



# HOHENFELS 2040

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept

mit gebietsbezogenem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept |  
Liggersdorf

# IMPRESSUM





## HOHENFELS 2040 | Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept mit gebietsbezogenem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept | Liggersdorf

### **Auftraggeber**

Gemeinde Hohenfels  
Hauptstraße 30  
78355 Hohenfels

### **Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG**

Stadtplanung · Gewerbeentwicklung  
Wohnraum- und Quartiersentwicklung · Kommunalberatung

Leuschnerstraße 45  
70176 Stuttgart  
Tel. 0711 22 00 41 - 0  
Fax. 0711 22 00 41 - 22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>  
[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)

### **Projektbearbeitung**

M. Eng. Tobias Meigel  
M. Sc. Corinna Götz  
B. Sc. Kenan Kayabasi  
B. Sc. Pia Neumann

Stand: Oktober 2023

Bilder und Abbildungen: Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG

# INHALTSÜBERSICHT

VORWORT.....	6
<b>TEIL A: INTEGRIERTES GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT   HOHENFELS 20.....</b>	<b>8</b>
<b>1 ANLASS UND PROZESS.....</b>	<b>10</b>
1.1 <b>Anlass des Gemeindeentwicklungskonzeptes.....</b>	12
1.2 <b>Der Gemeindeentwicklungsprozess.....</b>	14
<b>2 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>18</b>
2.1 <b>Räumliche Lage und regionalplanerische Vorgaben.....</b>	21
2.2 <b>Historische Entwicklung.....</b>	23
<b>3 HANDLUNGSFELDER DER GEMEINDEENTWICKLUNG.....</b>	<b>27</b>
3.1 <b>Demografische Entwicklung.....</b>	31
3.1.1 Ausgangslage.....	31
3.1.2 Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung.....	37
3.2 <b>Siedlungsentwicklung   Wohnen.....</b>	39
3.2.1 Ausgangslage.....	40
3.2.2 Auszüge aus der Befragung der Bürgerinnen und Bürger.....	45
3.2.3 Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung.....	45
3.2.4 Auszüge aus der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.....	46
3.3 <b>Gewerbe   Landwirtschaft   Einzelhandel.....</b>	49
3.3.1 Ausgangslage.....	49
3.3.2 Auszüge aus der Befragung der Bürgerinnen und Bürger.....	51
3.3.3 Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung.....	52
3.3.4 Auszüge aus der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.....	52
3.4 <b>Städtebauliche Gestalt   Identität.....</b>	53
3.4.1 Ausgangslage.....	53
3.4.2 Auszüge aus der Befragung der Bürgerinnen und Bürger.....	53
3.4.3 Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung.....	53
3.4.4 Auszüge aus der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.....	54

<b>3.5</b>	<b>Landschaft   Ökologie   Klima</b> .....	59
3.5.1	Ausgangslage.....	59
3.5.2	Auszüge aus der Befragung der Bürgerinnen und Bürger.....	60
3.5.3	Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung.....	60
3.5.4	Auszüge aus der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.....	61
<b>3.6</b>	<b>Naherholung   Tourismus   Kultur</b> .....	63
3.6.1	Ausgangslage.....	63
3.6.2	Auszüge aus der Befragung der Bürgerinnen und Bürger.....	65
3.6.3	Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung.....	65
3.6.4	Auszüge aus der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.....	65
<b>3.7</b>	<b>Soziale Infrastruktur   Gesundheit</b> .....	67
3.7.1	Ausgangslage.....	67
3.7.2	Auszüge aus der Befragung der Bürgerinnen und Bürger.....	68
3.7.3	Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung.....	69
3.7.4	Auszüge aus der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.....	69
<b>3.8</b>	<b>Mobilität   Digitalisierung</b> .....	71
3.8.1	Ausgangslage.....	71
3.8.2	Auszüge aus der Befragung der Bürgerinnen und Bürger.....	73
3.8.3	Auszüge aus der kommunalen Klausurtagung.....	74
3.8.4	Auszüge aus der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.....	74
<b>4</b>	<b>GRUNDPRINZIPIEN, STRATEGISCHE ZIELE UND PROJEKTE/PLANUNGEN</b> .....	<b>77</b>
<b>4.1</b>	<b>Handlungsfelder</b> .....	<b>81</b>
<b>5</b>	<b>HANDLUNGSPROGRAMM</b> .....	<b>97</b>
<b>5.1</b>	<b>Finanzen</b> .....	<b>99</b>
<b>5.2</b>	<b>Priorisierung der Projekte und Planungen</b> .....	<b>100</b>
<b>5.3</b>	<b>Projektplan</b> .....	<b>101</b>
<b>TEIL B: GEBIETSBEZOGENES INTEGR. STÄDTEB. ENTWICKLUNGSKONZEPT   ORTSKERN</b> .....		<b>107</b>

# VORWORT



Florian Zindeler

Bürgermeister

Liebe Hohenfelserinnen und Hohenfelser,

die Planungen zur Wohnraumentwicklung in unseren fünf Ortsteilen haben seit 2016 immer konkretere Züge angenommen und es wurden Schlüsselgrundstücke in unser kommunales Eigentum überführt. Damit wurde die bestmögliche strategische Grundlage geschaffen, um die Aufsiedelung der Wohngebiete bis ins Jahr 2040 steuern zu können und den Einfluss des Bevölkerungswachstums auf unsere Einrichtungen, z.B. den Kindergarten, sowie die erforderlichen (Hochbau-)Maßnahmen hiervon abzuleiten.

So war es vor knapp einem Jahr der absolut perfekte Zeitpunkt, um unser wegweisendes „Gemeindeentwicklungskonzept | HOHENFELS 2040“ im Gemeinderat anzustoßen. Am Ende dieses kompakten Prozesses, welcher professionell und strukturiert durch das Büro Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart begleitet wurde, blicken wir mit Stolz und Zuversicht auf eine umfassende Konzeption, die eine Orientierungshilfe für eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Entwicklung unserer Heimatgemeinde sein wird.

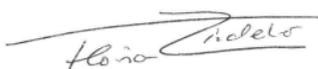
Es war uns eine Herzensangelegenheit, dass Sie, liebe Hohenfelserinnen und Hohenfelser, direkt beteiligt sind und bei der Bürgerbefragung sowie beim Zukunftsatelier einbezogen werden, denn eine Gemeindeentwicklung sollte nicht allein durch den Gemeinderat, die Verwaltung und einen Fachplaner definiert werden. Erfahrungsgemäß funktioniert eine Bürgerbeteiligung dort, wo Bereitschaft vorhanden ist und Sie haben sich mit besonderem Engagement eingebracht und erfolgreich die Weichen für unsere acht kommunalen Handlungsfelder gestellt.

Große Herausforderungen und Investitionen liegen vor uns, daher ist das vorliegende Konzept auch ein wesentlicher und wichtiger Baustein für die Aufnahme in entsprechende Förderprogramme, wie zum Beispiel die Programme der städtebaulichen Erneuerung des Bundes und/oder des Landes Baden-Württemberg.

Bei allen Projektbeteiligten möchte ich mich noch einmal für die intensive und gleichermaßen konstruktive Zusammenarbeit während des gesamten Prozesses bedanken und dazu ermuntern, sich weiter aktiv einzubringen, um die Zukunft der Gemeinde Hohenfels und der wunderschönen Ortsteile zu gestalten.

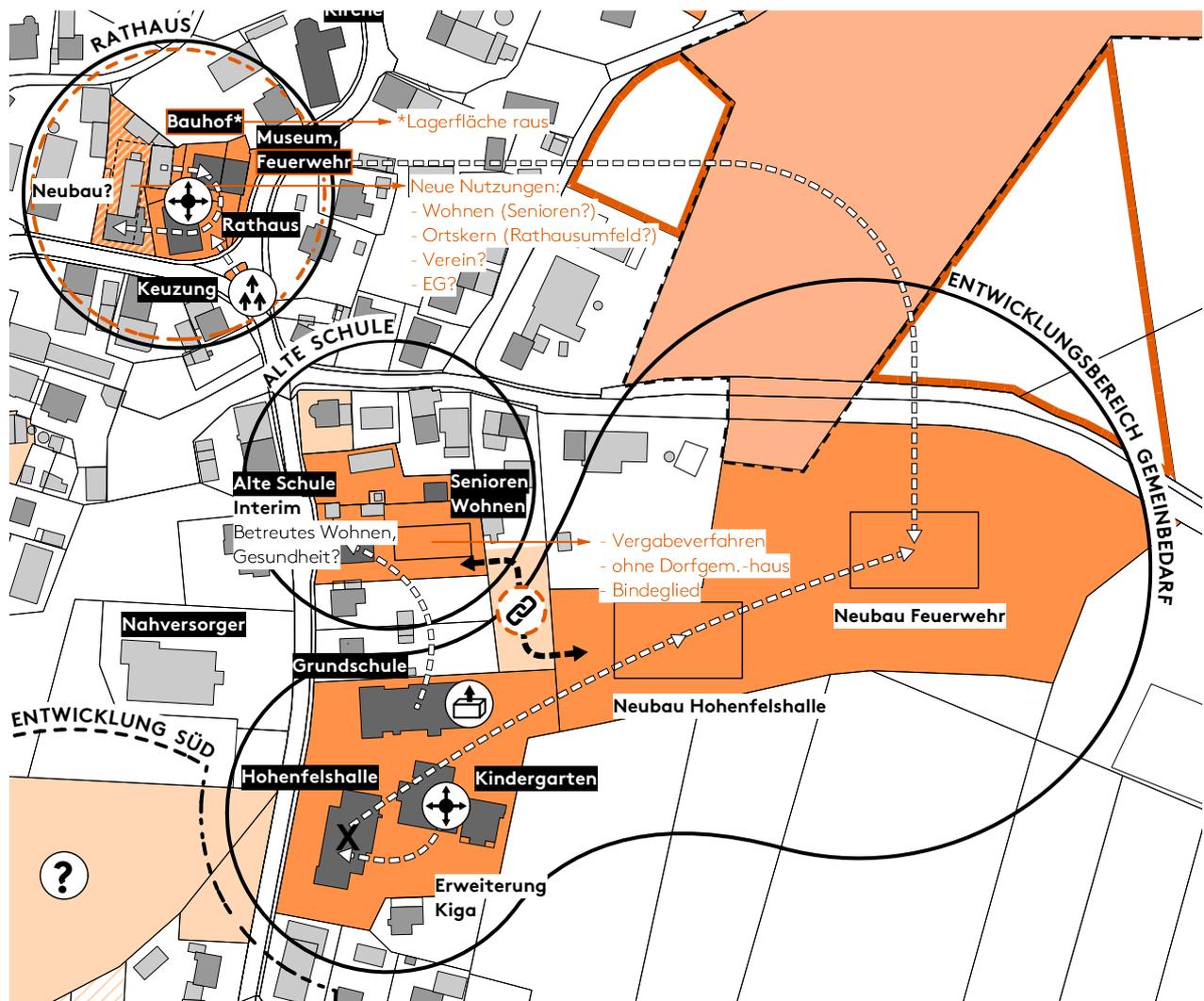
Ich freue mich darauf, mich gemeinsam mit Ihnen auf diesen Weg zu begeben.

Herzliche Grüße

A handwritten signature in black ink, reading "Florian Zindeler". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the left.

Ihr  
Florian Zindeler  
Bürgermeister





# INTEGRIERTES GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT | HOHENFELS 2040

1



# ANLASS UND PROZESS

EIN GEMEINDEENTWICKLUNGSPROZESS WIRD HÄUFIG DURCH PLANUNGEN ODER EREIGNISSE ANGESTOSSEN, DIE DIE GEMEINDE ZUM HANDELN AUFFORDERN ODER DURCH EINEN STRUKTURWANDEL, DER EINE NEUAUSRICHTUNG IN DER KOMMUNE ERFORDERLICH MACHT. EIN SOLCHER GEMEINDEENTWICKLUNGSPROZESS MUSS DESHALB DIE HERAUSFORDERUNGEN EINER GEMEINDE ERMITTELN UND ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN SOWIE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN AUFZEIGEN. DABEI MÜSSEN HANDLUNGSANSÄTZE FÜR ALLE KOMMUNALEN AUFGABENFELDER DEFINIERT WERDEN. DIESE WERDEN IN EINEM HANDLUNGSKONZEPT GEBÜNDELT, DAS ALS „ROTER FADEN“ FÜR DIE STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DER GEMEINDE FÜR EINEN ZEITRAUM VON 15 JAHREN VORGESEHEN IST. HIERBEI IST ES WICHTIG, DIESES KONZEPT IMMER WIEDER ZU EVALUIEREN UND WEITERZUENTWICKELN, UM AUF EINFLÜSSE VON AUSSEN, NEUE BEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG ODER POLITISCHE ZIELRICHTUNGEN REAGIEREN ZU KÖNNEN.

## 1.1 ANLASS DES GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPTE

Die Aufgaben- und Handlungsfelder, als auch Anforderungen von Städten und Gemeinden haben sich in den vergangenen Jahren noch einmal deutlich erweitert und differenziert. So ist beispielsweise die Digitalisierung der Gesellschaft, der Klimaschutz sowie die engere Verflechtung von Städten und Gemeinden in Bezug auf das kommunale Handeln verstärkt in den Fokus gerückt. Auch die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und Treffpunkte sind durch die Coronapandemie in den Vordergrund getreten. Die Gemeinde Hohenfels hat sich daher 2022 bewusst für die Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzepts entschieden, um die geplanten Großprojekte in der Gemeinde zu strukturieren und mit einer geeigneten Förderkulissen zu kombinieren. Daher soll das Konzept auch als Grundlage für die Vorbereitung und Umsetzung für die Teilnahme an Förderprogrammen dienen, um die Ortsmitte im Hauptort Liggersdorf weiterzuentwickeln. Daher widmet sich das Konzept sowohl der Gesamtgemeinde als auch der Ortsmitte in Liggersdorf.

Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept soll als Planungsinstrument und langfristige Orientierungshilfe dienen. Ziel soll es insbesondere sein, in einem ganzheitlichen Ansatz Erfordernisse zu erkennen und Prioritäten für das zukünftige Handeln festzulegen um eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.



## 1.2 DER GEMEINDEENTWICKLUNGSPROZESS

Das Gemeindeentwicklungskonzept | Hohenfels 2040 wurde in einem dialogorientierten Prozess entwickelt. Neben der Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Verwaltung wurden die Bürgerinnen und Bürger in den gesamten Prozess miteinbezogen. Somit konnte ein breiter Konsens in den wesentlichen Zukunftsfragen sowie Anregungen und Ideen generiert werden.

Ausgangspunkt war hierbei die Entwicklung der Ortsmitte in Liggersdorf. Bei der ersten Klausurtagung im Juli 2022 erörterte der Gemeinderat zunächst die Bestandssituation in den verschiedenen Handlungsfeldern der Gemeindeentwicklung und diskutierte die Entwicklungsperspektiven auf Grundlage einer vom Büro Reschl Stadtentwicklung erarbeiteten Bevölkerungsvorausrechnung. Im Anschluss wurden erste Ziele für die Handlungsfelder Siedlungsentwicklung | Wohnen und Soziale Infrastruktur | Gesundheit formuliert und ein Perspektivplan für die kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen erarbeitet. In einer zweiten Klausurtagung im Oktober 2022 wurden die möglichen Varianten des Perspektivplans weiter konkretisiert und ausdiskutiert. In Anbetracht der gesamtgemeindlichen und handlungsfeldübergreifenden Auswirkungen des demografischen Entwicklungskorridors und der damit verbundenen beabsichtigten Umsetzung des Perspektivplans, beschloss der Gemeinderat diesen Diskurs in einen gesamtgemeindlichen und integrierten Gemeindeentwicklungsprozess münden zu lassen.

Die Gemeinde möchte ihre Grundausrichtung für die nächsten 15 Jahre definieren und einen „Fahrplan“ erarbeiten, wie sie in den kommunalpolitischen Bereichen zukünftig agieren möchte. Am Ende des Prozesses steht ein strategisches Konzept, das die Gemeinde für die Zukunft ausrichtet, Schwerpunkte setzt und in der Region positioniert. Dabei sollen die zentralen Fragen der Hohenfelser Entwicklung beantwortet werden.

Der Entwicklungsprozess soll in ein konkretes und umsetzungsbezogenes Handlungsprogramm münden, das für die Bürgerschaft, den Gemeinderat und die Verwaltung als Grundlage für das kommunale Handeln dient. Dieses Handlungsprogramm, bezeichnet als „Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept | Hohenfels 2040“, umfasst alle Lebensbereiche der Gemeinde: Von der sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur, dem öffentlichen Raum, der Wirtschaft und den Arbeitsplätzen, der Nahversorgung und Ökologie, Baukultur und Mobilität bis hin zu den Bereichen Wohnraum und Wohnumfeld.

Die Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzept | Hohenfels 2040 von Dezember 2022 bis September 2023 wurde federführend vom Büro Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart in Rücksprache mit der Verwaltung und dem Gemeinderat durchgeführt.

Innerhalb dieses Prozesses wurden unter Berücksichtigung von unterschiedlichen Parametern und Einbezug der Bürgerinnen und Bürger eine Vielzahl an Lösungsmöglichkeiten für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde aufgezeigt. Mit Hilfe einer umfassenden Beteiligung der Einwohnerinnen und Einwohner wurde sichergestellt, dass die Aufgabenfelder der Gemeindeentwicklung einem möglichst großen Teil der Bürgerschaft nähergebracht werden und dadurch die Identifikation zu ihrem Wohnort gestärkt wird.

In einem gemeinsamen Planungsprozess wurden Maßnahmen und Ziele für die nächsten 15 bis 20 Jahre einer Gemeinde entwickelt. Diese können beispielhaft die Aufwertung älterer Siedlungsbereiche, die Aktivierung des Ortskerns, die Schaffung eines kinder- und seniorengerechten Wohnumfeldes, die kommunale Grünflächenentwicklung, die Nachverdichtung oder auch die Infrastrukturentwicklung sein. Je nach Ausgestaltung des Verfahrens finden hierzu Bürgerveranstaltungen, Klausurtagungen mit dem Gemeinderat, Arbeitsgruppen, Workshops und auch Bürgerbefragungen statt, um die Bürgerinteressen in die Fortentwicklung des Gemeinwesens einzubinden.

Ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (GISEK) wird in Vorbereitung zur Aufnahme eines neuen Sanierungsgebietes „Ortskern Liggersdorf“ mit aufgenommen. Die An-

tragstellung wird im Herbst 2023 erfolgen.

## PHASE 1 | Analysephase

In einem ersten Schritt wurden im Rahmen einer Bestandserhebung und -analyse die strukturellen, flächenbezogenen und städtebaulichen Kennzahlen und Besonderheiten der Gemeinde Hohenfels ermittelt und ausgewertet. Diese sind für die Aktualisierung der Vorausberechnungen, die beispielsweise Aussagen über die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes oder Veränderungen hinsichtlich der Auslastung gemeindlicher Infrastruktureinrichtungen ermöglichen. Übergeordnete Fachplanungen, wie der Regionalplan des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee werden ebenso berücksichtigt, wie vorhandene Konzepte. Es wurde der Istzustand in den folgenden Handlungsfeldern erhoben:

- Landschaft | Ökologie | Klima
- Siedlungsentwicklung | Wohnen
- Gewerbe | Landwirtschaft | Einzelhandel
- Soziale Infrastruktur | Gesundheit
- Städtebauliche Gestalt | Identität
- Mobilität | Digitalisierung
- Naherholung | Tourismus | Kultur

Im Rahmen der Bestandsanalyse in der Gemeinde Hohenfels wurde auch eine repräsentative und umfassende Bürgerbefragung als Startschuss für die Dialogphase im Frühjahr 2023 durchgeführt, in der das Meinungsbild zur aktuellen Situation in der Gemeinde und den möglichen zukünftigen Entwicklungen abgefragt wurde. Die Befragung fand in Form einer Vollerhebung mit 1.781 Personen statt, die zu diesem Zeitpunkt 16 Jahre und älter waren. Hierbei konnte ein Rücklauf von 27,7 Prozent erreicht werden.

## PHASE 2 | Dialogphase I

Vom 21. bis 22. April 2023 fand die dritte Klausurtagung mit den Mitgliedern des Gemeinderats und der Verwaltung statt. Hierbei wurde allen Teilnehmenden die Möglichkeit gegeben, sich auf

Basis der Ergebnisse der Analyse und der

Bestandserhebung, über die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Hohenfels zu äußern und weitere Schwerpunkte zu benennen. Anschließend erfolgte ein kurzer Rückblick auf die Ergebnisse der Bürgerbefragung und die ersten beiden Klausurtagungen. Das Thema Demografische Entwicklung als Querschnittsthema bildet die Grundlage für weitere Entscheidungen in der Gemeindeentwicklung. Darüber hinaus erfolgte die Diskussion im Themenfeld Finanzen. Abschließend wurden die übrigen Handlungsfelder im Plenum behandelt und strategische Zielsetzungen und Umsetzungsschritte definiert.

## PHASE 3 | Dialogphase II

Der Prozess soll in einem Dialogverfahren gemeinsam mit der Bürgerschaft gestaltet werden. Dabei ist es wichtig, alle relevanten Gruppen im Prozess zu beteiligen. Dieser soll dazu dienen, mit allen Beteiligten eine qualitative Diskussion zu führen. Darüber hinaus soll ein gemeinsam getragenes Ergebnis von Bürgerschaft, Politik und Verwaltung erarbeitet werden. Daher fand von 23.05.23 bis 04.06.2023 eine umfangreiche Bürgerbeteiligung in Form eines Zukunftsateliers mit fast 90 Beiträgen statt. Darüber hinaus fand am 22.05.2023 eine Abendveranstaltung mit Vorstellung der Befragungsergebnisse und des Prozesses in der Hohenfelshalle statt. Die Ergebnisse wurden auch im Mitteilungsblatt und auf der Homepage veröffentlicht.

## PHASE 4 | Konzeptionsphase

Die im weiteren Verlauf des Entwicklungsprozesses definierte Strategie mit entsprechenden Leitzielen und Leitprojekten zum Umgang mit dem demografischen Wandel, der Beachtung ökologischer Erfordernisse, sowie Maßnahmen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung, bilden eine Grundlage für mögliche themen- oder standortbezogene Fachplanungen, zu denen beispielsweise die weitere Gewerbe- und Siedlungs-

entwicklung gehört.

Die Ausarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes mit dem GISEK Ortskern Liggersdorf erfolgte im Sommer 2023.

Hierbei wurde vom Büro Reschl Stadtentwicklung auf Basis der vorausgegangenen Phasen ein Handlungsprogramm erarbeitet. Die erste Vorstellung der Leitziele und Leitprojekte im Gemeinderat erfolgte bei einer Sondersitzung am 15.09.2023. Hierbei wurden die Projekte zeitlich priorisiert.

Das „Gemeindeentwicklungskonzept Hohenfels 2040“ verfolgt einen ganzheitlich methodischen Ansatz, der neben städtebaulichen Themen alle Aspekte der Gemeindeentwicklung beleuchtet.

Dazu gehören

- der demografische Wandel,
- die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und die Anforderungen an das Wohnumfeld,
- der wirtschaftliche Strukturwandel,
- die qualitativen, gemeinderäumlichen und freiraumstrukturellen Aspekte,
- die Entwicklungen hinsichtlich Mobilität und Verkehr,
- die klimatischen, energetischen und ökologischen Herausforderungen,
- die sozialen, kulturellen und touristischen Gegebenheiten und Möglichkeiten
- und die Finanzen.

Das „Gebietsbezogene Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ hat im Wesentlichen die Aufgabe, durch eine vertiefte Bestandsanalyse für den Bereich „Ortskern Liggersdorf“ die städtebaulichen Missstände aufzuzeigen, in einem Konzept zusammenzufassen und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, um diese Missstände und Funktionsdefizite zukünftig abzumildern oder sogar zu beseitigen. Beide Konzepte, sowohl das Gemeindeentwicklungskonzept als auch das Gebietsbezogene Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept sind Voraussetzung für die Aufnahme in einem Programm des Bundes und des Landes Baden-Württemberg.

Für den gesamten Planungsprozess ist es notwendig, dass dieser von der Bürgerschaft, dem Gemeinderat und der Verwaltung gemeinschaftlich erarbeitet und mitgetragen wird. In diesem Zusammenhang müssen alle drei Gruppen von Anfang an in den Prozess einbezogen sein.



### Der Gemeindeentwicklungsprozess

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



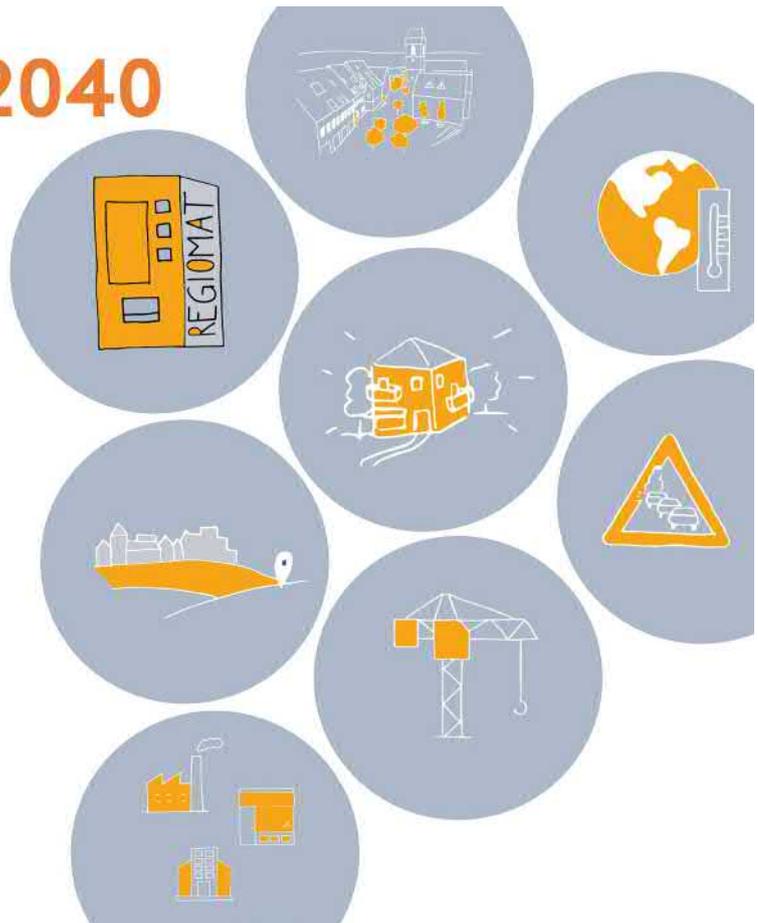
**Impressionen der Klausurtagungen und Vorstellung der Bürgerbefragung**  
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



# HOHENFELS 2040

Gemeindeentwicklungskonzept

// ZAHLEN  
DATEN  
FAKTEN



# 2



## GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

EINE KOMMUNE MUSS IMMER IN IHREM REGIONALEN KONTEXT BETRACHTET WERDEN, DA WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEM GEMEINDEGEBIET UND DEN UMLIEGENDEN NACHBARGEMEINDEN UND -STÄDTEN BESTEHEN. DIE THEMEN ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR, STRASSENBAU, EINZELHANDEL, ARBEITSPLATZENTWICKLUNG ODER DER ZUKÜNFTIGE PFLEGE BEDARF SOLLTEN IM IDEALFALL INTERKOMMUNAL GEDACHT UND AUCH GEPLANT WERDEN. ZWAR KANN KOMMUNALES HANDELN IN DER REGEL NUR AUF DER EIGENEN GEMARKUNG STATTFINDEN, DENNOCH SIND VIELE ENTWICKLUNGEN VON DEN UMLIEGENDEN KOMMUNEN UND BESONDERS DER REGION ABHÄNGIG.

## 2.1 RÄUMLICHE LAGE UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN

Die Gemeinde Hohenfels liegt im Landkreis Konstanz im äußersten Osten der Region Hochrhein-Bodensee. Nachbargemeinden sind Sauldorf und Wald im Norden, Herdwangen-Schönach im Osten, Stockach im Süden und Mühlingen im Westen. Laut der aktuellen Fassung des Regionalplans der Region Hochrhein-Bodensee vom 18.12.1995 liegt Hohenfels östlich der regionalen Entwicklungsachse Stockach - Meßkirch sowie im ländlichen Raum im engeren Sinne und gehört zum Mittelbereich Stockach. Der Gemeinde Hohenfels selbst kommt keine zentralörtliche Funktion zu.

Landschaftlich attraktiv liegt Hohenfels nordwestlich des Bodensees am Übergang zwischen Hegau und Linzgau. Die Gemeinde verfügt über einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Hohenfels wird von seiner Kulturlandschaft geprägt, welche aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, dem Waltere Moor und Wäldern an den Grenzen der Gemarkung besteht.

Die verkehrliche Anbindung der Gemeinde erfolgt maßgeblich durch die Landesstraße L194, welche Hohenfels mit den Mittelzentren Stockach im Westen, Pfullendorf im Nordosten und Überlin-

gen am Bodensee im Südosten verbindet. Über die rund zehn Kilometer entfernte Anschlussstelle Stockach-Ost an der A98 verfügt die Gemeinde Hohenfels eine nahegelegene Anbindung an das Bundesautobahnnetz. Der nächstgelegene Bahnhof mit Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn befindet sich ebenfalls in rund zehn Kilometern Entfernung in Stockach.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Großteil der Gemarkung von Hohenfels frei von naturrechtlichen Restriktionen. Die Siedlungskörper der fünf Hohenfeler Ortsteile sind samt ihrer unmittelbaren Umgebung als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennäher Rohstoffe festgesetzt.

