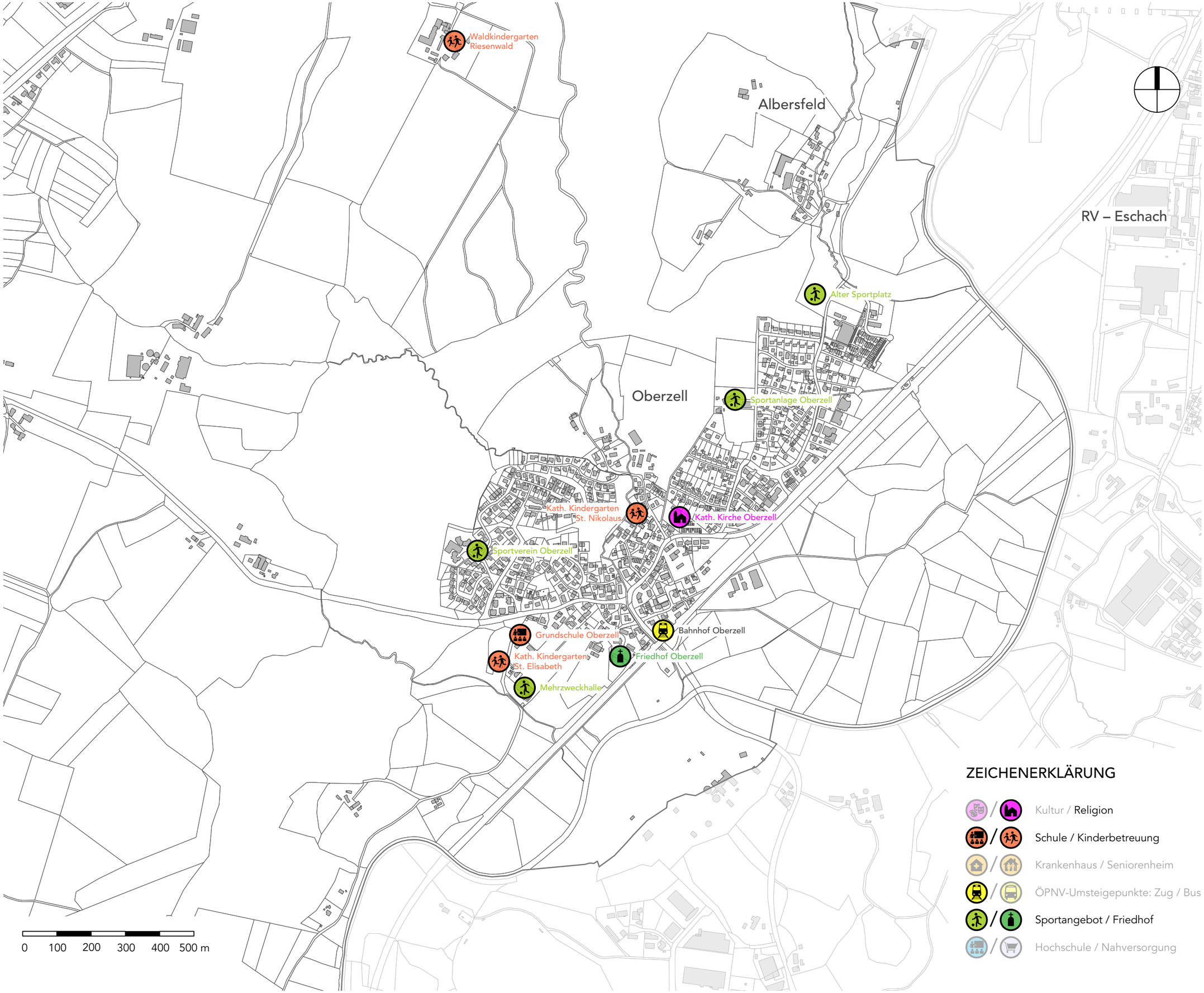
- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
INFRASTRUKTUR

RV – TALDORF
OBERZELL

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
INFRASTRUKTUR

RV – TALDORF
TALDORF,
BAVENDORF

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

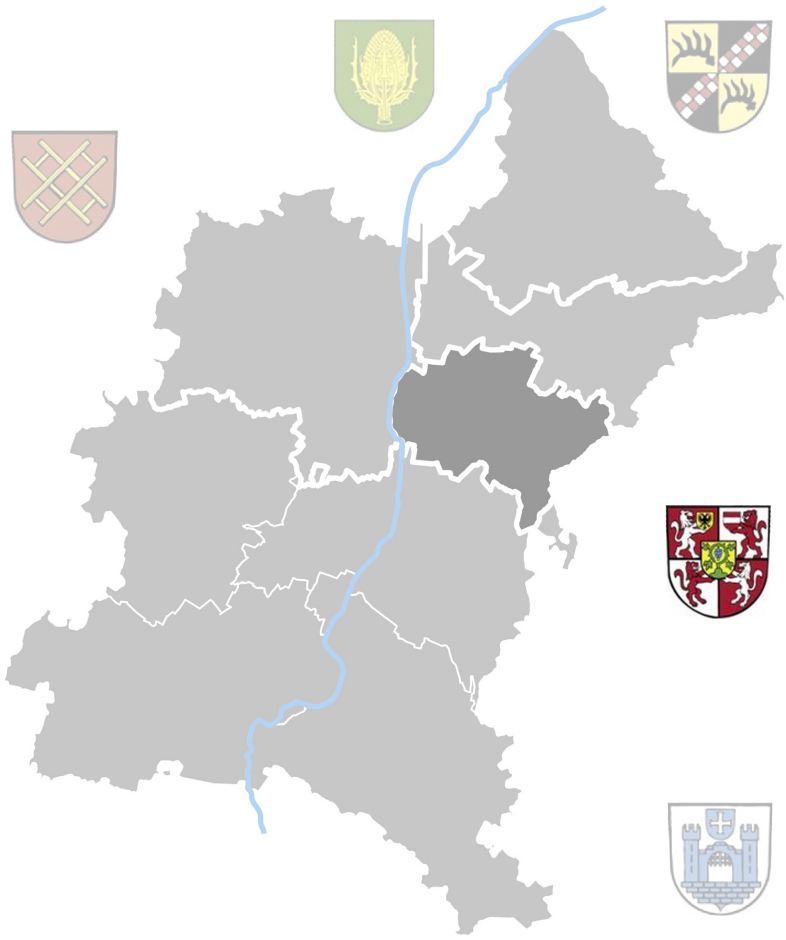
info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER INFRASTRUKTUR

WEINGARTEN



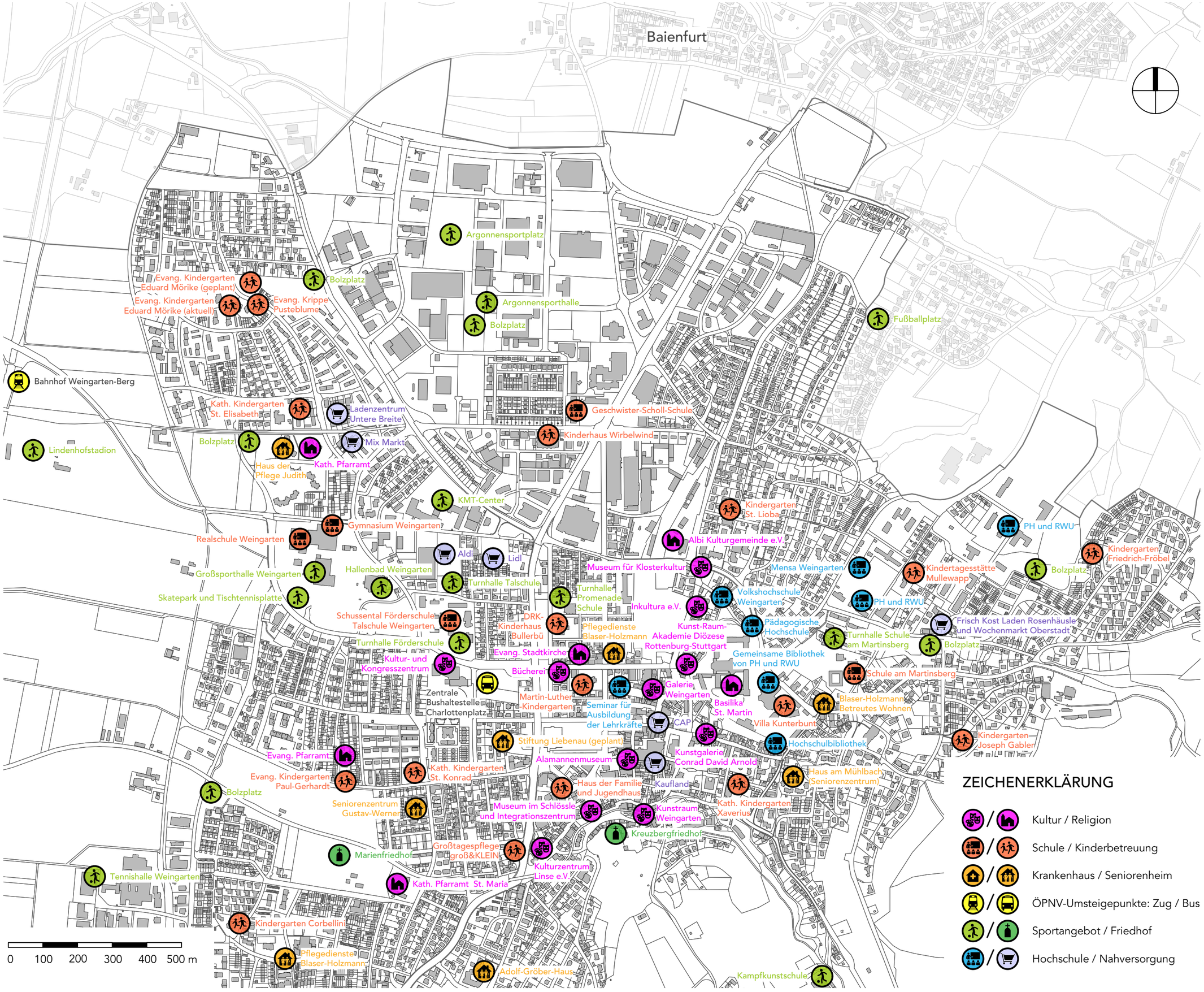
4.6.2024

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
INFRASTRUKTUR

WEINGARTEN
NORD

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

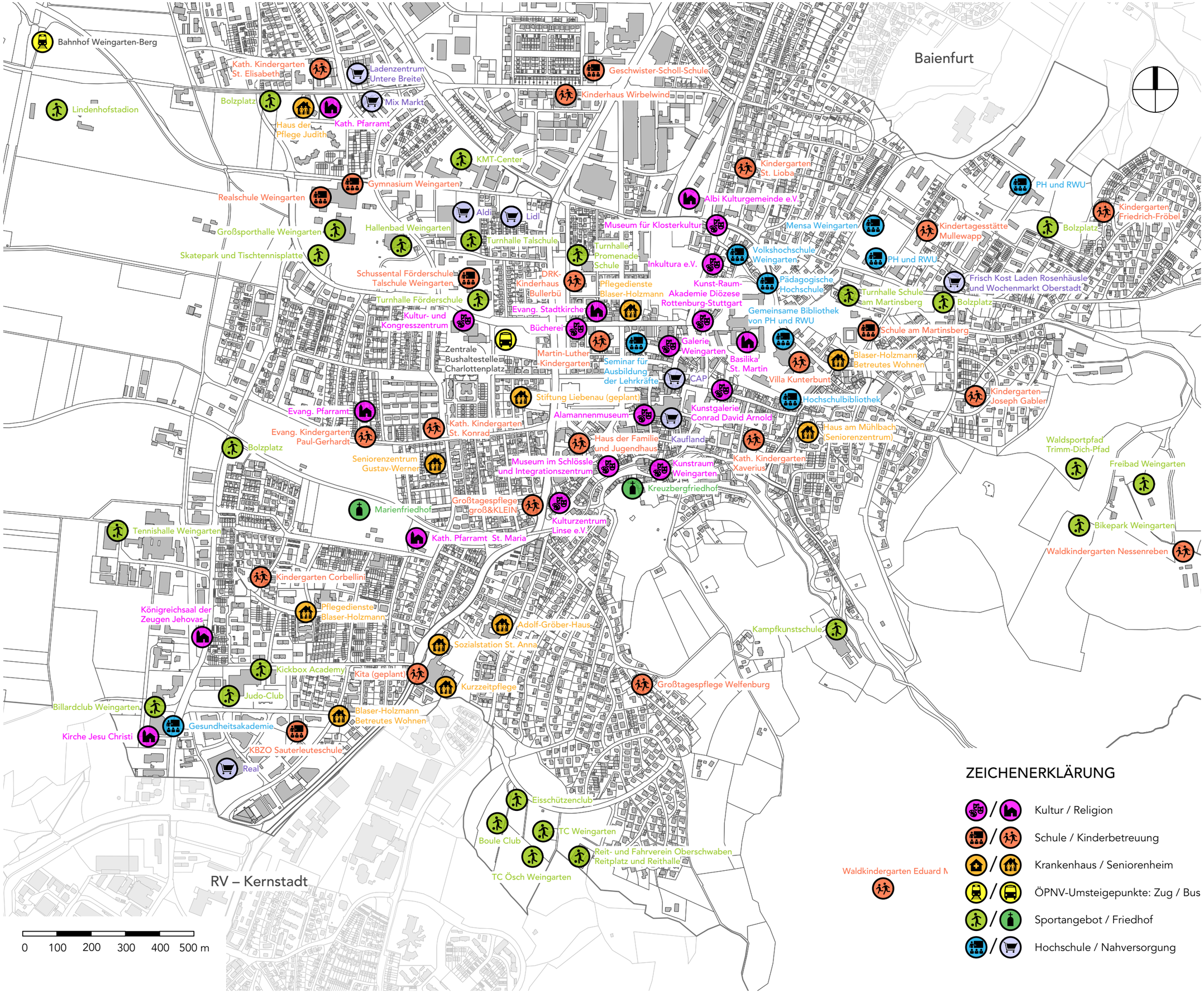
- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
INFRASTRUKTUR

WEINGARTEN
SÜD

Lageplan 1:10.000

4.6.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

- Kultur / Religion
- Schule / Kinderbetreuung
- Krankenhaus / Seniorenheim
- ÖPNV-Umsteigepunkte: Zug / Bus
- Sportangebot / Friedhof
- Hochschule / Nahversorgung

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

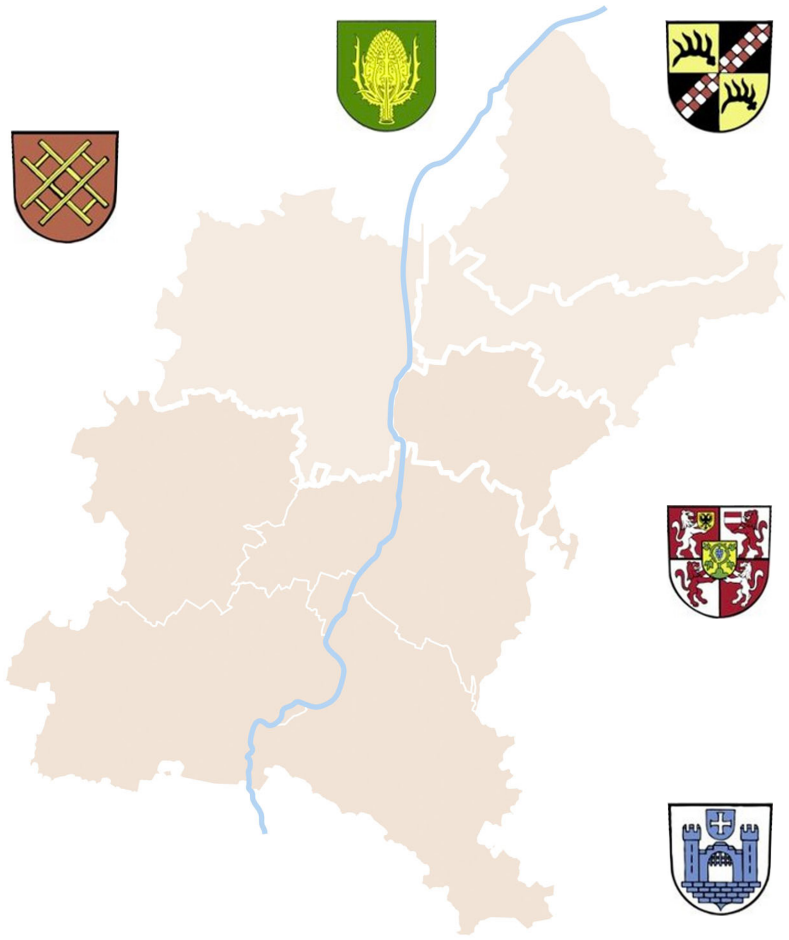
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH



30.4.2026

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

INHALT

1.	**Zielstellung der Baulückenanalyse**	**1**
2.	**Doppelte Innenentwicklung**	**1**
2.1	Urbane Grünflächen	2
2.2	Landschaftsplanerische Hinweise zur doppelten Innenentwicklung	2
3.	**Wohnbauflächenpotentiale im Innenbereich**	**2**
3.1	Untersuchungsflächen	2
3.2	Einordnung der Wohnbauflächenpotentiale	3
3.3	Kategorisierung der Wohnbauflächenpotentiale	4
3.4	Bilanzierung der Wohnbauflächenpotentiale	5
3.5	Berücksichtigung im FNP 2040	5
4.	**Gewerbebauflächenpotentiale im Innenbereich**	**6**
4.1	Untersuchungsflächen	6
4.2	Einordnung der Gewerbebauflächenpotentiale	6
4.3	Bilanzierung der Gewerbebauflächenpotentiale	7
5.	**Verzeichnis der Unterlagen zur Baulückenanalyse**	**7**

1. ZIELSTELLUNG DER BAULÜCKENANALYSE

Ziel der Analyse der Bauflächenpotentiale im Innenbereich ist es, die **Möglichkeiten der Innenentwicklung (Baulücken, Brachflächen, Nachverdichtungspotentiale) im Hinblick auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2040** zu erheben.

Der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung als zentrales städtebauliches Erfordernis einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist neben den entsprechenden Vorgaben des Baugesetzbuches auch in den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg für die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB" vom 15. Februar 2017 verankert: Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2040 werden im FNP die vorhandenen Bauflächenpotentiale im Innenbereich anteilig berücksichtigt.

Grundlage der vorliegenden Analyse der Bauflächenpotentiale im Innenbereich ist der aktuelle Arbeitsstand der Innenbereichsdarstellung vom Januar 2026 für den FNP-Vorentwurf.

2. DOPPELTE INNENENTWICKLUNG

Die Neuaufstellung des FNP 2040 ist am **Ziel der doppelten Innenentwicklung** ausgerichtet. Die **Entwicklung von Flächenreserven im Siedlungsbestand erfolgt nicht nur baulich, sondern auch im Hinblick auf urbane Grünstrukturen**. In einem integrierten Ansatz sollen Flächenreserven im Bestand sinnvoll bebaut, gleichzeitig aber auch innerörtliche Freiflächen entwickelt, miteinander vernetzt und qualitativ verbessert werden.

2.1 URBANE GRÜNFLÄCHEN

Im Sinne der doppelten Innenentwicklung werden neben der Ermittlung der Bauflächenpotentiale im Innenbereich auch zu sichernde Freiräume, die innerhalb bestehender Wohn- bzw. Mischbauflächen liegen, herausgefiltert und in der vorliegenden Erhebung der Innenentwicklungspotentiale als urbane Grünflächen definiert. Dabei handelt es sich um Flächen, die durch Maßnahmen der Freiraumentwicklung zur Qualifizierung des Siedlungsraumes beitragen sowie der Vernetzung von Grünflächen im Siedlungsraum und der Bewahrung und Entwicklung ökologischer bzw. naturschutzfachlicher Funktionen dienen. Dieser Schritt erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Büro HHP.raumentwicklung aus Rottenburg. **Urbane Grünflächen gelten dabei grundsätzlich nicht als Baulücken**, sondern als zu erhaltende Freiräume.

Zusätzlich werden **die vorhandenen Grün- bzw. Waldflächen in ihrer Verzahnung mit den Bauflächen** nachrichtlich in die Lagepläne zur Erhebung der Potentiale im Innenbereich übernommen.

2.2 LANDSCHAFTSPLANERISCHE HINWEISE ZUR DOPPELTEN INNENENTWICKLUNG

Für die doppelte Innenentwicklung ist auch der Landschaftsplan von zentraler Bedeutung. Dort werden die **urbanen Grünflächen mit Blick auf ihre unterschiedlichen naturschutzfachlichen Funktionen** (z.B. Lebensraum, Klima, Gewässer, Boden, Grundwasser, Erholung, Gesundheit) erfasst und bewertet.

Der Landschaftsplan wird parallel zur Neuaufstellung des FNP 2040 vom Büro HHP.raumentwicklung bearbeitet und beinhaltet auch ein **Freiraumentwicklungskonzept als wichtige Grundlage für die urbanen Grünflächen**.

Der Gemeindverband Mittleres Schussental hat zudem ein **Klimaanpassungskonzept**, das ebenfalls vom Büro HHP.raumentwicklung in Kooperation mit GEO-NET Umweltconsulting GmbH stammt und 2023 fertiggestellt wurde.

Die **landschaftsplanerischen Hinweise** zur doppelten Innenentwicklung aus den genannten Planwerken werden vom Büro HHP.raumentwicklung für die Erhebung der Innenentwicklungspotentiale **in einer gesonderten Karte zusammengeführt** und als Anlage beigefügt. Für weitere differenzierte Inhalte sind die jeweiligen Konzepte heranzuziehen.

3. WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

3.1 UNTERSUCHUNGSFLÄCHEN

Für die **Erhebung der Innenentwicklungspotentiale zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs** werden die Teile der vorhandenen Siedlungsflächen betrachtet, die als bestehende Wohnbaufläche (W) oder bestehende Mischbaufläche (M) dargestellt sind. Dazu zählen sowohl der unbeplante Innenbereich (§ 34 BauGB) als auch der beplante Innenbereich (§ 9 BauGB).

Die **Erhebung der Flächenpotentiale im Innenbereich** wird jedoch nicht für sämtliche im Zusammenhang bebauten Ortsteile vorgenommen, sondern **konzentriert sich auf die zentralen Siedlungsflächen**. Kleine Ortschaften in peripherer Lage bleiben unberücksichtigt, auch wenn sie im Flächennutzungsplan als Innenbereich dargestellt sind oder bauordnungsrechtlich als Innenbereich mit Wohn- oder Mischnutzung eingestuft werden können. Die dortigen Flächenpotentiale haben nur eine sehr geringe Relevanz für die Deckung des Bauflächenbedarfs bei der Neuaufstellung des FNP 2040. Kleine Weilerstrukturen, die bauordnungsrechtlich nicht als Innenbereich angesehen werden, bleiben in der Analyse unberücksichtigt.

