
| | | | |
|--|----------|----------------------|--------------|
| Sitzungsvorlage zur öffentlichen Sitzung | | Drucksache Nr | DSPA 43/17-Ö |
| des Planungsausschusses am | 24.10.17 | Aktenzeichen | 21.500 |

Zu Tagesordnungspunkt: 5)

Gesamtfortschreibung Regionalplan 2000

Teilkapitel Siedlungsentwicklung

Kapitel „Gemeinden mit Eigenentwicklung Wohnen“

- *vorberatend*

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Planungsausschuss nimmt das Vorgehen zur Festlegung der Siedlungsbereiche und der Gemeinden mit Eigenentwicklung zustimmend zur Kenntnis (Anlage 2). Der Planungsausschuss beauftragt die Verbandsverwaltung auf dieser Basis die konkrete räumliche Ausformung in Abstimmung mit der künftigen Siedlungsentwicklung der Kommunen vorzunehmen und die Festlegung von Zielen weiter auszuarbeiten.

Der Planungsausschuss empfiehlt der Verbandsversammlung den Entwurf des Plankapitels „Gemeinde mit Eigenentwicklung Wohnen“ mit Begründung (Anlage 4) zu beschließen.

Erläuterung zum Tagesordnungspunkt:

Das Teilkapitel Siedlungsentwicklung ist eines der wesentlichen Kapitel zur Siedlungsstruktur im bisherigen als auch im künftigen Regionalplan.

Laut Plansatz 3.1.2 des Landesentwicklungsplans 2002 ist die Siedlungstätigkeit vorrangig auf im Regionalplan festgelegte Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. Zudem sollen in Gemeinden, in denen aus besonderen Gründen, insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, in den Regionalplänen ausgewiesen werden.

Im künftigen Regionalplan ist vorgesehen, dass beim Thema Siedlungsbereiche sowie Eigenentwicklung differenziert wird zwischen den Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“. Weitere Details sind der Anlage 2 zu entnehmen, in der auch das grundsätzliche Konzept zur Erarbeitung des Kapitels Siedlungsentwicklung dargelegt wird.

In Anlage 1 sind zudem die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen zum Thema Siedlungsentwicklung im Regionalplan dargestellt.

Ein erster Entwurf des Plankapitels „Gemeinden mit Eigenentwicklung Wohnen“ ist der Anlage 4 zu entnehmen und soll in der Sitzung vorberaten werden. Erläuterungen hierzu sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Gesamtfortschreibung des Regionalplans Hochrhein-Bodensee, Teilkapitel Siedlungsentwicklung

Wesentliche Vorgaben des Landesplanungsgesetzes (LplG) sowie des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP)

Die Vorgaben zu den Festlegungen im Regionalplan zum Thema Siedlungsentwicklung sind insbesondere § 11 Abs. 3 LplG sowie den Plansätzen 3.1.1 bis 3.1.10 des LEP zu entnehmen.

▪ Auszug aus § 11 Abs. 3 LplG

Soweit es für die Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur der Region erforderlich ist (Regionalbedeutsamkeit), enthält der Regionalplan Festlegungen zur anzustrebenden Siedlungsstruktur, zur anzustrebenden Freiraumstruktur und zu den zu sichernden Standorten und Trassen für die Infrastruktur der Region. Dazu sind im Regionalplan festzulegen: [...]

3. Gemeinden oder Gemeindeteile, in denen eine verstärkte Siedlungstätigkeit stattfinden soll (Siedlungsbereiche),
4. Gemeinden, in denen aus besonderen Gründen, vor allem aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll,
5. Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe,
6. Schwerpunkte des Wohnungsbaus, [...]

▪ Auszug aus dem Plankapitel 3.1 des LEP

Planziel 3.1.2

Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

Planziel 3.1.3

Gemeinden und Gemeindeteile, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, sind in den Regionalplänen als Siedlungsbereiche auszuweisen, soweit dies für die Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur erforderlich ist.

Planziel 3.1.4

Regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus und regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen werden in der Region Stuttgart gebietsscharf ausgewiesen. In den anderen Regionen können regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen und in begründeten Fällen auch regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus gebietsscharf ausgewiesen werden.

Planziel 3.1.5

Gemeinden, in denen aus besonderen Gründen, insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, werden in den Regionalplänen ausgewiesen. Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf sowie für die Aufnahme von Spätaussiedlern.

Neben diesen Vorgaben ist auch die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Aufstellung von Regionalplänen und die Verwendung von Planzeichen (VwV Regionalpläne) vom 1. Juni 2017 zu beachten, die in Anlage 1 eine Mustergliederung des Regionalplans vorgibt (Bezeichnung der Plankapitel):

- Auszug aus der Mustergliederung der VwV Regionalpläne (Kapitel Siedlungsentwicklung)

2.4 Siedlungsentwicklung

- 2.4.1 Gemeinden oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche)
- 2.4.2 Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung
- 2.4.3 Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe
- 2.4.4 Schwerpunkte des Wohnungsbaus .

- Auszug aus den Planzeichen der VwV Regionalpläne (Kapitel Siedlungsentwicklung)

Planzeichen für die Raumnutzungskarte

Raumnutzungskarte

Maßstab 1:50.000

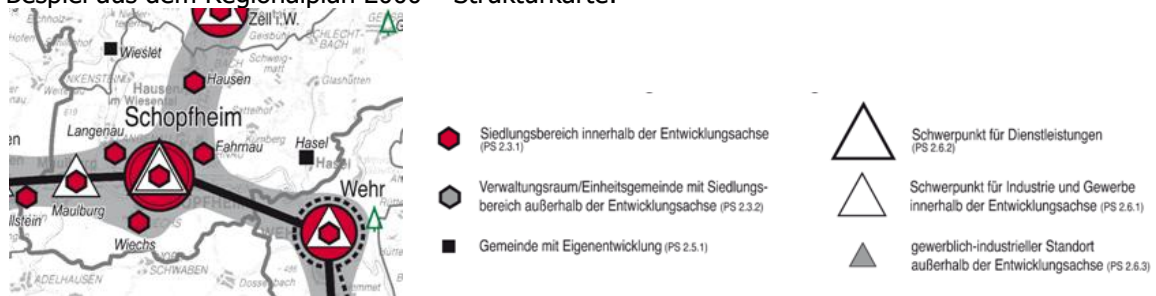
Regionale Siedlungsstruktur

| | |
|---|--|
|  | Siedlungsbereich, Gemeinde oder Gemeindeteil (VRG) (PS x.y) |
|  | Siedlungsbereich, gebietsscharf (VRG) (PS x.y) |
|  | Siedlungsbereich, Gemeindeteil (VBG) (PS x.y) |
|  | Siedlungsbereich, gebietsscharf (VBG) (PS x.y) |
|  | Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung (PS x.y) (Z) |
|  | Schwerpunkt für Industrie (I), Gewerbe (VRG) und Dienstleistungseinrichtungen (D) (VRG) (PS x.y) |
|  | Schwerpunkt für Industrie (I), Gewerbe (VBG) und Dienstleistungseinrichtungen (D) (VBG) (PS x.y) |
|  | Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe (VRG) (PS x.y) |
|  | Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe (VBG) (PS x.y) |
|  | Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG) (PS x.y) |
|  | Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VBG) (PS x.y) |
|  | Sonderfläche Bund (N) |
|  | |

