

GEMEINDEVERBAND MITTLERES SCHUSSENTAL NEUAUFSTELLUNG FNP UND LP 2040

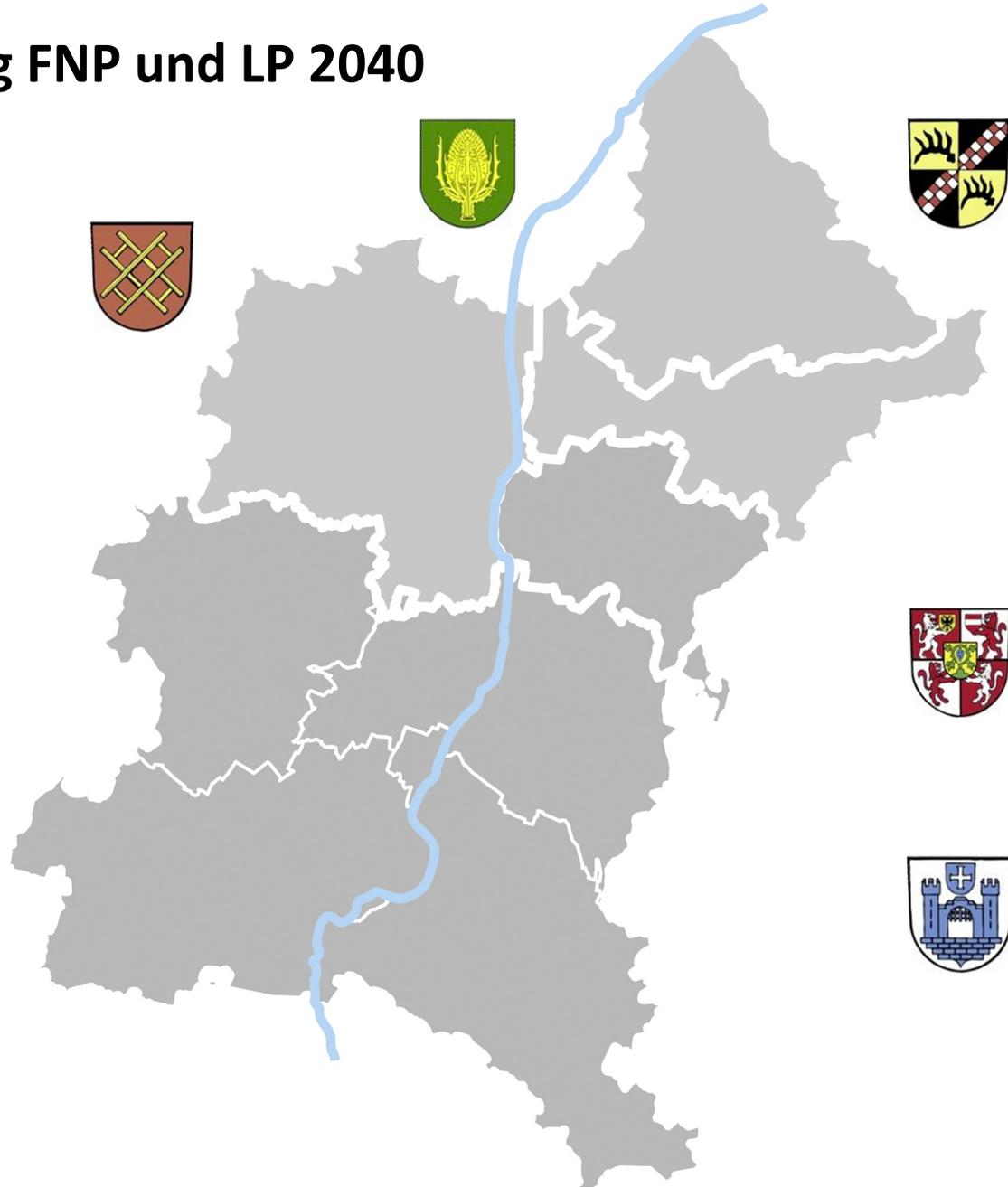
VERBANDSVERSAMMLUNG AM 02.12.2021

- TOP 2: Neuaufstellung von Flächennutzungs- und Landschaftsplan für den Gemeindeverband
- Information über den aktuellen Arbeitsstand des Flächennutzungsplans
 - mündlicher Bericht



Neuaufstellung FNP und LP 2040

- **Baienfurt**
- **Baindt**
- **Berg**
- **Ravensburg**
 - Kernstadt
 - Eschach
 - Schmalegg
 - Taldorf
- **Weingarten**





Neuaufstellung FNP und LP 2040



Überblick aktueller Arbeitsstand FNP

- **Strategische Ausrichtung**
- **Fachliche Grundlagen**
- **Regionalplanerischer Rahmen**
- **Analyse Grundlagen Bauflächen**





Neuaufstellung FNP und LP 2040

Überblick aktueller Arbeitsstand FNP

- **Strategische Ausrichtung**
- Fachliche Grundlagen
- Regionalplanerischer Rahmen
- Analyse Grundlagen Bauflächen





Neuaufstellung FNP 2040 – Strategische Ausrichtung

- 
- **Übergeordnete Sicht Region**
 - Regionalplanerischer Rahmen für das Mittlere Schussental
 - **Gesamtsicht Mittleres Schussental**
 - Verbandsbezogene Belange und öffentliche Aufgaben
 - Gemeinsame Ziele und Standards
 - Modulare Teilprojekte des GMS
 - **Einzelsicht Kommunen**
 - Ausformung auf kommunaler Ebene
 - Planerischer Gestaltungsspielraum
 - Spezifische Entwicklungskonzepte
 - **„Flughöhe“ Flächennutzungsplan**
 - Sachgerechter Generalisierungsgrad
 - Flexibilität und Festlegen von Bandbreiten der Entwicklung
 - **Werteorientierte Planungskultur**
 - Komplexität, Umgang mit Werten, Ressourcen, Veränderungen
 - Sicherung von Stabilität, Resilienz



Neuaufstellung FNP und LP 2040



Überblick aktueller Arbeitsstand FNP

- Strategische Ausrichtung
- **Fachliche Grundlagen**
- Regionalplanerischer Rahmen
- Analyse Grundlagen Bauflächen





Neuaufstellung FNP 2040 – Fachliche Grundlagen

▪ GMS Teilprojekte

- Wohnraumversorgungskonzept (2019)
- Gewerbeflächenkonzept (2020)
- Verkehrsentwicklungsplan (2021)
- Klimaanpassungskonzept
- Landschaftsplan

▪ Kommunale Planungen

- Städtebauliche Entwicklungskonzepte
- Infrastrukturplanung

▪ Differenzierte Erhebungen

- Vorgaben Regionalplanung
- Monitoring FNP 2000/2015
- Potentiale Innenentwicklung

▪ Differenzierte Analysen und Konzepte

- Analyse Raumstruktur
- Analyse Landschafts- und Stadtbild
- Entwicklungskonzept Grün

▪ Leitbild räumliche Gesamtplanung

- Leitbilddiskussion
- Strategische Leitplanken



Neuaufstellung FNP und LP 2040



Überblick aktueller Arbeitsstand FNP

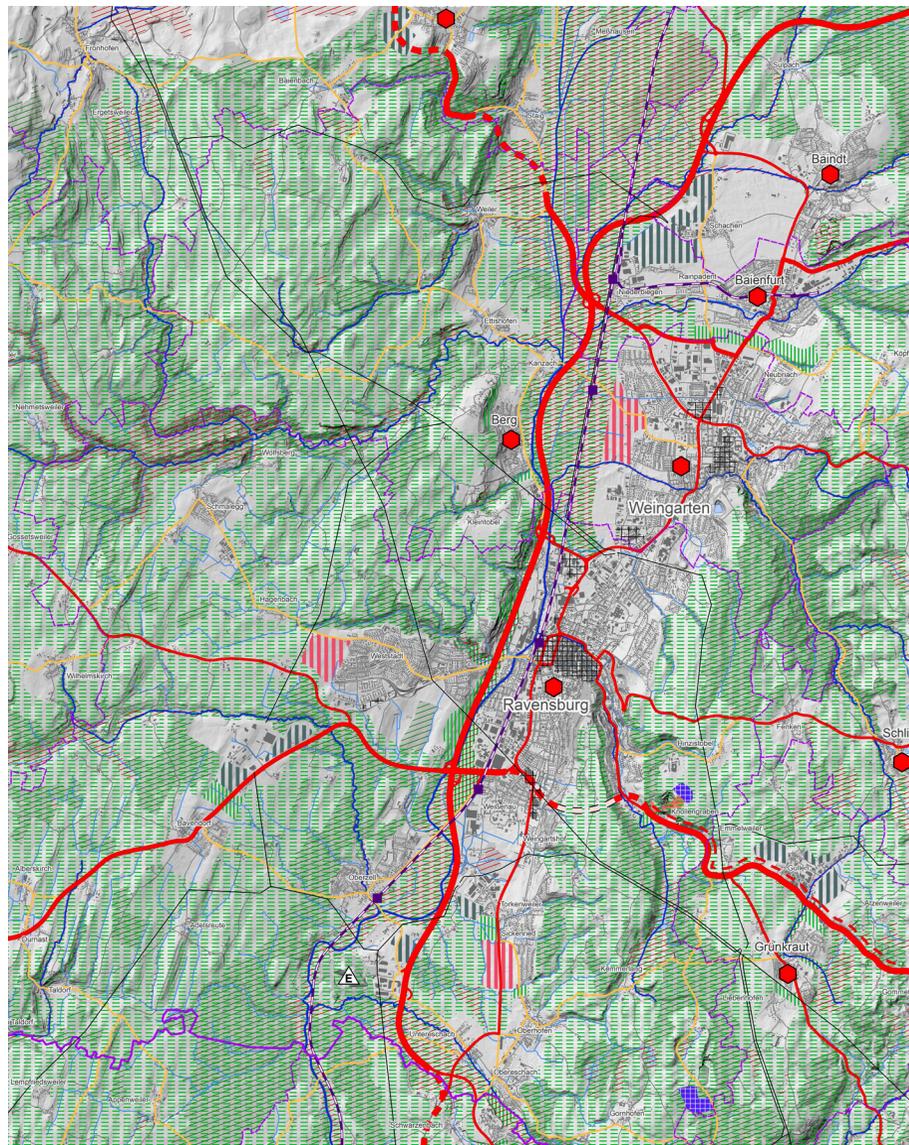
- Strategische Ausrichtung
- Fachliche Grundlagen
- **Regionalplanerischer Rahmen**
- Analyse Grundlagen Bauflächen