Diese **strategische Abgrenzung der Untersuchungsflächen dient der Fokussierung auf eine nachhaltige Innenentwicklung**. So sollen vorrangig

- alle zentralen Siedlungsstandorte mit ihrer Infrastruktur gestärkt,
- eine Zersiedlung von dezentralen Lagen im ländlichen Raum mit fehlender Infrastruktur und erhöhtem individuellen Mobilitätsbedarf eingedämmt sowie
- bestehende landwirtschaftliche Nutzungen im ländlichen Raum immissionsschutzrechtlich geschützt werden.

Die Wohnbauflächenpotentiale werden in einzelnen Lageplänen auf Katasterbasis dargestellt. Die Lagepläne haben den Maßstab 1:10.000.

3.2 EINORDNUNG DER WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

Die **Identifizierung einer Baufläche** als Potential erfolgt in der vorliegenden Analyse **unabhängig von bestehendem Planungsrecht, Eigentumsverhältnissen oder Flurstücksgrenzen**. Im Zuge einer Entwicklung bzw. Nutzung müssen die vorhandenen Rahmenbedingungen konkretisiert und die erforderliche Herangehensweise festgelegt werden, wie z.B. die Beseitigung von Entwicklungshemmnissen, die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine neue Nutzung, die Ermittlung der Bereitschaft der Eigentümer oder die Suche von möglichen Investoren.

Qualitative, soziale, baukulturelle und weitere Faktoren für eine gelungene Innenentwicklung müssen beim Umgang mit Baulücken ebenfalls mitbedacht werden.

Im Rahmen der Innenentwicklung bildet die vorliegende Erhebung der Baulücken nur einen Ausschnitt des Potentials zur Nachverdichtung ab. Unberücksichtigt bleiben Maßnahmen wie z.B. An-, Um-, Auf- und Ersatzbauten auf Gebäudeebene. Auf der Betrachtungsebene von Quartieren werden die vielschichtigen Handlungsoptionen der Innenentwicklung ebenfalls nicht näher thematisiert. Dazu gehören eine geordnete Nachverdichtung, Um- oder Neugestaltung bestehender Wohngebiete, die aufgrund ihrer zentralen Lage, ihres baulichen Zustandes, nicht mehr zeitgemäßer Grundrisse, überalterter Bevölkerung, mangelnder Energieeffizienz und/ oder zu geringer Flächenauslastung Potential für weiteren Wohnraum bieten. Auch der Umbau von Infrastrukturflächen (z.B. Rückbau von Straßenräumen) kann Chanchen für die doppelte Innenentwicklung bieten, wird hier aber gleichfalls nicht betrachtet.

Um als Baulücke mit Wohnbauflächenpotential innerhalb dieser Analyse zu gelten, können folgende Punkte erfüllt sein:

- Die Fläche liegt im Innenbereich (einschließlich evtl. Außenbereiche im Innenbereich) und wird im FNP als Wohn- oder Mischbaufläche dargestellt.
- Die Fläche ist unbebaut und lässt in ihrer Größe die Bebauung durch ein Wohngebäude zu (auch über Grundstücksgrenzen oder fallweise auch über Parkierungsflächen oder Nebenanlagen hinweg).
- Die Fläche grenzt direkt an eine Erschließungsstraße an oder liegt in zweiter Reihe, wobei eine Erschließung jedoch möglich wäre.
- Die Fläche ist klassische Konversions- oder Brachfläche oder gehört zu weiteren städtebaulichen Projekten zur Nachverdichtung im Innenbereich.

Weitere Punkte, die eine Klassifizierung als Baulücke unterstützen:

- Für die Fläche gilt bestehendes Baurecht.

Folgende Punkte können gegen eine Klassifizierung als Baulücke sprechen:

- Die Fläche liegt im urbanen Grün.
- Die Fläche ist im FNP als Sonder- oder Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.
- Die Fläche wird durch Abstandsflächen von benachbarten Gebäuden bzw. potenziellen Nachverdichtungen und/ oder durch eine nötige Erschließung in ihrer Größe so reduziert, dass der Bau von Wohnraum nur schwer möglich ist (Tiny-Häuser bleiben hierbei unberücksichtigt, da sie aus dem Siedlungskontext heraus nur als Einzellösungen Sinn ergeben).
- Eine Bebauung der Fläche hätte im Kontext zur Umgebung eine sehr starke bzw. auffällige Verdichtung im Vergleich zur üblichen Dichte zur Folge.
- Die Fläche eignet sich aufgrund weiterer städtebaulicher Gegebenheiten/ Anforderungen nicht als Baulücke (z.B. Gefälle zu groß, Erschließung besonders schwierig, tangiert benötigte Gartenflächen von Bestandswohnungen, gefährdet besonders qualitätvolle bestehende kleine Grünstrukturen, benötigt vorbereitende Planungen im Umfeld wie z.B. Rückbau von Straßen).
- Die Fläche liegt in einem neuen Bebauungsplan, der noch nicht erschlossen wurde.
- Auf der Fläche sind fortschreitende bauliche Veränderungen erkennbar.

Die **Baulückenanalyse unterliegt durch den spezifischen Charakter der untersuchten städtebaulichen Situationen** und die damit in unterschiedlicher Weise greifenden Auswahlkriterien und fachlichen Einschätzungen **naturgemäß gewissen Unschärfen**. Bei Verwendung der Baulückenanalyse **als Werkzeug der Innenentwicklung** bedarf sie neben evtl. Anpassungen an individuelle kommunale Zielstellungen insbesondere **regelmäßiger Aktualisierungen, da einzelne Flächen durch die Setzung neuer Schwerpunkte hinzukommen oder wegfallen können**.

3.3 KATEGORISIERUNG DER WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

Die ermittelten potentiellen Wohnbauflächen werden in drei Kategorien unterteilt, die sich an Planungsmaßstab und Körnung des Flächennutzungsplanes orientieren.

Die **Kategorie I** beinhaltet **Grundstücke mit Nachverdichtungspotential** für Wohn- bzw. Mischnutzung **ab einer Grundstücksgröße von ca. 0,2 ha**. Die Potentialflächen der Kategorie I werden in Einzelsteckbriefen erfasst und nach folgenden Kriterien zur näheren Beschreibung aufgeschlüsselt:

- Lage und Größe
  - Straßennamen
  - Flurstücksnummern
  - Flächengröße in ha

- Eigentum und Realnutzung
  - privater oder öffentlicher Eigentümer
  - aktuelle Nutzung der Baulücke

- Planungsrecht
  - Bebauungsplan vorhanden/ nicht vorhanden
  - Ausweisung im Flächennutzungsplan

- Bilanzierung
  - Bruttowohndichte 90 EW/ha für Weingarten, Ravensburg bzw. Bruttowohndichte 50 EW/ha für Baindt, Baienfurt, Berg (bei Mischnutzung wird die Hälfte der Fläche angesetzt)
  - potentielle Einwohnerzahl

– Hinweise Landschaftsplanung (Beitrag von HHP.raumentwicklung)
  - Freiraumstrukturen
  - Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte
  - Empfehlung für doppelte Innenentwicklung

– Sonstiges
  - z.B. Verweis auf andere relevante Planwerke, bekannte Einschränkungen etc.

Die **Kategorie II** beinhaltet **Baulücken für einzelne Gebäude** mit Wohn- bzw. Mischnutzung im Bestand, die **kleiner als ca. 0,2 ha** sind. Im Gegensatz zu den Flächen der Kategorie I, welche in Einzelsteckbriefen dokumentiert werden, werden die Flächen der Kategorie II nur in ihrer Summe erfasst.

Die **Kategorie III** beinhaltet unabhängig von ihrer Größe **Baulücken für einzelne Gebäude** mit Wohn- bzw. Mischnutzung **in erschlossenen Neubaugebieten**, für die ein Bebauungsplan vorliegt und die davor Außenbereiche waren. Die Baulücken der Kategorie III werden ebenfalls nur in Summe erfasst. Da bei diesen Baulücken schnell Änderungen des Bebauungszustandes erfolgen können und sie derzeit einen großen Flächenanteil an den Gesamtbaulücken ausmachen, wurde ihre separate Auflistung und Bilanzierung für sinnvoll und wichtig erachtet.

In allen Kategorien erfolgt eine Differenzierung der Flächen nach Wohn- bzw. Mischbauflächen.

3.4 BILANZIERUNG DER WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

Die Bauflächenpotentiale zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs werden grundsätzlich als Bruttoflächen erhoben und gemeinde- bzw. gemarkungsbezogen bilanziert. Die angesetzten Dichtewerte orientieren sich dabei an den vorgegebenen Mindestbruttowohndichten des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben.

Die Ergebnisse sind in einer Tabelle einzeln für jede Verbandsgemeinde zusammengestellt. Die Baulücken der Kategorie I sind einzeln aufgelistet, die Baulücken der Kategorie II und III in Summe erfasst. In allen Kategorien wird nach Wohn- bzw. Mischnutzung unterschieden. Bei Mischbauflächen und den betroffenen Sonderbauflächen wird für die Ermittlung der möglichen Einwohner die Hälfte der Fläche herangezogen.

3.5 BERÜCKSICHTIGUNG IM FNP 2040

Im gesamten Verbandsgebiet wird schon seit vielen Jahren aktive Innenentwicklung betrieben. So wurden beispielsweise in Ravensburg die Konversionsfläche Lumper Höhe umgesetzt oder die Nachverdichtung Weißenauer Halde realisiert. In Weingarten wird aktuell an der Umsetzung der Konversionsfläche Martinshöfe gearbeitet und in Baienfurt an der Konversionsfläche Beton-Wolf-Areal sowie in Baindt an der Konversionsfläche Fischerareal.

Es besteht grundsätzlich weiterhin Bereitschaft, Grundstücke im Innenbereich zu bebauen. Bei den jetzt noch vorhandenen Bauflächenpotentialen handelt es sich allerdings überwiegend um nicht mehr 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 Flächenverfügbarkeit privater Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial oder Restriktionen auf den Flächen. Die Aktivierbarkeit von Baulücken im Innenbereich im Planungshorizont des Flächennutzungsplans bis 2040 wird von den Verbandskommunen mit ca. 25 % eingeschätzt und soll in dieser Höhe angerechnet werden. Dies gilt für die Baulücken der

Kategorie I und II in den Bestandsgebieten. Die Baulücken der Kategorie III, die sich auf noch unbebauten Grundstücken in neu erschlossenen Baulücken beziehen werden in voller Höhe angerechnet.

4. GEWERBEBAUFLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

4.1 UNTERSUCHUNGSFLÄCHEN

Zur **Erhebung der Innenentwicklungspotentiale zur Deckung des Gewerbebauflächenbedarfs** werden die Teile der vorhandenen Siedlungsflächen betrachtet, die als bestehende Gewerbebaufläche (G) dargestellt sind. Es handelt sich dabei durchgehend um planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Bauflächen (beplanter Innenbereich nach § 9 BauGB).

Innerhalb aller Bebauungspläne der im FNP ausgewiesenen Gewerbebauflächen erfolgt eine Untersuchung und Bilanzierung der einzelnen Flächen nach freien Grundstücken oder ungenutzten Flächen. Untergenutzte Grundstücke und Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden nicht berücksichtigt.

Die Gewerbebauflächenpotentiale werden ebenfalls in den einzelnen Lageplänen (die auch die Wohnbauflächenpotentiale enthalten) auf Katasterbasis dargestellt. Die Lagepläne haben den Maßstab 1:10.000.

4.2 EINORDNUNG DER GEWERBEBAUFLÄCHENPOTENTIALE

Die Erhebung der Gewerbeflächenpotentiale erfolgt nicht über Steckbriefe. Trotzdem gelten hier die Ziele der doppelten Innenentwicklung im besonderen Maße, da es sich hier sowohl um größere Grundstücke als auch meistens um Gebiete mit geringer Grünversorgung handelt.

Da untergenutzte Flächen nicht erfasst wurden, ist zu beachten, dass Gewerbegebiete weitere Flächenpotentiale beherbergen, da Parkierungsflächen, Lagerflächen, ungenutzte Dachflächen und Rangierflächen große Teile von Gewerbegebiete einnehmen und oft nicht flächeneffizient genutzt werden. Kommunikation mit und zwischen den Gewerbetreibenden sowie städtebauliche Entwicklungsplanungen für den Standorterhalt von Gewerbebetrieben, den Standortausbau durch unbenutzte Nachverdichtungspotentiale sowie das Sharing von Lager- oder Parkierungsflächen bieten weitere Potentiale.

Die nicht bebauten Grundstücke in Gewerbegebieten stehen grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung und gelten als Flächenpotentiale. Hiervon ausgenommen sind die Flächen mit den folgenden rechtlichen und erschließungstechnischen Restriktionen:

- Erweiterungsflächen, die bereits im Eigentum der Unternehmen sind,
  (Die Gemeinden haben hierüber keine Verfügungsrechte und diese Flächen sind langfristig dem freien Grundstücksmarkt entzogen.)
- Gewerbeflächen, für die bereits ein Baugesuch eingereicht wurde,
- Gewerbeflächen mit einem (bindenden) Vergabebeschluss des Gemeinderates,
- Grundstücke, die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht in der Verfügungsgewalt der Gemeinden sind,
- Grundstücke, die aufgrund ihrer Lage nicht von außen erschlossen werden können,
- Grundstücke, die aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnitts bzw. ihrer planungsrechtlichen Nutzungseinschränkung nicht bebaubar sind.

Aufgrund der genannten Restriktionen sind solche Gewerbeflächen de facto nicht verkehrsfähig und werden nicht in den Pool der Potentialflächen mit aufgenommen.

4.3 BILANZIERUNG DER GEWERBEBAUFLÄCHENPOTENTIALE

Die Erhebung der Gewerbeflächenpotentiale in bestehenden Gewerbegebieten sind ebenfalls als Bruttoflächen gemeinde- bzw. gemarkungsbezogen bilanziert. Die Ergebnisse sind in einer gemeinsamen Tabelle für alle Verbandsgemeinden zusammengestellt.

Sowohl in der Tabelle als auch in den einzelnen Lageplänen werden zur Information auch jene nicht bebauten Gewerbeflächen abgebildet, die den in Ziffer 4.2 genannten Restriktionen unterliegen und daher nicht angerechnet werden können.

5. VERZEICHNIS DER UNTERLAGEN ZUR BAULÜCKENANALYSE

Die Erhebung der vorhandenen Wohn- und Gewerbebauflächenpotentiale im Innenbereich ist in folgenden Unterlagen dokumentiert:

- Erläuterungsbericht
- Bilanzierung der vorhandenen Gewerbebauflächenpotentiale
- Ergebnisse in den einzelnen Verbandsgemeinden
  - Lagepläne im Maßstab 1:10.000
  - Bilanzierung der vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale
  - Steckbriefe zu den vorhandenen Baulücken Kategorie I
- Landschaftsplanerische Hinweise zur doppelten Innenentwicklung (Beitrag von HHP.raumentwicklung) vom 19.1.2026
  - Methodische Hinweise
  - Karte zu den einzelnen Verbandsgemeinden

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Stand: 15.04.2024

Methodische Erläuterungen der Baulückenanalyse: Landschaftsplanerische Hinweise für die doppelte Innenentwicklung

Für die Analyse der Baulückenpotenziale im Innenbereich wurden bedeutsame Aspekte aus Sicht von Natur und Landschaft zusammengestellt, um die städtebauliche Betrachtungsweise zu ergänzen und Hinweise für die Doppelte Innenentwicklung abzuleiten. Die Berücksichtigung der Freiraumperspektive bei der Bewertung und Erfassung der Baulücken, ist für eine qualifizierte Innenentwicklung besonders bedeutsam. Im Zentrum steht dabei die Ausschöpfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Qualifizierung von Frei- und Grünräumen. Für die erarbeiteten Hinweise bieten die fachinhaltlichen Ergänzungen aus dem Entwurfsstand des Landschaftsplans 2040 und Inhalte des abgeschlossenen Klimaanpassungskonzepts die Grundlage. Die landschaftsplanerischen Hinweise wurden für die Baulücken der Kategorie I in die Steckbriefe der Baulücken textlich integriert:

A) Steckbriefe - Auswertung der Baulücken Kategorie I

Damit landschaftsplanerische Hinweise auch für die Baulücken der Kategorie II und III vorliegen, für welche keine Steckbriefe erarbeitet wurden, werden für diese Baulücken die Hinweise in Form von 16 Karten bereitgestellt (vgl. Anhang 2). Die Karten dienen selbstverständlich auch für eine bessere Orientierung, was die textlichen Hinweise in den Steckbriefen der Baulücken der Kategorie I betrifft.

B) Kartographische Hinweise für Baulücken der Kategorie I bis III

Im Folgenden werden die zugrundeliegenden Inhalte und zugehörigen Datengrundlagen für die beiden Auswertungsschritte vorgestellt.

Zu A) - Steckbriefe - Auswertung der Baulücken Kategorie I

Folgende Kriterien wurden in den Steckbriefen der Baulücken der Kategorie I berücksichtigt:

- Ausgleichräumen mit hoher und sehr hoher bioklimatischer Bedeutung (PHK Klimaanpassungskonzept)
- Wohnsiedlungen mit Klimafunktion (=Siedlungsgebiete mit hoher Kaltluftproduktion bzw. Kaltluftströmung) (PHK Klimaanpassungskonzept)
- stadtklimatisch stark und sehr stark belastetet Siedlungsflächen (PHK Klimaanpassungskonzept)
- Gebiete mangelnder Durchgrünung (Entwurf LP 2040 - Freiraumentwicklungskonzept)
- Gebiete mangelnder Versorgung öffentlicher Grünflächen (Entwurf LP 2040 - Freiraumentwicklungskonzept)
- Bestehende zu entwickelnde Grün- bzw. Freiraumachsen (Entwurf LP 2040 - Freiraumentwicklungskonzept)
- Qualitätsbewertung urbaner Grünflächen (Entwurf LP 2040 - Freiraumentwicklungskonzept)
- Bewertungskategorien hoch und sehr hoch der Leistungs- und Funktionsfähigkeit (LFF) von Biotopen im Innenbereich (Entwurf LP 2040 - Schutzgut TPBV)
- Überflutete Flächen eines 100-jährigen Hochwasserereignisses und sonstige Überschwemmungsflächen (Hochwassergefahrenkarte der LUBW)
- Naturschutzgebiete und Natura 2000-Gebiete (Entwurf LP 2040)
- Informationen zu Freiraumstrukturen: Orthofotos, Baumkatasterdaten, Ortsrandeingrünungen, Landnutzungsdaten (u.a. ATKIS und weitere Hinweise wie bspw. Streuobst), Inhalte der Qualitätskartierung urbaner Grünflächen, Siedlungsrandkartierung

Stand: 15.04.2024

Tabelle 1 kann entnommen werden, welche landschaftsplanerischen Hinweise für die Baulücken in die Steckbriefe integriert und welche Inhalte des Landschaftsplans hierfür herangezogen wurden.

Tabelle 1: Erläuterung und Datengrundlagen der Inhalte der landschaftsplanerischen Aspekte für die Baulückensteckbriefe

Steckbriefaspekt „Freiraum“	Welche Inhalte werden im Steckbrief benannt?	Woher leiten sich diese Aussagen ab?
Freiraumstrukturen	Beschreibung des Versiegelungsgrades und der vorhandenen **Vegetations- und Gewässerstrukturen** der Baulücke sowie Hinweise zur Nutzung. *Z. B. teils versiegelte Fläche, alter Baumbestand, hochwertiger Siedlungsrand, strukturarme Wiese, Ortsrandeingrünung, hochwertige Grünfläche oder wichtige Biotopfunktion*	Hinweise leiten sich aus den vorhandenen Analyseergebnissen des Landschaftsplans, Auswertung von Orthofotos, sowie Kartierungsergebnisse der Grünflächenqualitätsbewertung des LPs ab.
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Beschreibung der Lage im Freiraumverbund durch Verweise, ob Baulücken entlang von bedeutsamen Grünverbindungen liegen oder besondere Funktionen erfüllen. Besondere Funktionen von Grünflächen (z. B. Lebensraumfunktion für Flora & Fauna) werden nur benannt, wenn sie im Entwicklungskonzept Grün- und Freiraumstrukturen die Höchste Bewertungsstufe erhalten haben. Grünachsen werden nur benannt, wenn es sich um Hauptverbindungen handelt. Hinweise, ob Baulücke in einem Gebiet mit mangelnder Durchgrünung liegt, ob die Fläche stadtklimatisch belastetet ist oder im Kaltlufteinwirkbereich (=hohe Kaltluftströmung bzw. -entstehung) liegt. *Z. B. Lage im Kaltlufteinwirkbereich, stadtklimatische Belastung, besondere Naherholungsfunktion, zu entwickelnden Grünverbindungsachse, im Bereich mangelnder Durchgrünung*	Hinweise leiten sich aus den Inhalten des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen aus dem Landschaftsplan und aus dem Klimaanpassungskonzept (Karte: PHK) ab.
Empfehlungen für die doppelte Innenentwicklung	Individuelle Beschreibung von Funktionen und Qualitäten der Baulücke die zu erhalten, zu sichern oder zu entwickeln sind. *Z. B. Sicherung von Siedlungsrandqualität bzw. stadtklimatischen Ausgleichsfunktion, Aufwertung durch Ortsrandeingrünung, Erhalt alter Baumbestände*	Hinweise leiten sich aus den Inhalten des Entwicklungskonzepts Grün- und Freiraumstrukturen des Landschaftsplans ab.

