



**KÜNSTER**

Architekten  
Stadtplaner  
Ingenieure

K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
www . kuenster . de

1046 | Stand: 12.12.2018 | 1

Standortuntersuchung Interkommunales Gewerbegebiet, ZVRSA

12.12.2018      Verbandsversammlung

Standortkonzeption

K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
www . kuenster . de

1046 | Stand: 12.12.2018 | 2

## Bisheriger Ablauf

17.04.2018	Beauftragung Standortkonzeption
05-07.2018	Erstellung Standortkonzeption
10.07.2018	Abstimmung Vorentwurf mit Verwaltungsrat
19.07.2018	Verbandsversammlung Beschluss Entwurf
23.07.2018	Mühlhausen Beschluss
04.09.2018	Westerheim Beschluss / Vorstellung
13.09.2018	Nellingen Beschluss / Vorstellung

## Bisheriger Ablauf

13.09.2018	Drackenstein Beschluss
14.09.2018	Ditzenbach Beschluss / Vorstellung
18.09.2018	Berghülen Beschluss / Vorstellung
18.09.2018	Merklingen Beschluss / Vorstellung
24.09.2018	Laichingen Beschluss / Vorstellung
25.09.2018	Hohenstadt Beschluss
27.09.2018	Dornstadt Beschluss / Vorstellung

### Bisheriger Ablauf

27.09.2018	Behördentermin mit Verwaltungsrat
01.10.2018	Verwaltungsratsitzung, Anregungen der Gemeinden
23.10.2018	Sitzung Planungsausschuss RVDI
11.12.2018	Sitzung Verbandsversammlung RVDI
<b>12.12.2018</b>	<b>Beschlussfassung Konzeption in Verbandsversammlung</b>

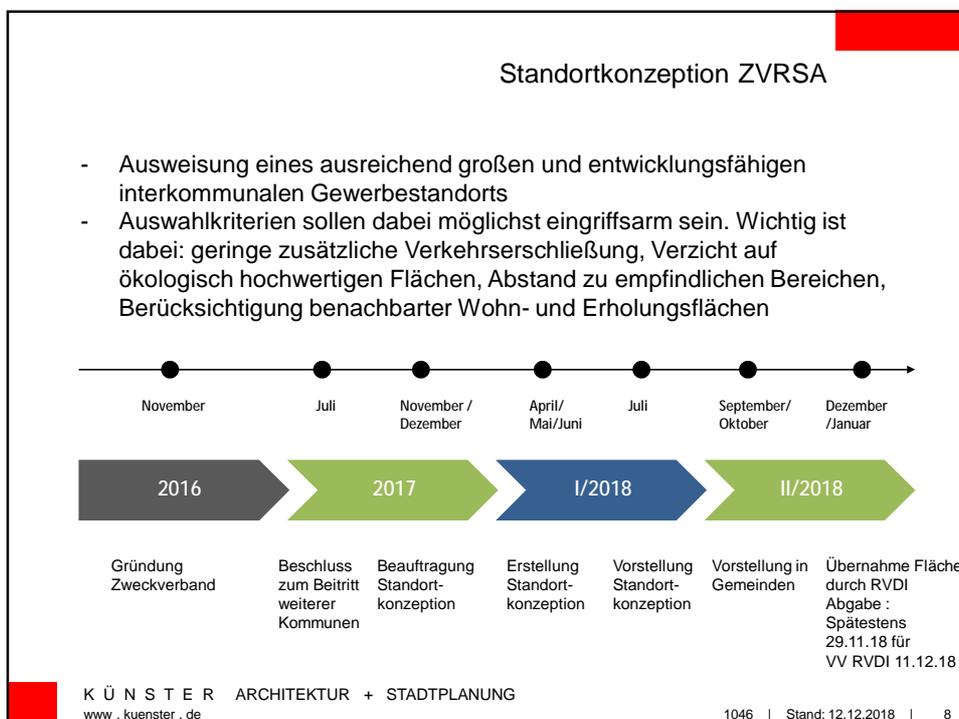
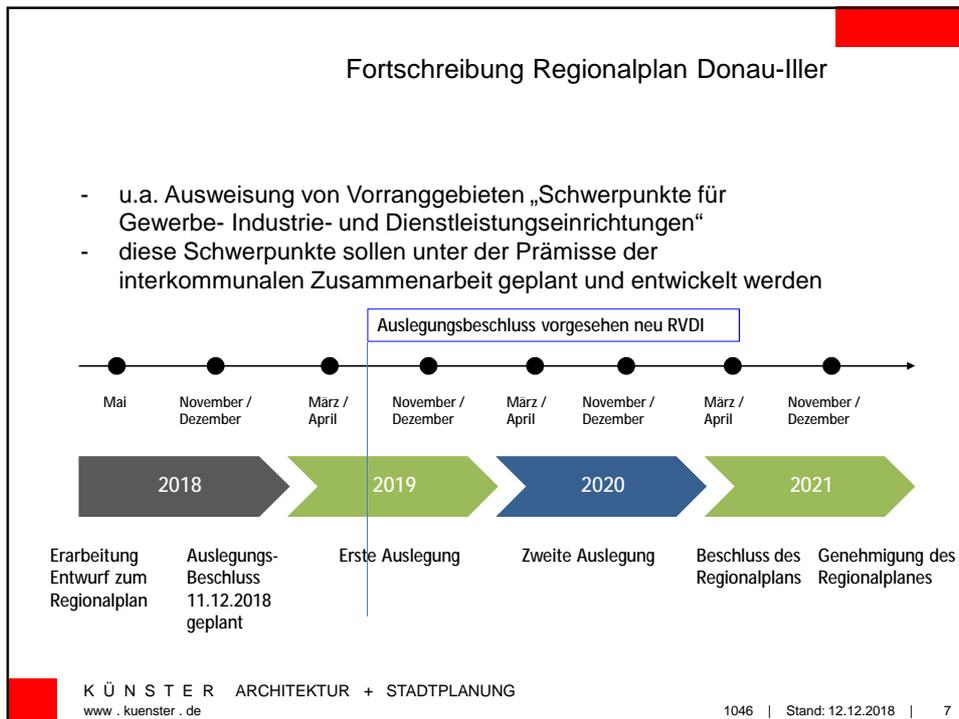
K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
www . kuenster . de 1046 | Stand: 12.12.2018 | 5

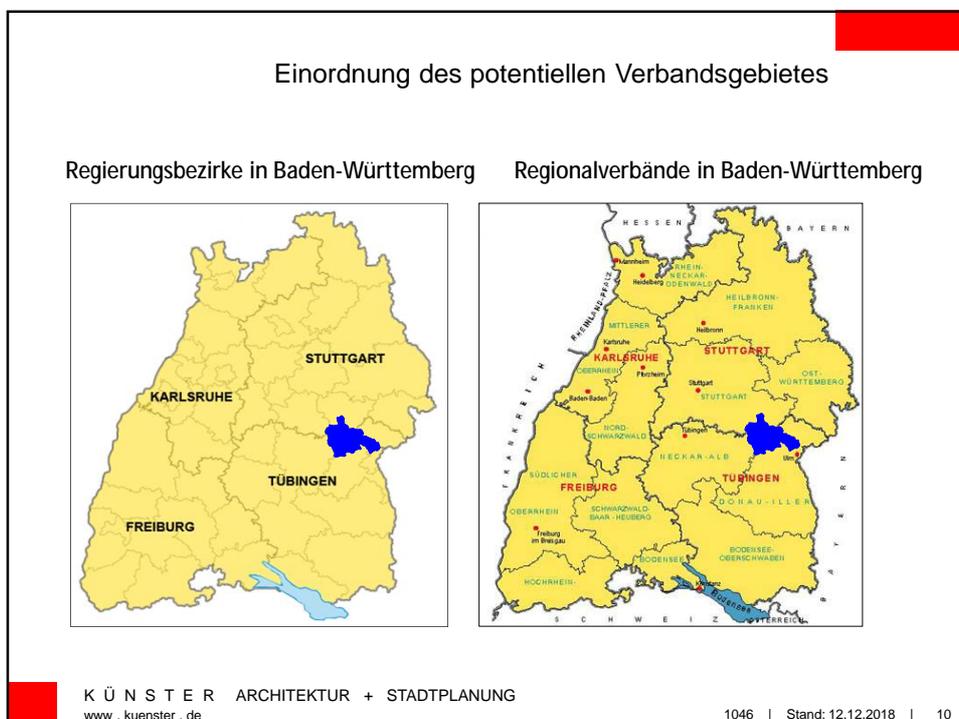
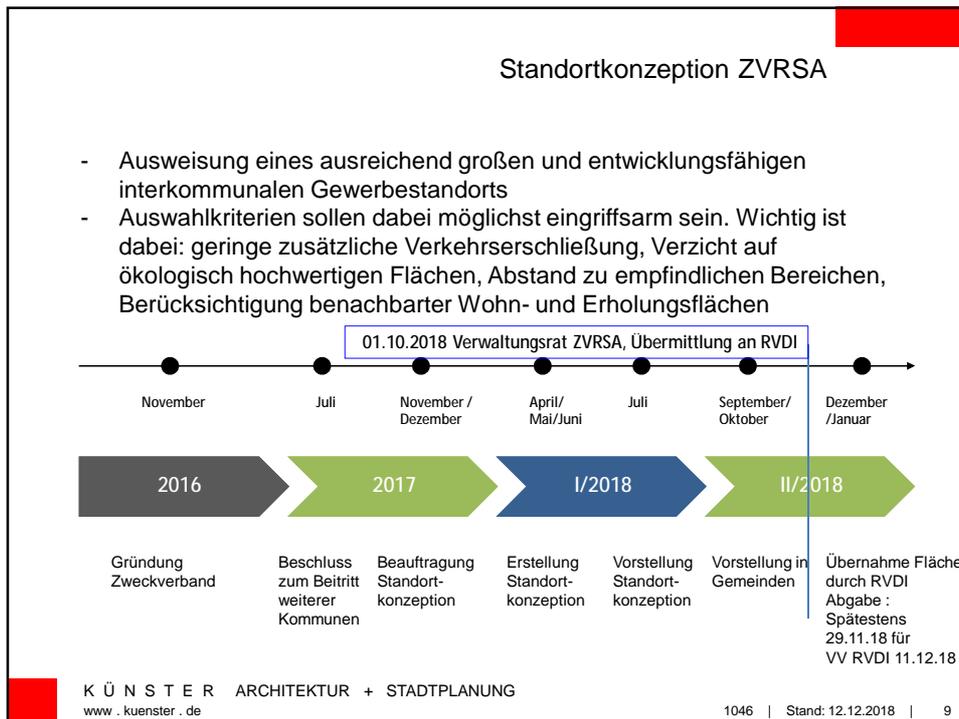
### Fortschreibung Regionalplan Donau-Iller