**Strukturkarte**

**Zentrale Orte**

- Oberzentrum gemäß LEP (N)
- Mittelzentrum gemäß LEP (N)
- Unterzentrum (PK 2.1)
- Kleinzentrum (PK 2.1)
- Orte mit zentralörtlicher Funktion in der Schweiz

**Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche (Mittelbereiche)**

- Doppelzentrum / Mehrfachzentrum (N) / (Z)
- Mittelbereichsgrenze gemäß LEP (N)
- offen gehaltene Mittelbereichsgrenze gemäß LEP (N)

**Entwicklungachsen**

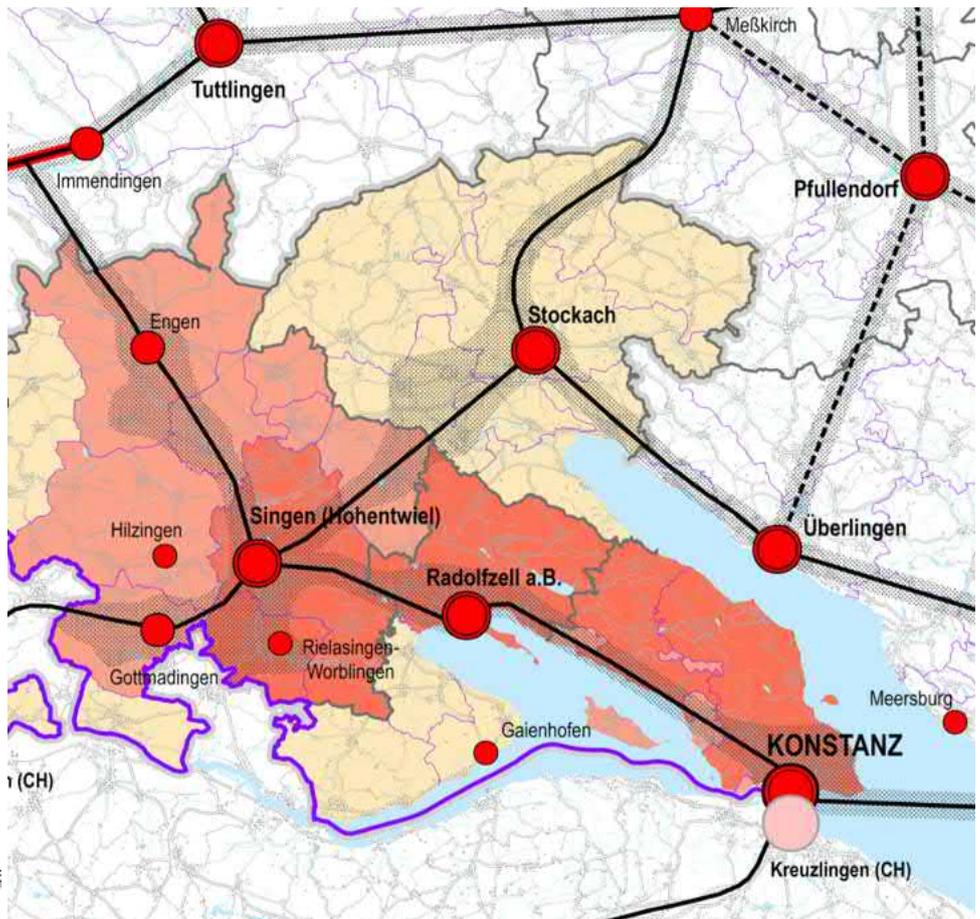
- Landesentwicklungsachse gemäß LEP (N)/(Z), ausgeformt
- Regionale Entwicklungsachse (PS 2.2.4)

**Raumkategorien gemäß LEP (N)**

- Verdichtungsraum
- Randzone um den Verdichtungsraum
- Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum
- Ländlicher Raum im engeren Sinne

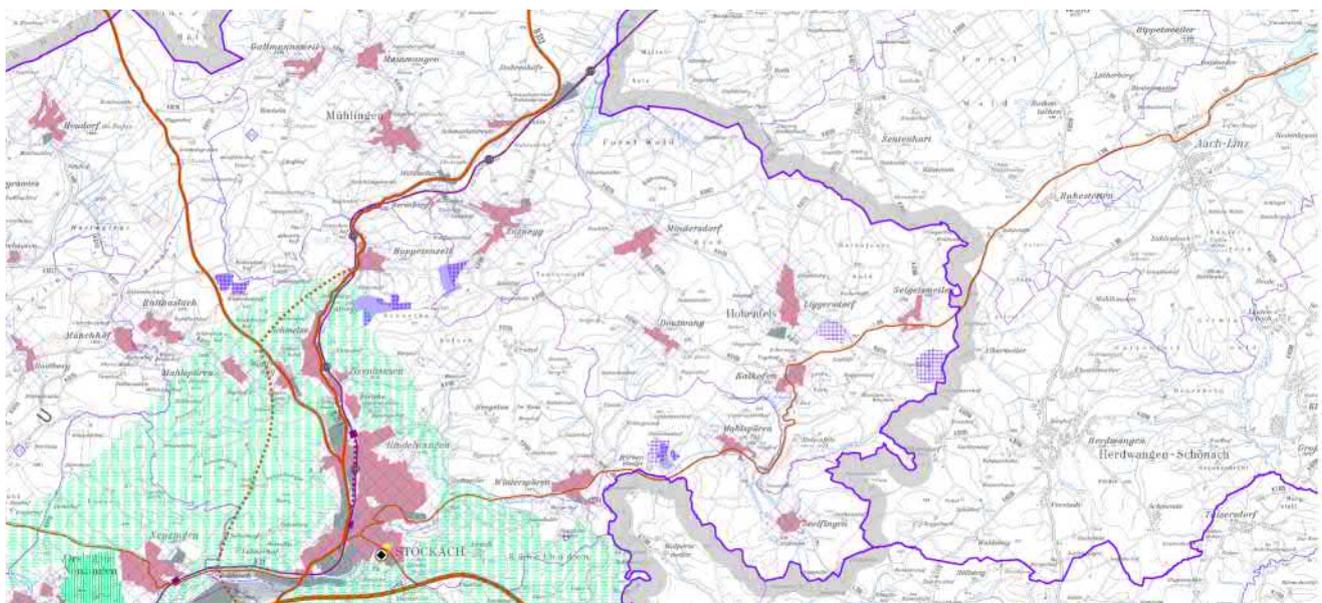
**Verwaltungsgrenzen**

- Staatsgrenze
- Regionsgrenze
- Gemeindegrenze



**Raumstrukturkarte und Raumnutzungskarte**

Quelle: Regionalplan Hochrhein-Bodensee; 2010, 2019



- Regionale Freiraumstruktur**
- Regionaler Naturpark (PS 2.2.1)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.2)
  - Naturdenkmal (PS 2.2.3)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.4)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.5)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.6)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.7)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.8)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.9)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.10)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.11)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.12)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.13)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.14)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.15)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.16)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.17)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.18)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.19)
  - Landschaftsschutzgebiet (PS 2.2.20)

- Regionale Infrastruktur**
- Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.1)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.2)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.3)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.4)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.5)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.6)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.7)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.8)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.9)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.10)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.11)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.12)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.13)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.14)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.15)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.16)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.17)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.18)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.19)
  - Verkehrsinfrastruktur (PS 2.2.20)

- Regionale Siedlungs- und Infrastruktur**
- Siedlungsstruktur (PS 2.2.1)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.2)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.3)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.4)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.5)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.6)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.7)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.8)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.9)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.10)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.11)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.12)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.13)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.14)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.15)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.16)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.17)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.18)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.19)
  - Siedlungsstruktur (PS 2.2.20)

- Verwaltungsgrenzen**
- Staatsgrenze
  - Regionsgrenze
  - Gemeindegrenze

Regionalplan 2010 für die Region Hochrhein-Bodensee  
 einrichtungsübergreifende Anträge und Teilstrukturplanung  
 Stand: Januar 2010

**Raumnutzungskarte Ost  
 Landkreis Konstanz**

Maßstab 1:50.000

Quelle: Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Stand: Januar 2010

## 2.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Das Gebiet der heutigen Gemeinde gehörte über Jahrhunderte zur Herrschaft Hohenfels, die seit 1506 dem Deutschen Orden gehörte. Der Orden hatte die kleine Herrschaft von der überlebenden Schwester der Herren von Jungingen gekauft. Die Herrschaft Hohenfels gehörte zur Kommande Altshausen und diese zur Ballei Schwaben-Elsass-Burgund. Beide hatten ihren Sitz in Altshausen.

Durch die Mediatisierung aufgrund der Rheinbundakte kam Hohenfels dann 1806 an das Fürstentum Hohenzollern-Sigmaringen und 1849 mit diesem als Hohenzollernsche Lande an Preußen.

Die heutige Gemeinde Hohenfels entstand 1973 durch Zusammenschluss der bis dahin selbständigen Gemeinden Liggersdorf, Mindersdorf und Selgetsweiler unter dem neuen Namen Hohenfels. Mit der baden-württembergischen Gebietsreform wurde diese neu gebildete Gemeinde, die bis zu

diesem Zeitpunkt dem Landkreis Sigmaringen zugehörig war, dem Landkreis Konstanz zugeordnet. 1975 vereinigten sich auch die Gemeinden Deutwang und Kalkofen mit Hohenfels.

Nach dem Stand vom Januar 1981 umfasste das Gemeindegebiet 3050 ha Fläche. Der größte Teil, 1855 ha, ist Landwirtschaftsfläche, Wald nimmt 1030 ha und Siedlungsfläche 151 ha ein. Zum Jahresbeginn 1986 hatte die Gemeinde 1653 Einwohner, die sich aufteilen: Liggersdorf 483, Mindersdorf 333, Selgetsweiler 93, Kalkofen 574 und Deutwang 170.



**Burg Hohenfels, 1998**

Quelle: Gemeinde Hohenfels

Liggersdorf



Der von einem Personennamen abgeleitete Ortsnamen erscheint erstmals 970 als Liutherestoref in den Urkunden. Im 14. Jahrhundert erwarben die Herren von Hohenfels Besitz im Ort, 1441 gehörte er zur Herrschaft Neuhohenfels, deren größtes Dorf es war, und ging 1506 von den Herren von Jungingen an den Deutschen Orden über. Mit der Deutschordensherrschaft Hohenfels kam Liggersdorf im Jahr 1806 an das Fürstentum Hohenzollern-Sigmaringen und wurde 1822 dem Oberamt Wald zugewiesen. Dieses wurde 1850 preußisches Oberamt. Ab 1862 gehörte die Gemeinde zum Oberamt, seit 1925 zum Landkreis Sigmaringen.

Der aus einem noch erkennbaren langgestreckten Haufendorf hervorgegangene Hauptort Liggersdorf hat sich nach 1945 mit der Ausweisung eines großflächigen Neubaugebietes im Norden

zunächst positiv entwickelt. Nördlich schloss sich ein kleines Gewerbegebiet an. In den späteren Dekaden flaute die Bautätigkeit jedoch stark ab. Neubauten entstanden überwiegend als Einzelbauten an den Ortsrändern. In jüngerer Zeit konnte die Gemeinde abgesetzt am südwestlichen Ortsrand eine größere, weitgehend bebauete Gewerbefläche ausweisen. Aus der Römerzeit konnte auf der Gemarkung von Liggersdorf ein ehemaliger römischer Gutshof nachgewiesen werden, der nun bei den archäologischen Untersuchungen für ein weiteres neues Baugebiet gefunden und ausgegraben wurde.



**Kalkofen 1996 (links) und Liggersdorf Ortsmitte, Datum unbekannt (rechts)**

Quelle: Gemeinde Hohenfels

## Mindersdorf

Im Jahr 883 urkundete Kaiser Karl der Dicke in Muneresdorf. Nachweislich seit 843 war Mindersdorf im Besitz des Klosters Reichenau. Seit 1339 gehörte der Ort den Grafen von Nellenburg. Als Bestandteil der Herrschaft Hohenfels war Mindersdorf von 1506 bis 1806 beim Deutschen Orden und ab 1806 bei Hohenzollern-Sigmaringen.

## Selgetsweiler

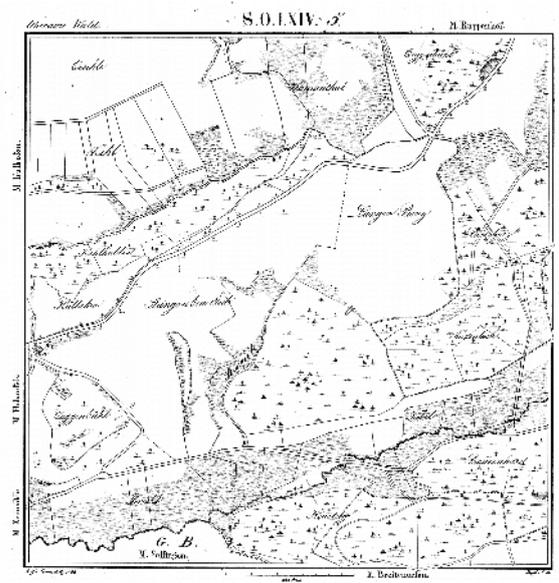
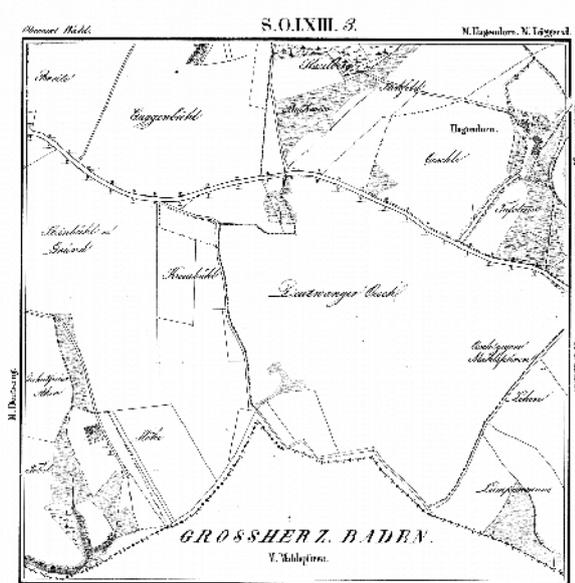
Selgetsweiler ist vermutlich eine Ausbausiedlung des 8./9. Jahrhunderts. Der Ort wurde erstmals 1256 als Selgerswilaersgut erwähnt. 1324 heißt der Ort Seligerswyler. Bis zum Jahr 1441, als Selgetsweiler unter dem Orden der Herrschaft von Hohenfels erscheint, sind die Herrschaftsverhältnisse ungeklärt. 1806 fiel Selgetsweiler mit der Herrschaft Hohenfels an das Fürstentum Hohenzollern-Sigmaringen.

## Deutwang

Das Dorf Deutwang wurde 1245 erstmals erwähnt, als die Herren von Bittelschieß den Ort an das Hochstift Konstanz abtraten. Deutwang ist eine alte alemannische Ausbausiedlung. Im Jahr 1245 gelangte der Ort von den Herren von Bittelschieß an den Bischof von Konstanz. Im 15. Jahrhundert kam es dann zur Herrschaft Hohenfels. Deutwang wird durch die Scherneggerstraße von Ost nach West durchzogen und gehört somit zur Siedlungsform des Straßendorfs.

## Kalkofen

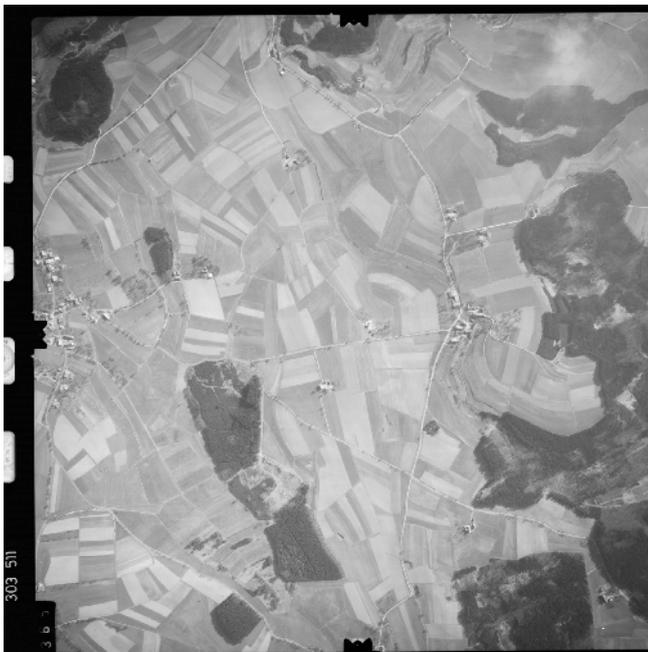
Der Name des 1186 erstmals urkundlich erwähnten Ortes Calcophe weist auf eine Kalkbrennerei hin. Bereits im 14. Jahrhundert gehörte Kalkofen zur Herrschaft von Hohenfels, deren Besitzgeschichte der Ort teilt.



**Deutwang, Hohenfels 1844 (links) und Kalkofen 1844 (rechts)**

Quelle: Landesarchiv BW

Von 1968 bis 1970 wurde für die Bodensee-Wasserversorgung eine unterirdische Wasserpipeline von Sipplingen aus Richtung Stuttgart auch durch die Gemarkung der Gemeinde Hohenfels gelegt. Sie verläuft westlich von Kalkofen in nördlicher Richtung. Diese Leitungen versorgen heute Millionen von Menschen im mittleren Neckarraum mit hochwertigem Trinkwasser aus dem Bodensee.



**Hohenfels Luftbild 1968**

Quelle: Landesarchiv BW

# 3



## HANDLUNGSFELDER DER GEMEINDEENTWICKLUNG

ALLE STÄDTE UND GEMEINDEN STEHEN BUNDESWEIT VOR GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN, FÜR DIE NEUE STRATEGIEN ERARBEITET WERDEN MÜSSEN, UM EINE ZUKUNFTSFÄHIGE UND NACHHALTIGE WEITERENTWICKLUNG DER WOHN-, ARBEITS- UND LEBENS-RÄUME SICHERZUSTELLEN. DABEI IST DER HOHEN BEDEUTUNG DER STÄDTE UND GEMEINDEN, ALS ORTE DES WOHNENS UND ARBEITENS SOWIE DER BILDUNG, FREIZEIT UND KULTUR, GERECHT ZU WERDEN. ZIEL IST ES DESHALB, DIE QUALITÄT ALLER INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN, DES ÖFFENTLICHEN RAUMS, DER WIRTSCHAFT UND DER ARBEITSPLÄTZE, DER NAHVERSORGUNG, DER BAUKULTUR UND MOBILITÄT SOWIE DES WOHNRAUMES UND DES WOHNUMFELDES ZU VERBESSERN UND LANGFRISTIG ZU SICHERN. BEREITS IN DER VERGANGENHEIT KAM ES IN DIESEN THEMENFELDERN IMMER WIEDER ZU WEITREICHENDEN VERÄNDERUNGEN, WELCHE SICH AUCH IN DER ZUKUNFT FORTSETZEN WERDEN.

Für die strategische Ausrichtung in der Entwicklung der Städte und Gemeinden spielen vor allem globale Herausforderungen, wie beispielsweise der demografische Wandel, der zunehmende Bedarf an sozialer Infrastruktur, der wirtschaftliche Strukturwandel, die Veränderungen im Bereich der Mobilität sowie ökologische Herausforderungen, neue Ansprüche an städtebauliche Strukturen, Anpassungserfordernisse durch den Klimawandel, die Digitalisierung und der damit einhergehende Wandel in der Kommunikation und Information sowie finanzielle Handlungsspielräume eine besondere Rolle, die ein lokales Handeln erfordern.

Aus diesen Themenfeldern wurden im Rahmen des Gemeindeentwicklungsprozesses acht Handlungsfelder für eine integrierte Betrachtung definiert. Diese bildeten die Struktur für die Diskussion im Rahmen der kommunalen Klausurtagung, der Bürgerbeteiligung und in der Konkretisierung und Umsetzung des Gemeindeentwicklungskonzepts.

In der statistischen Betrachtung wurde in allen Handlungsfeldern das Jahr 2001 als Ausgangsjahr gewählt. Dabei bildet die demografische Entwicklung ein Querschnittsthema, welches sich sowohl in den vergangenen als auch zukünftigen Jahren auf alle Bereiche der Gemeindeentwicklung in Hohfenfels auswirkt.



## 3.1 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die demografische Entwicklung einer Gemeinde oder Stadt wird sowohl durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, bestehend aus der Geburten- und Sterberate als auch durch den Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Fortzügen) bestimmt.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung kann durch kommunalpolitische Maßnahmen nur bedingt beeinflusst werden. Um dennoch eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zu erreichen, können verschiedene Voraussetzungen geschaffen werden, um die Attraktivität der Gemeinde zu steigern. So kann auch in schrumpfenden Regionen die bedarfsgerechte Schaffung von Angeboten auf dem Wohnungs- bzw. Baulandmarkt zu einem gesteigerten Zuzug und somit zur Steigerung des Wanderungssaldos führen. Die Schaffung von Arbeitsplätzen kann dazu beitragen, dass sich Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen am Standort ansiedeln, was gleichzeitig auch einen positiven Effekt auf die Verkehrssituation in einer Gemeinde durch den Rückgang der Verkehrsbelastung haben kann. Weitere „weiche“ Standortfaktoren sind eine gute kommunale Infrastruktur, die sich besonders durch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, sowie eine Ganztagsbetreuung auszeichnet, wie auch ein positives Image der Gemeinde und ein vielfältiges Freizeitangebot.

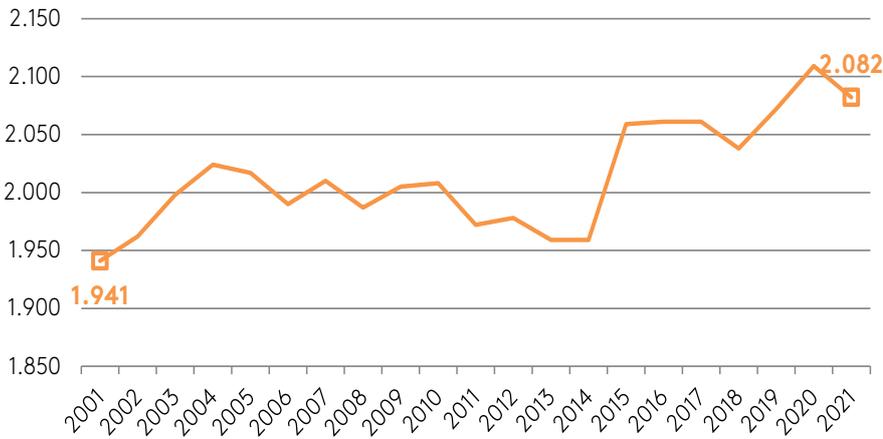
Vor dem Hintergrund der „Generationengerechtigkeit“ ergeben sich in diesem Zusammenhang weitere Herausforderungen für die Gemeinde: Einerseits muss der „jüngeren“ Bevölkerung eine Perspektive und Heimat geboten werden, andererseits muss die Gemeinde auf die steigende Zahl „älterer“ Menschen reagieren und ihr Angebot in vielen Bereichen quantitativ und qualitativ an die sich verändernde Nachfrage anpassen. Hinzu kommen noch externe Faktoren wie die anhaltenden Flüchtlingsbewegungen, die erheblichen Einfluss auf die demografische Entwicklung und das Wanderungsverhalten haben.

### 3.1.1 AUSGANGSLAGE

#### Rückblick

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Hohenfels ist in den letzten 20 Jahren positiv verlaufen. Nach einem starken Anstieg zwischen 2001 und 2004 hat sich die Einwohnerzahl zunächst bis 2014 leicht rückläufig entwickelt. Seit 2015 ist die Einwohnerzahl in der Summe wieder deutlich gestiegen. Zum Stichtag 31.03.2023 lebten insgesamt 2.124 Menschen – und damit so viele wie noch nie – in der Gemeinde Hohenfels. Während das Land Baden-Württemberg und die Region Hochrhein-Bodensee seit 2001 jeweils nur ein Bevölkerungswachstum von rund fünf Prozent verzeichnen konnten, liegen der Landkreis Konstanz und die Gemeinde Hohenfels mit einem Zuwachs von mehr als sieben Prozent etwa gleichauf. Zudem ist in der Gemeinde Hohenfels der „Zensus-Knick“ aus dem Jahr 2011 weniger stark ausgeprägt als im Vergleich mit Landkreis, Region und Bundesland.

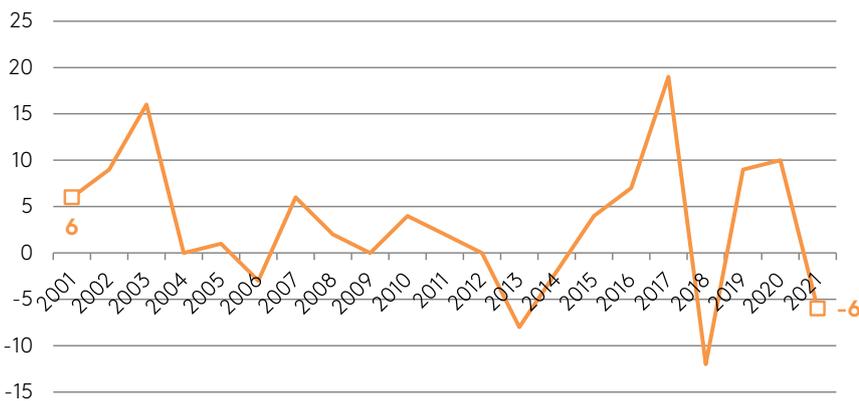
Das Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Hohenfels ist sowohl durch einen Geburtenüberschuss als auch durch ein positives Wanderungssaldo zu begründen. Besonders in den Jahren 2001 und 2015 sind in Hohenfels deutlich mehr Zuzüge als Fortzüge über die Gemeindegrenze hinaus zu verzeichnen. Im Jahr 2015 sind 249 Personen nach Hohenfels gezogen, allerdings nur 153 Personen aus der Gemeinde weggezogen, was einen positiven Wanderungssaldo von + 96 Personen ergibt.



### Bevölkerungsentwicklung in Hohenfels

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021

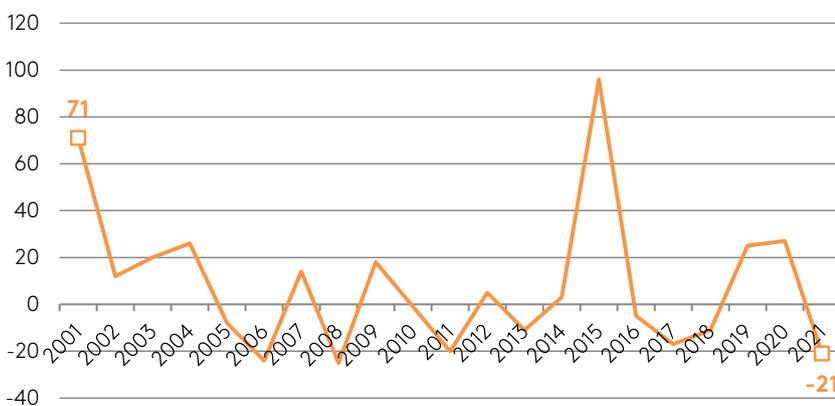
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



### Geburtensaldo in Hohenfels

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



### Wanderungssaldo in Hohenfels

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

## Vorausrechnung

Die Bevölkerungsvorausrechnungen dienen dazu, die zukünftige Einwohnerentwicklung in einer Kommune abzuschätzen. Aus den einzelnen Szenarien errechnen sich zum Beispiel neben den Infrastrukturbedarfen auch unterschiedliche Flächen- und Wohnungsbaubedarfe. Den angestrebten Zielkorridor der Bevölkerungsentwicklung festzulegen, ist Aufgabe des Gemeinderates. Dieser ist nach § 24 GemO BW das Hauptorgan der Gemeinde und legt die Grundsätze und Ziele der Gemeindeentwicklung fest.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat für die Gemeinde Hohenfels in zwei Varianten die Bevölkerung für das Jahr 2040 vorausgerechnet. Es ergibt sich ein Entwicklungskorridor von insgesamt 109 Einwohnerinnen und Einwohnern bis ins Zieljahr 2040.