Stand: 15.04.2024

Zu B) - Kartographische Hinweise zur doppelten Innenentwicklung für Baulücken der Kategorie I bis III

Um neben den Baulücken I auch qualifizierte Aussagen für die Baulücken der Kategorie II und III ableiten zu können, wurden vier verschiedene Schraffuren erstellt, welche Hinweise für die doppelte Innenentwicklung aus Sicht von Natur und Landschaft liefern (siehe Karte 1-14: „Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung“). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

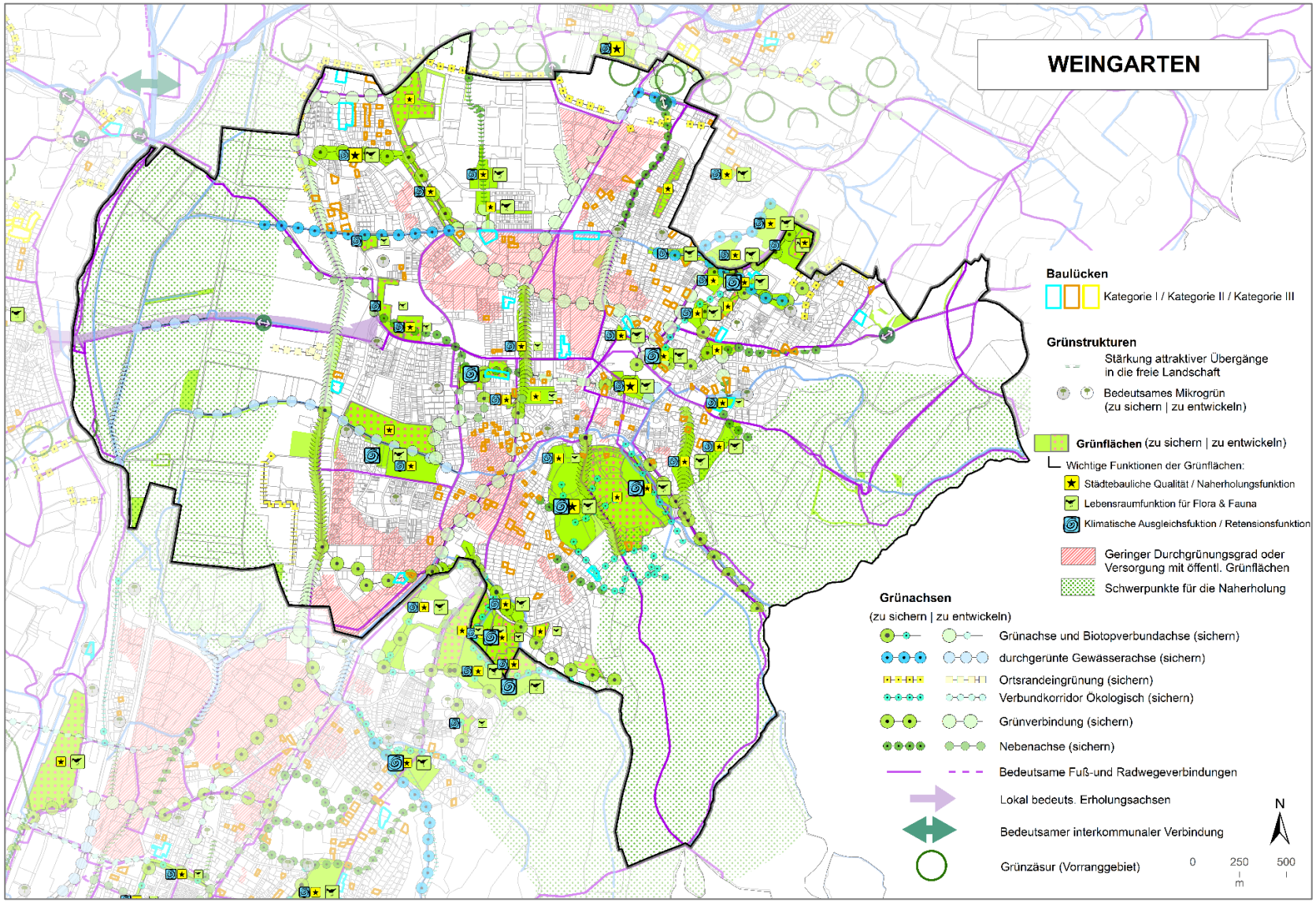
Bezeichnung der Schraffur	Hinweise für die doppelte Innenentwicklung	Datengrundlagen	Benennung in den Steckbriefen
A	**Sicherung** von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung *[Erhalt der bioklimatischen Ausgleichsfunktion, Sicherung von hochwertigen Grün- und Freiräumen aus Sicht von Natur und Landschaft bzw. Klima]*	• Wohnsiedlungen mit Klimafunktion (=Siedlungsgebiete mit hoher Kaltluftproduktion bzw. Kaltluftströmung) (PHK)	Lage im Kaltlufteinwirkbereich
		• Ausgleichsräume mit hoher und höchster stadtklimatischer Bedeutung *(PHK)*	wichtiger stadtklimatischer Ausgleichsraum
B	Gebiete mit besonderer Bedeutung zur **Qualifizierung** von Grün- und Freiräumen *[Grünqualität verbessern, Grünversorgung verbessern, Klimawirksamkeit von Freiflächen verbessern]*	• Gebiete mangelnder Durchgrünung und mangelnder öffentlicher Grünversorgung	mangelnde Durchgrünung bzw. öffentliche Grünversorgung
		• Wirkräume mit hoher und höchster stadtklimatischer Belastung *(PHK)*	stadtklimatische Belastung
C	**Sicherung und Entwicklung** von Biotopfunktionen und sowie hochwertigen Grünräumen	• hohe und sehr hohe Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Biotopen im Innenbereich (Herkunft: LP Schutzgut TPBV)	wichtige Biotopfunktion
		• Naturschutzgebiete und Natura 2000-Gebiete	Lage im Naturschutzgebiet bzw. FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet
		• Urbane Grünflächen mit hoher und sehr hoher Qualitätsbewertung	hochwertige Grünfläche
D	**Risikogebiete** für Hochwasser und Überflutung *[= besonderes Planungserfordernis, dass es zu berücksichtigen gilt]*	• HQ100 und Überschwemmungsflächen	Lage im HQ100 bzw. Überschwemmungsgebiet

[blau = Datenherkunft Entwurf KLAK; orange=Datenherkunft Entwurf LP GMS 2040]

Die Schraffuren greifen ausgewählte Aspekte aus dem Entwurf des Landschaftsplans und aus den Ergebnissen des Klimaanpassungskonzepts auf. Dies führt dazu, dass nicht alle Informationen der umfangreichen Konzepte einfließen konnten. Für eine detaillierte Betrachtung sollten die ausführlichen Konzepte herangezogen werden. Dadurch lassen sich noch genauere Aussagen ableiten, wie eine Baulücke in Zukunft entwickelt werden sollte. Im Falle des Entwicklungskonzepts Grün- und Freiraumstrukturen wird mithilfe der Abbildung 1 deutlich, dass hinsichtlich der Funktionen von Grünflächen und Grünachsen umfangreichere Informationen vorliegen, als dass sie in die kartographische Hinweiskarten zur doppelten Innenentwicklung aufgenommen werden konnten.

Stand: 15.04.2024

Abbildung 1: Konzeptionskarte des Grün- und Freiraumkonzepts aus dem LP Entwurf 2040, überlagert mit den Baulücken Kategorie I-II am Beispiel der Stadt Weingarten



ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN GEWERBEBAUFLÄCHENPOTENTIALE

VERBANDSKOMMUNEN EINZELN UND GMS GESAMT 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage/ Gebietsbezeichnung	3 Flur-stücks-nummer	4 Art der baulichen Nutzung im FNP (rechts-wirksam)	5 Bemerkung	6 Größe der Potential-fläche [ha]
G	**BAULÜCKEN IN GEWERBEFLÄCHEN**				
BAIENFURT					
a1	Gemeins. Gewerbegebiet Niederbiegen (BP 25)	770/13	G	Teilfläche, Buchgrundstück bebaut, Erweiterung Firma Coperion	0,311
b1	Niederbiegen II (BP 26)	799/6	G	Teilfläche, Buchgrundstück bebaut	0,187
c1	Industriegebiet Baindter Ösch (BP 5)	1066	G	Teilfläche, Buchgrundstück bebaut, Erweiterung Firma Konvertia	1,307
d1	Industrie- und Gewerbe-park Baienfurt (BP 15)	381/2	G	Teilfläche, Buchgrundstück bebaut	0,304
d2	Industrie- und Gewerbe-park Baienfurt (BP 15)	1638	G	Teilfläche, Buchgrundstück bebaut	0,492
d3	Industrie- und Gewerbe-park Baienfurt (BP 15)	183	G	Teilfläche, Buchgrundstück bebaut	0,099
	Gesamt Baienfurt				**2,7**
BAINDT					
a1	Gewerbegebiet Mehlis (BP 27a)	562/12	G	Teilfläche, Buchgrundstück bebaut, Erweiterung Firma Plastico	0,244
b1	Gewerbegebiet Mehlis Erweiterung (BP 27b)	1014/9	G	Buchgrundstück bebaut	0,246
b2	Gewerbegebiet Mehlis Erweiterung (BP 27b)	1014/10	G	für die Fläche liegt eine Baugenehmigung vor v. 30.10.2025 Erweiterung, Firma Ackermann	0,335
b3	Gewerbegebiet Mehlis Erweiterung (BP 27b)	1014/6	G	Buchgrundstück bebaut	0,113

Baulücken: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential für Gewerbenutzung
--> Erfassung der noch freien Flächen nach ihrer Verfügbarkeit (ohne bzw. mit Optionen)

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN GEWERBEBAUFLÄCHENPOTENTIALE

VERBANDSKOMMUNEN EINZELN UND GMS GESAMT 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage/ Gebietsbezeichnung	3 Flur-stücks-nummer	4 Art der baulichen Nutzung im FNP (rechts-wirksam)	5 Bemerkung	6 Größe der Potential-fläche [ha]
c1	Baindt - Schachen 7. Änderung (BP 30)	556	G	Teilfläche, Buchgrundstück bebaut	0,113
	Gesamt Baindt				**1,051**
BERG					
a1	Gewerbegebiet Ziegelhütte (BP 12)	1292/19	G	Buchgrundstück unbebaut	0,185
	Gesamt Berg				**0,185**
WEINGARTEN					
a1	Welte Nord (BP 116)	878/4 878/7	G	Teilfläche, Buchgrundstück bebaut	0,124
a2	Welte Nord (BP 116)	874/8	G	Teilfläche, Buchgrundstück bebaut	0,206
b1	Argonnenkaserne (BP 133)	858/34 858/40	G	Teilfläche, Buchgrundstück bebaut	0,997
b2	Argonnenkaserne Änd. an d. Reinhold-Frank-Str. (BP 133)	858/95	G	betriebliche Erweiterungsfläche des angrenzenden Betriebes (Fa. Roboworker) gem. Gespräch v. 2023	0,713
c1	Kuenstraße Nord (BP 156)	1080/6	G	für die Fläche liegt eine Baugenehmigung vor v. 28.04.2025	0,282
d1	Stadtösch Süd (BP 50)	3386/1	G	Teilfläche, Buchgrundstück genutzt (Betriebsparkplatz)	0,285
d2	Stadtösch Süd (BP 50)	3381	G	Buchgrundstück genutzt (Zufahrt Betriebsparkplatz)	0,108

Baulücken: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential für Gewerbenutzung
--> Erfassung der noch freien Flächen nach ihrer Verfügbarkeit (ohne bzw. mit Optionen)

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN GEWERBEBAUFLÄCHENPOTENTIALE

VERBANDSKOMMUNEN EINZELN UND GMS GESAMT 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage/ Gebietsbezeichnung	3 Flur-stücks-nummer	4 Art der baulichen Nutzung im FNP (rechts-wirksam)	5 Bemerkung	6 Größe der Potential-fläche [ha]
e1	Stadtösch Süd II (BP 54)	1101/9 1103/1	G	für die (Teil-) Flächen liegt eine Baugenehmigung vor v. 20.10.2025	0,207
	Gesamt Weingarten				**2,922**
RAVENSBURG					
RV – ESCHACH					
a1	Gewerbepark Mariatal (BP E78-1)	456/14	G	Buchgrundstück genutzt (betriebliche Lagerfläche)	0,385
b1	Angelestraße Mitte (BP E98)	1486/5	G	/	0,542
c1	Karrer - Erweiterung (BP E74)	350/10	G	/	0,581
RV – KERNSTADT					
d1	Teil-BP zw. Kanalstr. und Schwanenstr. (BP 183)	1192/6	G	Teilfläche genutzt (betriebliche Lagerfläche), Buchgrundstück bebaut	0,179
d2	Zuppingerstraße, Gewerbepark Domäne Hochberg (BP 329)	933/18	G	betriebliche Erweiterungsfläche des angrenzenden Betriebes Firma Ecoma	0,2
RV – SCHMALEGG					
	/				
RV – TALDORF					
e1	Gewerbegebiet Erlen / B 33 (BP T 27)	585/22	G	Betriebsgrundstück Fa. Teledata (Vergabe geplant für 2./3. Quartal 2026)	0,497

Baulücken: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential für Gewerbenutzung
--> Erfassung der noch freien Flächen nach ihrer Verfügbarkeit (ohne bzw. mit Optionen)

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN GEWERBEBAUFLÄCHENPOTENTIALE

VERBANDSKOMMUNEN EINZELN UND GMS GESAMT 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage/ Gebietsbezeichnung	3 Flur-stücks-nummer	4 Art der baulichen Nutzung im FNP (rechts-wirksam)	5 Bemerkung	6 Größe der Potential-fläche [ha]
e2	Gewerbegebiet Erlen / B 33 (BP T 27)	585/26	G	betriebliche Erweiterungs-fläche des angrenzenden Betriebes (Fa. Vetter)	0,439
e3	Gewerbegebiet Erlen / B 33 (BP T 27)	576/13	G	betriebliche Erweiterungs-fläche des angrenzenden Betriebes (Fa. Printum) gem. Beschluss zur Grund-stücksvergabe im GR am 23.03.2020 (nö)	0,385
	Gesamt Ravensburg				3,208
	S U M M E				
	Gesamt GMS				10,066

Baulücken: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential für Gewerbenutzung
--> Erfassung der noch freien Flächen nach ihrer Verfügbarkeit (ohne bzw. mit Optionen)

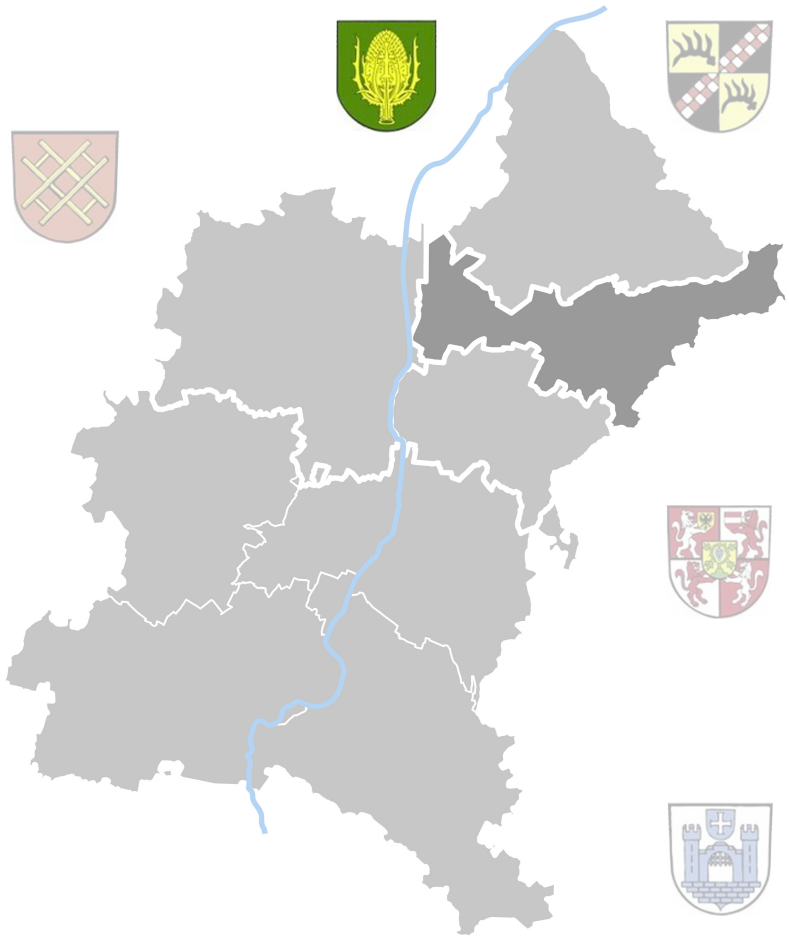
Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BAIENFURT

30.4.2026



KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Schachen

Baindt

Niederbiegen

Rainpadent

Baienfurt

Weingarten

Neubriach

Briach

1 2 3 4 5 6 7

a1 b1 c1 d1 d2 d3

0 100 200 300 400 500 m

ZEICHENERKLÄRUNG

- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungs-potenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)

GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
FLÄCHENPOTENTIALE
IM INNENBEREICH

BAIENFURT

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Baienfurt

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300 m

M 1:10.000

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

BAIENFURT 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
I - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR WOHNNUTZUNG**		**50 EW/HA**
3	Storchenstraße	0,277	13
5	Beton-Wolf-Areal	2,718	135
7	Briachhalde	0,214	10
	Gesamt (Kategorie I - Wohnnutzung)	**3,209**	**158**
I - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR MISCHNUTZUNG**		**50 EW/HA X 0,5**
1	Bucherweg	0,218	5
2	Bucherweg, Borsigweg	0,648	16
4	Rainpadent, Kardelstraße	0,974	24
6	Niederbieger Straße	0,233	5
	Gesamt (Kategorie I - Mischnutzung)	**2,073**	**50**
II - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR WOHNNUTZUNG**		**50 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie II - Wohnnutzung)	**2,289**	**114**
II - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR MISCHNUTZUNG**		**50 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie II - Mischnutzung)	**1,077**	**26**
III - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR WOHNNUTZUNG**		**50 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie III - Wohnnutzung)	**0,391**	**19**

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

BAIENFURT 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
III - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR MISCHNUTZUNG**		**50 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie III - Mischnutzung)	0,214	5
	S U M M E		
	Gesamt Kategorie I + II + III	9,253	372

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BAIENFURT 30.4.2026

Laufende Nummer	1



Lage und Größe

Straße	Bucherweg
Flurstücke	774/2, 779/4
Fläche	0,218 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☒ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche, Stellplatzfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 EW/ ha x 0,5 Fläche 5 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Lage in HQ100; vereinzelt Baumbestand, Hecken, Teich; z. T. Kies
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage entlang zu entwickelnder Grünachse; z. T. stadtklimatische Belastung
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Entwicklung einer Grünachse; Erhalt der Retentionsfunktion



Sonstiges

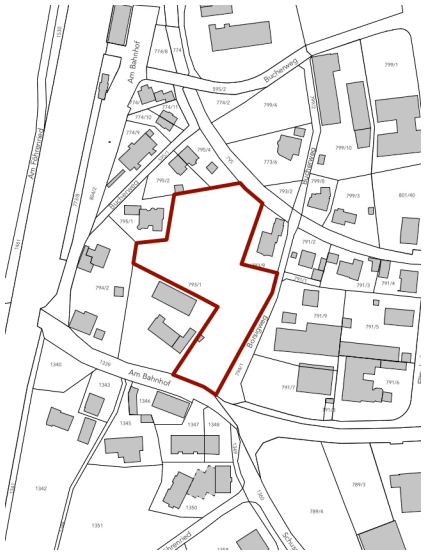
Teich: Private Anlage (779/4), 774/2 öffentlich

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BAIENFURT 30.4.2026

Laufende Nummer	2



Lage und Größe

Straße	Bucherweg, Borsigweg
Flurstücke	793/1, 794/2
Fläche	0,648 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Intensivobstanlage



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 EW/ ha x 0,5 Fläche 16 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Lage in HQ100; Intensivobst-plantage
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage entlang zu entwickeln-der Grünachse
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Entwicklung einer Grünachse; Erhalt der Retentionsfunktion



Sonstiges	Landwirtschaftliche Nutzung/ Hofstelle; Außenbereich im Innenbereich

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BAIENFURT 30.4.2026

Laufende Nummer	3



Lage und Größe

Straße	Storchenstraße
Flurstücke	1218
Fläche	0,277 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Landwirtschaft



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	geplante Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 EW/ ha 13 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Lage in HQ100; ausgeräumte Ackerfläche; sehr niedrigwertiger Siedlungsrand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	-
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der Retentionsfunktion; Aufwertung Siedlungsrand; Neuschaffung von Grünstrukturen



Sonstiges

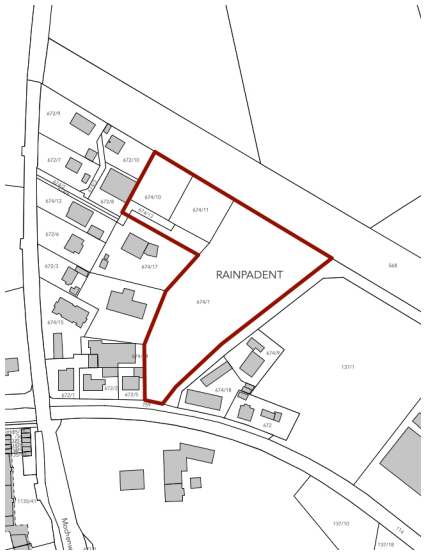
ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BAIENFURT

30.4.2026

Laufende Nummer	4



Lage und Größe

Straße	Rainpadent, Kardelstraße
Flurstücke	674/1, 674/10, 674/11, 674/13
Fläche	0,974 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche, Lagerplatz



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Misch- und Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 EW/ ha x 0,5 Fläche 24 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Grünfläche, teilweise alter Baumbestand; niedrigwertiger Siedlungsrand; z. T. versiegelt
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	sehr kleine Teilfläche mit Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Aufwertung der Siedlungsrandqualität



Sonstiges	Erschließung der Grundstücke im Zuge der Planung Beton-Wolf-Gelände möglich, bestehendes Tiefbauunternehmen auf 674/1

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BAIENFURT 30.4.2026

Laufende Nummer	5
Lage und Größe	
Straße	Kardelstraße (Beton-Wolf-Areal)
Flurstücke	137/1, 137/3
Fläche	2,718 ha
Eigentum und Realnutzung	
Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Konversionsfläche, Brachfläche
Planungsrecht	
Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	geplante Wohnbaufläche
Bilanzierung	
Bruttowohndichte/ Einwohner	50 EW/ ha 136 EW
Hinweise Landschaftsplanung	
Freiraumstrukturen	stark versiegelt; keine Grünstrukturen; offener Boden
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	stadtklimatische Belastung; Lage an zu entwickelnder Grünachse; Lage im Kaltlufteinwirkbereich
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Reduktion der stadtklimatischen Belastung; Entwicklung einer Grünachse, dringender Erhalt der Kaltluftfunktion
Sonstiges	städtebaulicher Entwurf vorhanden, B-Planung in Arbeit





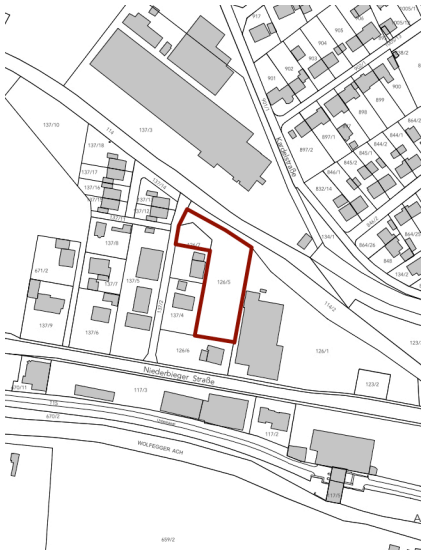


ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BAIENFURT 30.4.2026

Laufende Nummer	6



Lage und Größe

Straße	Niederbieger Straße
Flurstücke	126/5, 126/7
Fläche	0,233 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche, Stellplatzfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 EW/ ha x 0,5 Fläche 5 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Grünfläche, vereinzelt strukturreiche Bereiche
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage entlang zu entwickelnder Grünachse;
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Entwicklung einer Grünachse