Regionalplanerischer Rahmen für das Mittlere Schussental

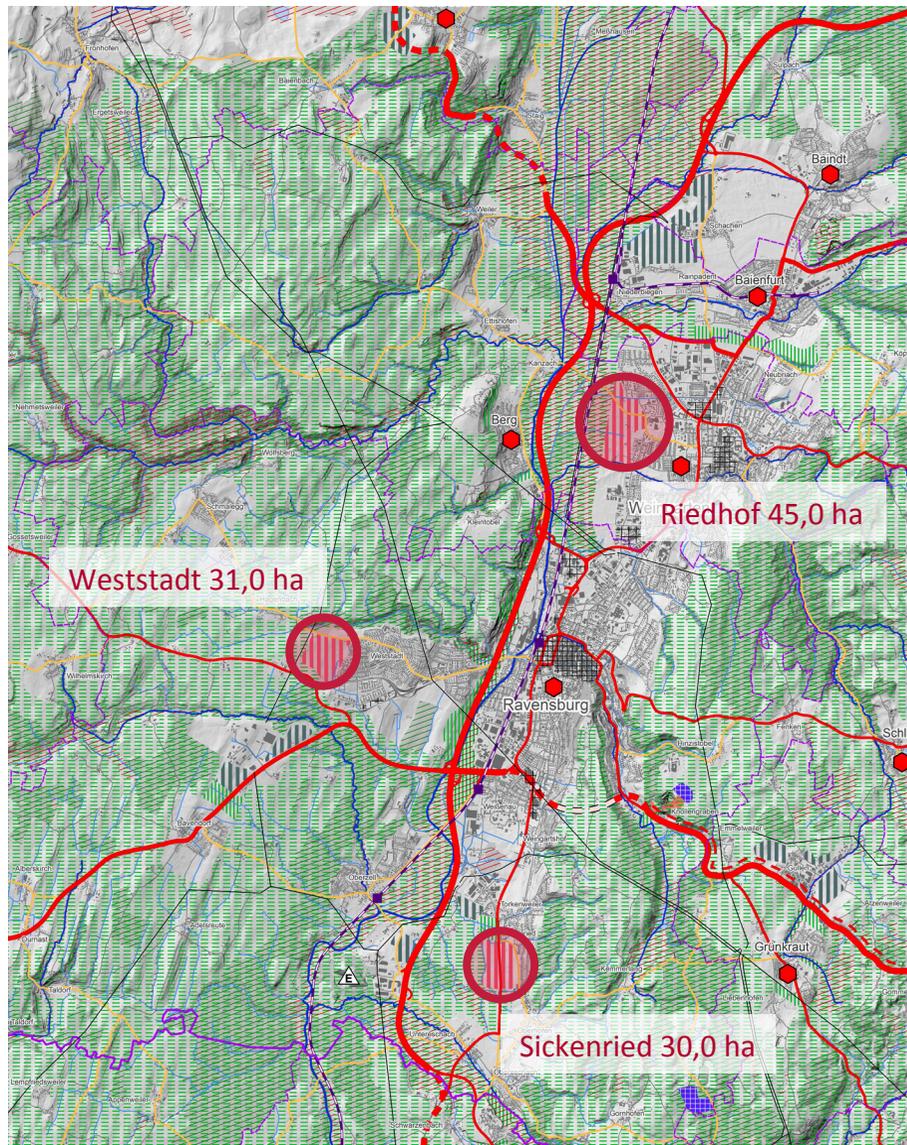
- **Information und Scoping**
 - Herbst 2020
 - Abstimmung mit der Landesplanung
 - Vorgaben aus der Fortschreibung des Regionalplans
- **Regionalplan Bodensee-Oberschwaben**
 - Satzungsbeschluss am 25. Juni 2021
 - Zieljahr 2035





Regionalplanerischer Rahmen für das Mittlere Schussental

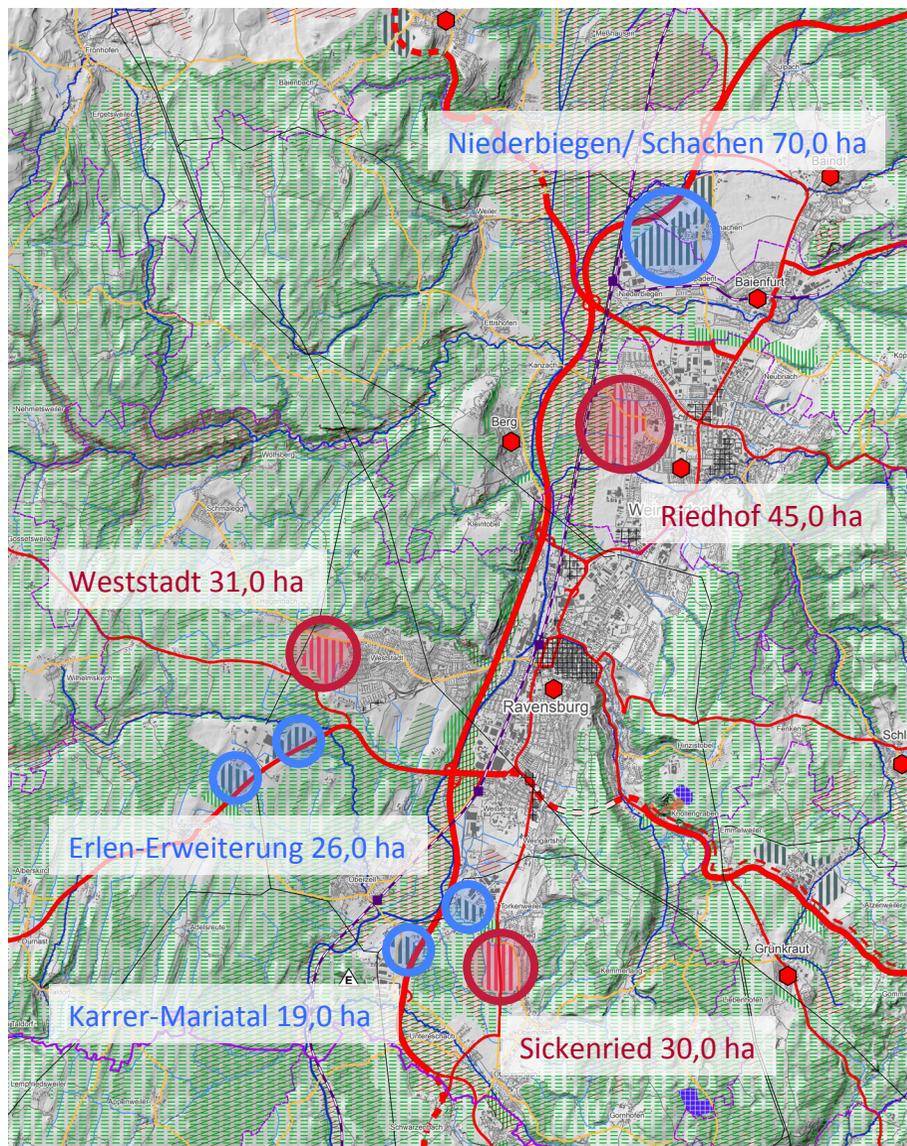
- **Ziele der Raumordnung**
 - Schwerpunkte
 - Wohnungsbau