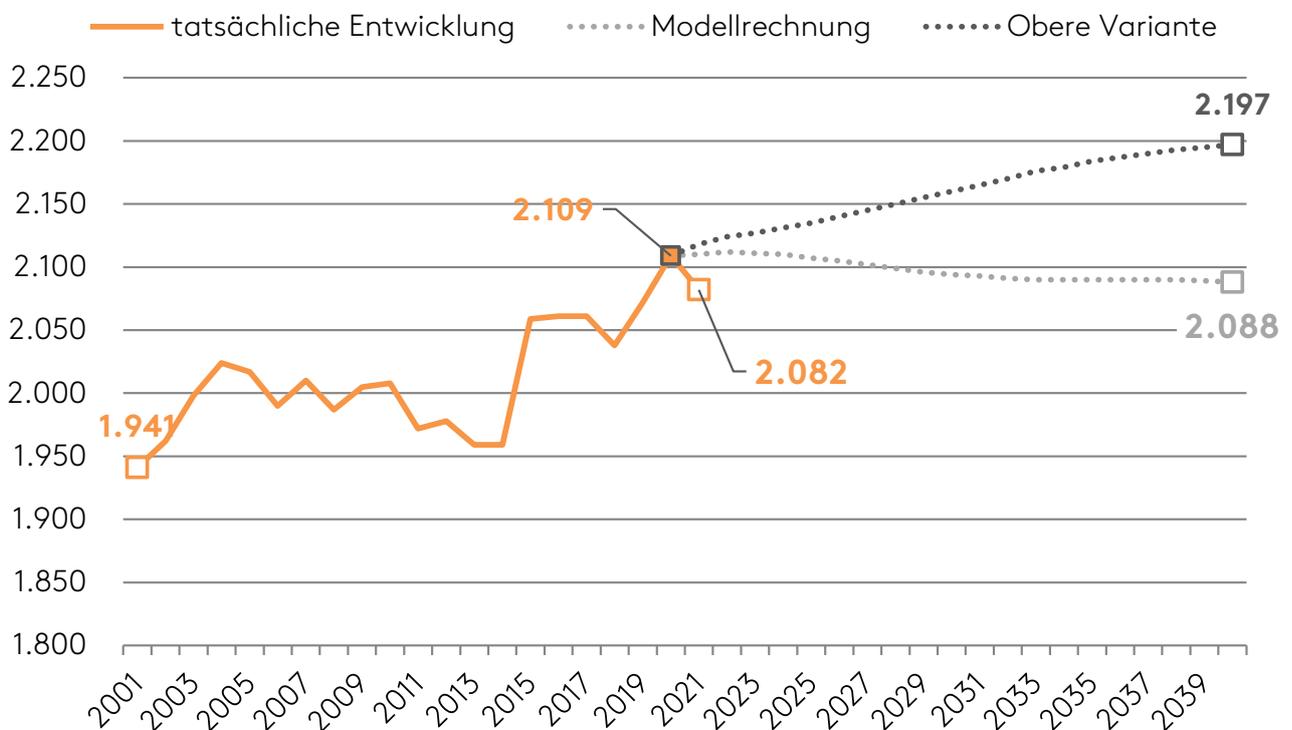
Um eine differenziertere Aussage treffen zu können, hat das Büro Reschl ebenfalls fünf Szenari-

en gebildet, die sich hinsichtlich der gewählten Wanderungssaldi unterscheiden. Die Geburtenrate wurde spezifisch für die Gemeinde Hohenfels ermittelt und beträgt 1,90 Geburten pro Frau. Die Szenarien folgen zudem der Prämisse, dass die bestehenden Baugebiete aufgesiedelt werden, wodurch die Bevölkerung von Hohenfels bis zum Jahr 2028 auf 2.333 Einwohnerinnen und Einwohner steigt.

## Entwicklungsszenarien

Für die Gemeinde Hohenfels wurden die folgenden fünf Szenarien definiert und berechnet:

**„Natürliche Entwicklung“** | Hierbei wird keine Zu- oder Abwanderung angenommen, lediglich die Geburten- und die Sterberate haben Einfluss auf die demografische Entwicklung. Die jährliche Wanderung beträgt daher +/- 0.



**Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bis 2040**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

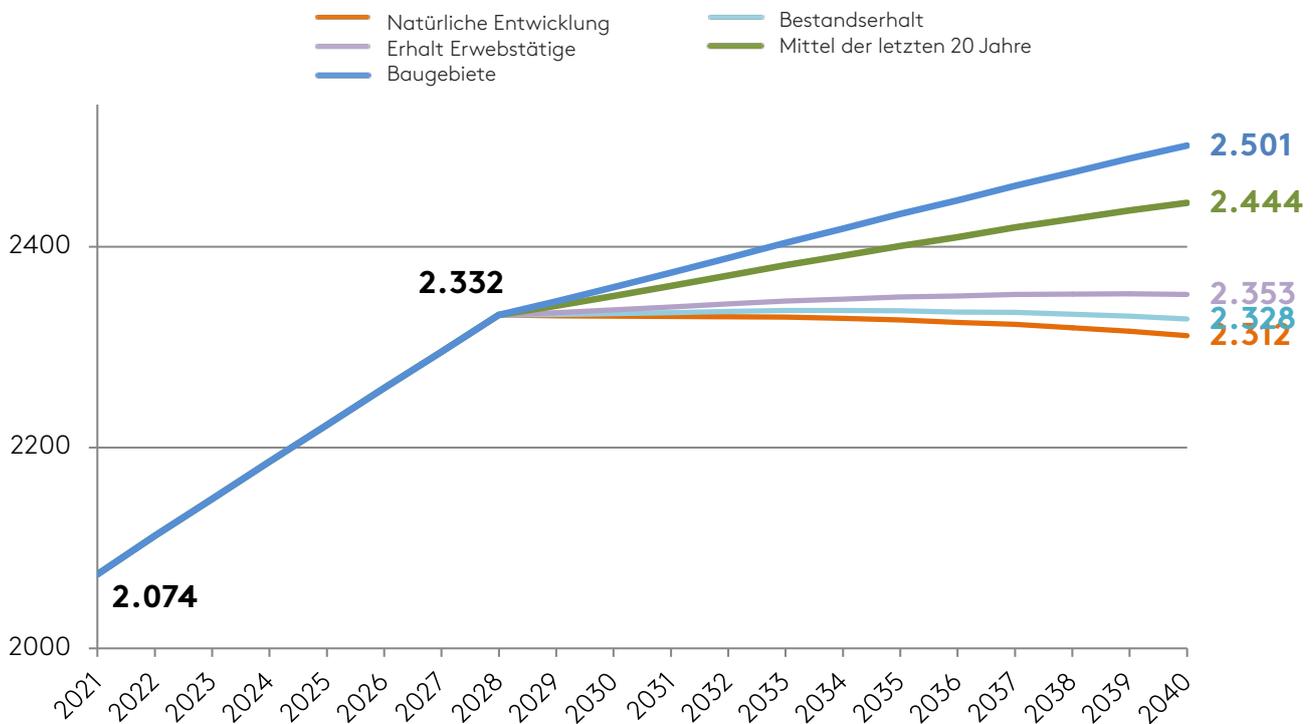
**„Bestandserhalt“** | Dieses Szenario stellt den Einwohnerzuwachs dar, der benötigt würde, um im Jahr 2040 die gleiche Bevölkerungszahl wie im Jahr 2028 zu halten, sodass angenommen wird, dass jährlich bis 2040 ein Wanderungssaldo von +1 Person bestehen bleibt.

**„Erhalt Erwerbstätige“** | Dieses Szenario stellt den Einwohnerzuwachs dar, der benötigt würde, um bis zum Jahr die gleiche Zahl an Erwerbstätigen wie im Jahr 2028 zu erhalten, sodass angenommen wird, dass jährlich bis 2040 ein Wanderungssaldo von +3 Personen bestehen bleibt.

**„Mittel der letzten 20 Jahre“** | Dieses Szenario stellt eine Trendfortschreibung der durchschnittlichen Wanderungsbewegungen der letzten 20 Jahre dar, sodass angenommen wird, dass jährlich bis 2040 ein Wanderungssaldo von +10 Personen bestehen bleibt.

**„Baugebiete“** | In diesem Szenario wird angenommen, dass auch nach dem Jahr 2028 weitere Baugebiete ausgewiesen werden, was einen Anstieg der Bevölkerung auf 2.506 Einwohnerinnen und Einwohner bzw. einen durchschnittlichen jährlichen Wanderungssaldo von +14 Personen zur Folge hat.

Der vom Büro Reschl Stadtentwicklung berechnete Entwicklungskorridor für die Gemeinde Hohenfels bewegt sich je nach Szenario zwischen 2.316 und 2.506 Einwohnerinnen und Einwohnern im Zieljahr 2040. Davon abhängig, welche Entwicklung die Gemeinde für die Zukunft anstrebt, werden im Jahr 2040 mindestens 242 und höchstens 432 Personen mehr in der Gemeinde leben.



**Vergleich der Szenarien der Bevölkerungsvorausrechnung**

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Szenarien	Jährlicher Wanderungssaldo 2029 bis 2040
Natürliche Entwicklung	0
Bestandserhalt	+1
Erhalt Erwerbstätige	+3
Mittel der letzten 20 Jahre	+10
Baugebiete	+14

#### Wanderungsannahme der fünf Szenarien

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Neben den aufgezeigten absoluten Werten der Einwohnerentwicklung, lässt die Bevölkerungsvorausrechnung Rückschlüsse auf die Veränderung der Altersstruktur zu. Aussagen bezüglich der erwarteten Veränderung in der Altersstruktur sind unabdingbar für eine nachhaltige Entwicklungsplanung. Durch die Zusammenfassung von Altersjahrgängen, die jeweils dieselben kommunalen Einrichtungen nachfragen, lassen sich Nutzergruppen bilden, aus denen sich direkte Rückschlüsse auf Bedarfe in der Infrastruktur herstellen lassen. Die Tabelle zeigt in der Gegenüberstellung der Szenarien die Veränderungen einzelner Alters- beziehungsweise Nutzergruppen. Hell hinterlegte Felder zeigen Verluste, dunkle einen Erhalt oder Gewinn innerhalb der jeweiligen Nutzergruppen.

Einzelne Gruppen können nicht kumuliert werden, da sie sich in Teilen überschneiden. Die konkrete zukünftige Nachfrage für verschiedene kommu-

nale Einrichtungen kann durch die dargestellte Tabelle der Nutzergruppen nur innerhalb eines groben Rahmens abgeschätzt werden. Grund dafür sind zahlreiche zusätzliche Faktoren wie beispielsweise sich verändernde gesellschaftliche Rahmenbedingungen, gesetzliche Festlegungen und Mindeststandards, wie z.B. die Betreuungsquote oder über das Gemeindegebiet hinausreichende Einzugsgebiete jeweiliger Einrichtungen. Diese Faktoren beeinflussen die tatsächlichen Bedarfe, unterliegen Schwankungen und sind daher nicht exakt zu errechnen.

Folgende Trends lassen sich in den Nutzergruppen der Bevölkerungsvorausrechnung beobachten:

- Im Bereich der Kleinkinder, der U3-Betreuung und der Ü3-Betreuung ist in allen Szenarien mit einem Anstieg der Zahlen zu rechnen. Dabei wird die Zahl der Kleinkinder mit 53

- bis 74 Prozent besonders kräftig wachsen. Mit zunehmendem Alter der Kinder wird das Wachstum moderater
- Die Zahlen im Bereich der Grundschule steigen ebenfalls in allen Szenarien, wenngleich mäßiger als die der jüngeren Nutzergruppen
- Die Zahlen der Gruppen Weiterführende Schule (10- bis 18-Jährige) steigen mit 16 bis 27 Prozent etwas stärker als die Zahlen im Bereich der Grundschule. Der Anstieg der Zahl der Jugendlichen (14- bis 21-Jährige) bewegt sich etwa auf dem Niveau des Anstiegs der Zahlen im Bereich der Grundschule
- Die Gruppe der jungen Erwachsenen legt mit 36 bis 55 Prozent in allen Szenarien kräftig zu
- Die Gruppe der Familiengründer (25- bis 40-Jährige) wächst ebenfalls in allen Szenarien, allerdings weniger stark als die Gruppe der jungen Erwachsenen (17 bis 34 Prozent)
- Die Erwerbstätigen sind die einzige Gruppe, bei der in allen Szenarien eine relative Stagnation zu erwarten ist. Die zu erwartende Entwicklung bewegt sich je nach Szenario zwischen -2 und +8 Prozent
- Die Gruppe der jungen Senioren (66 bis 75 Jahre) wird in allen Szenarien etwa gleich stark wachsen (26 bis 29 Prozent)
- Ähnlich einheitlich gestaltet sich der szenarioübergreifende Entwicklungstrend bei den Senioren, nur dass bei dieser Gruppe das Wachstum weit höher liegt (73 bis 75 Prozent)
- Die Zahl der Hochbetagten wird in allen Szenarien am stärksten wachsen und sich in jedem Fall mehr als verdoppeln (133 bis 136 Prozent)

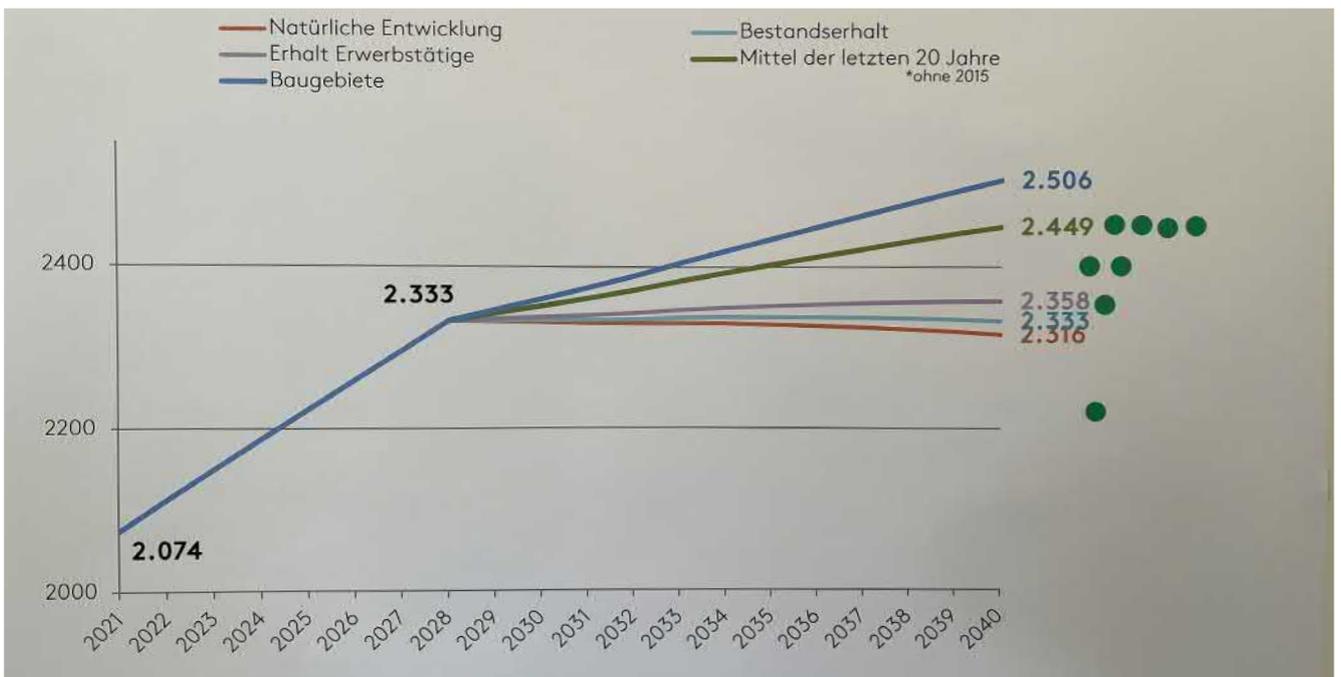
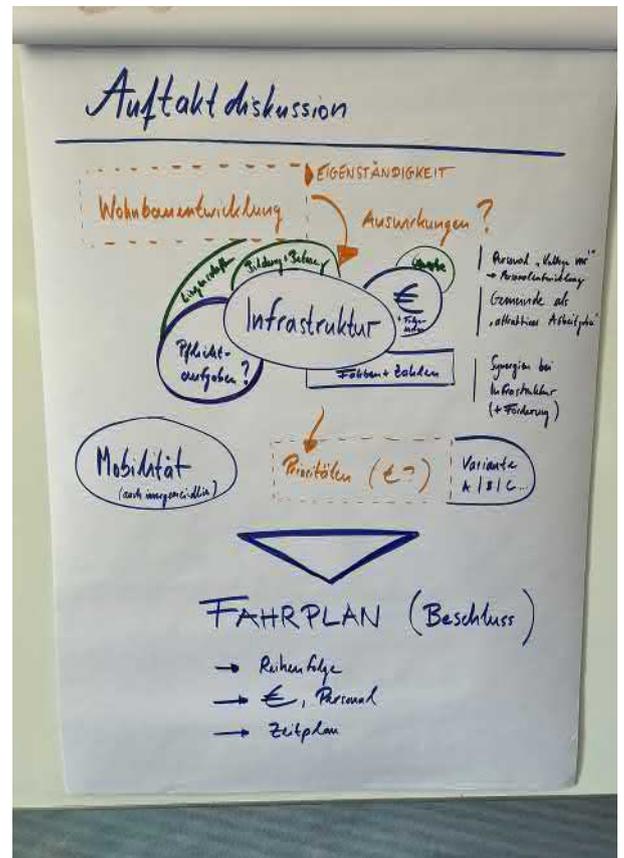
Nutzergruppen	Alter	2021	2028	Natürliche Entwicklung		Bestandserhalt		Erhalt Erwerbstätige		Mittel der letzten 20 Jahre		Baugebiete	
				2040	0	2040	+1	2040	+3	2040	+10	2040	+14
Kleinkinder	< 1	18	25	26	49%	27	51%	27	54%	29	64%	30	70%
U-3 Betreuung	1-2	42	49	53	26%	54	28%	55	30%	58	38%	60	43%
Ü-3 Betreuung	3-6	94	96	107	14%	108	15%	110	17%	116	23%	119	27%
Grundschule	6-9	97	93	107	10%	108	11%	109	12%	114	17%	117	20%
Weiterführende Schule	10-18	192	237	221	15%	223	16%	226	18%	236	23%	242	26%
Jugendliche	14-21	177	196	189	7%	191	8%	193	9%	203	15%	209	18%
junge Erwachsene	21-30	207	279	263	27%	266	28%	271	31%	288	39%	299	44%
Familiengründer	25-40	379	436	425	12%	431	14%	439	16%	469	24%	489	29%
Erwerbstätige	20-65	1.235	1.332	1.227	-1%	1.238	0%	1.254	2%	1.314	6%	1.352	9%
junge Senioren	66-75	232	287	281	21%	282	21%	283	22%	286	23%	289	24%
Senioren	76-85	133	161	229	73%	229	73%	230	73%	231	74%	232	75%
Hochbetagte	> 85	35	56	65	83%	65	83%	65	83%	65	84%	66	85%

Bevölkerungsvorausrechnung: Nutzergruppen  
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

### 3.1.2 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Im Rahmen der ersten Klausurtagung am 16. Juli 2022 wurden die bisherige Bevölkerungsentwicklung und die vom Büro Reschl Stadtentwicklung erstellte Bevölkerungsvorausrechnung dem Gemeinderat erläutert. Der Gemeinderat wurde darum gebeten, seine Zielsetzung gegenüber den vorgestellten Szenarien abzugeben.

Das Ergebnis zeigt, dass die Hälfte der Teilnehmer des Gemeinderats ein weiteres Bevölkerungswachstum entsprechend der Entwicklung der letzten 20 Jahre anstrebt. Zwei Teilnehmer siedeln ihre Zielstellung zwischen den Szenarien „Erhalt Erwerbstätige“ und „Mittel der letzten 20 Jahre“ bei 2.400 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2040 an. Ein Mitglied des Gemeinderates strebt das Szenario „Erhalt Erwerbstätige“ an, ein weiteres Mitglied favorisiert einen leichten Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040.



Zielstellung des Gemeinderats bei der Klausurtagung

Bild: Reschl Stadtentwicklung

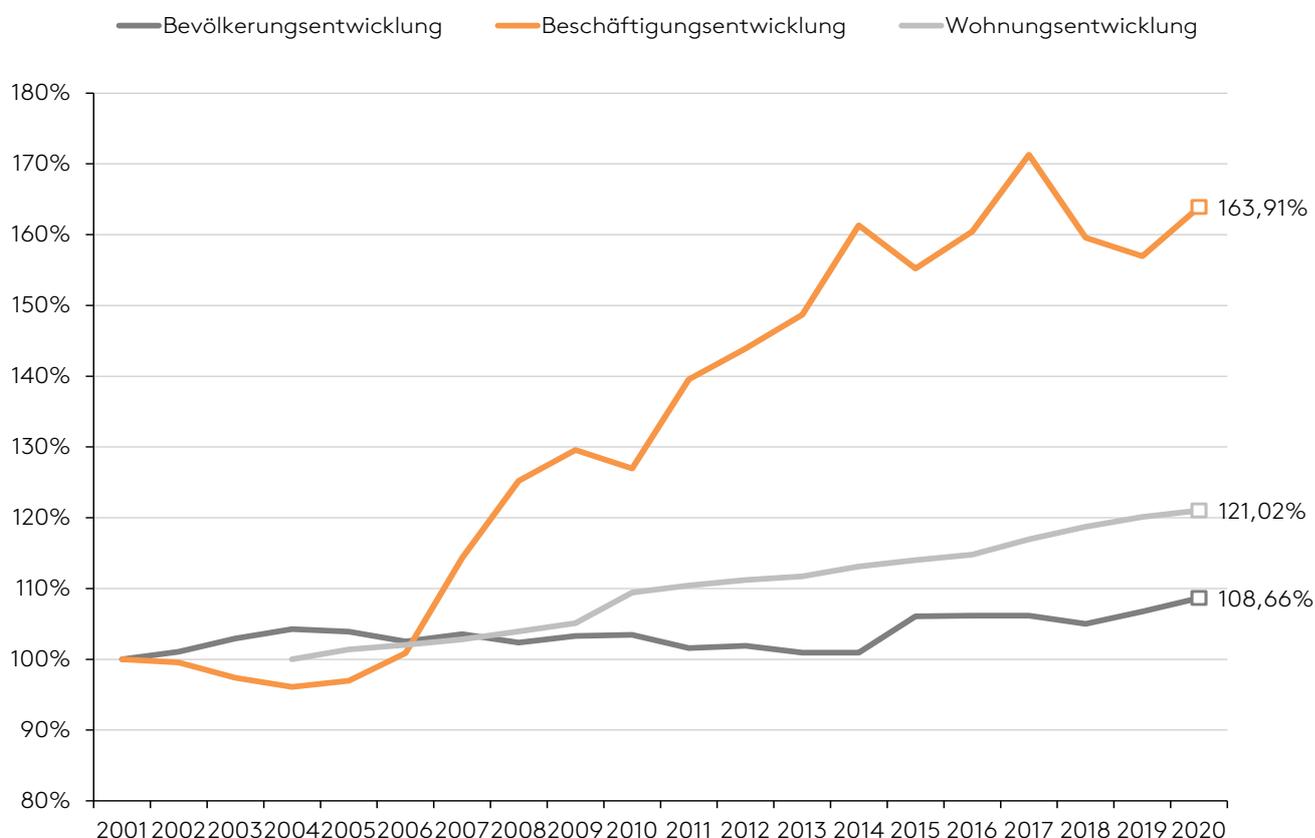


## 3.2 SIEDLUNGSENTWICKLUNG | WOHNEN

Den äußeren Rahmen der Einwohnerentwicklung einer Kommune definiert für einen kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont das vorhandene Wohnungsangebot. Perspektivisch wird die Entwicklung bestimmt durch die Verfügbarkeit von Flächenpotentialen, sowohl im Innen-, als auch im Außenbereich, als Planflächen des Flächennutzungsplans.

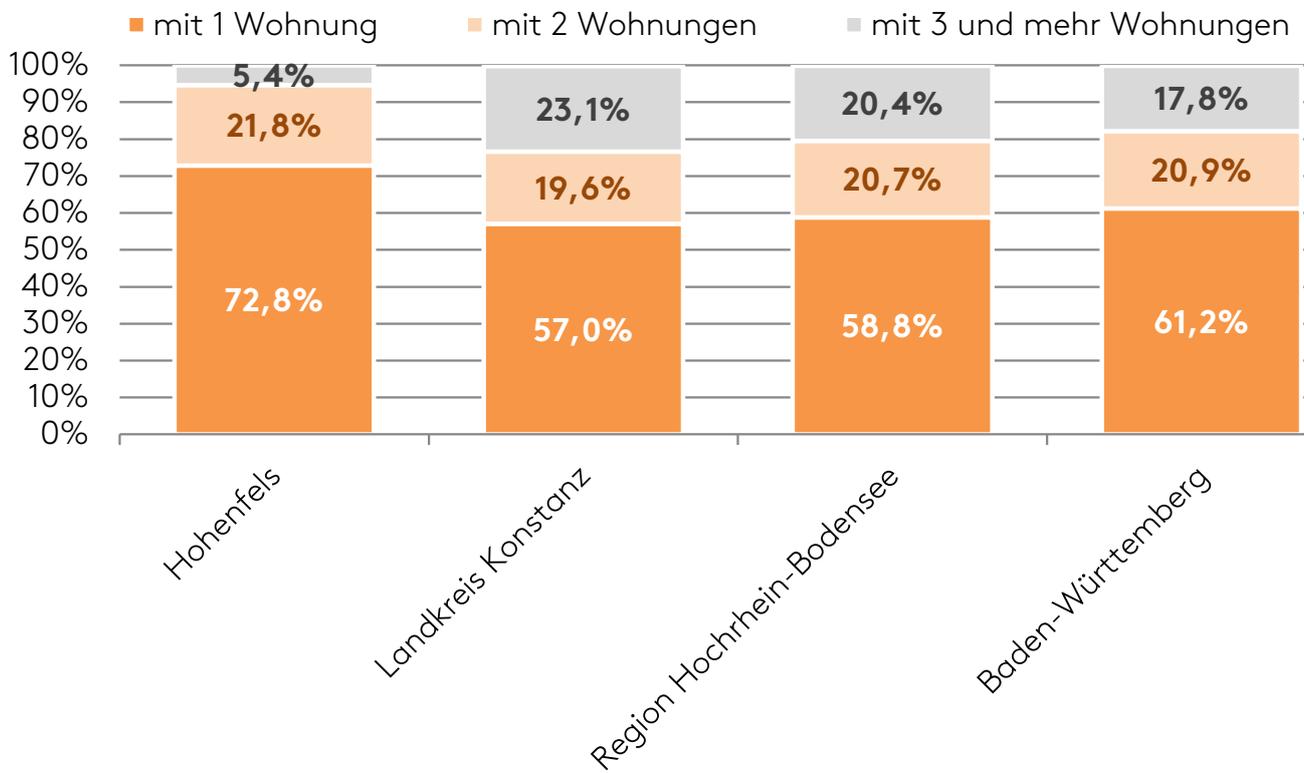
Neben der quantitativen Verfügbarkeit als limitierendem Faktor spielt auch die qualitative Frage der Passung eine Rolle: Bestimmte Zielgruppen fragen bestimmte Wohnungstypen nach, teilweise auch spezielle Lagen. Daneben führt die Entwicklung des Preisgefüges dazu, dass einer Preisdifferenzierung eine stark gestiegene Bedeutung zukommt:

Wohnraum muss gezielt auch zu Preisen angeboten werden, die sich an den Bedürfnissen von Gruppen mit niedrigerem Haushaltseinkommen orientieren. Kommunalpolitische Wohnungsbaustrategien müssen sich regelmäßig vor allem an diesen qualitativen Aspekten messen lassen – eine rein quantitative Herangehensweise, wie sie die vorbereitende Bauleitplanung kennt, führt ohne flankierende Konzepte zu Fehlentwicklungen.



**Wohnungsentwicklung im Vergleich zu Gebäude- und Bevölkerungsentwicklung**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021; Darstellung Reschl Stadtentwicklung



### Gebäudetypen im Vergleich (2021)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021; Darstellung Reschl Stadtentwicklung

## 3.2.1 AUSGANGSLAGE

### Gebäudetypologien und Baufertigstellungen

Die Wohnungsbauentwicklung der Gemeinde Hohenfels war hierbei in den vergangenen Jahren sehr positiv, sodass in den letzten 20 Jahren 200 Wohneinheiten im Gemeindegebiet hinzugekommen sind. Dies entspricht einer Steigerungsrate von über 26 Prozent. Damit hat die Gemeinde im Vergleich zum Landkreis Konstanz, zur Region Hochrhein-Bodensee und zum Land Baden-Württemberg eine deutlich überdurchschnittliche Entwicklung vollzogen. Die langfristige Entwicklung betrachtend, sind nach einer besonders hohen Bautätigkeit zwischen 1981 und 2001 seitdem deutlich weniger Wohnungen im Gemeindegebiet entstanden. Lediglich in den Jahren 2017 und 2018 sind mehr Wohnungen als im jährlichen Durchschnitt des Zeitraums 1981 bis

2001 entstanden. Die Bautätigkeit dieser beiden Jahre lassen sich auf die Erschließung der Bauabschnitte des Neubaugebietes Röschberg II im Ortsteil Liggersdorf zurückführen.

Mit einem Anteil von knapp 95 Prozent dominiert in der Gemeinde Hohenfels deutlich das Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wohingegen sich nur gut 5 Prozent der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern befindet. Mit dem hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt die Gemeinde deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises, der Region und des Landes Baden-Württemberg, was ein Ausdruck der starken ländlichen Prägung mit aufgelockerten Gebäudestrukturen der Gemeinde Hohenfels ist.

## Flächenpotentiale für die weitere Siedlungsentwicklung

Damit sich die Gemeinde Hohenfels weiterentwickeln kann, werden Flächen im Innen- und Außenbereich benötigt. Die Entwicklungspotentiale für den Wohnungsbau einer Kommune bestehen zum einen aus Innenentwicklungspotenzialen wie Baulücken, Leerständen und Nachverdichtungsmöglichkeiten und zum anderen aus Flächenreserven in Form von Wohn- bzw. Mischgebietsflächen, welche im Flächennutzungsplan mit dem Status „in Planung“ ausgewiesen sind.

Neben der reinen Flächenbetrachtung müssen weitere Parameter berücksichtigt werden, wie die Bedarfe aus der Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterberate; Wanderungssaldo). Darüber hinaus ist auch die künftige Zusammensetzung der Bevölkerung zu beachten, da verschiedene Altersgruppen unterschiedliche Wohnformen nachfragen.

### Innenentwicklung | Leerstandsrisikoanalyse

Als Baulücken werden unbebaute Grundstücke verstanden, welche bereits erschlossen sind und für die Baurecht besteht. Ein Nachverdichtungspotential liegt vor, wenn kein gültiges Baurecht besteht und keine Erschließung gesichert ist, aber dennoch die Möglichkeit besteht, auf einem bereits bebauten Grundstück eine Erweiterung vorzunehmen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden in Hohenfels 27 Baulücken mit einer Fläche von insgesamt 3,61 Hektar ausgemacht.