Sonstiges	angrenzender Supermarkt

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BAIENFURT 30.4.2026

Laufende Nummer	7



Lage und Größe

Straße	Briachhalde
Flurstücke	309/33
Fläche	0,214 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	geplante Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 EW/ ha 10 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	strukturarme Grünfläche
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	wichtiger stadtklimatischer Ausgleichsraum
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichsfunktion



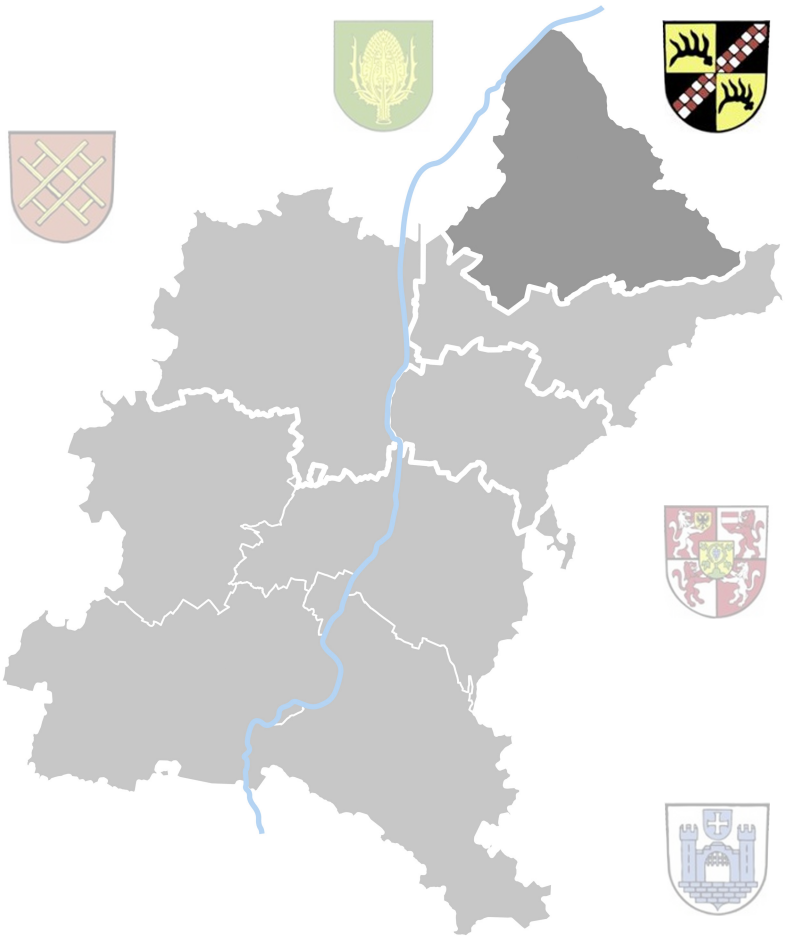
Sonstiges

Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BAINDT



30.4.2026

KRISCHPARTNER

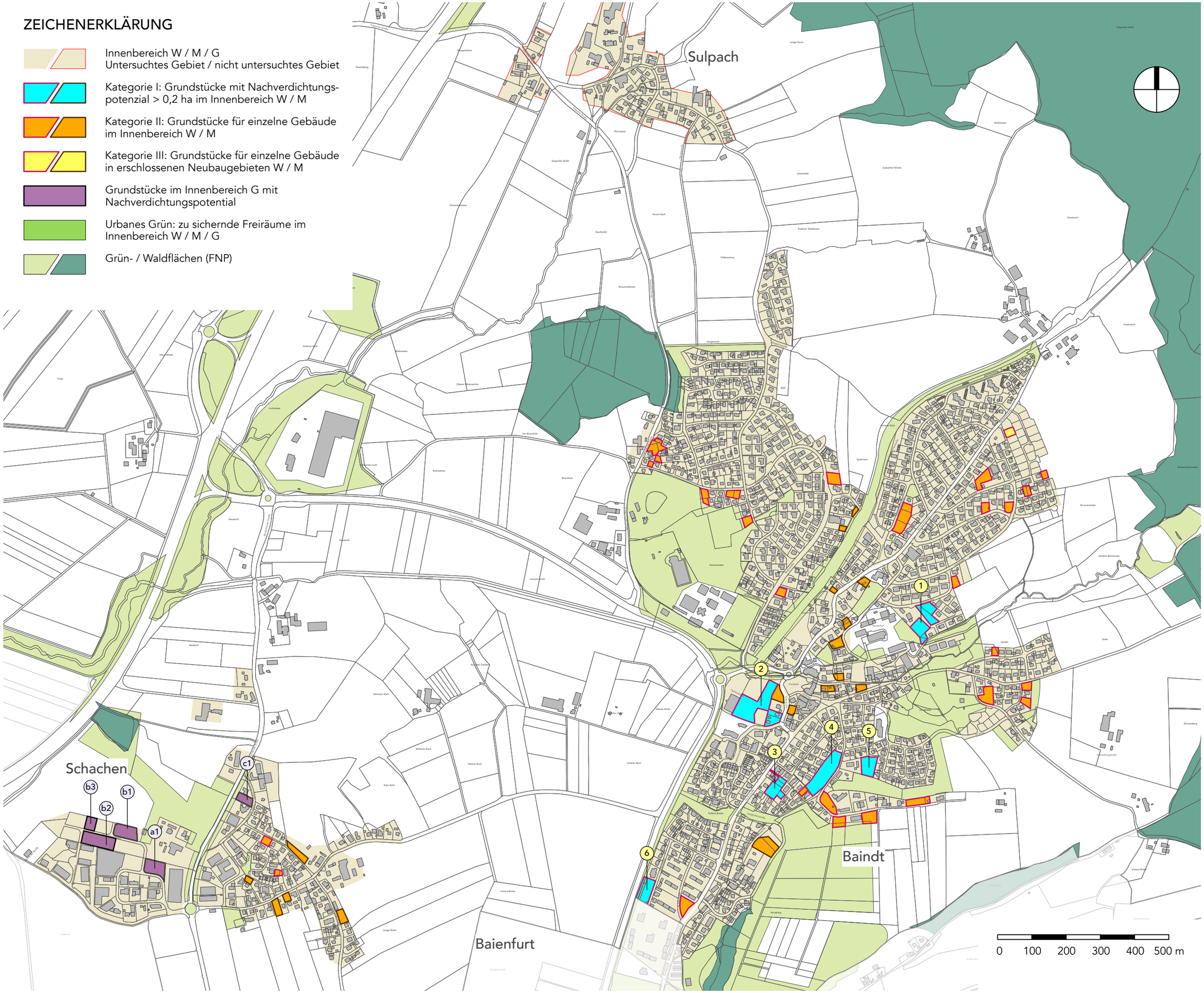
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

ZEICHENERKLÄRUNG

- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)



GEMEINDEVERBAND MITTLERES SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BAINDT

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Sulpach

Baindt

Schachen

a1 b1 b2 b3 c1 1 2 3 4 5 6

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Baindt

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300 m

M 1:10.000

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

BAINDT 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
I - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR WOHNNUTZUNG**		**50 EW/HA**
1	Bronnenstube	0,43	21
2	Fischerareal	0,840	42
3	Gartenstraße	0,252	12
4	Annabergstraße, Ziegelhalde	0,566	28
5	Lerchenstraße	0,230	11
6	Birkenstraße	0,260	13
	Gesamt (Kategorie I - Wohnnutzung)	**2,578**	**127**
I - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR MISCHNUTZUNG**		**50 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie I - Mischnutzung)	**0**	**0**
II - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR WOHNNUTZUNG**		**50 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie II - Wohnnutzung)	**2,535**	**126**
II - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR MISCHNUTZUNG**		**50 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie II - Mischnutzung)	**1,307**	**32**
III - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR WOHNNUTZUNG**		**50 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie III - Wohnnutzung)	**0,067**	**3**

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

BAINDT 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
III - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR MISCHNUTZUNG**		**50 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie III - Mischnutzung)	0	0
	S U M M E		
	Gesamt Kategorie I + II + III	6,487	288

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BAINDT 30.4.2026

Laufende Nummer	1



Lage und Größe

Straße	Bronnenstubenweg, Dahlienstraße, Hubertusweg
Flurstücke	112/1, 112/11, 112/25
Fläche	0,439 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Geplante Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 EW/ ha 21 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	großer Baumbestand; hochwertige Grünfläche
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	wichtige Biotopfunktion/ Lebensraumfunktion für Flora und Fauna; Lage im Kaltlufteinwirkbereich
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der Biotopfunktion/ der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna



Sonstiges Klosterhof grenzt an

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BAINDT 30.4.2026

Laufende Nummer	2



Lage und Größe

Straße	Fischerareal
Flurstücke	55
Fläche	0,840 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☐ privat ☒ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 WE/ ha 42 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Grünfläche, Baumbestand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	geringe öffentliche Grünversorgung; Lage im Kaltlufteinwirkbereich
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der Retentionsfunktion und Kaltluftfunktion; ggf. Schaffung einer öffentlichen Grünfläche/ Pocket-Park



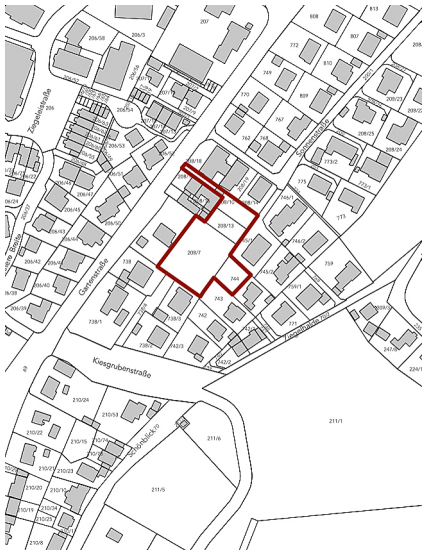
Sonstiges	Bestandteil des Fischerareals, Nutzungen im Umfeld: Feuerwehr, Einzelhandel

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BAINDT 30.4.2026

Laufende Nummer	3

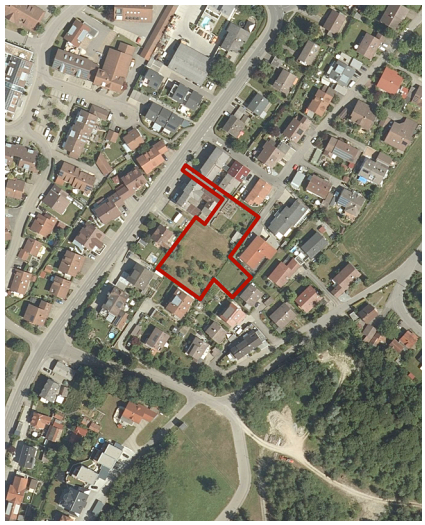


Lage und Größe

Straße	Gartenstraße
Flurstücke	208/7, 208/10, 208/13, 744
Fläche	0,252 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 EW/ ha 12 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Grünfläche mit Sträuchern, Hecken und Einzelbäumen
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage im Kaltlufteinwirkbereich
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der Kaltluftfunktion



Sonstiges

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BAINDT 30.4.2026

Laufende Nummer	4



Lage und Größe

Straße	Annabergstraße, Ziegelhalde
Flurstücke	208/3
Fläche	0,566 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Geplante Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 WE/ ha 28 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Grünfläche; Baumbestand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Bestandteil einer Grünachse; wichtige stadtklimatische Ausgleichfsunktion
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichsfunktion und Anbindung an Grünachse



Sonstiges

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BAINDT 30.4.2026

Laufende Nummer	5



Lage und Größe

Straße	Lerchenstraße
Flurstücke	227/2
Fläche	0,230 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Geplante Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 WE/ ha 11 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	strukturarme Grünfläche
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	grenzt an Grünachse; wichtige stadtklimatische Ausgleichsfunktion
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichsfunktion; Qualifizierung der Grünstrukturen



Sonstiges

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BAINDT 30.4.2026

Laufende Nummer	6



Lage und Größe

Straße	Birkenstraße
Flurstücke	204/5
Fläche	0,260

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Stellplatz- und Garagenfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 EW/ ha 13 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Baumbestand und Straßenhecke; mittelwertiger Siedlungsrand; stark versiegelt
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage im Kaltlufteinwirkbereich; geringfügige Bereiche mit wichtiger Biotopfunktion
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Sicherung Kaltluftfunktion; ggf. Teilentsiegelung; Aufwertung des Siedlungsrandes; Erhalt des Heckenbiotops



Sonstiges	Parkierungsfläche für angrenzende Wohnbebauung

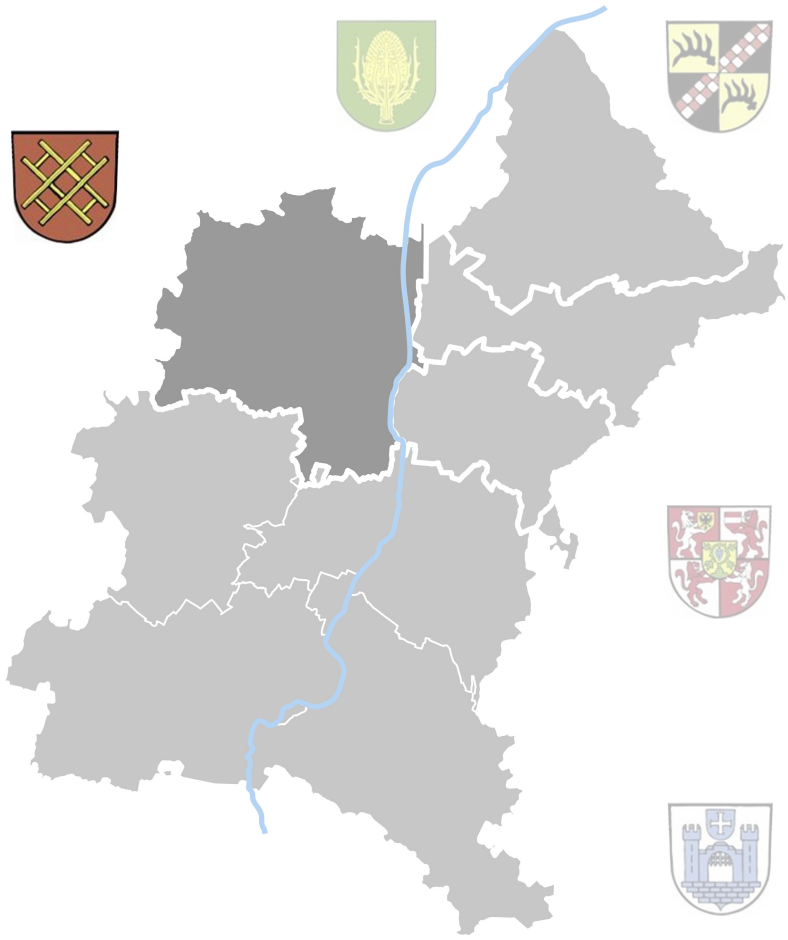
Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BERG

30.4.2026



KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
FLÄCHENPOTENTIALE
IM INNENBEREICH

BERG
WEILER, ETTISHOFEN,
KASERNEN

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

Weiler

Ettishofen

Kasernen

Berg

1

2

a1

0 100 200 300 400 500 m

ZEICHENERKLÄRUNG

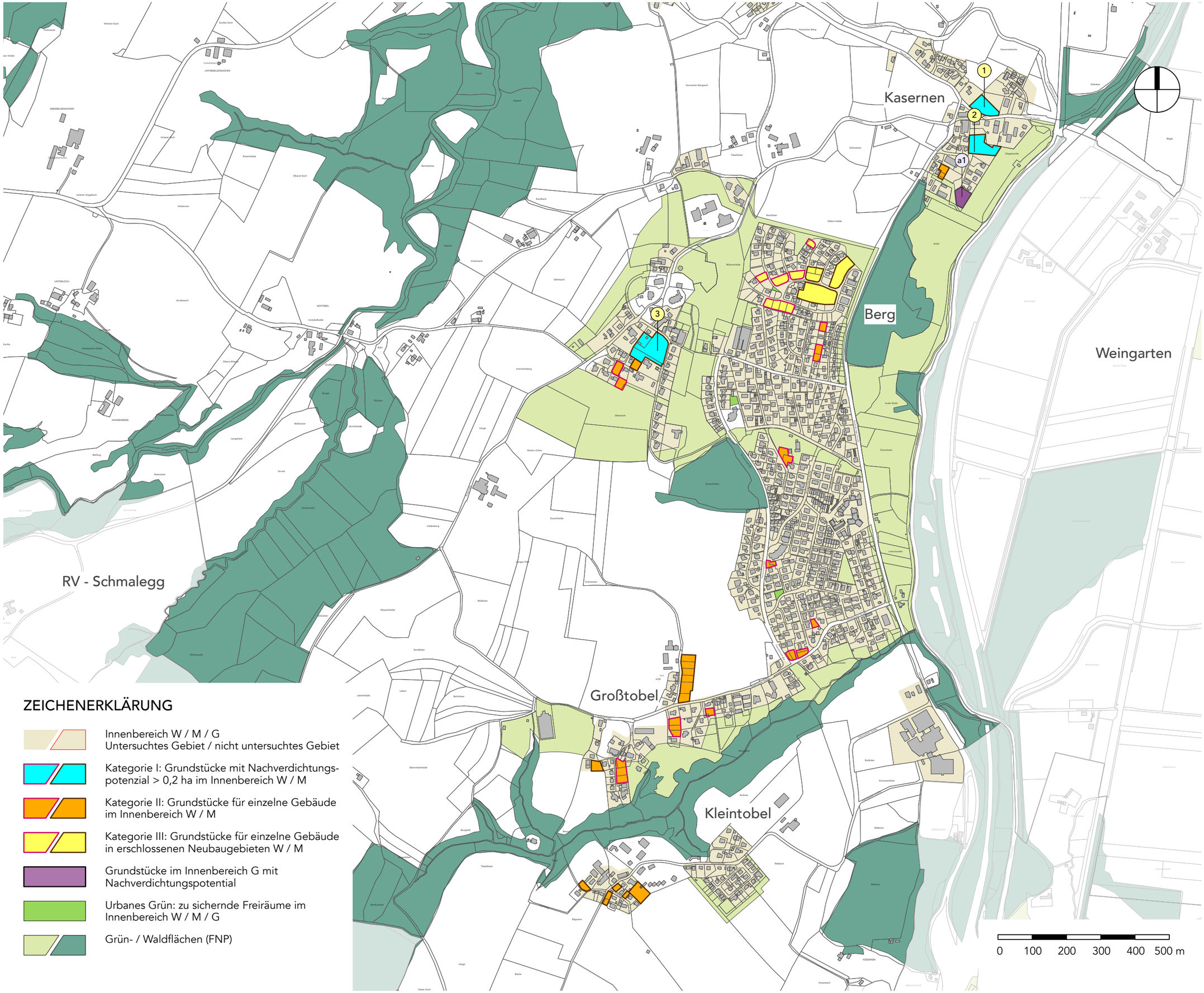
- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungs-potenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
FLÄCHENPOTENTIALE
IM INNENBEREICH

BERG
BERG, GROSSTOBEL
KLEINTOBEL

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

ZEICHENERKLÄRUNG

- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungs-potenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Berg

Weiler

Ettishofen

Kasernen

Berg

1

2

a1

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

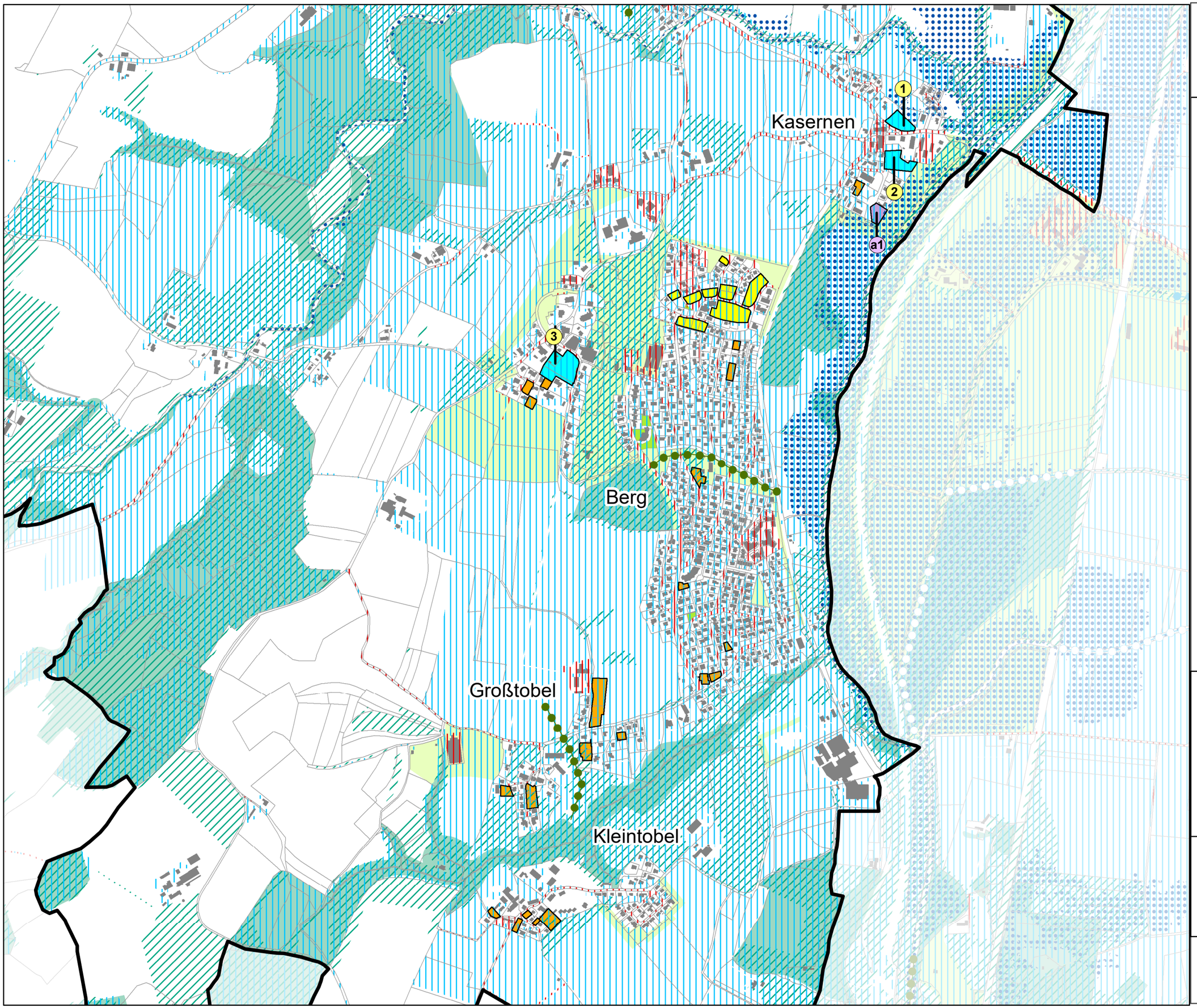
Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300

m

M 1:10.000



Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Berg

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300 m

M 1:10.000

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

BERG 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
I - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR WOHNNUTZUNG**		**50 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie I - Wohnnutzung)	0	0
I - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR MISCHNUTZUNG**		**50 EW/HA X 0,5**
1	Altdorfer Straße	0,29	7
2	Ziegelhütte	0,5	12
3	Maierhofer Halde	0,721	18
	Gesamt (Kategorie I - Mischnutzung)	1,511	37
II - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR WOHNNUTZUNG**		**50 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie II - Wohnnutzung)	1,29	64
II - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR MISCHNUTZUNG**		**50 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie II - Mischnutzung)	2,446	61
III - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR WOHNNUTZUNG**		**50 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie III - Wohnnutzung)	0,555	27
III - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR MISCHNUTZUNG**		**50 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie III - Mischnutzung)	1,013	25

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

BERG 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
	S U M M E		
	Gesamt Kategorie I + II + III	6,815	214

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BERG 30.4.2026

Laufende Nummer	1



Lage und Größe

Straße	Altdorfer Straße
Flurstücke	913/5, 913/8
Fläche	0,29 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	geplante Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 EW/ ha x 0,5 Fläche 7 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	strukturarme Wiese; Lage an HQ100
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	wichtige stadtklimatische Ausgleichsfunktion
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichsfunktion; Qualifizierung der Grünstrukturen; Erhalt der Retentionsfähigkeit



Sonstiges

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BERG 30.4.2026

Laufende Nummer	2



Lage und Größe

Straße	Ziegelhütte
Flurstücke	1740
Fläche	0,5 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	geplante Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 EW/ ha x 0,5 Fläche 12 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	strukturarme Wiese
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	wichtige stadtklimatische Ausgleichsfunktion
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichsfunktion; Qualifizierung der Grünstrukturen; Erhalt der Retentionsfähigkeit



Sonstiges

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

BERG 30.4.2026

Laufende Nummer	3



Lage und Größe

Straße	Maierhofer Halde
Flurstücke	1269, 1269/1, 1270/1
Fläche	0,721 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	50 EW/ ha x 0,5 Fläche 18 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Baumbestand und weiteres strukturreiches Grün
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage im Kaltlufteinwirkbereich; wichtige stadtklimatische Ausgleichfsunktion
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichs- und Kaltluftfunktion; Erhalt der Grünstrukturen



Sonstiges	Für Teile der Parzelle 1270/1 ist der BP „Berg Südwest" gültig. Dieser müsste angepasst werden.