Regionalplanerischer Rahmen für das Mittlere Schussental

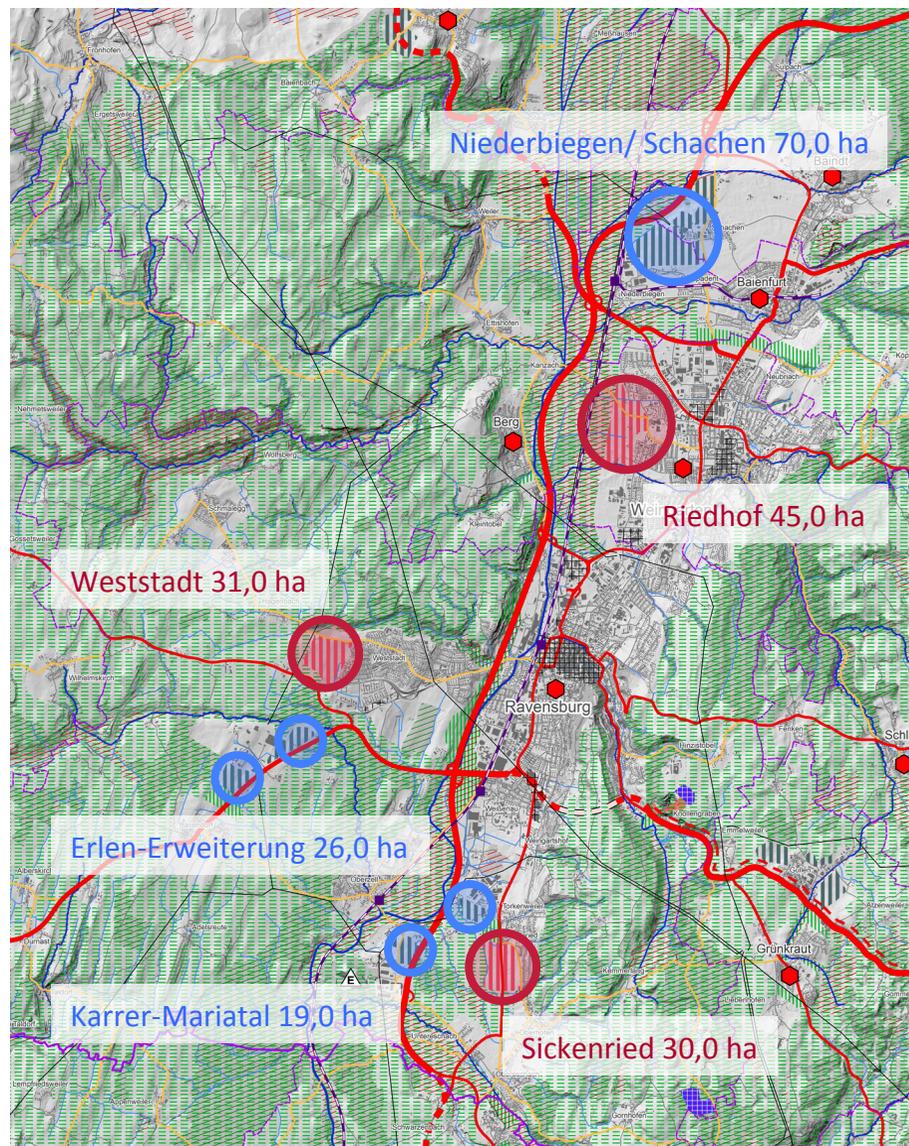
- **Ziele der Raumordnung**
 - Schwerpunkte
 - Wohnungsbau
 - Industrie und Gewerbe





Regionalplanerischer Rahmen für das Mittlere Schussental

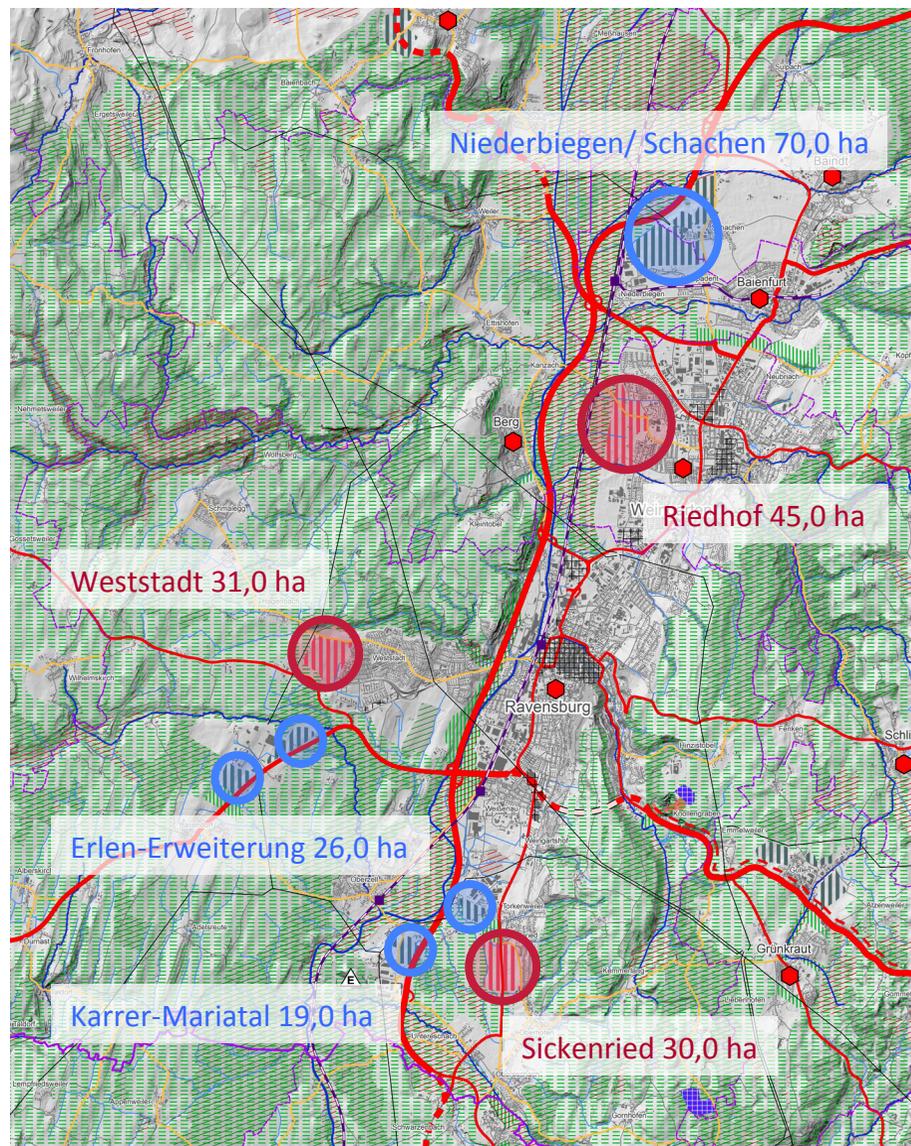
- **Ziele der Raumordnung**
 - Schwerpunkte
 - Wohnungsbau
 - Industrie und Gewerbe
- **Begründung der Schwerpunkte**
 - regionalbedeutsam
 - Entlastung Bodenseeufer





Regionalplanerischer Rahmen für das Mittlere Schussental

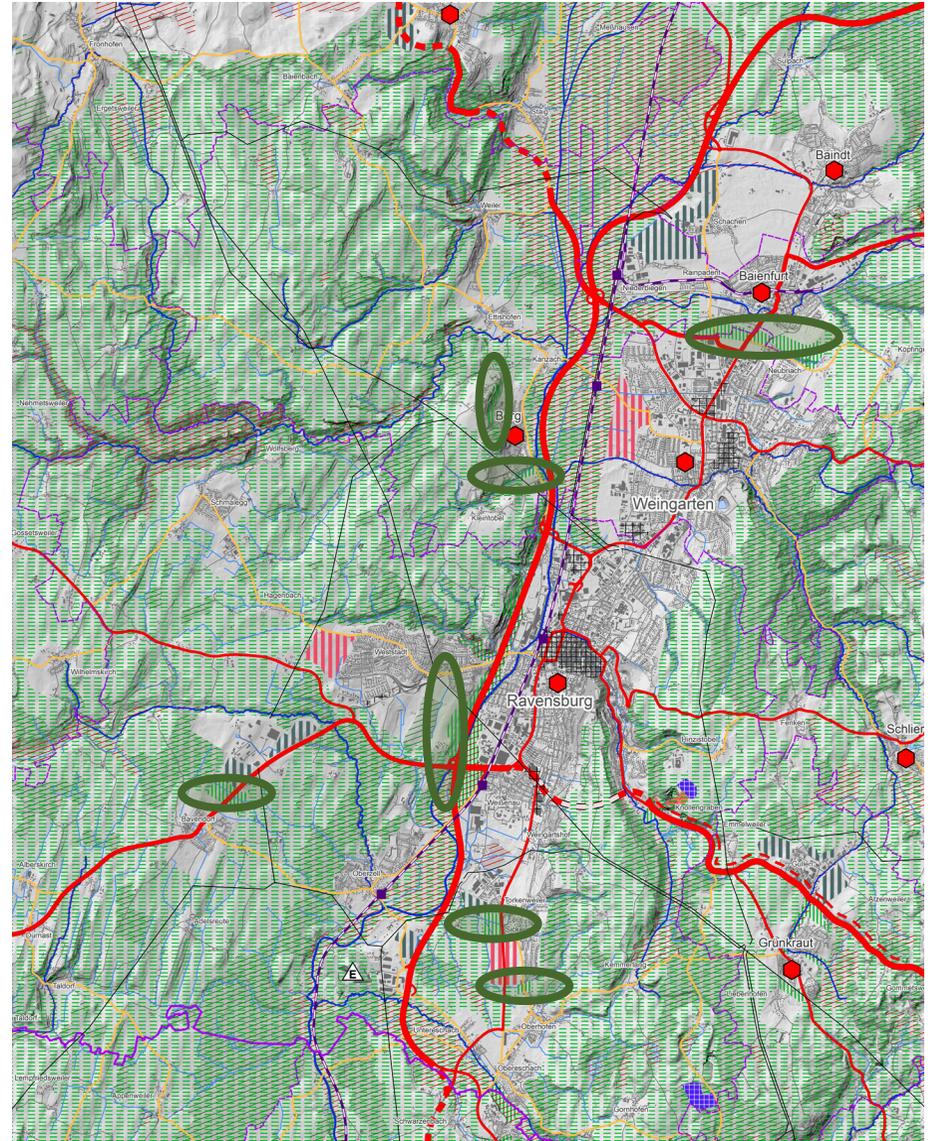
- **Ziele der Raumordnung**
 - Schwerpunkte
 - Wohnungsbau
 - Industrie und Gewerbe
- **Begründung der Schwerpunkte**
 - regionalbedeutsam
 - Entlastung Bodenseeufer
- **Auswirkung für GMS**
 - Ausweisung im FNP
 - Mehrbedarf für die Region
 - Gewerbeschwerpunkte