- Unterschied zwischen bereichsscharfen und gebietsscharfen Festlegungen

Zu unterscheiden ist zwischen **bereichsscharfen** und **gebietsscharfen** Festlegungen. Bereichsscharfe Festlegungen stellen i.d.R. eine gemeinde- bzw. gemeindeteilbezogene Festlegung dar und werden in der kartografischen Umsetzung als Symbol dargestellt (z.B. im Regionalplan 2000: Siedlungsbereiche innerhalb der Entwicklungsachse; Gemeinde mit Eigenentwicklung).

Beispiel aus dem Regionalplan 2000 – Strukturkarte:



Gebietsscharfe Festlegungen haben eine flächenhafte Verortung im Raum, d.h. sie werden in der Raumnutzungskarte flächig dargestellt (z.B. im Regionalplan 2000: regionale Grünzüge und Grünzäsuren). Die Festlegungen des Regionalplans sind grundsätzlich nicht parzellenscharf, sodass der kommunalen Bauleitplanung ein Ausformungsspielraum verbleibt.

Beispiel aus dem Regionalplan 2000 – Raumnutzungskarte:



Gesamtfortschreibung des Regionalplans Hochrhein-Bodensee, Teilkapitel Siedlungsentwicklung

Geplantes Vorgehen – Differenzierung von Gewerbe und Wohnen

1. Sachverhalt

Laut Plansatz 3.1.2 des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) ist die Siedlungstätigkeit vorrangig auf im Regionalplan festgelegte Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

Im bisherigen Regionalplan 2000 wurden Siedlungsbereiche (ohne Differenzierung von Wohnen und Gewerbe) sowie Gemeinden mit Eigenentwicklung, Schwerpunkte für Dienstleistungen, Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse und gewerblich-industrielle Standorte außerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen.

Diese Gliederung soll im neuen Regionalplan geändert werden (u.a. aufgrund der Vorgaben der VwV Regionalpläne, die vorgibt, dass Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe nun gebietsscharf festgelegt werden – vgl. auch Anlage 1).

Die Verwaltung schlägt vor, dass im neuen Regionalplan Siedlungsbereiche festgelegt werden, wobei zwischen Siedlungsbereichen für Wohnen und Gewerbe unterschieden werden soll (Anmerkung: der Regionalverband Südlicher Oberrhein hat in seiner seit dem 22.09.2017 verbindlichen Gesamtfortschreibung diese Differenzierung vorgenommen; der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg diskutiert in seiner Gesamtfortschreibung aktuell auch dieses Vorgehen).

Neben den Siedlungsbereichen sollen gemäß Plansatz 3.1.5 des LEP auch Gemeinden mit Eigenentwicklung (auch hier mit der Differenzierung Wohnen und Gewerbe) festgelegt werden.

Angesichts der unterschiedlichen Eignung und Bedarfe ist es sinnvoll, die Gemeinden mit Eigenentwicklung wie auch die Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktionen Wohnen und Gewerbe getrennt festzulegen. Mit dieser funktional getrennten Festlegung kann den individuellen Entwicklungsmöglichkeiten und Standortbedingungen der Städte und Gemeinden Rechnung getragen werden, können siedlungsstrukturelle, naturräumliche und fachrechtliche Restriktionen der einzelnen Standorte besser berücksichtigt werden.

Zudem wird geprüft werden, ob Schwerpunkte für Gewerbe und Industrie im neuen Regionalplan festgelegt werden können (bereichsscharfe Festlegung). Diese Schwerpunkte sollen für größere Gewerbeansiedlungen gedacht sein und somit eine gewisse Flächengröße aufweisen.

Die überörtliche Steuerung der Siedlungstätigkeit trägt bei

- zum Erhalt des gewachsenen polyzentrischen Siedlungsgefüges,
- zur Gliederung von Siedlungen und Freiräumen,
- zur Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklungen,
- zur Auslastung der Infrastruktur,
- zur Reduzierung von Folgekosten,
- zur Verringerung der Verkehrsbelastung,
- zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens sowie
- zur Sicherung des Freiraums.

2. Siedlungsentwicklung – Gewerbe

2.1 Wesentliche Vorgaben des LEP

3.3.4

(G) Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

3.3.5

(G) Die Bedarfsanalyse und die Festlegung der Standortmerkmale sollten in regionaler Zusammenarbeit aller berührter Stellen und Organisationen, insbesondere der Wirtschaft, erfolgen, um der zu erwartenden Nachfrage optimal entsprechen zu können.

3.3.6

(Z) Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.

(G) Die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete soll intensiviert werden, auch über die Landesgrenze hinweg. Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind.

2.2 Ausgangslage in der Region Hochrhein-Bodensee

Es ist festzuhalten dass nach Auswertung der AROK-Daten des Regierungspräsidiums Freiburg (digitalisierte, generalisierte Flächennutzungspläne) in der Region Hochrhein-Bodensee in den kommunalen Flächennutzungsplänen ca. 3.200 ha gewerbliche Bauflächen im Bestand dargestellt sind. Dazu kommen noch ca. 600 ha geplante gewerbliche Bauflächen, wobei es sich hierbei um wenig zusammenhängend größere Bauflächen handelt. Über die die eigentums- und besitzrechtliche Verfügbarkeiten liegen bei dieser Auswertung keine Informationen vor; auch kann sich trotz der Darstellung als geplante gewerbliche Baufläche inzwischen die faktische Nutzbarkeit (z.B. aufgrund der Hochwasserthematik; Stichwort: HQ100) geändert haben.