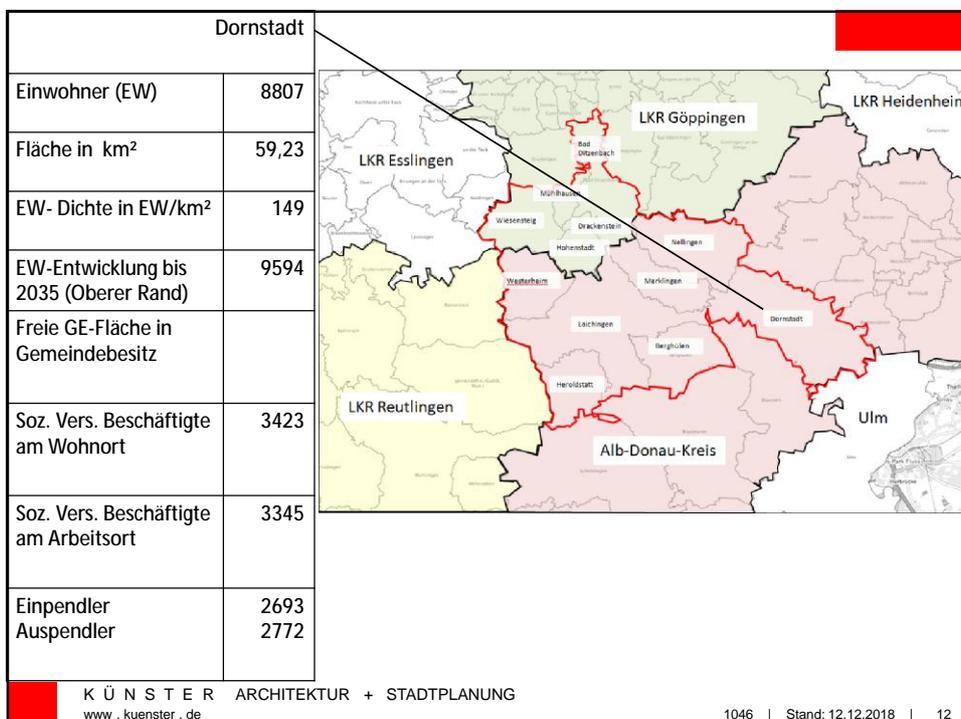
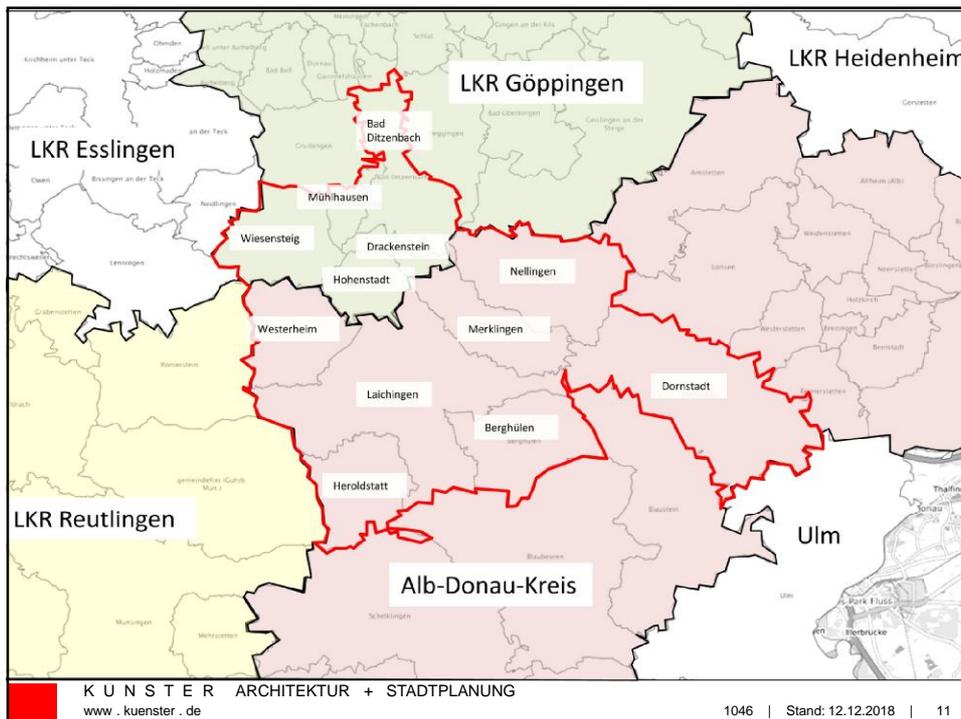
- u.a. Ausweisung von Vorranggebieten „Schwerpunkte für Gewerbe- Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen“
- diese Schwerpunkte sollen unter der Prämisse der interkommunalen Zusammenarbeit geplant und entwickelt werden

●	●	●	●	●	●	●	●
Mai	November / Dezember	März / April	November / Dezember	März / April	November / Dezember	März / April	November / Dezember
2018		2019		2020		2021	
Erarbeitung Entwurf zum Regionalplan	Auslegungs- Beschluss 11.12.2018 geplant	Erste Auslegung	Zweite Auslegung	Beschluss des Regionalplans	Genehmigung des Regionalplans		

K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
www . kuenster . de 1046 | Stand: 12.12.2018 | 6







Laichingen		
Einwohner (EW)	11347	
Fläche in km²	69,83	
EW- Dichte in EW/km²	162	
EW-Entwicklung bis 2035 (Oberer Rand)	12448	
Freie GE-Fläche in Gemeindebesitz		
Soz. Vers. Beschäftigte am Wohnort	4719	
Soz. Vers. Beschäftigte am Arbeitsort	3822	
Einpendler Auspendler	2127 3026	
K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG www . kuenster . de		1046   Stand: 12.12.2018   13

Bad Ditzgenbach		
Einwohner (EW)	3667	
Fläche in km²	25,44	
EW- Dichte in EW/km²	144	
EW-Entwicklung bis 2035 (Oberer Rand)	4426	
Freie GE-Fläche in Gemeindebesitz		
Soz. Vers. Beschäftigte am Wohnort	1469	
Soz. Vers. Beschäftigte am Arbeitsort	955	
Einpendler Auspendler	721 1238	
K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG www . kuenster . de		1046   Stand: 12.12.2018   14

Drackenstein		
Einwohner (EW)	412	
Fläche in km <sup>2</sup>	5,68	
EW- Dichte in EW/km <sup>2</sup>	72	
EW-Entwicklung bis 2035 (Oberer Rand)	453	
Freie GE-Fläche in Gemeindebesitz		
Soz. Vers. Beschäftigte am Wohnort	194	
Soz. Vers. Beschäftigte am Arbeitsort	50	
Einpendler Auspendler	31 175	
K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG www . kuenster . de		1046   Stand: 12.12.2018   15

Nellingen		
Einwohner (EW)	1971	
Fläche in km <sup>2</sup>	35,78	
EW- Dichte in EW/km <sup>2</sup>	55	
EW-Entwicklung bis 2035 (Oberer Rand)	3093	
Freie GE-Fläche in Gemeindebesitz		
Soz. Vers. Beschäftigte am Wohnort	873	
Soz. Vers. Beschäftigte am Arbeitsort	514	
Einpendler Auspendler	352 711	
K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG www . kuenster . de		1046   Stand: 12.12.2018   16

Merklingen		
Einwohner (EW)	1986	
Fläche in km <sup>2</sup>	21,31	
EW- Dichte in EW/km <sup>2</sup>	93	
EW-Entwicklung bis 2035 (Oberer Rand)	2941	
Freie GE-Fläche in Gemeindebesitz		
Soz. Vers. Beschäftigte am Wohnort	847	
Soz. Vers. Beschäftigte am Arbeitsort	973	
Einpendler Auspendler	769 645	
K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG www . kuenster . de		1046   Stand: 12.12.2018   17