Regionalplanerischer Rahmen für das Mittlere Schussental

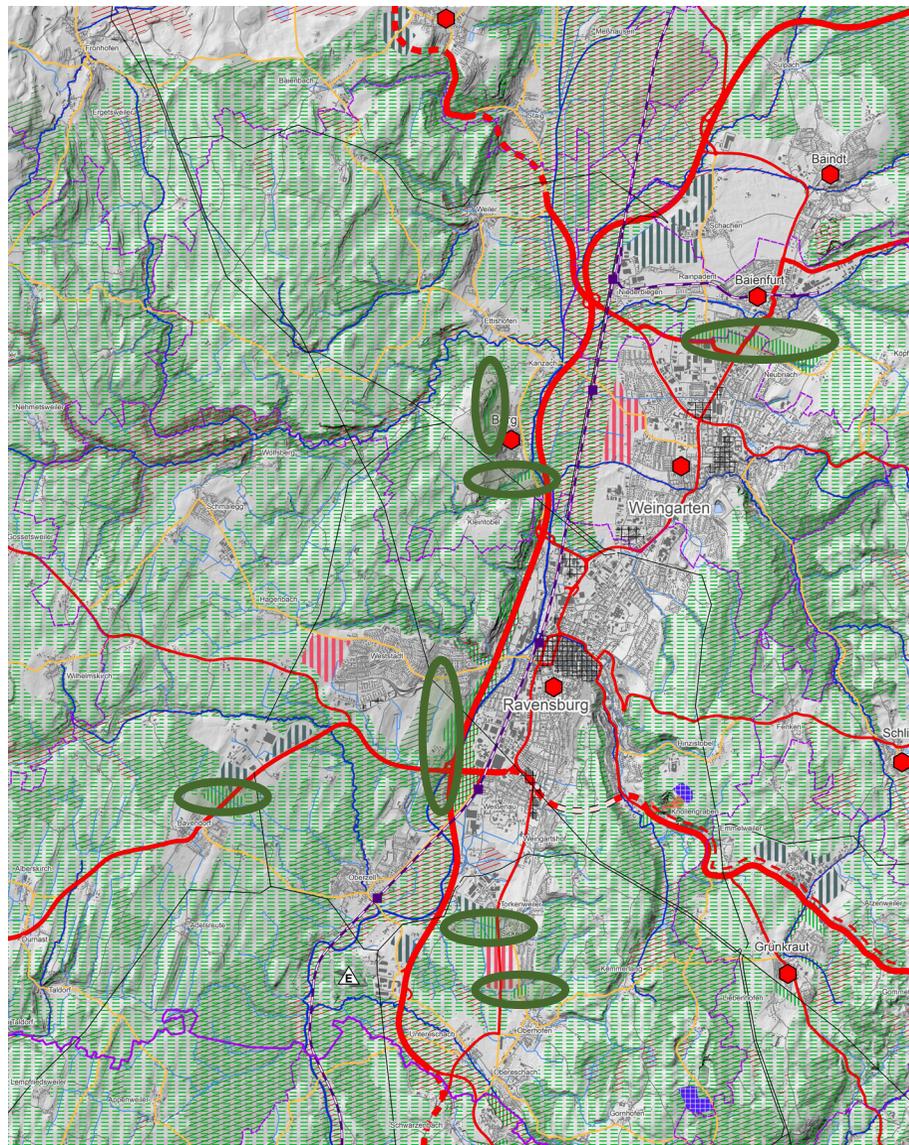
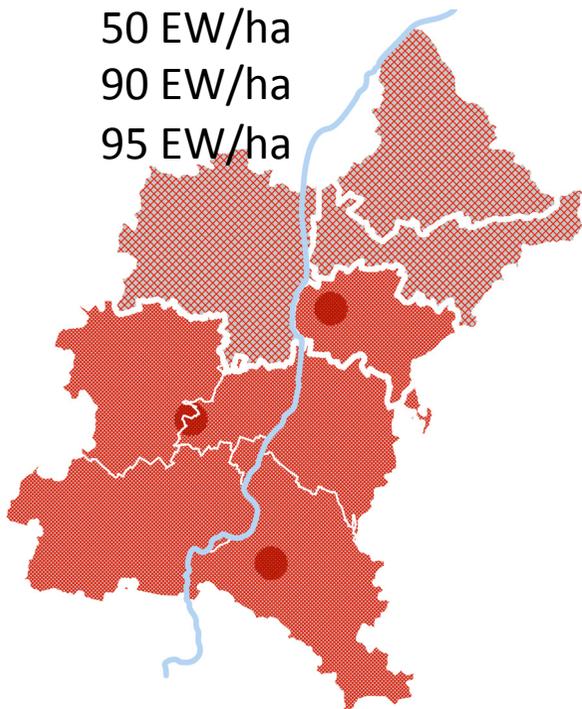
- **Weitere Ziele der Raumordnung**
 - Vorranggebiete regionale Grünzüge
 - Vorranggebiete Grünzäsuren zur Gliederung des Siedlungsgebietes





Regionalplanerischer Rahmen für das Mittlere Schusental

- **Weitere Ziele der Raumordnung**
 - Vorranggebiete regionale Grünzüge
 - Vorranggebiete Grünzäsuren zur Gliederung des Siedlungsgebietes
 - **Mindestbruttowohndichten**
 - 50 EW/ha
 - 90 EW/ha
 - 95 EW/ha





Regionalplanerischer Rahmen für das Mittlere Schussental

▪ Weitere Ziele der Raumordnung

- Vorranggebiete regionale Grünzüge
- Vorranggebiete Grünzäsuren zur Gliederung des Siedlungsgebietes

- Mindestbruttowohndichten

50 EW/ha

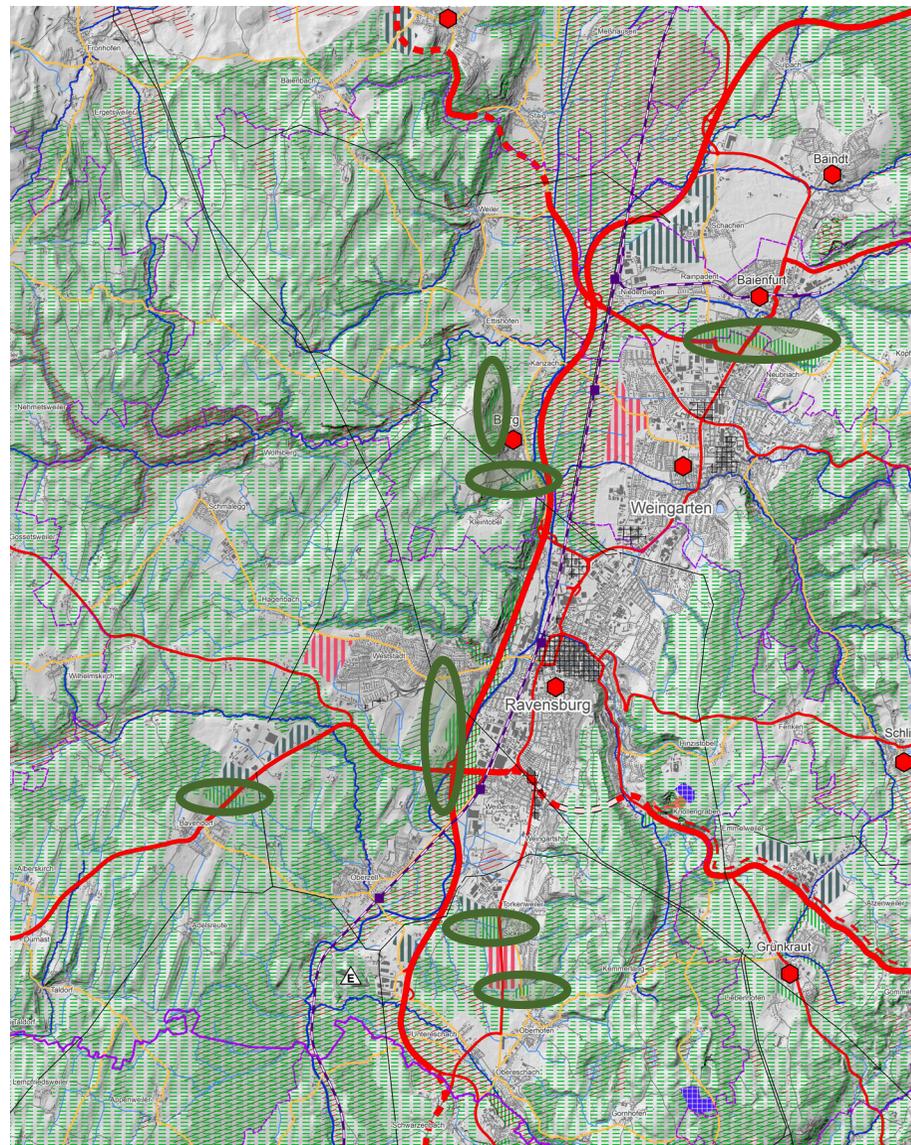
90 EW/ha

95 EW/ha

30% über derzeitigen Dichtewerten

Einhaltung in der Summe

- Ausgleich zwischen Bauflächen höherer und niedrigerer Verdichtung
- Gesamtbetrachtung + Dokumentation (Wohndichte-Monitoring)