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Region Hochrhein-Bodensee ist auch künftig die weitere Ausweisung von gewerblichen Bauflächen erforderlich. Im neuen Regionalplan soll die wirtschaftliche Entwicklung angemessen, zielgerichtet und ausgewogen gesteuert werden. Sowohl die Bereitstellung von qualifizierten öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen einschließlich eines leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrs als auch die seitens der Unternehmen nachgefragten Standortqualitäten bedingen eine Konzentration gewerblicher Bauflächen in ausreichend großen Siedlungseinheiten. Angesichts der wirtschaftlichen Herausforderungen (Strukturwandel, Digitalisierung, Globalisierung, Deckung des Fachkräftebedarfs) und der demografischen Entwicklung werden diese Parameter weiter an Bedeutung gewinnen.

2.3 Kategorisierung - „Flächenbedarfe“

Es ist vorgesehen, die Städte und Gemeinden beim Thema „Gewerbe“ bzw. „Gewerbeflächenbedarf“ in 4 Kategorien einzuteilen.

- Gewerbliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung 3-5 ha/15 Jahre
- für verstärkte Siedlungstätigkeit:
 - a) bis 10 ha/15 Jahre
 - b) bis 20 ha/15 Jahre
 - c) über 20 ha/15 Jahre

Angesichts der im Einzelfall nicht zu prognostizierenden Entwicklung der Unternehmen und ihrer Flächenbedarfe ist es erforderlich, im begründeten Einzelfall auch in größere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen. Diese Möglichkeit soll bestehen, wenn der Flächenbedarf von einem bereits ortsansässigen Betrieb ausgeht, innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort nicht möglich sind und das Vorhaben einschließlich der von ihm ausgehenden Wirkungen verträglich in die örtliche Siedlungs- und Gewerbestruktur einzupassen sind. Somit ist gewährleistet, dass auch in

kleineren Gemeinden die Ausweisung von größeren gewerblichen Bauflächen möglich ist.

Das Vorgehen zur Einordnung der Städte und Gemeinden in die 4 Kategorien ist noch zu diskutieren. Ein entsprechender Vorschlag wird von der Verbandsverwaltung erarbeitet.

Im Sinne einer vorausschauenden regionalen Flächenvorsorge, insbesondere für regionalbedeutsame Neuansiedlungen, wird auch im Rahmen der Gesamtfortschreibung geprüft, in welchen Räumen die Festlegung von Schwerpunkten für Gewerbe und Industrie möglich ist. Diese Gewerbeflächen sollen nach Möglichkeit interkommunal betrieben werden und entsprechend ihrer regionalen Bedeutung eine Mindestfläche aufweisen. Die Festlegung solcher Schwerpunkte (gebietsscharfe Festlegung) bedeutet für die Planung, dass im Rahmen der SUP zum Regionalplan eine tiefergehende Prüfung erfolgen muss.

3. Siedlungsentwicklung – Wohnen

Die Differenzierung zwischen Gemeinde mit Eigenentwicklung und Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit ist eine landes- und regionalplanerische Zielsetzung (vgl. Anlage 1). Die Festlegung ist zur Sicherung einer ausgewogenen und in wirtschaftlicher, ökologischer sowie sozialer Hinsicht nachhaltigen Raumentwicklung der Region geboten und leistet einen wesentlichen Beitrag und eine räumliche Konkretisierung zur übergemeindlichen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit Versorgungs- und Verkehrsnetzen sowie dem Schutz und der Entwicklung der Freiräume und Naturgüter. Mit diesen Instrumenten der Regionalplanung soll die Siedlungsentwicklung zusammen mit den anderen Instrumenten (Entwicklungsachsen, Zentrale Orte, freiraumschützende Festlegungen) der demografischen Entwicklung angemessen, zielgerichtet und ausgewogen gesteuert werden. Die Bereitstellung von qualifizierten öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen einschließlich eines leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrs, bedingt die Konzentration von Wohnbauflächen in ausreichend großen Siedlungseinheiten.

Im neuen Regionalplan wird vorgesehen, die Gemeinden in insgesamt 3 Kategorien einzuteilen:

- Gemeinden innerhalb von „Siedlungsbereichen Wohnen“
- Gemeinden ohne Festlegung
- Gemeinden mit „Eigenentwicklung Wohnen“

(im Regionalplan werden nur „Siedlungsbereiche Wohnen“ und die „Eigenentwicklungsgemeinden Wohnen“ ausgewiesen).

Die Festlegungen der „Siedlungsbereiche Wohnen“ bzw. der Gemeinden mit „Eigenentwicklung Wohnen“ erfolgen bereichsscharf und werden somit in der Raumnutzungskarte als Symbol dargestellt.

3.1 Verzicht auf Wohnungsbauschwerpunkte

Neben den oben erwähnten „Siedlungsbereichen“ und der „Eigenentwicklung“ sehen das Landesplanungsgesetz sowie der LEP noch die Möglichkeit vor, Schwerpunkte des Wohnungsbaus im Regionalplan festzulegen. Diese Festlegungen würden gebietsscharf (als „Fläche“) erfolgen.

Während gemäß Plansatz 3.1.4 des LEP in der Region Stuttgart regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus festgelegt werden müssen, können in den anderen Regionen in begründeten Fällen auch regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus gebietsscharf ausgewiesen werden.

Aus Sicht der Verbandsverwaltung ist die Ausweisung von Wohnungsbauschwerpunkten in der Region Hoahrhein-Bodensee insbesondere aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

- Die Größenordnung neuer Wohnbauflächen innerhalb der Region ist meist unter dem „regionalen Maßstab“. Die künftige Siedlungsentwicklung wird sich eng an dem gewachsenen polyzentrischen Siedlungsgefüge orientieren.

- Den Gemeinden verbleibt ein größerer Spielraum, um im Rahmen der Bauleitplanung besser auf unvorhersehbare Entwicklungen -seitens der Flächennachfrager oder der Flächenanbieter (z. B. mangelnde Verkaufsbereitschaft eines Grundeigentümers) - reagieren zu können.
- Mit der Festlegung von Wohnungsbauschwerpunkten werden Flächen auf regionaler Ebene vor konkurrierenden Nutzungen geschützt. Dieser Schutz ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich. Eine regionale Steuerung der Siedlungstätigkeit über durch die Festlegung von Siedlungsbereichen bzw. Eigenentwicklergemeinden wird als ausreichend erachtet.

3.2 Bedeutung der Festlegungen von Siedlungsbereichen Wohnen bzw. Eigenentwickler Wohnen

Im Rahmen der Aufstellung von Flächennutzungsplänen müssen die Städte und Gemeinden ihren jeweiligen Wohnbauflächenbedarf begründen. Das Wirtschaftsministerium hat für die Genehmigungsbehörden hierzu ein Hinweispapier erstellt („Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15.02.2017). Gemäß diesem Papier sind örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderem Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung mit in die Bewertung einzubeziehen. Für die Begründung des Wohnbauflächenbedarfs können somit die regionalplanerischen Festlegungen herangezogen werden.