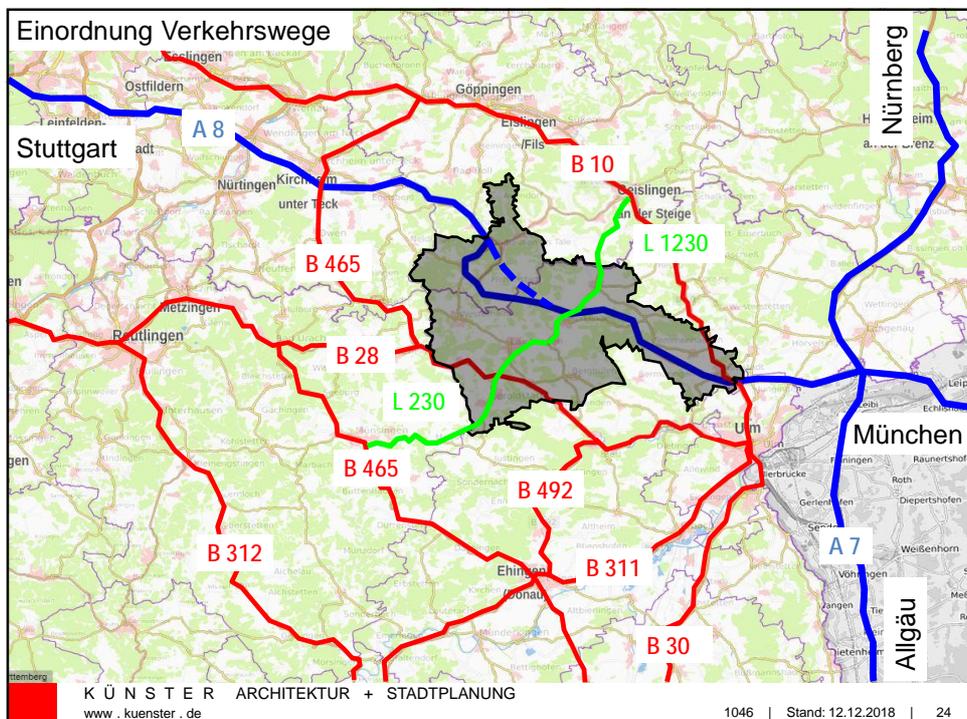
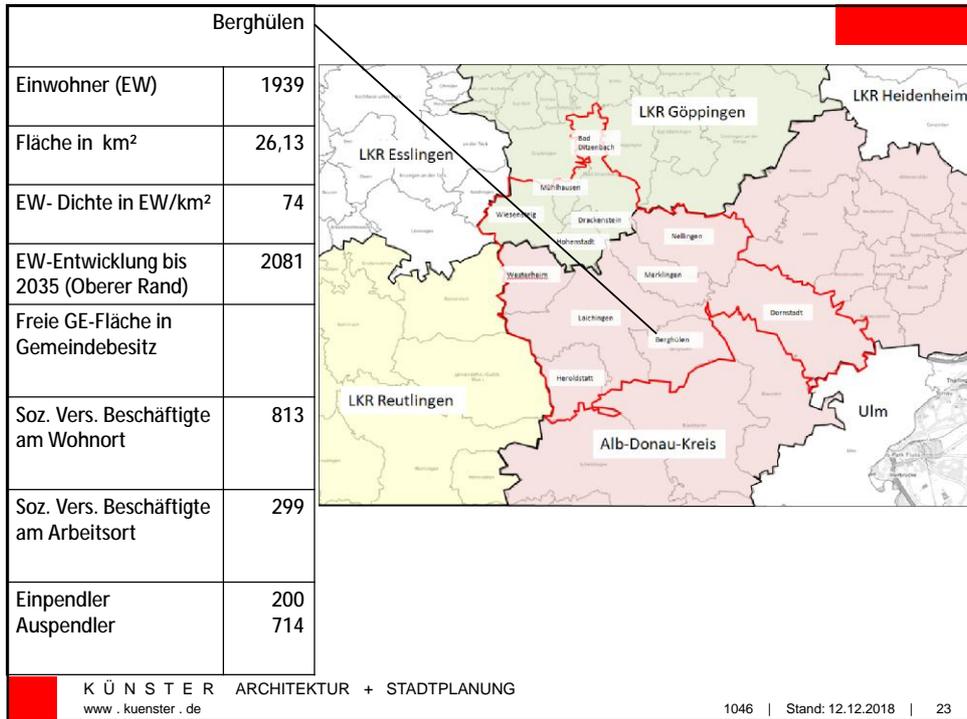
Hohenstadt		
Einwohner (EW)	761	
Fläche in km <sup>2</sup>	11,64	
EW- Dichte in EW/km <sup>2</sup>	65	
EW-Entwicklung bis 2035 (Oberer Rand)	2188	
Freie GE-Fläche in Gemeindebesitz		
Soz. Vers. Beschäftigte am Wohnort	290	
Soz. Vers. Beschäftigte am Arbeitsort	30	
Einpendler Auspendler	18 278	
K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG www . kuenster . de		1046   Stand: 12.12.2018   18

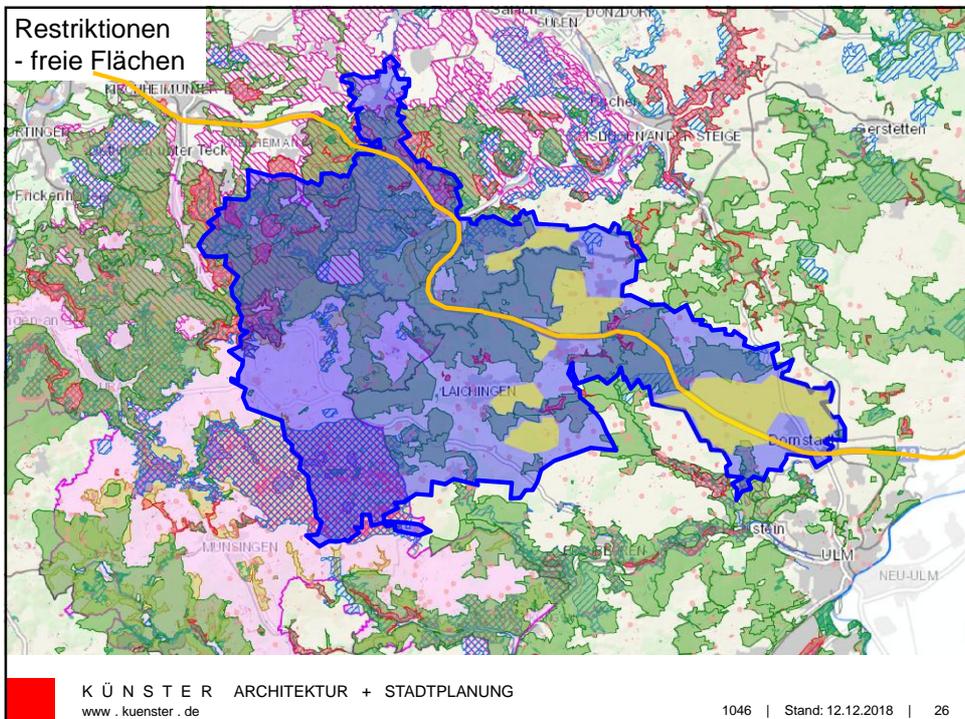
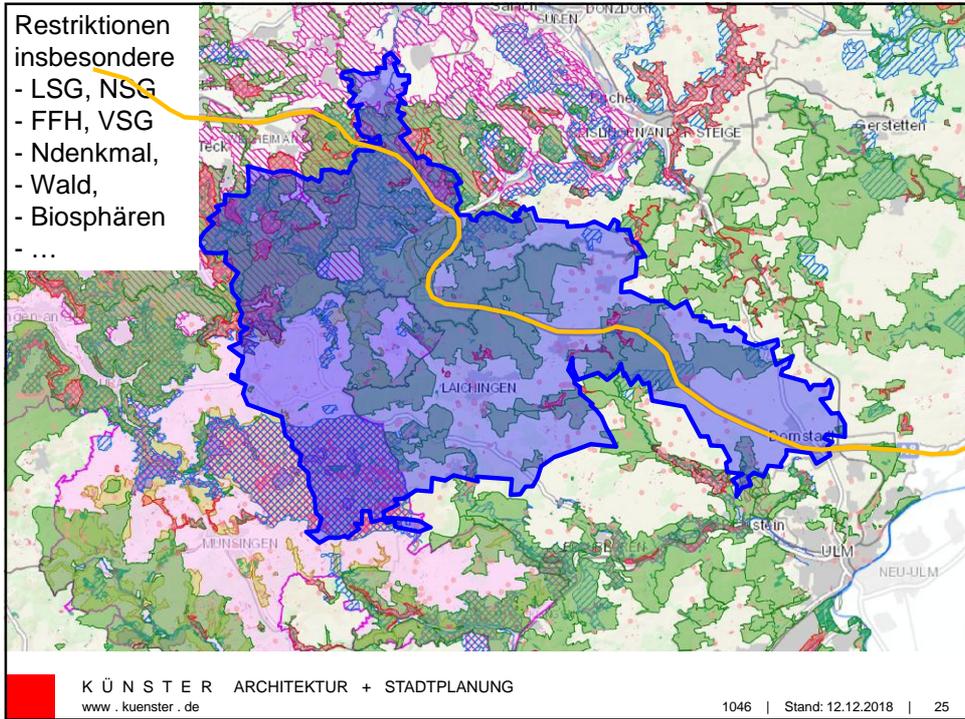
Heroldstatt		
Einwohner (EW)	2824	
Fläche in km <sup>2</sup>	22,58	
EW- Dichte in EW/km <sup>2</sup>	125	
EW-Entwicklung bis 2035 (Oberer Rand)	3383	
Freie GE-Fläche in Gemeindebesitz		
Soz. Vers. Beschäftigte am Wohnort	1176	
Soz. Vers. Beschäftigte am Arbeitsort	745	
Einpendler Auspendler	510 942	
K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG www . kuenster . de		1046   Stand: 12.12.2018   19

Mühlhausen		
Einwohner (EW)	1026	
Fläche in km <sup>2</sup>	6,33	
EW- Dichte in EW/km <sup>2</sup>	162	
EW-Entwicklung bis 2035 (Oberer Rand)	1210	
Freie GE-Fläche in Gemeindebesitz		
Soz. Vers. Beschäftigte am Wohnort	423	
Soz. Vers. Beschäftigte am Arbeitsort	790	
Einpendler Auspendler	749 383	
K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG www . kuenster . de		1046   Stand: 12.12.2018   20

Westerheim		
Einwohner (EW)	2940	
Fläche in km <sup>2</sup>	22,91	
EW- Dichte in EW/km <sup>2</sup>	128	
EW-Entwicklung bis 2035 (Oberer Rand)	3969	
Freie GE-Fläche in Gemeindebesitz		
Soz. Vers. Beschäftigte am Wohnort	1166	
Soz. Vers. Beschäftigte am Arbeitsort	918	
Einpendler Auspendler	586 834	
K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG www . kuenster . de		1046   Stand: 12.12.2018   21

Wiesensteig		
Einwohner (EW)	2066	
Fläche in km <sup>2</sup>	23,41	
EW- Dichte in EW/km <sup>2</sup>	88	
EW-Entwicklung bis 2035 (Oberer Rand)	2136	
Freie GE-Fläche in Gemeindebesitz		
Soz. Vers. Beschäftigte am Wohnort	914	
Soz. Vers. Beschäftigte am Arbeitsort	590	
Einpendler Auspendler	373 697	
K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG www . kuenster . de		1046   Stand: 12.12.2018   22







## Einschätzung potenzieller interkommunaler Standorte

Wichtige Kriterien für interkommunale Standorte:

- geringstmögliche Restriktionen (Wasser-, Arten-, Landschaftsschutz, Grünzüge, etc.)
- optimale und kurze Anbindung an das übergeordnete Straßennetz / Siedlungsanbindung?
- Ausreichende Größe von ca. 50 ha
- Geringe Schutzbelastung (Mensch, Landschaftsbild etc.)
- Baugrundverhältnisse (Kosten, Altlasten)

## Standortuntersuchung Interkommunales Gewerbegebiet, ZVRSA

Abschichtungsverfahren Standortuntersuchung

Inhaltsangabe

## Einleitung

- Anlass und Aufgabenstellung
- Zielsetzung und Methodik
- Ergebnis der Standortkonzeption

## Übergeordnete Planungsebenen

- Transeuropäisches Verkehrsnetz
- Koalitionsvertrag 14.03.2018
- Raumordnungsbericht
- Bundesverkehrswegeplan
- Landesentwicklungsplan
- Regionalplan Region Donau-Iller
- Regionalplan Region Stuttgart

## Bauleitplanung

- Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungspläne)
- Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