Neuaufstellung FNP und LP 2040

Überblick aktueller Arbeitsstand FNP

- Strategische Ausrichtung
- Fachliche Grundlagen
- Regionalplanerischer Rahmen
- **Analyse Grundlagen Bauflächen**





Geplante Bauflächen – Analyse Grundlagen

- **Geplante Bauflächen FNP 2000/2015**

- Bewertung noch freier geplanter Bauflächen hinsichtlich Fortschreibung im FNP 2040

- **Erhebung Potentiale Innenbereich**

- Systematik für FNP 2040
- Baulücken
- Brach- und Konversionsflächen
- Urbanes Grün
- Aktivierbarkeit im Planungszeitraum FNP 2040

- **Erhebung Bauflächen nach § 13b BauGB**

- Ermittlung Umfang beanspruchter Außenbereichsflächen
- Einbeziehung in die Betrachtung der örtlichen Situation zum Bedarf

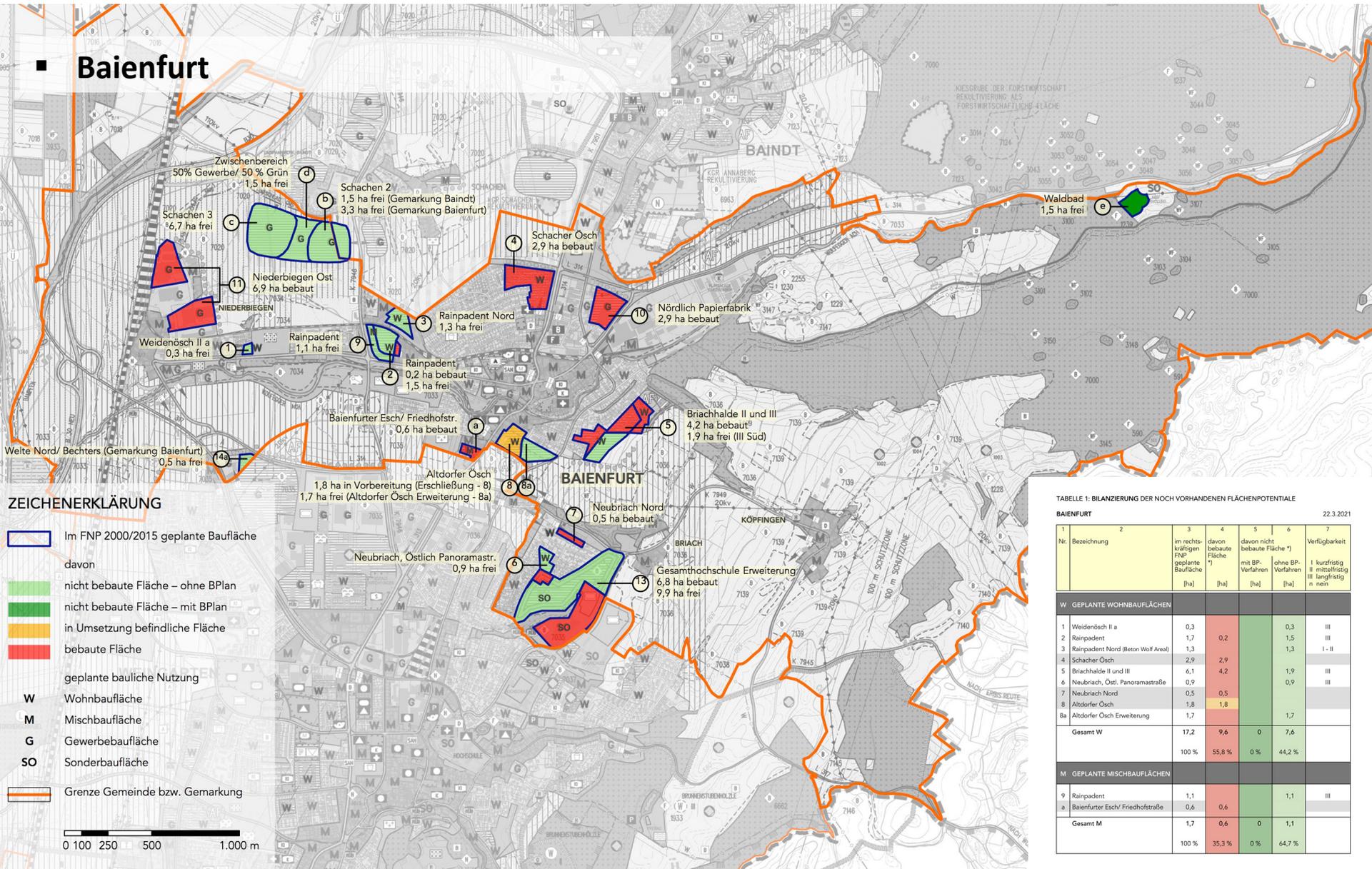
- **Neubeanspruchung Außenbereich**

- Beabsichtigte Entwicklung in den kommunalen Konzepten
- Diskussion im Leitbildprozess



Geplante Bauflächen – Analyse FNP 2000/2015

Baienfurt



ZEICHENERKLÄRUNG

- Im FNP 2000/2015 geplante Baufläche
- davon
 - nicht bebaute Fläche – ohne BPlan
 - nicht bebaute Fläche – mit BPlan
 - in Umsetzung befindliche Fläche
 - bebaute Fläche
- geplante bauliche Nutzung
 - W** Wohnbaufläche
 - M** Mischbaufläche
 - G** Gewerbebaufläche
 - SO** Sonderbaufläche
- Grenze Gemeinde bzw. Gemarkung

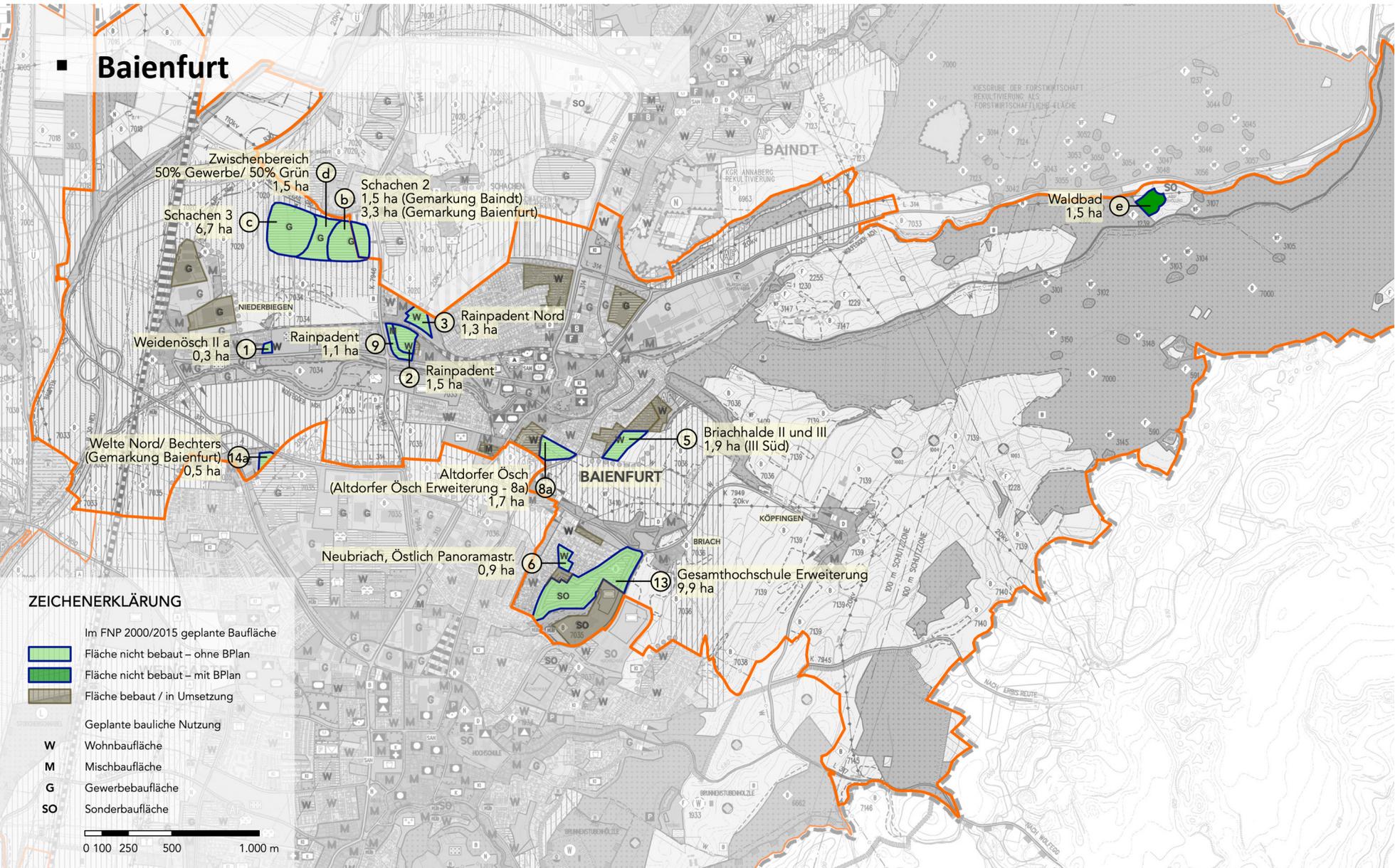
TABELLE 1: BILANZIERUNG DER NOCH VORHANDENEN FLÄCHENPOTENTIALE
BAIENFURT 22.3.2021