3.3 Siedlungsbereiche Wohnen - Vorgehen

Die Festlegung der verstärkten Siedlungstätigkeit bezieht sich grundsätzlich auf eine Gemeinde (und nicht Gemeindeteile).

Kriterien und zu berücksichtigende Entwicklungen orientieren sich an den Vorgaben des LEP, sozioökonomische und ökologische Rahmenbedingungen. Da sich die Räume der Region strukturell unterschiedlich darstellen, kommen den Kriterien unterschiedlich starke Bedeutung zu, d.h. die Festlegung der Siedlungsbereiche erfolgt über eine Einzelfallprüfung.

Kriterien für die Festlegung:

- zentralörtliche Funktion
- räumliche Lage (Entwicklungssachse, Anbindungsqualität)
- demographische Entwicklung
- Arbeitsplatzangebot, gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten
- bestehende Infrastruktureinrichtungen
- Entwicklungsperspektiven / Entlastungsfunktion
- Naturräumliche Gegebenheiten, fachrechtliche Restriktionen

Die Verbandsverwaltung wird als nächsten Schritt die Siedlungsbereiche Wohnen in Abstimmung mit der Freiraumstruktur erarbeiten und zur Diskussion in die Gremien des Regionalverbands bringen.

3.4 Gemeinden mit Eigenentwicklung Wohnen

Details zu diesem Thema sind der **Anlage 3 zur Sitzungsvorlage** zu entnehmen.

Gesamtfortschreibung des Regionalplans Hochrhein-Bodensee, Teilkapitel Siedlungsentwicklung

Gemeinden mit Eigenentwicklung Wohnen – Erläuterung und Vorgehen

1. Rechtliche Vorgaben

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 4 LplG sowie Plansatz 3.1.5 des LEP (vgl. Anlage 1) sind im Regionalplan Gemeinden festzulegen, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll. „Die Festlegung von Gemeinden, denen nur die Eigenentwicklung zugestanden wird, erfordert den Nachweis **besonderer Gründe**, insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter.“ [aus der Begründung zu Plansatz 3.1.5 des LEP]

2. Ziele der Festlegung

Als wesentliche Ziele der Festlegung sind zu nennen:

- Schutz des Freiraums, Rücksichtnahme auf Naturgüter, Erhalt des Landschafts-/Ortsbildes
- Eindämmung/Steuerung des Siedlungsflächenwachstums in besonders regional bedeutsamen schützenswerten Räumen mit hoher Qualität und ggf. großem Druck (z.B. am Bodensee)

3. Auswirkungen der Festlegung auf die betroffene Kommune

Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und organisch weiterzuentwickeln. Dabei soll der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und dem inneren Bedarf Rechnung getragen werden, der sich insbesondere durch Verbesserungen der Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse, die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die Weiterentwicklung der technischen und sozialen Infrastruktur ergeben kann.

Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung sollte in Anlehnung an den Ansatz des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017 (derzeitig aktuelle Version) wie folgt vorgegangen werden:

- Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs aus Belegungsdichterückgang
„Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs dafür hat sich die Ermittlung über einen fiktiven Einwohnerzuwachs bewährt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes ausgegangen; in besonders gelagerten Fällen kann ein anderer Wert zugrunde gelegt werden.“ (Auszug aus dem oben erwähnten Hinweispapier)

Zudem können in begründeten Einzelfällen auf Nachweis höhere Wohnbauflächenbedarfe zugrunde gelegt werden, wenn ein hoher Einpendlerüberschuss, ein Geburtenüberschuss oder andere konkrete örtliche Besonderheiten bestehen und nachgewiesen werden.

4. Vorgehen zur Festlegung

Die Festlegung der Gemeinden mit Eigenentwicklung Wohnen erfolgt nach Kriterien, die sich an den Vorgaben des Landesentwicklungsplans orientieren.

Als Kriterien („besondere Gründe“) für die Einstufung einer Gemeinde mit Eigenentwicklung Wohnen gelten insbesondere:

- Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion
- keine unmittelbare Lage an einer Landes- bzw. regionalen Entwicklungsachse
- Begrenzung des Entwicklungspotenzials durch naturräumliche Gegebenheiten wie Topographie, beengte Tallagen
- Begrenzung des Entwicklungspotenzials durch Freiraumbelange (Natur-, Landschafts-, Biotop- und Gewässerschutz), Sensibilität des Raumes
- Touristische Bedeutung, Kur-/Erholungsorte
- Lage im Raum, Erreichbarkeiten, Erschließung
- demographische Entwicklung

Da sich die Teilräume hinsichtlich ihrer demografischen Entwicklung sowie ihrer siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Gegebenheiten sehr unterschiedlich darstellen, kommt den o. g. Kriterien in den Teilräumen unterschiedlich starke Bedeutung zu.

5. Darstellung der Planungsschritte

5.1 Gesamträumliche Betrachtung

In den ersten Planungsschritten werden die für Gesamtregion anwendbaren Kriterien betrachtet.

- a) Ausgangssituation: 92 Gemeinden in der Region Hochrhein-Bodensee

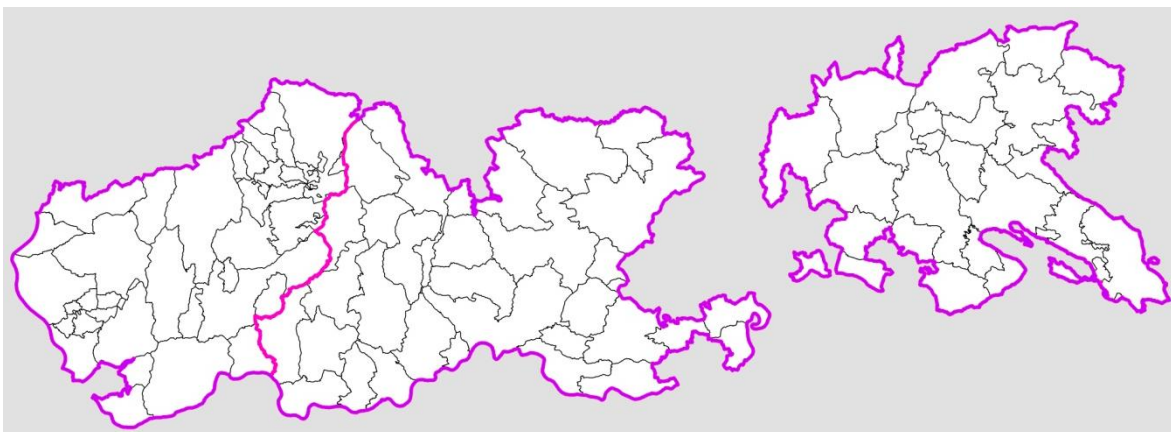


Abb. 1: Ausgangssituation

- b) Anwendung des Kriteriums „Zentrale Orte“:

Zentrale Orte werden nicht als *Gemeinden mit Eigenentwicklung Wohnen* festlegt.