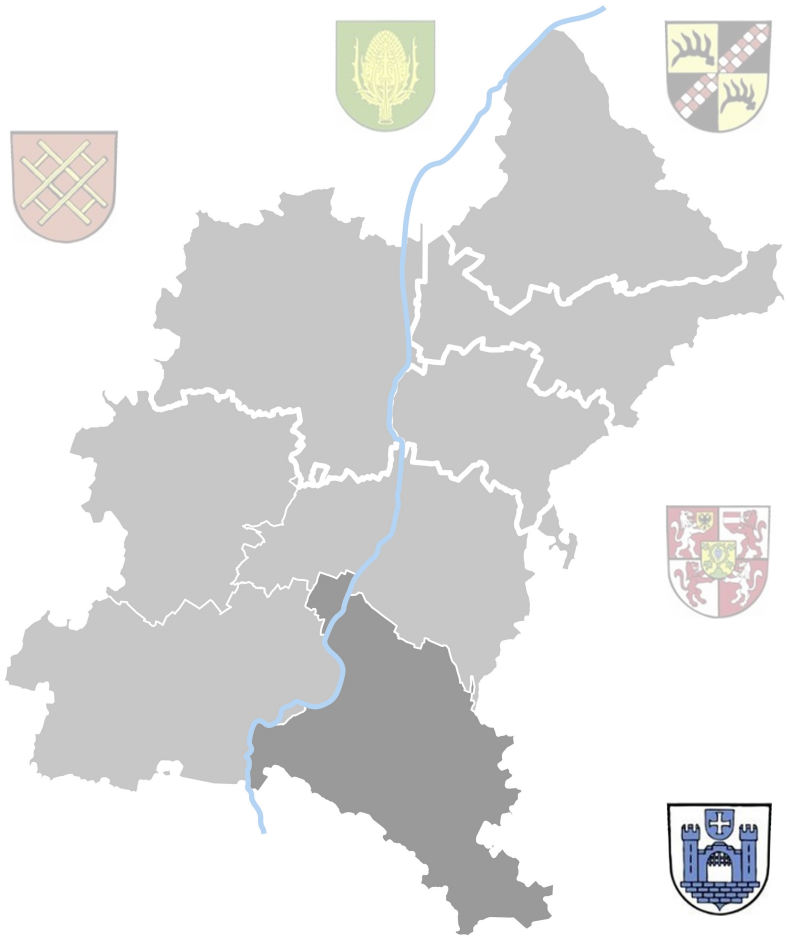
Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

RV – ESCHACH

30.4.2026



KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

RV – Kernstadt

Weingartshof

Weissenau

Mariatal

Fidazhofen

Torkenweiler

Weiherstobel

Sickenried

1

2

3

4

a1

0 100 200 300 400 500 m

ZEICHENERKLÄRUNG

- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungs-potenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)

GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
FLÄCHENPOTENTIALE
IM INNENBEREICH

RV – ESCHACH
NORD

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

KRISCHPARTNER

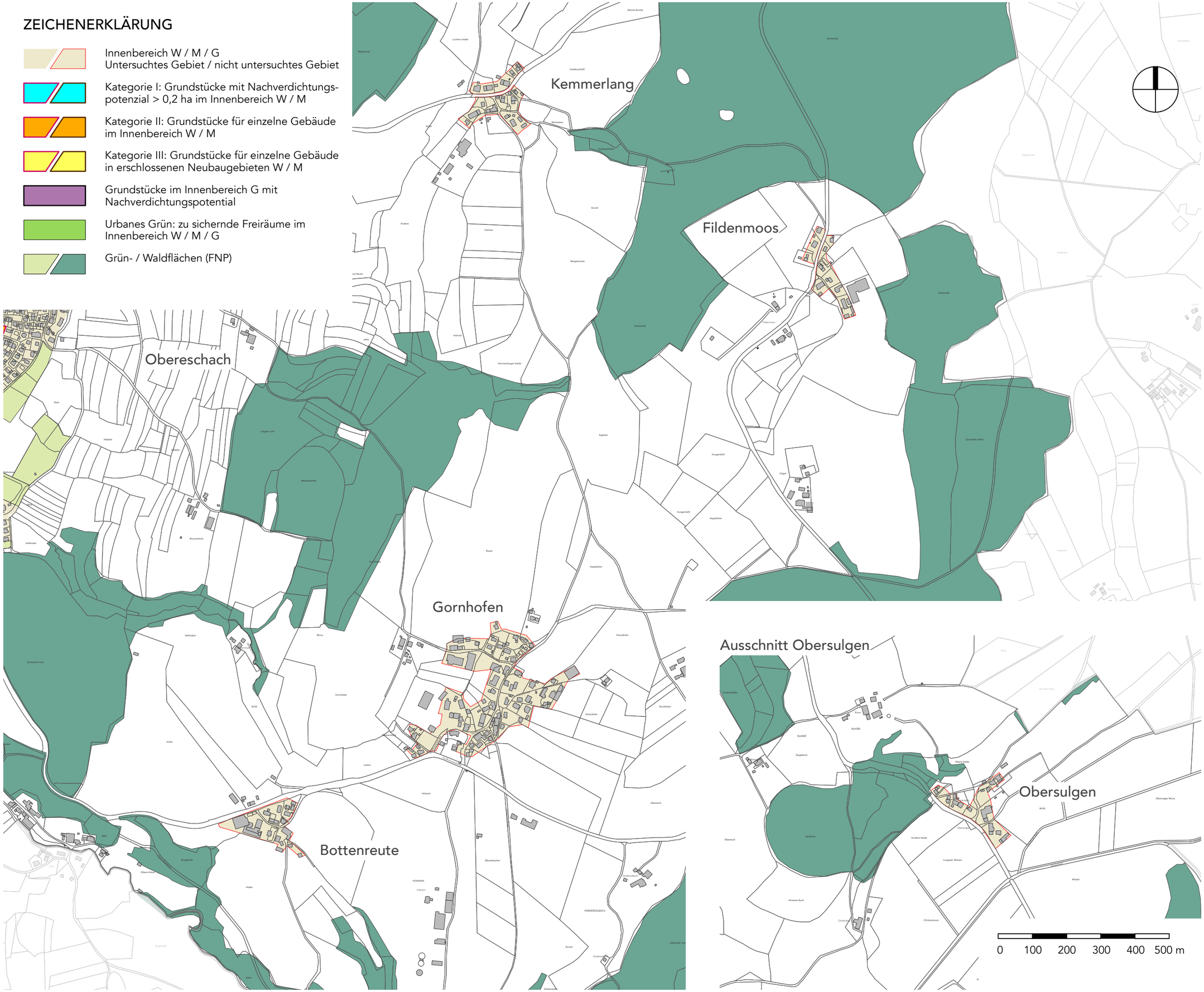
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

ZEICHENERKLÄRUNG

- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)



GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
FLÄCHENPOTENTIALE
IM INNENBEREICH

RV – ESCHACH
OST,
AUSSCHNITT
OBERSULGEN

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
FLÄCHENPOTENTIALE
IM INNENBEREICH

RV – ESCHACH
SÜD

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

Sickenried

Karrer

Untereschach

Oberhofen

Obereschach

c1

b1

ZEICHENERKLÄRUNG

- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungs-potenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)

0 100 200 300 400 500 m

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Ravensburg, Eschach

Weissenau

Fidazhofen

Weiherstobel

Sickenried

1

2

3

4

a1

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300

m

M 1:10.000

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Ravensburg, Eschach

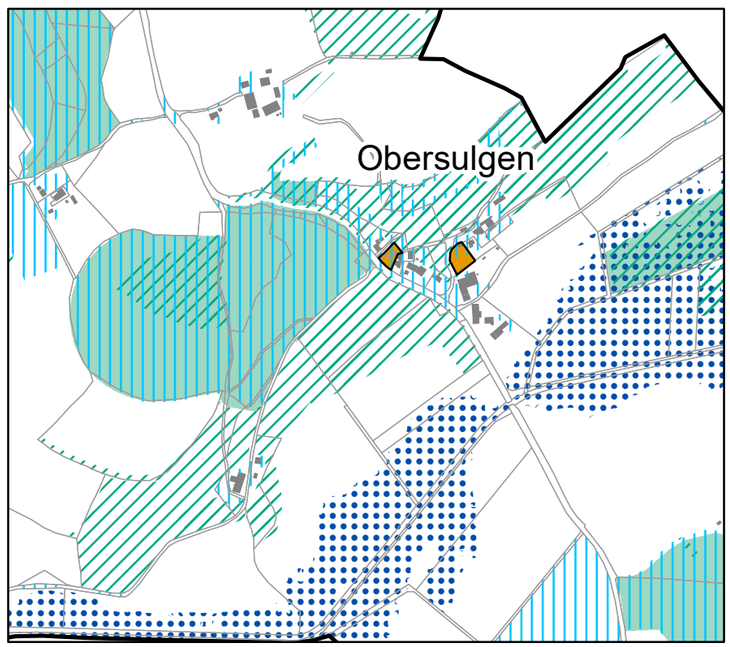
Kemmerlang

Fildenmoos

Gornhofen

Bottenreute

Ausschnitt Obersulgen



Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

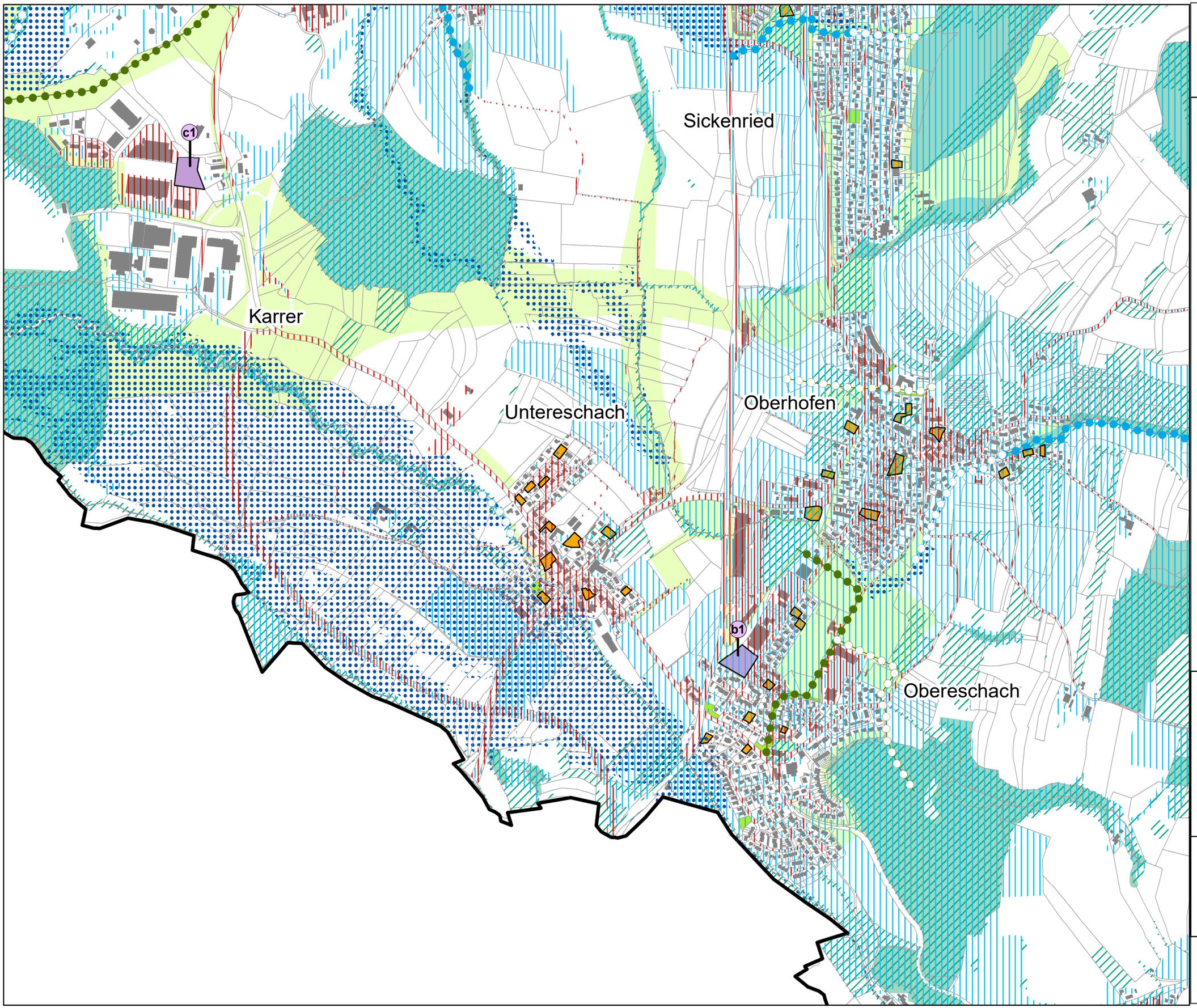
0 150 300

m

M 1:10.000

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Ravensburg, Eschach



Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300 m

M 1:10.000

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

RAVENSBURG – ESCHACH 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
I - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
1	Schwabenstraße, Am Kanal	0,302	27
2	Neubergweg	0,278	25
3	Dorfstraße, Brühlweg	0,459	41
4	Hüttenberger Weg, Tettnanger Straße	0,283	25
	Gesamt (Kategorie I - Wohnnutzung)	**1,322**	**118**
I - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie I - Mischnutzung)	**0**	**0**
II - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie II - Wohnnutzung)	**2,729**	**245**
II - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie II - Mischnutzung)	**1,855**	**83**
III - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie III - Wohnnutzung)	**0**	**0**
III - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie III - Mischnutzung)	**0,651**	**29**

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

RAVENSBURG – ESCHACH 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
	S U M M E		
	Gesamt Kategorie I + II + III	6,557	475

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – ESCHACH

30.4.2024

Laufende Nummer	1


Eigen
Schwabenstraße
Am Kanal
Kohlerstraße
Am Kanal
Schwabenstraße
Tannhäuserstraße
Tannhäuserstraße
Tannhäuser

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – ESCHACH

30.4.2024

Laufende Nummer	2



Lage und Größe

Straße	Neubergweg
Flurstücke	551/1, 551/2, 552/1, 552/3, 553/4
Fläche	0,278 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 25 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	strukturreicher Baumbestand; Grünfläche
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	wichtige stadtklimatische Ausgleichsfunktion; Lage im Kaltlufteinwirkbereich; Bestandteil einer Grünachse
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichs- und Kaltluftfunktion und Grünachse
Sonstiges	Lage an Hochspannungsleitung



ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – ESCHACH

30.4.2024

Laufende Nummer	3



Lage und Größe

Straße	Dorfstraße, Brühlweg
Flurstücke	431/6, 431/7 , 433/3
Fläche	0,459 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche, Landwirtschaft



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Geplante Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 41 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Baum- und Heckenbestand; Obstplantage, Grünfläche; mittelwertiger Siedlungsrand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	wichtige stadtklimatische Ausgleichsfunktion; Lage an zu entwickelnder Gewässerachse; wichtige Biotopfunktion
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt klimatischer Ausgleichs- und Biotopfunktion; ggf. Offenlegung des Gewässers; Aufwertung Siedlungsrand



Sonstiges

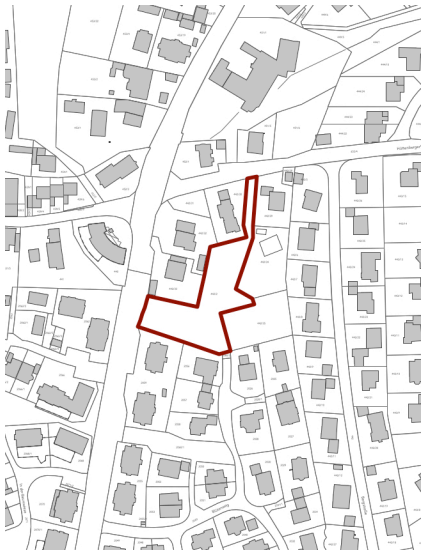
ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – ESCHACH

30.4.2024

Laufende Nummer	4



Lage und Größe

Straße	Hüttenberger Weg, Tettnanger Straße
Flurstücke	442/2
Fläche	0,283 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche, Zufahrt



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Geplante Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 25 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Grünfläche, Einzelbäume
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage im Kaltlufteinwirkbereich; überwiegend wichtige stadtklimatische Ausgleichsfunktion; wenige stadtklimatische Belastungsbereiche
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichs- und Kaltluftfunktion



Sonstiges

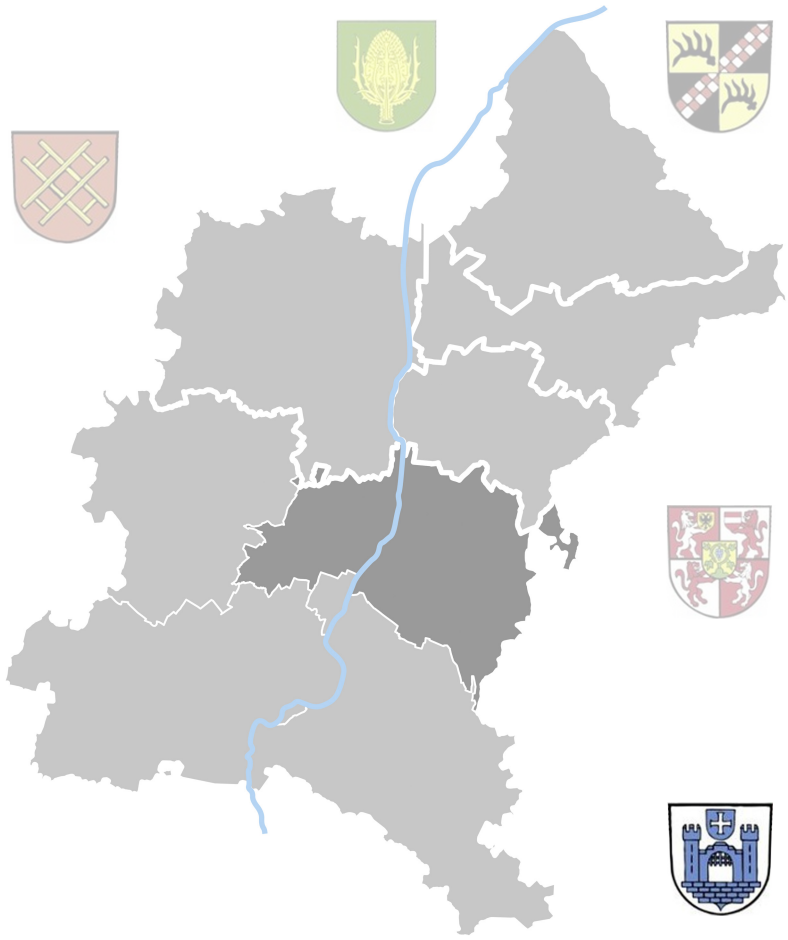
Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

RV – KERNSTADT

30.4.2026



KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Berg

Weingarten

Weststadt

1
2
3
4
5
6
7
8
9
d1

0 100 200 300 400 500 m

GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
FLÄCHENPOTENTIALE
IM INNENBEREICH

RV – KERNSTADT
NORD

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

ZEICHENERKLÄRUNG

- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungs-potenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

ZEICHENERKLÄRUNG

- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungs-potenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)

Hinzistobel

Knollengraben

RV – Eschach

0 100 200 300 400 500 m

GEMEINDEVERBAND MITTLERES SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

RV – KERNSTADT SÜD

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

RV – Schmalegg

Weststadt

RV – Taldorf

10

d1

d2

0 100 200 300 400 500 m

GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
FLÄCHENPOTENTIALE
IM INNENBEREICH

RV – KERNSTADT
WESTSTADT

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

ZEICHENERKLÄRUNG

- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungs-potenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Ravensburg

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300 m

M 1:10.000

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Ravensburg

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300 m

M 1:10.000

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Ravensburg

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300 m

M 1:10.000

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

RAVENSBURG – KERNSTADT 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
I - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
1	Ummenwinkel	0,208	18
4	Erlenweg, Oppeltshofer Weg	0,383	34
5	Im Andermannsberg I	0,234	21
6	Im Andermannsberg II	0,286	25
7	Im Andermannsberg III	0,316	28
8	Elfeldweg	0,219	19
9	Leinerweg, Zoggenfeldstraße	0,322	28
10	Schmalegger Straße, Henri-Dumant-Straße	0,535	48
	Gesamt (Kategorie I - Wohnnutzung)	**2,503**	**221**
I - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
2	Bausch-Areal	1,15	51
3	Schussenstraße, Kapuzinerstraße	0,400	18
	Gesamt (Kategorie I - Mischnutzung)	**1,55**	**69**
II - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie II - Wohnnutzung)	**6,198**	**557**
II - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie II - Mischnutzung)	**2,092**	**94**

