2040 | Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf

VVG- Sitzung

22.03.2022

ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN

PLANSTATT SENNER

Inhaltsverzeichnis

1
Anlass und Zweck der heutigen Abstimmung

2
Rahmenbedingungen Bedarfsberechnung

3
Siedlungsmodell Wohnen

4
Siedlungsmodell Gewerbe

5
Methodik zu Flächenfindung für den FNP-Vorentwurf

6
Planungsflächen für den FNP-Vorentwurf

7
Weitere Vorgehensweise

1. Anlass und Zweck der heutigen Abstimmung

Anlass und Zweck der heutigen Abstimmung

- Vorstellung neue und aktuelle Bedarfsberechnung Wohnen für die Gemeinden
- Vorstellung aktueller Vorschlag Planungsflächen
- Zustimmung Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung

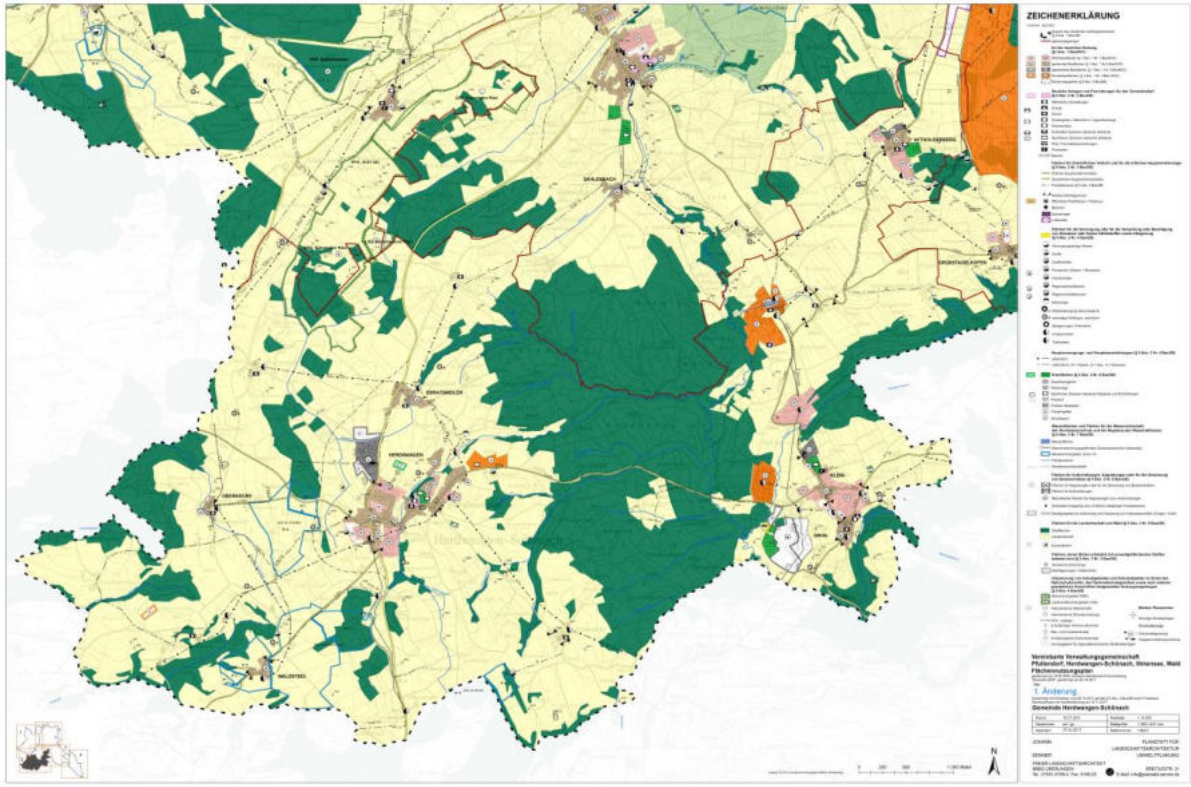


Abb.: FNP VVG Pfullendorf (2004) inkl. teilsektoraler Fortschreibung Gewerbe (2011) sowie Änderung Wohnen (2017), maßstabslos.

2. Rahmenbedingungen Bedarfsberechnung

Einordnung Flächennutzungsplan I Landschaftsplan

Landesentwicklungsplan	Bundesland
↓ Anpassungspflicht	Beteiligungsrecht ↑
Regionalplan	Region
↓ Anpassungspflicht	Beteiligungsrecht ↑
Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ↓ Entwicklung Bebauungsplan	Gemeinde

↕ Abstimmung der Planungen

Ausweisung VVG im **Landesentwicklungsplan** (LEP) Baden-Württemberg 2002

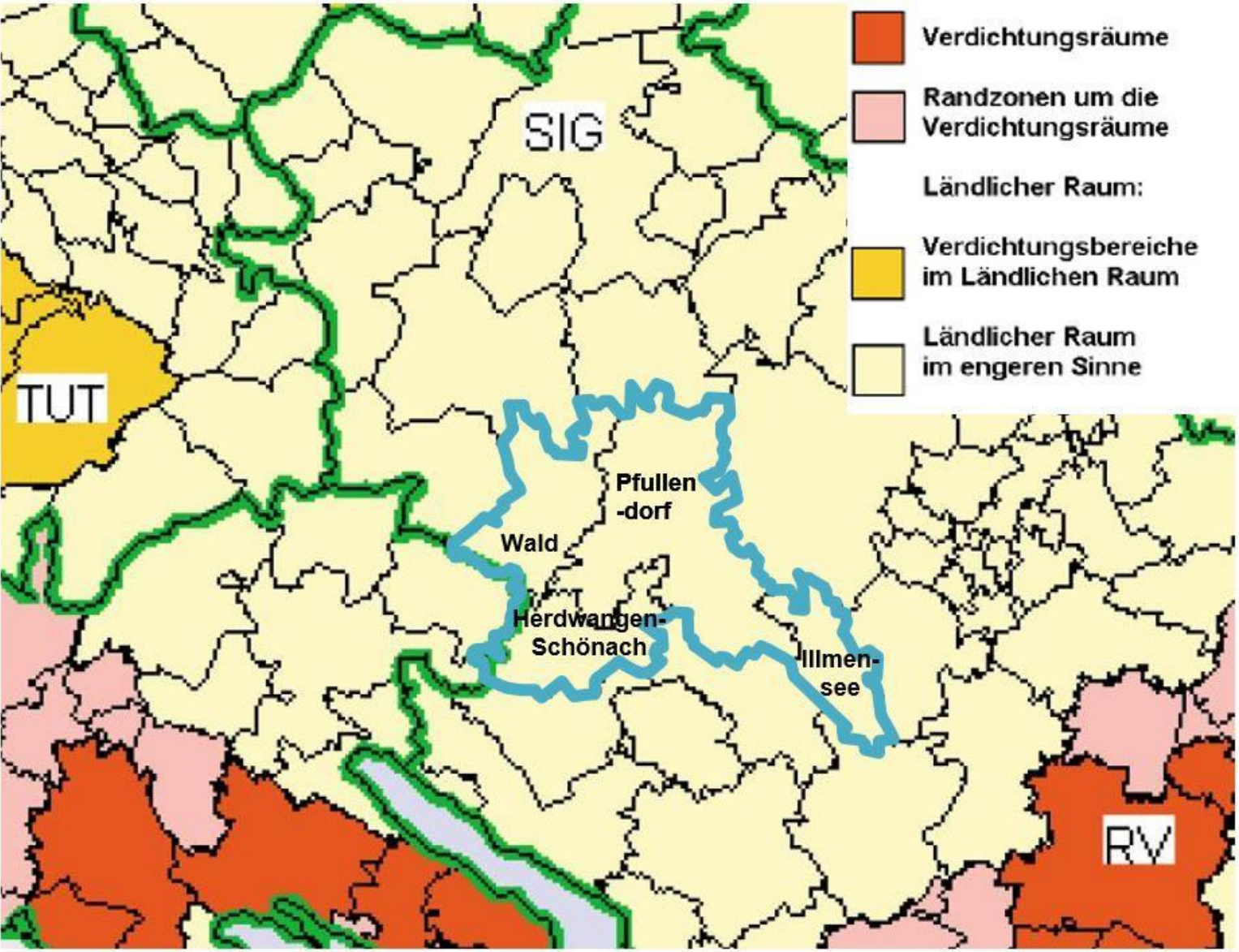


Abb.: LEP 2002, Ausschnitt Karte Raumkateorien, maßstabslos.

- VVG im Ländlichen Raum im engeren Sinne (LEP 2002, PS 2.1.1)
- **Pfullendorf Mittelzentrum** mit Mittelbereich Herdwangen-Schönach, Illmensee, Leibertingen, Meßkirch, Pfullendorf, Sauldorf und Wald (LEP 2002, PS 2.5)
- **Aufwertung Pfullendorf**s zum **Mittelzentrum** im Vergleich zum LEP 1983 zur **Unterstützung** der angestrebten **siedlungsstrukturelle**n **Entwicklung** im besonders beengten nördlichen Uferbereich des **Bodensee**s
  → **Minderung Nachfragedruck** durch **Aufnahme von nicht am See anzusiedelnden Gewerbe-/Dienstleistungsbetrieben** (LEP 2002, PS 6.2.4 und Begründung B 66)!

Ausweisung im **Regionalplan Bodensee-Oberschwaben** (Entwurf zur Anhörung 2020)

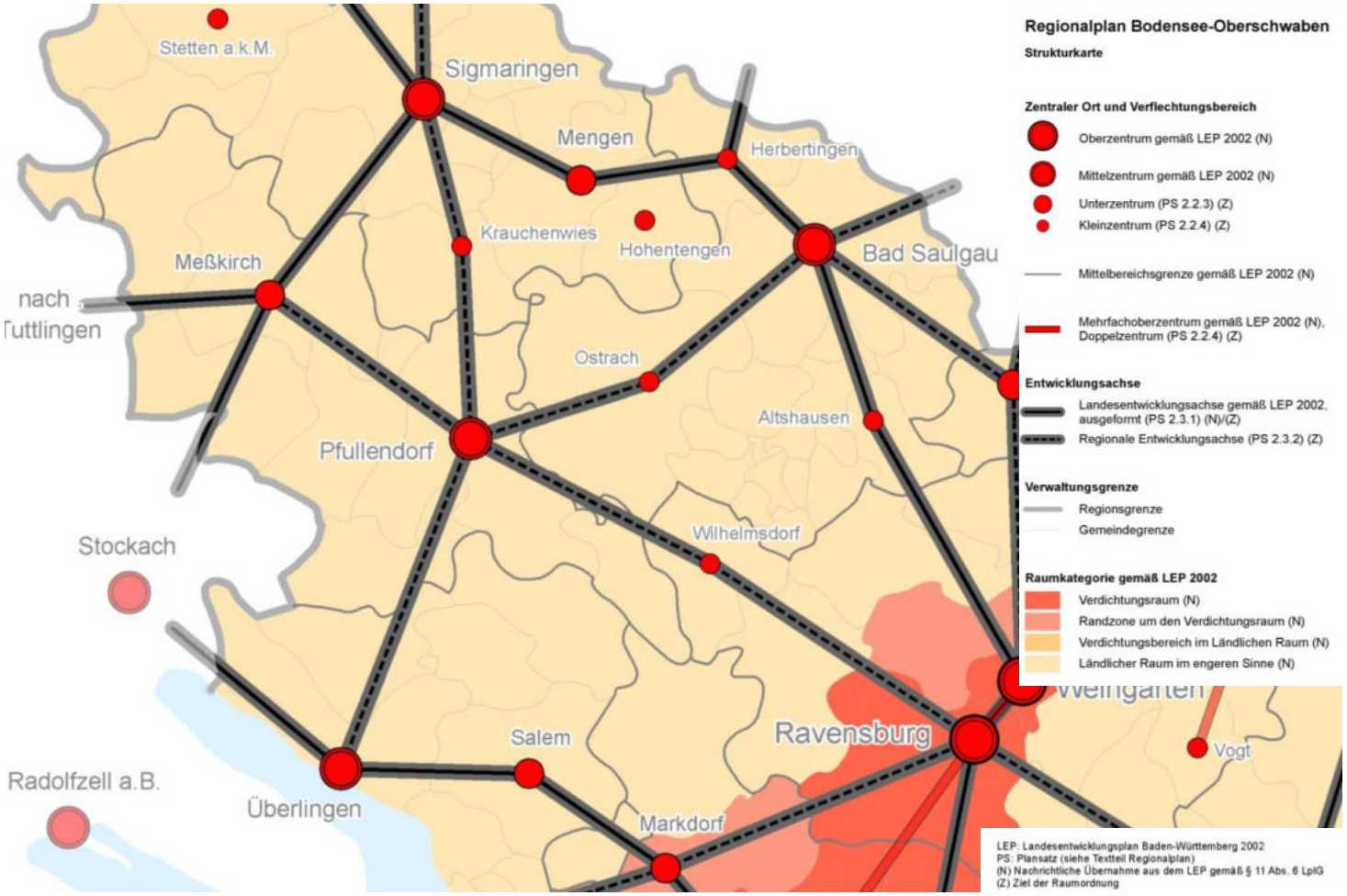
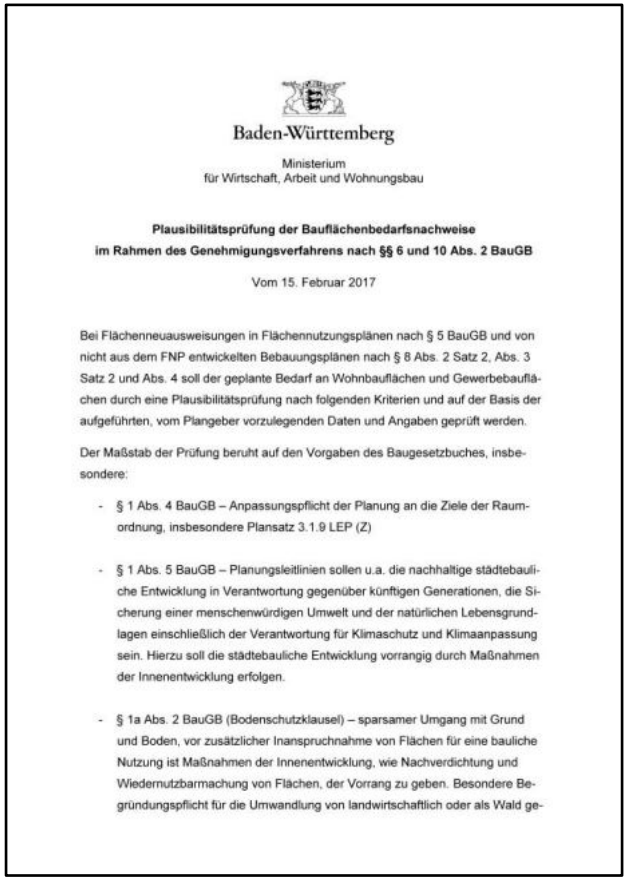


Abb.: Entwurf RP B-O 2020, Ausschnitt Strukturkarte, maßstabslos.

- Mehrere **regionale Entwicklungsachsen** im Bereich der VVG (Entwurf RP B-O 2020, PS 2.3.2.Z 1)
  - Meßkirch – Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg
  - Überlingen – Pfullendorf – Krauchenwies – Sigmaringen
  - Überlingen – Pfullendorf – Ostrach – Bad Saulgau
- **Ausbau Infrastruktur an Entw.achsen** (Entwurf RP BO 2020, PS 2.3.0.G 2)
  → Trifft auf **Raum VVG Pfullendorf** zu!
- **Wiederholung/Verdeutlichung** PS 6.2.4 aus LEP (**Aufnahme Nachfragedruck von See**) als Ziel (Z) unter PS 1.2.Z 3
  → **Explizite Nennung Pfullendorf** als neues Mittelzentrum u. Wohnungsbauschwerpunkt (ebd. PS 2.5.1.Z 2)
- **Pfullendorf** mit **„regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe“** → **Standorte Mengener Straße/Wattenreute** (PS 2.6.1.Z 2)

- **Wohnbauflächenbedarfsberechnung** richtet sich **grundsätzlich nach** ***Hinweispapier für die Plausibilitätsprüfung*** *der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017), aber:*

  Örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderem Bedarf führen können, *sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächen-entwicklung* ***sind mit in die Bewertung einzubeziehen*** *(Plausibilitätsprüfung WM BW 2017, S. 4)*



Baden-Württemberg

Ministerium
für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise
im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB

Vom 15. Februar 2017

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach folgenden Kriterien und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere:

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z)
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald ge-

Abb.: Titelseite Hinweispapier für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des WM BW (2017).

- Methodik für Bedarfsberechnung ist zunächst Plausibilitätsprüfung
- Grundlage der Berechnung ist die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes BW bis ins **Jahr 2035**
- Somit zunächst Zieljahr des Flächennutzungsplanes ebenfalls **2035** (Stand 29.03.2021)

Im Rahmen des Verfahrens zum Flächennutzungsplan, wurde bereits im März 2021 ein erster Bedarf für die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft berechnet und am Scopingtermin mit den Behörden am 29.03.2021 vorgestellt.

Parallel wurde im Sommer durch den Regionalverband Bodensee – Oberschwaben der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes beschlossen. Dieser wird zeitnah genehmigt und es bedarf auf Grundlage des Gegenstromprinzips einer Übernahme der hier neuen Vorgaben des Regionalplanes durch die Kommunen in ihre Planwerke.

Auf Grundlage der Fortschreibung des Regionalplans, wurde nochmals die Berechnung des Flächenbedarfs durch die Verwaltungsgemeinschaft angepasst. Folgende Vorgaben durch den Regionalplan, wurden bei der neuen Berechnung aufgenommen:

- **Bevölkerungsprognose des Regionalplanes 2040**
- **somit Zieljahr des Flächennutzungsplan 2040**
- Ausweisung von Vorrangflächen für Wohnen in Pfullendorf
- Übernahme nach Möglichkeit aller Vorrangflächen im Flächennutzungsplan

3. Siedlungsmodell Wohnen Zieljahr 2040

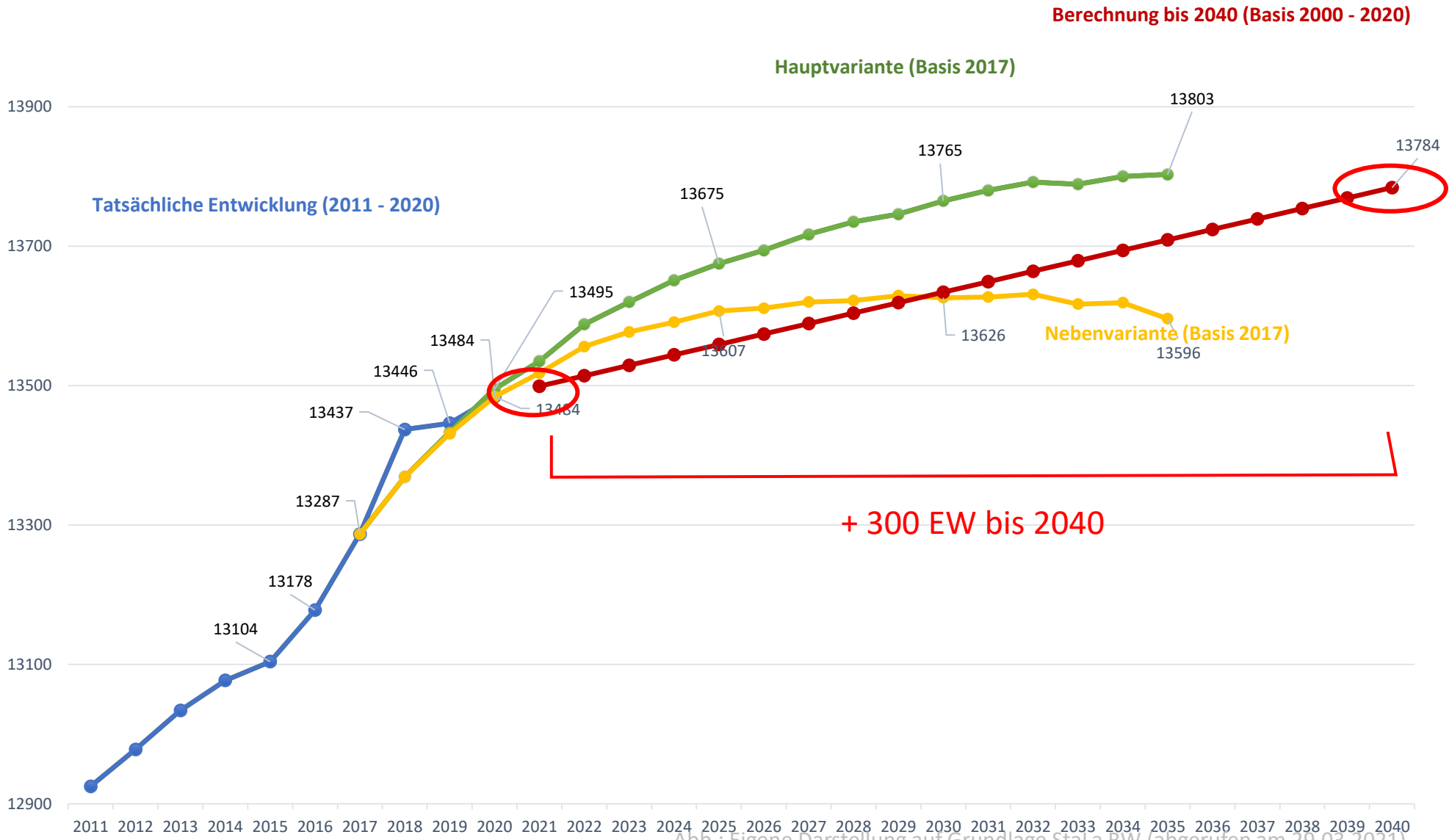


Abb.: Eigene Darstellung auf Grundlage StaLa BW (abgerufen am 29.03.2021).

Bevölkerungsprognose Herdwangen - Schönach

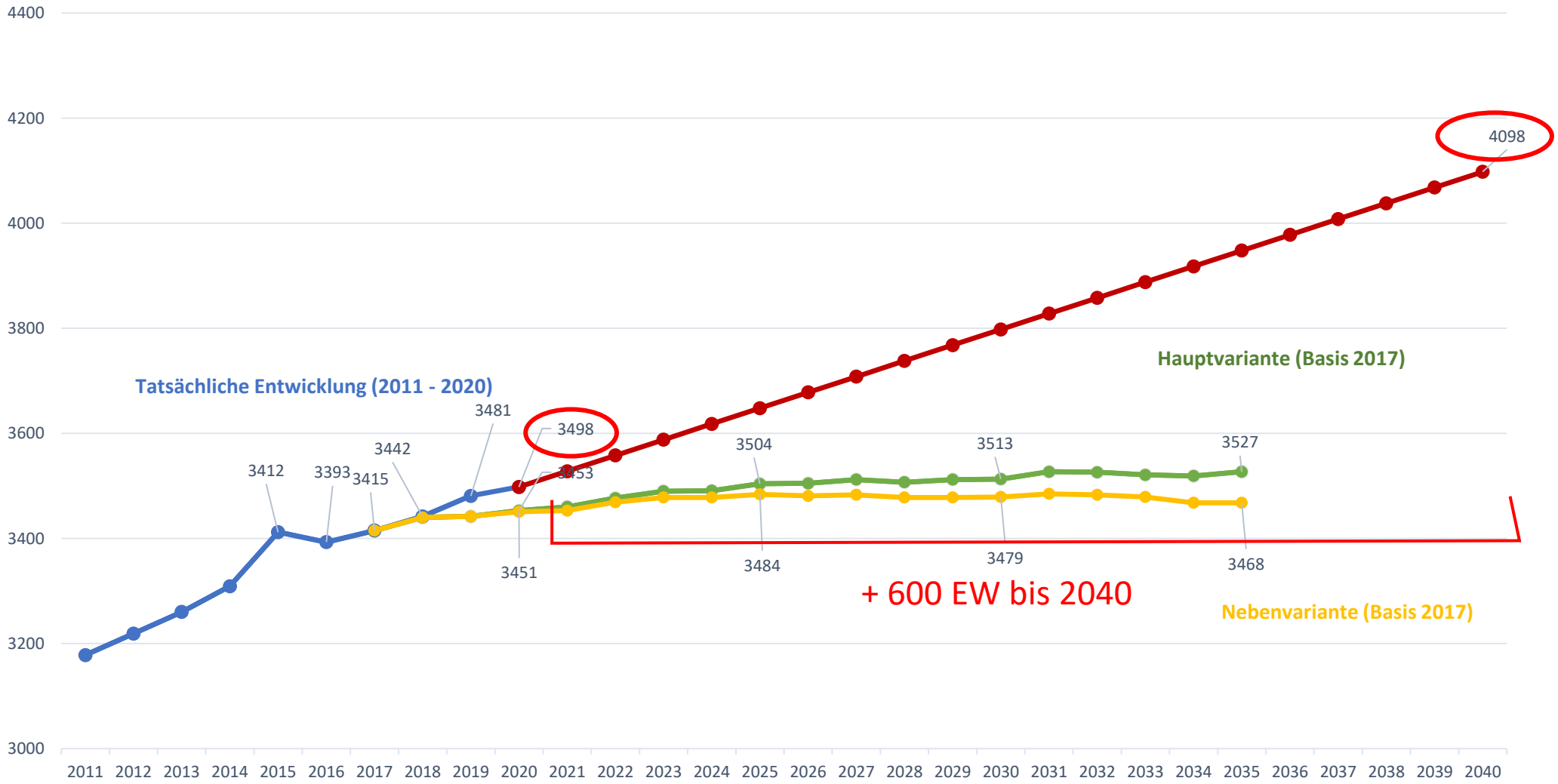


Abb.: Eigene Darstellung auf Grundlage StaLa BW (abgerufen am 29.03.2021).

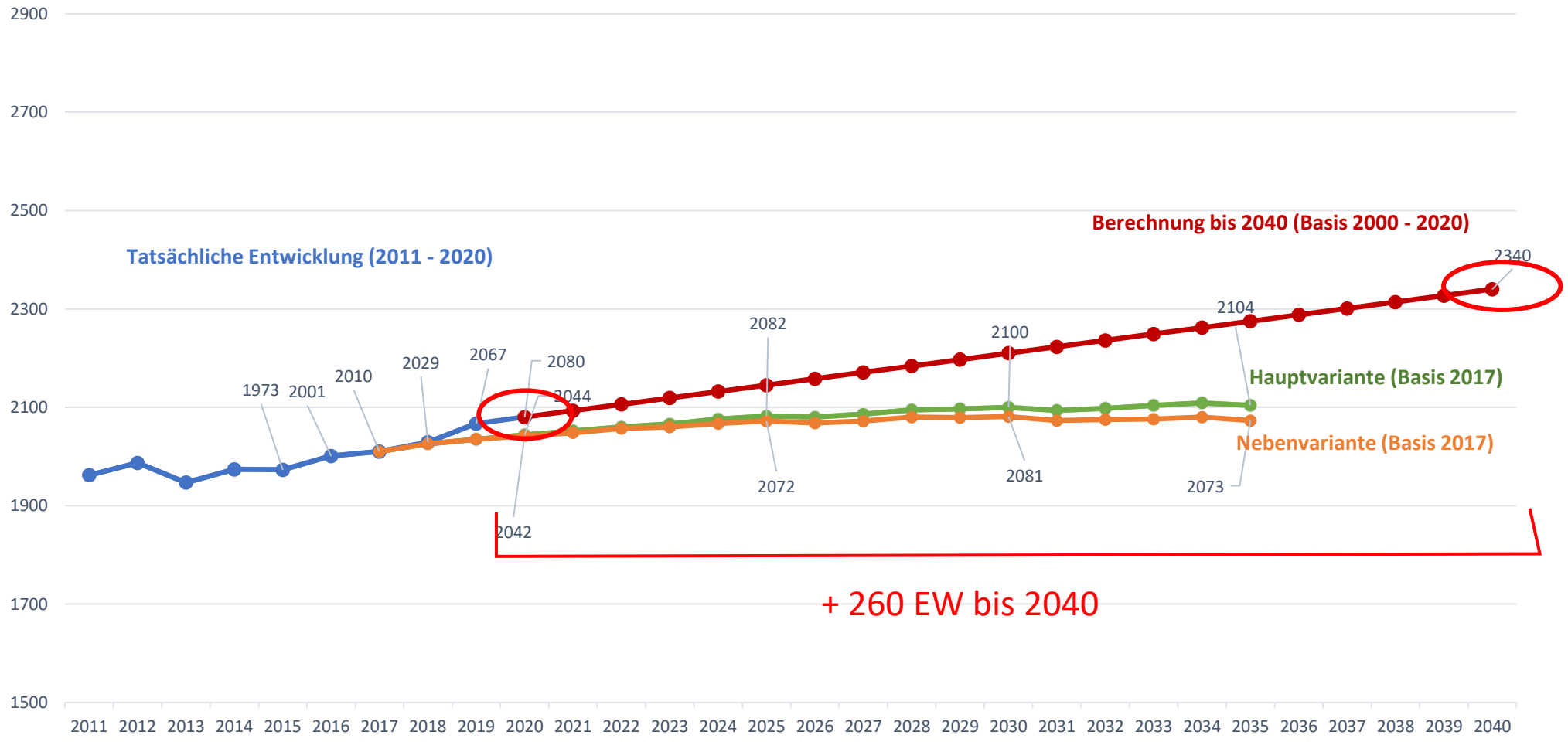


Abb.: Eigene Darstellung auf Grundlage StaLa BW (abgerufen am 29.03.2021).