1	2	3	4	5	6	7
Nr.	Bezeichnung	im rechtskräftigen FNP geplante Baufläche [ha]	davon bebaute Fläche *) [ha]	davon nicht bebaute Fläche *) mit BP-Verfahren [ha]	ohne BP-Verfahren [ha]	Verfügbarkeit I kurzfristig II mittelfristig III langfristig n nein
W GEPLANTE WOHNBAUFLÄCHEN						
1	Weidenösch II a	0,3			0,3	III
2	Rainpudent	1,7	0,2		1,5	III
3	Rainpudent Nord (Beton Wolf Areal)	1,3			1,3	I - II
4	Schacher Ösch	2,9	2,9			
5	Briachhalde II und III	6,1	4,2		1,9	III
6	Neubriach, Östl. Panoramastrasse	0,9			0,9	III
7	Neubriach Nord	0,5	0,5			
8	Altdorfer Ösch	1,8	1,8			
8a	Altdorfer Ösch Erweiterung	1,7			1,7	
Gesamt W		17,2	9,6	0	7,6	
		100 %	55,8 %	0 %	44,2 %	
M GEPLANTE MISCHBAUFLÄCHEN						
9	Rainpudent a Baienfurter Eschv/ Friedhofstraße	1,1	0,6		1,1	III
Gesamt M		1,7	0,6	0	1,1	
		100 %	35,3 %	0 %	64,7 %	



Geplante Bauflächen – Analyse FNP 2000/2015

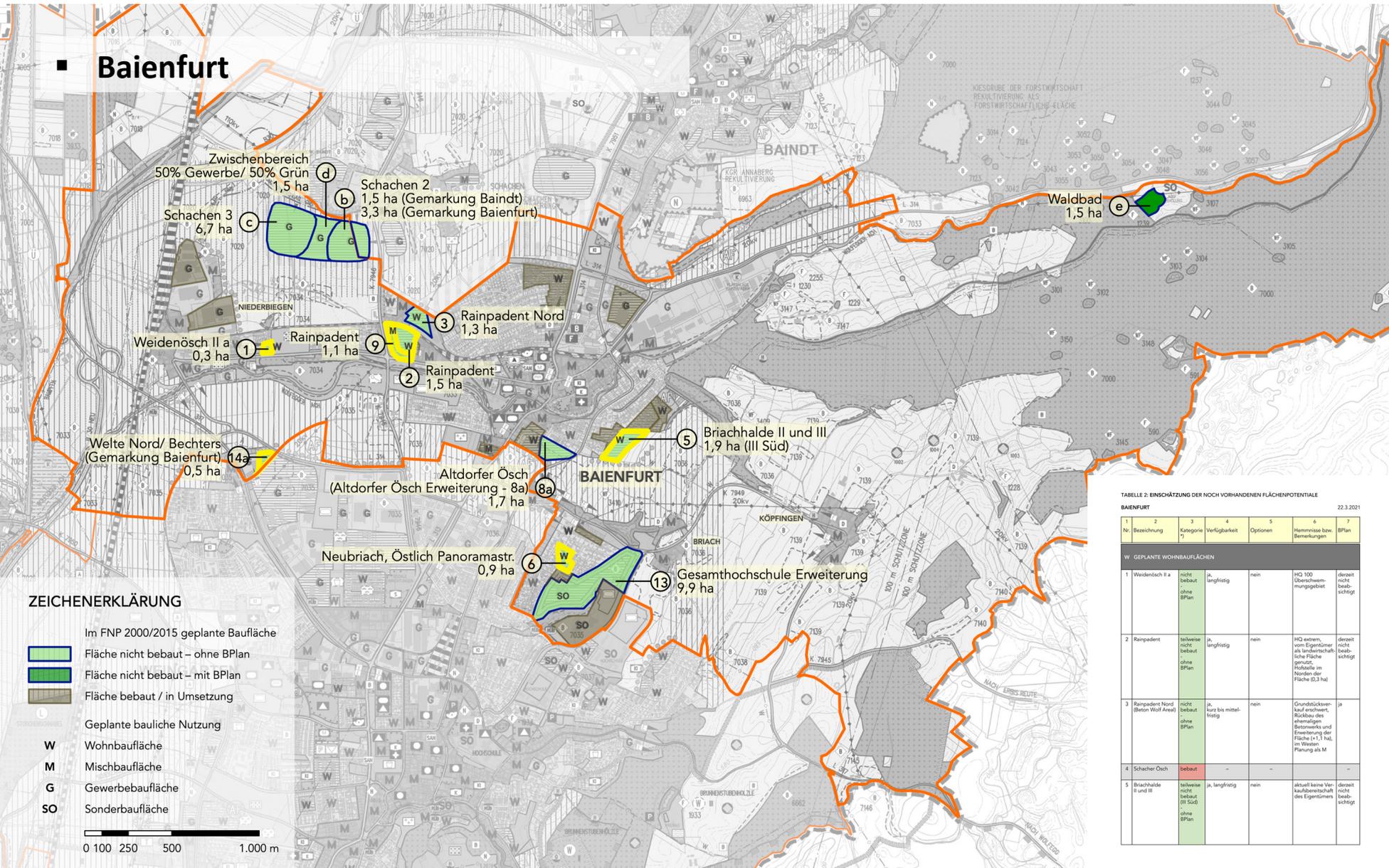
■ Baienfurt





Geplante Bauflächen – Analyse FNP 2000/2015

Baienfurt



ZEICHENERKLÄRUNG

Im FNP 2000/2015 geplante Baufläche

- Fläche nicht bebaut – ohne BPlan
- Fläche nicht bebaut – mit BPlan
- Fläche bebaut / in Umsetzung

Geplante bauliche Nutzung

- W** Wohnbaufläche
- M** Mischbaufläche
- G** Gewerbebaufläche
- SO** Sonderbaufläche