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

RAVENSBURG – KERNSTADT 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
III - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie III - Wohnnutzung)	0	0
III - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie III - Mischnutzung)	0	0
	S U M M E		
	Gesamt Kategorie I + II + III	12,343	941

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – KERNSTADT

30.4.2026

Laufende Nummer	1



Lage und Größe

Straße	Ummenwinkel
Flurstücke	542/2, 542/8
Fläche	0,208 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☐ privat ☒ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Sportanlage (Bolzplatz)



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 18 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Baumbestand; Grünfläche; Erholungsinfrastruktur
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	wichtige stadtklimatische Ausgleichsfunktion; Lage im Kaltlufteinwirkbereich; mittelwertiger Siedlungsrand
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Aufwertung Siedlungsrand; Erhalt stadtklimatischer Ausgleichs- und Kaltluftfunktion



Sonstiges	Lage an bedeutsamem Rad- und Fußweg; Sport- und Spielgeräte auf Fläche

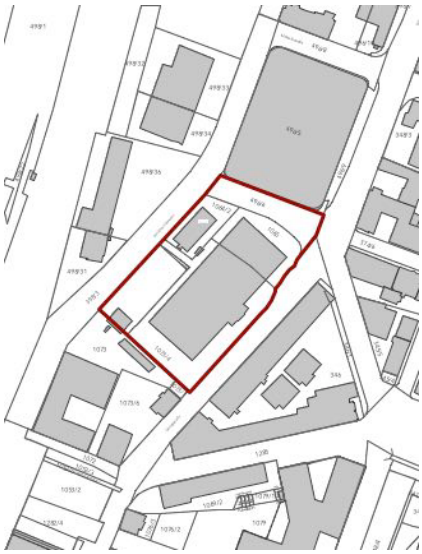
ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – KERNSTADT

30.4.2026

Laufende Nummer 2



Lage und Größe

Straße	Am Alten Gaswerk, Georgstraße
Flurstücke	496/6, 1064/2, 1065, 1073, 1073/4, 1073/7
Fläche	1,15 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☒ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Mischnutzung



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 51 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	hohe Versiegelung; Einzelbäume; Lage im HQ100
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	stadtklimatische Belastung
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Reduktion der klimatischen Belastung



Sonstiges

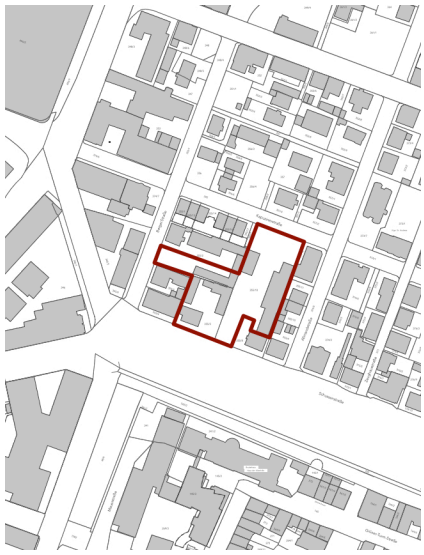
ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – KERNSTADT

30.4.2026

Laufende Nummer	3



Lage und Größe

Straße	Schussenstraße, Kapuzinerstraße
Flurstücke	355/5, 355/18
Fläche	0,400 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Mischnutzung, Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 18 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	hohe Versiegelung; Einzelbäume; wenig Grünstrukturen; Lage im HQ100;
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	stadtklimatische Belastung
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt Retentionsflächen und von Einzelbäumen; Stärkung der Durchgrünung (ggf. Entsiegelung); Reduktion der klimatischen Belastung



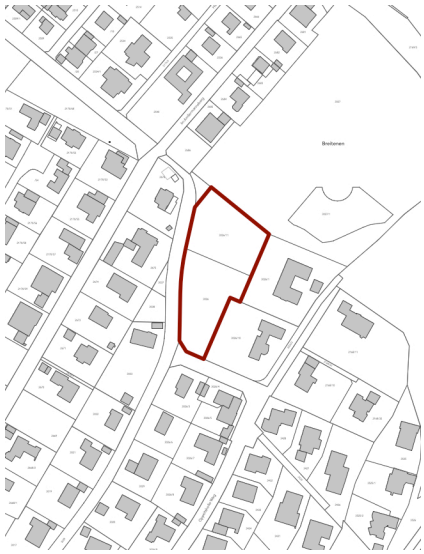
Sonstiges	kein B-Plan, aber Baulinienplan vorhanden

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – KERNSTADT 30.4.2026

Laufende Nummer	4



Lage und Größe

Straße	Erlenweg, Oppeltshofer Weg
Flurstücke	3026, 3026/11
Fläche	0,383 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 34 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Baum- und Heckenbestand; Grünfläche; sehr hochwertiger Siedlungsrand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	wichtige stadtklimatische Ausgleichs- und Biotopfunktion Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichsfunktion, der Siedlungsrandqualität und der Biotopfunktion

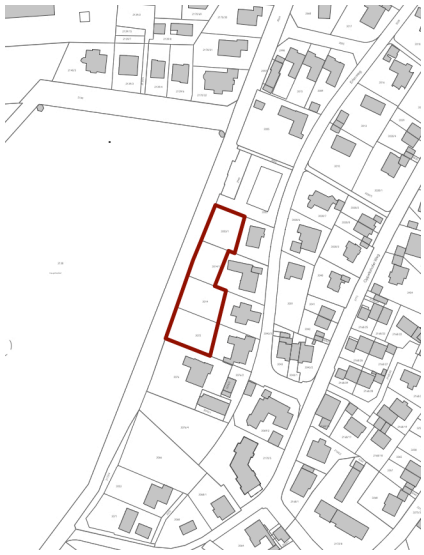


Sonstiges

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – KERNSTADT 30.4.2026



Laufende Nummer	5
Lage und Größe	
Straße	Im Andermannsberg I
Flurstücke	3003/1, 3014, 3014/1, 3072
Fläche	0,234 ha
Eigentum und Realnutzung	
Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche (Gartenfläche)
Planungsrecht	
Bebauungsplan	☒ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche
Bilanzierung	
Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 21 EW
Hinweise Landschaftsplanung	
Freiraumstrukturen	Baum- und Heckenbestand; Grünfläche
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage im Kaltlufteinwirkbereich
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt Kaltluftfunktion
Sonstiges	Lage in Nachbarschaft zu hochwertiger grüner Friedhofsfläche; privat genutzte Gartenflächen





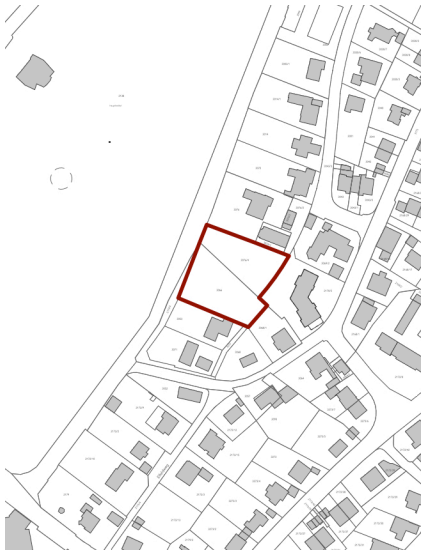
ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – KERNSTADT

30.4.2026

Laufende Nummer	6



Lage und Größe

Straße	Im Andermannsberg II
Flurstücke	3066, 3076/4
Fläche	0,286 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche (Gartenfläche)



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 25 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Baum- und Heckenbestand; Grünfläche
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage im Kaltlufteinwirkbereich; wichtige stadtklimatische Ausgleichsfunktion
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichs- und Kaltluftfunktion



Sonstiges

Lage in Nachbarschaft zu hochwertiger grüner Friedhofsfläche; privat genutzte Gartenflächen

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – KERNSTADT 30.4.2026

Laufende Nummer	7



Lage und Größe

Straße	Im Andermannsberg III
Flurstücke	2172/2, 2172/9, 2172/10, 2179, 3052
Fläche	0,316 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche (Gartenfläche)



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 28 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Baumbestand; Grünfläche
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage im Kaltlufteinwirkbereich
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der Kaltluftfunktion



Sonstiges	Lage in Nachbarschaft zu hochwertiger grüner Friedhofsfläche; privat genutzte Gartenflächen; kontaminierte Standortablagerungen (Altlasten nach FNP)

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – KERNSTADT

30.4.2026

Laufende Nummer	8



Lage und Größe

Straße	Elfeldweg
Flurstücke	2172/3, 2172/15, 3273, 3273/2-4
Fläche	0,219 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche (Gartenfläche)



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 19 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Baumbestand; Grünfläche
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage im Kaltlufteinwirkbereich
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der Kaltluftfunktion



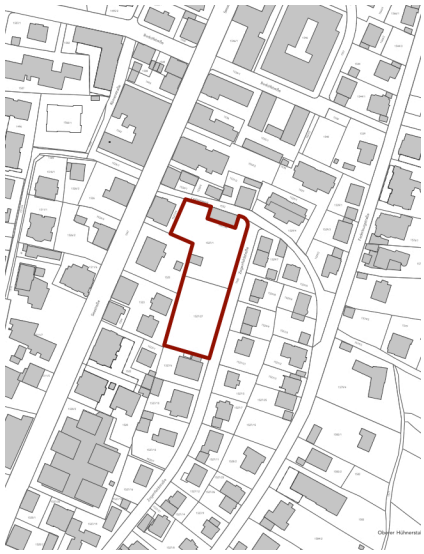
Sonstiges	Lage in Nachbarschaft zu hochwertiger grüner Friedhofsfläche; privat genutzte Gartenflächen, Schwimmbecken und Schuppen

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – KERNSTADT 30.4.2026

Laufende Nummer	9



Lage und Größe

Straße	Leinerweg, Zogenfeldstraße
Flurstücke	1527/1, 1527/27
Fläche	0,322 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 28 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Baumbestand; Grünfläche
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	wichtiger stadtklimatischer Ausgleichsraum; Lage im Kaltlufteinwirkbereich und zu entwickelnder Grünachse; grenzt an Gebiet mit mangelnder öffentl. Grünversorgung an
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt Baumbestand und Kaltluftfunktion; Entwicklung einer Grünachse; ggf. Schaffung einer öffentlichen Grünfläche/ Pocketpark



Sonstiges

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – KERNSTADT 30.4.2026



Laufende Nummer	10
Lage und Größe	
Straße	Schmalegger Straße, Henri-Dumant-Straße
Flurstücke	911/1, 911/6-9, 914, 914/2, 915, 915/1-12
Fläche	0,535 ha
Eigentum und Realnutzung	
Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Parkplatz, Gastronomie
Planungsrecht	
Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche
Bilanzierung	
Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 48 EW
Hinweise Landschaftsplanung	
Freiraumstrukturen	geringer Grünanteil, hohe Versiegelung; Einzelbäume
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	stadtklimatische Belastung; Lage im Kaltlufteinwirkbereich; Lage an zu entwickelnder Grünachse
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Reduktion stadtklimatische Belastung; Erhalt der Kaltluftfunktion, Erhöhung Durchgrünung; Entwicklung der Grünachse
Sonstiges	Hochspannungsleitung; Autohaus, Studentenwerk und Autovermietung im Umfeld





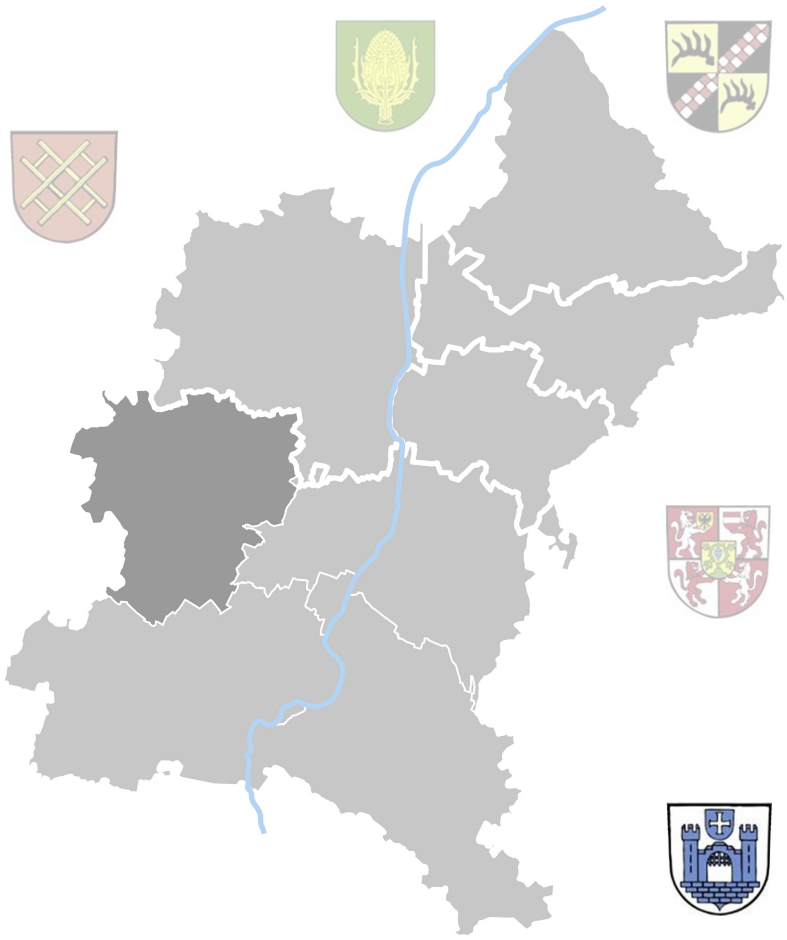
Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

RV – SCHMALEGG

30.4.2026



KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
FLÄCHENPOTENTIALE
IM INNENBEREICH

RV – SCHMALEGG

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

Wippenreute

Schmalegg

Trutzenweiler

Okatreute

Unterwaldhausen

Hagenbach

ZEICHENERKLÄRUNG

- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungs-potenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)

0 100 200 300 400 500 m

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Ravensburg, Schmalegg

Schmalegg

Okatreute

Unterwaldhausen

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300

m

M 1:10.000

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Ravensburg, Erlen

Hagenbach

RV-Weststadt

Erlen

e1

e2

e3

d2

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300

m

M 1:10.000

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

RAVENSBURG – SCHMALEGG 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
I - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie I - Wohnnutzung)	0	0
I - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie I - Mischnutzung)	0	0
II - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie II - Wohnnutzung)	0,170	15
II - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie II - Mischnutzung)	0,409	18
III - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie III - Wohnnutzung)	1,271	114
III - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie III - Mischnutzung)	0	0
	S U M M E		
	Gesamt Kategorie I + II + III	1,85	147

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

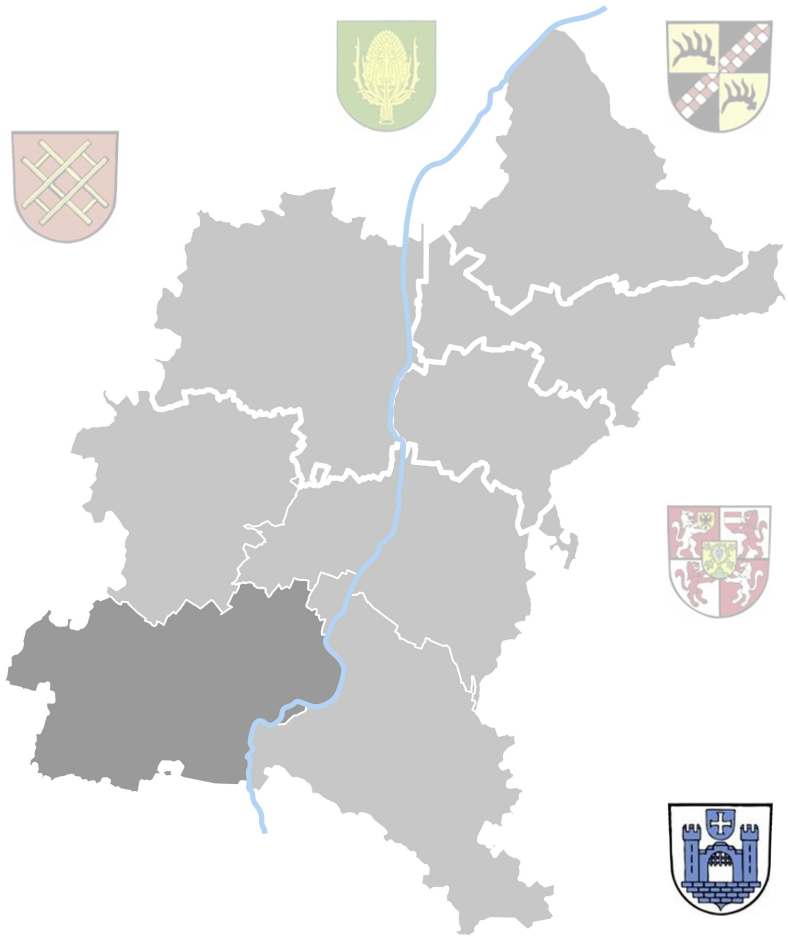
Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

RV – TALDORF

30.4.2026

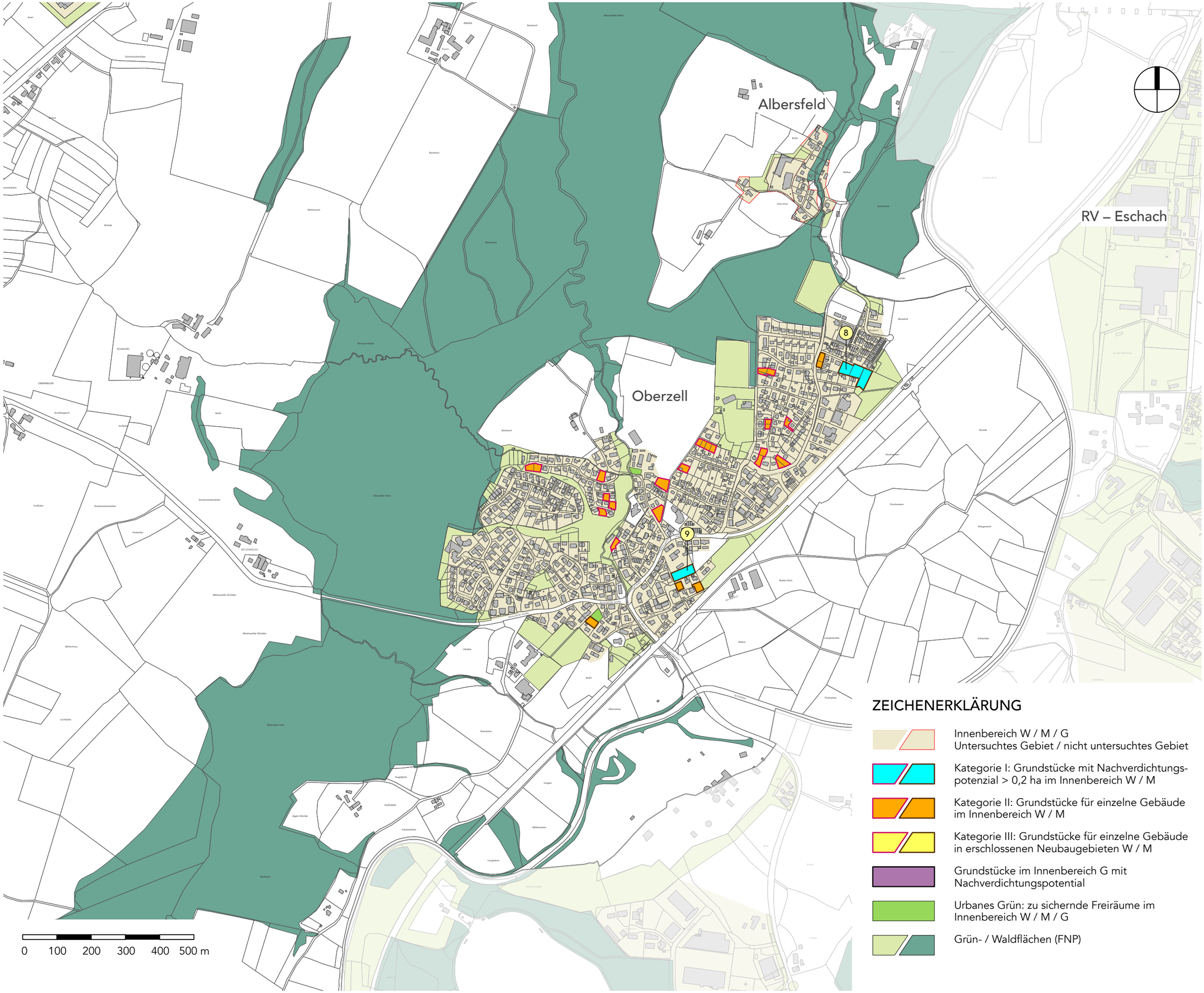


KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
FLÄCHENPOTENTIALE
IM INNENBEREICH