Das Büro Reschl Stadtentwicklung hat auch erstmals für Hohenfels erhoben, welche Potentiale an Wohnungen sich aus der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ergeben. Sämtliche Wohneinheiten, in denen der jüngste Bewohner und die jüngste Bewohnerin 75 oder 80 Jahre alt ist, wurden in diesem Zusammenhang ermittelt. Die Anzahl dieser Wohneinheiten gibt Aufschluss darüber, an welcher Stelle in den kommenden Jahren ein Ge-

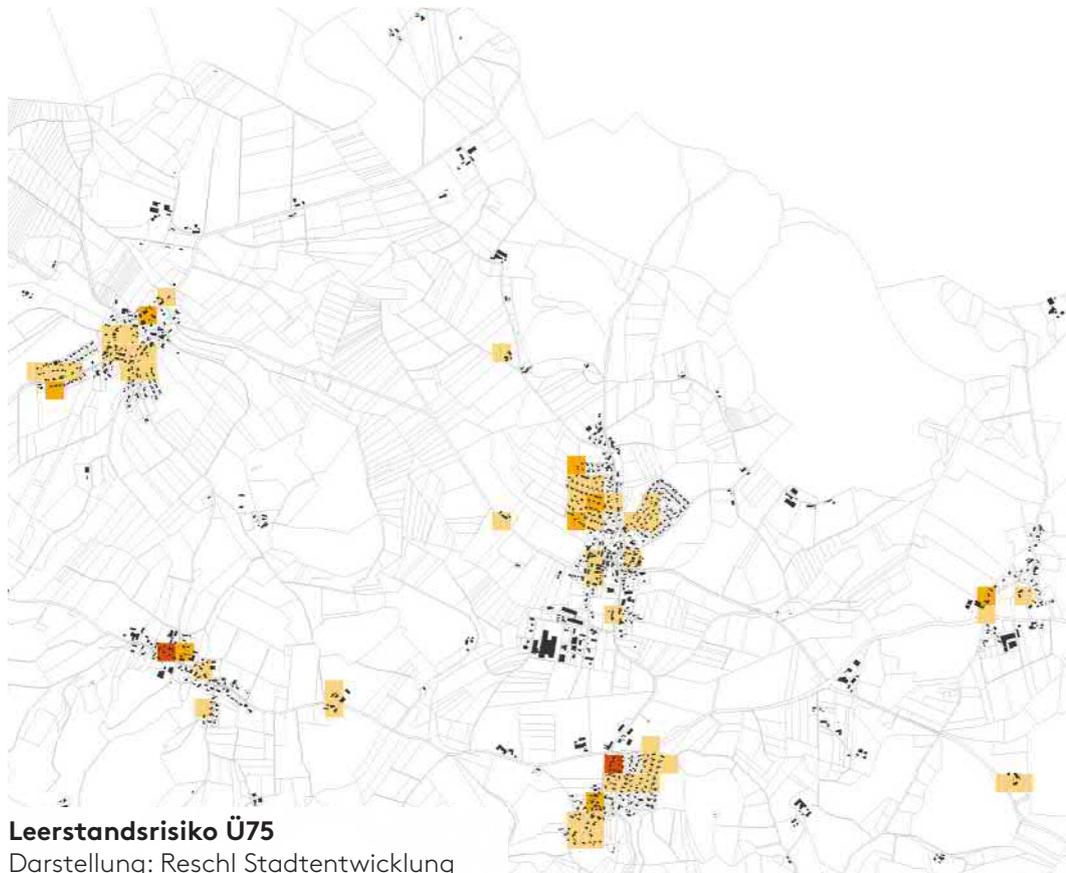
nerationwechsel ansteht beziehungsweise im ungünstigsten Fall ein Leerstand auftritt.

Zur Wahrung der Anonymität wird in der Darstellung ein 100 mal 100 Meter Raster angewendet, welches die potentiellen Leerstände in diesem Bereich zusammenfasst. Je dunkler das Quadrat eingefärbt ist, desto mehr potentielle Leerstände befinden sich in diesem Bereich. Auch die Verteilung der Kacheln zeigt, welche Gemeindegebiete zukünftig besonders betroffen sein werden.

Die Anzahl der potentiellen Leerstände, bei denen die oder der jüngste Bewohner 75 Jahre alt ist, liegt in Hohenfels bei 69 Wohneinheiten von insgesamt 676. Somit ergibt sich ein Leerstandsrisiko bzw. -potential von 10,2 Prozent, wobei sich bei der Betrachtung der Verteilung eine leichte Konzentration in Kalkofen zeigt. Bei der Betrachtung der Werte für Wohneinheiten, in denen die oder der jüngste Bewohner älter als 80 Jahre ist (Ü80-Szenario), verringert sich der Leerstandsrisikofaktor auf 5,3 Prozent (36 Wohneinheiten), wobei das Leerstandsrisiko bzw. -potential in Selgetsweiler mit 10,3 Prozent deutlich größer ist als in den übrigen Ortsteilen.

### Außenentwicklung | Flächen im Flächennutzungsplan

Die siedlungsrelevanten Außenentwicklungspotentiale bestehen aus jenen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbau- oder Mischgebietsfläche dargestellt sind. Die Wohnbauflächen werden hierbei mit einem Aktivierungsfaktor von 100 Prozent, Mischgebietsflächen mit 50 Prozent angerechnet. In der Innenentwicklung werden die bestehenden Baulücken als zusätzliches Flächenpotential gesehen, für die ein Aktivierungsfaktor von 25 Prozent angenommen wird.



**Leerstandsrisiko Ü75**  
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

**Hohenfels**  
Leerstandsrisikokataster Ü75  
(Die jüngsten Bewohner eines Gebäudes sind mindestens 75 Jahre alt)

**Legende**

- Reschl
- UE75an  
Mikrostruktur in 15er-Block
- Hohes Risiko
- Mittleres Risiko
- Niedriges Risiko
- Sehr niedriges Risiko
- Restgebiet

Maßstab: 1:500  
1 cm = 50 m

Datum: 06-05-2023  
gezi: ■ Reschl ■ Stadtentwicklung



**Leerstandsrisiko Ü80**  
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

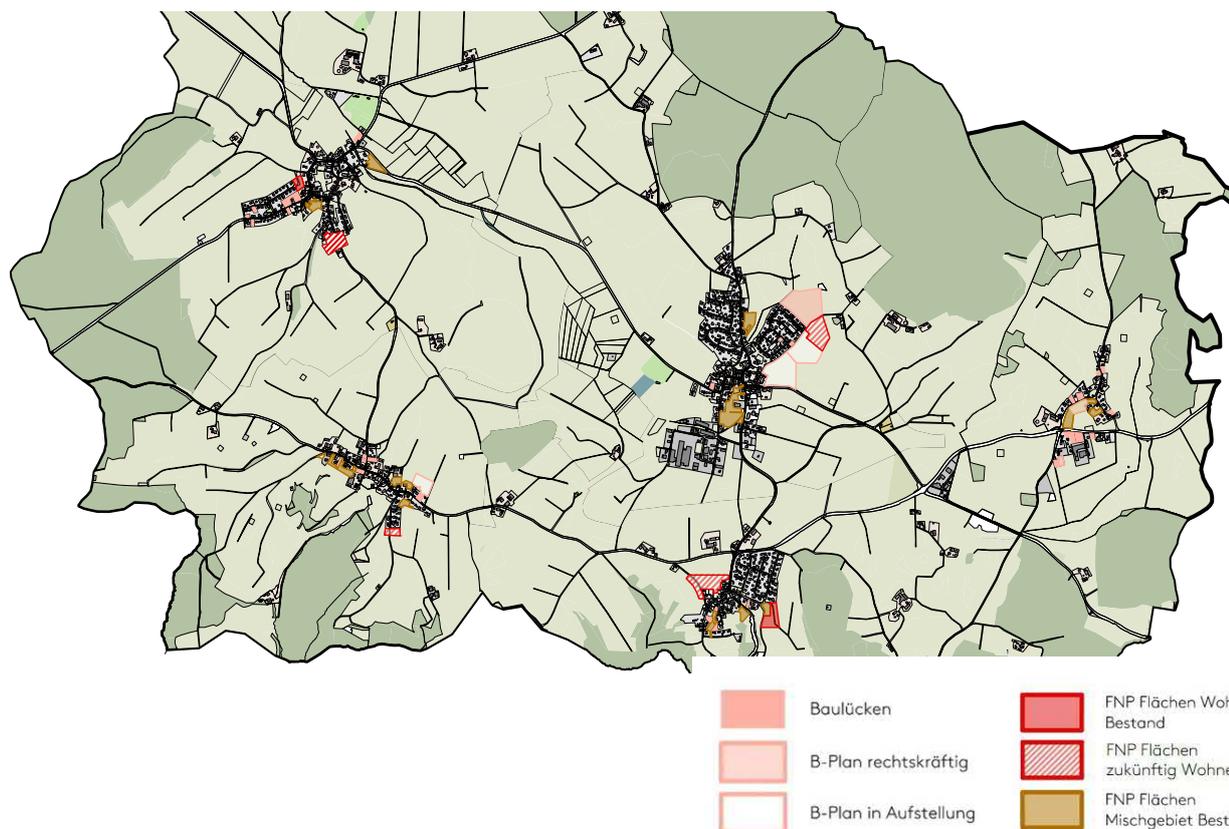
**Hohenfels**  
Leerstandsrisikokataster Ü80  
(Die jüngsten Bewohner eines Gebäudes sind mindestens 80 Jahre alt)

**Legende**

- Reschl
- UE80an  
Mikrostruktur in 15er-Block
- Hohes Risiko
- Mittleres Risiko
- Niedriges Risiko
- Sehr niedriges Risiko
- Restgebiet

Maßstab: 1:500  
1 cm = 50 m

Datum: 06-05-2023  
gezi: ■ Reschl ■ Stadtentwicklung



**Flächenpotentiale Wohnen der Gemeinde Hohenfels**  
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (9. Änderung vom 29.07.2021) enthält für die weitere Wohnbauentwicklung Wohnbauflächen am nordwestlichen Rand von Mindersdorf sowie am südöstlichen Rand von Kalkofen mit einer Fläche von 1,82 Hektar. Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan wenige Restflächen in Form gemischter Bauflächen in allen Ortsteil in einem Umfang von 7,37 Hektar. Hinzu kommen die Flächenpotentiale der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Röschberg Süd“, „Guggenbühl“ und „Baint Selgetsweiler“ mit einer Gesamtfläche von 7,88 Hektar. Im Übrigen enthält der Flächennutzungsplan 2,41 Hektar Wohnbauflächen in Planung. Unter der Berücksichtigung der 3,61 Hektar an Baulücken und den jeweiligen Aktivierungsfaktoren ergeben sich für die Gemeinde Hohenfels somit Wohnbauflächenpotentiale von 16,70 Hektar.

### Zukünftiger und zusätzlicher Flächenbedarf

Auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung können zukünftige Flächenbedarfe für die jeweiligen Szenarien ermittelt werden. Diese sind ausschlaggebend für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Neben einer Bevölkerungszunahme oder -abnahme spielen auch die davon unabhängig zunehmende Wohnflächeninanspruchnahme pro Einwohner und Einwohnerin und damit der Rückgang der Belegungsdichte eine bedeutende Rolle bei der Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs. Nach der Berechnungsmethode der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur lässt sich der Ergänzungsbedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte berechnen, der hier mit drei Prozent angesetzt wird. Im Regionalplan der Re-

gion Hochrhein-Bodensee ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern je Hektar festgelegt, wodurch sich für die Gemeinde Hohenfels ein zusätzlicher Flächenbedarf von 2,36 Hektar bis zum Jahr 2040 ergibt, selbst wenn die Einwohnerzahl nicht ansteigt.

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs wird dieser Zusatzbedarf für alle berechneten Szenarien der Bevölkerungsvorausrechnung in gleichem Maße hinzugerechnet.

Hinzu kommen Flächenbedarfe oder Minderbedarfe an Siedlungsfläche, die sich aus der Veränderung der Einwohnerzahl bis ins Zieljahr 2040 ergeben. Ein Faktor, der nicht in Hektar in eine Bedarfsanalyse einberechnet werden kann, ist der Leerstand.

Im Szenario **„Natürliche Entwicklung“** ist mit einem Bevölkerungswachstum von +238 Personen bis zum Jahr 2040 zu rechnen. Dies bedeutet wiederum einen Mehrbedarf an Flächen von +4,76 Hektar. Nach Verrechnung mit Flächenbedarf von +2,36 Hektar, ergibt sich ein Mehrbedarf bis 2040 von +7,12 Hektar.

Im Szenario **„Bestandserhalt“** wächst die Bevölkerung in Hohenfels unter der Prämisse, dass die bestehenden Baugebiete bis 2028 aufgesiedelt werden, bis zum Zieljahr 2040 um +254 Personen. Dadurch entsteht ein Flächenmehrbedarf von +5,08 Hektar. Nach der Verrechnung mit dem Flächenbedarf für den Rückgang der Belegungsdichte im Bestand ergibt sich ein Mehrbedarf von +7,44 Hektar.

Im Szenario **„Erhalt Erwerbstätige“** wird die Gemeinde Hohenfels bis zum Jahr 2040 um +279 Personen wachsen. Dies bedeutet einen Flächenmehrbedarf von +5,58 Hektar. Addiert man den Wert von +2,36 Hektar aus dem Rückgang der Belegungsdichte, ergibt sich ein Gesamtflächenbedarf von +7,94 Hektar.

Im Szenario **„Mittel der letzten 20 Jahre“** ergibt bis zum Zieljahr 2040 ein Bevölkerungswachstum von +370 Personen. Der zusätzliche Flächenbedarf beträgt +7,40 ha. Zusammen mit dem Mehrbedarf an Flächen durch die Wohlstandauflockerung ergibt sich insgesamt ein Mehrbedarf an Flächen von +9,76 ha.

Im **„Baugebiete“** ergibt bis zum Zieljahr 2040 ein Bevölkerungswachstum von +427 Personen. Der zusätzliche Flächenbedarf beträgt +8,54 ha. Zusammen mit dem Mehrbedarf an Flächen durch die Wohlstandauflockerung ergibt sich insgesamt ein Mehrbedarf an Flächen von +10,9 ha.

Für das favorisierte Szenario „Mittel der letzten 20 Jahre“ würde ein zusätzlicher Flächenbedarf von 9,76 Hektar bis in das Jahr 2040 entstehen. Dem Flächenbedarf in den verschiedenen Szenarien steht ein Flächenpotential von gegenwärtig 16,70 Hektar gegenüber. Demnach ist für den Flächenbedarf in allen fünf Szenarien von bis zum Zieljahr 2040 ein ausreichendes Flächenpotential vorhanden. Hinzu kommen die Potentiale aus den gegenwärtig leerstehenden und zukünftig altersbedingt freiwerdenden Wohnungen, die nicht flächenhaft in Hektar in die Bedarfsanalyse einberechnet werden können.

Szenarien	Bevölkerungs- änderung 2021- 2040	Flächenbedarf d. Bevölkerungs- änderung	Flächenbedarf d. Rückgang d. Belegungsdichte 2021-2040	Flächenbedarf 2031 – 2040 je Szenario
Szenario 1 <b>Natürliche Entwicklung</b>	<b>+238 EW</b>	<b>+4,76ha</b>	<b>+2,36 ha</b>	<b>+7,12 ha</b>
Szenario 2 <b>Bestandserhalt</b>	<b>+ 254 EW</b>	<b>+5,08ha</b>	<b>+2,36 ha</b>	<b>+7,44 ha</b>
Szenario 3 <b>Erhalt Erwerbstätige</b>	<b>+279 EW</b>	<b>+5,58ha</b>	<b>+2,36 ha</b>	<b>+7,94 ha</b>
Szenario 4 <b>Mittel der letzten 20 Jahre</b>	<b>+370 EW</b>	<b>+7,40 ha</b>	<b>+2,36 ha</b>	<b>+9,76ha</b>
Szenario 5 <b>Baugebiete</b>	<b>+427 EW</b>	<b>+8,54 ha</b>	<b>+2,36 ha</b>	<b>+10,9 ha</b>

### Flächenbedarfe der einzelnen Szenarien im Vergleich

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

### 3.2.2 AUSZÜGE AUS DER BEFRAGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Über 70 Prozent der Befragten bewerten das Mietwohnungsangebot im Gemeindegebiet als nicht genügend. Lediglich im Ortsteil Selgetsweyer ist mit 80 Prozent die deutliche Mehrheit der Befragten mit dem Mietwohnungsangebot zufrieden. Jedoch stimmen mit knapp über 43 Prozent weniger als die Hälfte der Befragte im gesamten Gemeindegebiet der Aussage zu, dass die vorhandenen Mietwohnungen in der Gemeinde kaum bezahlbar sind. In Hinsicht auf das Bauplatzangebot in der Gemeinde ergibt sich ein anderes Bild. Etwa 69 Prozent finden, dass die Bauplätze ausreichend sind, 81 Prozent der Befragten bewerten sie zudem als attraktiv. Der Aussage, dass die Bauplätze preislich angemessen sind, stimmen die Befragten mit 78,5 Prozent zu.

Gemäß der Frage, wo zukünftig der Schwerpunkt des Wohnungsbaus liegen sollte, sprechen sich 53,9 Prozent der Befragten für eine verstärkte Innenentwicklung aus. 35,4 Prozent befürworten die Ausweisung neuer Bauflächen am Ortsrand und 10,7 Prozent sind der Meinung, dass die Gemeinde Hohenfels keine weiteren Bauplätze benötigt.

### 3.2.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Um den Bedarf an Wohnraum bei einem anhaltenden Bevölkerungswachstum decken zu können, müssen Flächen zur Verfügung gestellt werden, die für den Wohnungsbau geeignet sind. Die Erhebung der Wohnbauflächenbedarfe hat gezeigt, dass die Gemeinde Hohenfels laut aktuellem Flächennutzungsplan für alle fünf Entwicklungsszenarien über ausreichend Flächen verfügt.

Somit ist die Gemeinde Hohenfels für die künftige Siedlungs- und Wohnungsentwicklung hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit optimal aufgestellt. Diese Ressourcen gilt es nun bedarfsorientiert, effizient und zielgerichtet zu nutzen.

Daher strebt der Gemeinderat weiterhin eine aktive Bodenpolitik an mit dem Ziel Flächen zu kaufen, um darauf in der Folge Wohnraum zu entwickeln. Um diese Wohnraumentwicklung zu steuern, sollen verschiedene informelle und formelle planerische Instrumente wie etwa das der Bauverpflichtung Anwendung finden. Bei besonders wichtigen Potentialflächen wie dem Ortseingang Mindersdorf, sollen zudem durch die Erarbeitung von Testentwürfen eine bestmögliche Entwicklung gewährleistet werden. Allerdings soll auch den Hohenfelser Bürgerinnen und Bürgern weiter in städtebaulich verträglichem Maße die Außenentwicklung ermöglicht werden.

Wenngleich für alle Entwicklungsszenarien genügend Flächen im Außenbereich vorhanden sind, beabsichtigt der Gemeinderat die Innenentwicklung voranzutreiben und aktiv zu steuern, um damit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zusätzlichen innerörtlichen Wohnraum zu schaffen. Als ein Baustein sollen hierzu zunächst Prinzipien der Innenentwicklung erarbeitet werden. Als einfacher Rahmenplan mit Aussagen etwa zur Art und Maß der Bebauung für § 34 BauGB-Gebiete sollen diese die Leitplanken für die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, wie z.B. durch Nachverdichtung, Aufstockung oder Umnutzung von Gebäuden, vorgeben. Darüber hinaus zieht der Gemeinderat eine aktive Steuerung der Potentialflächen über das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ in Erwägung. Im Zuge der Innenentwicklung sieht der Gemeinderat bei der möglichen Umnutzung aufgegebener Hofstellen Konfliktpotentiale. Besonders in diesem Punkt soll auf eine offene Kommunikation mit allen Beteiligten gesetzt werden.

Die aktive Steuerung der Innenentwicklung wird nicht zuletzt Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt der Ortskerne der einzelnen Ortsteile ha-

ben. Diese in ihrem ganz individuellen dörflichen Charakter zu erhalten und dauerhaft weiterzuentwickeln, und für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu sorgen, ist ebenfalls ein formuliertes Ziel des Gemeinderats. Um dieses Ziel bestmöglich umzusetzen, sollen alle dem Gemeinderat zur Verfügung stehenden Instrumente genutzt werden. Dabei kann beispielweise auf Bebauungspläne, Abschluss von städtebaulichen Verträgen oder der Beschluss von Veränderungssperren zurückgegriffen werden.

Besonders im Hinblick auf zunehmend ausdifferenzierte, individuelle Wohnraumanforderungen und -ansprüche soll zukünftig eine verstärkte Angebots- und Preisdifferenzierung erfolgen. Ziel dessen ist es nicht etwa, einzelne Personengruppen bewusst nach Hohenfels zu locken, sondern viel mehr ein Angebot für alle Lebensphasen und -modelle zu schaffen. Damit soll die Gemeinde allen Alters- und Nutzergruppen ein geeignetes Wohnangebot in Hohenfels bieten können. So sollen etwa künftig behutsam mehr Doppel- und Mehrfamilienhäuser realisiert werden, ohne dabei einen Paradigmenwechsel zu vollziehen.

### 3.2.4 AUSZÜGE AUS DER BETEILIGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Die Teilnehmenden des Zukunftsateliers beschäftigten sich ausführlich mit dem Thema Wohnen. Bezogen auf den Schwerpunkt „Wohnraum“ ist ihnen wichtig, dass das Wohnraumangebot erweitert wird. Insbesondere mit Fokus auf die Sanierung bestehender Gebäude und die Schaffung von neuen Angeboten für Jung und Alt.

Bei dem Schwerpunkt Wohnformen, liegt der Fokus auf der Schaffung von alternativen und individuellen Wohnangeboten. Benannt wurde hierbei vor allem gemeinschaftliche Wohnformen. In diesem Zusammenhang wurden Tiny Houses/ Tiny House Siedlungen sowie Mehrgenerationen-Projekte und Wohnanlagen für Jung und Alt, als Ideen bzw. Vorschläge geäußert.

Ferner wurde der Schwerpunkt Innenentwicklung behandelt. Hierbei kristallisierten sich zwei Ideen

heraus. Zum einen soll der ländliche und ortsbildprägende Charakter bei Neubauten beibehalten werden. Infolgedessen sollen nur notwendige Einschränkungen bei Bebauungsplänen ausgewiesen werden. Darüber hinaus geht aus der Beteiligung hervor, dass bei der Art der baulichen Nutzung, verstärkt auf „Dörfliche Wohngebiete“ gesetzt werden soll. Zum anderen wurde das Thema „ökologisches Bauen“ mit aufgenommen. In Summe wurden hierzu Punkte mit aufgenommen, welche sich um die Themen Entsiegelung, aktive Grünplanung und ökologisches Bauen drehen.



## 3.3 GEWERBE | LANDWIRTSCHAFT | EINZELHANDEL

Als Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung einer Gemeinde ist das zur Verfügung stehende Arbeitsplatzangebot essentiell. Wichtige Indikatoren hierfür sind die Pendlerzahlen, die Beschäftigungsentwicklung sowie die Gewerbesteuer-einnahmen. Im nachfolgenden Kapitel werden zunächst die bisherige gewerbliche Entwicklung dargestellt sowie potentielle Trends aufgezeigt.

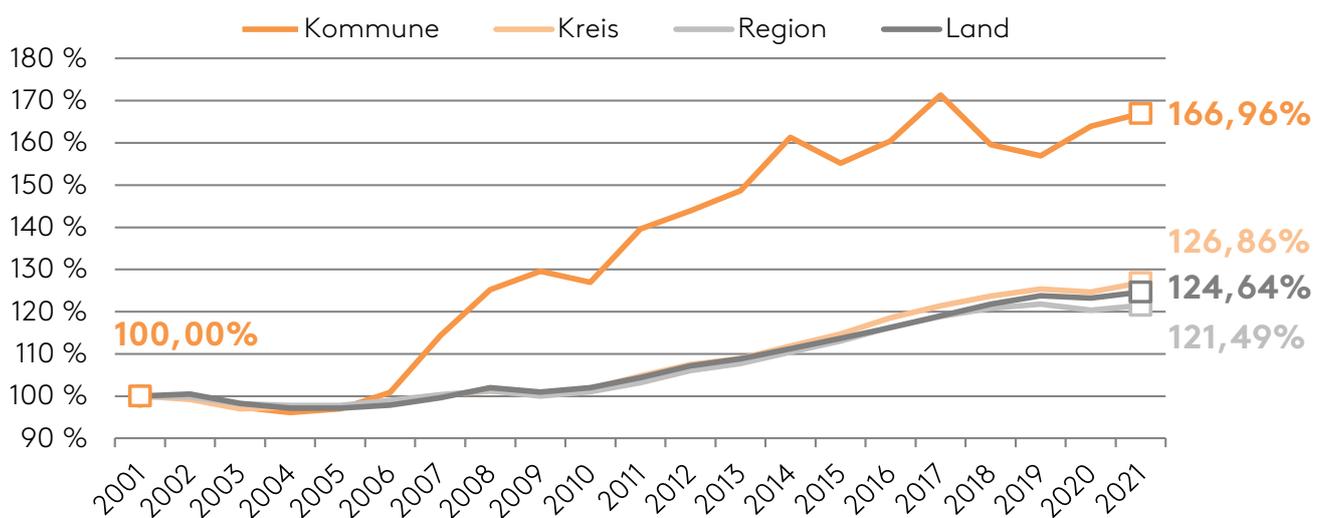
### 3.3.1 AUSGANGSLAGE

#### Wirtschaftliche Entwicklung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde Hohenfels hat in den vergangenen 20 Jahren stark zugenommen. Nach einem leichten Rückgang der Zahlen zwischen 2001 und 2004, konnte die Gemeinde bis zum Jahr 2017 einen starken Zuwachs verzeichnen. In den Jahren 2018 ist die Zahl leicht zurückgegangen, seitdem zeigt die Tendenz wieder nach oben, sodass im Jahr 2021 384 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Hohenfels arbeiteten. Im Vergleich zum Landkreis Konstanz, zur Region Hochrhein-Bodensee und zum Land

Baden-Württemberg ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem Plus von knapp 67 Prozent deutlich überdurchschnittlich verlaufen. Der Landkreis Konstanz konnte im gleichen Zeitraum einen Anstieg der Arbeitnehmer um 26,9 Prozent verzeichnen.

Gut die Hälfte der Beschäftigten in Hohenfels ist im produzierenden Gewerbe tätig. Dieser Sektor fällt mit einem Anteil von 54,9 Prozent im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt mit 35 Prozent der Beschäftigten in diesem Bereich deutlich höher aus. Die übrigen Beschäftigten verteilen sich mit 36,5 Prozent auf den Dienstleistungssektor und 7,6 Prozent auf Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Letzterer Sektor liegt dabei deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt von knapp 20 Prozent. Bei den Wirtschaftsbe-reichen in Hohenfels lässt sich einem dem landesweiten Trend gegenläufige Entwicklung beobachten. Während im Bundesland der Trend hin zur Dienstleistungsgesellschaft geht, ist in Hohenfels der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe seit 2008 um knapp 5 Prozentpunkte auf 54,9 Prozent gewachsen. Im gleichen Zeitraum ist der Dienstleistungssektor von 41,7 auf



#### Beschäftigungsentwicklung im Vergleich seit 2001

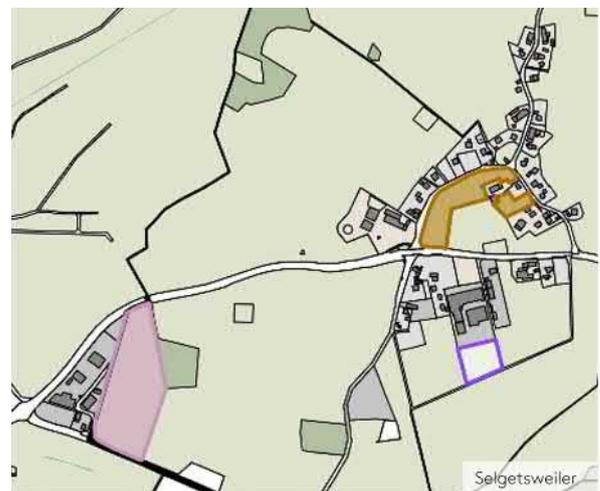
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021; Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

36,5 Prozent gesunken; der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe stagniert bei 7,6 Prozent. Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Hohenfels liegt bei 547 Personen. Die 547 Arbeitsplätze setzen sich aus 223 Personen, die in der Gemeinde wohnen und 324 Einpendlerinnen und Einpendlern, vorwiegend aus Stockach, Wald und Meßkirch zusammen. Dem gegenüber verlassen täglich 865 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer die Gemeinde, um nach Stockach, Überlingen und Pfullendorf zu pendeln. Die Zahl der Arbeitslosen in der Gemeinde ist zwischen den Jahren 2005 und 2019 stetig zurückgegangen. Seit 2019 ist sie wieder angestiegen und lag im Jahr 2021 bei 32 Arbeitslosen. Damit hat sich die Zahl der Arbeitslosen in Hohenfels in etwa parallel zum Verlauf der Arbeitslosenquote im Landkreis Konstanz entwickelt.

Ein Großteil der Einnahmen in der Gemeinde Hohenfels besteht aus Steuerfinanzmitteln, von welchen die Einkommensteuer den größten Anteil stellt.