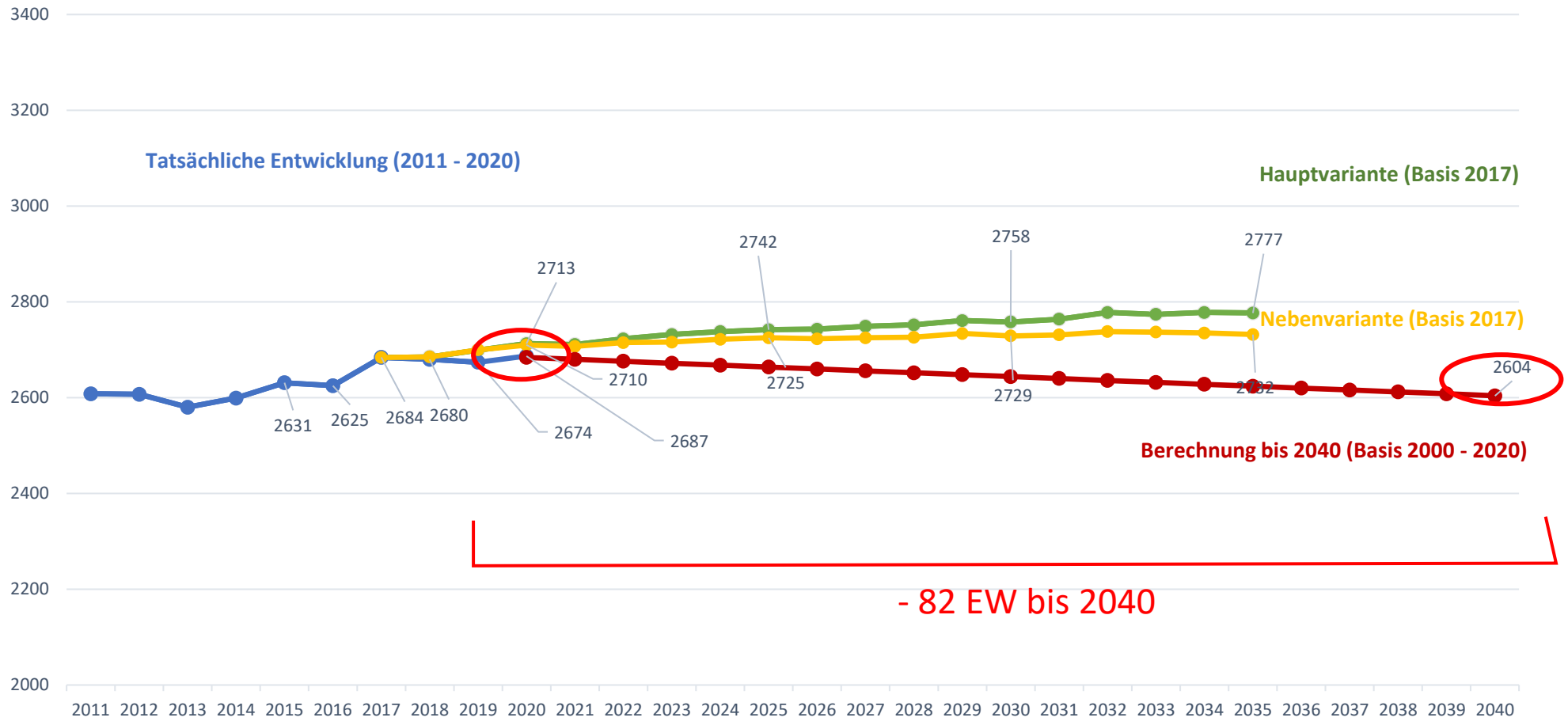


Abb.: Eigene Darstellung auf Grundlage StaLa BW (abgerufen am 29.03.2021).

Relativer Flächenbedarf gesamt =

1

Bedarf aus **Bevölkerungsprognose** (mit Wanderung)

+

Örtliche Besonderheit 1
Bedarf aus **Bevölkerungsüberschuss** (Herdwangen-Schönach, Illmensee)

+

Innerer Bedarf durch Verringerung der Belegungsdichte
plus **0,3 % pro Jahr**

+

Örtliche Besonderheit 2:
Zuschlag aufgrund **Siedlungsbereich** / **Vorranggebiet Wohnungsbau gem. Rergionalplan** (Pfullendorf)

+

2

Örtliche Besonderheit 3:
Bedarf aus **Wohnungsfertigstellungen**

+

3

Örtliche Besonderheit 4:
Bedarf aus **Bauplatzverkäufen**

/ 3

+

Örtliche Besonderheiten 5:
Lage an Entw.achsen, **VVG** als zentral. **Entlastungsraum Bodensee**

Absoluter Flächenbedarf inkl. Tauschflächen (rel. Bedarf gesamt abzgl. Baulücken):

Suche nach geeigneten Flächen (Siedlungsrandanalyse) zur Deckung des Bedarfs unter…

- …noch nicht entwickelten **Planungsflächen aus** rechtswirksamem **FNP** und…
- …**neuen Flächen**

-

Vorhandenes Innenentwicklungspotenzial
Baulücken gem.
§ 30, § 34, § 35 BauGB

Vorschläge Wohnbauflächen Planung für den FNP-Vorentwurf

*Berechnung nach dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017

1

Prognose 2035

	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9
	Einwohner 03/2020	**Bevölkerungs prognose 2035 mit Wanderung Hauptvariante (Basis 2017)**	**Differenz zwischen 2035 und 2020**	**Innerer Bedarf in Personen**	**Bev.zu-wachs bis 2035**	**Zuschlag von 10 % auf prognost. Bev.zuwachs in Personen bei Siedlungsbe-reich lt. RPlan**	**Zuschlag von 7,5 % auf prognost. Bev.zuwachs in Personen pro 10 ha unbebautem Vorranggebiet Wohnungsbau lt. RPlan**	**Fiktiver Einwohnerzu-wachs**	**Rel. Flächenbe-darf aus Bev.prognose**
	Quelle: StaLa BW 29.03.2021	*Quelle: StaLa BW 29.03.2021*	*Spalte 2-1*	*0,3 % / Jahr (15 Jahre bis 2035)*	*Spalte 3+4*			*Spalte 5 + 6 + 7*	*Spalte 8 geteilt durch 45[2] bzw. 70[1] EW / ha*
	Personen	**Personen**	**Personen**	**Personen**	**Personen**	**Personen**	**Personen**	**Personen**	**in ha**
Herdwangen-Schönach²	3493	3527	34	157	191			191	**4,2**
Illmensee²	2091	2104	13	94	107			107	**2,4**
Pfullendorf[1, 3]	13484	13803	319	607	926	93	208	1227	**17,5**
Wald²	2692	2777	85	121	206			206	**4,6**
VVG Pfullendorf	21760	22211	451	979	1430			1430	**28,7**

(...)

[1]Mittelzentrum, [2]Sonstige Gemeinde, [3]36,0 ha unbebautes Vorrangebiet Wohnungsbau für Pfullendorf

Abb.: Eigene Darstellung auf Grundlage StaLa BW (abgerufen am 29.03.2021).

1 2 3 1 + 2 + 3 / 3

	Spalte 9	Spalte 10	Spalte 11	Spalte 12	Spalte 13	Spalte 14	Spalte 15	Spalte 16
	Zur Wdh.: Rel. Flächenbe-darf aus Bev.prognose	Rel. Flächenbedarf aus Bev.überschuss	Rel. Flächenbedarf aus Bev.prognose mit -überschuss	Rel. Flächenbedarf aus Wohnungsfertig-stellungen	Rel. Flächenbedarf aus komm. Bauplatzver-käufen	Rel. Flächenbedarf aus Mittelung Bev.prognose mit -überschuss / Wohnungsfertig-stelungen / Bauplatzverk.	Zuschlag für "Besonderes"	Rel. Flächenbe-darf gesamt
(...)	*Spalte 8 geteilt durch 45[2] bzw. 70[1] EW / ha*	*Siehe Folie 21*	*Spalte 11 + 12*	*Siehe Folie 24*	*Siehe Folie 25*	(Spalte 11 + 12 +13) / 3	*Siehe Folie 26*	*Spalte 14+ 15* (...)
	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha
HS[2]	4,2	0,9	5,1	13,0	5,6	7,9	1,0	8,9
ILL[2]	2,4	1,0	3,4	5,8	4,1	4,4	1,0	5,4
PF[1]	17,5	0,0	17,5	21,3	22,4	20,4	10,0	30,4
WA[2]	4,6	0,0	4,6	11,3	13,1	9,7	1,0	10,7
VVG	28,7	1,9	30,7	51,5	45,0	42,4	13,0	55,4

[1]Mittelzentrum, [2]Sonstige Gemeinde

Abb.: Eigene Darstellung auf Grundlage StaLa BW (abgerufen am 29.03.2021).

Relativer Flächenbedarf Wohnen (Stand 22.03.20212)

	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
	Einwohner 2000	**Einwohner 2020**	**Zuwachs in %**	**Zuwachs Einwohner Zeitraum 2020 – 2040** = Spalte 2*Spalte 3	**Innerer Bedarf bis 2040 Personen** = Spalte 2 * 0,3 % * 20
Pfullendorf	13190,0	13484,0	0,02	300,6	809,0
Herdwangen	2901,0	3415,0	0,20	605,1	204,9
Illmensee	1780,0	2010,0	0,13	259,7	120,6
Wald	2769,0	2684,0	-0,03	-82,4	161,0
	Spalte 6	**Spalte 7**	**Spalte 8**	**Spalte 9**	
	Zuschlag als Siedlungsschwerpunkt **1% auf Einwohnerzahl 2040** = (Spalte 2 + Spalte 4) *0,01	**7,5 % Pro 10 ha Vorranggebiet (30 ha Vorranggebiet)** = Spalte 4 *0,075*3	**Fiktiver Bevölkerungszuwachs** =Summe Spalten 4 - 7	**Relativer Flächenbedarf in ha** = Spalte 8 / Einwohner pro ha (Pfullendorf 75 EW/ha restlichen Gemeinden 45 EW/ha	
Pfullendorf	137,8	67,6	1315,1	17,5	
Herdwangen			810,0	18,0	
Illmensee			380,3	8,5	
Wald			78,6	1,7	
VVG Summe			2584,0	45,7	

Abb.: Eigene Darstellung auf Grundlage StaLa BW (abgerufen am 29.03.2021).

Relativer Flächenbedarf Wohnen (Stand 22.03.20212)

	Spalte 10	Spalte 11	Spalte 12	Spalte 13	Spalte 14
	Bedarf aus Wohnungsfertigstellungen bis zum Jahr 2040 = Hochrechnung der aktuellen Fertigstellungen bis 2040	**Bedarf aus Bauplatzverkäufen bis zum Jahr 2040** = Hochrechnung der aktuellen Verkäufe bis 2040	Summe Spalte (9+ 10 + 11) / 3	**Zuschlag für Besonderes in ha**	**Gesamt in ha** = Spalte 12 + 13
Pfullendorf	28,4	29,9	25,3	10,0	**35,3**
Herdwangen	17,3	7,4	14,2	1,0	**15,2**
Illmensee	7,7	5,4	7,2	1,0	**8,2**
Wald	15,0	17,4	11,4	1,0	**12,4**
VVG Summe	68,4	60,1	58,1	13,0	**71,1**

Abb.: Eigene Darstellung auf Grundlage StaLa BW (abgerufen am 29.03.2021).

4. Siedlungsmodell Gewerbe Zieljahr 2040

GIFPRO – Modell (Gewerbe – und Industrieflächen – Bedarfs – Prognose)

Das Modell wurde im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg entwickelt, um gemeindliche Aussagen über Flächenbedarfe besser einschätzen zu können und hat sich als ein Modell zur Berechnung und Einschätzung für den langfristigen Gewerbeflächenbedarf für Kommunen entwickelt.

Nach diesem Modellansatz entsteht Bedarf an gewerblichen Bauflächen dann, wenn ein Betrieb

- bei Neugründungen erstmals einen Standort benötigt;
- seinen Standort aus einer anderen Gemeinde verlegt (Neuansiedlung);
- den bisherigen Standort innerhalb der Gemeinde verlagert (Verlagerung);
- durch Wachstum oder Umstrukturierungen zusätzliche Flächen am bisherigen Standort nachfragt (Standortausweitung).

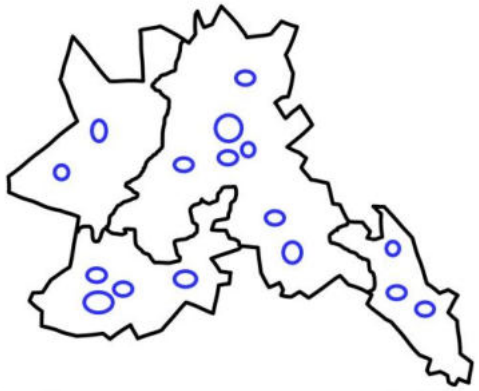
Zentrales Element der Modellkonstruktion sind zwei Werte:
- die Zahl der Arbeitsplätze, die in der Gemeinde verlagert bzw. neu angesiedelt werden
- der Flächenbedarf je verlagertem oder neu angesiedeltem Arbeitsplatz

Flächenbedarf aus Zunahme Soz.vers.besch. Zieljahr 2035

	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7
	Zunahme Soz.vers.besch. 2008-19	**Hochrechnung Zunahme Soz.vers.besch. 2020-2035**	**Flächenbedarf für Zunahme Soz.vers.besch. (Nettobaufläche)**	**Absoluter Flächenbedarf für Zunahme Soz.vers.besch. (Bruttobaufläche) inkl. Tauschflächen**	***Zum Vergleich: Noch vorhandenes Gesamtflächenpotenzial Gewerbe aus Bestands-FNP (Stand 29.03.2021)***	***Absoluter Flächenbedarf Gewerbe in ha (rel. Bedarf abzgl. Planfl.)***	***Zum Vergleich: Rel. Flächenbed. aus gewerbl. Bauplatzver-käufen (komm. / priv.) inkl. TF***
	Quelle: StaLa BW 29.03.2021	*Spalte 1 / Jahre Spalte 1 x Jahre bis Zieljahr 2035*	*Annahme Flächenkennziffer 225 m² / Beschäftigter gem. GIFPRO-Modell**	*Annahme von 25 % Erschließungs- / Ausgleichs- / Grünflächen*		*Spalte 4 - Spalte 5*	
	Personen	**Personen**	**in ha**	**in ha**	**in ha**	**in ha**	***in ha***
Illmensee	265	331	7,5	**9,3**	5,6	**3,7**	***17,9***

	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	*Spalte 7*
	Zunahme Soz.vers.besch. 2008-19	**Hochrechnung Zunahme Soz.vers.besch. 2020-2040**	**Flächenbedarf für Zunahme Soz.vers.besch. (Nettobaufläche)**	**Absoluter Flächenbedarf für Zunahme Soz.vers.besch. (Bruttobaufläche) inkl. Tauschflächen**	***Zum Vergleich: Noch vorhandenes Gesamtflächenpotenzial Gewerbe aus Bestands-FNP (Stand 29.03.2021)***	***Absoluter Flächenbedarf Gewerbe in ha (rel. Bedarf abzgl. Planfl.)***	***Zum Vergleich: Rel. Flächenbed. aus gewerbl. Bauplatzver-käufen (komm. / priv.) inkl. TF***
	Quelle: StaLa BW 29.03.2021	*Spalte 1 / Jahre Spalte 1 x Jahre bis Zieljahr 2040*	*Annahme Flächenkennziffer 225 m² / Beschäftigter gem. GIFPRO-Modell**	*Annahme von 25 % Erschließungs- / Ausgleichs- / Grünflächen*		*Spalte 4 - Spalte 5*	
	Personen	**Personen**	**in ha**	**in ha**	**in ha**	**in ha**	***in ha***
Herdwangen-Schönach	157	261	5,8	**7,0**	1,9	**5,1**	***6,1***
Illmensee	265	441	9,9	**12,4**	5,6	**6,8**	***17,9***
Pfullendorf	556	926	20,8	**26,0**	45,5	**-19,5**	***35,6***
Wald	101	168	3,7	**4,6**	6,9	**-2,3**	***0,9***
VVG Pfullendorf	1079	1796	40,2	**50**	59,9	**-9,9**	***60,5***

5. Methodik zur Flächenfindung für den FNP-Vorentwurf



Stufe 1: Flächenvorschläge

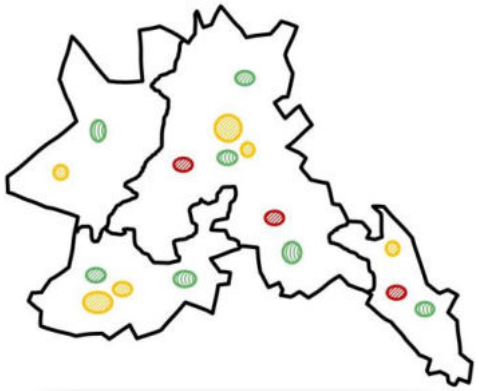
bestehend aus:

1.1. **neuen potenziellen Planungsflächen**

1.1.a aus Vorschlägen von den Gemeinden

1.1.b aus der Siedlungsrandanalyse

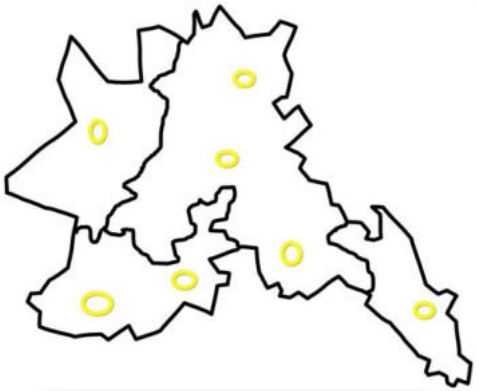
1.2. **Restfläche der alten Planungsflächen**



Stufe 2: Bewertung der Siedlungsränder

2.1. Relevanzbegehung der Flächenvorschläge aus Stufe 1

2.2. Analyse und Bewertung der Flächen nach städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kriterien

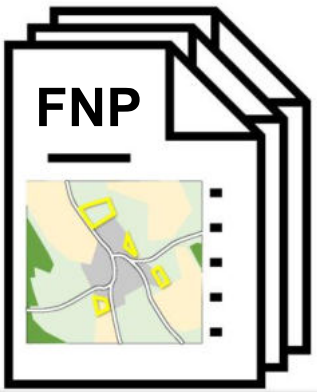


Stufe 3: Flächenauswahl für FNP Vorentwurf

3.1. Auswahl welche Flächenvorschläge mit welchem Zuschnitt in den FNP Vorentwurf aufgenommen werden sollen

– durch die Gemeinden

– unter Berücksichtigung der Bedarfsberechnung

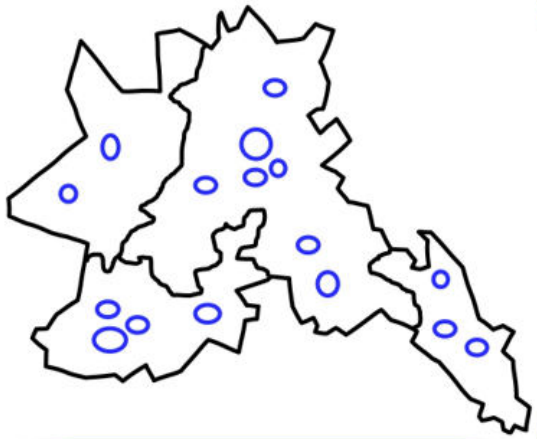


Stufe 4: Vorentwurf

4.1. Erstellung des Vorentwurfs auf Grundlage der Flächenauswahl

4.2. Beschluss frühzeitige Beteiligung

4.3. Die Flächenausweisung liegt über dem ermittelten Flächenbedarf



Stufe 1: Flächenvorschläge

bestehend aus:

1.1. **neuen potenziellen Planungsflächen**

1.1.a aus Vorschlägen von den Gemeinden

1.1.b aus der Siedlungsrandanalyse

1.2. **Restfläche der alten Planungsflächen**

Stufe 2: Bewertung der Siedlungsränder

2.1. Relevanzbegehung der Flächenvorschläge aus Stufe 1

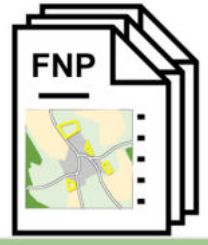
2.2. Analyse und Bewertung der Flächen nach städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kriterien

Stufe 3: Flächenauswahl für FNP Vorentwurf

3.1. Auswahl welche Flächenvorschläge mit welchem Zuschnitt in den FNP Vorentwurf aufgenommen werden sollen

– durch die Gemeinden

– unter Berücksichtigung der Bedarfsberechnung



Stufe 4: Vorentwurf

4.1. Erstellung des Vorentwurfs auf Grundlage der Flächenauswahl

4.2. Beschluss frühzeitige Beteiligung

4.3. Die Flächenausweisung liegt über dem ermittelten Flächenbedarf

Stufe 1.1

Berücksichtigte gesetzliche Restriktionen

X = zutreffend; **SK** = grau-schraffiert in Siedlungskarte; **SB** = in Steckbriefetext; **NR** = nicht relevant

Gesetzliche Grundlagen	Art der Restriktion	SK	SB	NR
BNatSchG §§ 22-30, §§ 31-34 NatSchG §§ 28- 33; §§ 36-38	Naturschutzgebiet, Natura 2000: FFH-Gebiet	x	x	
	Natura 2000: Vogelschutzgebiet			x
FFH-Richtlinie 92/43/EWG Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG BNatSchG §§ 31-34, § 39, § 44 NatSchG §§ 36-38	Artenschutzrechtliche Aspekte, Schwerpunktgebiet für Feldvögel aus dem Regionalplan (wildlebende, europäische Vogelarten, Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie)		x	
WHG § 38 Abs.1, Abs.4 WG § 29	Abstand zu Gewässern (Gewässerrandstreifen innerorts 5m)	x	x	
FStrG §§ 8-9 StrG § 22	Abstand zu Straßen / Anbauverbotszonen		x	
LplG § 11 Abs. 3 Nr.10	Rohstoffsicherung: Abbaugebiete		x	
BNatSchG §§ 22-30, §§ 31-34 NatSchG §§ 28- 33; §§ 36-38 WHG § 51 Abs.1, § 52 Abs.1, § 53 Abs.4, § 76 Abs.2, § 78 WG § 48	weitere Schutzgebiete / -bereiche Naturschutzrechtlich: geschützte Biotope, Landschaftsschutzgebiete, Schwerpunkt Naturschutz aus dem FNP wasserrechtlich: Wasserschutzgebietszone I & II, HQ 100-Bereich	x	x	
BNatSchG §§ 29-30 NatSchG §§ 2, 31, 33, 33a	Ökologisch besonders wertvolle Biotoptypen (Feuchtwiesen, Alleen, Streuobst		x	
LplG § 11 Abs.3 Nr.7	Grünzüge / -zäsuren			x
LBO BW § 4 Abs.3	Abstand zu Wald (30 m)	x	x	

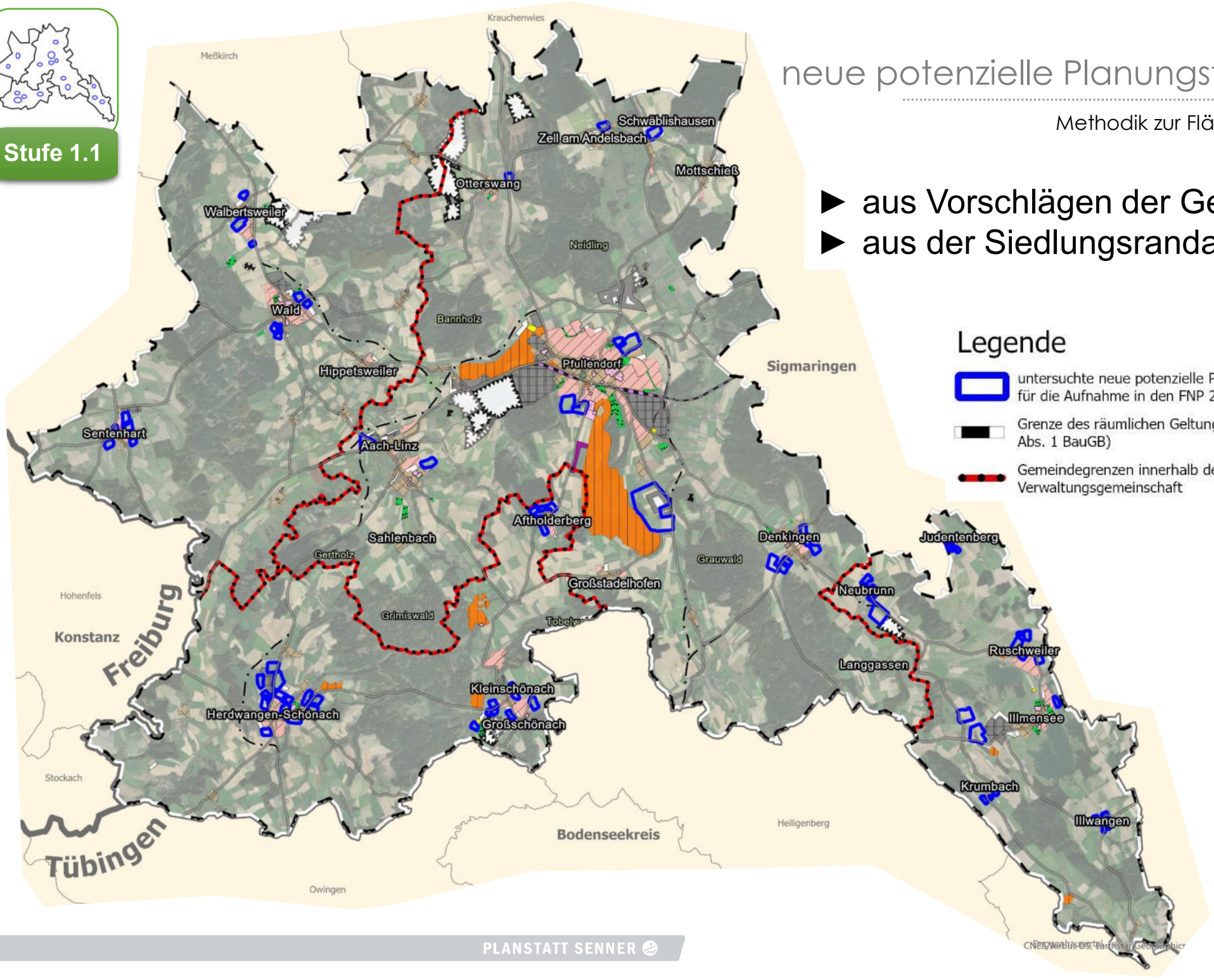
- zur Findung neuer potenzieller Planungsflächen in der Siedlungsrandanalyse

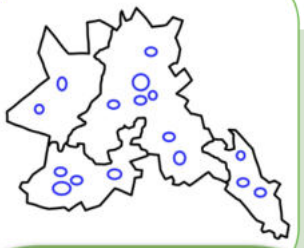
Stufe 1.1

neue potenzielle Planungsflächen

Methodik zur Flächenfindung

- ► aus Vorschlägen der Gemeinden
- ► aus der Siedlungsrandanalyse





Stufe 1: Flächenvorschläge

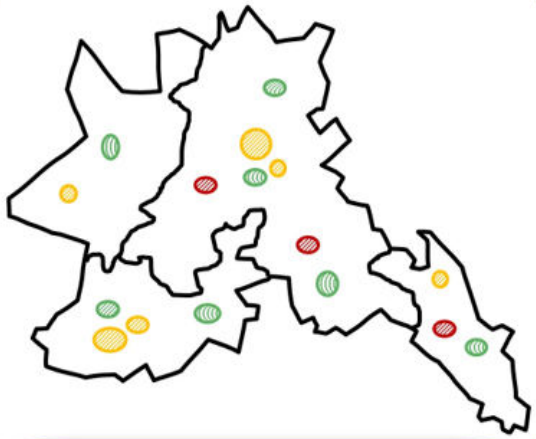
bestehend aus:

1.1. **neuen potenziellen Planungsflächen**

1.1.a aus Vorschlägen von den Gemeinden

1.1.b aus der Siedlungsrandanalyse

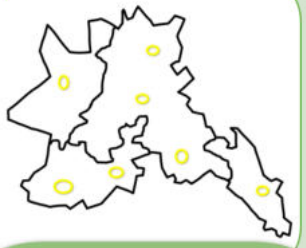
1.2. **Restfläche der alten Planungsflächen**



Stufe 2: Bewertung der Siedlungsränder

2.1. Relevanzbegehung der Flächenvorschläge aus Stufe 1

2.2. Analyse und Bewertung der Flächen nach städtebaulichen und landschaftsplanerisch en Kriterien

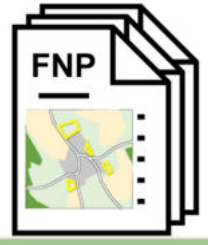


Stufe 3: Flächenauswahl für FNP Vorentwurf

3.1. Auswahl welche Flächenvorschläge mit welchem Zuschnitt in den FNP Vorentwurf aufgenommen werden sollen

– durch die Gemeinden

– unter Berücksichtigung der Bedarfsberechnung



Stufe 4: Vorentwurf

4.1. Erstellung des Vorentwurfs auf Grundlage der Flächenauswahl

4.2. Beschluss frühzeitige Beteiligung

4.3. Die Flächenausweisung liegt über dem ermittelten Flächenbedarf

Relevanzbegehung Ruschweiler 23.04.2020

Relevanzbegehung Großschönach 21.10.2020

Stufe 2.2

Bögen mit Eignungskriterien zur Analyse der Flächen während der Relevanzbegehung

Kriterien für die Eignung einer **Wohnnutzung**
X = Relevanz; SP = Stadtplanung; LP = Landschaftsplanung

Kriterien		SP	LP
Städtebauliche Einbindung • Arrondierung / Erweiterung vorhandener Wohnbebauung • Splittersiedlungen und spornartige Entwicklung vermeiden		X	X
Zentrumsnahe Lage • gute Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen / Dienstleistungen (Kiga, Schule, Nahversorgung, Einzelhandel)		X	
Vermeidung von Nutzungskonflikten • Art der Bebauung am Bestand orientieren (Gewerbe zu Gewerbe, Wohnen zu Wohnen) • Berücksichtigung von Sondernutzungen wie Freizeit- und Sportanlagen, aber auch Friedhöfe • Abstand zu Gewerbe, Landwirtschaft, Sondernutzungen einplanen • Abstand zu Infrastruktureinrichtungen wie Elektrofreileitungen (110 kV und größer) und Umspannwerken • Abstand zu Versorgungseinrichtungen wie Kläranlagen		X	X
Vorhandene Erschließungsmöglichkeiten / Flächenverbrauch minimieren • einseitig erschlossener Wohngebiete ergänzen / Ringstraßen nutzen • Baulücken nutzen		X	X
ÖPNV Anbindung / Verkehrliche Infrastruktur • Anbindung an ÖPNV (Bahn, Bus)		X	
Funktionale Qualitäten • Sichtbeziehungen, Fernsicht • Anbindung an Naherholungsbereiche		X	X
Klima • Klimaleitbahnen, Belüftung, Wärmeinseln • Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien		X	X
Naturhaushalt • Konfliktarm bezüglich der Schutzgebiete und naturräumlicher Ausstattung • Biotopstrukturen berücksichtigen • Wertigkeit der Böden			X
Topographie / Gelände • Süd- / Südwesthanglage attraktiv • Nord-/ Nordosthanglage weniger attraktiv • Bei zu steiler Topographie hohe Erschließungskosten • Geeigneter Baugrund		X	X
Ortsbild / Landschaftsbild • Exponierte Lagen vermeiden		X	X
Berücksichtigung von Immissionen • Lärm, Geruch, Staub • Altlastenstandorte		X	X
Landwirtschaft • Eigenschaften der Bewirtschaftbarkeit • Feldfrucht			X
Wasser • Abfluss, Retention • Überschwemmungsgefahr, Staunässe		X	X