## Grundsätze und Leitgedanken

- Ausweisung von Gewerbeflächen
- Eigenbedarf der Gemeinden
- Interkommunaler Industrie- und Gewerbeparks

### Naturschutzrechtliche Ausschlusskriterien (Schritt 1)

- Naturschutzgebiete
- Vogelschutzgebieten
- FFH-Gebiete
- Kernzonen des Biosphärengebiets Schwäbische Alb
- Naturdenkmale
- Geschützte Landschaftsbestandteile
- Bann- und Schonwälder
- Geschützte Biotope
- Kernflächen und Kernräume im Biotopverbund
- Gewässer und Gewässerrandstreifen
- Überschwemmungsgebiete HQ<sub>100</sub>
- Wasserschutzgebiete Zone I und II

### Planungsrechtliche Ausschlusskriterien (Schritt 2)

- Vorhandene Bau- und Infrastrukturflächen
- Ausschlusskriterien der Regionalverbände
- Vorranggebiete der Regionalverbände
- Regionale Grünzüge und Grünzäsuren der Region Donau-Iller
- Regionale Grünzüge und Grünzäsuren der Region Stuttgart
- Weitere verbindliche Festlegungen zu Zielen der Raumordnung
- Waldflächen
  
- Ergebnis Schritt 1 und 2

### Prüfkriterien (Schritt 3)

- Landschaftsschutzgebiete
- Magere Flachland-Mähwiesen
- Pflegezonen des Biosphärengebiets Schwäbische Alb
- Naturparke
- Wildtierkorridore
- Suchräume im Biotopverbund
- Flurbilanz Vorrangstufe I
- Überschwemmungsgebiete HQ<sub>extrem</sub>
- Abstände zu Natura 2000 Flächen und zu Naturschutzgebieten
- Schutzzonen der UNESCO-Weltkulturerbe-Stätten
- Vermeidung von Zersiedelung
- Freihaltung von Grünzäsuren
- Belastbarkeit angrenzender Bauflächen
- Konflikte mit Erholungsinfrastruktur und -potenzialen
- Topographie
- Landschaftsbild
- Ergebnis Schritt 3 und verbleibenden Suchräume

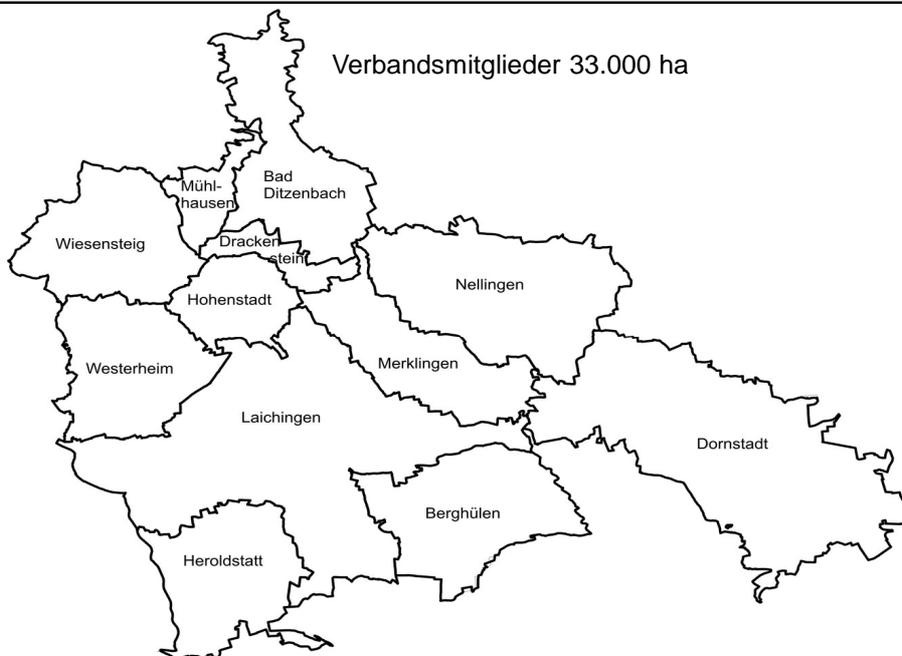
### Verbandsspezifische Auswahlkriterien (Schritt 4)

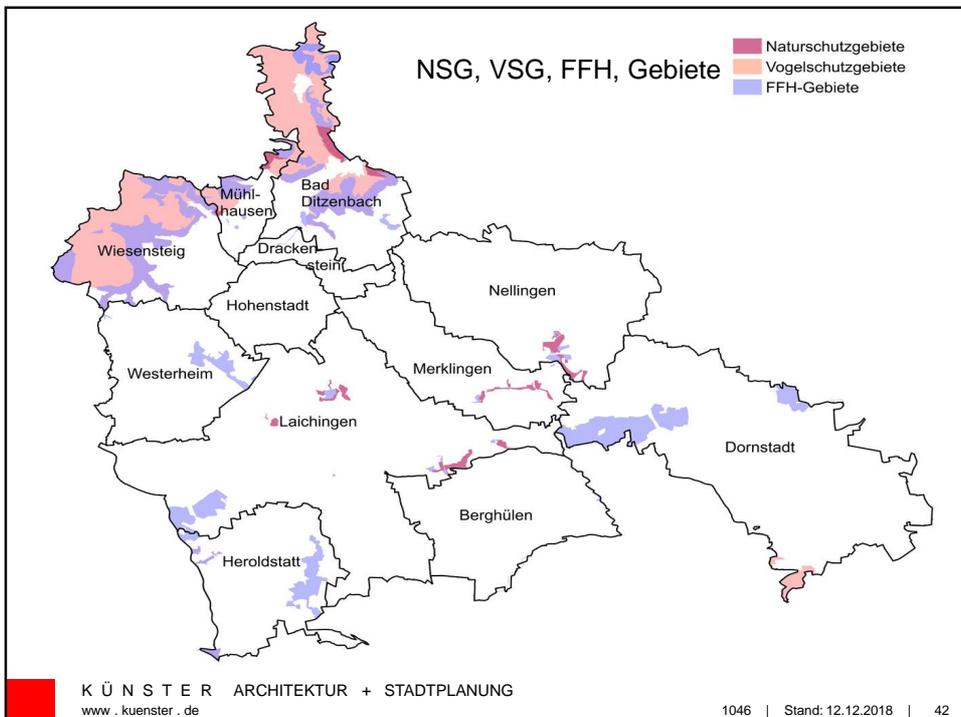
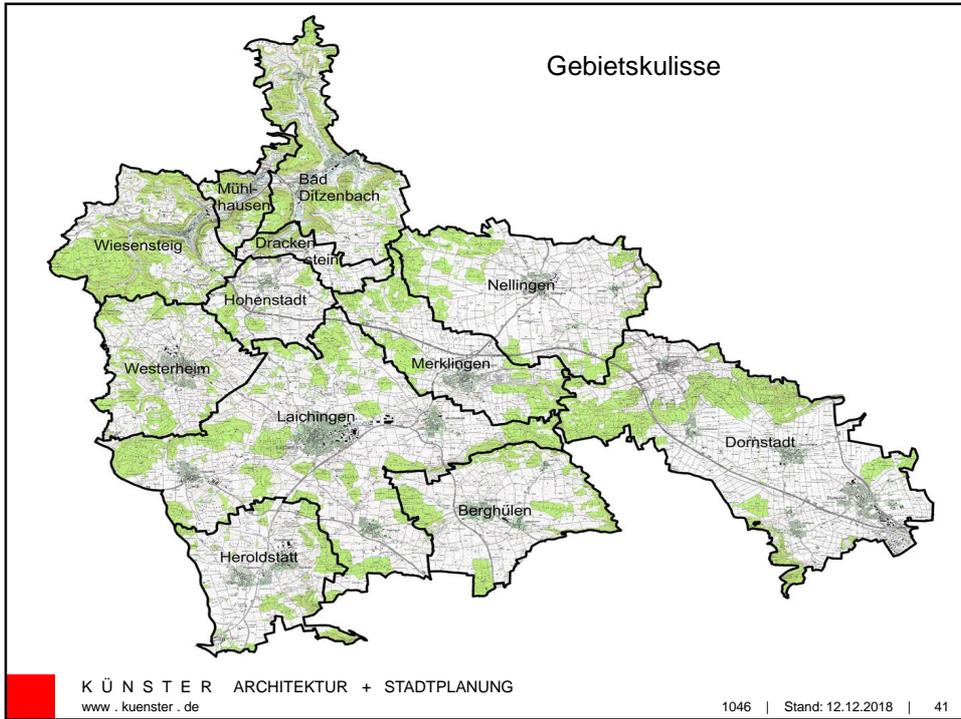
- Gemeindeentwicklungskonzepte
- Vorbehaltsflächen für Siedlungsentwicklung
- Mögliche Suchräume unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung
- Anbindung an bestehende Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur
- Vermeidung von Durchgangsverkehr
- Eingriffsintensität in Vegetation, Fauna und Boden