RV – TALDORF
OBERZELL

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

ZEICHENERKLÄRUNG

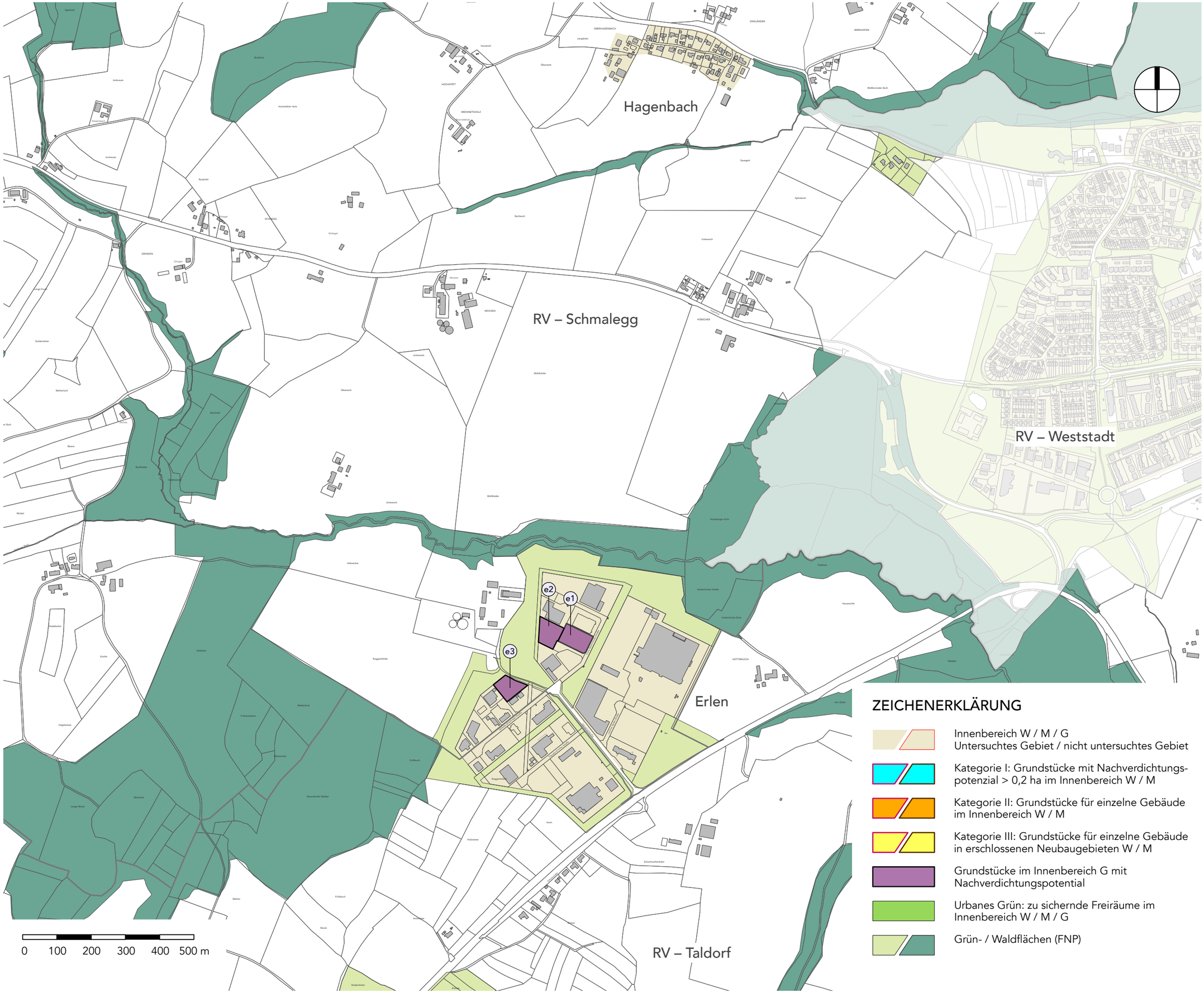
- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungs-potenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
FLÄCHENPOTENTIALE
IM INNENBEREICH

RV – SCHMALEGG
RV – TALDORF
HAGENBACH,
GEWERBEGEBIET
ERLEN

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

ZEICHENERKLÄRUNG

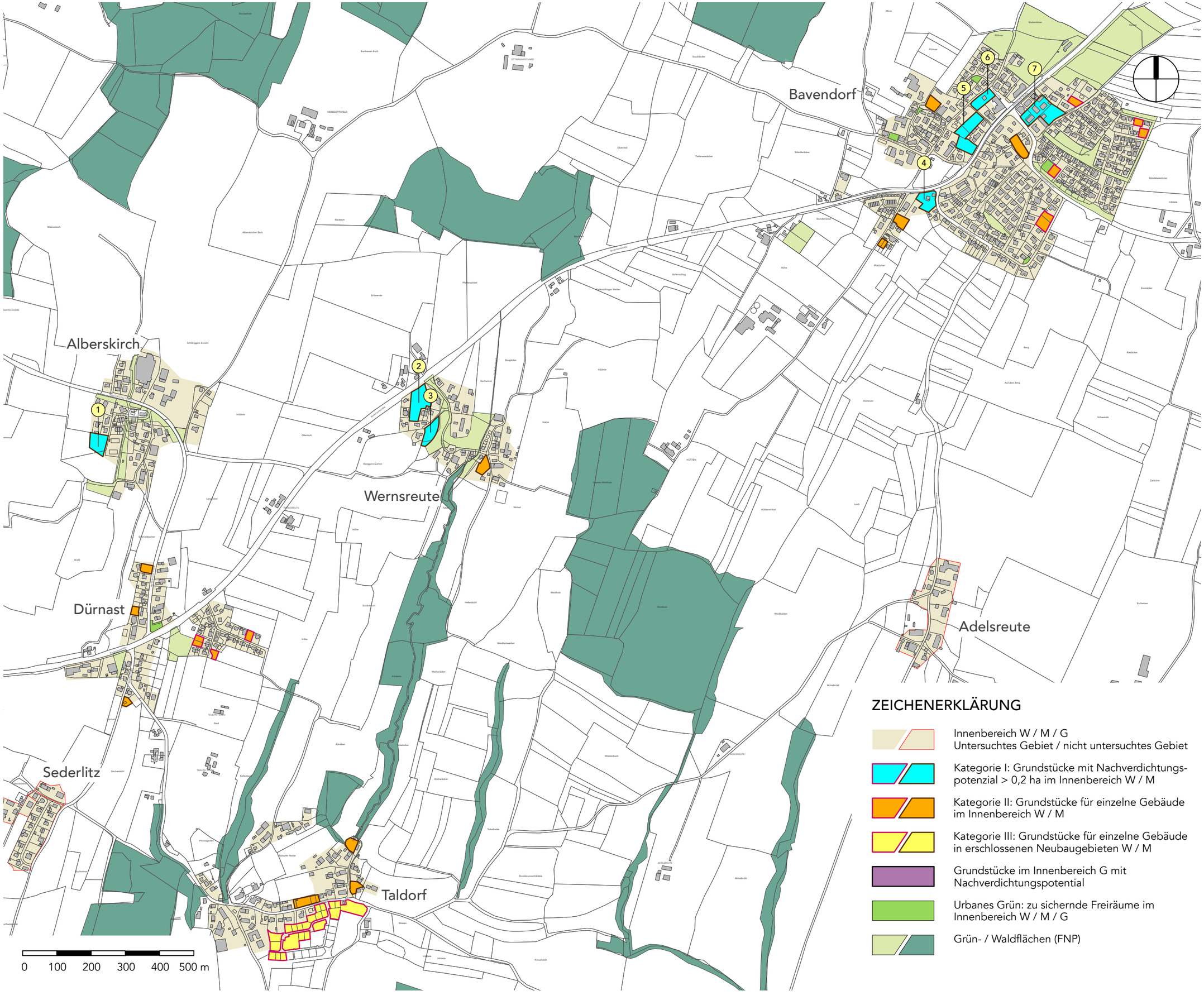
- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungs-potenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
FLÄCHENPOTENTIALE
IM INNENBEREICH

RV – TALDORF
TALDORF,
BAVENDORF

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

ZEICHENERKLÄRUNG

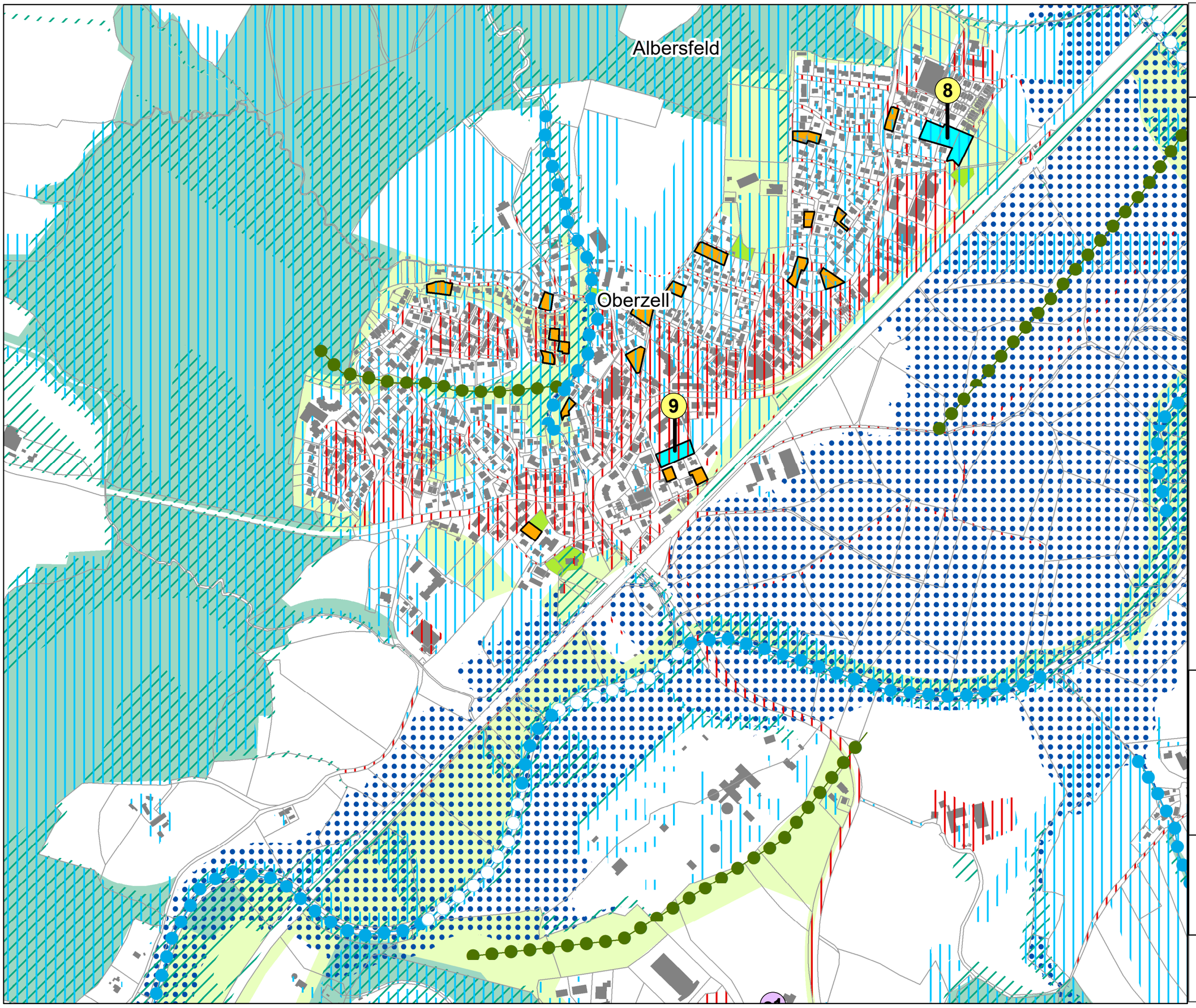
- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungs-potenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Ravensburg, Oberzell

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 m

M 1:10.000

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Ravensburg, Taldorf

Alberskirch
Wernsreute
Bavendorf
Adelsreute
Taldorf
1
2
3
4
5
6
7

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300
m

M 1:10.000

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Ravensburg, Erlen

Hagenbach

RV-Weststadt

Erlen

e1

e2

e3

d2

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300

m

M 1:10.000

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

RAVENSBURG – TALDORF 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
I - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie I - Wohnnutzung)	0	0
I - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
1	St.-Rochus-Weg	0,250	11
2	Bodenseestraße, Kirchgasse	0,420	18
3	Triebweg	0,224	10
4	Markdorfer Straße, Adelsreuter Straße	0,253	11
5	Markdorfer Straße, Flurstraße	0,473	21
6	Flurstraße	0,207	9
7	Markdorfer Straße, Bremhagweg	0,584	26
8	Albersfelder Straße	0,378	17
9	Wirtsgasse	0,178	8
	Gesamt (Kategorie I - Mischnutzung)	2,967	131
II - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie II - Wohnnutzung)	1,710	153
II - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie II - Mischnutzung)	1,422	63

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

RAVENSBURG – TALDORF 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
III - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie III - Wohnnutzung)	1,419	127
III - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie III - Mischnutzung)	0	0
	S U M M E		
	Gesamt Kategorie I + II + III	7,518	474

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – TALDORF

30.4.2024

Laufende Nummer	1



Lage und Größe

Straße	St.-Rochus-Weg
Flurstücke	607, 622/2
Fläche	0,250 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	geplante Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 11 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Ortsrandeingrünund; z. T. Streuobstwiese, Acker
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	wichtiger stadtklimatischer Ausgleichsraum; wichtige Biotopfunktion (Kernfläche mittlerer Standort BW)
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichs- und Biotopfunktion; Sicherung der Ortsrandeingrünung



Sonstiges	Baulücke durch RV bereits als Innenbereich eingestuft, wird im Zuge Neuaufstellung FNP angeglichen, Ortsrand

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – TALDORF

30.4.2024

Laufende Nummer	2



Lage und Größe

Straße	Bodenseestraße, Kirchgasse
Flurstücke	1040/2
Fläche	0,420 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	geplante M., Mischbaufläche, landwirtschaftliche Fläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 18 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Wiese mit Streuobstbestand; Ortsrandeingrünung
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	z. T. wichtige Biotopfunktion
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt des Streuobstbiotops



Sonstiges	Baulücke durch RV bereits als Innenbereich eingestuft, wird im Zuge Neuaufstellung FNP angeglichen

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – TALDORF

30.4.2024

Laufende Nummer	3



Lage und Größe

Straße	Triebweg
Flurstücke	1002/1
Fläche	0,224 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 10 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Obstplantage
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	



Sonstiges	Baulücke durch RV bereits als Innenbereich eingestuft, wird im Zuge Neuaufstellung FNP angeglichen, Spritzabstand landwirtschaftlicher Fläche zu Bauten

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – TALDORF

30.4.2024

Laufende Nummer	4



Lage und Größe

Straße	Markdorfer Straße, Adelsreuter Straße
Flurstücke	1144
Fläche	0,253 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche, Stellplatzfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 11 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Einzelbaum; Grün-/ Kiesflächen; geringe Strukturvielfalt; hochwertiger Siedlungsrand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Bestandteil einer Grünachse; wichtiger stadtklimatischer Ausgleichsraum
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der Siedlungsrandqualität und stadtklimatischer Ausgleichsfunktion



Sonstiges	Lage an B 33 (Lärm)

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – TALDORF

30.4.2024

Laufende Nummer	5



Lage und Größe

Straße	Markdorfer Straße, Flurstraße
Flurstücke	1111, 1116, 1118/1
Fläche	0,473 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 21 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	alte Streuobstbäume; Grünfläche
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Bestandteil einer Grünachse; stadtklimatische Ausgleichsfunktion; Lage im Kaltlufteinwirkbereich
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der Grünachse und der Streuobstwiese; Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichs- und Kaltluftfunktion



Sonstiges	Lage an B 33 (Lärm), teilweise schwierige Erschließung

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – TALDORF 30.4.2024

Laufende Nummer	6



Lage und Größe

Straße	Flurstraße
Flurstücke	1110
Fläche	0,207 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 9 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Grünfläche, alte Baumbestände
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	überwiegend stadtklimatische Ausgleichsfunktion; z. T. stadtklimatisch belastet
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der Baumbestände; Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichsfunktion



Sonstiges

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – TALDORF 30.4.2024

Laufende Nummer	7



Lage und Größe

Straße	Markdorfer Straße, Bremhagweg
Flurstücke	1546/1, 1564/2, 1546/6
Fläche	0,584 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☒ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 26 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Einzelbäume in Randbereichen; strukturarme Grünfläche
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Bebauung stadtklimatisch belastet; z.T. Lage im Kaltlufteinwirkbereich
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt von Einzelbäumen; Entwicklung strukturreicher Grünflächen



Sonstiges	Lage an B 33 (Lärm), neue Ortsmitte (Neubau Rathaus und Wohnen), Areal befindet sich in Umsetzung

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – TALDORF

30.4.2024

Laufende Nummer	8



Lage und Größe

Straße	Albersfelder Straße
Flurstücke	2389/11, 2389/12
Fläche	0,378 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 17 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	bedeutsamer Baumbestand; mittelwertiger Siedlungsrand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	wichtiger stadtklimatischer Ausgleichsraum
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichfunktion; Aufwertung Siedlungsrand
Sonstiges	Erhaltenswerter Baumbestand, private Gärten



ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – TALDORF 30.4.2024

Laufende Nummer	9



Lage und Größe

Straße	Wirtsgasse
Flurstücke	2303
Fläche	0,178 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☒ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche, Lagerfläche, Gartenfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	geplante Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 17 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Gehölze; strukturarme Wiese; z. T. versiegelt/ bebaut
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	stadtklimatische Belastung (West); wichtiger stadtklimatischer Ausgleichsraum (Ost)
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichsfunktion



Sonstiges

Baulücke durch RV bereits als Innenbereich eingestuft, wird im Zuge Neuaufstellung FNP angeglichen, 2394/1 gehört Heilig-Geist-Spital (städtisch)

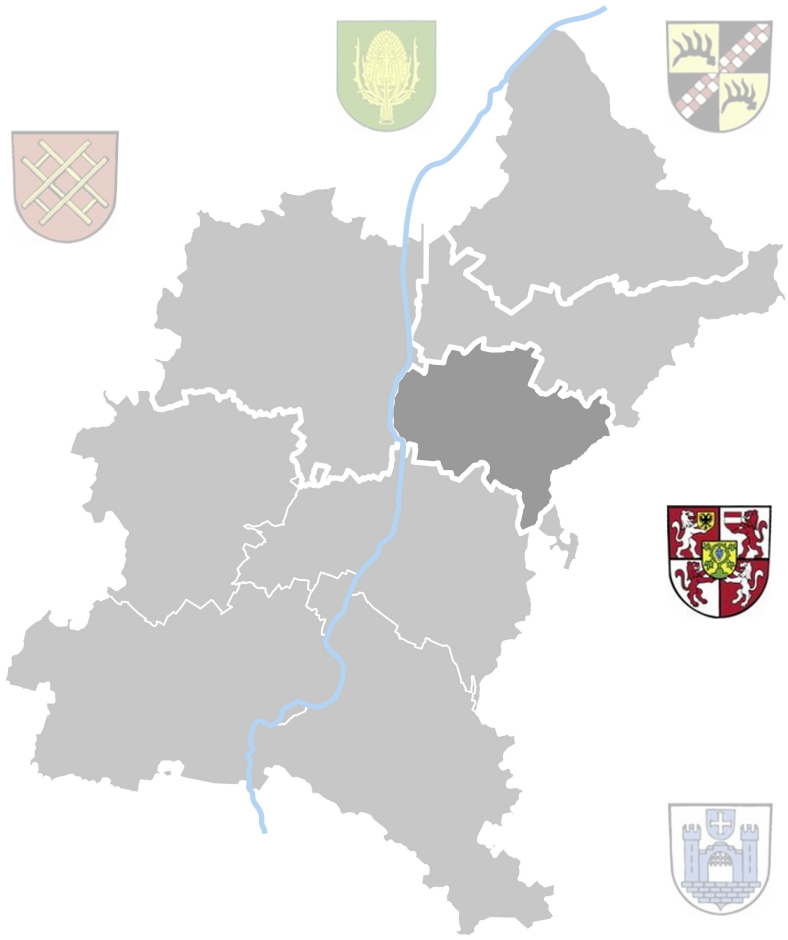
Gemeindeverband
Mittleres
Schussental

NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

WEINGARTEN

30.4.2026

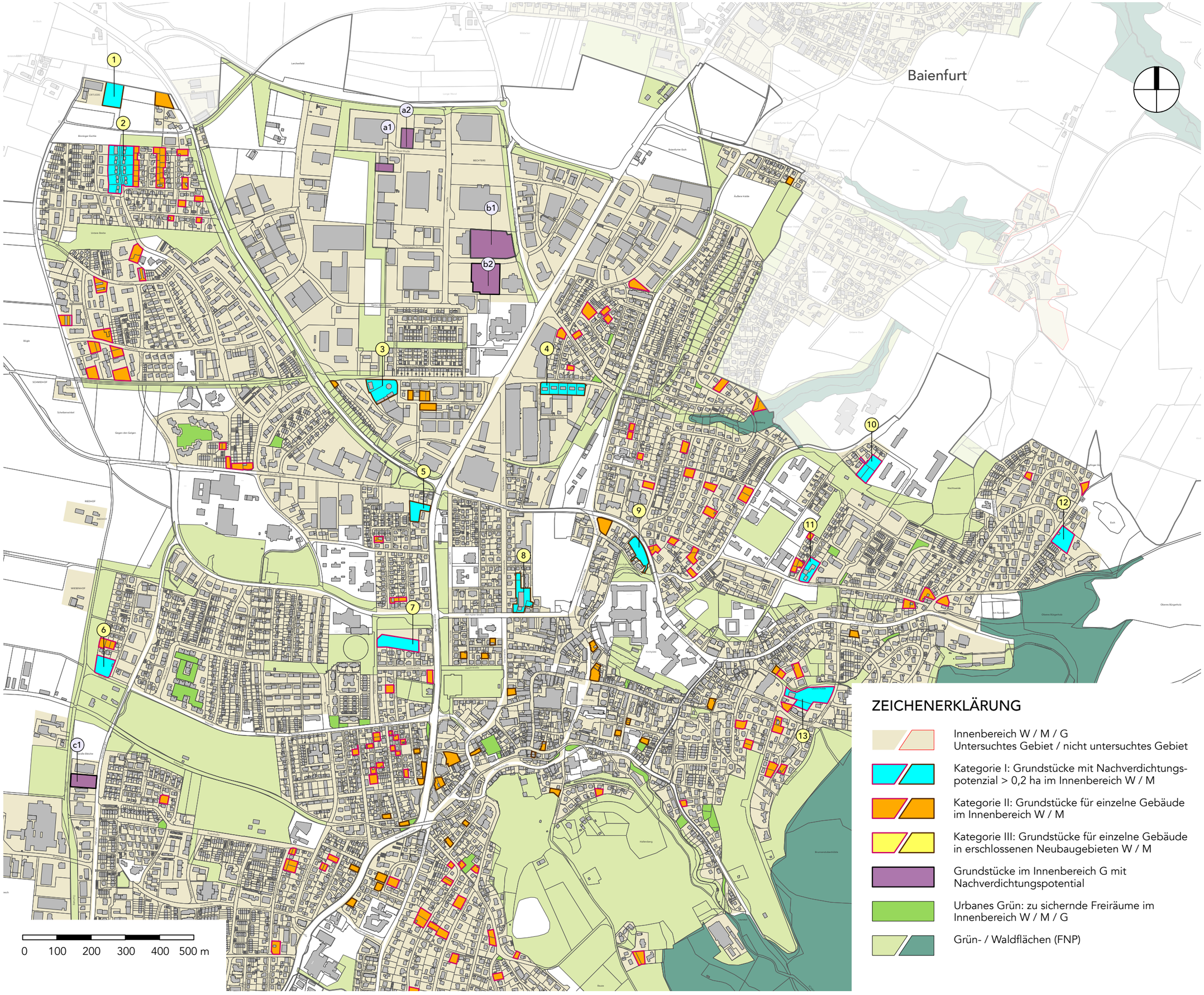


KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
FLÄCHENPOTENTIALE
IM INNENBEREICH