Kriterien für die Eignung einer **gewerblichen** Nutzung
X = Relevanz; SP = Stadtplanung; LP = Landschaftsplanung

Kriterien		SP	LP
Städtebauliche Einbindung • Arrondierung / Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete • Splittersiedlungen und spornartige Entwicklung vermeiden • Vermeidung von neuen Gewerbeflächen auf der grünen Wiese		X	X
Vorbelastungen berücksichtigen • Lärmimmissionen • Bereits beeinträchtigten Landschaftsräume • Infrastruktureinrichtungen wie Elektrofreileitungen • Verkehrliche Anlagen wie Bahntrassen, Einflugschneisen etc.		X	X
Verfügbarkeit von schnellem Internet		X	
Vermeidung von Nutzungskonflikten • Art der Bebauung am Bestand orientieren (Gewerbe zu Gewerbe, Wohnen zu Wohnen) • Berücksichtigung von Sondernutzungen wie Freizeit- und Sportanlagen, aber auch Friedhöfe • Ausreichend Abstand zu Wohnbebauung und Erholungsgebieten einplanen • Abstand zu Infrastruktureinrichtungen wie Elektrofreileitungen (110 kV und größer) und Umspannwerken • Abstand zu Versorgungseinrichtungen wie Kläranlagen		X	X
Vorhandene Erschließungsmöglichkeiten / Flächenverbrauch minimieren • einseitig erschlossene Gebiete / Ringstraßen nutzen • Baulücken nutzen		X	X
ÖPNV Anbindung / Verkehrliche Infrastruktur • Anbindung an ÖPNV (Bahn, Bus) • Direkte Anbindung an überörtlichen Verkehr (Autobahnen) über Landes- und Bundesstraßen • Vermeidung von Erschließung durch Ortsmitten / Entlastung von Ortsdurchfahrten		X	
Klima • Klimaleitbahnen, Belüftung, Wärmeinseln • Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien		X	X
Naturhaushalt • konfliktarm bezüglich der Schutzgebiete und naturräumlicher Ausstattung • Biotopstrukturen berücksichtigen • Wertigkeit der Böden			X
Topographie / Gelände • für Gewerbegebiet möglichst flach (< 5 %, ab > 10 % weitgehend ungeeignet) • geeigneter Baugrund		X	X
Ortsbild / Landschaftsbild • Vermeidung von exponierten Lagen		X	X
Berücksichtigung von Immissionen • Lärm, Geruch, Staub • Altlastenstandorte		X	X
Landwirtschaft • Eigenschaften der Bewirtschaftbarkeit • Feldfrucht			X
Wasser • Abfluss, Retention • Überschwemmungsgefahr, Staunässe		X	X

Des Weiteren wurden aufgenommen:

- weiche Faktoren, wie bspw. das Vorhandensein von sozialen und kulturellen Einrichtungen
- Besonderheiten vor Ort, wie bspw. die Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr

Die Bewertung Stadtplanung und die Bewertung Landschaftsplanung erfolgte nach Überprüfung von:

- Eignungskriterien
- weiterer weicher Kriterien
- örtlicher Besonderheiten
- dem Vorhandensein von gesetzlichen Restriktionen

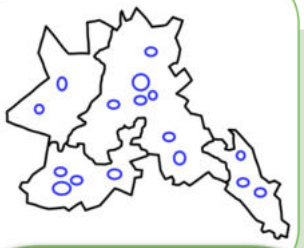
Bewertungsmatrix für die Flächenbewertung

Symbolik	Bewertung	Kriterien
	geeignet	Wenn, dann nur geringfügige Restriktionen, aber überwiegend positive Einschätzung der Eignungskriterien
	überwiegend geeignet	Geringfügige Restriktionen vorhanden und / oder negative Einschätzung der Eignungskriterien
	ungeeignet	Schwerwiegende Restriktionen vorhanden, die nur im Ausnahmefall eine Bebauung erlauben und / oder überwiegend negative Einschätzung der Eignungskriterien

Bewertung Stadtplanung + Bewertung Landschaftsplanung = Gesamtbewertung

Fusionierung der beiden Bewertungen

Bewertung Stadtplanung		Bewertung Landschaftspla-nung		**Zusammenführung Gesamtbewertung**
	+		=	
	+		=	
	+		=	
	+		=	
	+		=	
	+		=	
	+		=	
	+		=	
	+		=	



Stufe 1: Flächenvorschläge

bestehend aus:

1.1. **neuen potenziellen Planungsflächen**

1.1.a aus Vorschlägen von den Gemeinden

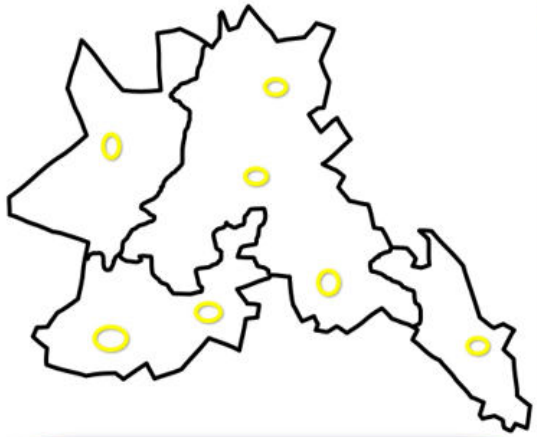
1.1.b aus der Siedlungsrandanalyse

1.2. **Restfläche der alten Planungsflächen**

Stufe 2: Bewertung der Siedlungsränder

2.1. Relevanzbegehung der Flächenvorschläge aus Stufe 1

2.2. Analyse und Bewertung der Flächen nach städtebaulichen und landschaftsplanerisch en Kriterien

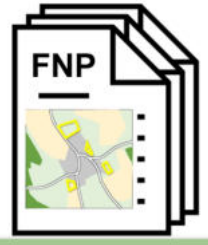


Stufe 3: Flächenauswahl für FNP Vorentwurf

3.1. Auswahl welche Flächenvorschläge mit welchem Zuschnitt in den FNP Vorentwurf aufgenommen werden sollen

– durch die Gemeinden

– unter Berücksichtigung der Bedarfsberechnung



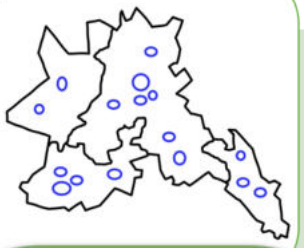
Stufe 4: Vorentwurf

4.1. Erstellung des Vorentwurfs auf Grundlage der Flächenauswahl

4.2. Beschluss frühzeitige Beteiligung

4.3. Die Flächenausweisung liegt über dem ermittelten Flächenbedarf

Stufe 4 erfolgt bis März 2022



Stufe 1: Flächenvorschläge

bestehend aus:

1.1. **neuen potenziellen Planungsflächen**

1.1.a aus Vorschlägen von den Gemeinden

1.1.b aus der Siedlungsrandanalyse

1.2. **Restfläche der alten Planungsflächen**

Stufe 2: Bewertung der Siedlungsränder

2.1. Relevanzbegehung der Flächenvorschläge aus Stufe 1

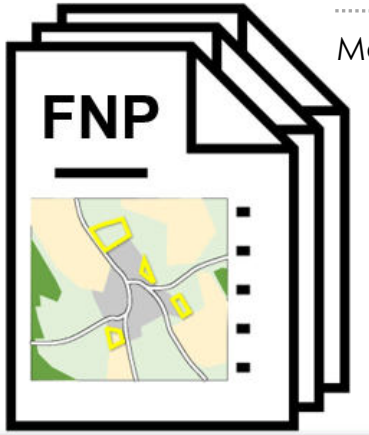
2.2. Analyse und Bewertung der Flächen nach städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kriterien

Stufe 3: Flächenauswahl für FNP Vorentwurf

3.1. Auswahl welche Flächenvorschläge mit welchem Zuschnitt in den FNP Vorentwurf aufgenommen werden sollen

– durch die Gemeinden

– unter Berücksichtigung der Bedarfsberechnung



Stufe 4: Vorentwurf

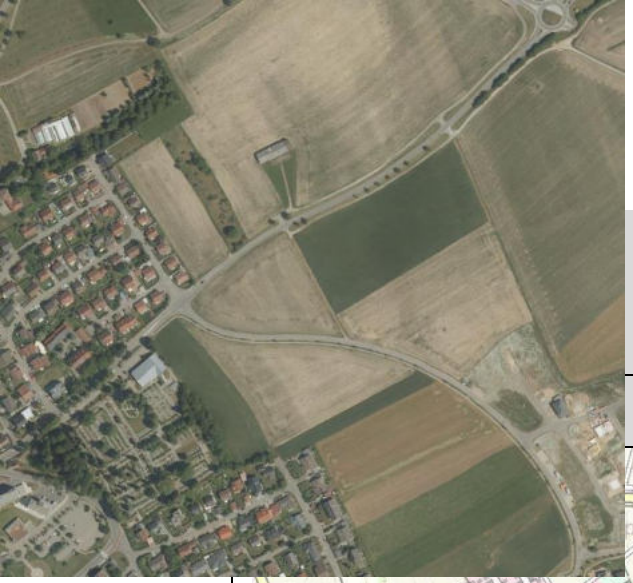
4.1. Erstellung des Vorentwurfs auf Grundlage der Flächenauswahl

4.2. Beschluss frühzeitige Beteiligung

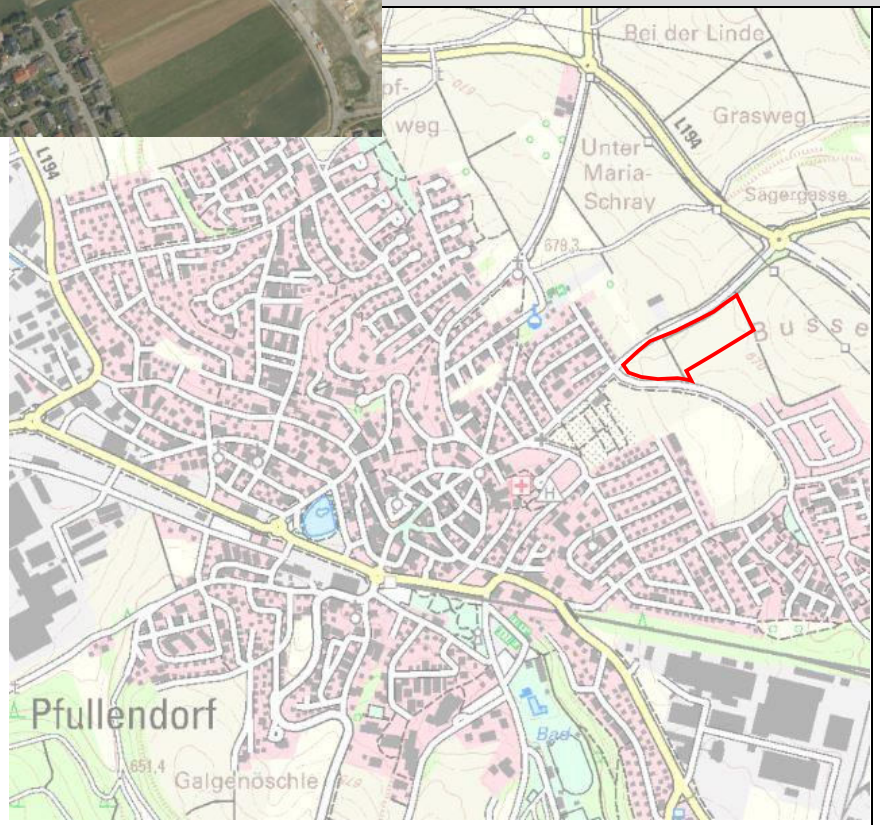
4.3. Die Flächenausweisung liegt über dem ermittelten Flächenbedarf

6. Vorschlag
Flächenausweisung

Stadt Pfullendorf
Flächenausweisung Wohnen



Bezeichnung	Typ	Größe
Obere Bussen III	Wohnbaufläche Planung	ca. 3,3 ha

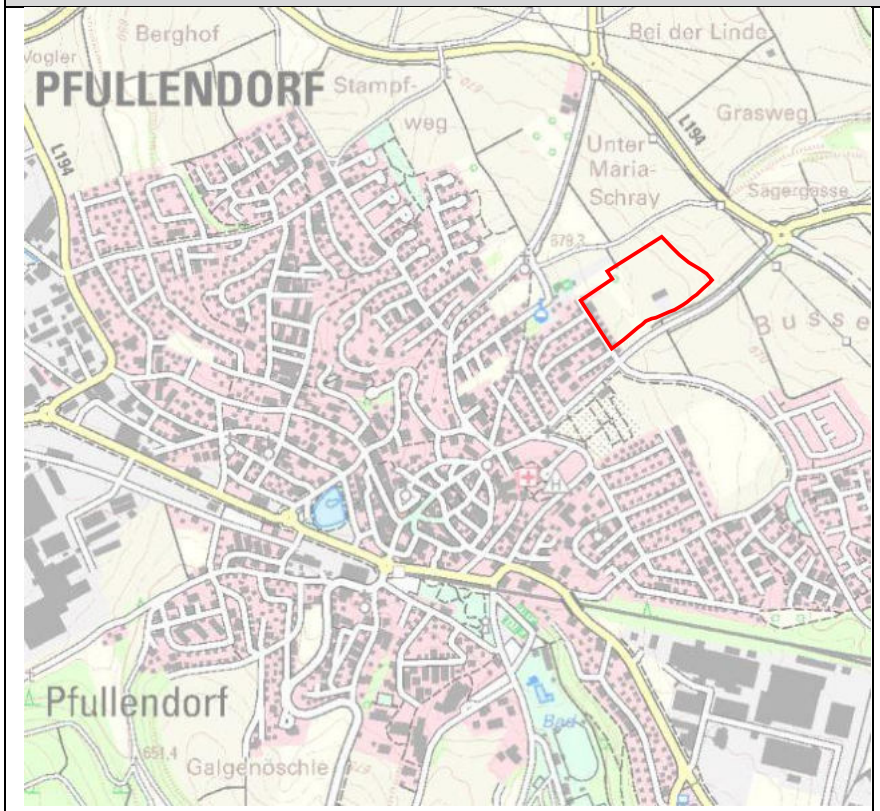


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf	Ostracher Straße	Wohnbaufläche Planung	ca. 6,2 ha

1 - Allgemeiner Teil

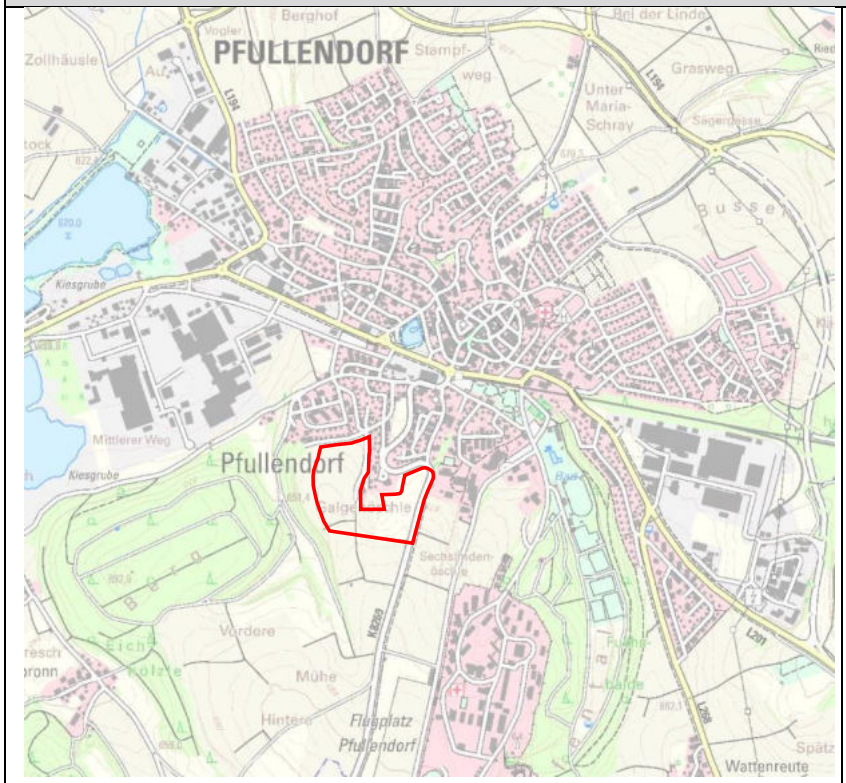


Topographische Karte (TK25), o.M.

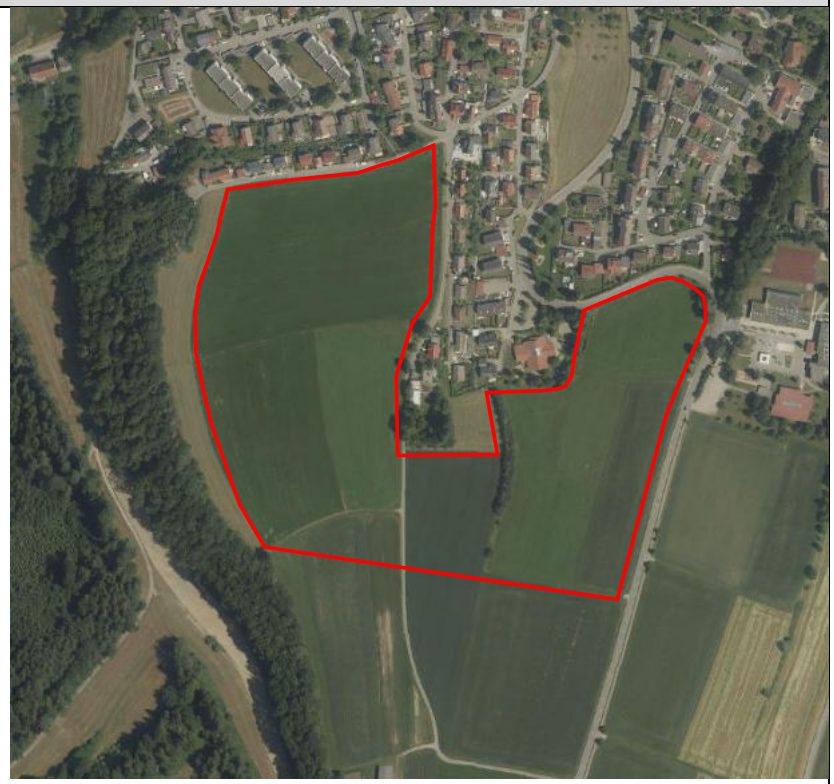
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf	„Galgenbühl/Aftolderberger Straße	Wohnbaufläche Planung	ca. 13,2 ha

1 - Allgemeiner Teil



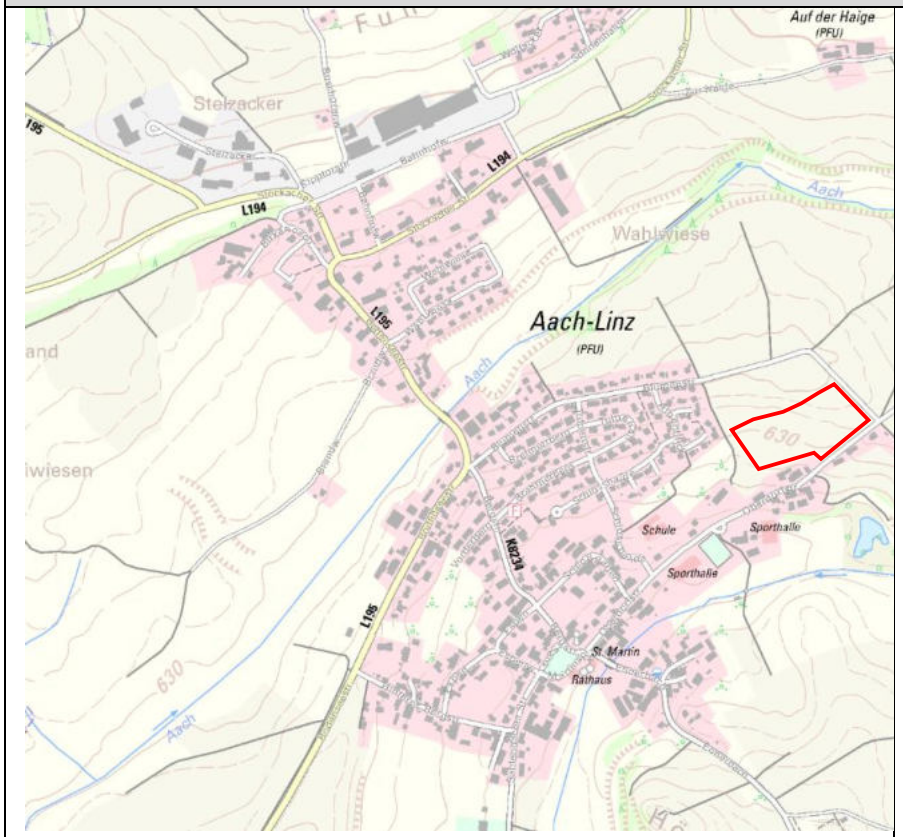
Topographische Karte (TK25), o.M.



Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf / Aach Linz	„Alpenblick II“	Wohnbaufläche Planung	ca. 2,4 ha

1 - Allgemeiner Teil

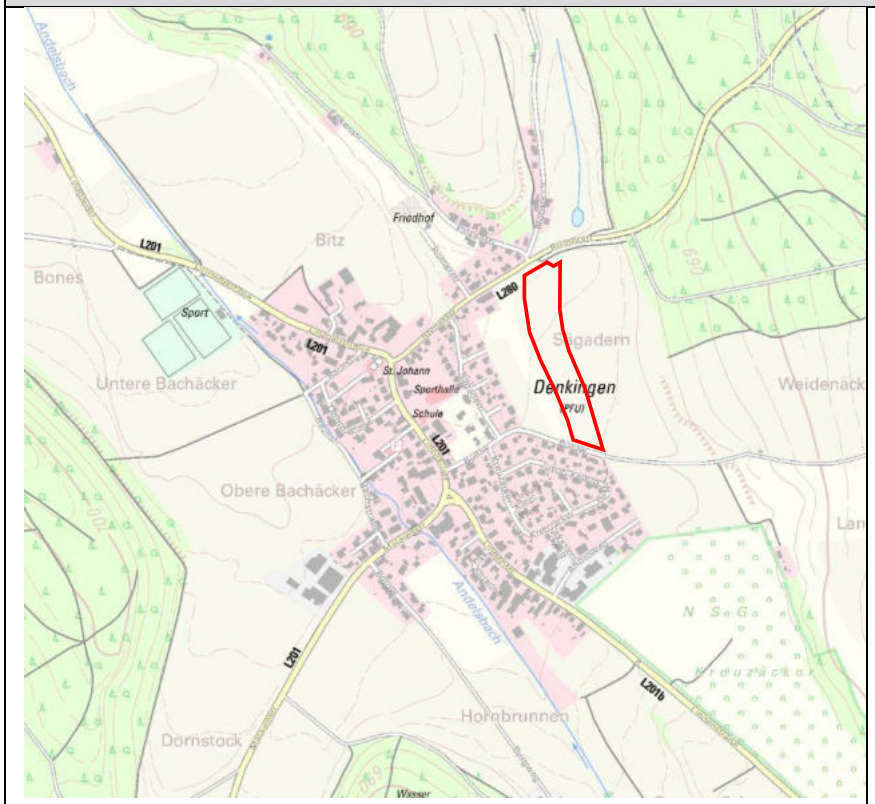


Topographische Karte (TK25), o.M.

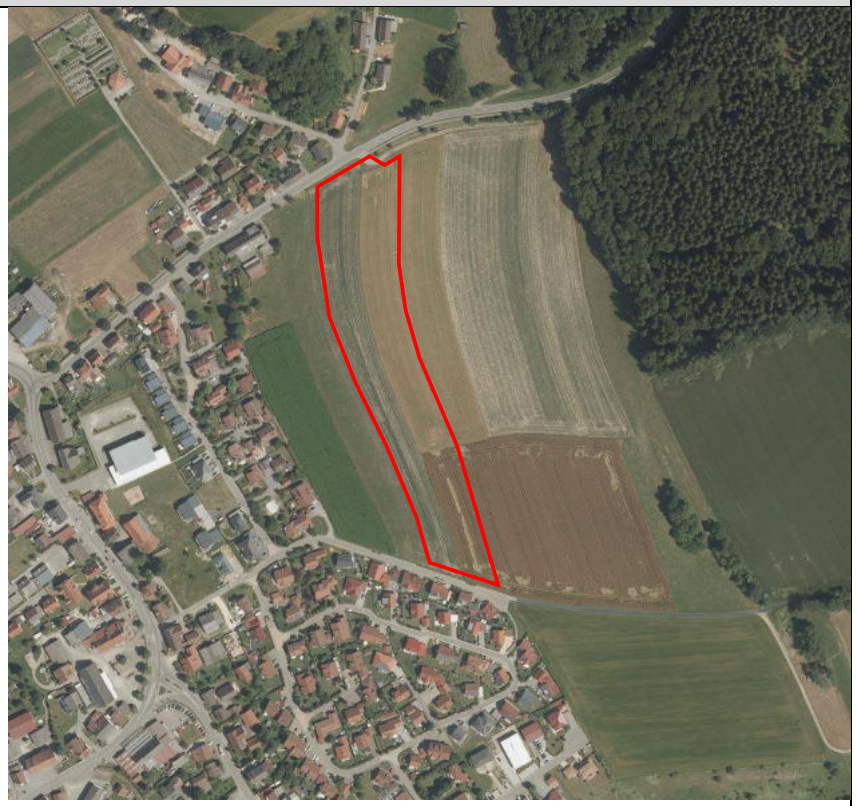
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf / Denkingen	„Sägadern IV“	Wohnbaufläche Planung	ca. 2,6 ha

1 - Allgemeiner Teil



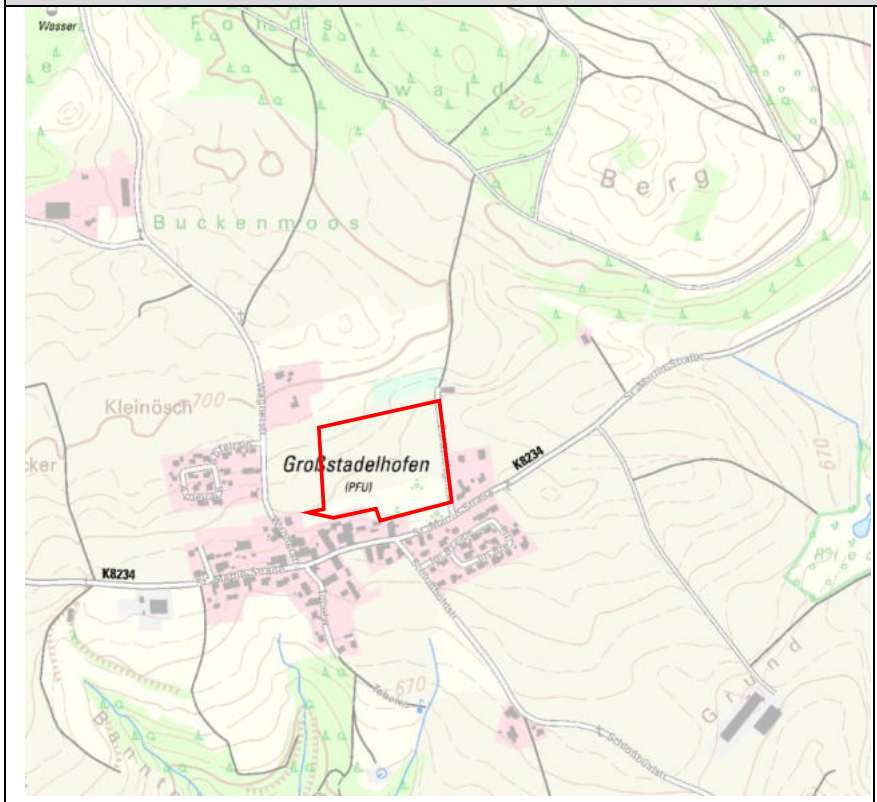
Topographische Karte (TK25), o.M.



Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf / Großstadelhofen	„Bildäcker“	Wohnbaufläche Planung	ca. 4,6 ha

1 - Allgemeiner Teil

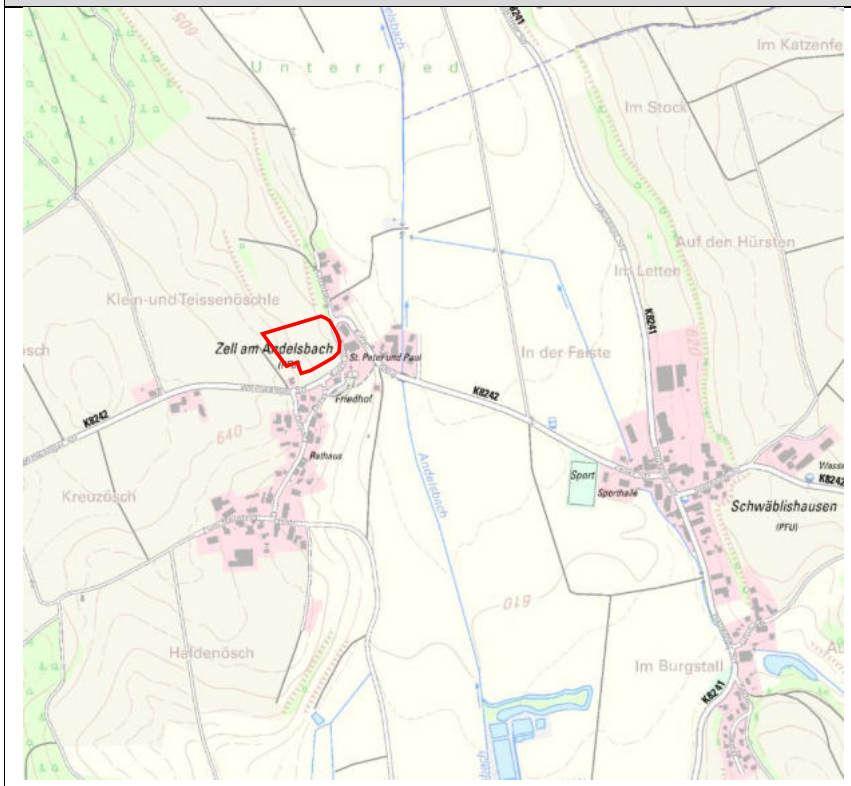


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf / Zell am Andelsbach	„Klein und Teissenöschle“	Wohnbaufläche Planung	ca. 1,5 ha

1 - Allgemeiner Teil

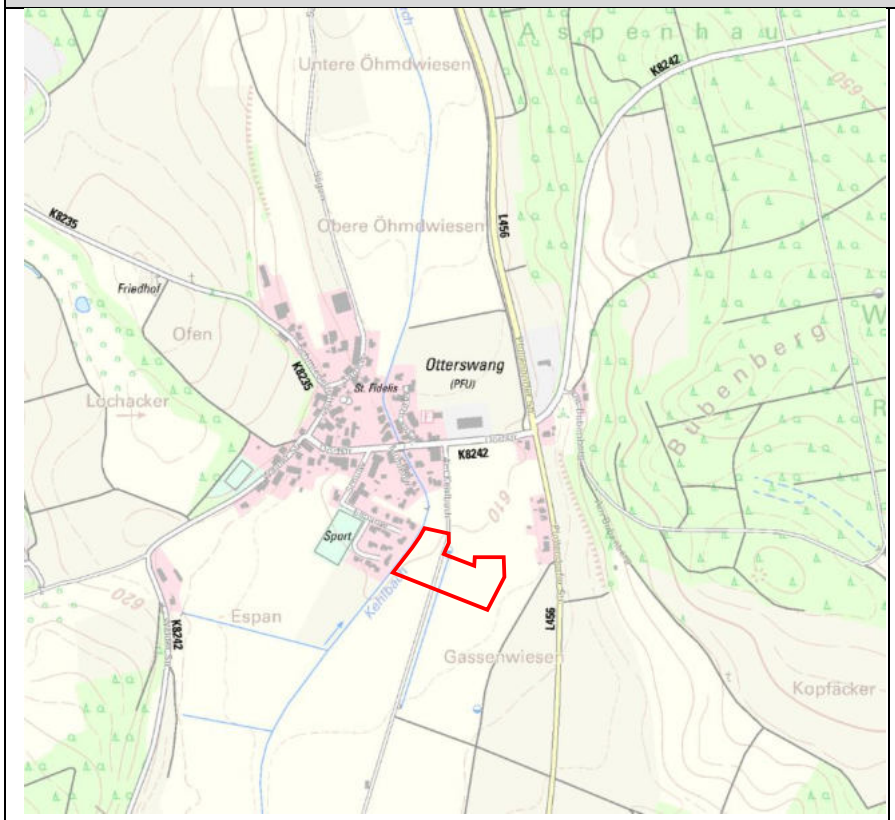


Topographische Karte (TK25), o.M.