## Flächenpotenziale für weitere Gewerbeentwicklung

Zur weiteren gewerblichen Entwicklung sind im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach weitere Gewerbeflächen für die Gemeinde Hohenfels vorhanden. Die Flächen „Egelsee“ zwischen Kalkofen und Selgetsweiler an der Landesstraße L194 und die Fläche „Weidenäcker“ im Süden von Liggersdorf bieten Entwicklungsmöglichkeiten im Umfang von 4,4 Hektar. Hinzu kommen die bereits im Handlungsfeld Siedlungsentwicklung | Wohnen aufgeführten 7,37 Hektar an gemischten Bauflächen, die für die Gewerbeentwicklung zu 50 Prozent angerechnet werden können, sowie 0,53 Hektar Baulücken mit einem Aktivierungsfaktor von 25 Prozent. In der Summe ergeben sich somit Gewerbeflächenpotentiale von 5,27 Hektar.



### Flächenpotentiale Gewerbe der Gemeinde Hohenfels

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



## Landwirtschaftliche Entwicklung

Die Landwirtschaft, welche in etwa 57 Prozent der Gesamtmarkungsfläche einnimmt, unterliegt wie die gesamte Bundesrepublik Deutschland dem Trend, dass die Anzahl der Erwerbsbetriebe in der Landwirtschaft schrumpft. Im Jahr 1999 wurden laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg in Hohenfels noch 24 Betriebe im Haupterwerb und 29 Betriebe im Nebenerwerb geführt. Seitdem hat sich die Zahl der Haupterwerbsbetriebe um fast zwei Drittel verringert, die der Nebenerwerbe um mehr als ein Drittel. Die Gesamtzahl der Betriebe ist von 53 auf 33 zurückgegangen.

## Nahversorgung und Einzelhandelsstruktur

Das Nahversorgungsangebot in Hohenfels besteht in einem Supermarkt in Liggersdorf gegenüber der Grundschule. Die nächstgelegene Bäckerei befindet sich fünf Kilometer entfernt in der Nachbargemeinde Herdwangen-Schönach.

Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebote, die darüber hinausgehen, finden sich im etwa zehn Kilometer entfernten Stockach.

### 3.3.2 AUSZÜGE AUS DER BEFRAGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Die Mehrheit der Befragten ist der Meinung, dass weitere Gewerbeflächen auch für sich neu ansiedelnde (geeignete) Betriebe angeboten werden sollen und nicht nur Bestandsbetriebe Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt bekommen (67,1 Prozent).

Mit knapp 89,2 Prozent werden die Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Lebensmittel sehr positiv bewertet, was durch den ortsansässigen Supermarkt zu begründen ist. Das bestehende Lebensmittelangebot ist für die Befragten zudem das mit Abstand wichtigste Angebot in der Gemeinde. Die Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der Nicht-Lebensmittel werden dagegen mit nur 13,5

Prozent Zustimmung negativ bewertet. Letzteres wird von den Befragten allerdings auch als am wenigsten wichtig erachtet.

Weniger positiv bewertet werden zudem die Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten in der Gemeinde. Mit 42,4 Prozent bewertet weniger als die Hälfte der Befragten diese als gut.

### 3.3.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Der Gemeinderat war sich einig, dass der Erhalt der Nahversorgung gewährleistet werden soll und man hierbei im Blick behält, keine zusätzliche Konkurrenz anzusiedeln.

Im Hinblick auf die landwirtschaftlichen Betriebe hat der Gemeinderat das Ziel, diese weiterhin für die Zukunft im Ort zu erhalten.

Ein weiteres Ziel ist es die Landwirtschaft als Partner der Entwicklung zu verstehen und zu behandeln. Ein Umsetzungsschritt dafür ist ein sensibler Umgang mit Flächen, wie z.B. Photovoltaik, Wohn-/Gewerbegebiete, Ausgleichsflächen.

Gemeinsam hat sich der Gemeinderat für eine Gewerbeflächenentwicklung ausgesprochen. Hierbei soll zuerst der Bedarf an eigenen Flächen für die Weiterentwicklung von interkommunalen Flächen ermittelt werden (GIFPRO).

### 3.3.4 AUSZÜGE AUS DER BETEILIGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

In der Bürgerbeteiligung im Zukunftsatelier wurden ergänzend zu den genannten Punkten aus der Bürgerbefragung keine weiteren Themen oder Ideen für das Handlungsfeld Landschaft | Ökologie | Klima ergänzt.

## 3.4 STÄDTEBAULICHE GESTALT | IDENTITÄT

Die "Visitenkarte" einer Kommune stellt vor allem der Städtebau dar. Geprägt ist dieser von denkmalgeschützten historischen Gebäuden und weiteren ortsbildprägenden Gebäuden, die mit ihrer markanten Bauart die Gemeinde prägen. Auch können sich attraktiv gestaltete Straßenräume und öffentliche Plätze mit ihrer Aufenthaltsqualität positiv auf umliegende Nutzungen sowie die Identität der Bewohner auswirken. Die ortsbildprägenden Gebäude zu erhalten und trotzdem verträgliche Bebauungsmöglichkeiten zuzulassen ist Aufgabe der Kommune, die damit Einfluss auf das zukünftige Ortsbild nimmt.

### 3.4.1 AUSGANGSLAGE

In der Gemeinde Hohenfels sind die jeweiligen Ortsteile unterschiedlich in ihrer städtebaulichen Ausformung und Qualität. Das Büro Reschl Stadtentwicklung hat aus diesem Grund im Rahmen der Analysephase die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken der Ortsteile untersucht und in einer SWOT-Analyse zusammengefasst, um auf dieser Grundlage mögliche Entwicklungs- und Nutzungsperspektiven aufzuzeigen. Die Ergebnisse werden ausführlich auf den Seiten 54 bis 57 dargestellt. Die Analyse für den Ortsteil Liggersdorf ist gesondert in Teil B als Bestandteil des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (GISEK) „Ortskern Liggersdorf“, das als Grundlage für die Bewerbung um die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung dient, dargestellt.

### 3.4.2 AUSZÜGE AUS DER BEFRAGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Das Gemeindeerscheinungsbild wurde im Allgemeinen mit 73,2 Prozent als durchaus positiv bewertet. Die öffentliche Sicherheit und der Schutz vor Kriminalität sind den Befragten sehr wichtig und fast 69,1 Prozent bewerten diesen

Bereich ebenfalls als durchaus positiv. Besonders wichtig und gut bewerten die Bürgerinnen und Bürger mit 75,3 Prozent Zustimmung die Sauberkeit öffentlicher Straßen und Anlagen, deren Zustand mit 57,1 Prozent positiver Bewertung jedoch schlechter abschneidet. Einen ähnlichen Zustimmungswert erfährt mit 56,1 Prozent die Gestaltung der Grünflächen und Begrünung im Allgemeinen.

Hohen Wiedererkennungswert hat das Rathaus in Liggersdorf, das für knapp 64 Prozent der Befragten den zentralen Punkt der Gemeinde bildet. Für weitere gut 32 Prozent befindet sich dieser im Bereich um die Infrastruktureinrichtungen Hohenfelshalle, Grundschule und Kindergarten sowie den Supermarkt. Die Befragung zeigte in diesem Zusammenhang aber auch, dass in Hohenfels generell gewisse Funktionsdefizite vorhanden sind und bestimmte ortsmittentypische Einrichtungen vermisst werden. Insbesondere das Fehlen einer Postfiliale sowie gastronomische Angebote wurden hierbei genannt. Die Postfiliale konnte in der Zwischenzeit im Hauptort wieder angesiedelt werden.

### 3.4.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Im Gemeinderat besteht Einigkeit darüber, dass der bereits in der ersten und zweiten Klausurtagung festgelegte Fahrplan für die Entwicklung des Ortskerns von Liggersdorf umgesetzt werden soll. Konkret soll auf Grundlage des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts in Teil B im Herbst 2023 die Bewerbung um die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung erfolgen. Nach erfolgreicher Aufnahme ist das Antragsgebiet dann als Sanierungsgebiet festzusetzen, sodass Fördermittel sowohl für private als auch öffentliche Maßnahmen abgerufen werden können. Im Vorfeld sollen die notwendigen Vorplanungen für Neubau, Umbau und Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wie etwa

der Kindergarten oder die Hohenfelshalle in die Wege geleitet werden.

Hinsichtlich der weiteren Ortsteile mit ihren Ortskernen formulierte der Gemeinderat bereits im Handlungsfeld Siedlungsentwicklung | Wohnen das Ziel, diese in ihrem ganz individuellen Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln. Hierfür sollen die erstellten SWOT-Analysen als Grundlage dienen, mit deren Hilfe individuelle, aus den Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken entwickelte Maßnahmen für die weitere Gestaltung der Ortsteile gefunden werden sollen. Zur Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen soll auf weitere Fördermöglichkeiten zurückgegriffen werden. Exemplarisch ist das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) zu nennen, das Fördermittel sowohl für öffentliche als auch private Maßnahmen und Planungsleistungen bereithält, oder die Förderung durch das Landesgemeindevkehrsfinanzierungsgesetz (LGVFG), die für die Gestaltung und Sanierung der Ortsdurchfahrten beantragt werden soll.

### 3.4.3 AUSZÜGE AUS DER BETEILIGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Im Handlungsfeld Städtebau | Umwelt beschäftigten sich die Teilnehmenden mit Perspektiven für die zukünftige Siedlungsentwicklung, identitätsstiftende Ortsmitte sowie zu Energie- und Umweltthemen in Hohenfels. Schwerpunkte waren hierbei mehr Grün in der Gemeinde, der Umgang mit erneuerbaren Energieträgern, der Innenentwicklung, der Ortsmitte und dem Ortsbild. Zusammengefasst geht aus der Beteiligung hervor, dass die Teilnehmenden sich mehr Begrünung in der Gemeinde wünschen, sowie mehr Umweltschutz gewagt werden soll. Diese Forderungen werden auf den Schwerpunkt Energie übertragen. Widergespiegelt wird dies zum einen durch die Anregungen für eine Förderung von Erneuerbaren Energien als auch durch den Vorschlag der Errichtung von PV-Anlagen.

Mit Blick auf die Schwerpunkte Innenentwicklung, Ortsmitte und Ortsbild liegt der Fokus auf

der Wiederbelebung der Ortskerne und auf lebendige Gestaltung der Ortsmitte. Bspw. wurden hierbei Vorschläge geäußert, wie die Schaffung eines Marktplatzes und Begegnungsorte für Jung und Alt. Bezogen auf die attraktive Gestaltung des Ortsbildes, wurde insbesondere das Miteinbeziehen der historischen Identität der Gemeinde angeregt. Bspw. römische Funde in der Ortsplanung.

## Mindersdorf

- Stärken
- Chancen
- Schwächen
- Risiken

1. Dorfgemeinschaftshaus
2. Spielplatz
3. Sportplätze, Tennisplatz und Dirtpark
4. Innenentwicklungspotentiale
5. Gastronomie reaktivieren
6. Verdolten Bach renaturieren und erlebbar machen
7. Aufstellung Bebauungsplan Dietersberg - Ortseingang aufwerten
8. Leerstände an den Ortseingängen
9. Aufenthaltsqualität am Dorfbrunnen
10. Fehlende Barrierefreiheit an den Bushaltestellen
11. Fehlender Radweg nach Liggersdorf
12. Leerstand und schlechte Bausubstanz



### Städtebauliche Analyse

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Der Ortsteil Mindersdorf zeichnet sich durch seinen sehr kompakten Ortskern mit einem gepflegten Erscheinungsbild aus. Nutzungen wie das Dorfgemeinschaftshaus mit dem neugestalteten Spielplatz bilden das Zentrum des Ortsteils. Darüber hinaus findet sich hier das größte Angebot im Außenbereich durch die Sportplätze mit Tennisplatz und Dirtpark, der von allen Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde intensiv genutzt wird.

Als Chancen zur Weiterentwicklung des Ortsteils stehen im Bereich Wohnen mehrere Innentwicklungspotentiale zur Verfügung, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Dietersberg“ zur Aufwertung der Ortseingänge und Abrundung des Siedlungskörpers ergänzt werden können. Im Bereich Klimaschutz wäre die Renaturierung des verdolten Baches eine Chance, um den Innenbereich des Ortsteils nutz- und erlebbar zu machen. Risiken bestehen in der weiteren Verschlechterung

der Gebäudesubstanz, die Leerstände inkludiert, sowie die fehlende Aufenthaltsqualität am Dorfbrunnen, sowie der fehlenden Barrierefreiheit an den Bushaltestellen. Handlungsbedarf besteht beim Lückenschluss des Radwegs nach Liggersdorf sowie der Aufwertung der Ortseingänge.



## Selgetsweiler

- Stärken
- Chancen
- Schwächen
- Risiken

1. Ortsmitte mit Dorfgemeinschaftshaus, Kapelle und Spielplatz
2. Gewerbestandort
3. Radweg nach Liggersdorf
4. Landschaftsbezug
5. Allgemeiner Gebäudezustand
6. Innenentwicklungspotentiale
7. Erweiterungspotential Gewerbe
8. Aufenthaltsqualitäten steigern
9. Glasfaserausbau
10. Fehlende Gehwege
11. Fehlende Barrierefreiheit an den Bushaltestellen
12. Bauruine
12. Mögliche Zunahme der Trennwirkung durch L194



### Städtebauliche Analyse

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Der Ortsteil Selgetsweiler liegt unmittelbar zu beiden Seiten der Landesstraße L194. Diese teilt Selgetsweiler in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Die Landesstraße stellt bereits heute eine städtebauliche Zäsur für den Ortsteil dar, und droht bei einer möglichen Zunahme des Kfz- und Schwerverkehrs die optische und funktionale Kohärenz Selgetsweilers weiter zu gefährden. Begleitet wird die Landesstraße jedoch von einem gut ausgebauten, durchgehenden Fuß- und Radweg nach Liggersdorf, der die vom Auto unabhängige Erreichbarkeit der Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen für die Bewohnerinnen und Bewohner ermöglicht. Negativ zu bewerten sind dagegen die fehlende Barrierefreiheit der Bushaltestellen sowie die fehlenden Gehwege entlang der innerörtlichen Erschließungsstraßen.

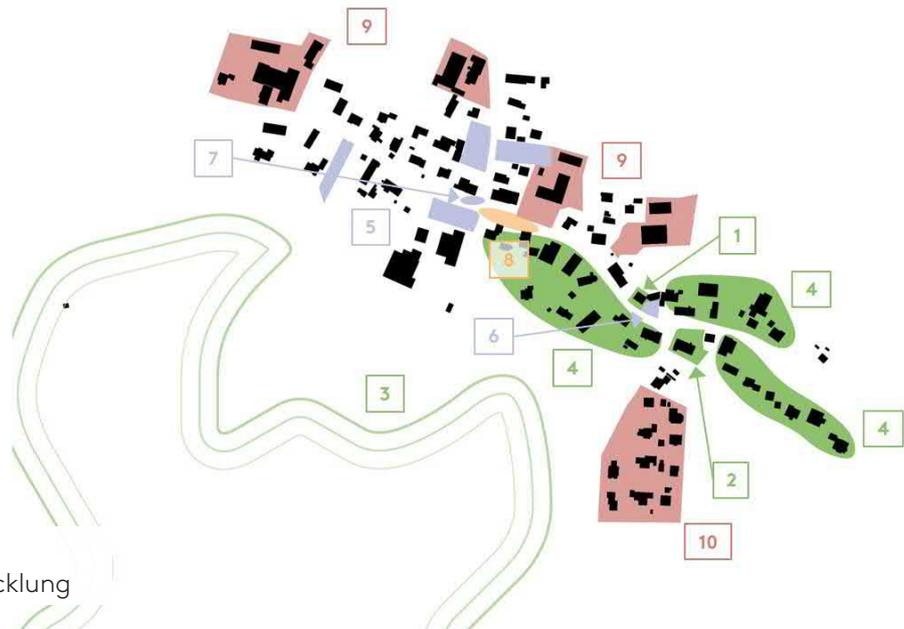
Im nördlichen Teil findet sich die funktionale und städtebauliche Ortsmitte von Selgetsweiler, die mit dem Dorfgemeinschaftshaus, der Kapelle

und dem sanierten Spielplatz in zentraler Lage über eine hohe Qualität verfügt. Neben dieser kann hinsichtlich der städtebaulichen Gestalt der allgemeine Gebäudezustand der Wohnhäuser als Stärke identifiziert werden, der dem Ortsteil ein gepflegtes Erscheinungsbild verleiht. Dieses wird verstärkt durch die reizvolle Landschaft, in die Selgetsweiler unmittelbar eingebettet ist, und die mit ihren Wäldern und Wanderwegen wohnortnahe Möglichkeiten der Naherholung bietet. Beeinträchtigt wird das Erscheinungsbild durch eine Bauruine, die sich im Südosten des Siedlungskörpers befindet. Positiv hervorzuheben ist, dass Selgetsweiler trotz seiner verhältnismäßig geringen Größe Gewerbestandort ist, welcher gegenwärtig erweitert wird. Der Erhalt und die Erweiterung des Standortes bildet zusammen mit den Innenentwicklungspotentialen und dem Breitbandausbau ab 2024 die bedeutendsten Entwicklungschancen für Selgetsweiler.

# Deutwang

- Stärken
- Chancen
- Schwächen
- Risiken

1. Dorfgemeinschaftshaus und DRK Sozialstation
2. Glasfasernetz
3. Landschaftsbezug
4. Allgemeiner Gebäudezustand
5. Innenentwicklungspotentiale
6. Steigerung der Aufenthaltsqualität, Gestaltung der Ortsmitte
7. Fehlende Barrierefreiheit an den Bushaltestellen
8. Kein Spielplatz
9. Möglicher Wegfall der Hofstellen
10. Zersiedelung vorbeugen



## Städtebauliche Analyse

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Das Straßendorf Deutwang südlich von Mindersdorf und westlich von Kalkofen verfügt wie auch Selgetsweiler durch seinen allgemeinen Gebäudezustand durch ein gepflegtes Erscheinungsbild und liegt attraktiv in die Landschaft eingebettet mit Naherholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. In der Ortsmitte stellen das sanierte Dorfgemeinschaftshaus, eine Außenstelle der Sozialstation Bodensee und das Glasfasernetz Stärken dar, die auf eine zukunftsorientierte Entwicklung des Ortsteils hinweisen. Um diese Entwicklung weiter zu forcieren, sollte die Ortsmitte ausgestaltet und die Aufenthaltsqualität erhöht werden, sodass diese als Ort der Begegnung für die Bürgerinnen und Bürger von Deutwang fungieren kann.

Darüber hinaus besteht Handlungsbedarf bezüglich der Bushaltestellen, die noch nicht barrierefrei ausgestaltet sind, sowie hinsichtlich der Schaffung eines Spielplatzes, der in Deutwang bisher fehlt.

Risiken bestehen in einer möglichen weiteren Zer-

siedelung des Ortsteils, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans Steinbühl in den 1980er Jahren begann, sowie in einem möglichen, durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel bedingten Wegfall der Hofstellen. Letzteres sollte bei Eintritt dieses Falles als Chance betrachtet werden, da die Hofstellen gemeinsam mit den bestehenden Innenentwicklungspotentialen für die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum genutzt werden könnten, falls dies rechtlich zulässig wäre.

## 3.5 LANDSCHAFT | ÖKOLOGIE | ENERGIE | KLIMA

Für Deutschland bisher untypische extreme Wetterlagen, wie beispielsweise lange Trockenperioden, Starkregenfälle mit Hochwasser oder sehr milde Winter, sind Anzeichen eines voranschreitenden Klimawandels und das Ergebnis der vielfältigen Eingriffe des Menschen in das globale Ökosystem. Neben der Versiegelung von wertvollen Bodenflächen und dem Bau neuer Gebäude sind es vor allem die steigenden Energiebedarfe und Treibhausemissionen von Verkehr, Industrie und Gewerbe, welche den Natur- und Klimahaushalt stark strapazieren. Aus diesem Grund sind die Auswirkungen von Planungs- und Baumaßnahmen auf das Mikroklima vor Ort zu beachten und ggf. negative Auswirkungen zu minimieren. Kommunale Handlungsstrategien zur Anpassung an die Klimaveränderungen können den lokalen Klimaschutz stärken und der regionalen und globalen Erwärmung entgegenwirken.

### 3.5.1 AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Hohenfels liegt nordwestlich des Bodensees am Übergang zwischen Hegau und Linzgau am äußersten östlichen Rand der Region Hochrhein-Bodensee. Der überwiegende Teil der Gemarkung mit insgesamt 3.049 Hektar besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (ca. 57 Prozent) und Waldflächen (ca. 35 Prozent).

#### Naturrechtliche Restriktionen

In der aktuellen Fassung des Regionalplans der Region Hochrhein-Bodensee vom 18.12.1995 ist der Großteil der Gemarkung von Hohenfels frei von naturrechtlichen Restriktionen. Die Siedlungskörper der fünf Hohenfelder Ortsteile sind samt ihrer unmittelbaren Umgebung als Abschlussgebiet für den Abbau oberflächennäher

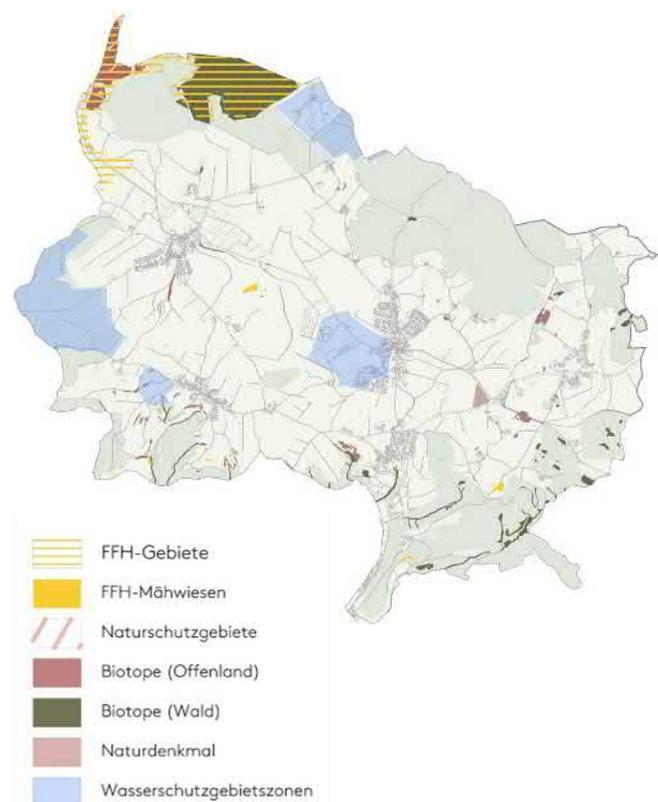
#### Naturrechtliche Restriktionen und Schutzgebiete

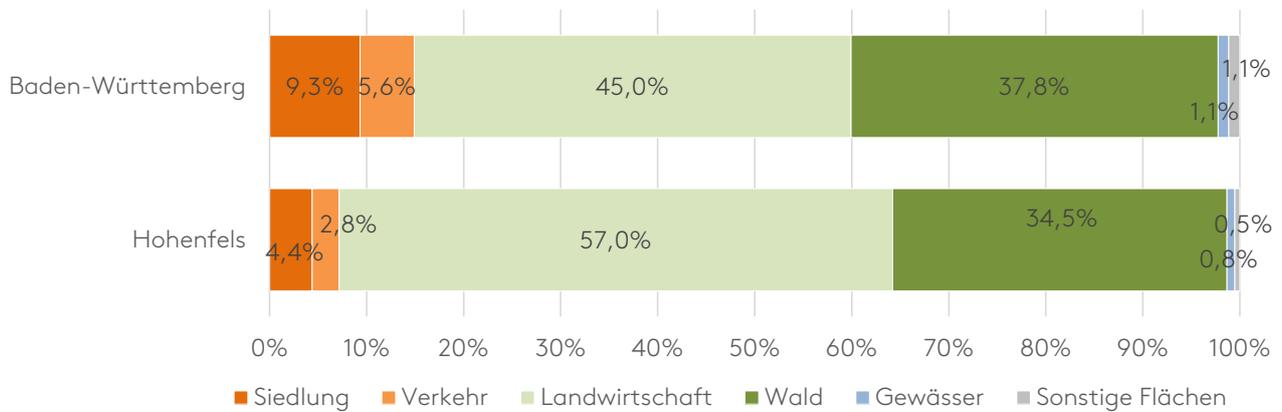
Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg und Regionalplan Hochrhein-Bodensee, 2010  
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Rohstoffe festgesetzt.

Die größte Fläche an Schutzgebieten findet sich im nordwestlichen Teil der Gemarkung um das „Waltere Moor“, das als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Neben diesem sind in der umliegenden Landschaft FFH-Gebiete, Offenland- und Waldbiotop definiert. Einen weiteren großflächigen Schutzgebietstyp auf der Gemarkung bilden die Wasserschutzgebietszonen. Diese befinden sich im Norden und Westen der Gemarkung, westlich von Deutwang sowie westlich von Liggersdorf. In letzterem Falle überschneidet sich das Wasserschutzgebiet mit einem Teil des Liggersdorfer Siedlungskörpers, darunter im Bereich des Gewerbegebietes.

Im Übrigen sind weitere, vereinzelte Schutzgebiete in Form von Naturdenkmälern, FFH-Mähwiesen und Biotopen über die Gemarkung verteilt, insbesondere im Süden und Osten. Infolge der verhältnismäßig geringen naturrechtlichen Restriktionen auf der Hohenfelder Gemarkung beste-





### Fläche nach tatsächlicher Nutzung

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021; Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

hen für alle fünf Ortsteile noch Potentiale für eine weitere Entwicklung der Siedlungskörper.

### 3.5.2 AUSZÜGE AUS DER BEFRAGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Vor allem die Natur, Lage und Ruhe schätzen die Hohenfeler Bürgerinnen und Bürgern besonders. Den Umwelt- und Landschaftsschutz bewertet die Bürgerschaft mit 54,8 % positiv und empfinden diesen auch als eher wichtig.

Der Großteil der Bürgerschaft gibt mit 53,9 % an, dass der zukünftige Flächenverbrauch für die Wohnbebauung zuerst durch Flächen im Innenbereich und an zweiter Stelle mit 35,4 % durch Flächen im Außenbereich gedeckt werden soll. 10,7 % der Befragten gibt an, dass keine neuen Bauplätze benötigt werden.

Die kommunalen Bestrebungen zu den Themen Klimaschutz, Klimawandelanpassung sowie erneuerbare Energie und Energieeffizienz werden mit 34,3 % bzw. 33,4 % als weniger gut bewertet. Während das Thema erneuerbare Energie und Energieeffizienz von der Hohenfeler Bürgerschaft als eher wichtig betrachtet wird, werden Klimaschutz und Klimawandelanpassung innerhalb der Kategorie „Ortsbild, Sicherheit und Umwelt“ am wenigsten relevant angesehen.

### 3.5.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Der Gemeinderat hat sich für die zukünftige Gemeindeentwicklung zum Ziel gesetzt, den Ausbau der erneuerbaren Energien zu forcieren. Dieser soll vorrangig auf Dächern und bereits versiegelten Flächen sowie auf minderwertigen Böden stattfinden. Hierfür soll eine Priorisierung der vorhandenen und geeigneten Flächen vorgenommen werden. Als Vorbild sollen dabei öffentliche Gebäude fungieren, die mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet werden sollen. Darüber hinaus soll die kommunale Wärmeplanung vorangetrieben

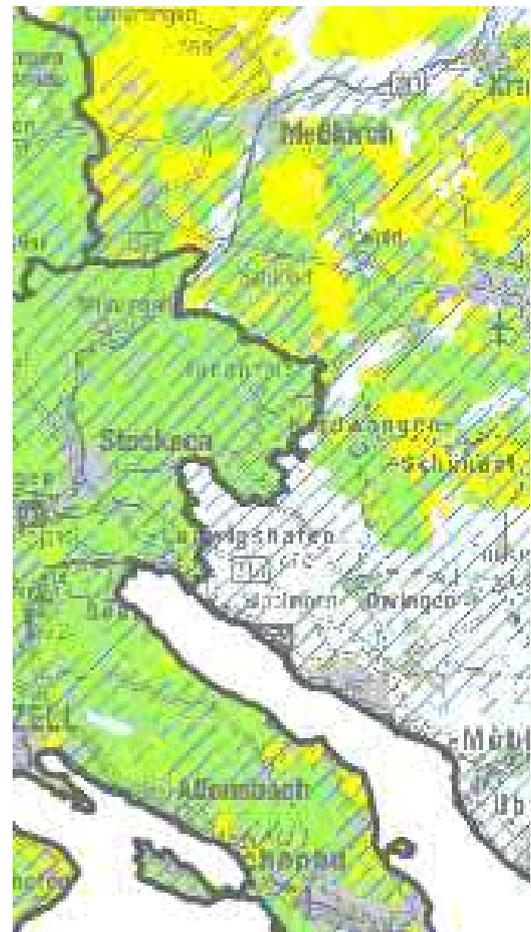


werden.