WEINGARTEN
NORD

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

ZEICHENERKLÄRUNG

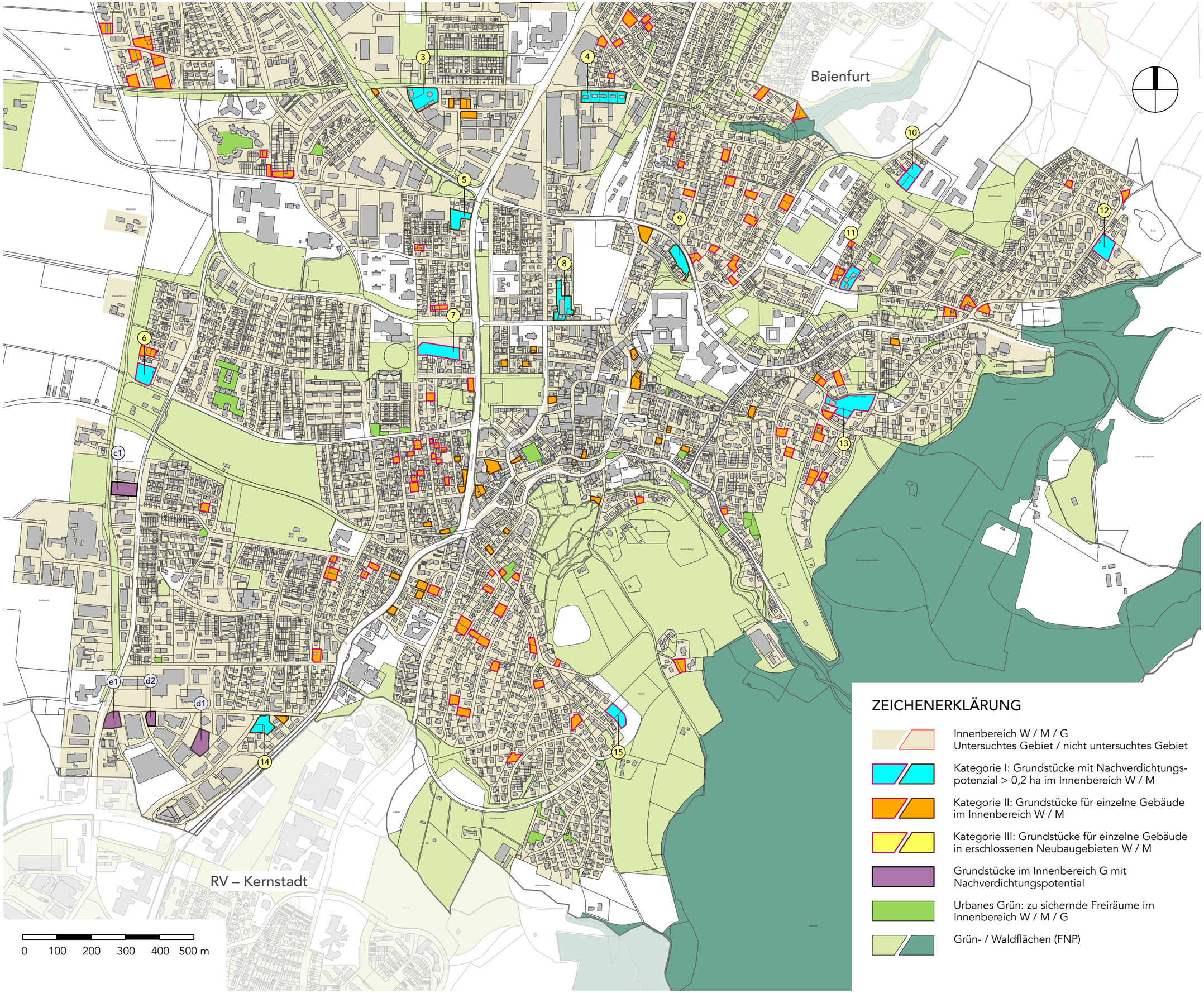
- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungs-potenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de



GEMEINDEVERBAND
MITTLERES
SCHUSSENTAL

NEUAUFSTELLUNG
FNP 2040

ERHEBUNG DER
FLÄCHENPOTENTIALE
IM INNENBEREICH

WEINGARTEN
SÜD

Lageplan 1:10.000

30.4.2026

ZEICHENERKLÄRUNG

- Innenbereich W / M / G
  Untersuchtes Gebiet / nicht untersuchtes Gebiet
- Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungs-potenzial > 0,2 ha im Innenbereich W / M
- Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude im Innenbereich W / M
- Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude in erschlossenen Neubaugebieten W / M
- Grundstücke im Innenbereich G mit Nachverdichtungspotential
- Urbanes Grün: zu sichernde Freiräume im Innenbereich W / M / G
- Grün- / Waldflächen (FNP)

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Weingarten

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300 m

M 1:10.000

Landschaftsplanerische Hinweise zur Doppelten Innenentwicklung

Karte: Weingarten

Entwicklungshinweise aus Sicht von Natur und Landschaft

- A - Sicherung von Gebieten mit hoher stadtklimatischer Bedeutung
- B - Gebiete mit besonderer Bedeutung zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen
- C - Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen sowie hochwertigen Grünräumen
- D - Risikogebiete für Hochwasser und Überflutung

Teilaspekte des Entwicklungskonzepts Freiraumstrukturen des Landschaftsplans

- Gewässerachse (zu sichern | zu entwickeln)
- Grünachse (zu sichern | zu entwickeln)

Baulücken

- Grundstücke im Innenbereich (W/M) der Kategorie I / II / III
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich (G)
- Urbanes Grün

Kartengrundlagen

- GVV Mittleres Schussental
- Ravensburg
- Flurstücke (ALK 2020)
- Gebäude (ALK 2020)
- FNP Grünflächen (Stand: 09.12.2022)
- Wald

Stand: 19.01.2026

Auftraggeber: Gemeindeverband Mittleres Schussental

Bearbeitung: HHP raum ENTWICKLUNG

0 150 300 m

M 1:10.000

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

WEINGARTEN 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
I - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
2	Lerchenweg	0,947	85
6	Talstraße, Grimmastraße	0,263	23
7	Asamstraße	0,419	37
10	Doggenriedstraße, Leibnizstraße	0,294	26
11	Lazarettstraße, Malerstraße	0,235	21
12	Brucknerstraße	0,296	26
13	Wildeneggstraße	0,601	54
15	Schonisweilerstraße	0,211	18
	Gesamt (Kategorie I - Wohnnutzung)	**3,266**	**290**
I - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE I FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
1	Ortliebs	0,362	16
3	Lägelerstraße, Argonnenstraße	0,480	21
4	Lägelerstraße, Königsberger Straße	0,452	20
5	Waldseer Straße	0,225	10
8	Bomsgasse, Abt-Hyller-Straße	0,368	16
9	Konrad-Huber-Straße	0,265	11
14	Franz-Beer-Straße	0,249	11
	Gesamt (Kategorie I - Mischnutzung)	**2,401**	**105**
II - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie II - Wohnnutzung)	**6,852**	**616**

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

BILANZIERUNG DER VORHANDENEN WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

WEINGARTEN 30.4.2026

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
II - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE II FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie II - Mischnutzung)	1,978	89
III - W	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR WOHNNUTZUNG**		**90 EW/HA**
	Gesamt (Kategorie III - Wohnnutzung)	0	0
III - M	**BAULÜCKEN KATEGORIE III FÜR MISCHNUTZUNG**		**90 EW/HA X 0,5**
	Gesamt (Kategorie III - Mischnutzung)	0	0
	S U M M E		
	Gesamt Kategorie I + II + III	14,497	1100

Baulücken Kategorie I: Grundstücke mit Nachverdichtungspotential > 0,2 ha für Wohn- bzw. Mischnutzung
--> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung im Innenbereich
--> Erfassung der Flächen in der Summe

Baulücken Kategorie III: Grundstücke für einzelne Gebäude für Wohn- bzw. Mischnutzung in erschlossenen Neubaugebieten
--> Erfassung der Flächen in der Summe

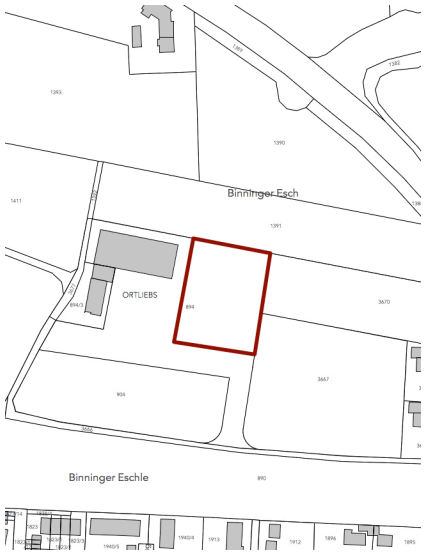
ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	1



Lage und Größe

Straße	Ortliebs
Flurstücks-Nummern	894
Fläche	0,362 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Lagerplatz



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 16 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	versiegelte Fläche; Grünstrukturen am Flächenrand; geringwertiger Siedlungsrand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	stadtklimatische Belastung
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt und Entwicklung der Ortsrandeingrünung



Sonstiges	ISEK: Zentraler Bereich mit urbaner Mischnutzung als Neubaupotenzial

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	2



Lage und Größe

Straße	Lerchenweg
Flurstücks-Nummern	1909 - 1917
Fläche	0,947 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☐ privat ☒ öffentlich
Nutzung der Baulücke	bestehende Wohnnutzung mit zugehörigen Privatgärten



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 85 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	teils versiegelt durch Bestandsbebauung; private Gärten mit Baumbestand; hochwertiger Siedlungsrand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	stadtklimatische Belastung nur entlang des Straßenzugs
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt alter Baumbestände



Sonstiges	Aufgrund schlechter Bausubstanz und als öffentliches Eigentum Neuplanung und Verdichtung möglich, Anpassung B-Planung nötig

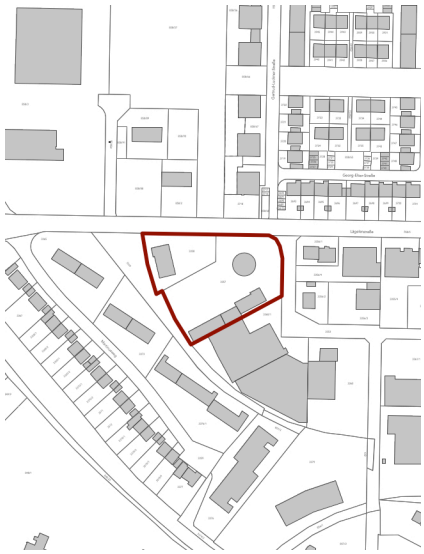
ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	3



Lage und Größe

Straße	Lägelerstraße, Argonnenstraße
Flurstücks-Nummern	3357, 3358
Fläche	0,480 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	bestehender Reit- und Voltigierplatz, Lagerplatz



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 21 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	überwiegend versiegelt; geringer Grünbestand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	stadtklimatische Belastung; mangelnde Durchgrünung; Lage an zu entwickelnder Grünachse
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt von Hecken- und Baumbeständen entlang der zu entwickelnden Grünachse



Sonstiges	Nachverdichtungspotenzial vorhanden

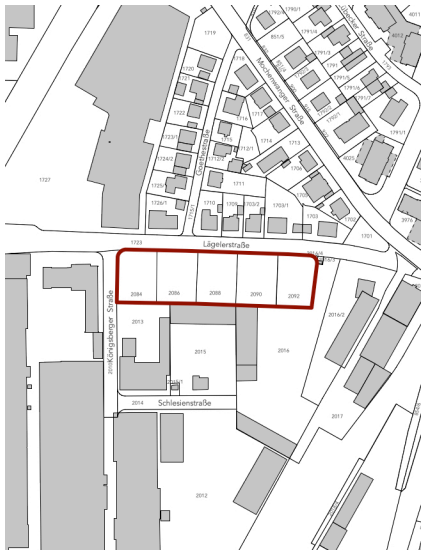
ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	4



Lage und Größe

Straße	Lägelerstraße Königsberger Straße
Flurstücks-Nummern	2084, 2086, 2088, 2090, 2092
Fläche	0,452 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	innerstädtische Grünfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 20 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	wenig strukturreiche Grünfläche
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	mangelnde Durchgrünung; stadtklimatische Belastung
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Aufwertung von Grünstrukturen; Reduktion der stadtklimatischen Belastung
Sonstiges	ISEK: Zentral mit urbaner Mischnutzung + Gewerbefläche, großflächiger Einzelhandel in direkter Umgebung, Ortsbausatzung „Schiestatt“ von 1942 vorhanden



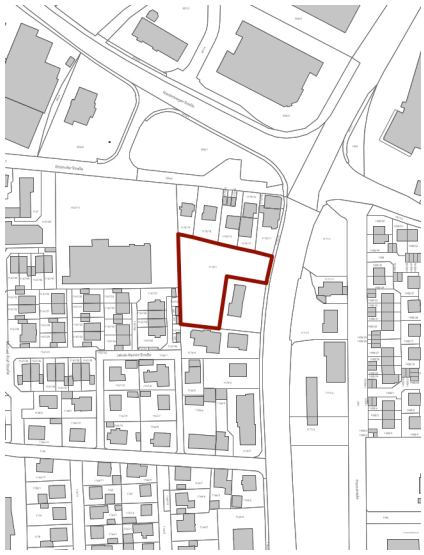
ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	5



Lage und Größe

Straße	Waldseer Straße
Flurstücks-Nummern	1170/1
Fläche	0,225 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche, erhaltenwerter Baumbestand, Verkehrsfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 10 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	starke Durchgrünung; alter Baumbestand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	-
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt alter Baumbestände



Sonstiges	sehr geringe stadtklimatische Bedeutung; Parkplatz von großflächigem Einzelhandel grenzt direkt an

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	6



Lage und Größe

Straße	Talstraße, Grimmastraße
Flurstücks-Nummern	1061
Fläche	0,263 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Landwirtschaft Grünfläche/ Mähwiese



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	geplante Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 23 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	strukturarme Wiese
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage entlang zu entwickelnder Grünachse; wichtiger stadtklimatischer Ausgleichsraum
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichsfunktion; Entwicklung einer Grünachse
Sonstiges	Orstrandeingrünung mit angrenzendem Streuobst



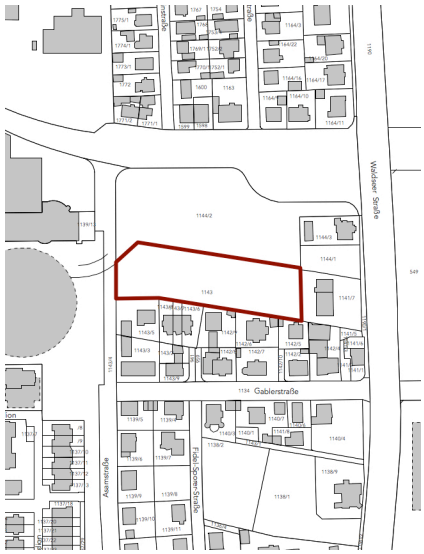
ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	7
Lage und Größe	
Straße	Asamstraße
Flurstücks-Nummern	1143
Fläche	0,419 ha
Eigentum und Realnutzung	
Eigentümer	☐ privat ☒ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche, erhaltenswerter Baumbestand
Planungsrecht	
Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche
Bilanzierung	
Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 37 EW
Hinweise Landschaftsplanung	
Freiraumstrukturen	hochwertiger Streuobstbestand, dichte Hainbuchenhecke; wichtige Biotopfunktion
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage entlang einer Grünachse
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt des Biotopfunktion und Grünachse
Sonstiges	ISEK: Wohnnutzung + Zentrales; Änderung der B.-Planung nötig, Erschließung über Schmalseite, tiefes Grundstück, Nutzungen in Umgebung: Stadthalle, Sportfläche







ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	8



Lage und Größe

Straße	Bomsgasse, Abt-Hyller-Straße
Flurstücks-Nummern	356, 356/1, 361, 376
Fläche	0,368 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Einzelhandel, Stellplatzfläche, Gartenflächen



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 16 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Baumbestand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	stadtklimatische Belastung



Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt wertvoller Baumbestände; Reduktion der stadtklimatischen Belastung
Sonstiges	Grenzt direkt an Martinshöfe an, gültiger Bebauungsplan ermöglicht Nachverdichtung, Geschäft für Anglerbedarf – Verlagerung/ Überbauung erforderlich

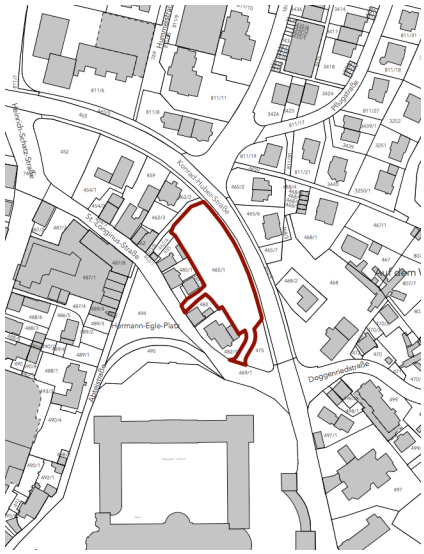
ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	9



Lage und Größe

Straße	Konrad-Huber-Straße
Flurstücks-Nummern	465/1
Fläche	0,265 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☐ privat ☒ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Stellplatzfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 11 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	überwiegend versiegelte Fläche; teils alter Baumbestand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage im Kaltlufteinwirkbereich und entlang zu entwickelnder Grünachse; wichtiger stadtklimatischer Ausgleichsraum
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Entwicklung einer Grünachse; Erhalt Grünstrukturen, stadtklimatische Ausgleichs- und Kaltluftfunktion



Sonstiges	Baumbestand entlang Konrad-Huber-Straße; Eigentum Land Baden-Württemberg

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	10



Lage und Größe

Straße	Doggenriedstraße, Leibnizstraße
Flurstücks-Nummern	801/8, 801/13, 801/14
Fläche	0,294 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche, Gartenfläche



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	geplante Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 26 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	hochwertige Grünfläche mit Lebensraumfunktion für Flora und Fauna
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage entlang durchgrünter Gewässerachse, wichtiger stadtklimatischer Ausgleichsraum
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt Lebensraumfunktion, durchgrünter Gewässerachse und alter Baumbestände
Sonstiges	Hochschule in direkter Umgebung



ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	11



Lage und Größe

Straße	Lazarettstraße, Malerstraße
Flurstücks-Nummern	804/19
Fläche	0,235 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☐ privat ☒ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche, Hochschule



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☐ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 21 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	Baumbestand; strukturarme Grünfläche
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage im Kaltlufteinwirkbereich; wichtiger stadtklimatischer Ausgleichsraum
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der stadtklimatischen Ausgleichs- und Kaltluftfunktion



Sonstiges	teilweise Gebäudebestand, Hochschule in naher Umgebung; Eigentum Land Baden-Württemberg

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	12

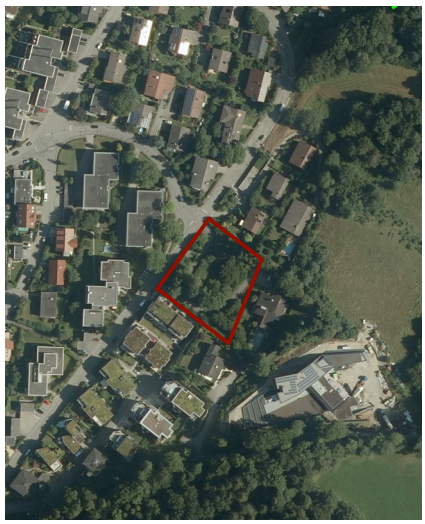


Lage und Größe

Straße	Brucknerstraße
Flurstücks-Nummern	792/7
Fläche	0,296 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Gartenfläche, Auffahrt zu Bestandswohngebäude



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 26 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	sehr dichter Baum- und Gehölzbestand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	Lage im Kaltlufteinwirkbereich
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der Kaltluftfunktion und hochwertiger Baum- und Gehölzstrukturen
Sonstiges	Zugang zu Bestandsgebäude muss bei Nachverdichtung neuorganisiert werden



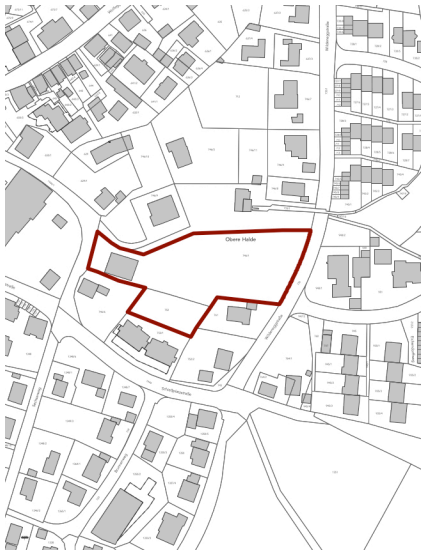
ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	13



Lage und Größe

Straße	Wildeneggstraße
Flurstücks-Nummern	746/1, 752
Fläche	0,601 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche (Gartenfläche), Obstwiese



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 54 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	hochwertige Grünfläche (Weide/ Obst); Fließgewässer Stiller Bach
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	wichtiger stadtklimatischer Ausgleichsraum; Lage an zu entwickelnder Grünachse
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt stadtklimatischer Ausgleichsfunktion; gewässerökologische Aufwertung Stiller Bach



Sonstiges	ISEK: Quartierstreff; teilw. B-Plan vorhanden

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	14



Lage und Größe

Straße	Franz-Beer-Straße
Flurstücks-Nummern	1108/2, 1108/15
Fläche	0,249 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche, erhaltenswerter Baumbestand



Planungsrecht

Bebauungsplan	☒ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha x 0,5 Fläche 11 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	vereinzelt alter Baumbestand; Lage im HQ100
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	wichtiger stadtklimatischer Ausgleichsraum; Bestandteil einer Grünverbindung
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt Baumbestand, stadtklimatische Ausgleichsfunktion, Grünachse und (+ Ausbau) Retentionsvermögen
Sonstiges	mangelnde öffentliche Grünversorgung, kleiner Flächenteil außerhalb des B.-Planes, Maßnahmen gegen HQ 100 in Planung



ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

WEINGARTEN

30.4.2024

Laufende Nummer	15



Lage und Größe

Straße	Schonisweilerstraße
Flurstücks-Nummern	1264/4, 1265
Fläche	0,211 ha

Eigentum und Realnutzung

Eigentümer	☒ privat ☐ öffentlich
Nutzung der Baulücke	Landwirtschaft, Grünfläche/ Mähwiese, teils Garten



Planungsrecht

Bebauungsplan	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche

Bilanzierung

Bruttowohndichte/ Einwohner	90 EW/ ha 18 EW

Hinweise Landschaftsplanung

Freiraumstrukturen	strukturreiches Grünland; vereinzelt junge Gehölze; hochwertiger Siedlungsrand
Lage im Freiraumverbund und klimatische Aspekte	wichtiger stadtklimatischer Ausgleichsraum; Bestandteil einer Grünachse
Empfehlung für doppelte Innenentwicklung	Erhalt der Siedlungsrandqualität und stadtklimatischen Ausgleichsfunktion; Erhalt der Grünachse



Sonstiges	Anschluss über Privatgrundstück (1261/1)