Begründung:

Gemäß den Plansätzen 2.5.1 bis 2.5.3 des LEP sollen die Zentralen Orte die dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur des Landes festigen und die angestrebte Siedlungsentwicklung unterstützen und koordinieren. Zentrale Orte sind als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen. Die Siedlungstätigkeit soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden,

insbesondere durch verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen.

Gemeinden, welche eine zentralörtliche Funktion aufweisen, werden somit im nächsten Schritt nicht weiter betrachtet.

Es verbleiben somit zur weiteren Prüfung 51 Gemeinden.

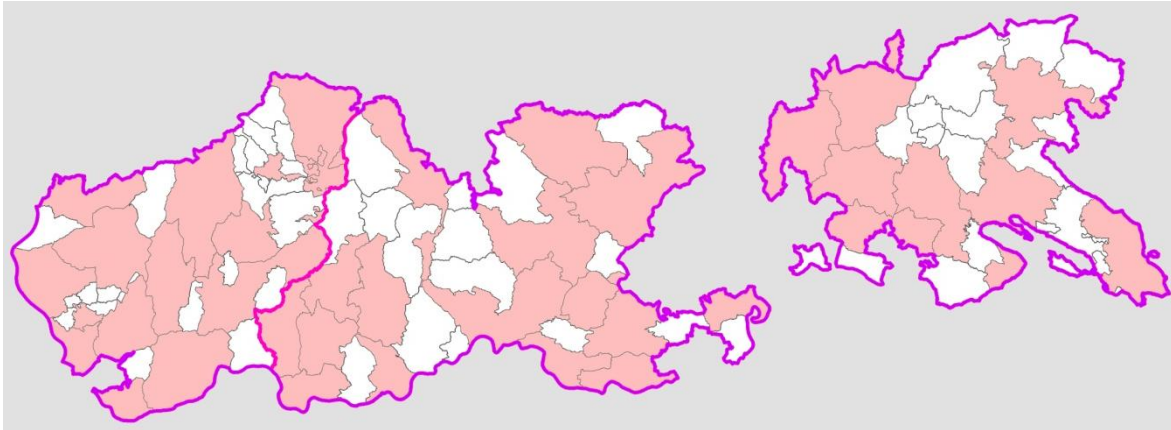


Abb. 2: Anwendung des Kriteriums „Zentrale Orte“
(weiß dargestellt: verbleibende „Prüfgemeinden“)

c) Anwendung des Kriteriums „Lage an Entwicklungsachsen“:

Gemeinden, welche an Landesentwicklungsachsen bzw. regionalen Entwicklungsachsen liegen, werden nicht als *Gemeinden mit Eigenentwicklung Wohnen* festgelegt.

Begründung:

Gemäß den Plansätzen 2.6.1 bis 2.6.4 des LEP soll das System der Entwicklungsachsen zur Festigung der dezentralen Siedlungsstruktur und zu einer ausgewogenen Raumentwicklung beitragen. Zur Sicherung dieser ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden, wobei zwischen den Entwicklungsachsen ausreichende Freiräume erhalten werden sollen.

Die Entwicklungsachsen tragen somit zu einer regional abgestimmten Siedlungsentwicklung der Region bei. In der Folge werden bei der Einzelfallprüfung keine Gemeinden mehr betrachtet, die an Entwicklungsachsen liegen.

Für die Einzelfallprüfung verbleiben somit 31 Gemeinden.

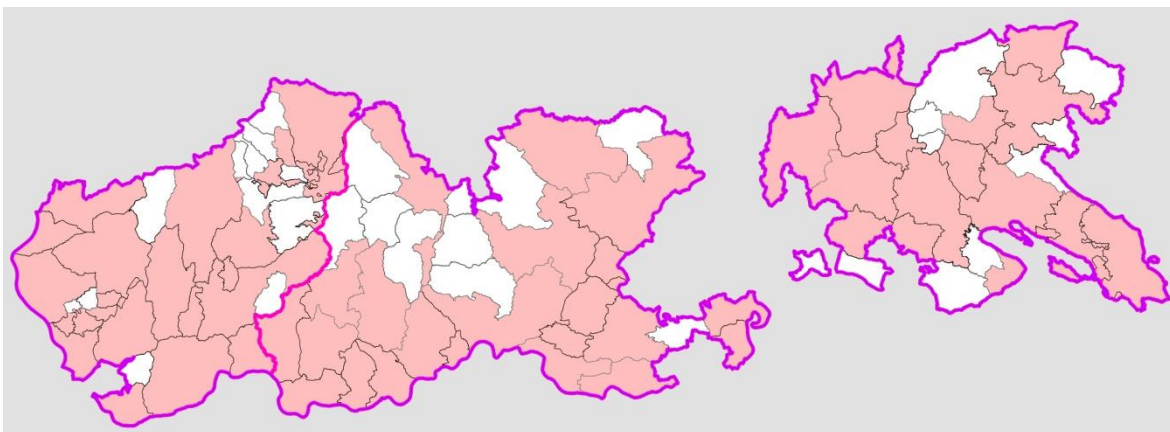


Abb. 3: Anwendung der Kriterien „Zentrale Orte“ und „Lage an Entwicklungsachsen“
(weiß dargestellt: verbleibende „Prüfgemeinden“)

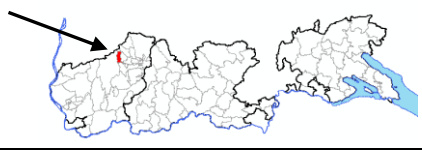
5.2 Einzelfallprüfung


Die für die Einzelfallprüfung zu betrachtenden 31 Gemeinden verteilen sich auf die drei Landkreise der Region, wie folgt:


| Landkreis Lörrach (12) | Landkreis Waldshut (10) | Landkreis Konstanz (9) |
|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Prüfgemeinden | | |
| Aitern | Bernau | Aach |
| Böllen | Dachsberg | Bodman-Ludwigshafen |
| Fischingen | Dettighofen | Büsingen |
| Fröhnd | Grafenhausen | Eigeltingen |
| Hasel | Häusern | Gailingen |
| Häg-Ehrsberg | Höchenschwand | Hohenfels |
| Inzlingen | Ibach | Moos |
| Malsburg-Marzell | Todtmoos | Öhningen |
| Schallbach | Weilheim | Volkertshausen |
| Schönenberg | Wutach | |
| Tunau | | |
| Wieden | | |