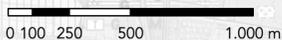


TABELLE 2: EINSCHÄTZUNG DER NOCH VERHÄNDLICHEN FLÄCHENPOTENTIALE

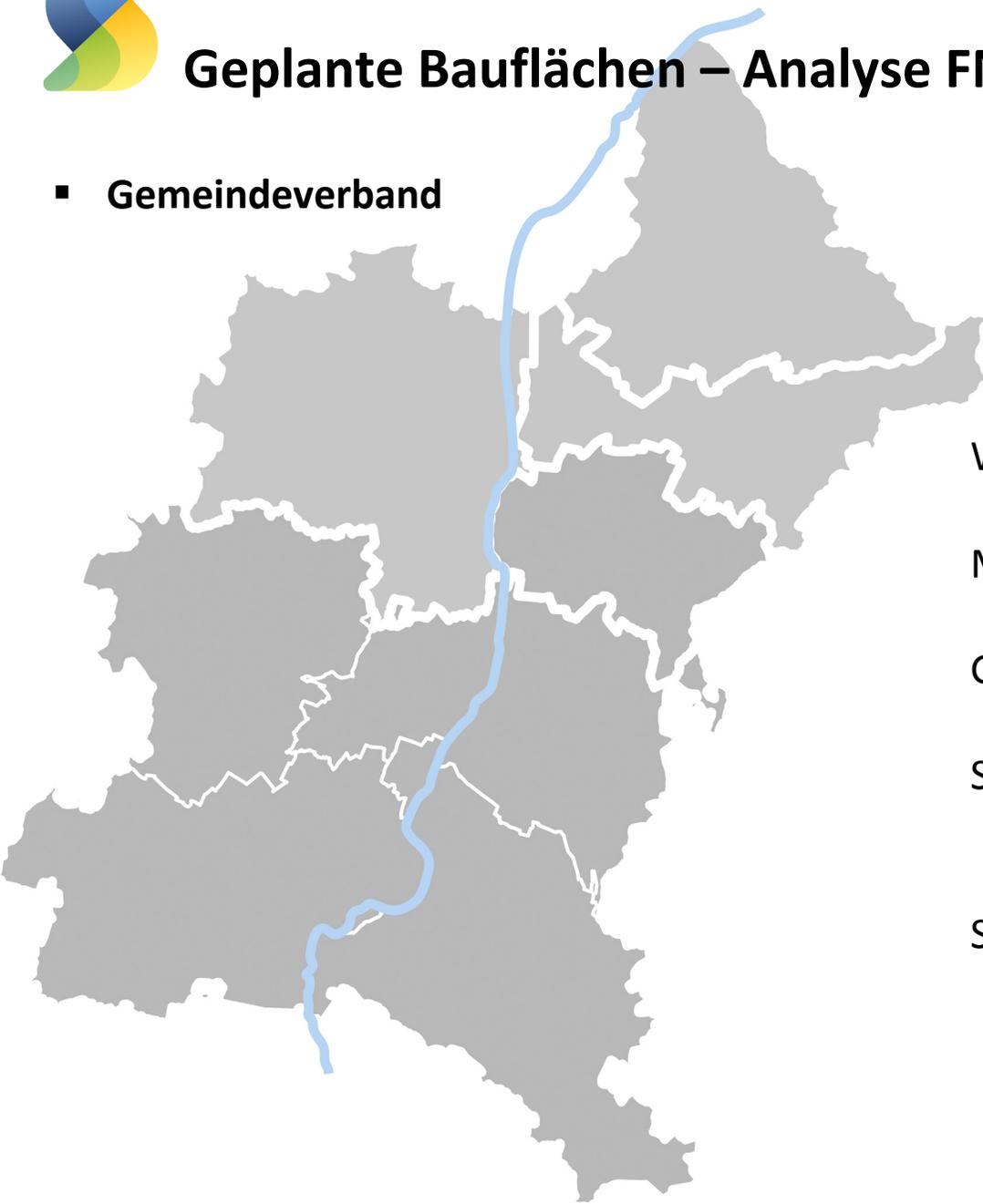
BAIENFURT 22.3.2021

Nr.	1	2	3	4	5	6	7
Bezeichnung	Kategorie	Verfügbarkeit	Optionen	Hemmnisse bzw. Bemerkungen	BPlan		
W: GEPLANTE WOHNBAUFLÄCHEN							
1	Weidenösch II a	nicht bebaut ohne BPlan	ja langfristig	nein	HQ 100 Übersammungsgebiet		derzeit nicht beabsichtigt
2	Rainpudent	teilweise nicht bebaut ohne BPlan	ja langfristig	nein	HQ extern, vom Eigentümer als landwirtschaftliche Fläche genutzt, Hochalpe im Norden der Fläche (6,3 ha)		derzeit nicht beabsichtigt
3	Rainpudent Nord (Beton Wolf Area)	nicht bebaut ohne BPlan	ja kurz bis mittelfristig	nein	Grundstückverlauf erschweren, Rückbau des ehemaligen Betonwerks und Erweiterung der Fläche (ca. 1,1 ha), im Westen der Planung als M		ja
4	Schacher Ösch	bebaut					
5	Brachhalde II und III	teilweise nicht bebaut (III Süd) ohne BPlan	ja langfristig	nein	aktuell keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers		derzeit nicht beabsichtigt



Geplante Bauflächen – Analyse FNP 2000/2015

▪ Gemeindeverband



	noch unbebaut mit B-Plan	ohne B-Plan	bebaut
W	6,8 ha	28,4 ha	102,2ha
M	2,7 ha	8,5 ha	21,6 ha
G	6,4 ha	31,4 ha	73,1 ha
SO	1,5 ha	17,3 ha	87,9 ha
Summe	17,4 ha	85,6 ha	284,8 ha
	4,5 %	22,1 %	73,4 %



Geplante Bauflächen – Analyse Grundlagen

▪ Geplante Bauflächen FNP 2000/2015

- Bewertung noch freier geplanter Bauflächen hinsichtlich Fortschreibung im FNP 2040

▪ Erhebung Potentiale Innenbereich

- Systematik für FNP 2040
- Baulücken
- Brach- und Konversionsflächen
- Urbanes Grün
- Aktivierbarkeit im Planungszeitraum FNP 2040

▪ Erhebung Bauflächen nach § 13b BauGB

- Ermittlung Umfang beanspruchter Außenbereichsflächen
- Einbeziehung in die Betrachtung der örtlichen Situation zum Bedarf

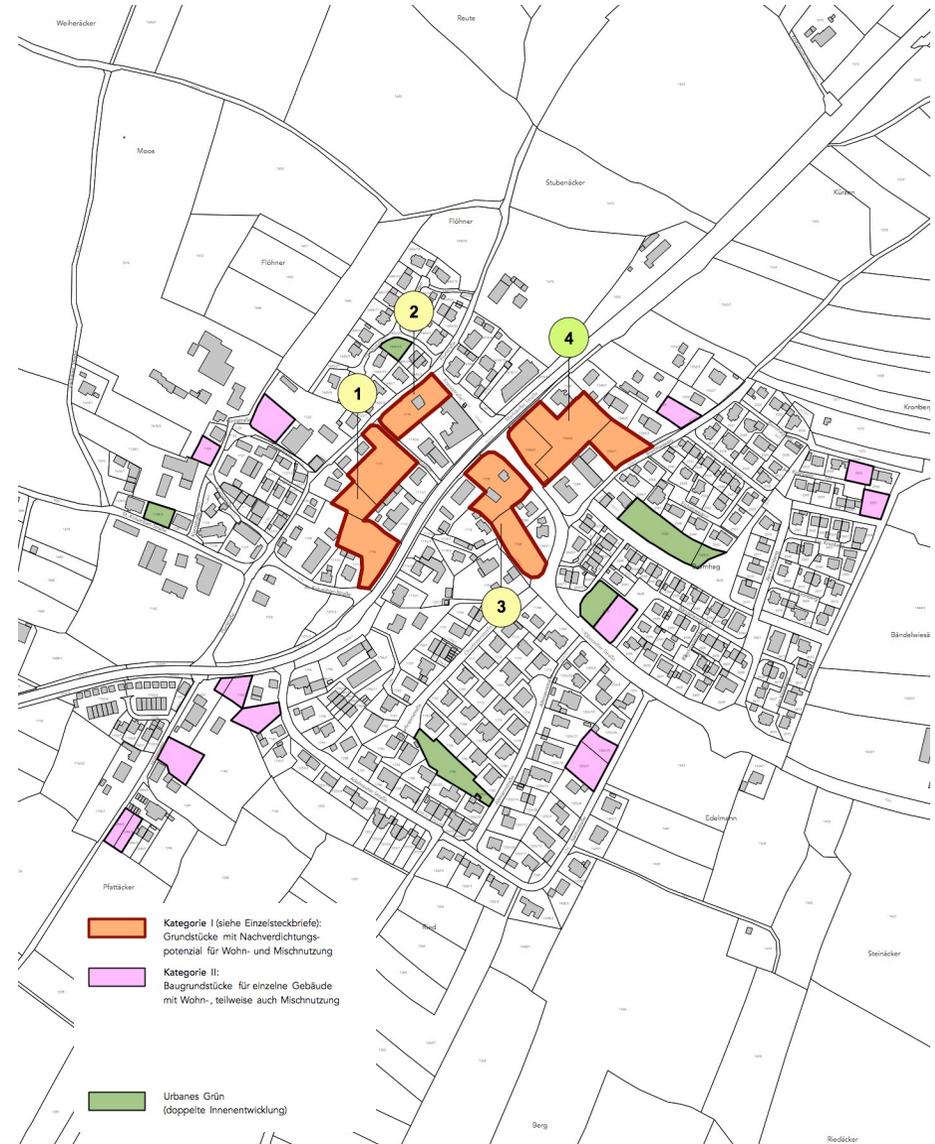
▪ Neubeanspruchung Außenbereich

- Beabsichtigte Entwicklung in den kommunalen Konzepten
- Diskussion im Leitbildprozess



Geplante Bauflächen – Potentiale im Innenbereich

- **Kategorie I**
 - Grundstücke mit Nachverdichtungspotential
 - für Wohn- und Mischnutzung
 - Erfassung in Einzelsteckbriefen
- **Kategorie II**
 - Grundstücke für einzelne Gebäude
 - für überwiegende Wohnnutzung
 - Erfassung in der Summe
- **Urbanes Grün**
 - doppelte Innenentwicklung





Potentiale im Innenbereich – Steckbriefe Kategorie I

- **Lage und Größe**
- **Nutzung**
 - aktuelle Nutzung der Baulücke
 - Nutzungen im Umfeld
- **Planungsrecht**
 - Bebauungsplan und FNP
 - empfohlene Nutzung
- **Bilanzierung Einwohner**
 - Bruttowohndichte
 - Einwohner
- **Besonderheiten**

GEMEINDEVERBAND MITTLERES SCHUSSENTAL, NEUAUFSTELLUNG FNP 2040

KRISCHPARTNER

ERHEBUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE IM INNENBEREICH

STECKBRIEFE BAULÜCKEN KATEGORIE I

RAVENSBURG – TALDORF: BAVENDORF

23.9.2021

Laufende Nummer	4
Lage und Größe	
Straße	Markdorfer Str., Bremhagweg
Flurstücke	1546/1, 1564/2, 1546/6
Fläche	0,660 ha
Eigentum und Realnutzung	
Eigentümer	<input checked="" type="checkbox"/> privat <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich
Nutzung der Baulücke	Grünfläche
Nutzungen im Umfeld	Mischnutzung, Rathaus
Planungsrecht	
Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> nicht vorhanden
FNP-Ausweisung	Mischbaufläche, Post
empfohlene Nutzung	Mischnutzung
Bilanzierung	
Bruttowohndichte	90 EW/ha x 0,5 Fläche
Einwohner	30 EW
Besonderheiten	Lage an B 33 (Lärm), städtebauliches Konzept für neue Ortsmitte vorhanden (Neubau Rathaus und Wohnen)



Baulücken Kategorie I:
Grundstücke mit Nachverdichtungspotential für Wohn- und Mischnutzung
-> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen



Potentiale im Innenbereich – Bilanzierung

- **Baulücken Kategorie I**
 - mit empfohlener Wohnnutzung
 - mit empfohlener Mischnutzung
 - Größe: Einzelgröße gemäß Steckbrief
 - mögliche Einwohner: Basis: Bruttowohndichte (analog zum Steckbrief)