Neben dem Ausbau der erneuerbaren Energien soll künftig der Umweltschutz auf mehreren Ebenen verstärkt in den Fokus rücken. Ein konkreter Umsetzungsschritt soll dabei die Anfertigung einer Biotopverbundplanung für die vielfältig vorhandenen Biotope auf der Hohenfelser Gemarkung bilden. Im Bereich der Bauleitplanung beabsichtigt der Gemeinderat fortan ökologische Belange stärker durch Vorgaben in Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Dies könne etwa durch die Verpflichtung zur Anlegung von Dachbegrünung geschehen. Ebenso soll bei der Bepflanzung öffentlicher Plätze und Flächen verstärkt ein Beitrag zum Umweltschutz und zur Klimaanpassung geleistet werden. Nicht zuletzt machen die durch den Klimawandel zunehmenden Hitzeperioden ein Handeln notwendig. Als Konsequenz soll durch die Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen und die Verwendung von Verschattungs- und Wasserelementen auf öffentlichen Plätzen und Flächen den Belangen der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Neben der Zunahme von Hitzeperioden wird künftig ebenso die Gefahr durch Hochwasserereignisse steigen, auf die der Gemeinderat mit der Umsetzung entsprechender Schutzmaßnahmen reagieren will.

### 3.5.4 AUSZÜGE AUS DER BETEILIGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

In der Bürgerbeteiligung im Zukunftsatelier wurden ergänzend zu den genannten Punkten aus der Bürgerbefragung keine weiteren Themen oder Ideen für das Handlungsfeld Landschaft | Ökologie | Klima ergänzt.



(Stand: August 2022)

- Windkraftanlagen grundsätzlich möglich
- Windkraftanlagen im Einzelfall möglich
- Windkraftanlagen derzeit nicht möglich  
(Bearbeitung im Rahmen Regionaler Planungsoffensive läuft)
- pauschale Siedlungsvorsorgeabstände  
(unverbindlich)
- Ortslagen



## 3.6 NAHERHOLUNG | TOURISMUS | KULTUR

Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung und Naherholung in einer Kommune sind zunächst für die eigene Bevölkerung bereitzustellen, um neben den Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten einen Ausgleich zu schaffen. Freizeitangebote sind jedoch nicht nur alleinige Aufgabe einer Kommune, sondern auch der Vereine und somit der Bürgerschaft. Eine gut ausgebaute Freizeit- und Naherholungsinfrastruktur kann aber auch touristisch vermarktet werden. Dies kann die Imagewirkung für eine Kommune steigern und eine wirtschaftliche Wertschöpfung für die Einwohner und Einwohnerinnen und die Kommune mit sich bringen.

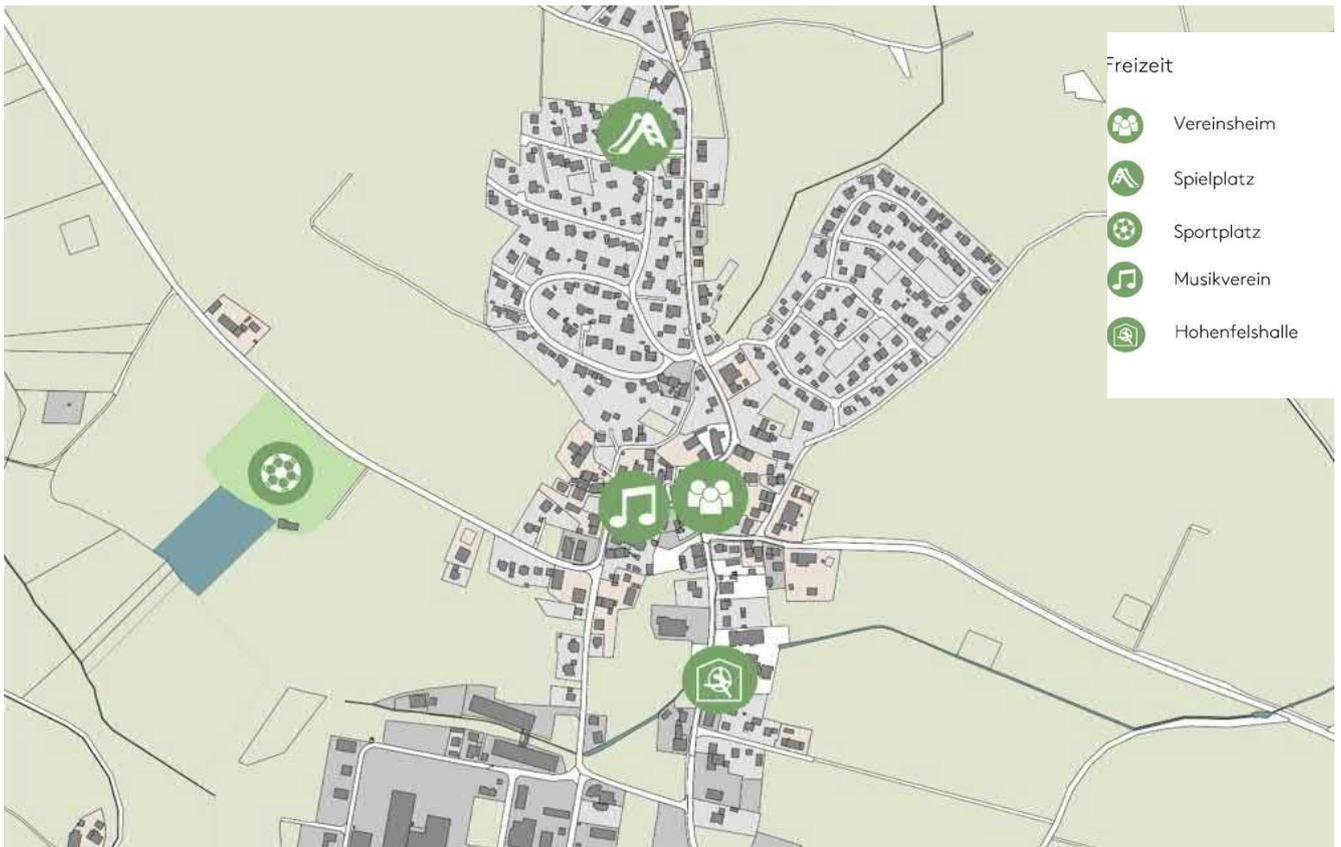
### 3.6.1 AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Hohenfels liegt landschaftlich attraktiv nordwestlich des Bodensees am Übergang zwischen Hegau und Linzgau. Die Gemeinde verfügt über einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Hohenfels wird von seiner Kulturlandschaft geprägt, welche aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, dem Wal-

tere Moor und Wäldern an den Grenzen der Gemarkung besteht.

Über dieser Kulturlandschaft thront das namensgebende Schloss Hohenfels, das heute für Veranstaltungen und Tagungen genutzt werden kann. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Hohenfels über Dorfgemeinschaftshäuser in den Ortsteilen Mindersdorf, Deutwang, Selgetsweiler und Kalkofen sowie die Hohenfelshalle in Liggersdorf. Letztere befindet sich allerdings nicht mehr in einem zeitgemäßen baulichen Zustand und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Das Kulturangebot wird zudem von über 20 aktiven Vereinen geprägt. Eine identitätsstiftende Veranstaltung in Hohenfels bildet das alle 2 Jahre stattfindende Maifest. In den Sommermonaten lockt das Naturbad in Kalkofen als örtliche Besonderheit der Gemeinde.





**Freizeitangebote**  
 Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

### 3.6.2 AUSZÜGE AUS DER BEFRAGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Eine hohe Zufriedenheit besteht bezüglich des Vereinsangebots (93,1 Prozent), des Naturbads (91,8 Prozent) und der Sportplätze (86,9 Prozent). Ebenfalls zufrieden ist der Großteil der Befragten mit dem Naturraum und Naherholungsangebot (66,7 Prozent). Weniger zufrieden sind die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Hohenfels mit den Freizeitangeboten (55,2 Prozent), den Spielplätzen (48,6 Prozent), dem gastronomischen Angebot (45,5 Prozent) und den kulturellen Angeboten (38 Prozent).

Unzufriedenheit herrscht besonders im Bereich Tourismus. Hier schneiden die Übernachtungsmöglichkeiten mit nur 35,5 Prozent positiver Bewertungen und das touristische Angebot allgemein mit 17,7 Prozent schlechter ab. Wie im Handlungsfeld Mobilität | Digitale Infrastruktur wird das Rad- und Wanderwegenetz mit nur 16,9 Prozent Zufriedenheit besonders negativ bewertet. Darüber hinaus schlägt sich der gegenwärtig schlechte Zustand der Hohenfelshalle auch in der Befragung nieder. Lediglich 33,5 Prozent bewerten diese positiv.

### 3.6.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Die hohe Bedeutung der Vereinskultur für das gemeinschaftliche Leben in Hohenfels unterstützt auch der Gemeinderat, weswegen diese weiter erhalten und gezielt mit konkreten Maßnahmen gestärkt werden soll. Ein erster konkreter Umsetzungsschritt soll dabei der Neubau der Hohenfelshalle sein, die den Vereinen bedarfsgerechte Räumlichkeiten für ihre Vereinstätigkeiten und Veranstaltungen bieten soll.

Ebenso im Sinne der Stärkung der Gemeinschaft sollen darüber hinaus im öffentlichen Raum zusätzliche Treffpunkte für alle Altersgruppen entstehen. Beispielsweise soll im Ortsteil Deutwang der bislang fehlende Spielplatz geschaffen werden.

Die Gastronomie im Gemeindegebiet soll beispielsweise durch Konzeptvergaben bei kommunalen Flächen mit einer Nutzungsmischung und EG-Nutzung (Dienstleister + Gastro) weiter gestärkt werden.

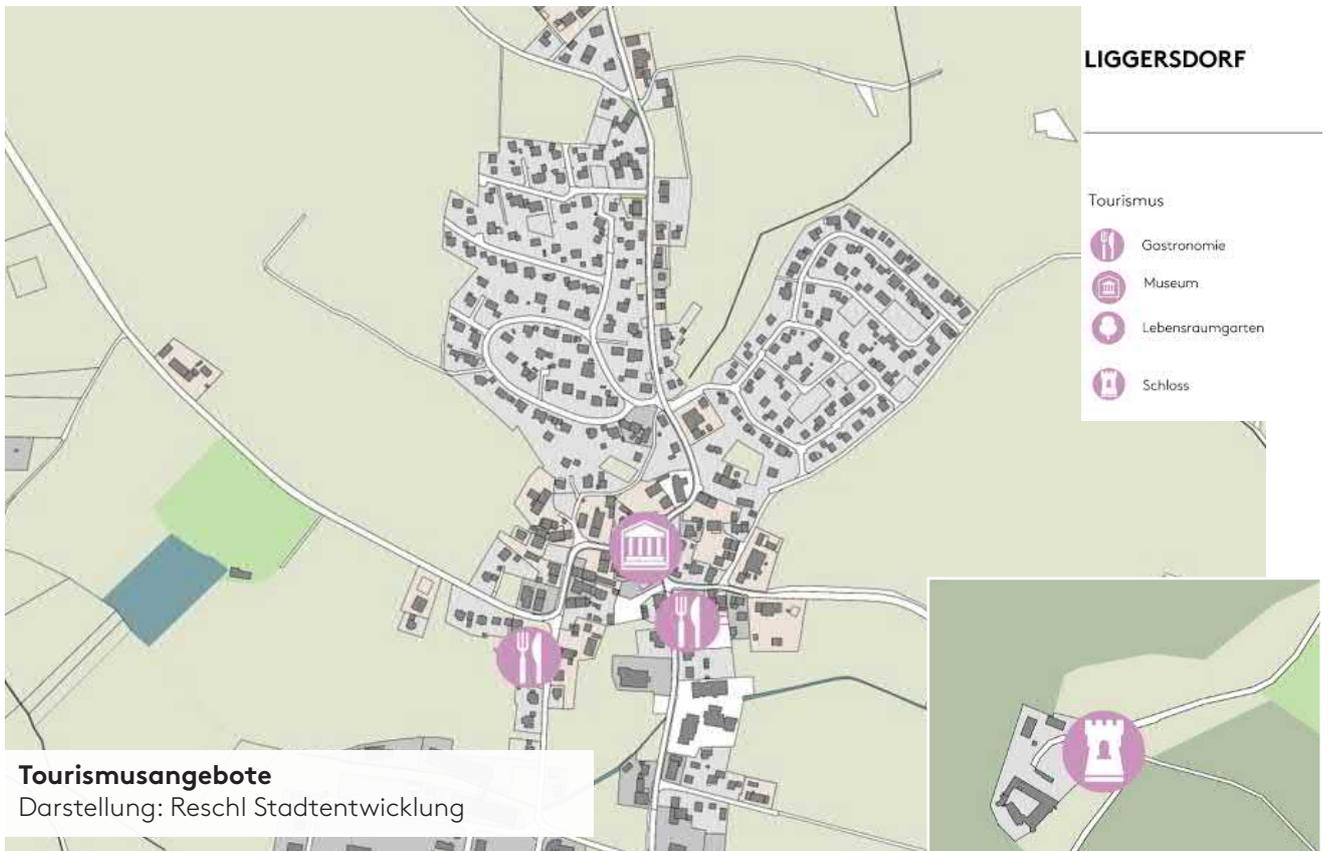
Der Naherholungswert soll erhalten bleiben und weiter steigen. Die Umsetzungsschritte konzentrieren sich dabei auf die bessere Ausschilderung der Rad- und Wanderwege, der Einrichtung und Ausschilderung einer neuen „Hohenfels-Runde“ und der Schaffung eines Grillplatzes.

### 3.6.4 AUSZÜGE AUS DER BETEILIGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

In diesem Handlungsfeld wurden einige Beiträge zur Freizeitgestaltung, sozialen und medizinischen Einrichtungen sowie zum Engagement in der Gemeinde genannt.

Mit Blick auf die Freizeitgestaltung wird eine Erweiterung des Angebots gewünscht. Vor allem eine Kombination von Angeboten für Jung und Alt wird hierfür angeregt. Aus den Schwerpunkten Veranstaltungen und Vereine geht deutlich hervor, dass das vorherrschende Veranstaltungsangebot in Form von zusätzlichen Kulturangeboten wie bspw. Sommerkonzerte ausgebaut werden sollte.

Zusätzlich wurde von Teilnehmenden angeregt, Aufenthaltsorte zum Verweilen in Kombination mit einer Erweiterung des gastronomischen Angebots zu schaffen. Als Beispiel wurde hierzu die Renovierung der alten Grundschule zum Bürgerhaus mit Café angeregt. Hieran knüpft der Vorschlag eines Radcafé-Treffpunktes für Jugendliche als Idee an.



## 3.7 SOZIALE INFRASTRUKTUR | GESUNDHEIT

Zu einem wesentlichen Qualitätsmerkmal von Städten und Gemeinden gehört die Ausstattung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen. Sie sind ein bedeutender Teil der Daseinsvorsorge für Bürgerinnen und Bürger. Neben klassischen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten etablieren sich zunehmend soziale Treffpunkte oder Gemeinschaftseinrichtungen für Bürgerinnen und Bürger und insbesondere für Seniorinnen und Senioren. Auf diese Weise können die Bedingungen für das Gemeinwesen sowie die Wohn- und Lebensqualität erhalten und perspektivisch verbessert werden. Vor dem Hintergrund der demografischen und siedlungsstrukturellen Veränderungen steht die Planung der sozialen Infrastruktur vor großen Herausforderungen. Insbesondere im Bereich der ganztägigen Kinderbetreuung und dem Erhalt der schulischen Bildungsstandorte besteht Handlungsbedarf.

### 3.7.1 AUSGANGSLAGE

#### Kinderbetreuung und Bildung

In der Gemeinde Hohenfels befindet sich ein sechsgruppiger Kindergarten in kommunaler Trägerschaft, der nur noch über wenige Plätze verfügt. Die vom Büro Reschl Stadtentwicklung erstellte Bevölkerungsvorausrechnung ergibt jedoch für alle fünf Entwicklungsszenarien ein starkes Wachstum für die Gruppe der 0- bis 6-Jährigen, wobei die Gruppe der Kinder im Alter von unter einem Jahr am stärksten wachsen wird. Dies zieht für die Zukunft in jedem Falle einen wachsenden Betreuungsbedarf in der U3- und Ü3-Betreuung nach sich. Angesichts des bereits knapper werdenden Angebots an Betreuungsplätzen ist ein Handeln und die Erweiterung der Kapazitäten erforderlich. Während eine räumliche Erweiterung am gegenwärtigen Standort möglich ist, wird die Anwerbung des erforderlichen zusätzlichen Betreuungspersonals auf Grund des Fachkräftemangels eine Herausforderung darstellen.

Des Weiteren verfügt die Gemeinde Hohenfels mit der Korbinian-Brodmann-Schule über eine Grundschule im Ortsteil Liggersdorf, die 2014/15 in Bungalow-Bauweise errichtet wurde und unmittelbar neben dem Kindergarten liegt. Die Grundschule hat in den Klassenstufen 1-4 derzeit insgesamt rund 80 Schülerinnen und Schüler. Seit 2015 bietet die Grundschule von Montag bis Freitag eine erweiterte freiwillige Ganztagesbetreuung bis 16 Uhr an. Die nächstgelegenen weiterführenden Schulen befinden sich in Mühlingen-Zoznegg sowie in Stockach.

Analog zur Zahl der Kinder unter sechs Jahren wird auch die Zahl der Grundschülerinnen und -schüler in allen errechneten Entwicklungsszenarien bis zum Jahr 2040 wachsen, jedoch weniger stark. Dennoch muss eine Erweiterung der Grundschulplätze in Betracht gezogen werden. Räumliche Erweiterungsmöglichkeiten hierfür sind am gegenwärtigen Standort etwa durch Aufstockungsmöglichkeiten vorhanden.

#### Betreuung für Seniorinnen und Senioren

Im Bereich der Pflegeplätze liegt kein Kreispflegeplan des Landkreises vor. Im Hinblick auf den demografischen Wandel und die in Hohenfels stärker ansteigende Zahl an Senioren und Hochbetagten, lässt sich dennoch bereits jetzt ein wachsender Bedarf an Pflegeplätzen absehen. Hohenfels selbst verfügt über keine Pflegeeinrichtung. Die nächstgelegenen Pflegeeinrichtungen befinden sich in der Stadt Stockach sowie den Nachbargemeinden Wald und Sauldorf. Spezifische Angebote für Seniorinnen und Senioren in Hohenfels werden insbesondere durch die Kirche sowie ehrenamtliche Arbeit in den ortsansässigen Vereinen geschaffen. Angeboten werden beispielsweise Ausflüge, Vorträge, Kaffeenachmittage oder Wanderungen. Ein Areal für die Umsetzung bietet der Bereich der „alten Grundschule“, für das bereits eine Vorentwurfsplanung vorliegt.



### Jugendarbeit

Ein expliziter Treffpunkt für Jugendliche etwa in Form eines Jugendhauses existiert in Hohenfels nicht. Das Angebot für Jugendliche besteht dagegen vor allem aus Vereinsveranstaltungen, Sportflächen oder private Treffpunkte. In den Ferien wird zudem in Kooperation zwischen der Gemeinde und den Vereinen ein Kinderferienprogramm angeboten.

### Gesundheit

Die Gesundheitsinfrastruktur in Hohenfels besteht aus zwei Allgemeinmedizinerinnen und einer Physiotherapeutin. Apotheken, Zahnärzte sowie Fachärzte befinden sich im zehn Kilometer entfernten Stockach.

### 3.7.2 AUSZÜGE AUS DER BEFRAGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Insgesamt sind 87,3 Prozent der Befragten äußerst zufrieden mit den Lebensbedingungen für Kinder und dem Kindergarten (88,4 Prozent) sowie der Grundschule (88,9 Prozent). Auch das Betreuungsangebot in der Grundschule sorgt mit 82,6 Prozent für Zufriedenheit. Etwas weniger zufrieden sind die Befragten mit dem Ganztagesangebot der Kindertagesstätten (76,2 Prozent). Die Sicherung von Grundschule und Kindergarten gehört zudem zu den zehn am häufigsten genannten Wünschen zur Entwicklung der Gemeinde Hohenfels.

Die Lebensbedingungen für Seniorinnen und Senioren werden mit 50,6 Prozent Zustimmung verhältnismäßig schlecht eingeschätzt. Dies zeigt sich auch in den Fragen zu Barrierefreiheit, Hilfsangeboten und mobilem Pflegedienst: die Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden wird nur zu 46 Prozent, soziale Hilfsangebote wie Nachbarschaftshilfe zu 45,9 Prozent und mobile Pflegedienstangebote zu 62,5 Prozent positiv bewertet. Zudem äußern 42,8 Prozent der Be-

fragen, dass sie bestimmte Angebote für Seniorinnen und Senioren in der Gemeinde Hohenfels vermissen. Am häufigsten genannt werden hierbei ein potentieller offener Seniorentreff bzw. ein Café, betreute Wohnangebote sowie Angebote der Tagespflege. Besser schneidet dagegen die medizinische Versorgung in der Gemeinde ab, die 78,5 Prozent der Befragten positiv bewerten.

Mit 47 Prozent werden die Lebensbedingungen für Jugendliche allgemein noch etwas schlechter eingeschätzt. Mit 56 Prozent vermisst mehr als die Hälfte der Befragten konkrete Angebote für Jugendliche in der Gemeinde Hohenfels, unter den 16- bis 19-Jährigen äußern dies gar 68,4 Prozent. Am häufigsten genannt wurden dabei mit 55,8 Prozent Jugendtreffpunkte, gefolgt von mehr Sport- und Freizeitangeboten (16,9 Prozent), einem Jugendhaus (11,7 Prozent) und einem Skateplatz (10,4 Prozent).

### 3.7.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

In diesem Handlungsfeld steht für den Gemeinderat die Realisierung des bedarfsgerechten Ausbaus des Kindergartens und der Schule im Vordergrund. Mögliche Synergien sollen geprüft werden, hier wird beispielsweise an eine Campus-Lösung gedacht.

Einerseits ist eine Orientierung an dem angestrebten moderaten Wachstum der Bevölkerungsvorausrechnung vorgesehen, andererseits sollen die konkreten Bedarfe bei der Bevölkerung auch direkt abgefragt werden.

Im Hinblick auf die Angebotsstruktur im Kindergarten sollen im Bereich der U3-Betreuung zwei bis drei zusätzliche Gruppe und im Bereich Ü3-Betreuung eine zusätzliche Gruppe organisiert werden. Zudem soll der Einsatz von Tagesmüttern geprüft werden.

Neben dem quantitativen Ausbau der Grundschule soll auch ein qualitativer Ausbau der Räumlichkeiten geprüft werden. Die Grundschule steht derzeit an der Kapazitätsgrenze mit ei-

nem zunehmend sich verschärfenden Zustand. Für eine Ganztagesesschule fehlt es an Reserven, deshalb ist eine verlässliche Grundschule mit einer guten Betreuung und AGs besonders wichtig. Seitens der Gemeinderätinnen und Gemeinderäte kam die Empfehlung für eine Einführung einer 2-zügigen Grundschule, welche validiert werden soll.

Für Seniorinnen und Senioren sollen bedarfsgerechte Angebote in den Bereichen Wohnen, Pflege und Versorgung zur Verfügung gestellt werden. Möglich ist eine bauliche Kombination mit Pflegeplätzen im Erdgeschoss und seniorenge-rechten Wohnformen in den Obergeschossen. Für die Realisierung von senioren-gerechtem Wohnraum mit Pflegeangeboten soll die Vorentwurfsplanung konkretisiert werden. Im Anschluss an die konkrete Planung soll die Suche nach einem Investor erfolgen. Um das Konzept zu konkretisieren, sollen verschiedene Modelle analysiert werden. Dabei soll auch geklärt werden, wie eine wohnortnahe Versorgung gewährleistet werden kann.

### 3.7.4 AUSZÜGE AUS DER BBETEILIGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

In der Bürgerbeteiligung im Zukunftsatelier wurden ergänzend zu den genannten Punkten aus der Bürgerbefragung keine weiteren Themen oder Ideen für das Handlungsfeld Soziale Infrastruktur | Gesundheit ergänzt.



## 3.8 MOBILITÄT | DIGITALISIERUNG

Eine schnelle Verbindung zwischen Ausgangs- und Endpunkt spielt nicht nur im privaten Individualverkehr eine wichtige Rolle, sondern ist auch für den gewerblichen Lieferverkehr von großer Bedeutung. Ein Standort, der verkehrlich gut angebunden ist, stellt einen Vorteil für Wirtschaftsunternehmen dar. Auch der öffentliche Personennahverkehr ermöglicht es Menschen ohne eigenen PKW, Städte und Gemeinden in der Region und darüber hinaus zu erreichen. Darüber hinaus bildet der Zugang zu einer schnellen Internetverbindung sowohl für Unternehmen, als auch Privatpersonen eine Grundvoraussetzung für die Ansiedlung, bzw. den Zuzug in die Gemeinde.

Vor allem für den Ländlichen Raum wurde mit der Ideenschmiede „Mobilität im Ländlichen Raum 2020“ Handlungsempfehlungen formuliert, die sich auch auf das Thema Mobilität beziehen. Viel Mobilität bei wenig Verkehr – Lebensqualität auf kürzeren Wegen lautet der Titel des Themenschwerpunktes. Hierbei sollen unter anderem die Nahmobilität im Ländlichen Raum analysiert und Potenziale für den Rad- und Fußverkehr genutzt werden. Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung integriert geplant, der Schulverkehr neu organisiert und zukünftige Möglichkeiten mitgedacht werden.

### 3.8.1 AUSGANGSLAGE

#### Individualverkehr

Die Gemeinde Hohenfels ist durch die Landesstraße L 194 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die rund zehn Kilometer entfernte Anschlussstelle Stockach-Ost an der A98 verfügt die Gemeinde Hohenfels zudem über eine nahegelegene Anbindung an das Bundesautobahnnetz. Darüber hinaus besteht über Stockach Anschluss an die Bundesstraßen 14, 31, 31n und 313.

#### ÖPNV

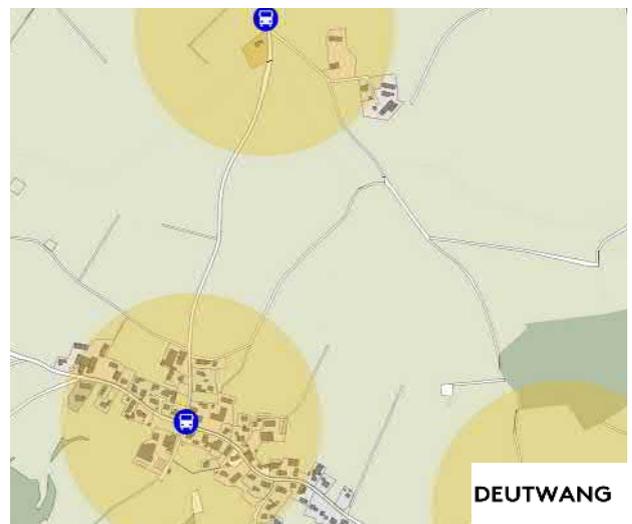
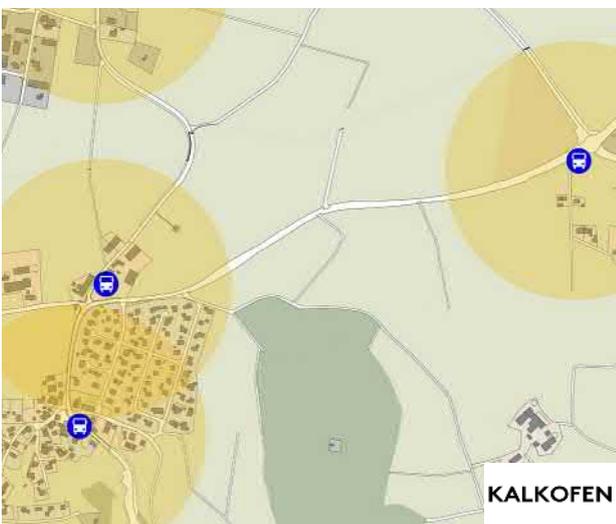
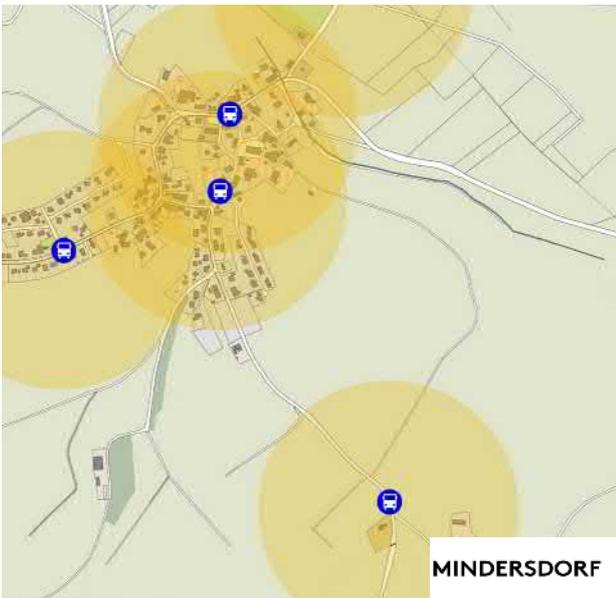
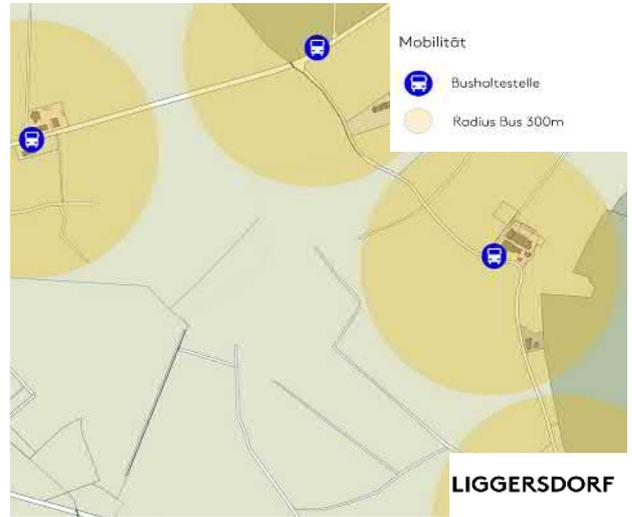
Durch das Gemeindegebiet führt die Buslinie 101 des Verkehrsverbundes Hegau-Bodensee (VHB), die alle fünf Hohenfelder Ortsteile bedient und die Gemeinde Montag bis Freitag stündlich, am Wochenende zweistündlich mit dem Mittelzentrum Stockach verbindet. Für die Linie 101 wird gegenwärtig das Ziel verfolgt, eine dichtere Taktung zu realisieren.