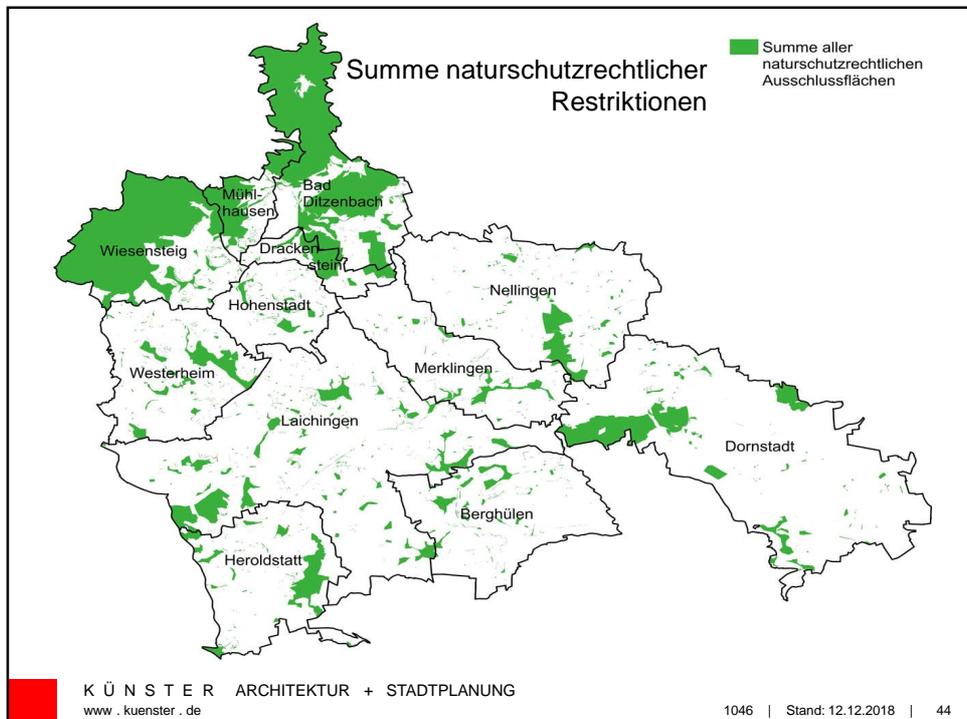
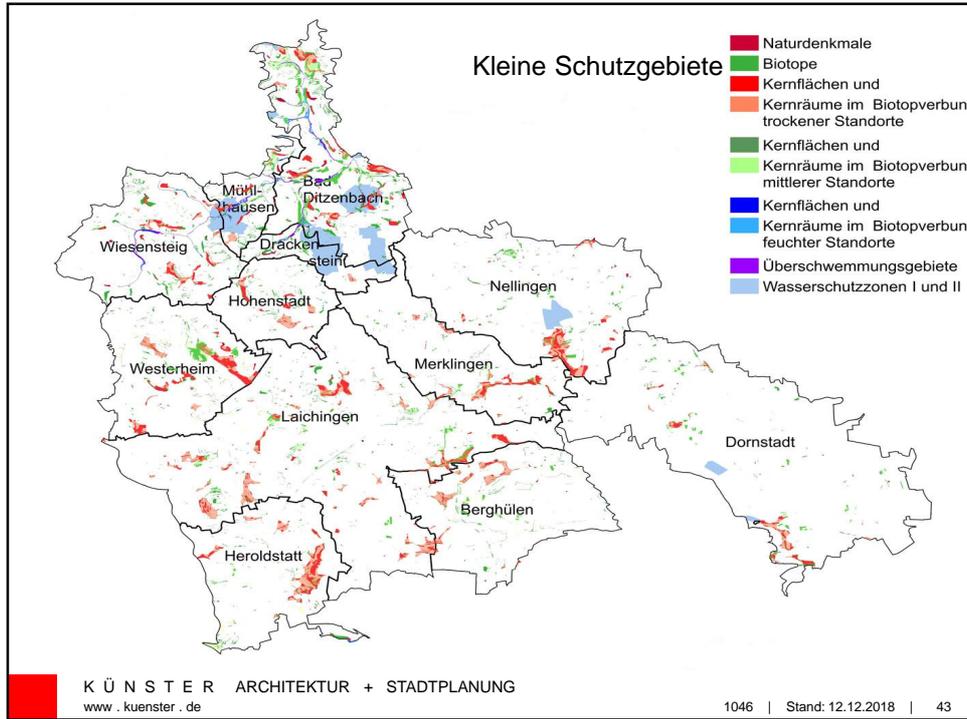
### Ergebnis und Gegenüberstellung (Schritt 5)

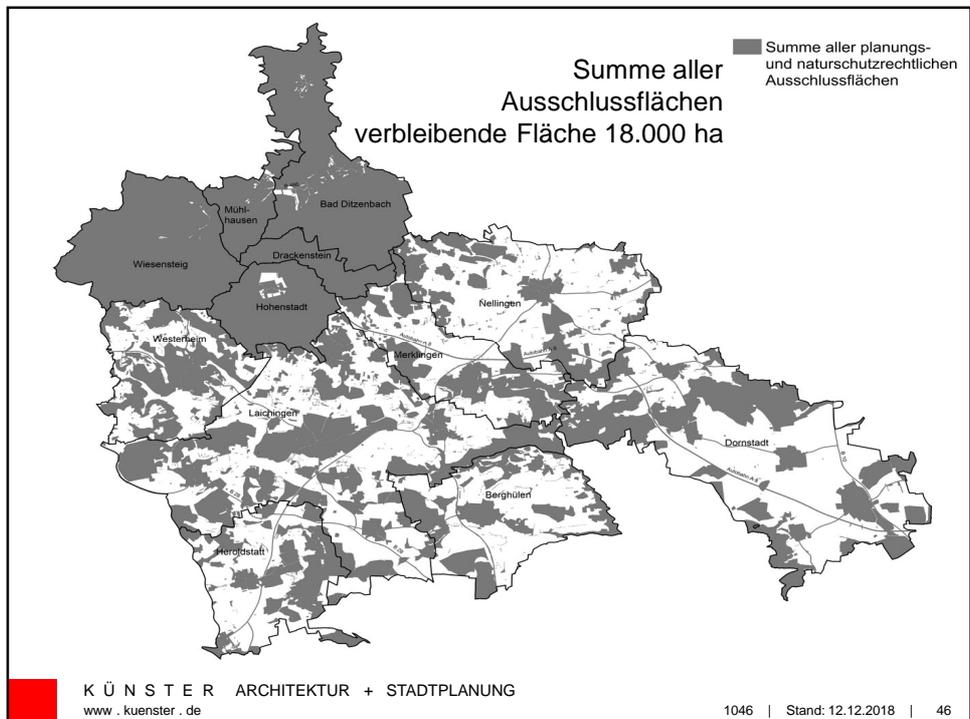
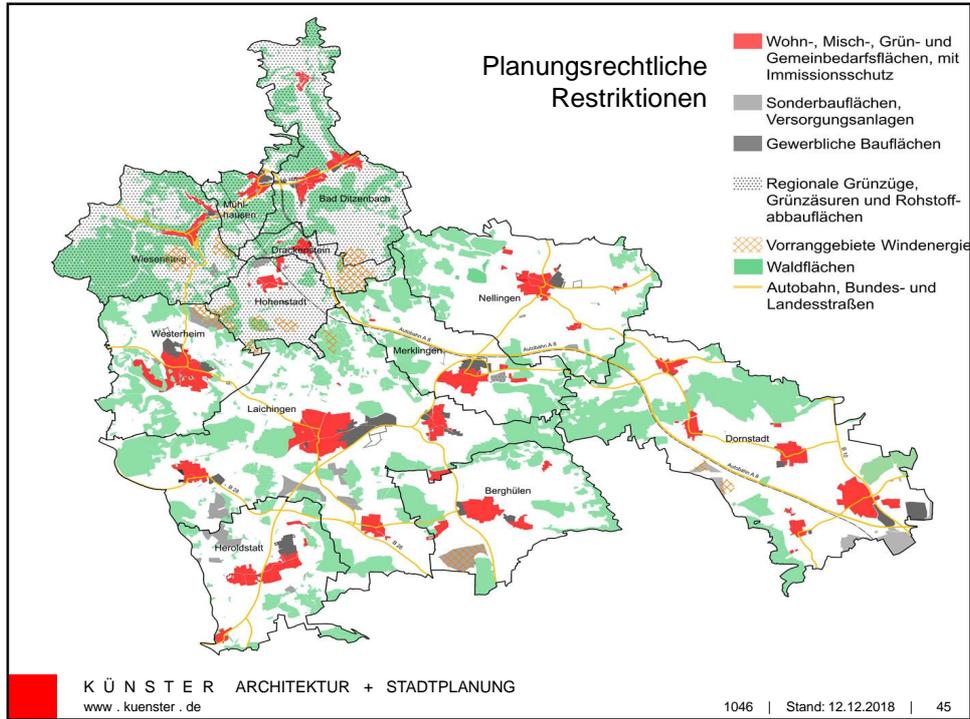
- Bewertung möglicher Suchräume
- Tabellarische Gegenüberstellung
- Ergebnis der Gegenüberstellung
- Standort 1
- Standort 2
- Standort 3
- Planungsempfehlung
- Berücksichtigung zusätzlicher Aspekte im weiteren Verfahren

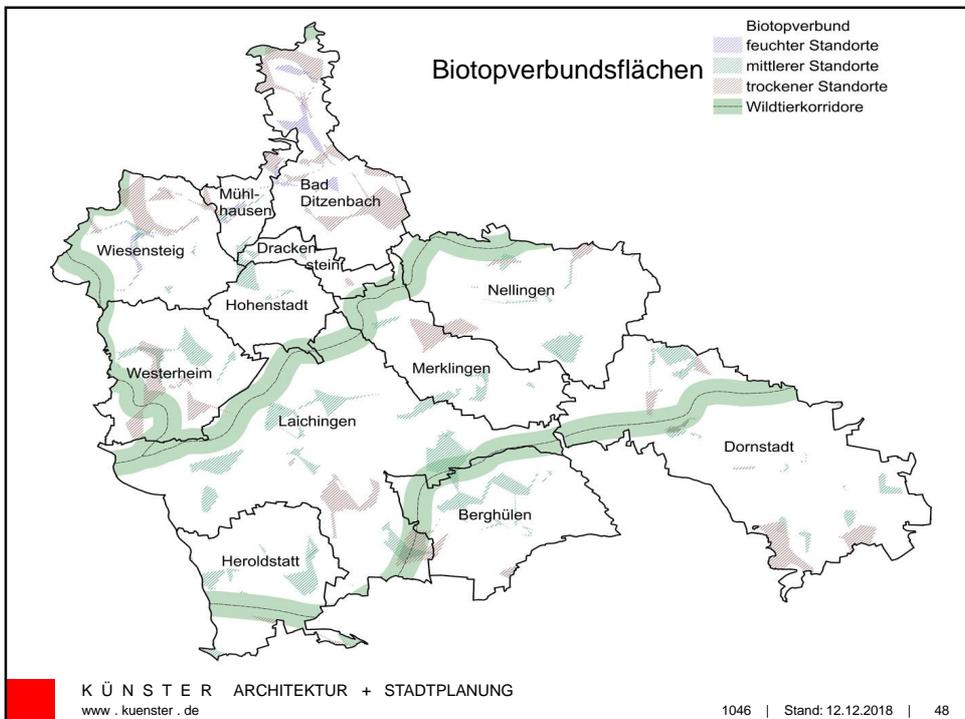
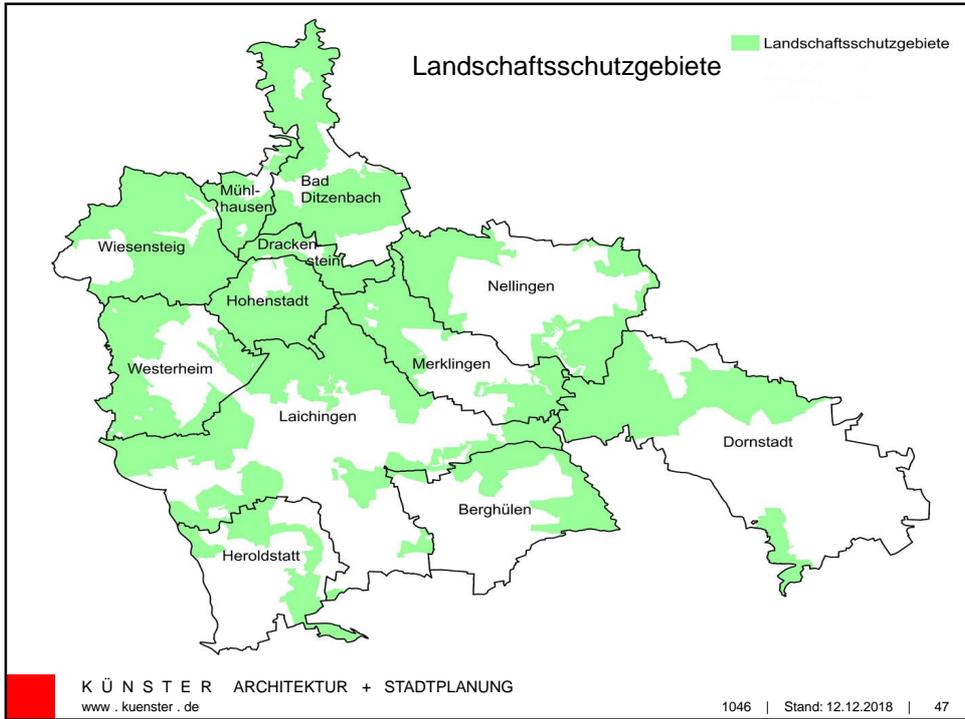
Verbandsmitglieder 33.000 ha