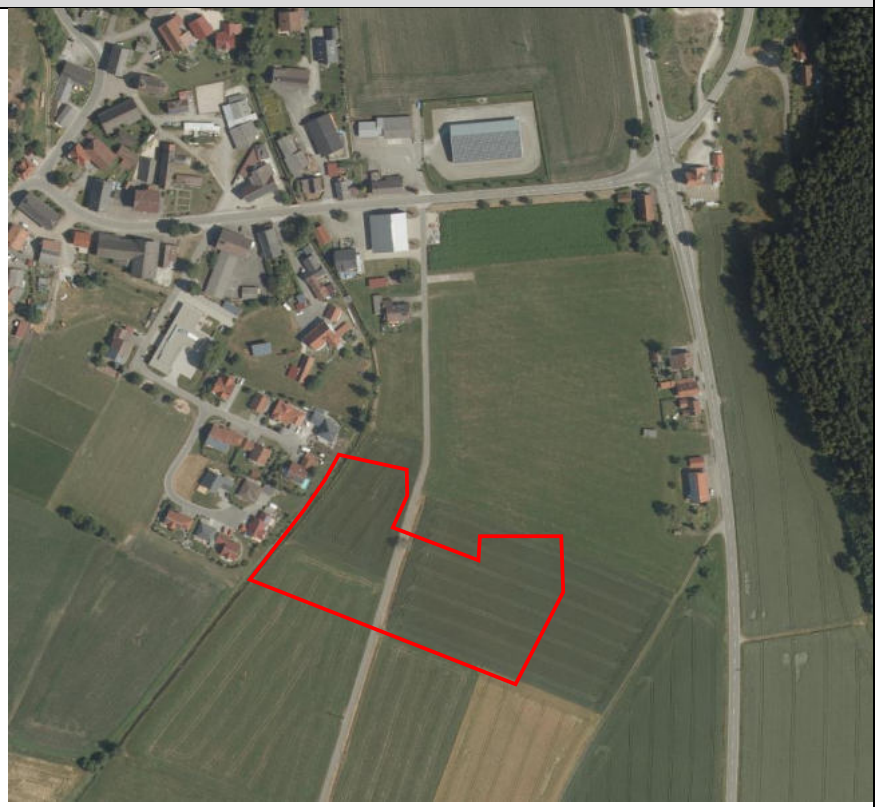
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf / Otterwswang	„Gassenwiesen II“	Wohnbaufläche Planung	ca. 1,5 ha

1 - Allgemeiner Teil

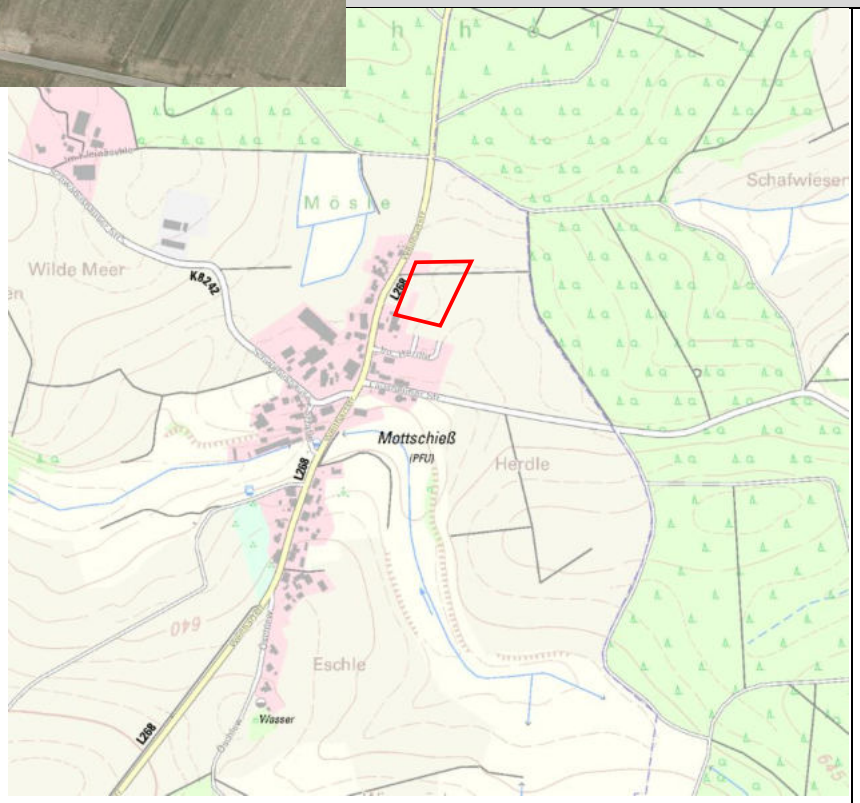


Topographische Karte (TK25), o.M.



Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

t	Bezeichnung	Typ	Größe
	„Herdle“	Wohnbaufläche Planung	ca. 1,4 ha



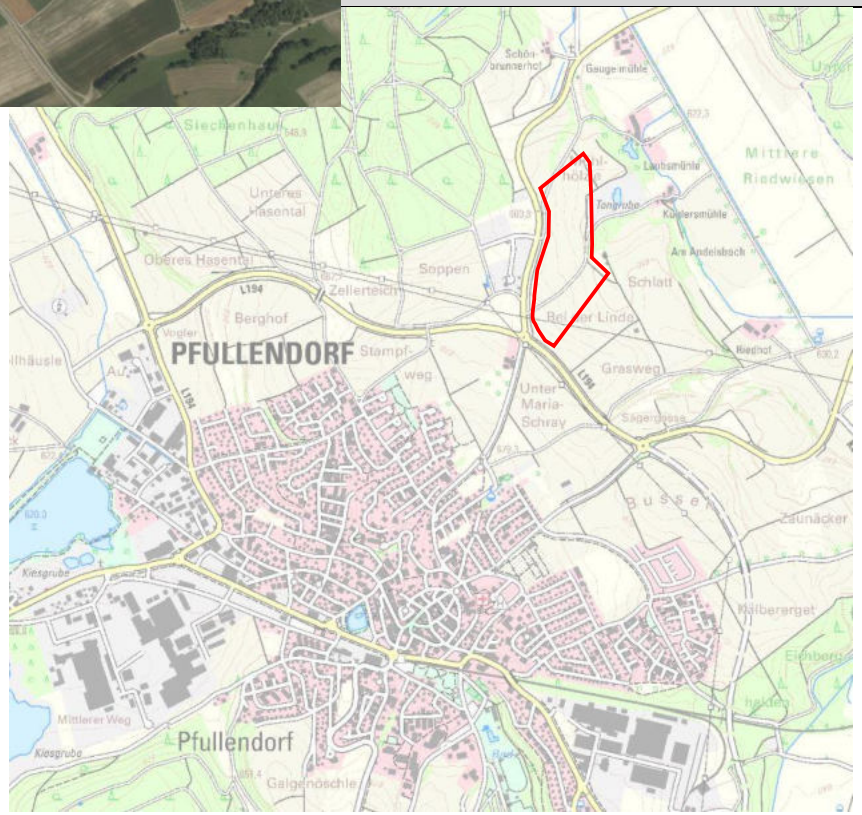
Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Stadt Pfullendorf
Flächenausweisung Gewerbe

rt	Bezeichnung	Typ	Größe
	„Mengener Straße“	Gewerbefläche Planung	ca. 14,5 ha

l

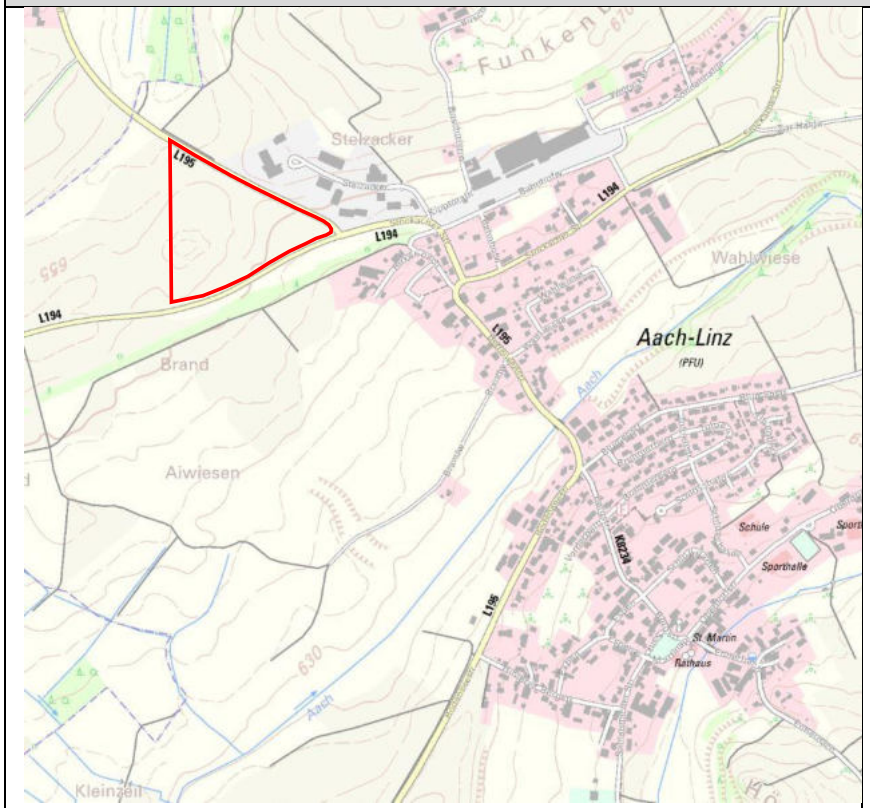


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf /Aach – Linz	„Stockacher Straße“	Gewerbefläche Planung	ca. 3,5 ha

1 - Allgemeiner Teil

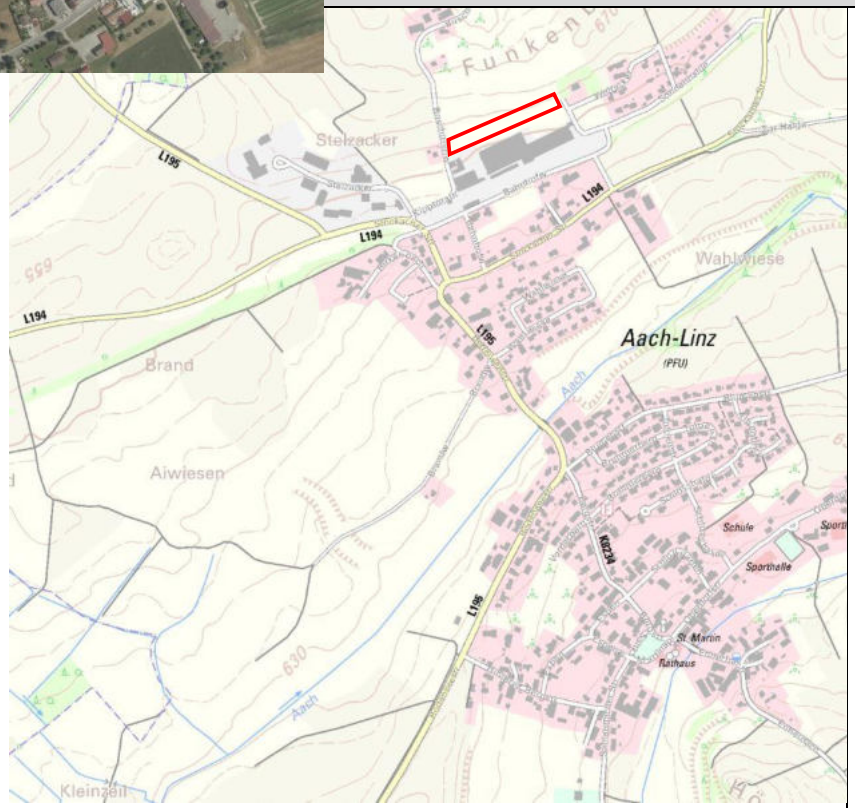


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

ort	Bezeichnung	Typ	Größe
–	„Kipptorbau nördlich“	Gewerbefläche Planung	ca. 0,9 ha

il

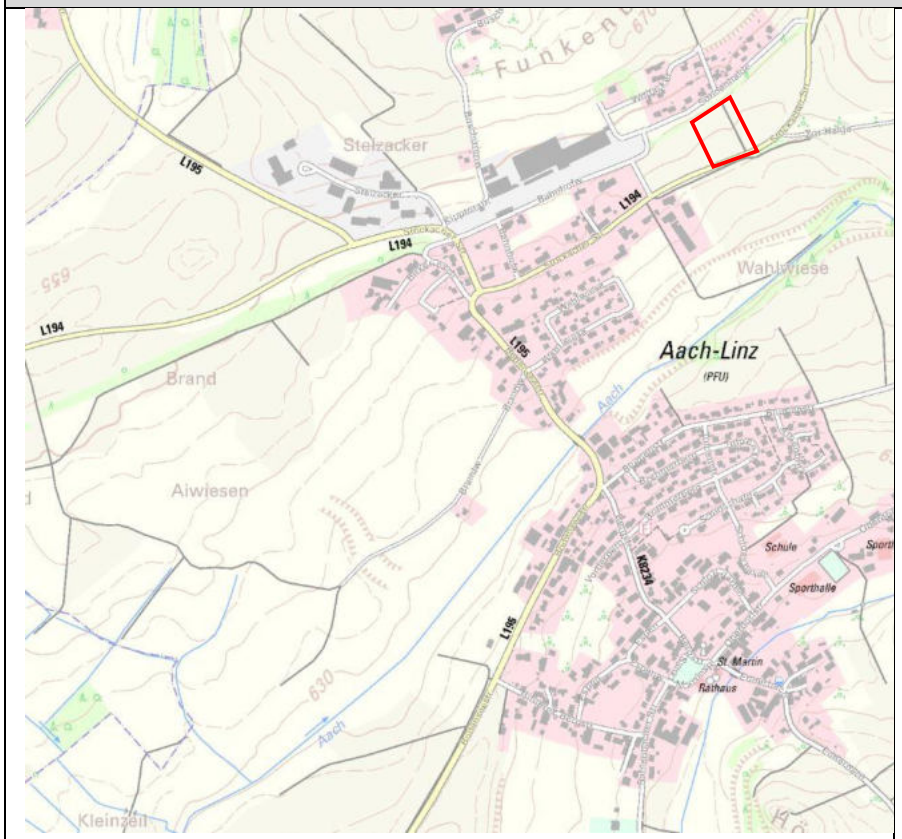


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf /Aach – Linz	„Birkenäcker“	Gewerbefläche Planung	ca. 0,8 ha

1 - Allgemeiner Teil

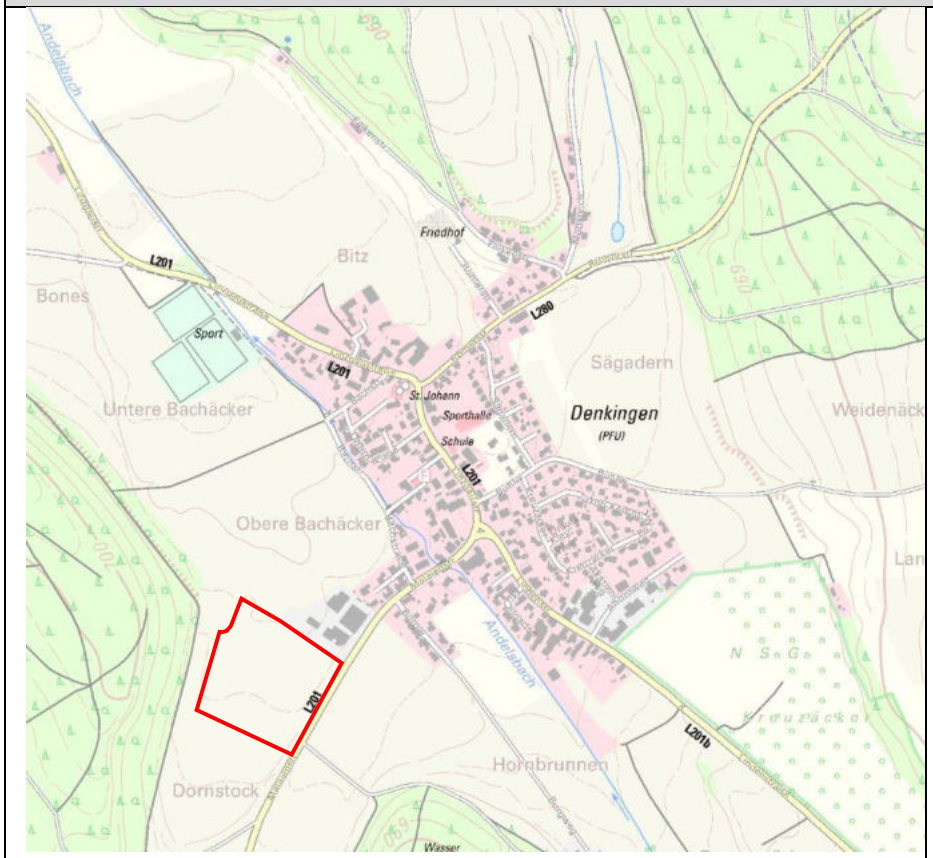


Topographische Karte (TK25), o.M.

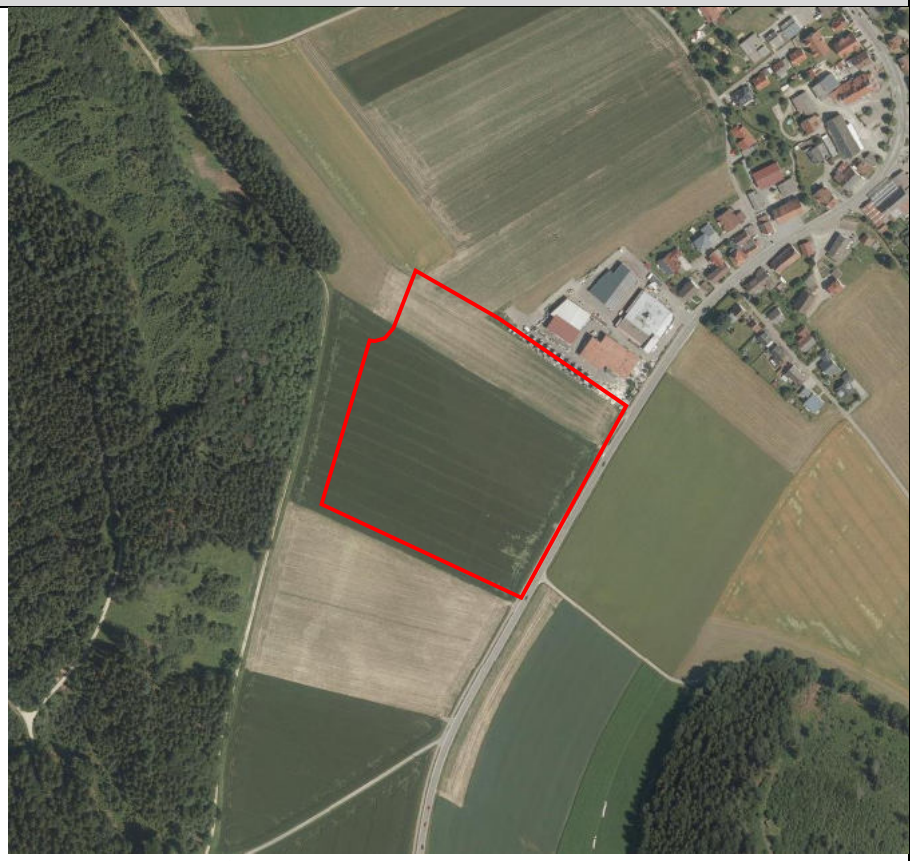
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf /Denkingen	„Mailaienstraße	Gewerbefläche Planung	ca. 4,7 ha

1 - Allgemeiner Teil



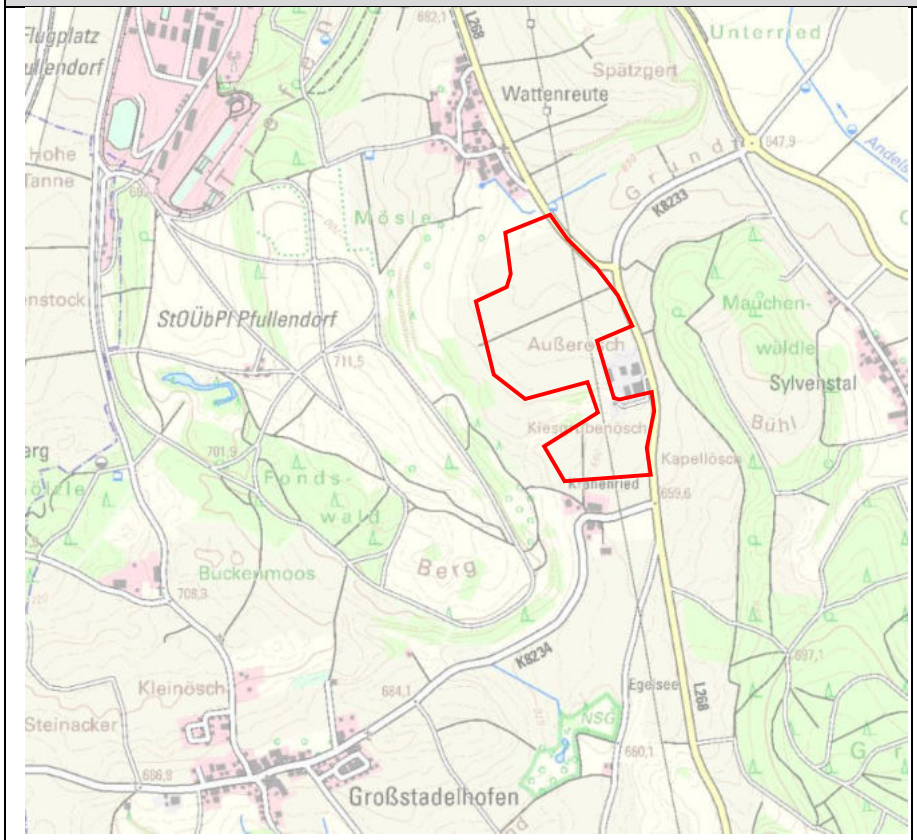
Topographische Karte (TK25), o.M.



Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf /Wattenreute	„Pfullendorf Süd“	Gewerbefläche Planung	ca. 29,7 ha

1 - Allgemeiner Teil

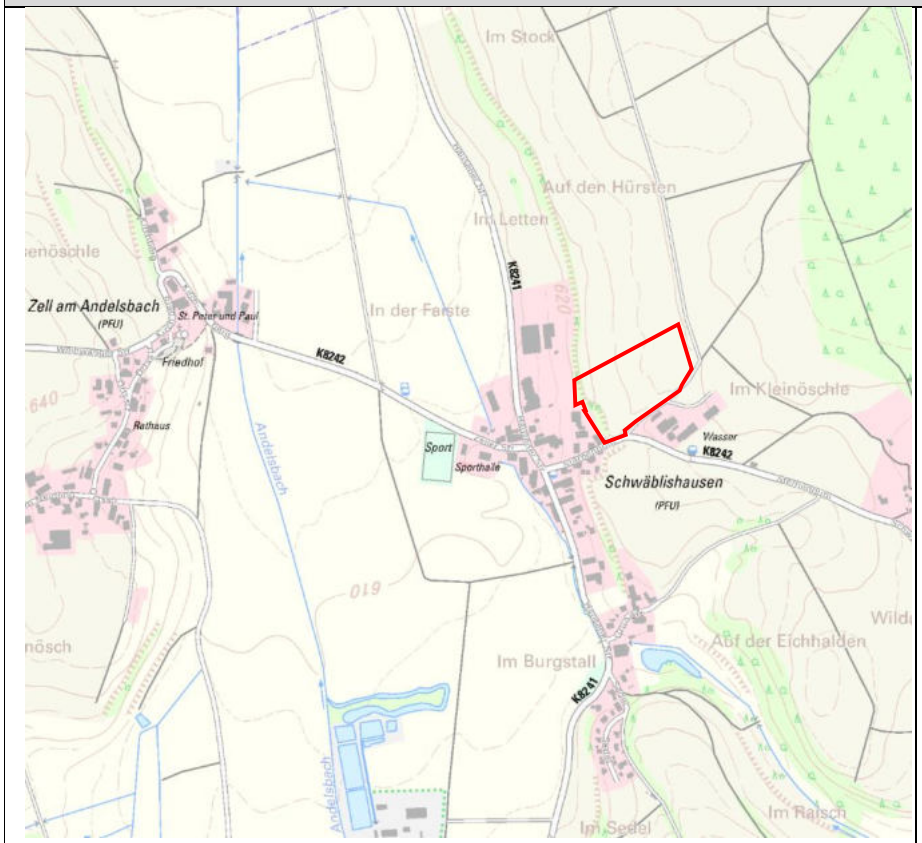


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf /Schwäblishausen	„In der Metzg“	Gewerbefläche Planung	ca. 3,1 ha

1 - Allgemeiner Teil

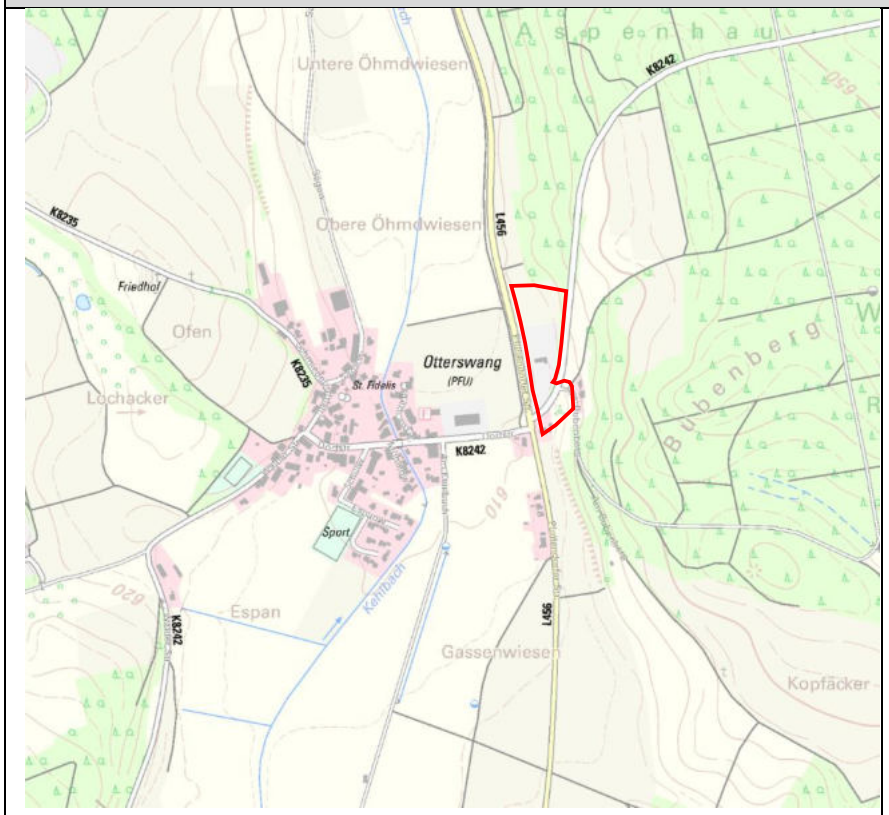


Topographische Karte (TK25), o.M.

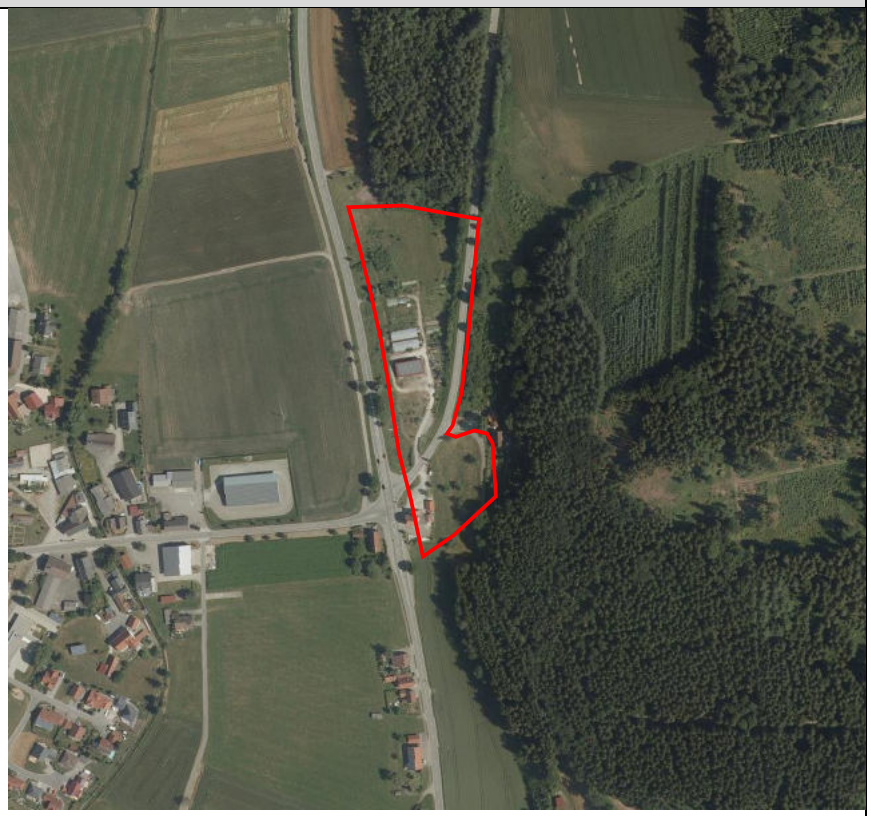
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf /Otterswang	„Pfullendorfer Straße I“	Gewerbefläche Planung	ca. 2,0 ha

1 - Allgemeiner Teil



Topographische Karte (TK25), o.M.