Der nächstgelegene Bahnhof mit Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn befindet sich ebenfalls in rund zehn Kilometern Entfernung in Stockach mit Bahnverbindungen nach Radolfzell. Der nächstgelegene Fernbahnhof befindet sich in 25 Kilometern Entfernung in Singen mit Intercity-Anschlüssen nach Stuttgart und Zürich.

In den Jahren 2019/20 hat sich die Bürgerschaft im Rahmen eines Bürgerbeteiligungs- und Konzeptionsprozesses bereits mit dem Thema Mobilität auseinandergesetzt. In der daraus entstandenen Bürgerkonzeption Hohenfels – WIR! Für mehr Lebensqualität in Hohenfels spricht sich die Bürgerschaft für die Stärkung des ÖPNV durch die Einrichtung eines Bürgerbusses sowie für Mitfahrerbanken aus. Der Bürgerbus konnte aufgrund fehlender Fördermöglichkeiten noch nicht umgesetzt werden. Zudem regte die Bürgerschaft die Erarbeitung einer Konzeption für öffentliche Straßen, Wege und Plätze an.

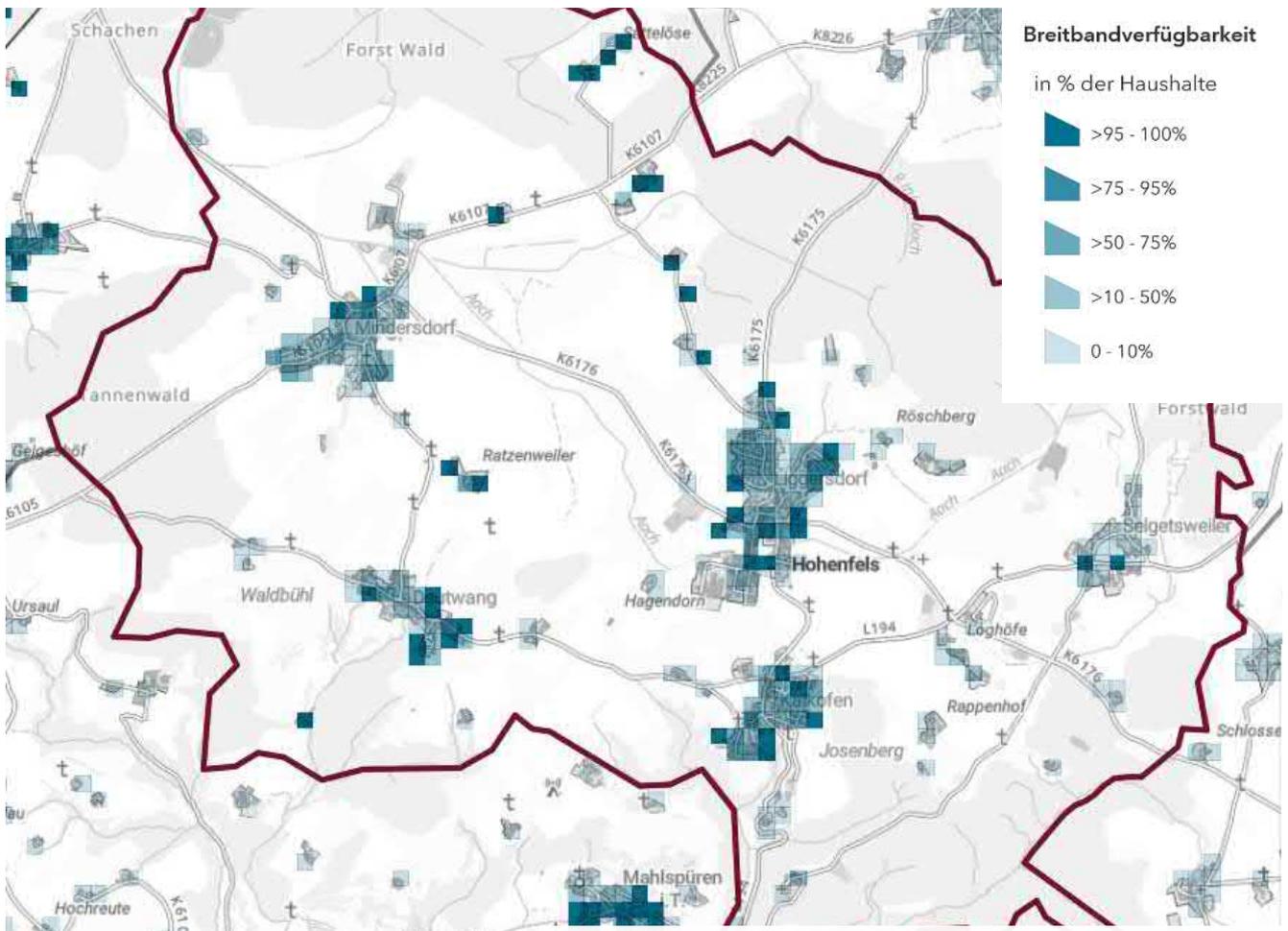
#### Breitband

Eine gute Breitbandversorgung mit hohen Datenraten ist nicht nur für Unternehmen besonders wichtig, sondern wird bereits beim Verkauf eines Bauplatzes oftmals nachgefragt. Immer mehr Menschen sind zuhause auf eine gute Breitbandversorgung angewiesen, auch um von zu Hause aus arbeiten zu können, was sich als Konsequenz der Corona-Pandemie deutlich verstärkt hat. Laut aktuellem Breitbandatlas der zentralen Informationsstelle des Bundes (ZIS) der Bundesnetzagentur sind mit einer Breitbandgeschwin-



**Örtliche Mobilität**

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



**Auszug Breitbandatlas,  $\geq 100$  Mbit/s**

Darstellung: Breitbandatlas der Bundesnetzagentur, 22.09.2023

digkeit von mindestens 50 Mbit/s in der Gemeinde Hohenfels gut 91,45 Prozent der Haushalte versorgt.

Über mindestens 100 Mbit/s verfügen rund 75 Prozent der Haushalte. Damit liegt Hohenfels leicht unter dem Durchschnitt des Landkreises Konstanz (knapp 84 Prozent der Haushalt mit mindestens 100 Mbit/s) und dem des Landes Baden-Württemberg (knapp 89 Prozent). Allerdings wird gegenwärtig der Glasfaser-Ausbau in der Gemeinde durch die BLS Sigmaringen vorangetrieben, der Internetgeschwindigkeiten von bis zu 300 Mbit/s ermöglicht. Im Bereich des Mobilfunks ist die Gemeinde mit nahezu flächendeckendem 5G-Empfang bereits sehr gut versorgt.

### 3.8.2 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBEFRAGUNG

Die Bürgerinnen und Bürger bewerten den Themenbereich Mobilität und Verkehr eher negativ. Mit der Berücksichtigung der Belange der Fußgänger sind nur 41,4 Prozent, mit den Schul- und Kindergartenwegen nur 45,1 Prozent und mit der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum nur 44 Prozent zufrieden. Sehr schlecht schneidet die Berücksichtigung der Belange des Radverkehrs ab, die nur 16,6 Prozent der Befragten positiv bewerten. Analog dazu wurde das schlechte Radwegenetz am zweithäufigsten als größter Störfaktor in der Gemeinde genannt. Hinsichtlich des ÖPNV ergibt sich in der Befragung ein ambivalentes

Bild. Während 76,5 Prozent der Befragten ihre Zufriedenheit mit dem ÖPNV allgemein äußern, wird selbiger am häufigsten als größter Störfaktor genannt. Zudem besteht Unzufriedenheit mit dem ÖPNV-Angebot zu weiterführenden Schulen, das nur 34,8 Prozent der Befragten positiv bewerten. Noch hinter der Berücksichtigung der Belange des Radverkehrs schneidet das Angebot an neuen/alternativen Mobilitätsformen ab, das nur 11,8 Prozent der Befragten positiv bewerten.

Wie der Themenbereich Mobilität und Verkehr wird auch die digitale Infrastruktur eher negativ bewertet. Nur 52,8 Prozent der Befragten zeigen sich mit dieser zufrieden.

Bei der Gewichtung der Themenbereiche stehen die Schul- und Kindergartenwege an erster Stelle, gefolgt vom ÖPNV zu weiterführenden Schulen, der digitalen Infrastruktur und dem öffentlichen Nahverkehr allgemein.

### 3.8.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Der Gemeinderat hat sich für eine Verbesserung des ÖPNV-Angebots durch die Ergänzung sinnvoller Varianten ausgesprochen. In Betracht gezogen wird dabei die Weiterverfolgung eines Bürgerbusses zur Verbesserung der innergemeindlichen Mobilität. Mit diesem könnten Fahrten zu Versorgungseinrichtungen, etwa zum Arzt oder zum Supermarkt, angeboten werden. Im Bereich des regulären ÖPNV soll die Nutzbarkeit für mobilitätseingeschränkte Menschen verbessert werden, indem der barrierefreie Ausbau der Bushaltestellen angegangen wird. Mögliche Unterstützung erhofft sich der Gemeinderat vom Verein „Zeitbank plus“, der in der Gemeinde Nachbarschaftshilfe unter dem Dach des Bürgervereins „Hohenfels hat Zukunft“ fördert und organisiert.

Wie die Bürgerbefragung gezeigt hat, ist der Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur ein großes Anliegen der Bürgerschaft. Als Konsequenz hat der

Gemeinderat ein Radwegekonzept erarbeitet, mit dem Ziel, die Vernetzung mittels Radwege zwischen den einzelnen Ortsteilen zu verbessern. Ferner sollen die Planungen zur Verknüpfung des Radwegenetzes über die Gemeindegrenzen hinaus in interkommunaler Zusammenarbeit sowie mit dem Landkreis durchgeführt werden. Zur Finanzierung dieses Vorhabens ist die Gemeinde auf die Vorhabenträger, also den Landkreis Konstanz und das Regierungspräsidium Freiburg angewiesen, die für die Umsetzung zuständig

Im Bereich der digitalen Infrastruktur soll der aktuelle Weg weiterverfolgt und der Ausbau weiter vorangetrieben werden. So ist der gegenwärtig stattfindende Ausbau des Breitbandnetzes bereits zu 87 Prozent abgeschlossen. Darüber hinaus soll die gute Versorgungssituation im Bereich der Mobilfunkabdeckung sichergestellt und letzte Versorgungslücken geschlossen werden. Im Bereich kommunaler Gebäude soll zudem ein öffentlicher WLAN-Zugang eingerichtet werden.

### 3.8.4 AUSZÜGE AUS DER BETEILIGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Das Thema Mobilität | Digitalisierung enthielt viele Anregungen zur Verbesserung der innerörtlichen Verkehrssituation und zur Attraktivierung des ÖPNVs in Hohenfels.

Für den Fuß- und Radverkehr lag der Schwerpunkt der Vorschläge auf der Forderung sicherer Verbindungen zwischen den Ortsteilen. Einige Teilnehmende regen zudem an, das ÖPNV-Angebot zu erweitern. Insbesondere wurde in diesem Zusammenhang die Attraktivierung der Verbindungsachse zwischen Stockach und Überlingen hervorgehoben. Eine flächendeckende Glasfaserverbindung und die Digitalisierung der Angebote der Gemeinde, wie Abläufe im Bürgerbüro oder die digitale Übertragung von Gemeinderatssitzungen, sehen einige als zentrale Herausforderung der kommenden Jahre.



# 4



## GRUNDPRINZIPIEN, STRATEGISCHE ZIELE UND PROJEKTE/PLANUNGEN

DIE GEWONNENEN ERKENNTNISSE AUS DEM INTEGRIERTEN ARBEITS- UND DIALOGPROZESS ZUR STRATEGISCHEN ENTWICKLUNGSPLANUNG DER GEMEINDE HOHENFELS SIND ÜBER DIE DREI PLANUNGSEBENEN DER „GRUNDSÄTZE“, „STRATEGISCHEN ZIELE“ SOWIE „PROJEKTE UND PLANUNGEN“ IN KONKRETE HANDLUNGSANSÄTZE MIT EINEM KONKRETEM PRAXISBEZUG FÜR EINE WIRKSAME UMSETZUNG AUSFORMULIERT WORDEN. DIESE WURDEN VOM BÜRO RESCHL STADTENTWICKLUNG UNTER ZIELGERICHTETER EINBINDUNG ALLER AM GEMEINDEENTWICKLUNGSPROZESSES BETEILIGTEN AKTEURE ERARBEITET UND DEN IN DER ANALYSEPHASE DEFINIERTEN HANDLUNGSFELDERN DER GEMEINDEENTWICKLUNG IN HOHENFELS ZUGEORDNET.

## GRUNDSÄTZE

Als Grundsätze wurden klare, nicht weiter reduzierbare, übergeordnete Zielstellungen für die Gemeinde Hohenfels formuliert, die zu den jeweiligen Handlungsfeldern des Gemeindeentwicklungskonzeptes als Basis für die nachfolgenden Strategischen Ziele zugrunde gelegt werden.

### STRATEGISCHE ZIELE (19)

Mit den Strategischen Zielen werden die Grundsätze konkretisiert und näher ausgeführt. Die Ziele zeigen die angestrebte Entwicklung bis zum Jahr 2040 auf und geben einen klaren Handlungskorridor vor. Sie stellen eine wichtige Orientierungshilfe für den politischen Willensbildungsprozess und eine Basis für künftige kommunalpolitische Entscheidungen dar. In der Fortführung der Gemeindeentwicklungsplanung sind die Strategischen Ziele regelmäßig auf ihre Wirksamkeit zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. So kann auf die kurzfristige Veränderung von Rahmenbedingungen reagiert werden und die Gesamtheit des Konzeptes wird nicht gefährdet.

## PROJEKTE/PLANUNGEN (26)

Durch die konkreten Projekte und Planungen werden die Strategischen Ziele umsetzbar. Das Gemeindeentwicklungskonzept ist das Ergebnis eines breiten Willensbildungsprozesses, stellt jedoch noch keine Legitimation zur Umsetzung aller Projekte und Planungen dar: Dies obliegt der Verwaltung und dem Gemeinderat im Zuge von qualifizierten Einzelfallentscheidungen und je nach finanzieller Machbarkeit und personeller Kapazität. Die aufgeführten Projekte und Planungen bilden einen offenen Aufgabenkatalog und können bei Bedarf, sofern das Gesamtkonzept dadurch weiter gestärkt wird, ergänzt werden. Nicht allen Strategischen Zielen sind daher auch Projekte und Planungen zugeordnet. Im umgekehrten Fall gibt es auch Projekte und Planungen, die zur Erreichung mehrerer Strategischer Ziele dienen.

Das Gemeindeentwicklungskonzept trifft Aussagen zu den kommunalen Grundfunktionen und Querschnittsthemen. Da die Querschnittsthemen Auswirkungen auf alle kommunalen Grundfunktionen haben, sind diese den Handlungsfeldern in der Betrachtung vorangestellt.



EXIT

Notice

Panel

## DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG



### NACHHALTIGES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

#### STRATEGISCHES ZIEL

##### *Maßvolles Wachstum im Trend der letzten 20 Jahre*

Für ihre zukünftige demografische Entwicklung strebt die Gemeinde Hohenfels ein Wachstum der Bevölkerung auf etwa 2.450 Einwohnerinnen und Einwohner im Zeitraum von 2028 (nach der Aufsiedlung der geplanten Baugebiete) bis zum Zieljahr 2040 an. Der Zielwert orientiert sich am Szenario „Trend der letzten 20 Jahre“ der Bevölkerungsvorausrechnung. Die entspricht insgesamt einem angestrebten Wachstum um 18 Prozent.

#### PROJEKT/PLANUNG

##### *Jährlichen Nettozuzug von 10 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Jahr ermöglichen*

Um das angestrebte Wachstum auf 2.450 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2040 zu erreichen, benötigt die Gemeinde Hohenfels einen jährlichen Nettozuzug von etwa 10 Personen (ab 2028 nach Aufsiedlung der geplanten Baugebiete). Hintergrund dieser Planung ist die angestrebte Auslastung der bestehenden Infrastruktur. Für die konkrete Umsetzung der Zielsetzung bedarf es einer Vielzahl unterschiedlicher Projekte und Planungen, die in den folgenden Handlungsfeldern enthalten sind.



## RAUMSTRUKTUR | SIEDLUNGSENTWICKLUNG | WOHNEN



### BEDARFSGERECHTER WOHNRAUM FÜR ALLE GENERATIONEN

#### STRATEGISCHE ZIELE

##### *Doppelstrategie „Innen- und Außenentwicklung“*

Die Gemeinde strebt in der Zukunft sowohl eine aktivere Innenentwicklung, als auch eine bedarfsgerechte Außenentwicklung an. Das Ortsbild soll hierbei zudem aufgewertet werden, u. a. durch die Aktivierung von Leerständen oder Baulücken im Innenbereich. Hierzu kann auf die Fördermöglichkeiten des Landes Baden-Württemberg zurückgegriffen werden. Durch die verfügbaren Flächenpotential im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde Hohenfels auch zukünftig die Möglichkeit eine bedarfsgerechte Außenentwicklung, um die Auslastung der bestehenden Infrastruktur passgenau zu steuern. In der Bürgerbefragung wurde sowohl eine Stärkung des Angebots an Mietwohnungen als auch seniorengerechten Angeboten geäußert.

##### *Vielfältiges und ökologisches Wohnraumangebot begleiten*

Das Wohnangebot in Hohenfels soll die Bedürfnisse aller Alters- und Nutzergruppen inkludieren. Hierfür soll auf eine ausgewogene Mischung der unterschiedlichen Wohnformen und Wohnbauten gesetzt werden, um ein vielfältiges und sozial gemischtes Wohnraumangebot zu erhalten. Besondere Schwerpunkte will die Gemeinde im Bereich des Wohnens im Alter und ökologischem Bauen setzen.

## PROJEKTE/PLANUNGEN

### *Innenentwicklungspotentiale aktiv steuern und entwickeln*

Die Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde sollen in einem ersten Schritt aktiviert werden. Hierzu gehören Leerstände, ungenutzte Flächen sowie Aufstockungsmöglichkeiten von geeigneten Gebäuden. Darüber hinaus können Nachverdichtungspotentiale oder sog. § 34-Fälle durch Prinzipien der Innenentwicklung aktiv gesteuert und Wohnraumbedarfe ermittelt werden. Im Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen können auch konkrete Handlungsempfehlungen für die Umsetzung durch Testentwürfe für ausgewählte Areale (z. B. Ortseingang Mindersdorf) erstellt oder Konzeptvergaben angestrebt werden. Innerhalb eines Förderprogramms zur städtebaulichen Erneuerung oder weiterer, geeigneter Förderprogramme, z. B. „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, strebt die Kommune eine aktive Vorgehensweise an.

### *Außenentwicklung aktiv steuern*

Die Gemeinde Hohenfels strebt die Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots an, was bspw. durch eine verdichtete Bebauung erreicht werden kann (z. B. durch den Bau von Mehrfamilien- oder Reihenhäusern). Neben einer Angebotsdifferenzierung und dem Schaffen dichter Wohnstrukturen soll es auch eine Preisdifferenzierung geben. Grundsätzlich sollen bei größeren städtebaulichen Entwicklungen Konzeptvergaben durchgeführt werden. Der Einsatz städtebaulicher

Verträge soll die kommunale Einflussnahme auf die Siedlungsentwicklung erhöhen. Das erfolgreich angewandte Instrument der Bauverpflichtung soll bei der Vergabe von Baugenehmigungen weiterhin bestehen bleiben. In der Außenentwicklung sind durch den aktuellen Flächennutzungsplan die Flächenpotentiale für alle Wachstumsszenarien ausreichend.

### *Ortsbild- und altersgerechte Wohnformen priorisieren*

Um unterschiedliche Wohn- und Bauformen und die Barrierefreiheit, sowie soziale Durchmischung und innerörtlichen Wohnraum insbesondere für Seniorinnen und Senioren zu schaffen, möchte die Gemeinde den Bau bzw. Ausbau dieser Wohnformen zukünftig priorisieren. Dies schafft die Grundlage, um Wohnraum für Jung und Alt vor allem in den jeweiligen Ortsmitten zu etablieren und gleichzeitig den ortsbildprägenden Charakter zu erhalten.

## GEWERBE | LANDWIRTSCHAFT | EINZELHANDEL



# WEITERENTWICKLUNGS DES GEWERBESTANDORTS HOHENFELS

### STRATEGISCHE ZIELE

#### *Gewerbeflächenentwicklung fokussieren*

Für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe soll eine weitere Entwicklung fokussiert werden. Der weitere Entwicklungsbedarf muss hierfür ermittelt (GIFPRO) und anschließend Potentiale im FNP ausweisen werden.

Die Gewerbeentwicklung soll kontinuierlich auch interkommunal fortgeführt werden, um den Gewerbestandort zu sichern und die Möglichkeit zu erhalten eine diversere Gewerbestruktur mit Schwerpunkten zu etablieren.

#### *Erhalt und punktuelle Ergänzung des Nahversorgungsangebots*

Das Hauptaugenmerk im Bereich der Nahversorgung wird auf die Sicherung des Bestands gelegt, der eine hohe Zufriedenheit der Bevölkerung genießt. Bedarfsgerecht sollen aber auch Ergänzungen oder Erweiterungen ermöglicht werden um das Angebot nachhaltig zu verbessern. Dies kann sowohl am bestehenden Standort in Liggersdorf als auch in den weiteren Ortsteilen umgesetzt und durch eine bessere Erreichbarkeit gewährleistet werden.

#### *Landwirtschaft vor Ort unterstützen*

Die Landwirtschaft übernimmt die wichtige Aufgabe der Pflege der identitätsstiftenden Landschaft. Zugleich erlebt diese einen Strukturwandel, der durch die Aufgabe von Althofstellen sichtbar wird. Die Gemeinde will die Landwirtschaft im Ort unterstützen und bei diesem Wandel begleiten.

## PROJEKTE/PLANUNGEN

### *Erweiterungsbedarf der ansässigen Unternehmen ermitteln*

Für die Weiterentwicklung des Gewerbestandort ist eine konkrete Strategie notwendig, um durch die Erhebung der Potentiale einen Flächenbedarfsnachweis für die Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) zu erhalten. Hierfür ist eine Unternehmensbefragung für Bedarfsermittlung der ansässigen Unternehmen notwendig, die mit den weiteren Unterlagen als Gesprächsgrundlage gegenüber den Genehmigungsbehörden dient und eine Weiterentwicklung (auch interkommunal) ermöglichen kann.

### *Nahversorgung sichern und bedarfsgerecht ergänzen*

Für eine ortsnahe Versorgung ist es wichtig das Nahversorgungsangebot zu sichern und auszubauen. Ziel ist die wohnortnahe Versorgung und eine gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen.

Dabei sollen die Möglichkeiten der Digitalisierung genutzt werden, zum Beispiel in Form von 24h-Märkten wie „Tante M“ oder Regiomat in den Ortsteilen, aber auch die Erweiterung des Angebots im ansässigen Nahversorger.

### *Zusammenarbeit mit Landwirten stärken*

Bei der Gestaltung der Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft ist vor allem wichtig, im Gespräch zu bleiben und die Akteure regelmäßig zu vernetzen. Im Dialog sollen die Rahmenbedingungen verbessert werden, sodass langfristig landwirtschaftliche Betriebe in der Gemeinde agieren und die Kulturlandschaft aktiv gestaltet werden kann.

Häufig sind Flächenkonkurrenzen Auslöser für lokale Spannungen, die durch einen gemeinsamen Flächensuchlauf für z.B. Freiflächen-PV und/oder Windkraftausbau in Kooperation und mit bürgerschaftlichen Modellen durchgeführt werden kann, um einen Mehrwert für die Landwirte zu generieren.

## STÄDTEBAULICHE GESTALT | IDENTITÄT



### FÜNF LEBENDIGE ORTSMITTEN

#### STRATEGISCHE ZIELE

##### *Umsetzung Fahrplan Ortsmitte Liggersdorf*

Der bereits beschlossene Fahrplan für die Ortsmitte in Liggersdorf sieht die Erneuerung der bestehenden Infrastruktur mit dem Einsatz geeigneter Fördergelder vor. Geplant ist die Aufstockung der Grundschule, die Erweiterung des Kindergartens, der Neubau der Hohenfells-halle und der Feuerwehr.

##### *Ortskerne ortsbildgerecht weiterentwickeln*

Im Zuge des Gemeindeentwicklungsprozesses wurden für die Ortskerne sog. SWOT-Analysen über die Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken erstellt, um alle Ortskerne ortsspezifisch weiterzuentwickeln. Hierbei sollen öffentliche Nutzungen erhalten und die Aufwertung des Straßenraums mit Fuß- und Radwegen mit der Beantragung von Fachförderungen (LGVFG) priorisiert werden.

## PROJEKTE/PLANUNGEN

### **Bewerbung für Fördermittel für die Weiterentwicklung der Ortsmitte in Liggersdorf**

Die Gemeinde möchte den Antrag für die Aufnahme in ein Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg durch eine Antragsstellung im Herbst 2023 stellen, um notwendige Fördermittel für die Umgestaltung der Ortsmitte Liggersdorf zu generieren. Als Voraussetzung dient das vorliegende Konzept mit dem GISEK, dass ein Neuordnungskonzept mit Kosten- und Finanzierungsübersicht beinhaltet.

### **Kommunales Liegenschaftsmanagement erstellen**

Die Gemeinde strebt die Erarbeitung eines kommunalen Liegenschaftsmanagements an, das Aussagen über den Zustand und den Modernisierungsaufwand gibt. Somit kann sukzessive die Erneuerung des kommunalen Bestands durch geeignete Fördermittel in allen Ortsteilen umgesetzt werden.

### **Lebendige Ortsmitten schaffen**

Für die Ortsmitten mit öffentlichen Nutzungen und Treffpunkten ist es wichtig die Erreichbarkeit vor allem für Fuß- und Radverkehr sowie die Aufenthaltsqualität mit Bezug zum Naturraum zu steigern.

Die Erstellung von Rahmenplänen, die Aussagen zum öffentlichen Raum mit den ortsbildprägenden Gebäuden machen und dabei die Situation der parkenden Autos/ Ortsdurchfahren einbeziehen, können zur Umsetzung konkreter Maßnahmen eingesetzt werden, um auch die Neubebauung ortsbildgerecht zu gestalten. Im Vordergrund sollte hierbei die Steigerung der Aufenthaltsqualität stehen und eine Perspektive für die künftige städtebauliche Entwicklung bieten.

## LANDSCHAFT | ÖKOLOGIE | KLIMA



# ERHALT UND PFLEGE DES PRÄGENDEN LANDSCHAFTSRAUMS

### STRATEGISCHE ZIELE

#### *Natur- und Landschaftsraum in Hohenfels bewahren*

Die Gemeinde Hohenfels möchte die hohe Lebensqualität mit ihrer Lage im „Bodensee-hinterland“ erhalten. Daher soll die biologische Vielfalt erhalten und der Umwelt- und Landschaftsschutz fortgeführt werden. Dies bedeutet, dass weitere Wohnbau- und Gewerbeentwicklungen im Außenbereich gegenüber Qualitäten des Landschaftsraums weiterhin gerecht abgewogen werden müssen.

#### *Klima- und umweltangepasste Gemeindeentwicklung*

Mit der Erstellung eines Klimaschutzkonzepts beabsichtigt die Gemeinde den Weg zu einer zukunftsfähigen Gemeindeentwicklung. Die Umsetzung sollen in Zukunft angegangen, bzw. weiterführt werden, um eine Anpassung an das veränderte Klima und die Lebensqualität weiter zu steigern.

## PROJEKTE/PLANUNGEN

### *Ein Klimaschutzkonzept erstellen und Maßnahmen sukzessive umsetzen*

Durch die Veränderungen des Klimas und damit verbundenen häufigeren Hitzetagen und -wellen bekommen Biotop- und örtliche Grünstrukturen eine immer wichtigere Bedeutung: nicht nur als Beitrag zur Gestaltung des öffentlichen Raums sondern auch als natürliche Klimaanlage im Sinne der Beschattung, Kühlung der Umgebungstemperatur durch Verdunstung und als Wasserspeicher können Grünstrukturen vielfache Funktionen erfüllen. Die Gemeinde möchte daher ein Klimaschutzkonzept erstellen, um konkrete Maßnahmen bis 2040 schrittweise umzusetzen und damit eine Aufwertung zu erreichen. Dieses soll auch die Biotopverbundplanung enthalten, in der für verschiedene Abschnitte Maßnahmen definiert werden, um die Landschaft zu stärken.

### *Hochwasser-/Starkregenisikomanagement umsetzen*

Aufgrund der Hochwasser- und Starkregeneignisse im Jahr 2016 wurde im Folgejahr die Flussgebietsuntersuchung und 2020 eine Nutzen-Kosten-Untersuchung (NKU) und die Ausarbeitung eines Hochwasseralarm- und Einsatzplans beauftragt. Die Entwurfs- und Genehmigungsplanungen für die Ortsteile Liggersdorf und Mindersdorf wurden Anfang

2023 begonnen, um Maßnahmen zeitnah umsetzen zu können. Darüber hinaus plant die Gemeinde Starkregengefahrenkarten für Hohenfels erstellen zu lassen und die Festsetzungen in den zukünftigen Bebauungsplänen entsprechend anzupassen (Dachbegrünung, Retentionsflächen etc.).