Kurzdarstellung/-beurteilung der einzelnen Gemeinden:


| | |
|---|--|
| Gemeinde Aitern , Landkreis Lörrach |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Schopfheim |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Erholungsort |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 100 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): leicht abnehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -10% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|---|---|
| Gemeinde Böllen , Landkreis Lörrach |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Schopfheim |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 550 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): etwa gleichbleibend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): +4,9% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|---|---|
| Gemeinde Fischingen , Landkreis Lörrach |  |
| Raumkategorie | Randzone um den Verdichtungsraum |
| Mittelbereich | Lörrach/Weil am Rhein |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 750 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stark zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): +9% |
| Sonstiges | Markgräfler Land, rel. ebenes Gebiet, Entwicklungsmöglichkeiten, räumliche Nähe zu Efringen-Kirchen (Bahnhaltdepunkt) |
| Abwägungsvorschlag: | keine Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|--|--|
| Gemeinde Fröhd , Landkreis Lörrach |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Schopfheim |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Erholungsort |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 475 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): leicht abnehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -9% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|--|--|
| Gemeinde Hasel , Landkreis Lörrach |  |
| Raumkategorie | Randzone um den Verdichtungsraum |
| Mittelbereich | Schopfheim |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 1125 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): leicht zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -2% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald, touristische Bedeutung (Erdmannshöhle), räumliche Nähe zum Mittelzentrum Schopfheim bzw. Unterzentrum Wehr |
| Abwägungsvorschlag: | keine Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|---|--|
| Gemeinde Häg-Ehrsberg , Landkreis Lörrach |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Schopfheim |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 850 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): leicht zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -8% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|--|---|
| Gemeinde Inzlingen , Landkreis Lörrach |  |
| Raumkategorie | Verdichtungsraum |
| Mittelbereich | Lörrach/Weil am Rhein |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 2450 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): leicht abnehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -5% |
| Sonstiges | Landschaftsbildqualität, Dinkelberg, Lage im Naturpark Südschwarzwald, touristische Bedeutung |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|---|--|
| Gemeinde Malsburg-Marzell , Landkreis Lörrach |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Lörrach/Weil am Rhein |
| Aussage des Regionalplan 2000 | - |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 1525 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): abnehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -10% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald, touristische Bedeutung, Kandertal, Verflechtung zum Unterzentrum Kandern (regionale Entwicklungsachse Kandertal) |
| Abwägungsvorschlag: | keine Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|---|---|
| Gemeinde Schallbach , Landkreis Lörrach |  |
| Raumkategorie | Randzone um den Verdichtungsraum |
| Mittelbereich | Lörrach/Weil am Rhein |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 775 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stark zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): +3% |
| Sonstiges | Markgräfler Land, Entwicklungsmöglichkeiten, räumliche Nähe zur Kandertalkachse |
| Abwägungsvorschlag: | keine Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|--|--|
| Gemeinde Schönenberg , Landkreis Lörrach |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Schopfheim |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 350 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): leicht zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -11% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|--|--|
| Gemeinde Tunau , Landkreis Lörrach |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Schopfheim |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | < 200 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): leicht abnehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -10% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|---|--|
| Gemeinde Wieden , Landkreis Lörrach |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Schopfheim |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Erholungsort |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 575 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): leicht abnehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): 6% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |

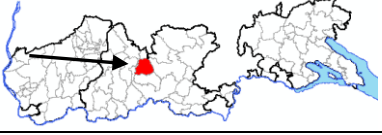
| | |
|--|--|
| Gemeinde Bernau , Landkreis Waldshut |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Waldshut-Tiengen |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Luftkurort |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 1975 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stabil Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): 0% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|---|--|
| Gemeinde Dachsberg , Landkreis Waldshut |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Waldshut-Tiengen |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Erholungsort |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 1375 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stabil Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -6% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|---|--|
| Gemeinde Dettighofen , Landkreis Waldshut |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Waldshut-Tiengen |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 1125 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): leicht zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): 0% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, touristische Bedeutung, Entwicklungspotenzial, unmittelbare Lage an der Schweizer Grenze |
| Abwägungsvorschlag: | keine Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|--|--|
| Gemeinde Grafenhausen , Landkreis Waldshut |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Waldshut-Tiengen |
| Aussage des Regionalplan 2000 | - |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Luftkurort |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 2250 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): leicht abnehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): 1% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald, touristische Bedeutung, „Rothaus“ |
| Abwägungsvorschlag: | keine Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|---|---|
| Gemeinde Häusern , Landkreis Waldshut |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Waldshut-Tiengen |
| Aussage des Regionalplan 2000 | - |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Luftkurort |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 1325 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): leicht zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): 5% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet, touristische Bedeutung, Lage an B500 (gute Erschließung), Verkehrsknotenpunkt |
| Abwägungsvorschlag: | keine Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|---|--|
| Gemeinde Höchenschwand , Landkreis Waldshut |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Waldshut-Tiengen |
| Aussage des Regionalplan 2000 | - |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Heilklimatischer Kurort |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 2575 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stark zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): 1% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald, touristische Bedeutung, Lage an B500 (gute Erschließung) |
| Abwägungsvorschlag: | keine Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |

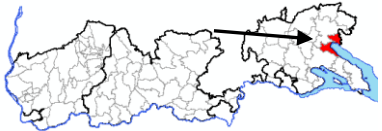
| | |
|---|--|
| Gemeinde Ibach , Landkreis Waldshut |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Waldshut-Tiengen |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Erholungsort |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 375 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stark abnehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -13% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|--|--|
| Gemeinde Todtmoos , Landkreis Waldshut |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Waldshut-Tiengen |
| Aussage des Regionalplan 2000 | - |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Heilklimatischer Kurort |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 1950 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stark abnehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -5% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|--|---|
| Gemeinde Weilheim , Landkreis Waldshut |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Waldshut-Tiengen |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Erholungsort (Nöggenschwiel) |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 3150 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stabil Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -4% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald, touristische Bedeutung, Nähe zum Mittelzentrum Waldshut-Tiengen |
| Abwägungsvorschlag: | keine Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|--|--|
| Gemeinde Wutach , Landkreis Waldshut |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Waldshut-Tiengen |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 1200 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): abnehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -4% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald, touristische Bedeutung |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|---|--|
| Stadt Aach , Landkreis Konstanz |  |
| Raumkategorie | Randzone um den Verdichtungsraum |
| Mittelbereich | Singen |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 2275 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stark zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -1% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, touristische Bedeutung (Aachquelle), IKG mit Volkertshausen, bodenseeabgewandte Gemeinde |
| Abwägungsvorschlag: | keine Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |