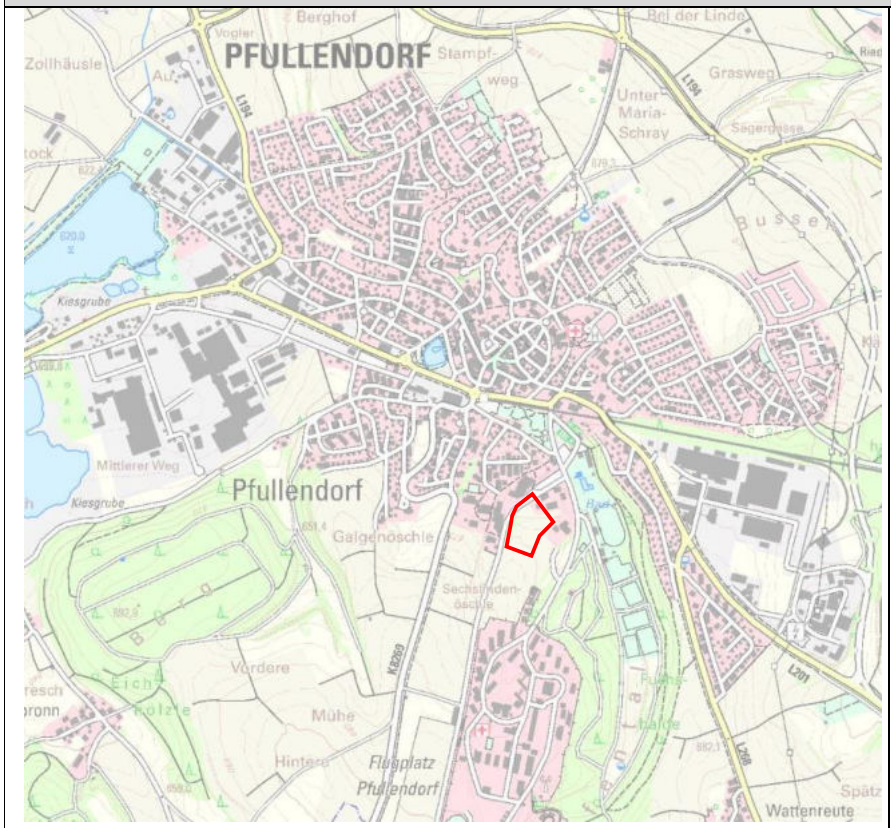


Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Stadt Pfullendorf
Flächenausweisung Mischbauflächen

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf	„Jacobsweg“	Gewerbefläche Planung	ca. 2,7 ha

1 - Allgemeiner Teil

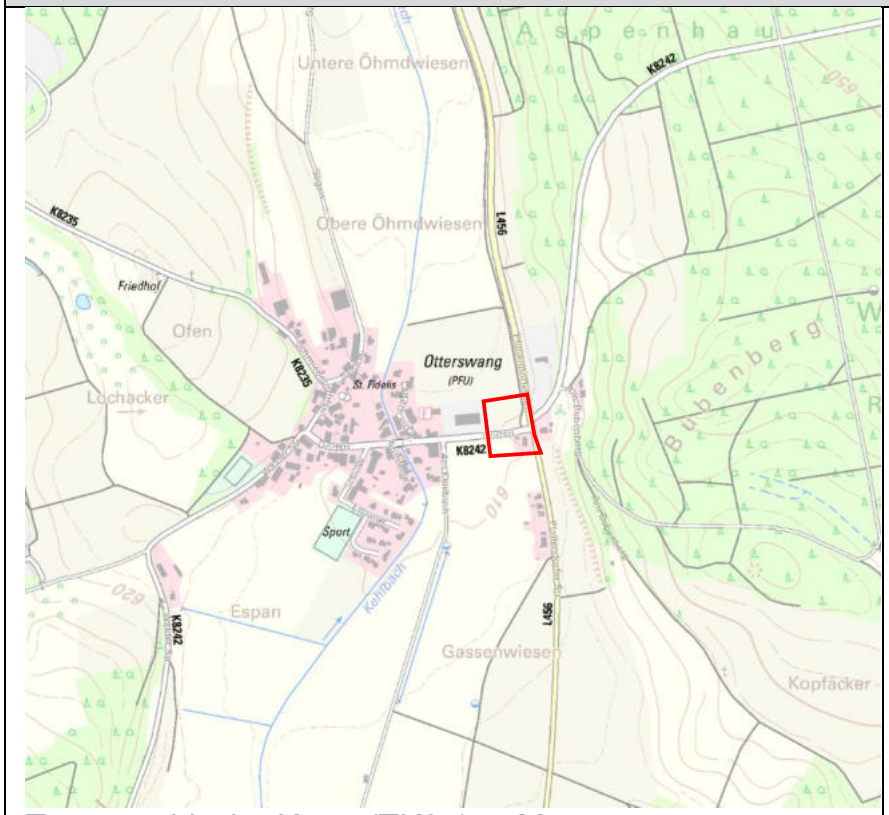


Topographische Karte (TK25), o.M.

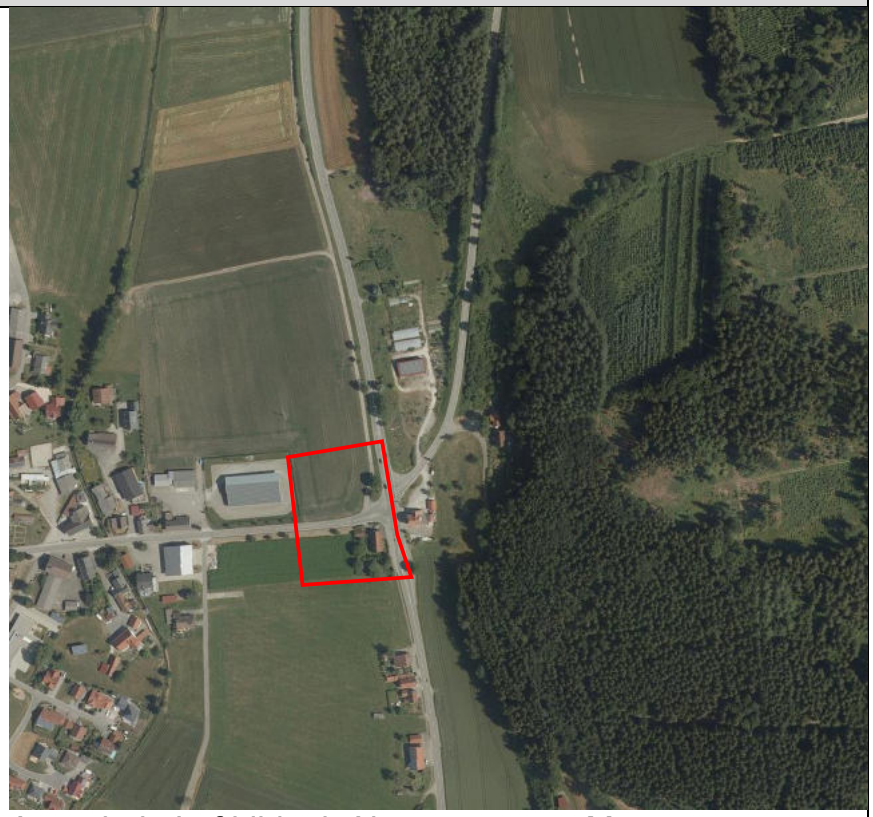
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf / Otterswang	„Pfullendrofer Straße II““	Mischbaufläche Planung	ca. 1,2 ha

1 - Allgemeiner Teil



Topographische Karte (TK25), o.M.



Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Stadt Pfullendorf
Flächenausweisung Sonderbauflächen

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Pfullendorf / Wattenreute	„Hinterösch“	Sonderbaufläche „Photovoltaik“ Planung	ca. 5,4 ha

1 - Allgemeiner Teil

Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Siedlung	Bezeichnung	Nutzung	Fläche (ha)*	Planungsflächen im rechtsverbindlichen FNP 2004	
Wohnbaufläche				**Nutzung**	**Fläche in ha**
Pfullendorf	Obere Bussen III	W	3,3	ehemalige Mischbaufläche	
Pfullendorf	Ostracher Straße	W	6,2	-	
Pfullendorf	Galgenbühl / Aftholderberger Straße	W	13,2	-	
Aach-Linz	Alpenblick II	W	2,4	-	
Denkingen	Sägadern IV	W	2,6	-	
Großstadelhofen	Bildäcker	W	4,6	Wohnbaufläche Planung	1,3
Zell am Andelsbach	Klein- und Teissenöschle	W	1,5	-	
Otterswang	Gassenwiesen II	W	1,5		
Mottschieß	Herdle	W	1,4	Wohnbaufläche Planung	0,8
gemischte Baufläche					
Pfullendorf	Jacobsweg	M	2,7	gemischte Baufläche Planung	2,7
Otterswang	Pfullendorfer Str. II	M	1,2	-	

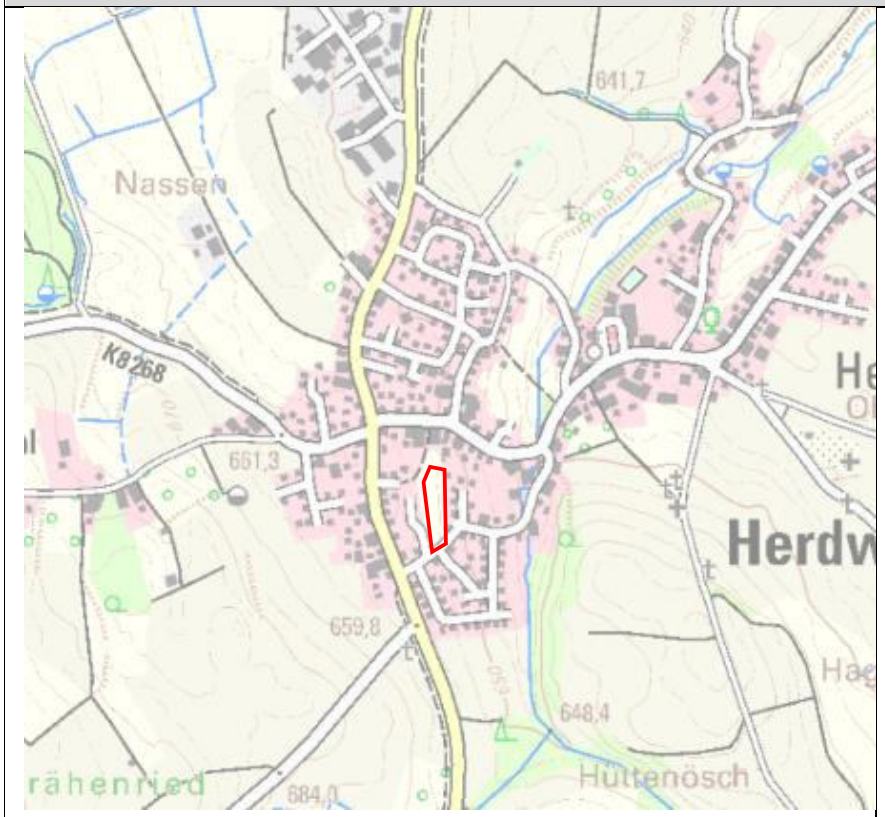
gewerbliche Baufläche					
Pfullendorf	Erweiterung Mengener Straße	G	14,5	gewerbliche Baufläche Planung	18,2
Aach-Linz	Stockacher Straße	G	3,5	-	
Aach-Linz	Kipptorbau nördlich	G	0,9	gewerbliche Baufläche Planung	1,0
Aach-Linz	Birkenäcker	G	0,8	gemischte Baufläche Planung	3,7
Denkingen	Malaienstraße	G	4,7	gewerbliche Baufläche Planung	1,9
Großstadelhofen/ Wattenreute	Pfullendorf-Süd	G	29,4	gewerbliche Baufläche Planung	14,3
Schwäblishausen	In der Metzg II	G	3,1	-	
Otterswang	Pfullendorfer Str. I	G	2,0	-	
Sonderbaufläche					
Pfullendorf	Hinterösch	S	5,4	Sonderbaufläche "Photovoltaik" Planung	5,2
			Fläche gesamt (ha)*	**Bedarf 2040 (ha)**	**Baulücken (Aktivierung 20 % über 20 Jahre) (ha)**
Summe Wohnbaufläche (M zu 50%)			**38,7**	**35,7**	**2,3**
Summe gewerbliche Baufläche (M zu 50%)			**60,9**	**26,0**	**4,4**
Summe Sonderbaufläche			**5,4**		
Summe gesamt			**105**	**61,7**	**6,7**

Gemeinde Herdwangen - Schönach

Flächenausweisung Wohnen

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Herdwangen	„Buschhorn II“	Wohnbaufläche Planung	ca. 0,8 ha

1 - Allgemeiner Teil

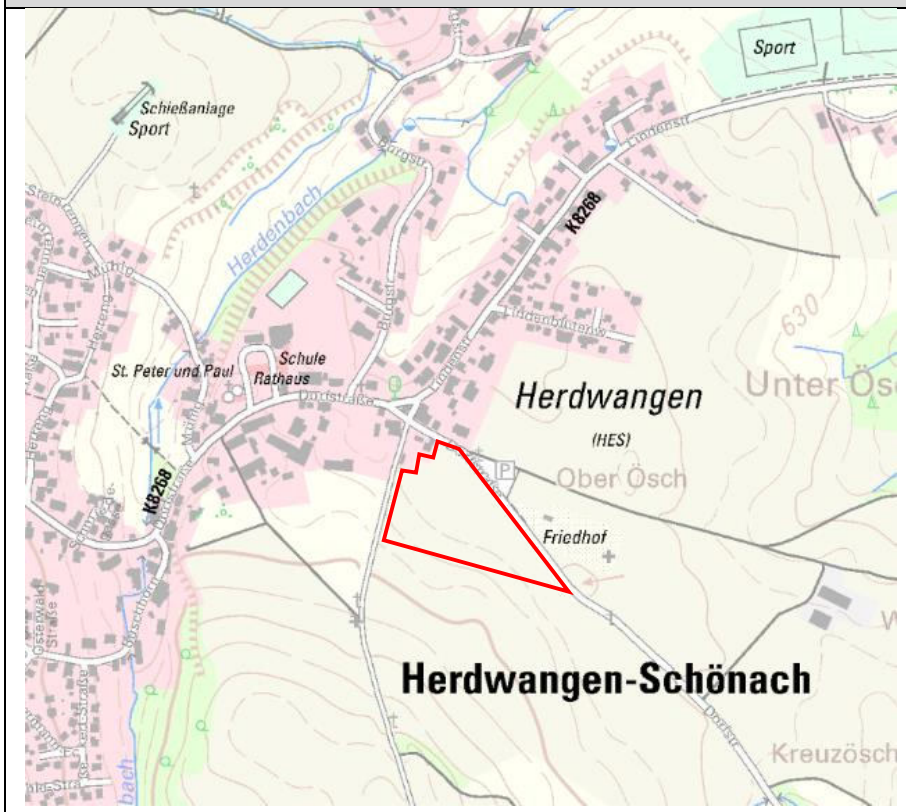


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Herdwangen	„Dorftstraße“	Wohnbaufläche Planung	ca. 2,0 ha

1 - Allgemeiner Teil

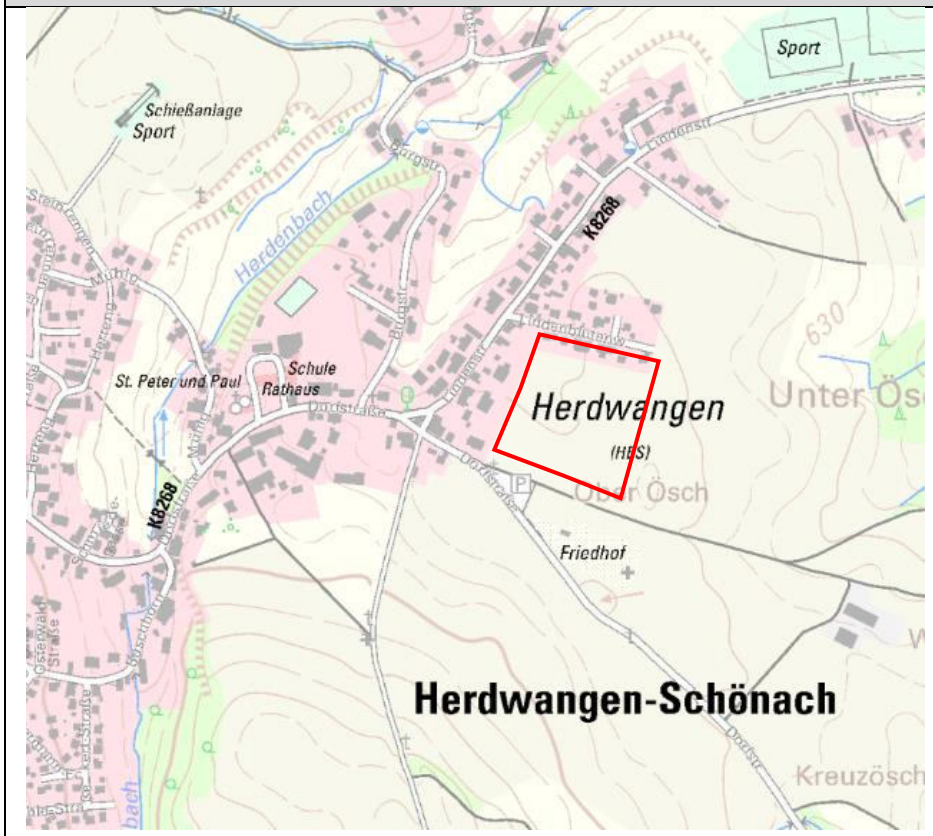


Topographische Karte (TK25), o.M.

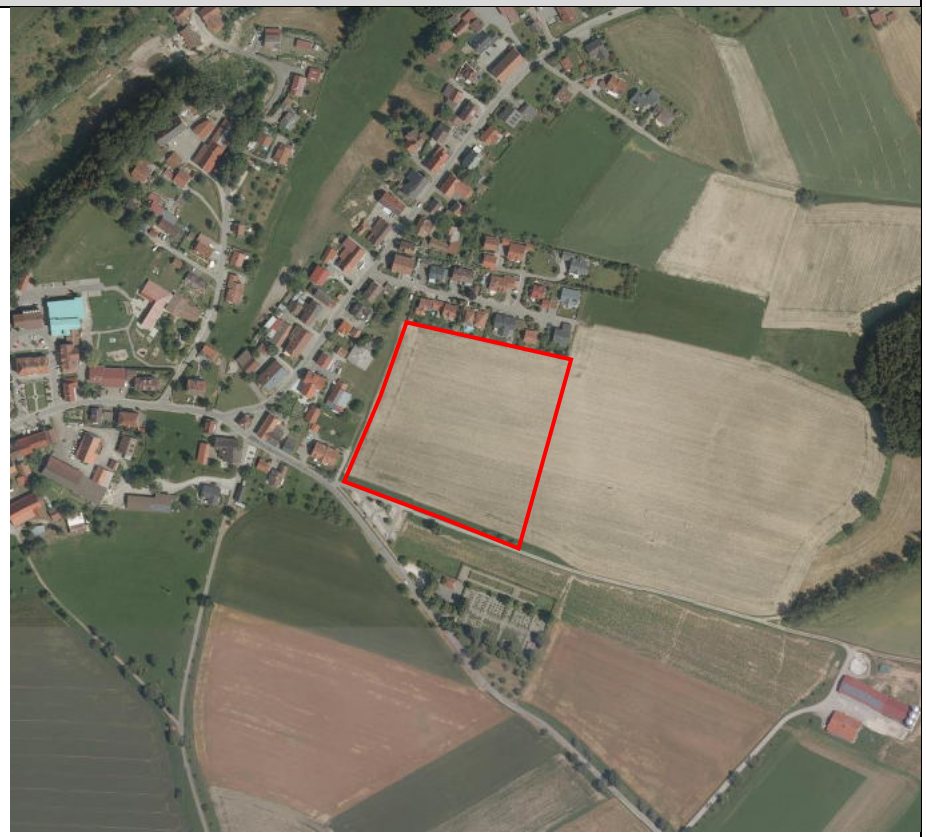
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Herdwangen	„Ober Ösch“	Wohnbaufläche Planung	ca. 2,7 ha

1 - Allgemeiner Teil



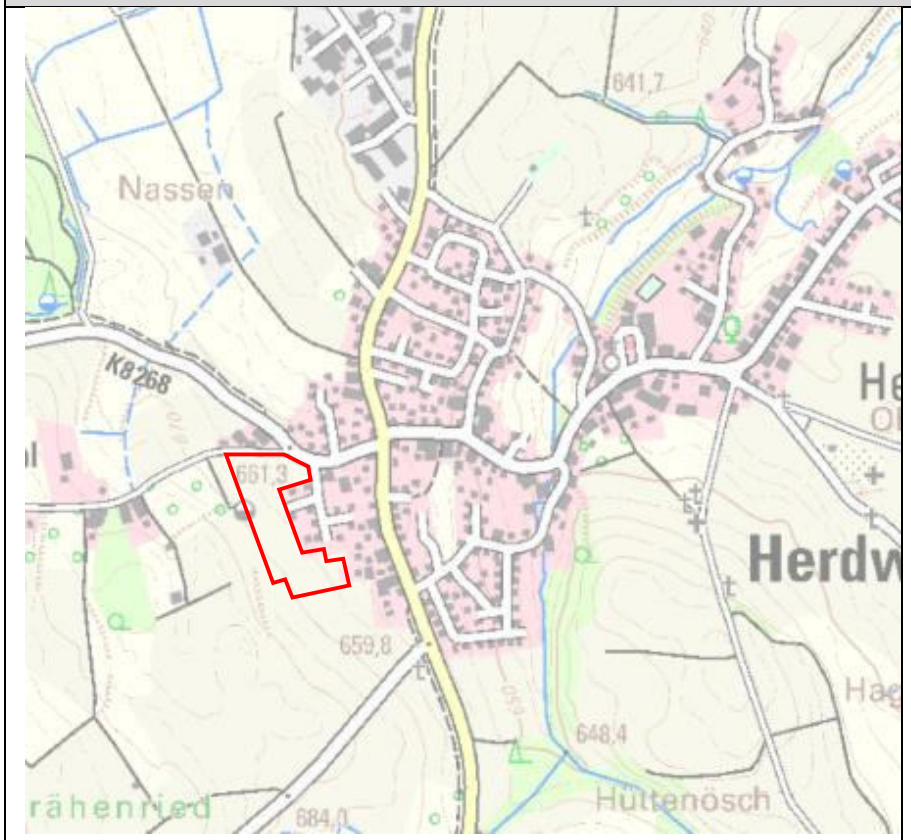
Topographische Karte (TK25), o.M.



Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Herdwangen	„Salen I“	Wohnbaufläche Planung	ca. 2,9 ha

1 - Allgemeiner Teil



Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Herdwangen	„Salen II“	Wohnbaufläche Planung	ca. 1,1 ha

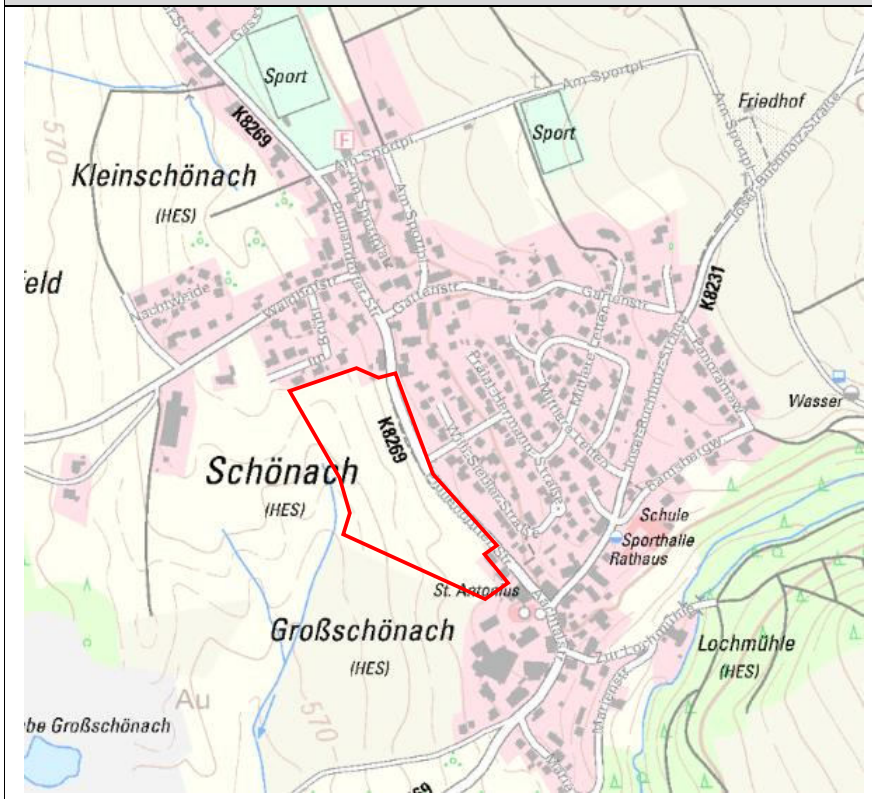
1 - Allgemeiner Teil

Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Herdwangen Schönach / Großschönach	„Untere Letten“	Wohnbaufläche Planung	ca. 3,4 ha

1 - Allgemeiner Teil

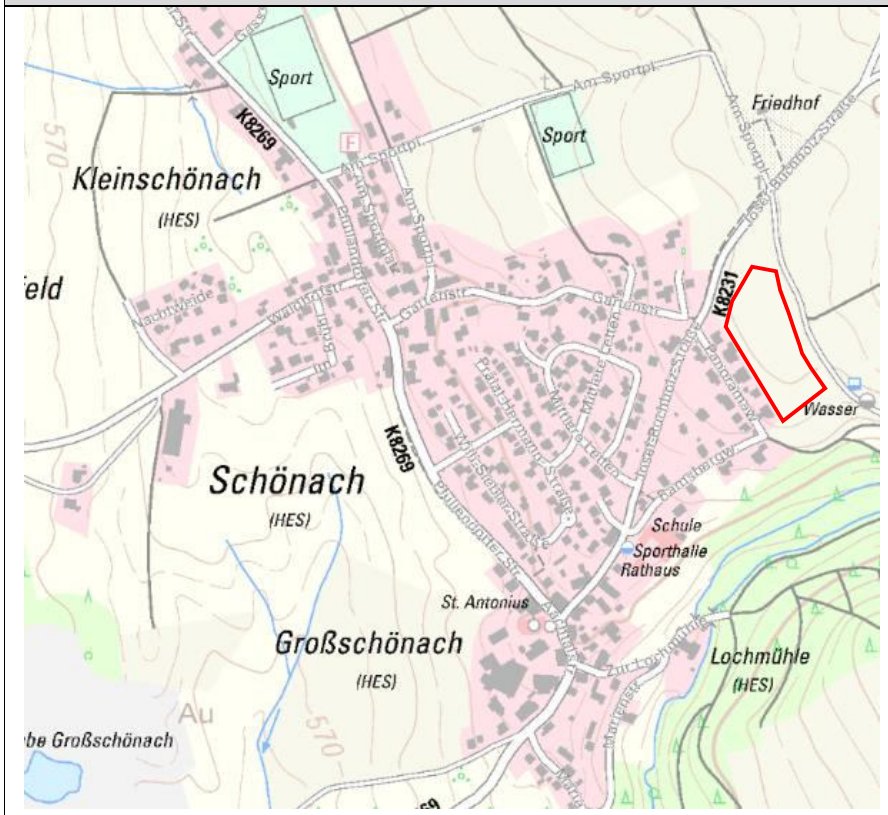


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Herdwangen Schönach / Großschönach	„Äußere Letten“	Wohnbaufläche Planung	ca. 1,7 ha

1 - Allgemeiner Teil

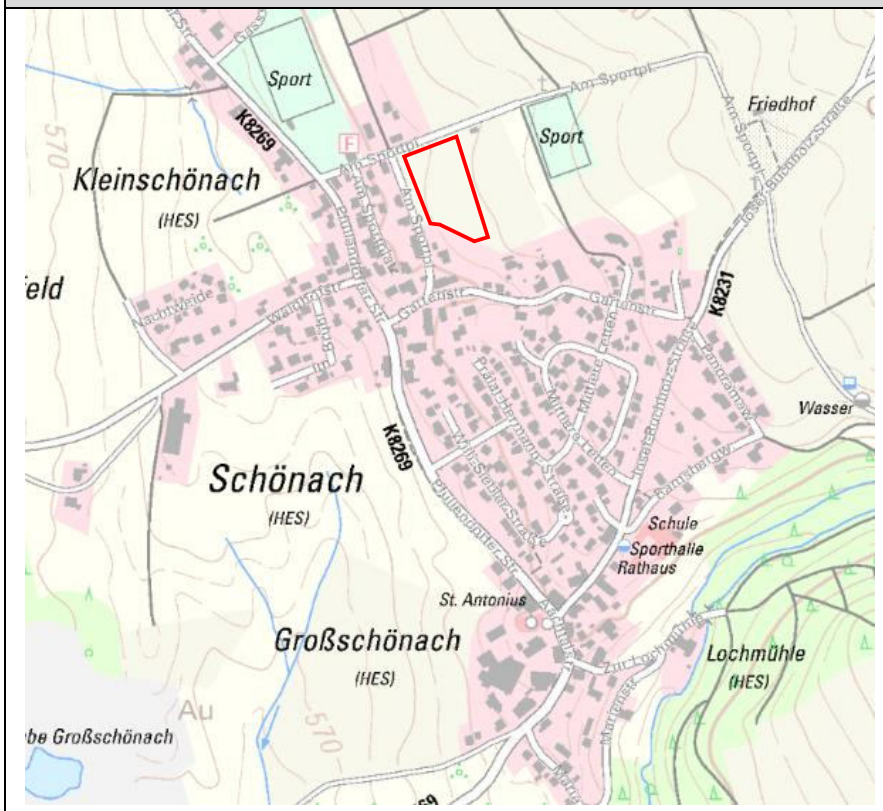


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Herdwangen Schönach / Großschönach	„Obere Letten“	Wohnbaufläche Planung	ca. 1,0 ha

1 - Allgemeiner Teil

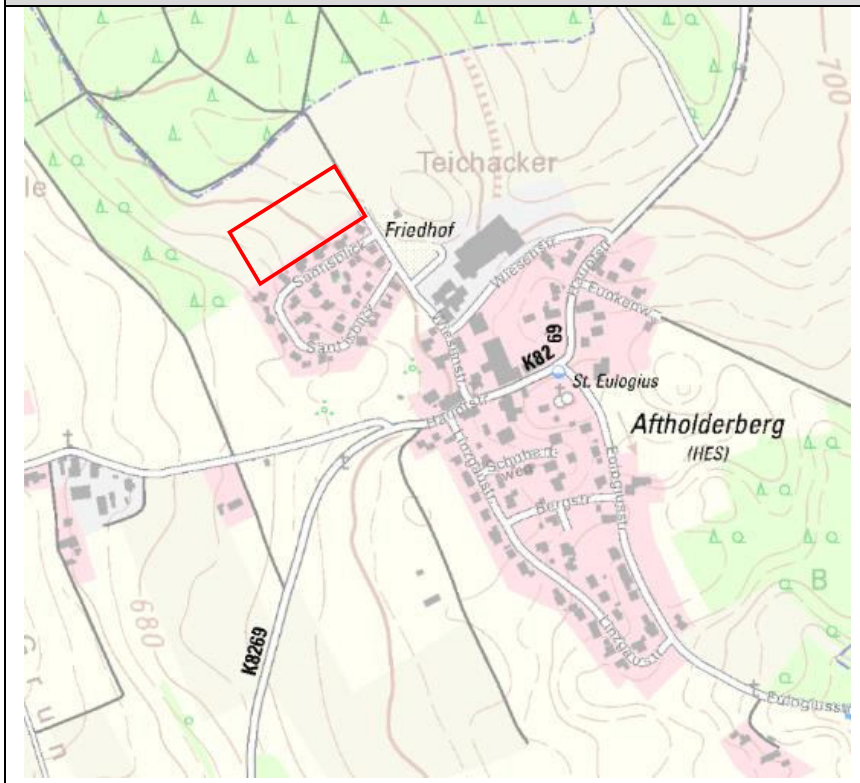


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Herdwangen – Schönach/ Aftholderberg	„Drei Jauchert I“	Wohnbaufläche Planung	ca. 1,0 ha

1 - Allgemeiner Teil



Topographische Karte (TK25), o.M.