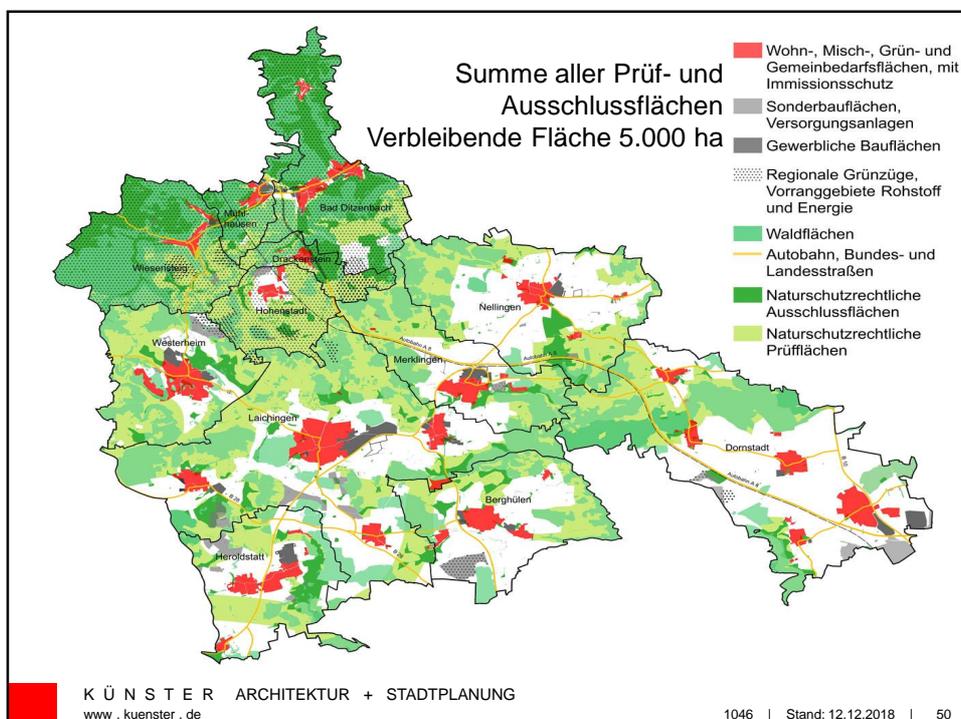
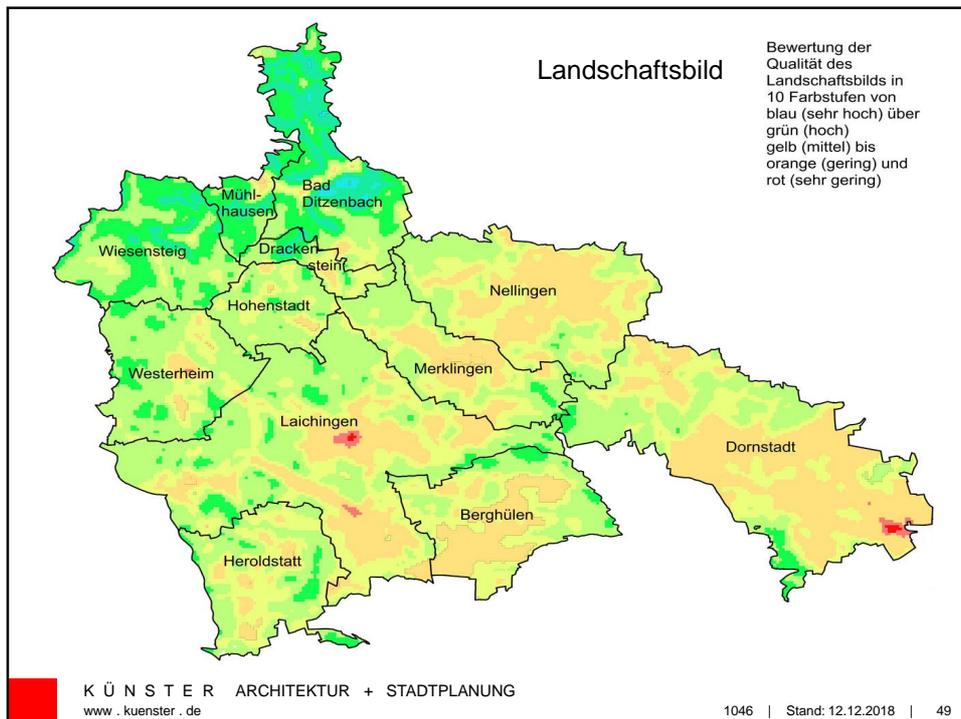


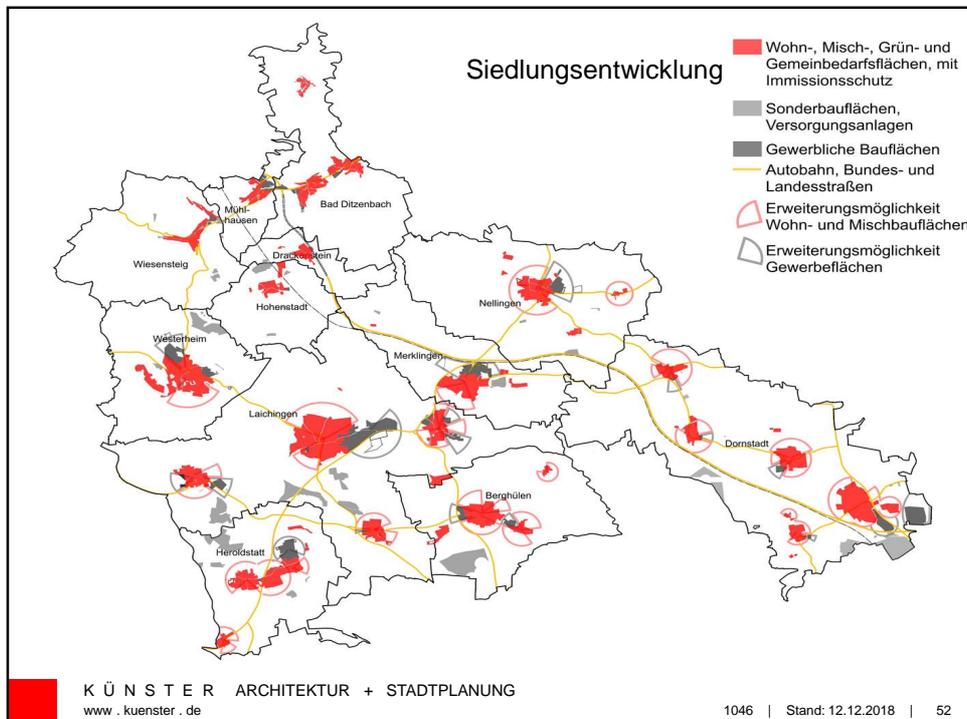
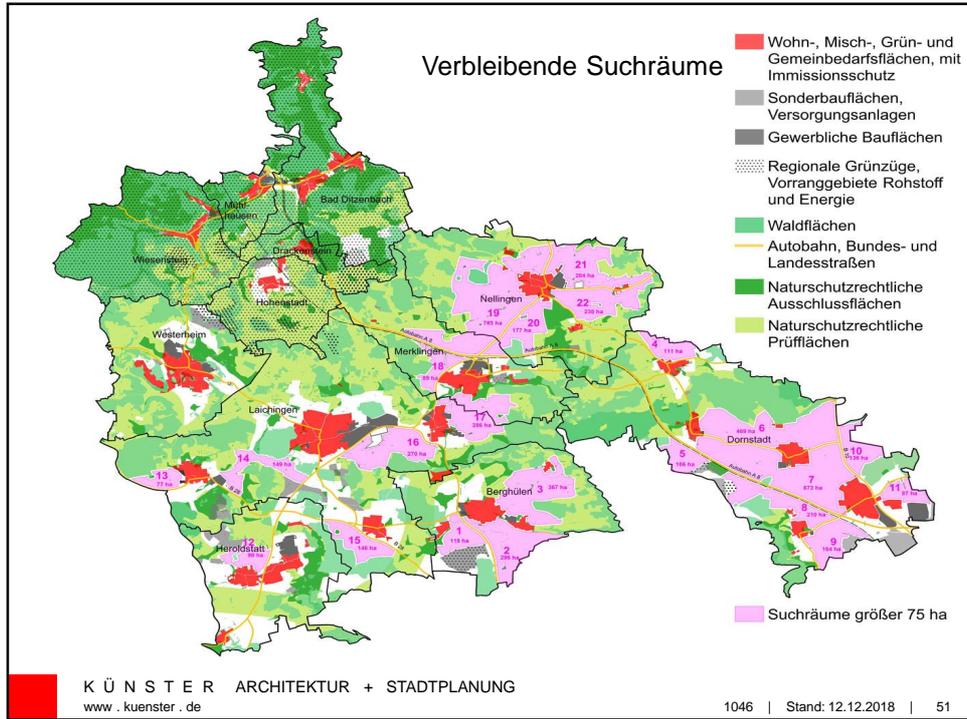