- **Baulücken Kategorie II**
 - Größe: Summe aller Einzelflächen
 - mögliche Einwohner Basis: Bruttowohndichte

- **Summe Kategorie I und II**

- **Aktivierbarkeit**
 - ca. 25 bis 30 %

1 Nr.	2 Lage	3 Größe [ha]	4 mögliche Einwohner [EW]
W BAULÜCKEN KATEGORIE I MIT EMPFOHLENER WOHNUNGTUNG		90 EW/HA	
BAVENDORF			
4	Markdorfer Str./ Bremhagweg	0,660	59
Gesamt		0,66	59
M BAULÜCKEN KATEGORIE I MIT EMPFOHLENER MISCHNUTZUNG		90 EW/HA X 0,5	
BAVENDORF			
1	Markdorfer Str., Flurstr.	0,610	27
2	Flurstr.	0,207	9
3	Markdorfer Str., Oberzeller Str.	0,450	20
Gesamt		1,267	57
W BAULÜCKEN KATEGORIE II		90 EW/HA	
BAVENDORF			
Anzahl der Einzelbaulücken: 13		1,012	91
Gesamt		1,012	91
S U M M E			
Gesamt Kategorie I + II		2,939	207

Baulücken Kategorie I:
 Grundstücke mit Nachverdichtungspotential für Wohn- und Mischnutzung
 -> Erfassung der Flächen in Einzelsteckbriefen

Baulücken Kategorie II:
 Grundstücke für einzelne Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung
 -> Erfassung der Flächen in der Summe



Geplante Bauflächen – Analyse Grundlagen

▪ Geplante Bauflächen FNP 2000/2015

- Bewertung noch freier geplanter Bauflächen hinsichtlich Fortschreibung im FNP 2040

▪ Erhebung Potentiale Innenbereich

- Systematik für FNP 2040
- Baulücken
- Brach- und Konversionsflächen
- Urbanes Grün
- Aktivierbarkeit im Planungszeitraum FNP 2040

▪ Erhebung Bauflächen nach § 13b BauGB

- Ermittlung Umfang beanspruchter Außenbereichsflächen
- Einbeziehung in die Betrachtung der örtlichen Situation zum Bedarf

▪ Neubeanspruchung Außenbereich

- Beabsichtigte Entwicklung in den kommunalen Konzepten
- Diskussion im Leitbildprozess



Geplante Bauflächen – Analyse Grundlagen

▪ Geplante Bauflächen FNP 2000/2015

- Bewertung noch freier geplanter Bauflächen hinsichtlich Fortschreibung im FNP 2040

▪ Erhebung Potentiale Innenbereich

- Systematik für FNP 2040
- Baulücken
- Brach- und Konversionsflächen
- Urbanes Grün
- Aktivierbarkeit im Planungszeitraum FNP 2040

▪ Erhebung Bauflächen nach § 13b BauGB

- Ermittlung Umfang beanspruchter Außenbereichsflächen
- Einbeziehung in die Betrachtung der örtlichen Situation zum Bedarf

▪ Neubeanspruchung Außenbereich

- Beabsichtigte Entwicklung in den kommunalen Konzepten
- Diskussion im Leitbildprozess



Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

- **Wohnraumversorgungskonzept mit differenzierter Bevölkerungsprognose**
 - Scoping Herbst 2020:
von RP Tübingen und RVBO
keine Anmerkungen zum
Wohnraumversorgungskonzept
 - Wohnbauflächenbedarf GMS 2040
GEWOS: 206 ha (obere Variante)
 - Grundlage für die Neuaufstellung FNP
- **Modifizierung**
 - **Basisjahr**
 - **Planungszeitraum**
 - **Mindestwohndichten**



Wohnraumversorgungskonzept für den
Gemeindevorband Mittleres Schusental
September 2019





Bedarfsermittlung Gewerbeflächen

▪ Gewerbeflächenentwicklungskonzept Betrachtungszeitraum bis 2040

- Scoping Herbst 2020:
von RP Tübingen und RVBO
keine Anmerkungen zum
Gewerbeflächenentwicklungskonzept
- Grundlage für die Neuauflistung FNP
- Gewerbeflächenbedarf GMS 2040
Acocella: 138,8 ha brutto

▪ Interkommunale Zusammenarbeit



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Berechnung des Gewerbeflächenbedarfes
für den
Gemeindevorwaltungsverband
Mittleres Schusental

Regionale Kooperation
im Gemeindeverband
Mittleres Schusental





Neuaufstellung FNP 2040 – Fachliche Grundlagen

▪ GMS Teilprojekte

- Wohnraumversorgungskonzept (2019)
- Gewerbeflächenkonzept (2020)
- Verkehrsentwicklungsplan (2021)
- **Klimaanpassungskonzept**
- **Landschaftsplan**

▪ Kommunale Planungen

- Städtebauliche Entwicklungskonzepte
- Infrastrukturplanung

▪ Differenzierte Erhebungen

- Vorgaben Regionalplanung
- Monitoring FNP 2000/2015
- **Potentiale Innenentwicklung**

▪ Differenzierte Analysen und Konzepte

- **Analyse Raumstruktur**
- **Analyse Landschafts- und Stadtbild**
- **Entwicklungskonzept Grün**

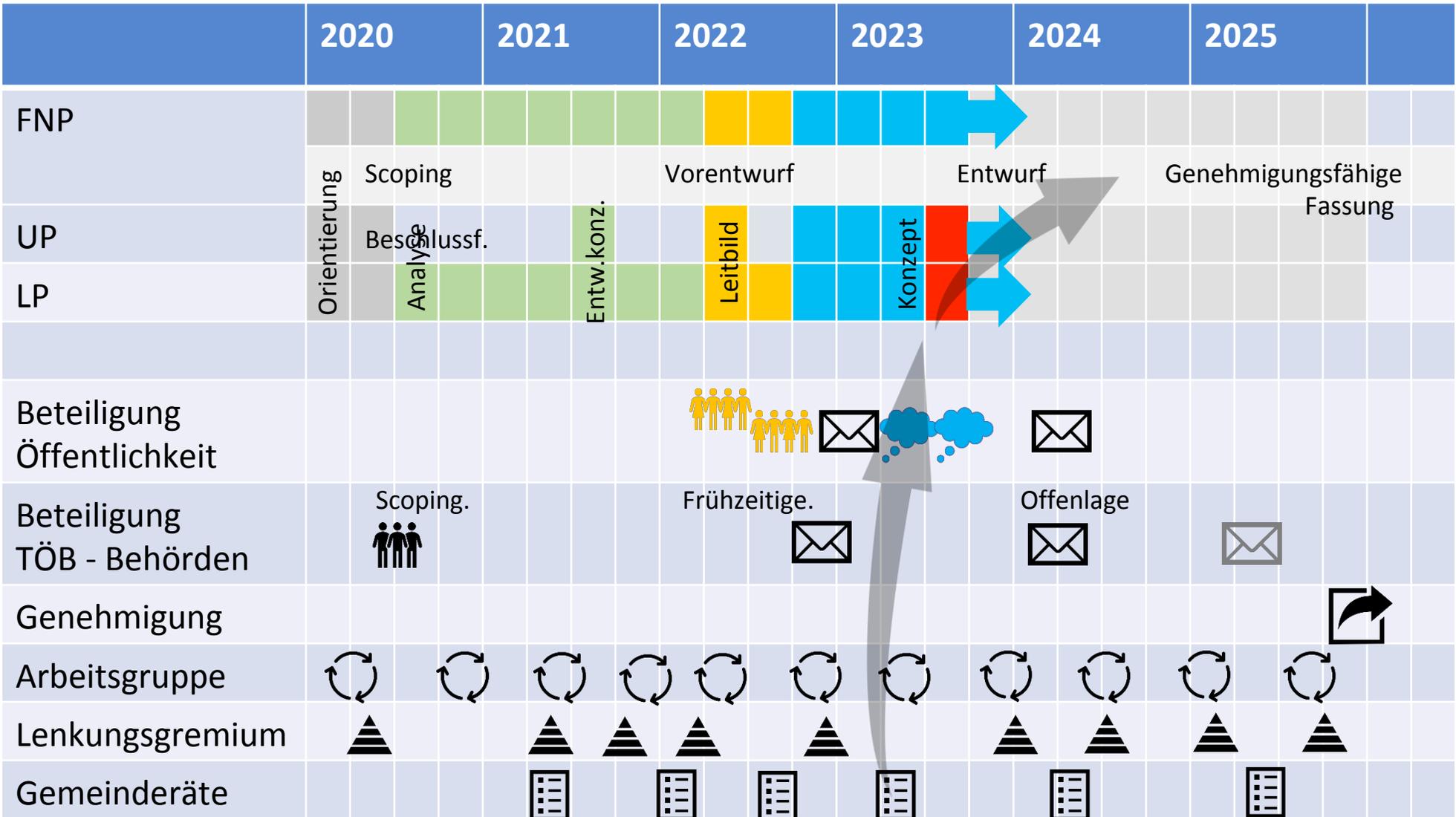
▪ Leitbild räumliche Gesamtplanung

- **Leitbilddiskussion**
- **Strategische Leitplanken**



Zeitplan

Vorgesehener Projektablauf





Neuaufstellung FNP und LP 2040

- **Baienfurt**
- **Baindt**
- **Berg**
- **Ravensburg**
 - Eschach
 - Kernstadt
 - Schmalegg
 - Taldorf
- **Weingarten**