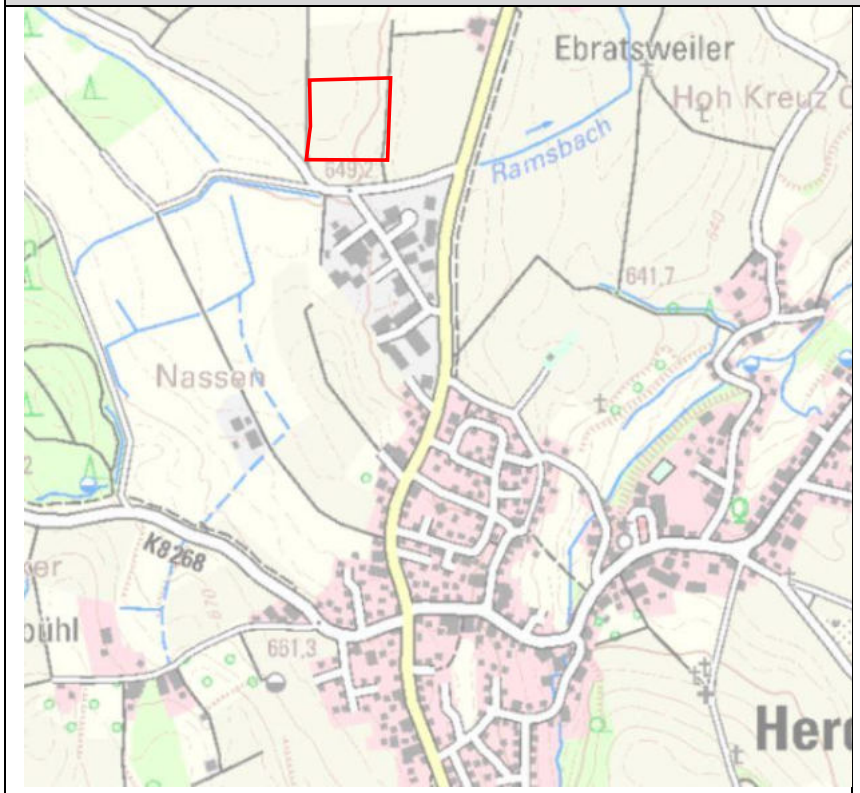
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde Herdwangen - Schönach

Flächenausweisung Gewerbe

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Herdwangen – Schönach/ Herdwangen	„Branden II“	Gewerbefläche Planung	ca. 2,3 ha

1 - Allgemeiner Teil

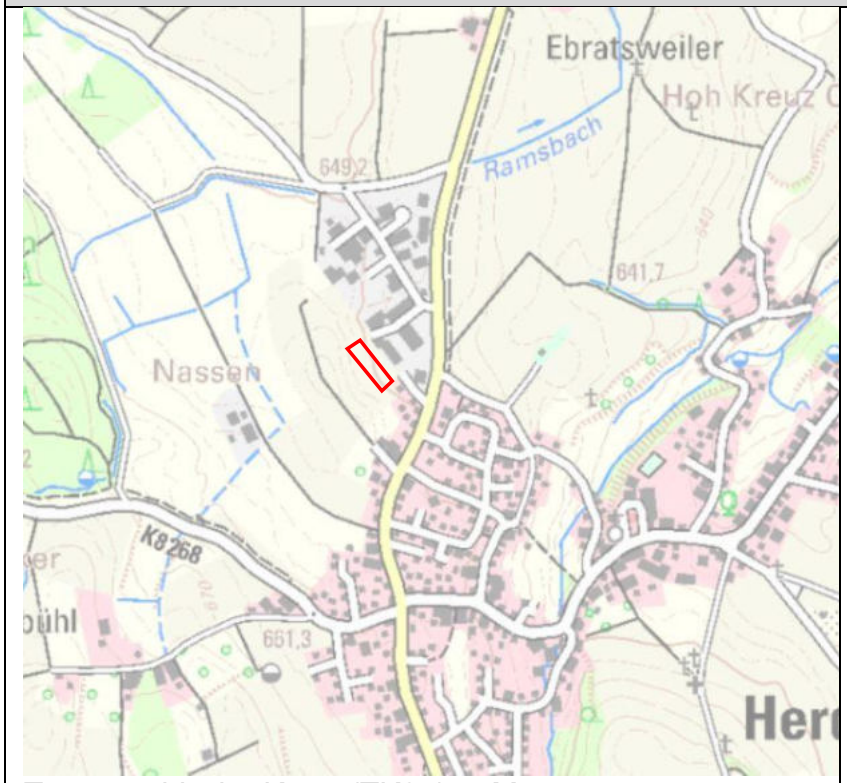


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Herdwangen – Schönach/ Herdwangen	„Branden III“	Gewerbefläche Planung	ca. 0,7 ha

1 - Allgemeiner Teil



Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Herdwangen – Schönach/ Herdwangen	„Breite“	Gewerbefläche Planung	ca. 3,9 ha

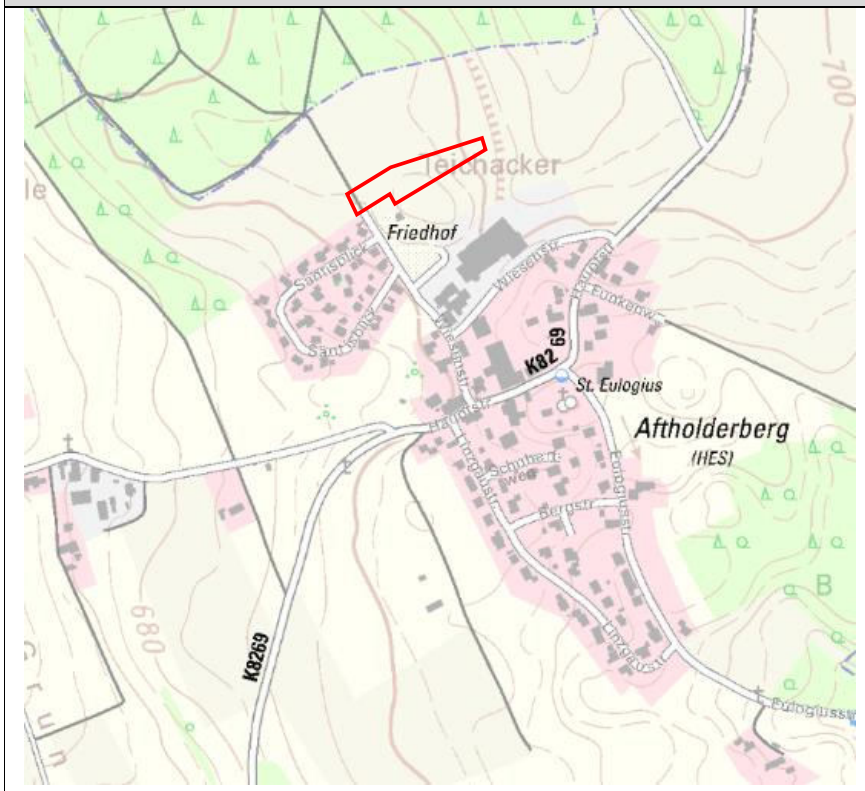
1 - Allgemeiner Teil

Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Herdwangen – Schönach/ Aftholderberg	„Erweiterung Gewerbegebiet Aftohlderberg“	Gewerbefläche Planung	ca. 0,5 ha

1 - Allgemeiner Teil



Topographische Karte (TK25), o.M.

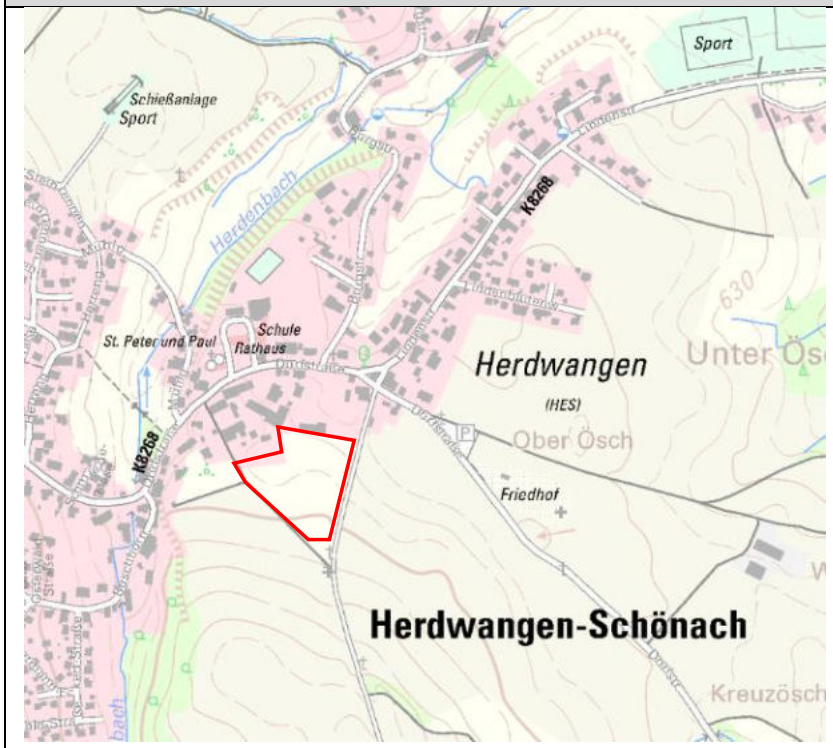
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde Herdwangen - Schönach

Flächenausweisung Sonderbauflächen

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Herdwangen – Schönach/ Herdwangen	„Mehrgenerationenwohnen““	Sonderbaufläche „Mehrgenerationenwohnen“ Planung	ca. 1,6 ha

1 - Allgemeiner Teil



Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

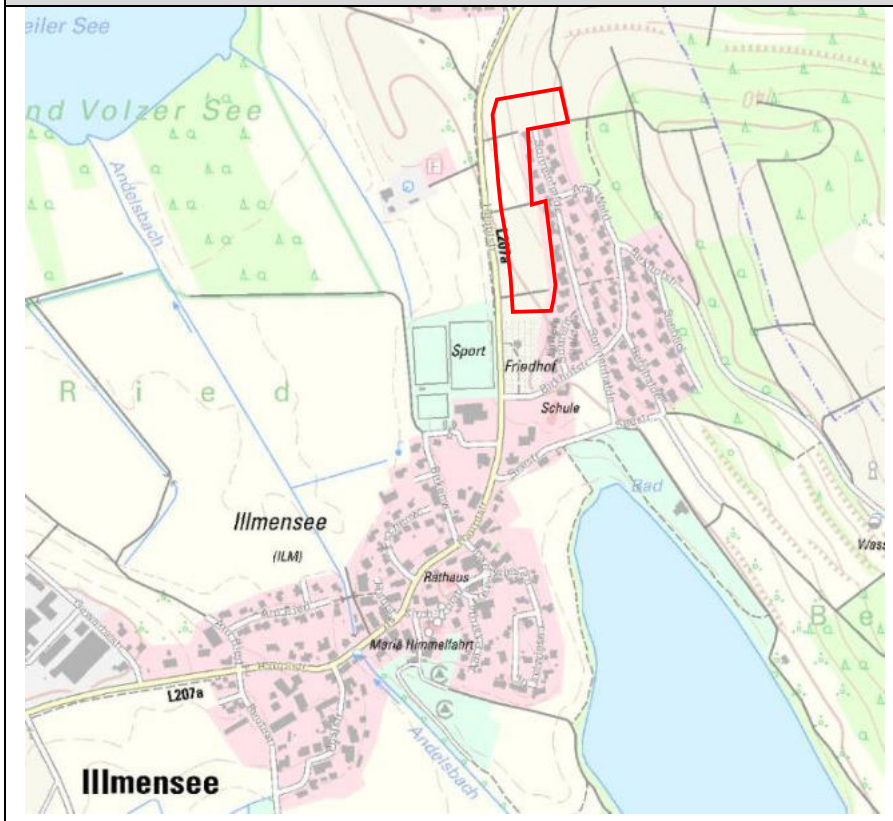
Siedlung	Bezeichnung	Nutzung	Fläche (ha)*	Planungsflächen im rechtsverbindlichen FNP 2004	
Wohnbaufläche					
Herdwangen	Buschhorn II	W	0,8	-	
Herdwangen	Dorfstraße	W	2,0	-	
Herdwangen	Dorfstraße	W	2,0	-	
Herdwangen	Obere Ösch	W	2,7	-	
Herdwangen	Salen I	W	2,9	Wohnbaufläche Planung	2,9
Herdwangen	Salen II	W	1,1	-	
Groß- und Kleinschönach	Äußere Letten	W	1,7	-	
Groß- und Kleinschönach	Obere Letten	W	1,0	-	
Groß- und Kleinschönach	Untere Letten	W	3,4	Wohnbaufläche Planung	2,0
Aftholderberg	Drei Jauchert I	W	1,0	-	

gewerbliche Baufläche					
Herdwangen	Breite	G	3,9	-	
Herdwangen	Branden II	G	2,3	gewerbliche Baufläche Planung	1,0
Herdwangen	Branden III	G	0,7	gewerbliche Baufläche Planung	0,7
Aftholderberg	Erweiterung Gewerbegebiet Aftholderberg	G	0,5	-	
Sonderbauflächen					
Herdwangen	Mehrgenerationenwohnen	S	1,6	-	
			Fläche gesamt (ha)*	**Bedarf 2040 (ha)**	**Baulücken (Aktivierung 20 % über 20 Jahre) (ha)**
Summe Wohnbaufläche			**18,6**	**15,2**	**1,1**
Summe gewerbliche Baufläche			**7,4**	**7,0**	**0,6**
Summe Sonderbaufläche			**1,6**		
Summe gesamt			**27,6**	**19,2**	**1,7**

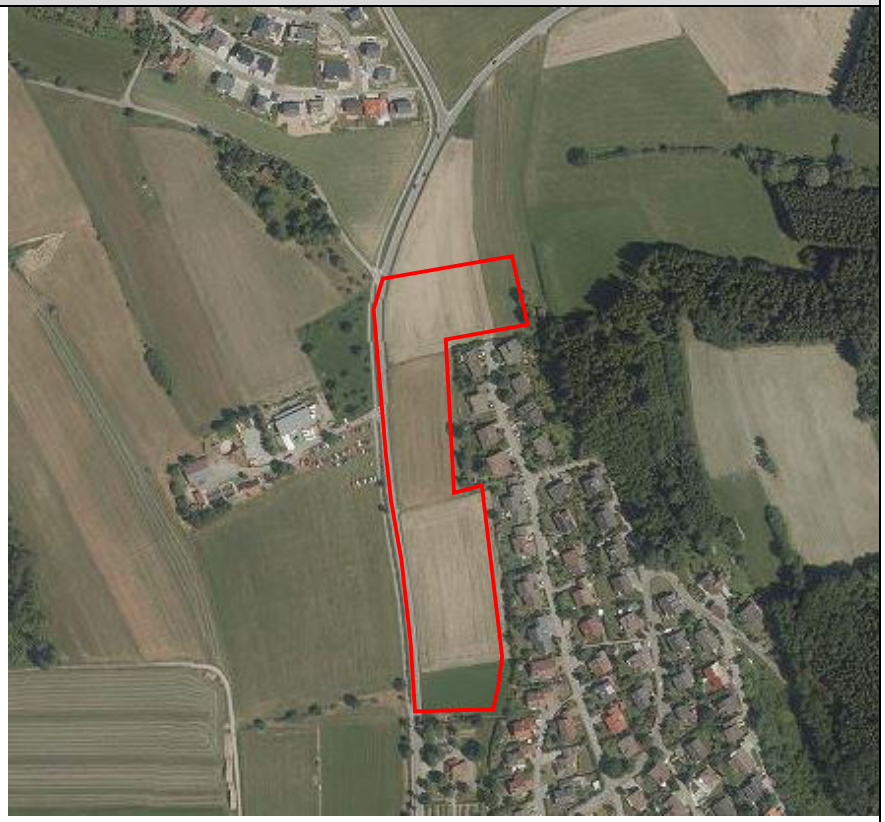
Gemeinde Illmensee
Flächenausweisung Wohnen

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Illmensee	„Sonnenhalde“	Wohnbaufläche Planung	ca. 2,9 ha

1 - Allgemeiner Teil



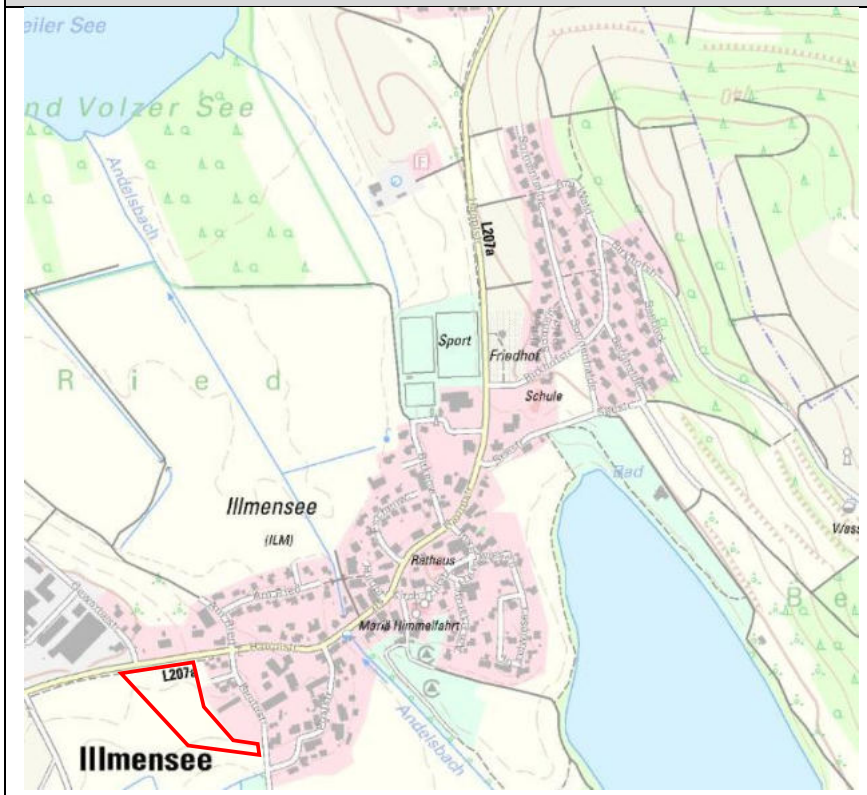
Topographische Karte (TK25), o.M.



Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Illmensee	„Hauptstraße / Reuteweg I“	Wohnbaufläche Planung	ca. 1,8 ha

1 - Allgemeiner Teil

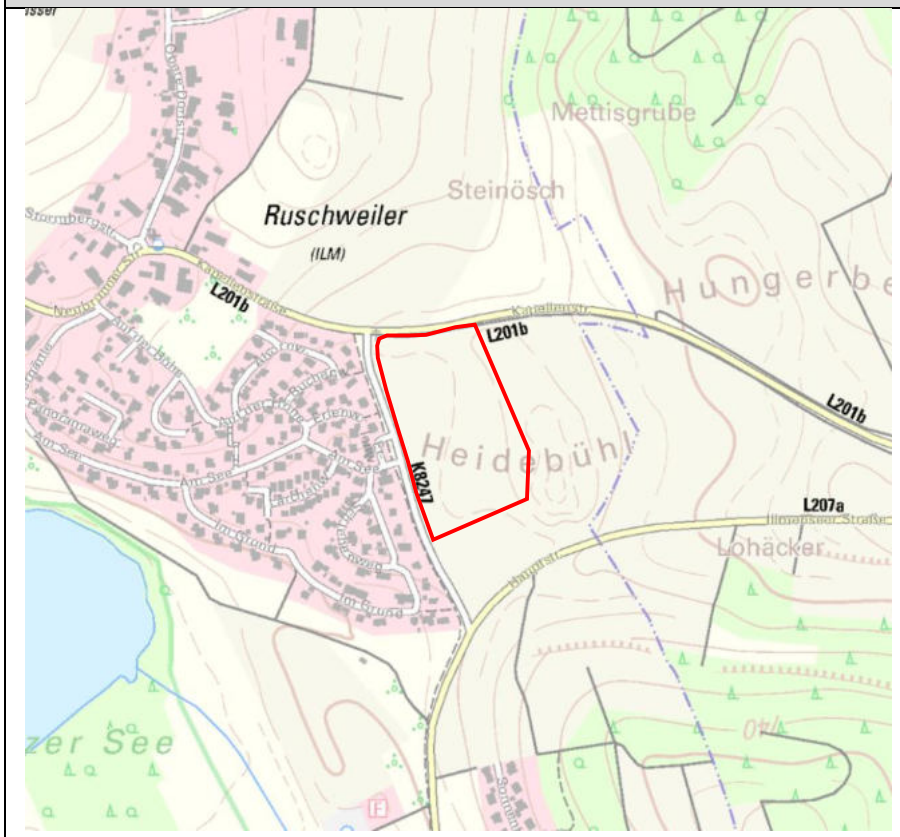


Topographische Karte (TK25), o.M.

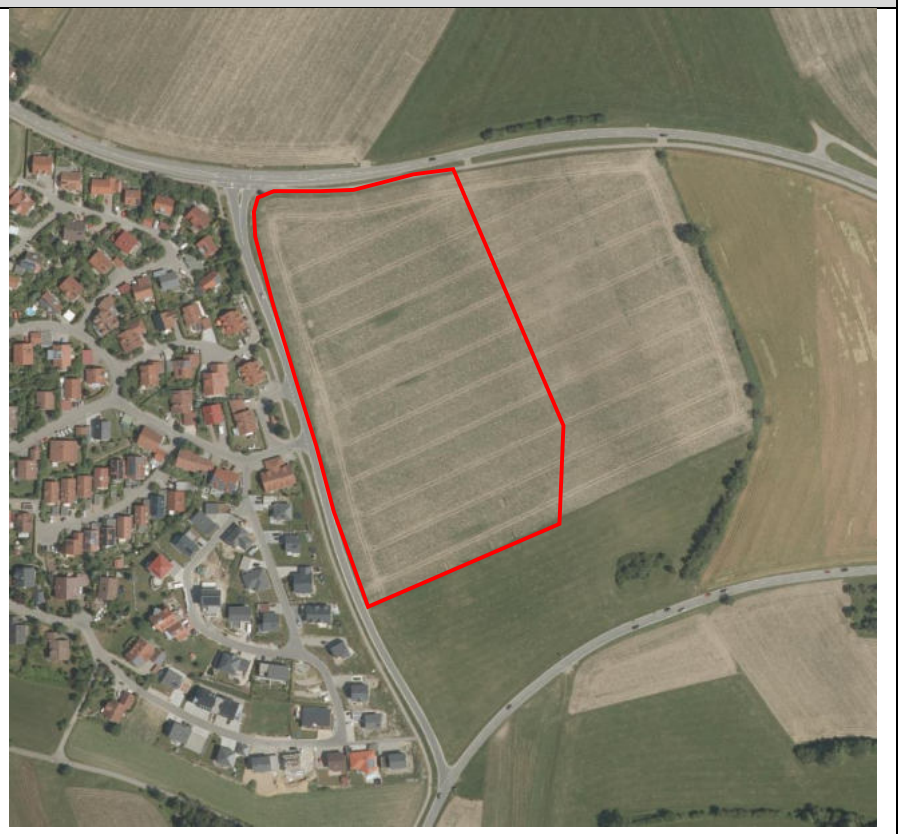
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Ruschweiler	„Neubrunner Straße“	Wohnbaufläche Planung	ca. 3,8 ha

1 - Allgemeiner Teil



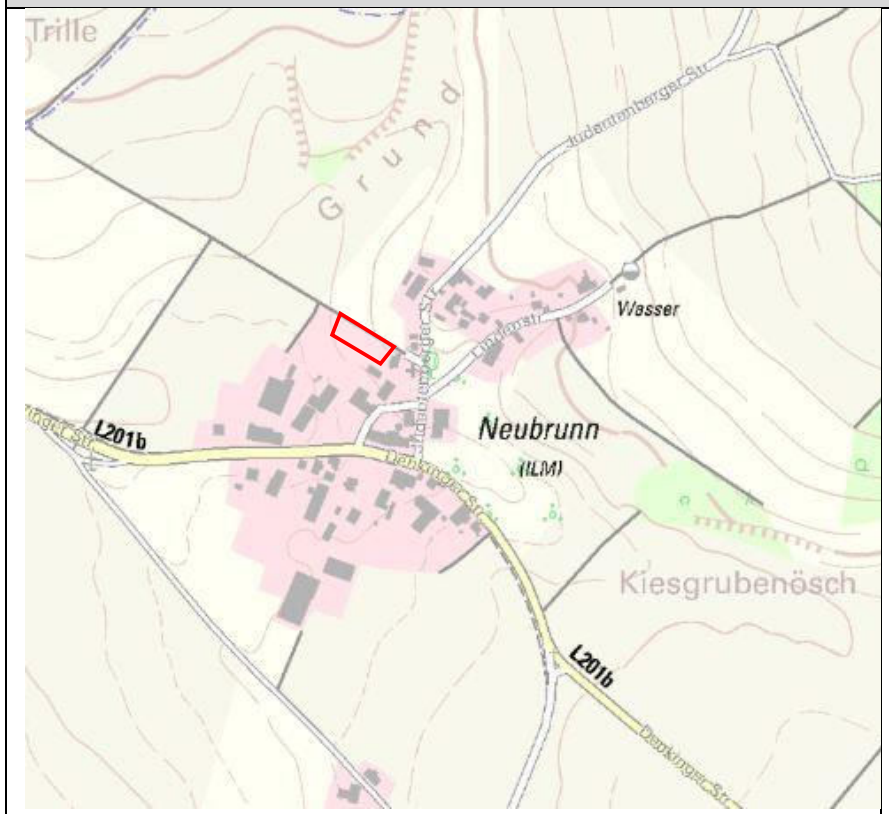
Topographische Karte (TK25), o.M.



Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Illmensee/Neubrunn	„Judentenberger Str. I“	Wohnbaufläche Planung	ca. 0,1 ha

1 - Allgemeiner Teil

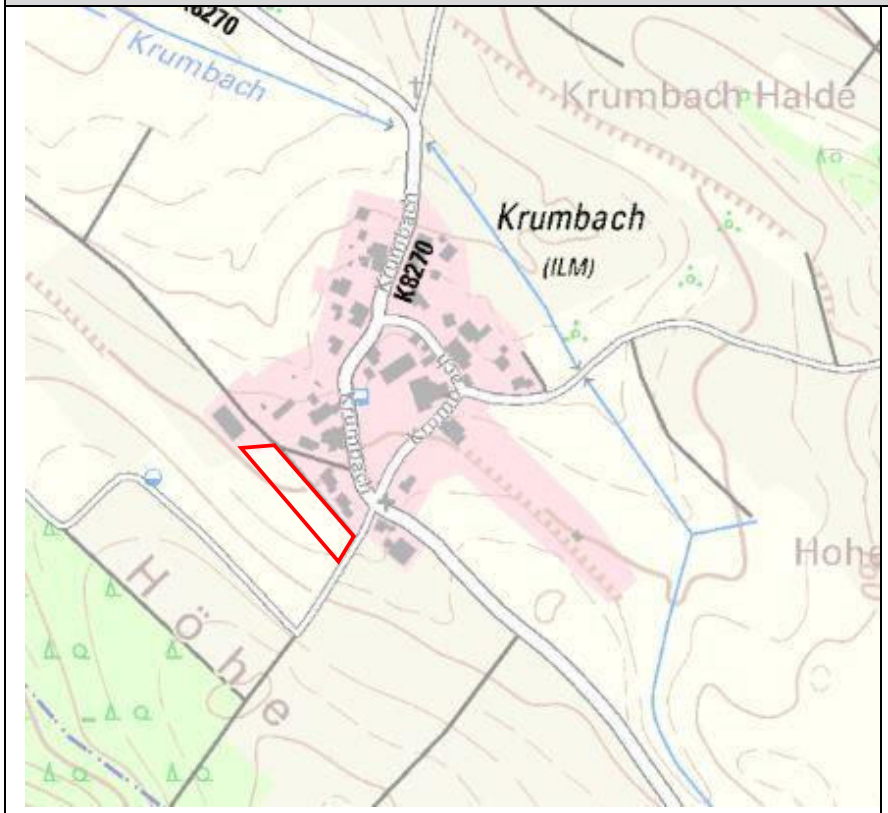


Topographische Karte (TK25), o.M.