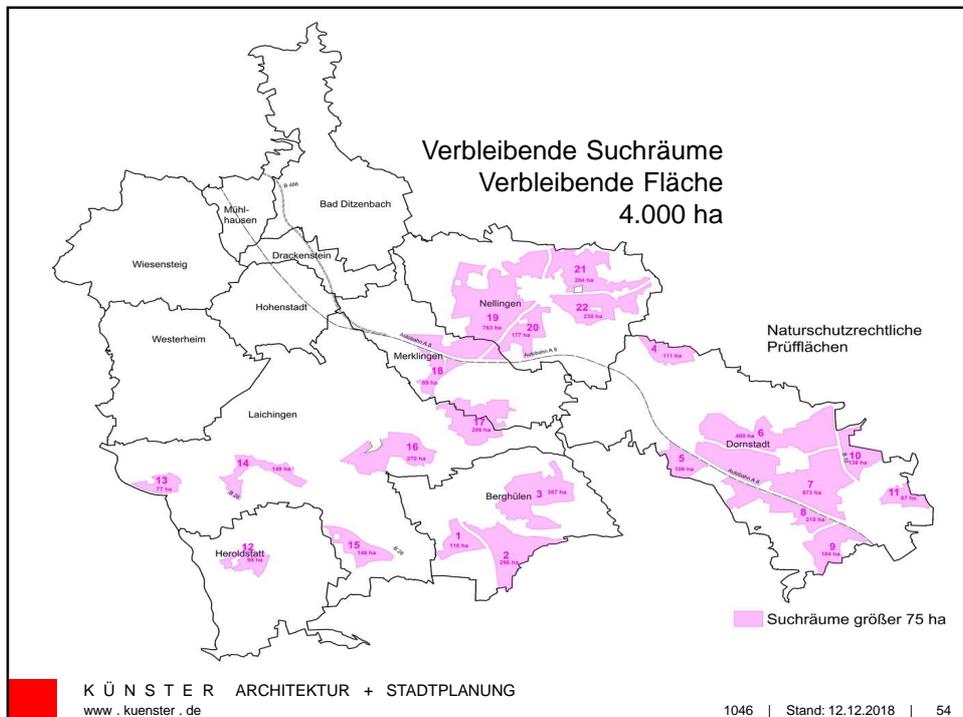
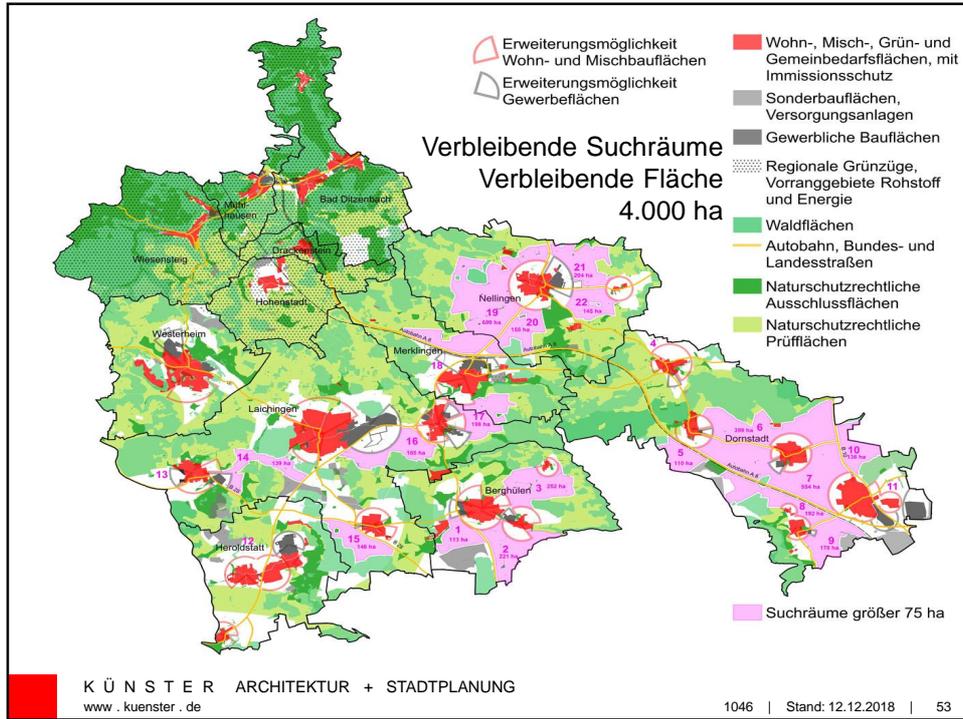




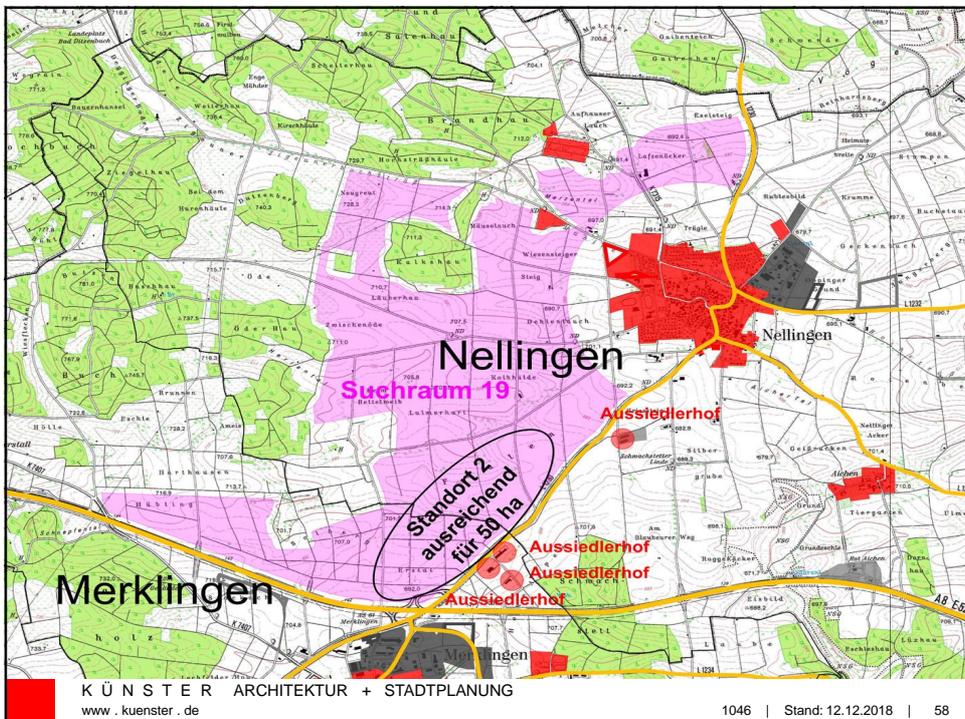
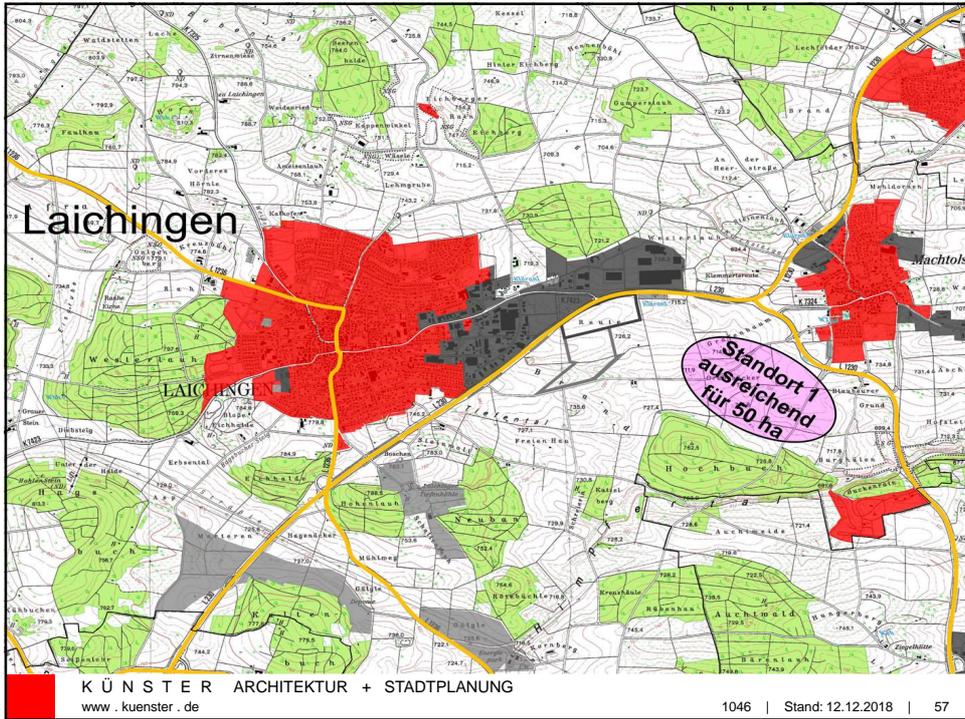