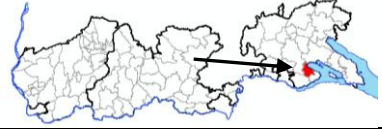
| | |
|---|---|
| Gemeinde Bodman-Ludwigshafen , Landkreis Konstanz |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Stockach |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Erholungsort |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 4675 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stark zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): 9% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, touristische Bedeutung, IKG mit Mittelzentrum Stockach, Bodenseeegemeinde |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|--|--|
| Gemeinde Büdingen , Landkreis Konstanz |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Singen |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 1375 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stark abnehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -2% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, touristische Bedeutung, Exclave, unmittelbare Lage am Hochrhein |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |


| | |
|---|---|
| Gemeinde Eigeltingen , Landkreis Konstanz |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Stockach |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gewerblich-industrieller Standort außerhalb der Entwicklungsachse |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 3800 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stark zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): 5% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, touristische Bedeutung, bodenseeabgewandte Gemeinde |
| Abwägungsvorschlag: | keine Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |

| | |
|---|---|
| Gemeinde Gailingen , Landkreis Konstanz |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Singen |
| Aussage des Regionalplan 2000 | - |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Erholungsort |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 2925 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): 5% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, touristische Bedeutung, unmittelbare Lage am Hochrhein, gute Nahversorgung |
| Abwägungsvorschlag: | keine Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |

| | |
|---|--|
| Gemeinde Hohenfels , Landkreis Konstanz |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Stockach |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 2075 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stark zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): -2% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, touristische Bedeutung, bodenseeabgewandte Gemeinde, IKG mit der Gemeinde Herdwangen-Schönach |
| Abwägungsvorschlag: | keine Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |

| | |
|--|---|
| Gemeinde Moos , Landkreis Konstanz |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Radolfzell |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Erholungsort |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 3275 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): 7% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, touristische Bedeutung, Höri, Bodenseegemeinde |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |

| | |
|--|--|
| Gemeinde Öhningen , Landkreis Konstanz |  |
| Raumkategorie | Ländlicher Raum im engeren Sinne |
| Mittelbereich | Radolfzell |
| Aussage des Regionalplan 2000 | - |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | Erholungsort |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 3625 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stabil Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): 1% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, touristische Bedeutung, Höri, Bodenseegemeinde |
| Abwägungsvorschlag: | Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |

| | |
|---|---|
| Stadt Volkertshausen , Landkreis Konstanz |  |
| Raumkategorie | Randzone um den Verdichtungsraum |
| Mittelbereich | Singen |
| Aussage des Regionalplan 2000 | Gemeinde mit Eigenentwicklung |
| Anerkannter Kur- oder Erholungsort | - |
| Bevölkerung (StLa) | ca. 3025 EW (2/2016) Entwicklung der vergangenen Jahre (2000-2015): stark zunehmend Prognose (Hauptvariante; 2015-2035): 6% |
| Sonstiges | Landschaftsqualität, IKG mit Aach, bodenseeabgewandte Gemeinde |
| Abwägungsvorschlag: | keine Festlegung als Gemeinde mit Eigenentwicklung |

6. Endergebnis – Vergleich mit Regionalplan 2000

Es ist vorgesehen, dass im künftigen Regionalplan insgesamt 17 Gemeinden als Gemeinde mit Eigenentwicklung Wohnen festgelegt werden. Es handelt sich hierbei um folgende Gemeinden:

Landkreis Lörrach: Aitern, Böllen, Fröhnd, Hög-Ehrsberg, Inzlingen, Schönenberg, Tunau, Wieden

Landkreis Waldshut: Bernau, Dachsberg, Ibach, Todtmoos, Wutach

Landkreis Konstanz: Bodman-Ludwigshafen, Büsingen, Moos, Öhningen

Aus nachfolgender Tabelle ist zu entnehmen, welche Gemeinden im derzeit verbindlichen Regionalplan 2000 als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt sind und welche Gemeinden für die Gesamtfortschreibung als Gemeinde mit Eigenentwicklung Wohnen festgelegt werden sollen.

| Gemeinde | Festlegung im Regionalplan 2000 | geplante Festlegung in der Gesamtfortschr. |
|--------------------------|---------------------------------|--|
| Landkreis Lörrach | | |
| ▪ Aitern | X | X |
| ▪ Böllen | X | X |
| ▪ Fröhnd | X | X |
| ▪ Hasel | X | -- |
| ▪ Hög-Ehrsberg | X | X |
| ▪ Inzlingen | X | X |
| ▪ Schallbach | X | -- |
| ▪ Schönenberg | X | X |
| ▪ Todtnau | X | -- |
| ▪ Tunau | X | X |
| ▪ Utzenfeld | X | -- |
| ▪ Wembach | X | -- |
| ▪ Wieden | X | X |
| ▪ Wittlingen | X | -- |
| ▪ Kleines Wiesental | X | -- |
| <i>Gesamtanzahl</i> | <i>17</i> | <i>8</i> |

| | | |
|---------------------------|----------|----------|
| Landkreis Waldshut | | |
| ▪ Bernau | X | X |
| ▪ Dachsberg | X | X |
| ▪ Dettighofen | X | -- |
| ▪ Herrischried | X | -- |
| ▪ Ibach | X | X |
| ▪ Lottstetten | X | -- |
| ▪ Todtmoos | -- | X |
| ▪ Weilheim | X | -- |
| ▪ Wutach | X | X |
| <i>Gesamtanzahl</i> | <i>8</i> | <i>5</i> |

| | | |
|---------------------------|----------|----------|
| Landkreis Konstanz | | |
| ▪ Aach | X | -- |
| ▪ Bodman-Ludwigshafen | X | X |
| ▪ Büsingen | X | X |
| ▪ Gaienhofen | X | -- |
| ▪ Hohenfels | X | -- |
| ▪ Moos | X | X |
| ▪ Öhningen | -- | X |
| ▪ Volkertshausen | X | -- |
| <i>Gesamtanzahl</i> | <i>7</i> | <i>4</i> |

(Anm.: **X** bedeutet: als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt

-- bedeutet: nicht als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt)

Gesamtfortschreibung des Regionalplans Hochrhein-Bodensee, Teilkapitel Siedlungsentwicklung