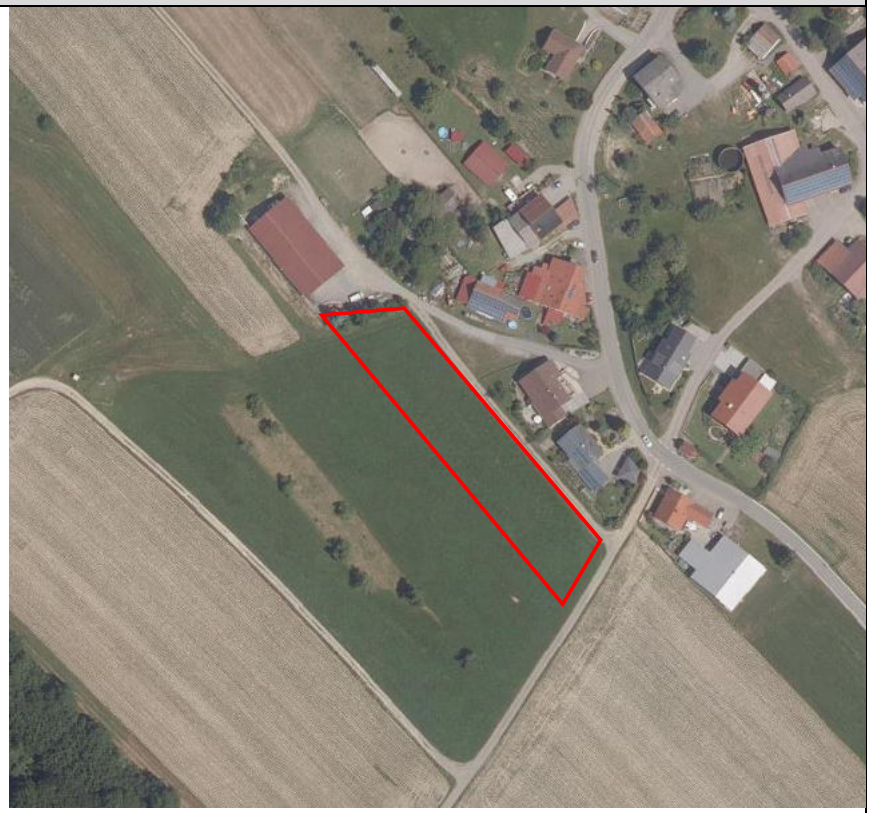
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Illmensee/Krumbach	„Krumbach I“	Wohnbaufläche Planung	ca. 0,4 ha

1 - Allgemeiner Teil



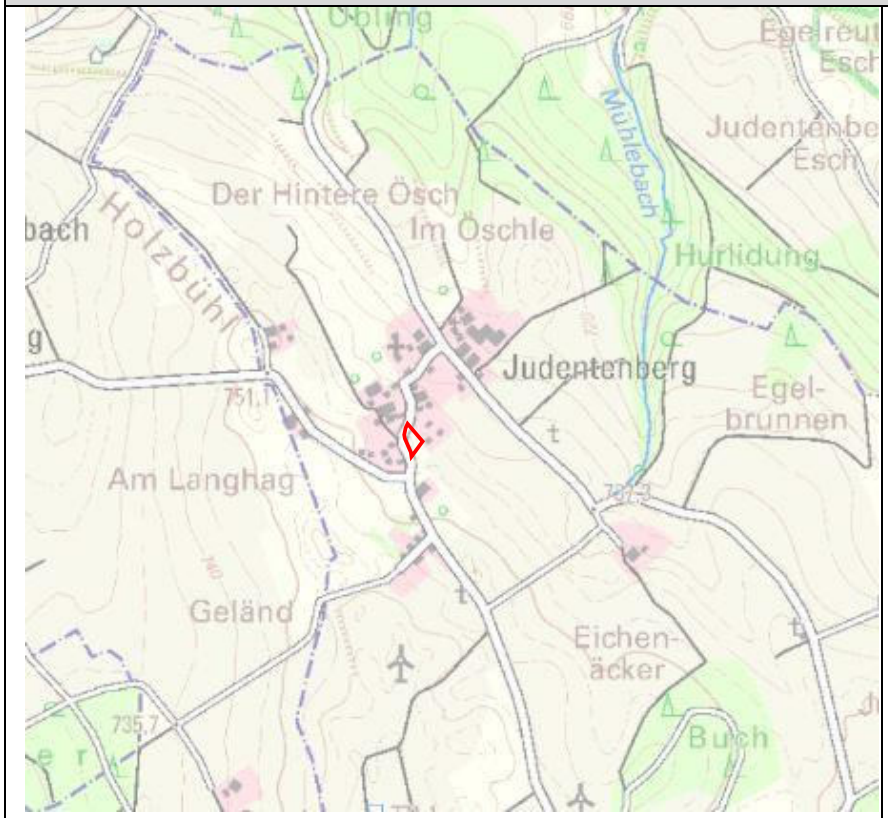
Topographische Karte (TK25), o.M.



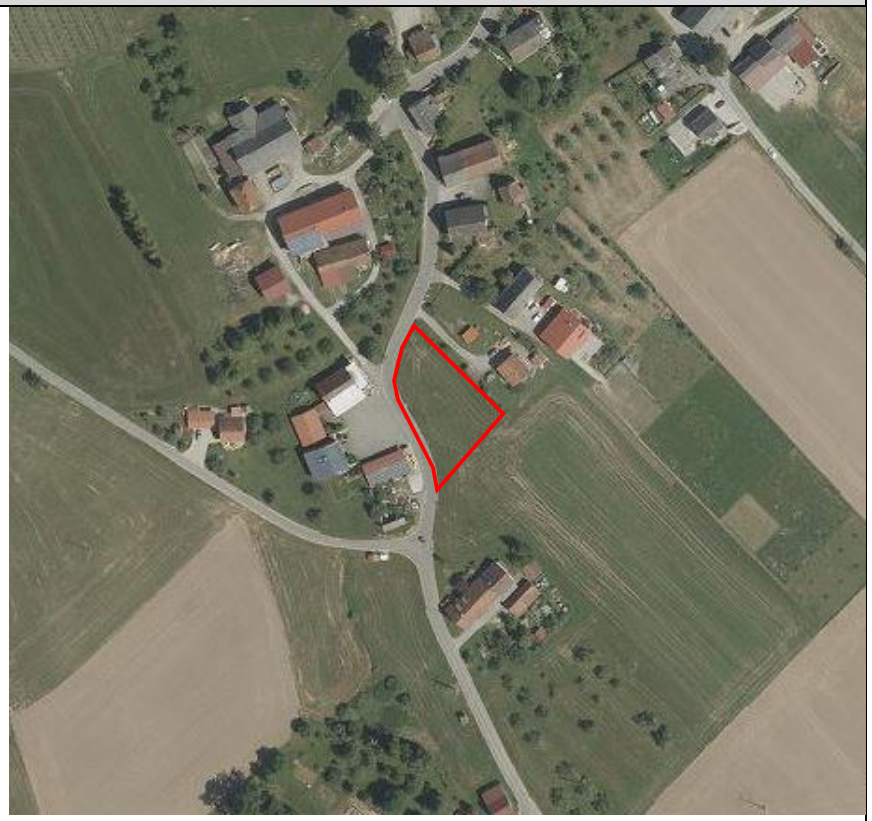
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Illmensee/Judentenberg I	„Judentenberg I“	Wohnbaufläche Planung	ca. 0,2 ha

1 - Allgemeiner Teil



Topographische Karte (TK25), o.M.

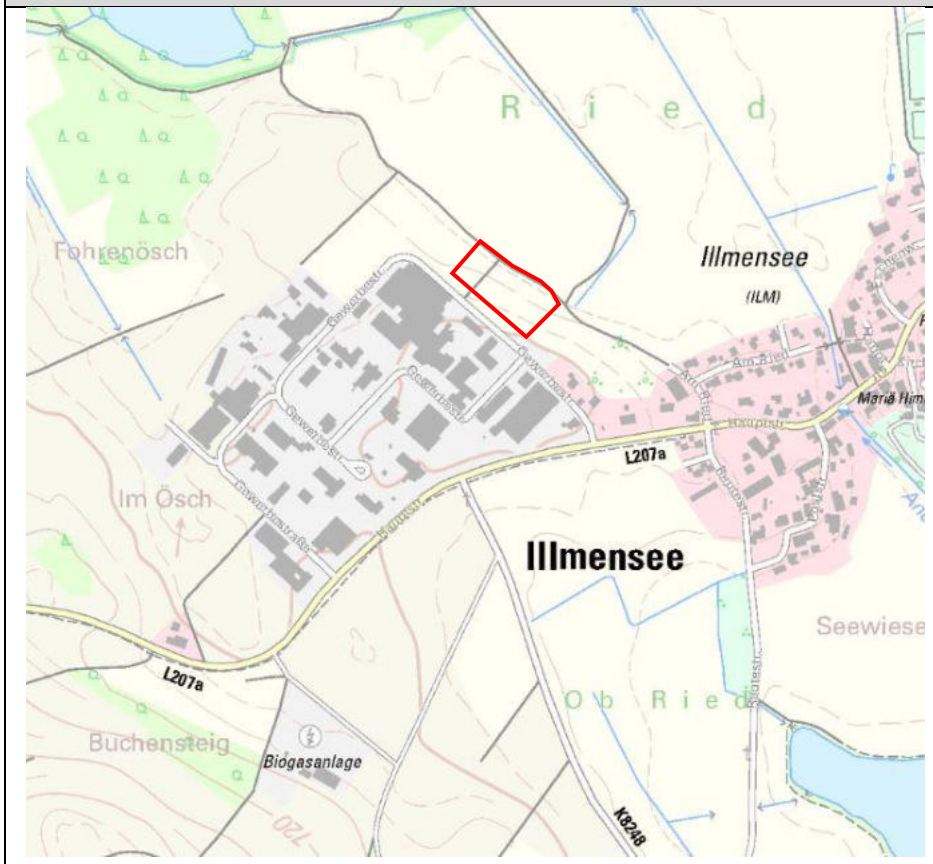


Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde Illmensee
Flächenausweisung Gewerbe

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Illmensee	„Im Ösch II a“	Gewerbefläche Planung	ca. 1,3 ha

1 - Allgemeiner Teil

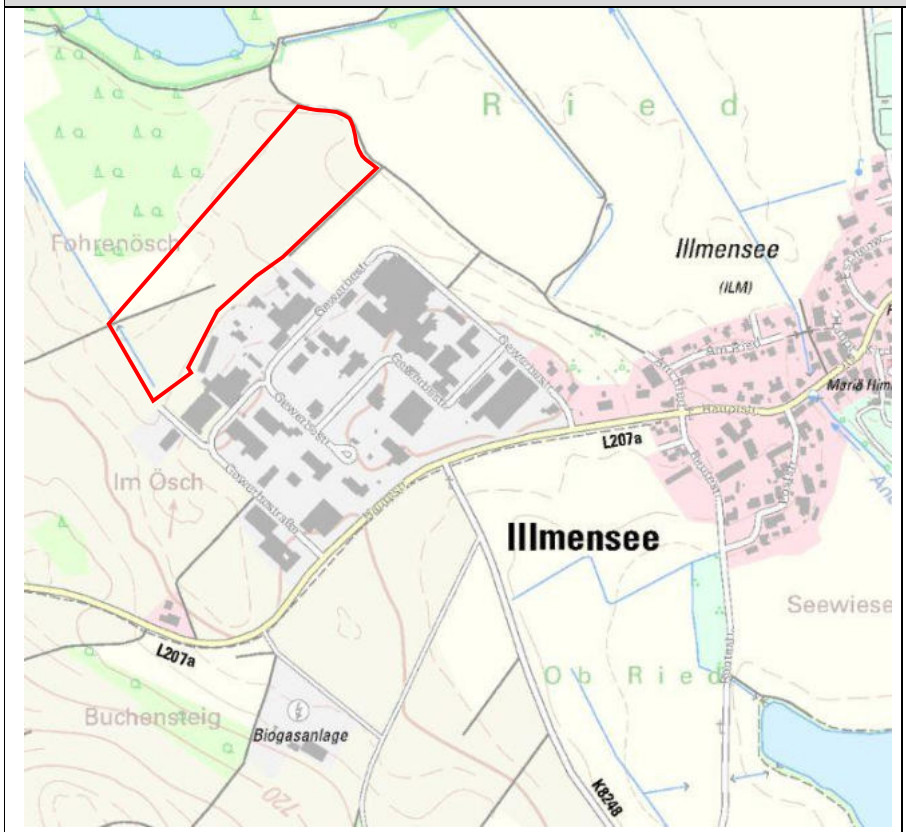


Topographische Karte (TK25), o.M.

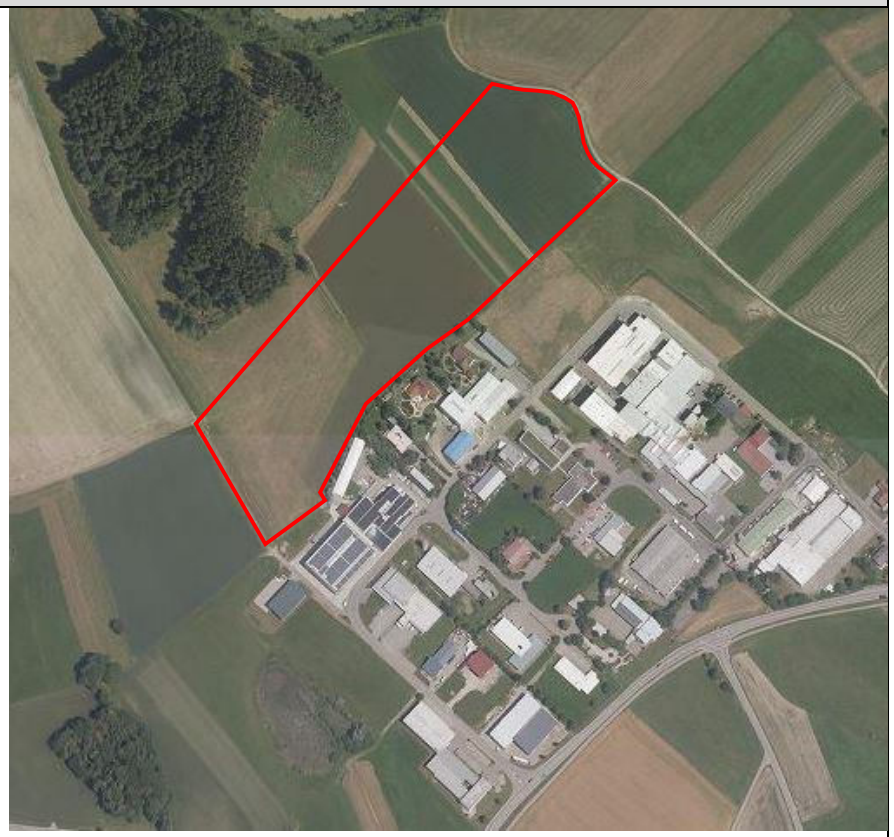
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Illmensee	„Fohrenösch“	Gewerbefläche Planung	ca. 6,0 ha

1 - Allgemeiner Teil



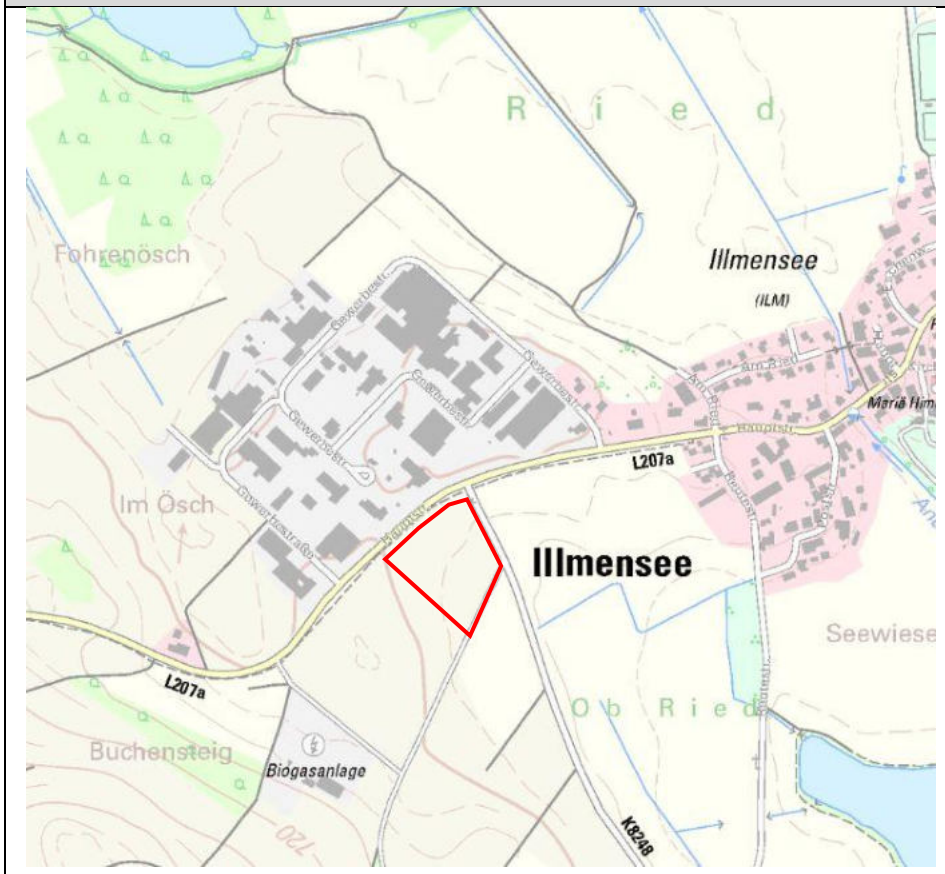
Topographische Karte (TK25), o.M.



Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Illmensee	„Im Ösch IV“	Gewerbefläche Planung	ca. 1,6 ha

1 - Allgemeiner Teil



Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

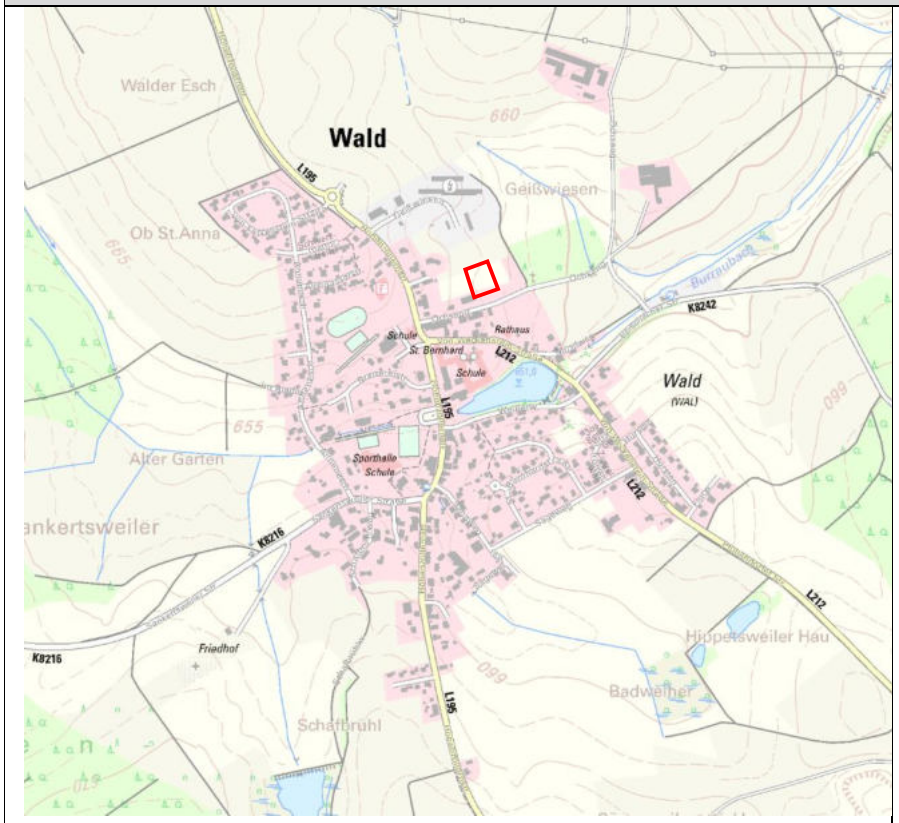
Siedlung	Bezeichnung	Nutzung	Fläche (ha)*	Planungsflächen im rechtsverbindlichen FNP 2004	
Wohnbaufläche				**Nutzung**	**Fläche**
Illmensee	Hauptstraße / Reuteweg I	W	1,8	gewerbliche Baufläche Planung	1,2
				gemischte Baufläche Planung	0,7
				Wohnbaufläche Planung	1,2
Illmensee	Sonnenhalde	W	2,9	Wohnbaufläche Planung	1,7
Ruschweiler	Kapellenstraße	W	3,8	-	
Neubrunn	Judentberger Straße I	W	0,1	-	
Krumbach	Krumbach I	W	0,4	-	
Judentenberg	Judentenberg I	W	0,2	-	

gewerbliche Baufläche					
Illmensee	Fohrenösch	G	6,0	-	
Illmensee	Im Ösch IIa	G	1,3	gewerbliche Baufläche Planung	1,3
Illmensee	Im Ösch IV	G	1,6	gewerbliche Baufläche Planung	2,7
			Fläche gesamt (ha)*	**Bedarf 2040 (ha)**	**Baulücken (Aktivierung 20% über 20 Jahre) (ha)**
Summe Wohnbaufläche			**9,2**	**8,2**	**0,6**
Summe gewerbliche Baufläche			**8,9**	**12,4**	**0,7**
Summe gesamt			**18,1**	**20,6**	**1,3**

Gemeinde Wald
Flächenausweisung Wohnen

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Wald	„Unter der Straße“	Wohnbaufläche Planung	ca. 0,5 ha

1 - Allgemeiner Teil

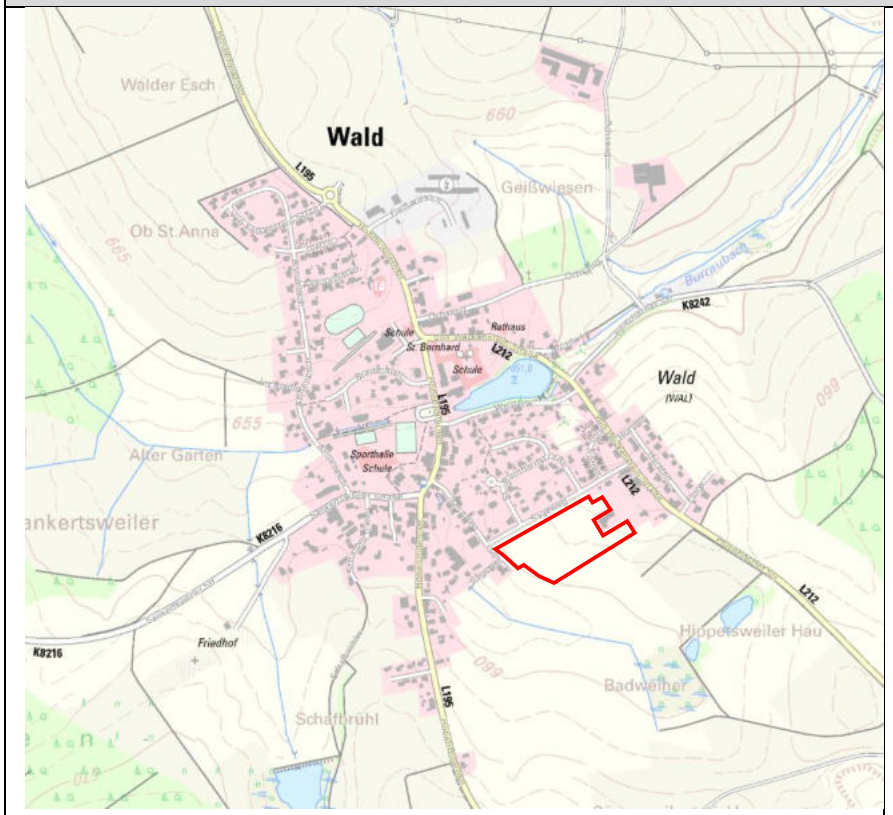


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Wald	„Sägeweg Süd“	Wohnbaufläche Planung	ca. 2,8 ha

1 - Allgemeiner Teil

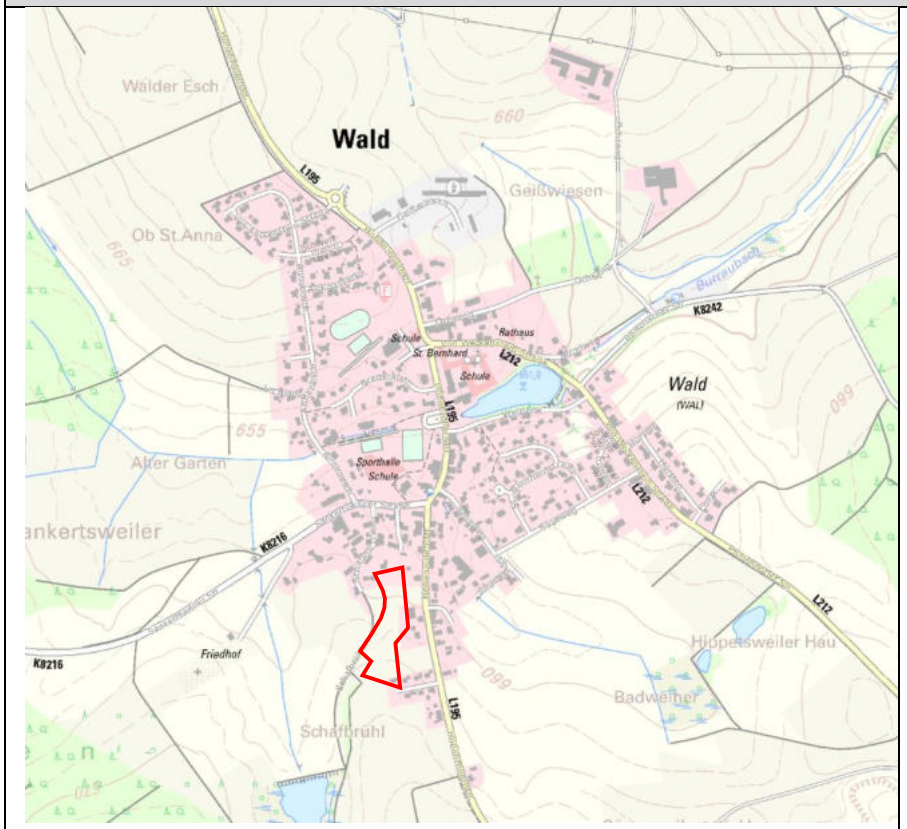


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Wald	„Schafbrühl Süd“	Wohnbaufläche Planung	ca. 1,4 ha

1 - Allgemeiner Teil

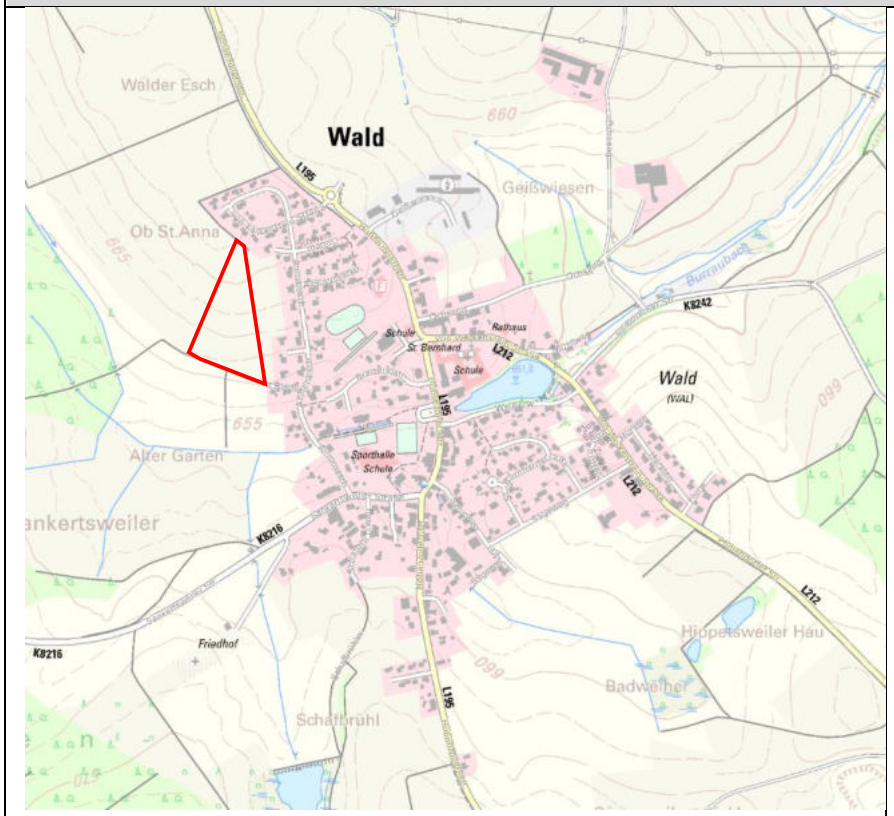


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Wald	„Ob St. Anna“	Wohnbaufläche Planung	ca. 2,6 ha

1 - Allgemeiner Teil

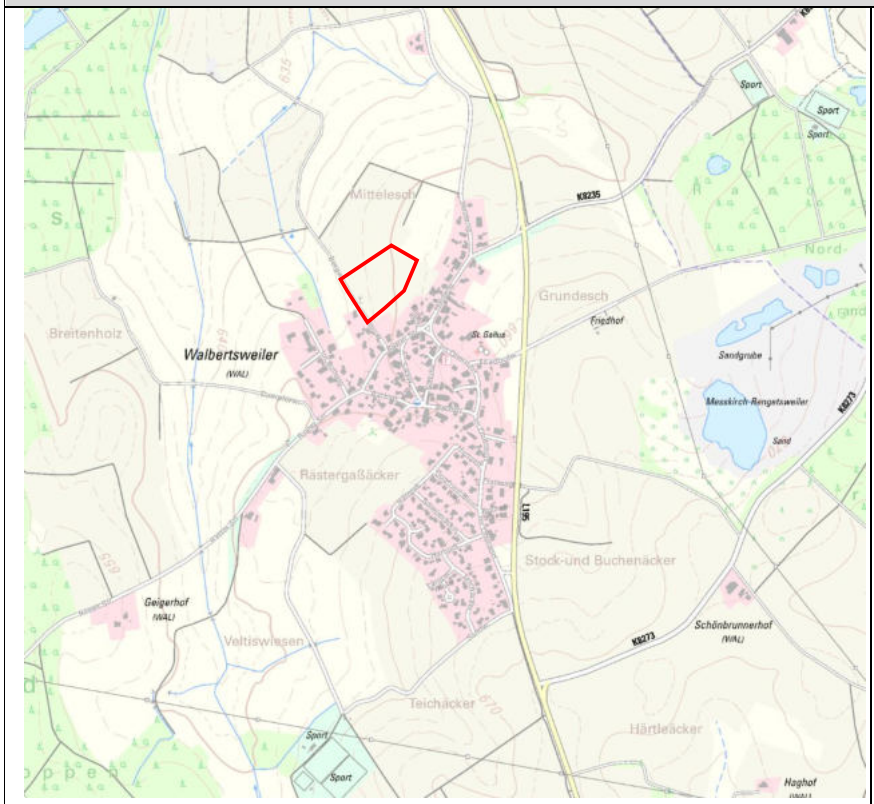


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Wald / Walbertsweiler	„Mittelesch“	Wohnbaufläche Planung	ca. 2,8 ha

1 - Allgemeiner Teil

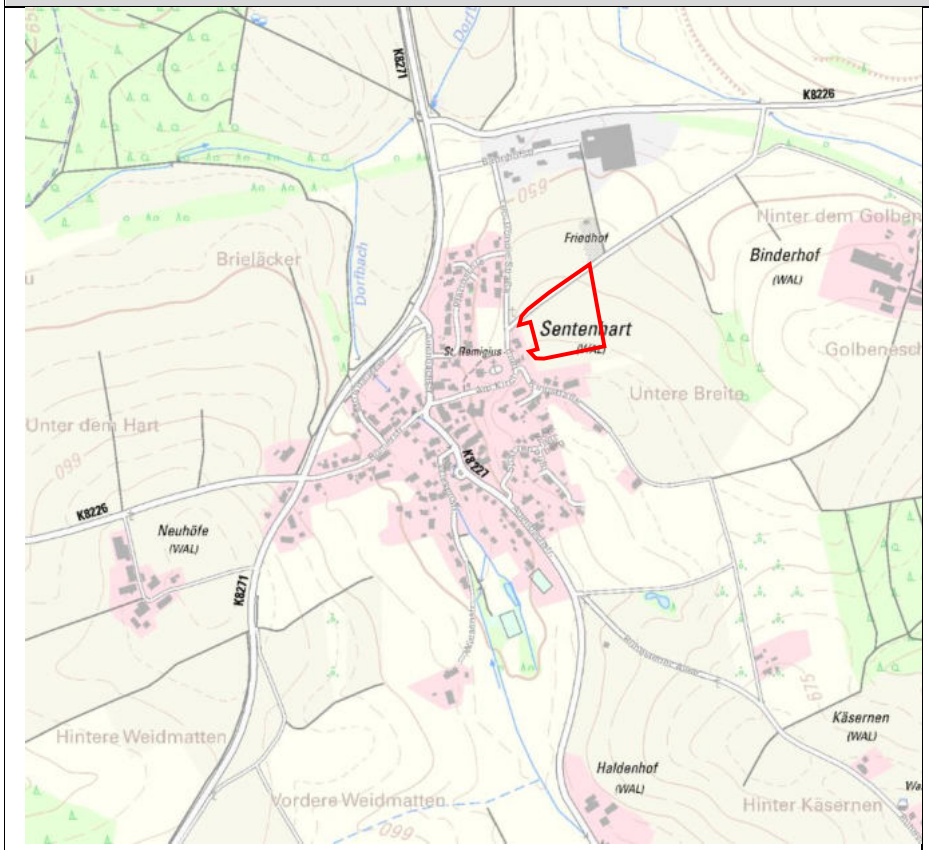


Topographische Karte (TK25), o.M.