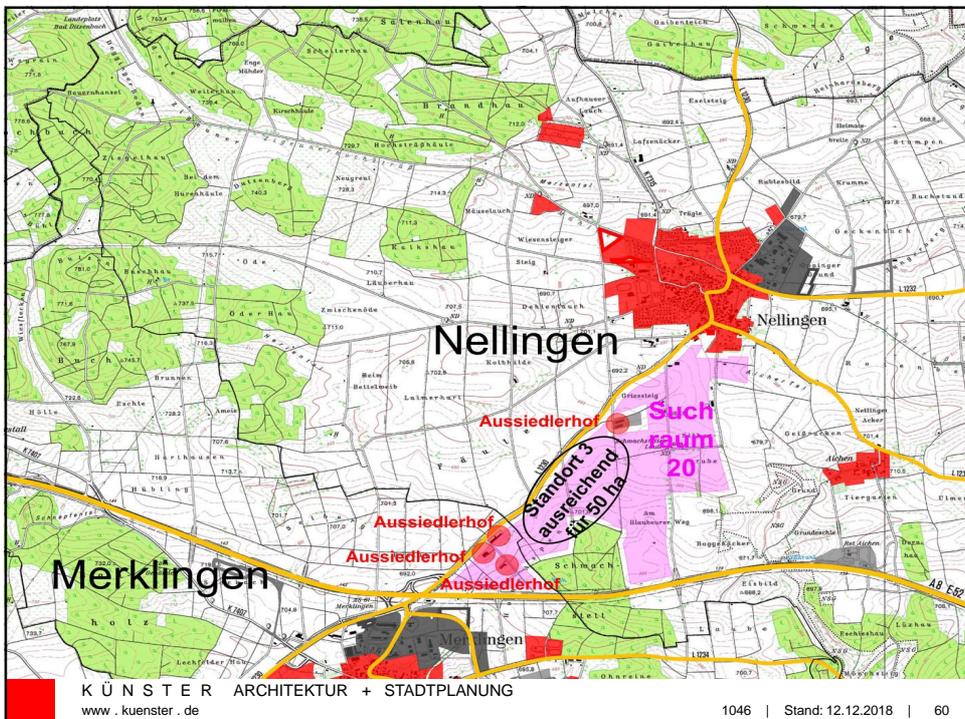
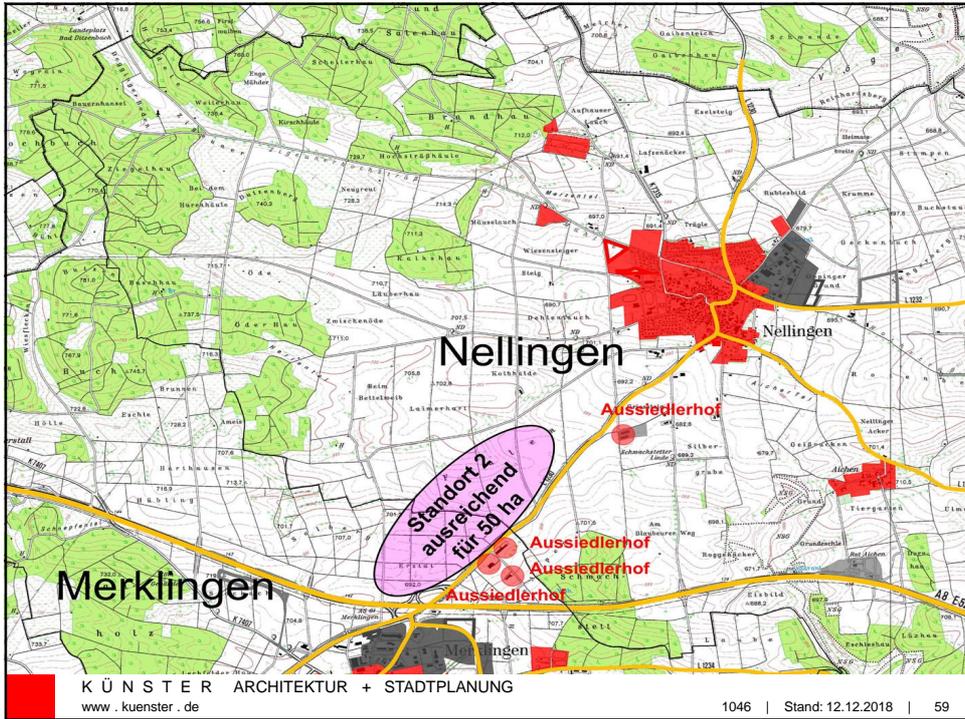


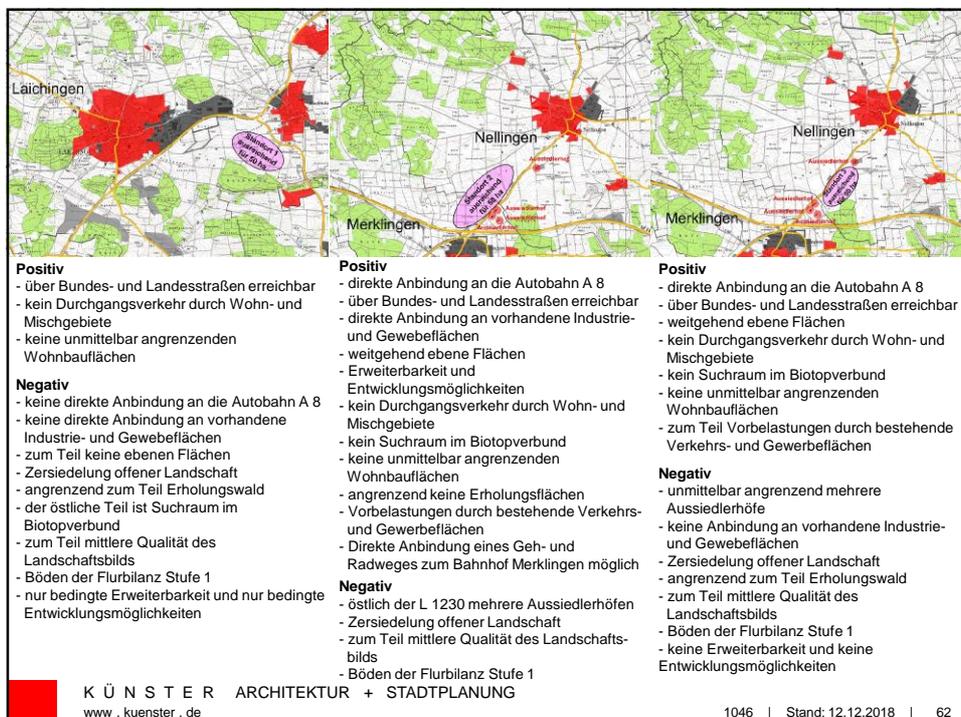
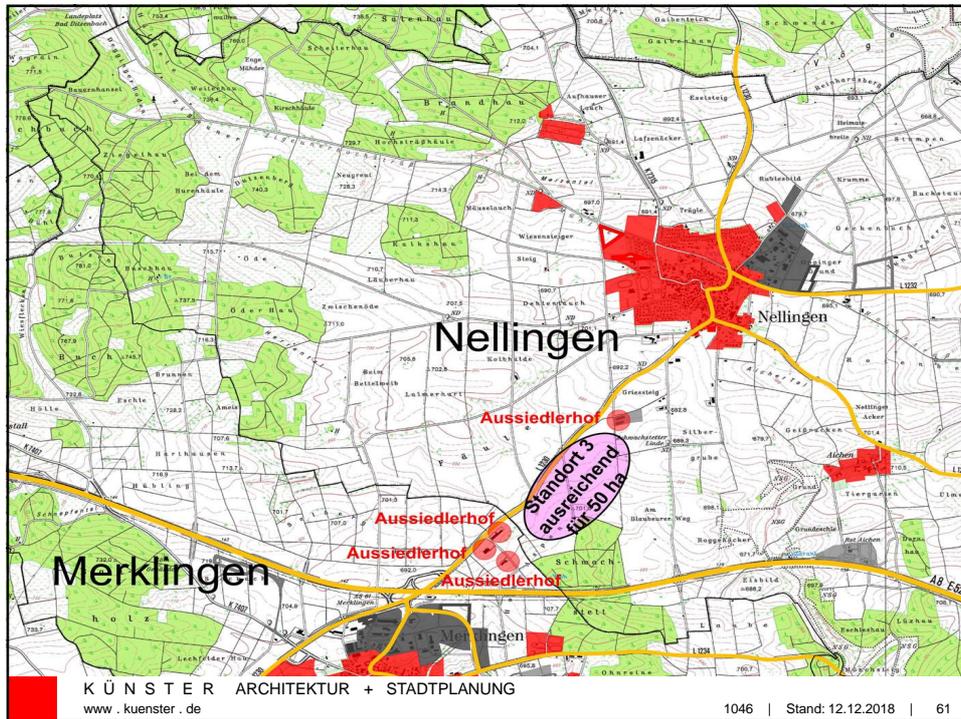


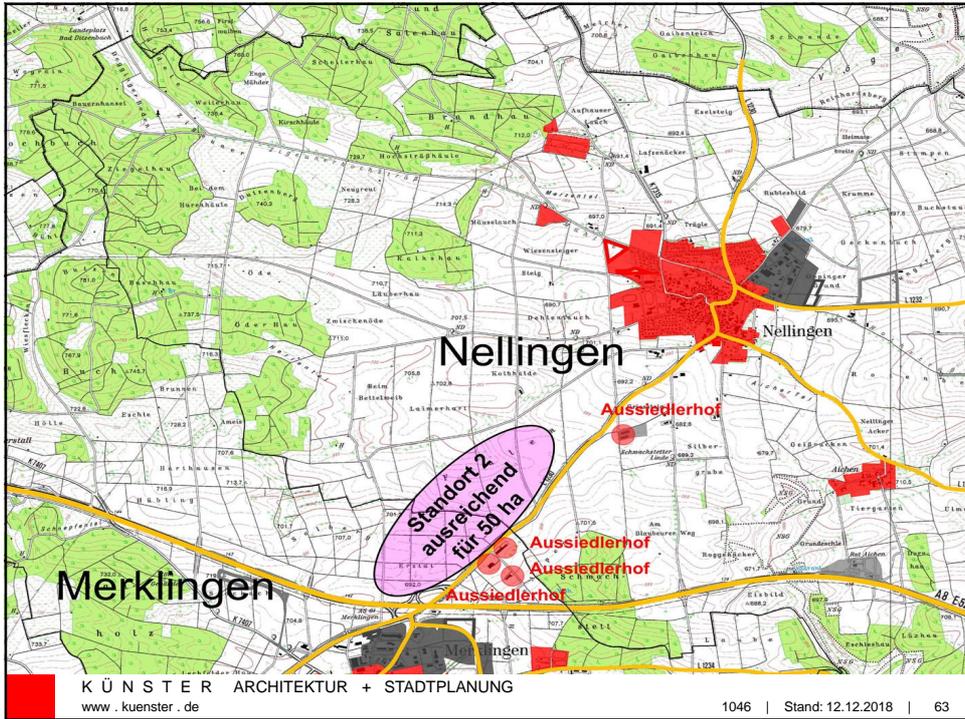












KÜNSTER

Architekten  
Stadtplaner  
Ingenieure

[www.kuenster.de](http://www.kuenster.de)

Gerne beantworten wir Ihre Rückfragen auch unter:  
Telefon: 07121-9499-50  
Telefon: 07124-9333-50

K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
www.kuenster.de

1046 | Stand: 12.12.2018 | 64