Gemeinden mit Eigenentwicklung Wohnen - Plansätze und Begründung

Kapitel: Gemeinden mit Eigenentwicklung Wohnen

- Z (1) Als Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen werden die nachfolgend genannten Gemeinden festgelegt und in der Raumnutzungskarte durch ein entsprechendes Symbol (Dreieck) gekennzeichnet:
- | | |
|---------------------|---|
| Landkreis Konstanz: | Bodman-Ludwigshafen, Büsingen, Moos, Öhningen |
| Landkreis Waldshut: | Bernau, Dachsberg, Ibach, Todtmoos, Wutach |
| Landkreis Lörrach: | Aitern, Böllen, Fröhnd, Hög-Ehrsberg, Inzlingen, Schönenberg, Tunau, Wieden |
- G (2) In begründeten Einzelfällen können auf Nachweis höhere Wohnbauflächenbedarfe zugrunde gelegt werden, wenn ein hoher Einpendlerüberschuss, ein Geburtenüberschuss oder andere konkrete örtliche Besonderheiten bestehen und nachgewiesen werden.

Gemäß § 11 Abs. 3 LplG sowie Plansatz 3.1.5 des Landesentwicklungsplans werden in der Region Hochrhein-Bodensee „Gemeinden, in denen aus besonderen Gründen, vor allem aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll“ als Gemeinden mit Eigenentwicklung festgelegt.

Die Fortschreibung des Regionalplans zielt auf ein räumliches Gesamtkonzept, das mit den Instrumenten der Regionalplanung differenzierte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten in den Bereichen Siedlung, Freiraum und Verkehr aufzeigt. Entsprechend den räumlichen Gegebenheiten, Zielen und Potentialen leisten die Gemeinden hierzu ihren Beitrag. Mit der Steuerung der mittel- und langfristigen Entwicklung in der Region soll eine verstärkte Aufsiedlung und Inanspruchnahme der Landschaft in den Achsenzwischenräumen auf ein Mindestmaß begrenzt bleiben. Ganz wesentlich sind dabei die unterschiedlichen Funktionszuweisungen für einzelne Teilräume und für die einzelnen Städte und Gemeinden.

Den sich für die Eigenentwicklung ergebenden Bedarf kann jede Gemeinde nach der Erforderlichkeit und den voraussehbaren Bedürfnissen (§ 1 Abs. 3 und § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuchs) geltend machen. Der Bedarf wird durch zahlenmäßige Vorgaben der Landes- und Regionalplanung nicht beschränkt. Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und organisch weiterzuentwickeln. Dabei soll der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und dem inneren Bedarf Rechnung getragen werden, der sich insbesondere durch Verbesserungen der Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse, die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die Weiterentwicklung der technischen und sozialen Infrastruktur ergeben kann. Auch der örtliche Bedarf, der sich aus der Aufnahme von Spätaussiedlern ergibt, soll Berücksichtigung finden. Das gilt auch für den Wohnbauflächenbedarf, der aus der Verpflichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie der Wohnsitzverpflichtung von Schutzberechtigten nach § 12a Aufenthaltsgesetz resultiert.

Ein darüber hinausgehender Bedarf für Wanderungsgewinne soll im Rahmen der Eigenentwicklung jedoch nicht in Ansatz gebracht werden.

Das Maß der Neuausweisung von Bauflächen für den Eigenbedarf wird im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,3 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden (vgl. hierzu auch das Hinweispapier des Wirtschaftsministerium zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise). Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.

Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors in Fläche sollte eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro

Hektar zugrunde gelegt werden.

Als Kriterien („besondere Gründe“) für die Einstufung einer Gemeinde mit Eigenentwicklung Wohnen gelten insbesondere:

- Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion
- keine unmittelbare Lage an einer Landes- bzw. regionalen Entwicklungsachse
- Begrenzung des Entwicklungspotenzials durch naturräumliche Gegebenheiten wie Topographie, beengte Tallagen
- Begrenzung des Entwicklungspotenzials durch Freiraumbelange (Natur-, Landschafts-, Biotop- und Gewässerschutz), Sensibilität des Raumes
- Touristische Bedeutung, Kur-/Erholungsorte
- Lage im Raum, Erreichbarkeiten, Erschließung
- demographische Entwicklung

Da sich die Teilräume hinsichtlich ihrer demografischen Entwicklung sowie ihrer siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Gegebenheiten sehr unterschiedlich darstellen, kommt den o. g. Kriterien in den Teilräumen unterschiedlich starke Bedeutung zu.

Die Begründung für die Festlegung einer Gemeinde als Gemeinde mit Eigenentwicklung (Wohnen) ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen. In der Raumnutzungskarte sind die Gemeinden durch ein Symbol (schwarzes Dreieck gemäß VwV Regionalpläne) gekennzeichnet.

| Gemeinde | Besondere Gründe für die Festlegung |
|---------------------------|---|
| Landkreis Konstanz | |
| Bodman-Ludwigshafen | Landschaftsqualität, „Bodenseegemeinde“, direkte Lage am Überlinger See, touristische Bedeutung, Erholungsort |
| Büsingen a. Hochrhein | Landschaftsqualität, direkte Rheinlage, eingeschränktes Entwicklungspotenzial |
| Moos | Landschaftsqualität, „Bodenseegemeinde“ auf der Halbinsel Höri, touristische Bedeutung, Erholungsort |
| Öhningen | Landschaftsqualität, „Bodenseegemeinde“ auf der Halbinsel Höri, touristische Bedeutung, Erholungsort |

Landkreis Waldshut

| | |
|-----------|---|
| Bernau | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald , touristische Bedeutung, Luftkurort |
| Dachsberg | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald , touristische Bedeutung, Erholungsort |
| Ibach | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald , touristische Bedeutung, Erholungsort |
| Todtmoos | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung, Heilklimatischer Kurort |
| Wutach | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald, touristische Bedeutung, |

Landkreis Lörrach

| | |
|--------------|---|
| Aitern | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung, Erholungsort |
| Böllen | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald , touristische Bedeutung |
| Fröhnd | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald , touristische Bedeutung, Erholungsort |
| Häg-Ehrsberg | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald , touristische Bedeutung |
| Inzlingen | Landschaftsqualität, Dinkelberg, Lage im Naturpark Südschwarzwald, touristische Bedeutung |
| Schönenberg | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald , touristische Bedeutung |
| Tunau | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung |
| Wieden | Landschaftsqualität, Schwarzwaldgemeinde, Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Biosphärengebiet Schwarzwald, touristische Bedeutung, Erholungsort |