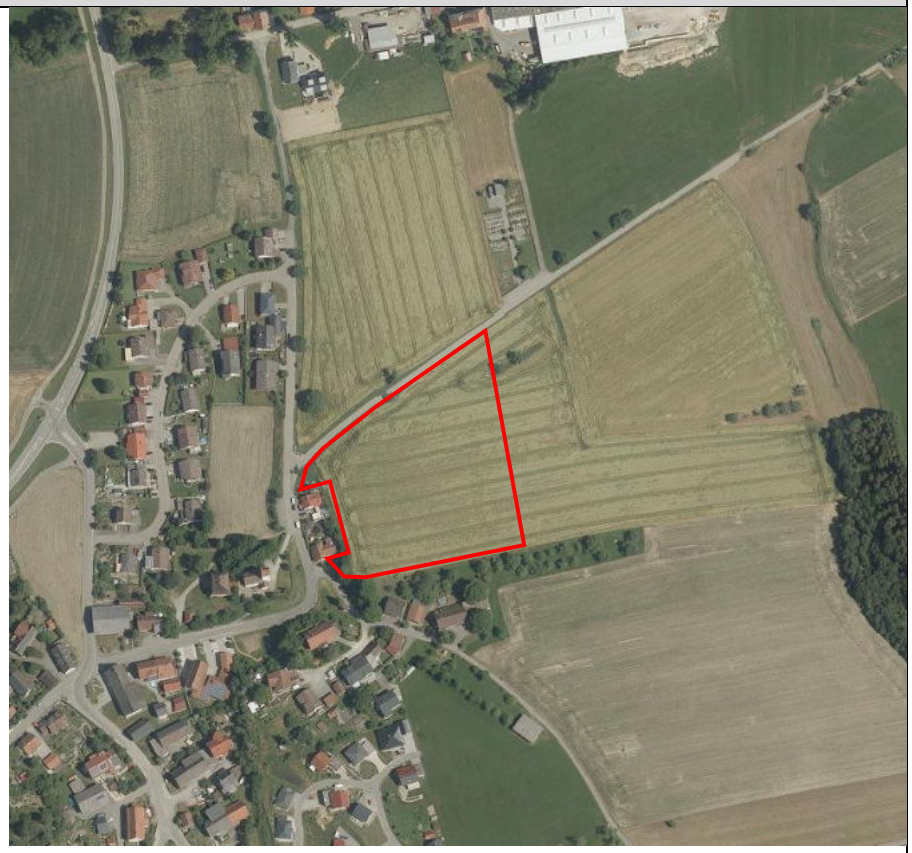
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Wald / Sentenhart	„Untere Bereite“	Wohnbaufläche Planung	ca. 1,7 ha

1 - Allgemeiner Teil



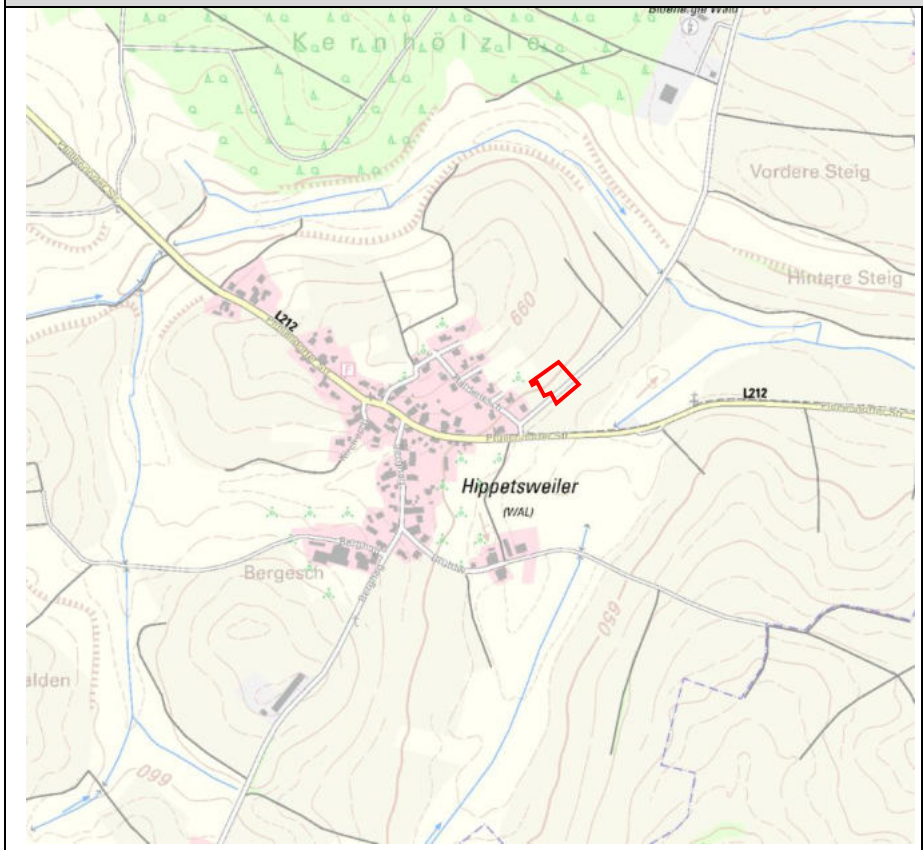
Topographische Karte (TK25), o.M.



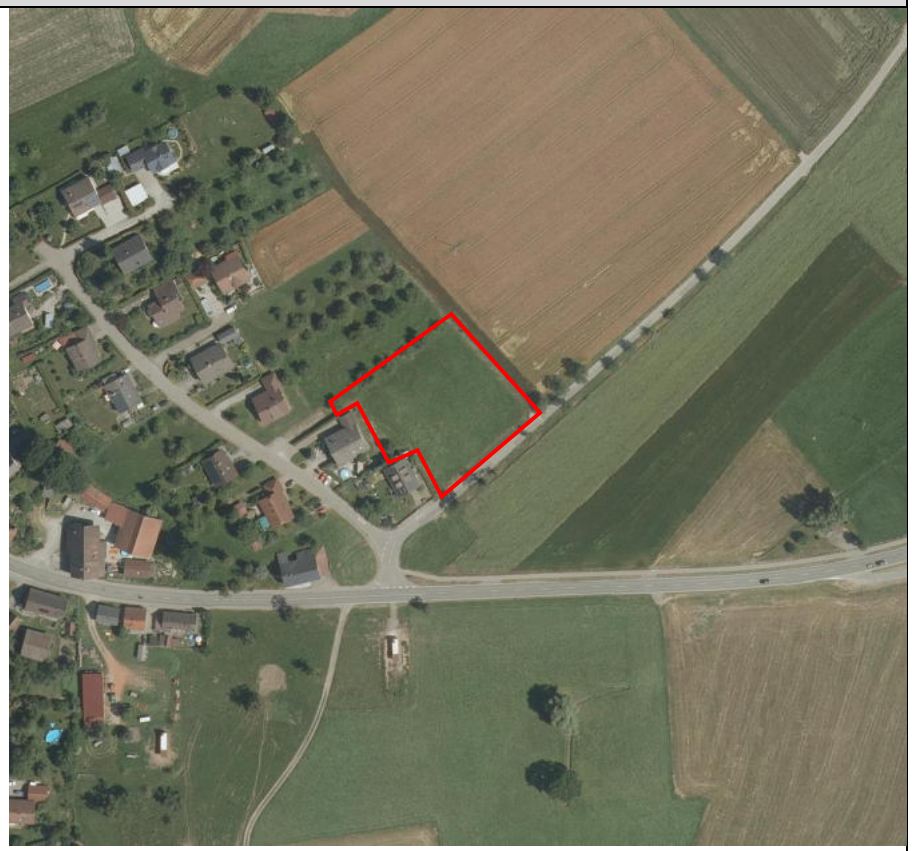
Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Wald / Hippertsweiler	„Haldenesch II“	Wohnbaufläche Planung	ca. 0,4 ha

1 - Allgemeiner Teil



Topographische Karte (TK25), o.M.

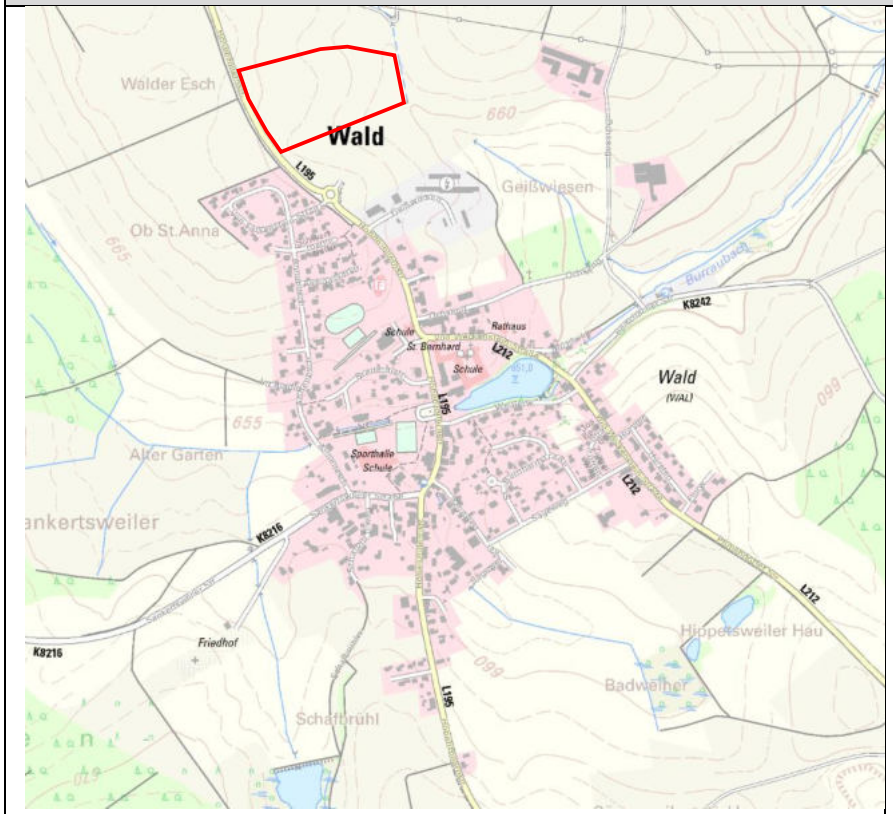


Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Gemeinde Wald
Flächenausweisung Gewerbe

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Wald	„Erweiterung Untere Straße“	Gewerbefläche Planung	ca. 5,4 ha

1 - Allgemeiner Teil

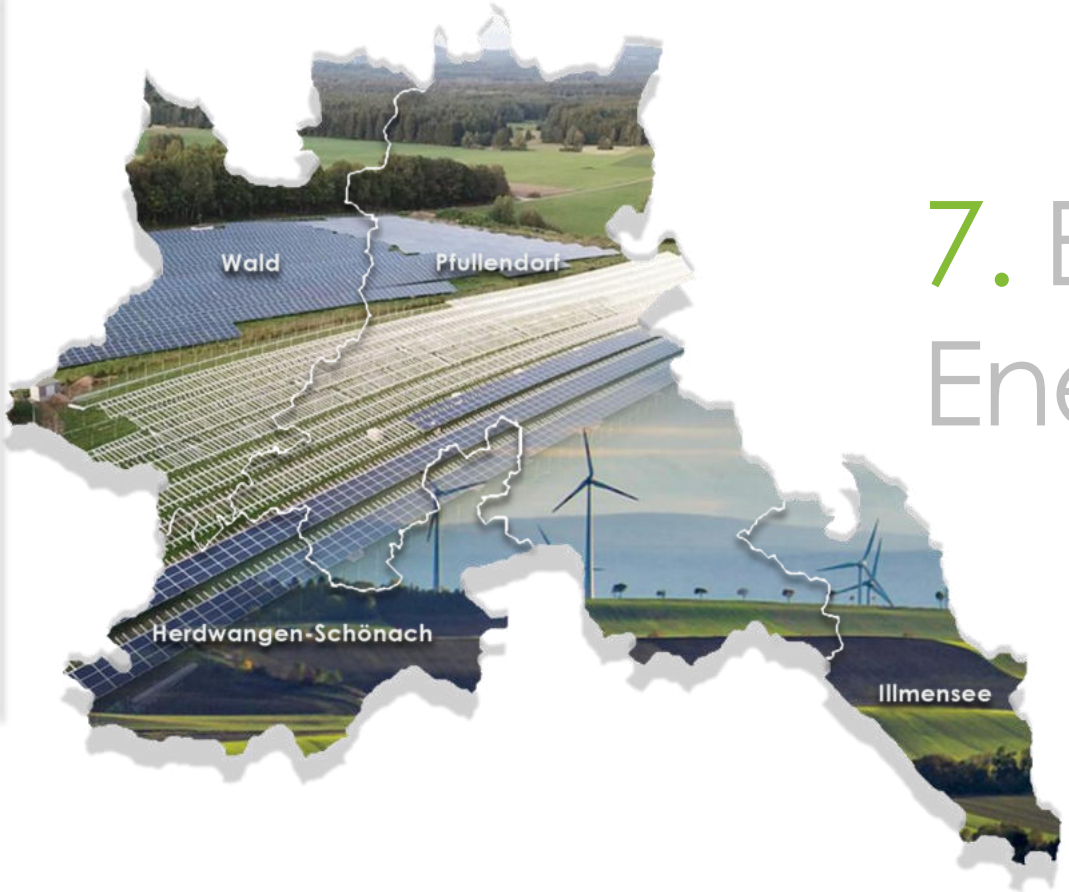


Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung, o. M.

Siedlung	Bezeichnung	Nutzung	Fläche (ha)*	Planungsflächen im rechtsverbindlichen FNP 2004	
Wohnbaufläche				**Nutzung**	**Fläche**
Wald	Ob St. Anna	W	2,6	-	
Wald	Sägeweg Süd	W	2,8	Wohnbaufläche Planung	2,8
Wald	Schafbrühl	W	1,4	-	
Wald	Unter der Straße	W	0,5	gemischte Baufläche Planung	1,6
Walbertsweiler	Mittelesch	W	2,8	Wohnbaufläche Planung	1,8
Hippetsweiler	Haldenesch II	W	0,4	Wohnbaufläche Planung	1,0

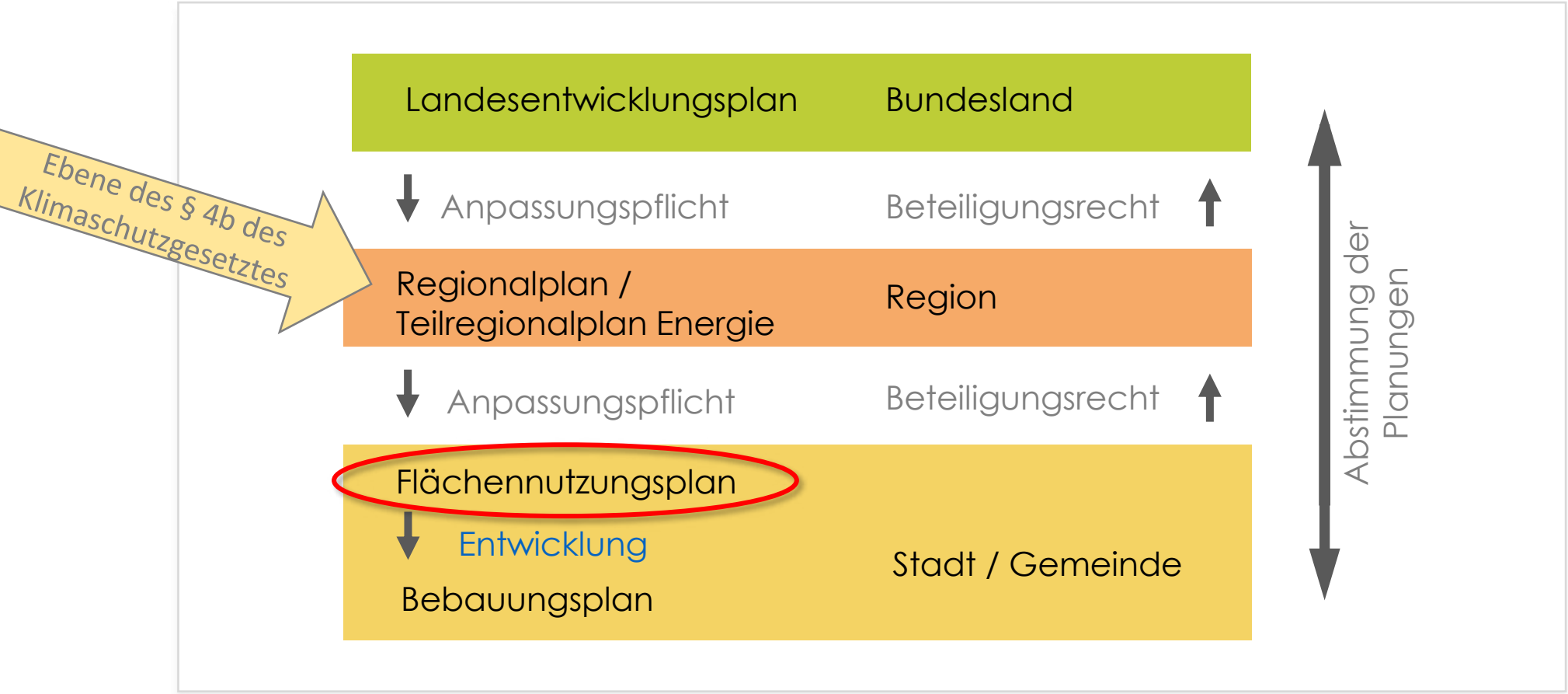
gewerbliche Baufläche					
Wald	Erweiterung Unter der Straße	G	5,4	-	
			Fläche gesamt (ha)*	**Bedarf 2040 (ha)**	**Baulücken (Aktivierung 20% über 20 Jahre) (ha)**
Summe Wohnbaufläche			**12,2**	**12,4**	**2,0**
Summe gewerbliche Baufläche			**5,4**	**4,6**	**1,5**
Summe gesamt			**17,6**	**17,0**	**3,5**

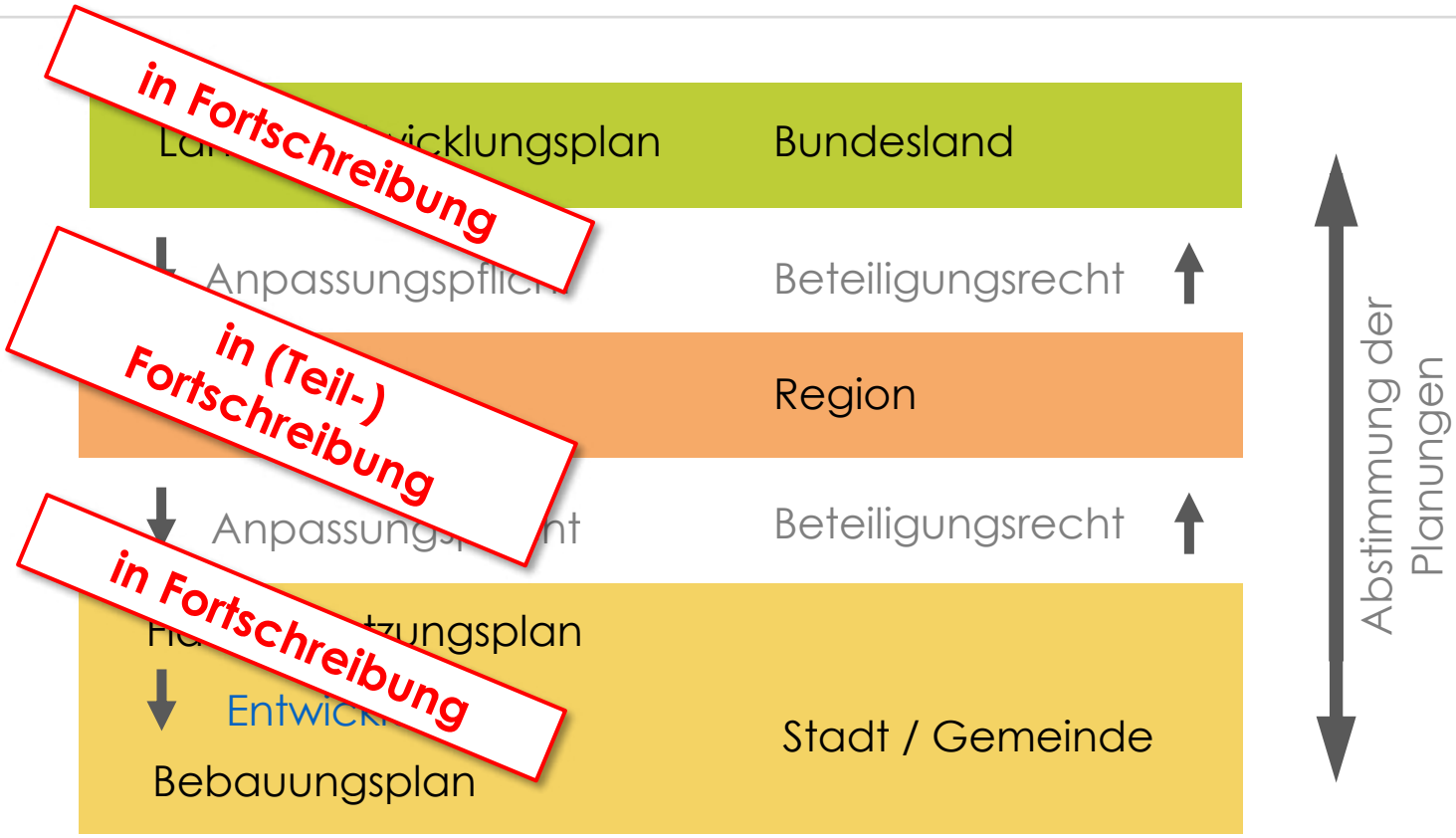


7. Erneuerbare Energien im FNP

§ 4b
Landesflächenziel; Grundsatz der Raumordnung

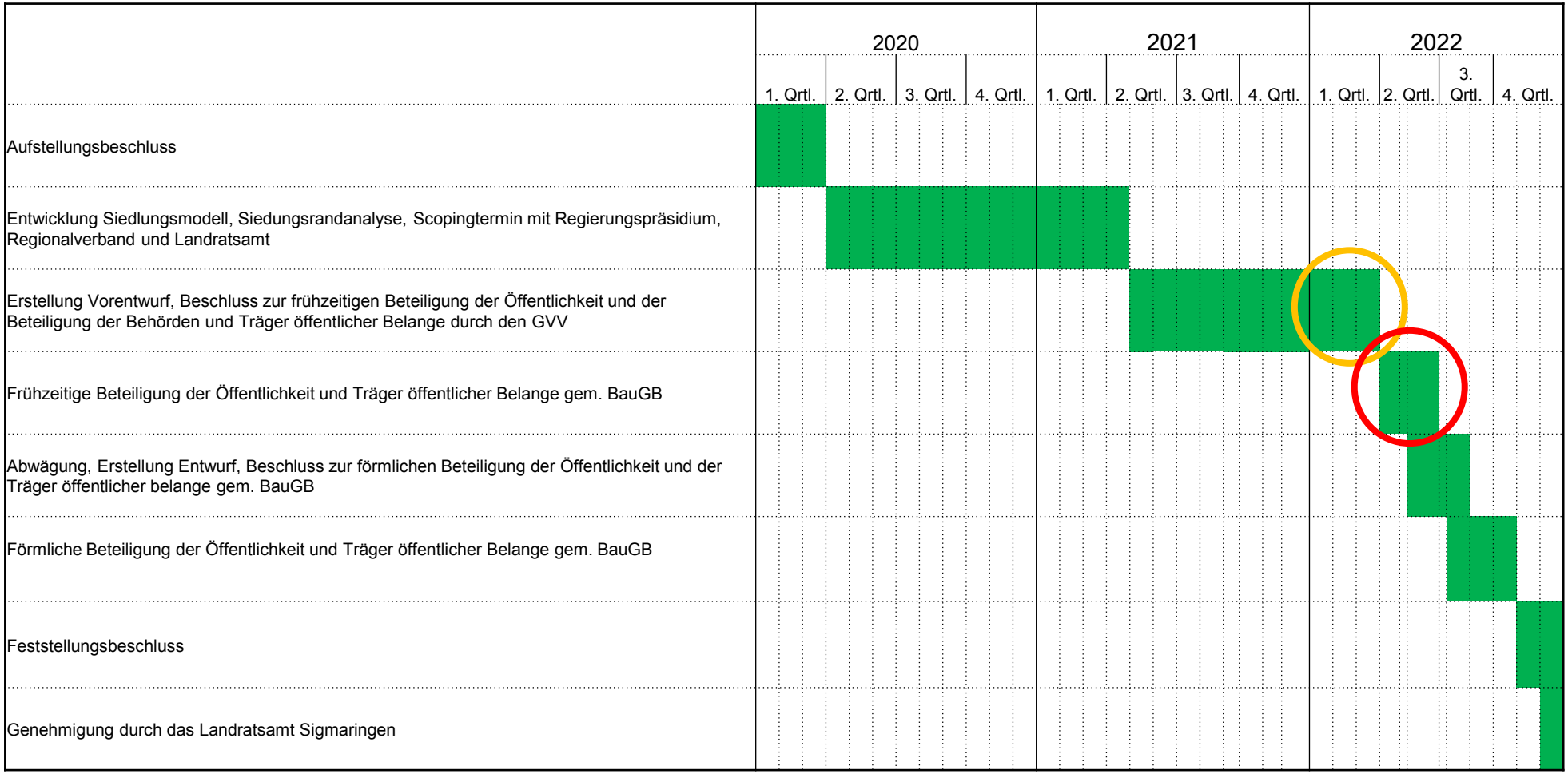
Um die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien zu schaffen, sollen in den Regionalplänen Gebiete in einer Größenordnung von mindestens 2 Prozent der jeweiligen Regionsfläche für die Nutzung von Windenergie und Photovoltaik auf Freiflächen zur Erreichung des Klimaschutzziels für das Jahr 2040 nach § 4 Satz 1 rechtzeitig festgelegt werden. Das für die jeweiligen Flächen geltende Fachrecht bleibt unberührt.


Ebene des § 4b des Klimaschutzgesetztes
Landesentwicklungsplan
Bundesland
Anpassungspflicht
Beteiligungsrecht
Regionalplan / Teilregionalplan Energie
Region
Anpassungspflicht
Beteiligungsrecht
Flächennutzungsplan
Entwicklung
Bebauungsplan
Stadt / Gemeinde
Abstimmung der Planungen


in Fortschreibung
Bundesland
Beteiligungsrecht
in (Teil-) Fortschreibung
Region
Beteiligungsrecht
in Fortschreibung
Stadt / Gemeinde
Bebauungsplan
Abstimmung der Planungen

7. Weiteres Vorgehen

Zeitschiene (Stand 07.02.2022)



Vielen Dank
für ihre Aufmerksamkeit !

Alle nicht betitelten Abbildungen sind Eigentum der Planstatt Senner, Überlingen.