### *Ausbau erneuerbarer Energieträger*

In der Gemeinde Hohenfels besteht aktuell eine hohe Nachfrage, auch aus der Bevölkerung, zum Ausbau erneuerbarer Energieträger. Dies bezieht sich sowohl auf öffentliche Maßnahmen, wie z.B. einer kommunalen Wärmeplanung, die bereits beauftragt wurde, als auch private Projekte. Deshalb möchte die Gemeinde die Umsetzung unterstützen und die Erweiterung der Freiflächen-Photovoltaik, Windkraftanlagen, Ladesäulen etc. prüfen.

### *Bürgerinformationen verstärken*

Die Bevölkerung trägt maßgeblich zur Umsetzung des Klimaschutzes bei und soll daher in den Prozess bestmöglich einbezogen werden. Die Gemeinde plant dies durch geeignete Veranstaltungen, Informationen zu Fördermöglichkeiten und Workshops zu initiieren, damit Hohenfels insgesamt eine klimaangepasste Gemeinde werden kann.

## NAHERHOLUNG | TOURISMUS | KULTUR



### VORHANDENE POTENTIALE

### WERTSCHÄTZEN UND NUTZEN

#### STRATEGISCHE ZIELE

##### *Die bestehende Vereinskultur weiterhinstärken*

Das aktive Vereinsleben in der Gemeinde besitzt eine große Bedeutung bei der Organisation von Veranstaltungen und Freizeitangeboten in der Gemeinde. Um sich auch ideal entfalten zu können, sollen ansprechende Rahmenbedingungen eine Weiterentwicklung des Vereinslebens begünstigen.

##### *Naturraum und Naherholungsoptionen erhalten*

Hohenfels besitzt mit dem Schloss, dem Naturbad, Lebensraumgarten etc. viele Erholungsmöglichkeiten, die es zu erhalten gilt. Daher soll das kulturelle Angebot, die Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten für die lokale Bevölkerung und touristische Zwecke besser verknüpft, kommuniziert und erhalten werden.

##### *Treffpunkte und Begegnungsmöglichkeiten erweitern*

Die Erweiterung generationsübergreifender Plätze, z. B. ein Festplatz sollen in der Gemeinde Hohenfels erfolgen, um die Aufenthaltsqualität zu steigern.

## PROJEKTE/PLANUNGEN

### *Freizeitangebote erweitern*

Im Rahmen der Bürgerbefragung wurde deutlich, dass Jugendliche für sie geeignete Angebote in Hohenfels vermissen. Neben einer weiterhin bleibenden Unterstützung des bestehenden Angebots für Jugendliche will die Gemeinde diese auch stetig weiterentwickeln sowie um geeignete, neue Angebote ergänzen. Dies bezieht sich auch auf die Angebote für Seniorinnen und Senioren, also insgesamt für Jung und Alt, sowie die bestehenden Vereinsangebote.

### *Treffpunkte und Aufenthaltsorte schaffen*

Nicht erst seit der Coronapandemie sind Treffpunkte in der Gemeinde von großer Bedeutung für die Bevölkerung. Hierbei soll Bestehendes erhalten und neue Impulse gesetzt werden.

### *Feste und Veranstaltungen unterstützen*

Das Maifest ist ein regional bekanntes und identitätsstiftendes Ereignis für die Gemeinde. Die Kommune will auch künftig die Vereine bei der Organisation dieser Veranstaltung sowie bei der weiteren Gestaltung des Kultur- und Freizeitangebots

sowie den Fördermöglichkeiten (LEADER) unterstützen. Darüber hinaus soll es bei besonderen Anlässen ggf. eine projektbezogene Planungsgruppe mit Bürgern, Vereinen und weiteren Akteuren geben. (z.B. für 50 Jahre Hohenfels, etc.)

### *Beschilderung der Naherholungspotentiale verbessern*

Zur besseren Bewerbung der örtlichen Potentiale soll der Ausbau der Rad- und Wanderwege in Hohenfels und interkommunal angestrebt werden, da die Zuständigkeit beim Landkreis verortet ist. Hierfür soll eine neue Beschilderung einer „Hohenfels-Runde“ etabliert werden.

## SOZIALE INFRASTRUKTUR | GESUNDHEIT



# GEMEINSAM IN HOHENFELS ÄLTER WERDEN, ALS GEMEINDE JUNG BLEIBEN

### STRATEGISCHE ZIELE

#### *Bedarfsgerechter Ausbau der Bildungs- und Betreuungsangebote*

Bedarfsgerecht und angepasst an sich verändernde Betreuungsquoten stärkt die Gemeinde die bestehenden Betreuungsangebote im U3- und Ü3-Bereich. Laut der Bevölkerungsvorausrechnung ist bei Kleinkindern mit einem starken Anstieg der Kinderzahlen zu rechnen, was im Bereich der U3 und der Ganztagesbetreuung jeweils den Bedarf einer zusätzlichen Gruppe auslöst. Der Ausbau auf eine 2-zügige Grundschule ist aufgrund der Prognosen in der Planung auch auf dem Hintergrund der Erschließung und Aufsiedlung des Baugebiets „Röschberg Süd“ notwendig.

#### *Angebote für Kinder und Jugendliche unterstützen*

Im Gemeindeentwicklungsprozess wurde ein Bedarf nach weiteren Angeboten für Kinder und Jugendliche deutlich. Diese sollen vor allem Treffpunkte darstellen, die bedarfsgerecht und mit den Kindern und Jugendlichen vor Ort gemeinsam geplant und gestaltet werden sollen.

#### *Seniorenrechtliche Ergänzung der bestehenden Angebote*

Die Gemeinde strebt den bedarfsgerechten Aufbau des Angebots für Seniorinnen und Senioren im Bereich Wohnen, Pflege und Versorgung an. Ein Areal bietet hierbei die „alte Grundschule“. Es sollen die notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um so lange wie möglich im gewohnten Lebensumfeld wohnen bleiben zu können.

#### *Sicherung der ärztlichen Versorgung*

Die Gemeinde Hohenfels ist durch eine sehr gute hausärztliche Versorgung ausgestattet, die als sehr positiv und wichtig benannt wird. Diese Sicherzustellen soll eine Zukunftsaufgabe bleiben.

## PROJEKTE/PLANUNGEN

### *Zukünftigen Betreuungsbedarf Kita/Krippe und Grundschule ermitteln*

Über die aktuelle Bedarfsermittlung hinaus ist bis 2040 regelmäßig eine Aktualisierung der Bedarfe der Betreuungsangebote vorzunehmen, um die vorhandene Infrastruktur optimal auszulasten. Hierdurch kann auf mögliche Spitzen von Neubaugebieten oder veränderte Quoten vorbereitet werden.

### *Verbesserung der Lebensqualität für Senioren*

Die Gemeinde strebt den Aufbau eines Angebots für Seniorinnen und Senioren an. Es sollen die notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um so lange wie möglich im gewohnten Lebensumfeld wohnen bleiben zu können. Dies betrifft sowohl den barrierefreien Zugang zu den vorhandenen Infrastrukturen, wie z.B. dem Rathaus oder auch der Schaffung von seniorenrechtlichen Wohnformen. Dies soll durch die Unterstützung der mobilen Hilfsangebote, von Vereinen sowie weiteren Angeboten, wie z. B. der Sozialstation, ergänzt werden.

### *Absicherung der medizinischen Versorgung*

Für die wohnortnahe medizinische Versorgung ist es notwendig die vorhandene Struktur weiterhin zu unterstützen und die zukünftige Entwicklung im Blick zu behalten, um auch im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung die Erreichbarkeit zu ermöglichen. Darüber hinaus soll der nächstgelegene Krankenhausstandort in Stockach unterstützt werden.

### *Treffpunkte und Aufenthaltsorte unterstützen*

Im Rahmen der Bürgerbefragung wurde deutlich, dass Plätze/Treffpunkte in Hohenfels fehlen, um Veranstaltungen durchzuführen oder gemeinsame Aktivitäten zu verfolgen. Dies betrifft konkret auch die Vereinsangebote in der Hohenfelshalle oder die Feuerwehr, die Räumlichkeiten oder Gebäude sind, hierfür allerdings nicht mehr geeignet sind und einer Aufwertung bedürfen.

## MOBILITÄT | DIGITALISIERUNG



### MOBILITÄT NEU DENKEN

#### STRATEGISCHE ZIELE

##### *Stärkung einer sicheren inner- und überörtlichen Mobilität*

Hohenfels will die bevorstehende Verkehrswende aktiv gestalten, um so einen aktiven Beitrag zum lokalen Klimaschutz zu leisten. Dazu soll eine nachhaltige Mobilität vor Ort gestärkt werden. Dies bedeutet im Fall der vorliegenden Gemeindestruktur vor allem den Ausbau der Rad- und Fußwegeverbindungen, vor allem zwischen den Ortsteilen.

##### *Digitale Infrastruktur weiter ausbauen*

Die Kommune strebt den Restausbau der Breitbandversorgung an, der bereits zu 87 Prozent erfolgt ist. Darüber hinaus wird auch die Digitalisierung der Verwaltungsdienstleistungen fortgeführt. Dies soll der Entlastung der Bürgerschaft und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung dienen.

#### PROJEKTE/PLANUNGEN

##### *Förderung der bestehenden Mobilitätsangebote*

Die Gemeinde will den ÖPNV in Hohenfels weiter stärken. Dazu sollen die Gespräche mit dem Landratsamt weiterhin vertieft werden, um landkreisübergreifende Buslinien und Anschlüsse für die Gemeinde zu erhalten. Darüber hinaus soll der bestehende Rufbus durch ein neues Modell „on demand“ ergänzt werden, um die innerörtliche Mobilität zu verbessern. Zusätzlich soll die Mitfahrzentrale für Pendler (PENDLA) als Alternative weiterhin beworben und unterstützt werden.

##### *Umsetzung Radwegekonzeption*

Das Radwegekonzept des Landkreises Konstanz sieht für die Gemarkung Hohenfels den Ausbau des Netzes, aber mit geringerer Priorität vor. Die Errichtung eines Radweges nach Herdwangen ist aktuell in Planung. Diese Thematik hat eine hohe Wichtigkeit in der Bevölkerung, die auch den Ausbau überregionaler Verbindungen in Richtung Pfullendorf und Meßkirch begrüßt. Zielsetzung ist der Anschluss an eine der an der Gemarkung vorbeilaufenden Trassen des RadNetz BW. Der Bedarf an sicheren Radwegeverbindungen ist dieses Jahr vor allem durch die aktive Teilnahme am Projekt „Stadtradeln“ sichtbar geworden.

### **Sichere und barrierefreie Straßen und Plätze**

Die Gemeinde will den Fußverkehr sicherer gestalten. Hierzu soll die Barrierefreiheit (auch an den Bushaltestellen) erhöht und angemessene Wegbreiten realisiert werden. Die Situation an neuralgischen Straßenquerungen oder Lückenschluss der innerörtlichen Fußwegeverbindungen soll überprüft und verbessert werden, um eine Erhöhung der Sicherheit zu erreichen. Darüber hinaus sollen die Schul- und Kindergartenwege weiter verbessert werden, wie z.B. Displays. Eine Umsetzung ist im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung in Zusammenarbeit mit dem Landkreis angedacht angedacht, um eine Verkehrsberuhigung zu prüfen.

### **Digitale Infrastruktur verbessern**

Den Ausbau des Glasfasernetzes setzt die Gemeinde zusammen mit der Breitbandversorgungsgesellschaft im Landkreis Sigmaringen (BLS) um. Bereits zu 87 Prozent konnten die Ortsteile Deutwang, Liggersdorf, Mindersdorf und Selgetsweiler mit der FTTB-Technik (Fiber-to-the-Building) erschlossen werden. Darüber hinaus sind die Sicherstellung der Mobilfunkabdeckung, die Weiterentwicklung der digitalen Verwaltung mit einem Ratsinformationssystem, der Müll-App sowie der Aktualisierung der gemeindlichen Homepage weitere Projekte.

5



# HANDLUNGSPROGRAMM

DIE PROJEKTE UND PLANUNGEN DES INTEGRIERTEN GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPTS WERDEN INNERHALB DES HANDLUNGSPROGRAMMS ZUSAMMENGEFASST DARGESTELLT. DAS PROGRAMM TRIFFT DABEI AUSSAGEN ZUR ZEITLICHEN PRIORITÄT DER PROJEKTE, DEN JEWEILIGEN ZUSTÄNDIGKEITEN SOWIE ZUR FINANZIELLEN REALISIERBARKEIT. ES DIENT SOWOHL BÜRGERMEISTER UND VERWALTUNG ALS AUCH DEM GEMEINDERAT ALS ARBEITSPAPIER FÜR DIE KOMMENDEN JAHRE.

## 5.1 FINANZEN

Die am Anfang des Gemeindeentwicklungsprozesses durchgeführte Bewertung der finanziellen Ausgangslage in Hohenfels erfolgte auf der Grundlage des beschlossenen Haushaltsplans für das Haushaltsjahr 2022. Demzufolge lagen die Gewerbesteuereinnahmen in Hohenfels Jahr 2021 bei über 650T€ (netto) und wurden für das Jahr 2022 auch mit einem Ansatz von 650 T€ geplant. Für das Haushaltsjahr 2023 ist der gleiche Ansatz mit 650 T€ festgesetzt.

Die Gewerbeflächenproduktivität je Hektar Gewerbefläche lag 2019 bei knapp 24T€ und somit deutlich unter dem Wert des Landes Baden-Württemberg (86T€) und der Vergleichsgemeinden Mühlingen, Moos, Aach und Volkertshausen (31 T€).

Bezogen auf die Anzahl der Einwohner lagen die hebesatzbeglichenen Gewerbesteuereinnahmen im Jahr 2022 in Hohenfels bei 228 € pro Einwohner und damit über dem Durchschnittswert der Vergleichsgemeinden (204€/EW).

Den wesentlichen Teil ihrer finanziellen Einnahmen generiert die Gemeinde aus dem Anteil an der Einkommensteuer. In diesem Bereich konnten im Jahr 2022 rund 1,2 Mio. € eingenommen werden, wodurch sich ein Einkommensteueranteil von durchschnittlich 556 € pro Einwohner ergibt.

Dieser Wert liegt leicht unter dem Niveau des zum Vergleich herangezogenen Durchschnittswertes der umliegenden Vergleichsgemeinden, der dort bei 664 € pro Einwohner liegt.

In der mittelfristigen Finanzplanung bis zum Jahr 2025 geht die Verwaltung, nicht zuletzt auch aufgrund des angestrebten Bevölkerungswachstums bis zum Zieljahr 2040, von einem steigenden Anteil an der Einkommensteuer aus.

Der Schuldenstand der Gemeinde Hohenfels belief sich 2022 auf lediglich knapp 14 T€ und konnte Anfang 2023 auf knapp 4 T€ reduziert werden und soll zum Ende des Jahres auf 0 € getilgt werden. Dies stellt eine gute Ausgangssituation für die kommenden Jahre und Großprojekte dar.

Die Nettoinvestitionsrate einer Kommune gibt darüber Auskunft, welche freien Mittel für Investitionen in der Zukunft zur Verfügung stehen. In der mittelfristigen Finanzplanung des Haushaltsplan 2023 wird für die kommenden Jahr von einer höheren dauerhaften Belastung der Netto-Investitionsrate ausgegangen.

Aufgabenschwerpunkte im Haushalt sollen von 2023 bis 2025 Investitionen im Bereich der Schulkinderbetreuung (Grundschule, Kindergarten), Neubau der Feuerwehr und Hohenfelshalle und Erschließungsstraßen, um nur einige Projekte zu nennen.

## 5.2 PRIORISIERUNG DER PROJEKTE UND PLANUNGEN

Das Gemeindeentwicklungskonzept | Hohenfels 2040 mit dem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Ortskern Liggersdorf“ ist ein ganzheitliches Handlungskonzept, das die strukturellen und städtebaulichen Schwerpunkte in der Entwicklung der Gemeinde für einen mittel bis langfristigen Zeitraum zusammenfasst. Das Konzept benennt sowohl strategische Ziele als auch Handlungsansätze in Form von konkreten Projekten und Planungen.

Um die Ansätze aus dem Gemeindeentwicklungskonzept in ein konkretes und bearbeitbares Handlungsprogramm umzusetzen, hat der Gemeinderat im Rahmen einer halbtägigen Klausursitzung am 15.09.2023 die Projekte und Planungen zeitlich priorisiert. Hiermit wurde vom Gremium festgelegt, wie die mittel- und langfristige Umsetzung erfolgen soll.

Handlungsfeld	Projekte/Planungen	Punkte
<b>Siedlungsentwicklung   Wohnen</b>	Ortsbild- und altersgerechte Wohnformen priorisieren	9
	Innenentwicklungspotentiale aktiv steuern und entwickeln	7
	Außenentwicklung aktiv steuern	4
<b>Gewerbe   Einzelhandel   Landwirtschaft</b>	Nahversorgung sichern und bedarfsgerecht ergänzen	9
	Erweiterungsbedarf der ansässigen Unternehmen ermitteln	6
	Zusammenarbeit mit Landwirten stärken	5
<b>Städtebauliche Gestalt   Identität</b>	Lebendige Ortsmitten schaffen	8
	Bewerbung für Fördermittel für die Weiterentwicklung der Ortsmitte Liggersdorf	7
	Kommunales Liegenschaftsmanagement erstellen	0
<b>Landschaft   Ökologie   Klima</b>	Ein Klimaschutzkonzept erstellen und Maßnahmen sukzessive umsetzen	11
	Ausbau erneuerbarer Energieträger	6
	Hochwasser-/Starkregenrisikomanagement umsetzen	5
	Bürgerinformationen stärken	3
<b>Naherholung   Tourismus   Kultur</b>	Treffpunkte und Aufenthaltsorte schaffen (z.B. Spielplatz Deutwang)	10
	Beschilderung der Naherholungspotentiale verbessern	8
	Feste und Veranstaltungen unterstützen	5
	Freizeitangebote erweitern	0
<b>Soziale Infrastruktur   Gesundheit</b>	Treffpunkte und Aufenthaltsorte schaffen (Hohenfelshalle, Feuerwehr etc.)	13
	Verbesserung der Lebensqualität für Senioren	6
	Zukünftiger Betreuungsbedarf Kita/Krippe und Grundschule ermitteln	1
	Absicherung der medizinischen Versorgung	0
<b>Mobilität   Digitalisierung</b>	Umsetzung Radwegekonzeption	11
	Digitale Infrastruktur verbessern	3
	Förderung der bestehenden Mobilitätsangebote	2
	Sichere und barrierefreie Straßen und Plätze	1

**Priorisierung durch den Gemeinderat**  
 Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

## 5.3 PROJEKTPLAN

Im Projektplan des „Gemeindeentwicklungskonzepts | Hohenfels 2040“ werden die Projekte und Planungen unter Berücksichtigung der Priorisierung des Gemeinderats und des finanziellen Handlungsspielraums hinsichtlich der zu erwartenden Kosten und der Zuständigkeiten dargestellt. Der finanzielle Rahmen ist allerdings zum

gegenwärtigen Zeitpunkt als nicht abschließend zu betrachten. Vielmehr stellt der Projektplan ein Arbeitspapier für die Verwaltung dar, welches hinsichtlich der jeweils vorherrschenden Rahmenbedingungen in regelmäßigen Abständen evaluiert und ggf. angepasst werden muss.

Gemeindeentwicklungskonzept   HOHENFELS 2040											
Projektplanung											
Priorität	Bereitsungsstand	Personal			Finanzmittel			2024	2025	2026-2030	2031-2040
		intern	extern*	Kosten	niedrig	mittel	hoch				
<b>SEDLUNGSENTWICKLUNG   WOHNEN</b>											
1	Stadtl. und integrierte Wohnformen										
2	Wohnungsgenossenschaftliche Wohnen										
3	Altenheimbau										
<b>GENÜSSE   EINZELHANDEL   LANDWIRTSCHAFT</b>											
1	Neuansatz für den Einzelhandel										
2	Erweiterung der Einzelhandelsflächen										
3	Zusammenarbeit mit Landwirten										
<b>STÄDTBAULICHE GESTALT   IDENTITÄT</b>											
1	Identifizierung städtischer Räume										
2	Beibehaltung der historischen Ortskerne										
3	Identifizierung städtischer Räume										
<b>LANDSCHAFT   ÖKOLOGIE   KLIMA</b>											
1	Erhaltung von Grünflächen und Biotopverbund										
2	Erhaltung von Grünflächen und Biotopverbund										
3	Erhaltung von Grünflächen und Biotopverbund										
<b>NAHRHOLUNG   TOURISMUS   KULTUR</b>											
1	Erhaltung von Grünflächen und Biotopverbund										
2	Erhaltung von Grünflächen und Biotopverbund										
3	Erhaltung von Grünflächen und Biotopverbund										
<b>SOZIALE INFRASTRUKTUR   GESUNDHEIT</b>											
1	Erhaltung von Grünflächen und Biotopverbund										
2	Erhaltung von Grünflächen und Biotopverbund										
3	Erhaltung von Grünflächen und Biotopverbund										
<b>MOBILITÄT   DIGITALISIERUNG</b>											
1	Erhaltung von Grünflächen und Biotopverbund										
2	Erhaltung von Grünflächen und Biotopverbund										
3	Erhaltung von Grünflächen und Biotopverbund										

**LEGENDE**

**BEREITUNGSSTADIUM**

1. orange

2. gelb

3. grün

**PERSONAL**

intern

extern\*

**FINANZMITTEL**

Kosten

niedrig

mittel

hoch

**PERSONALEFFIZIENZ**

entspricht

niedrig < 3%

mittel 3 bis 6%

hoch > 6%

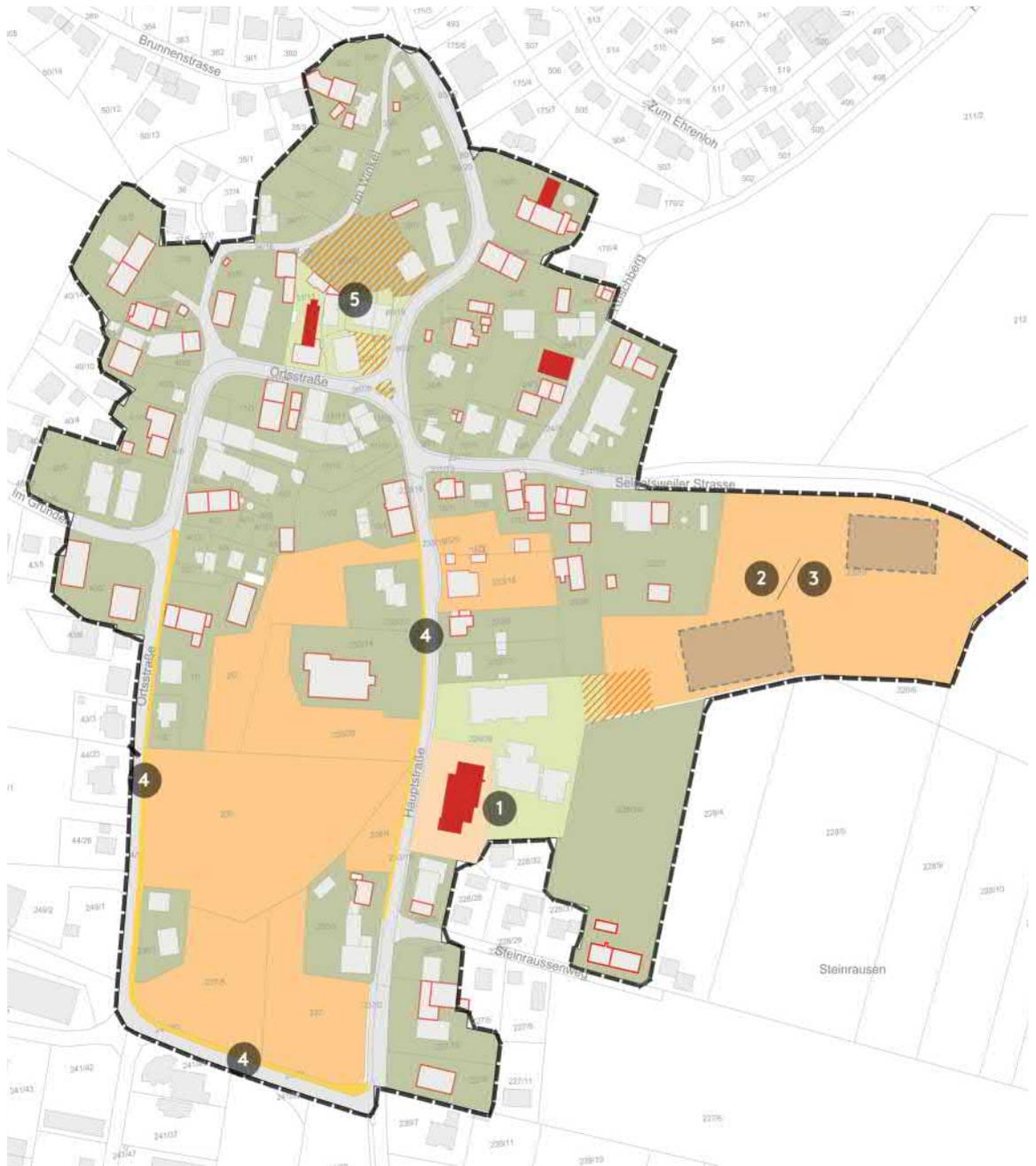
**SOZIAL**

niedrig < 100.000 €

mittel 100.000 bis 1.000.000 €

hoch > 1.000.000 €

**B**



## GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGS- KONZEPT | LIGGERSDORF



# INHALTSÜBERSICHT

1.	ANLASS UND AUSGANGSLAGE.....	107
1.1	Anlass und Ziel - Städtebauliche Erneuerung.....	108
2	BESTANDSERHEBUNG UND BESTANDSANALYSE.....	110
2.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	111
2.2	Verkehr.....	113
2.3	Nutzung.....	115
2.4	Gebäudezustand.....	117
2.5	Denkmalschutz und kommunales Eigentum.....	119
3	BÜRGERBETEILIGUNG.....	121
3.1	Ergebnisse der Beteiligung „Ortskern“.....	123
4	ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN ERNEUERUNG.....	127
4.1	Übergeordnete Entwicklungsziele.....	130
5	INHALTLICHE SCHWERPUNKTE IM ERNEUERUNGSGEBIET.....	131
5.1	Neuordnungskonzept.....	134
5.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	136
5.3	Weiteres Vorgehen und Umsetzung.....	137

1



## ANLASS UND AUSGANGSLAGE

## 1.1 ANLASS UND ZIEL - STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNG

Das Gemeindeentwicklungskonzept | Hohenfels 2040, das vom Büro Reschl Stadtentwicklung, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, dem Gemeinderat und der Bürgerschaft erarbeitet wurde, bildet ein ganzheitliches Konzept zur Weiterentwicklung der Gemeinde in ihren unterschiedlichen Handlungsfeldern und Handlungsräumen. Ein wichtiges Handlungsfeld ist die städtebauliche Erneuerung, die in Hohenfels in der Vergangenheit über das Förderprogramm „Entwicklung Ländlicher Raum“ (ELR) eine Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen erreicht hat. Allerdings ist hierfür eine jährliche Antragstellung notwendig, ohne eine kalkulierbare langfristige Finanzierung abschätzen zu können. Für mehrjährige, vor allem öffentliche Maßnahmen bietet sich daher die Bewerbung für Förderprogramme der städtebaulichen Erneuerung des Landes Baden-Württemberg oder des Bundes an.

Einen Schwerpunkt bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung bildet in Hohenfels der Ortskern von Liggersdorf. Potenziale stellen hierbei die Hauptstraße, sowie der Rathausplatz/Brunnen mit Umfeld, die umfangreiche Modernisierung der Hohenfelshalle (Mehrzweckhalle), Erweiterung der Kita und Grundschule und private Maßnahmen dar, die für die städtebauliche und funktionale Entwicklung der nächsten Jahre von großer Bedeutung sind.

Im vorliegenden gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept können durch die Bestandsanalyse des Gebiets konkrete Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen abgeleitet werden. Dabei bildet dieses Konzept die Grundlage für weitere stadtplanerische Entwicklungen und Maßnahmen in diesem Gebiet.

Da die Gebietsentwicklung mit hohen finanziellen Aufwendungen verbunden ist, bemüht sich die Gemeinde Hohenfels für das Jahr 2024 um

die Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung. Seit dem Jahr 2019 ist die Erstellung eines gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzepts (GEK), als auch eines gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (GISEK) Voraussetzung für die Bewerbung für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung. Dies ist mit dem Gemeindeentwicklungskonzept | Hohenfels 2040 und dem vorliegenden GISEK „Ortskern Liggersdorf“ gegeben. Durch eine konkrete Maßnahmenplanung wird die zügige Durchführung der städtebaulichen Erneuerung ermöglicht.

Die Gemeinde Hohenfels hat die Entwicklung der Gemeinde mit Hilfe von Fachfördermitteln gesteuert. Allerdings sind nun mehrjährige, öffentliche Maßnahmen notwendig, die durch konkrete Planungen und Fördermittel zeitnah umgesetzt werden sollen. Daher bewirbt sich die Gemeinde für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung.

### **Zukünftiges Erneuerungsgebiet „Ortskern Liggersdorf“**

Mit Beschluss des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung am 25.10.2023 wird das zukünftige Antragsgebiet als auch die Bewerbung für Fördergelder der Städtebauförderung beschlossen.



**Untersuchungsgebiet GISEK**  
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

# 2

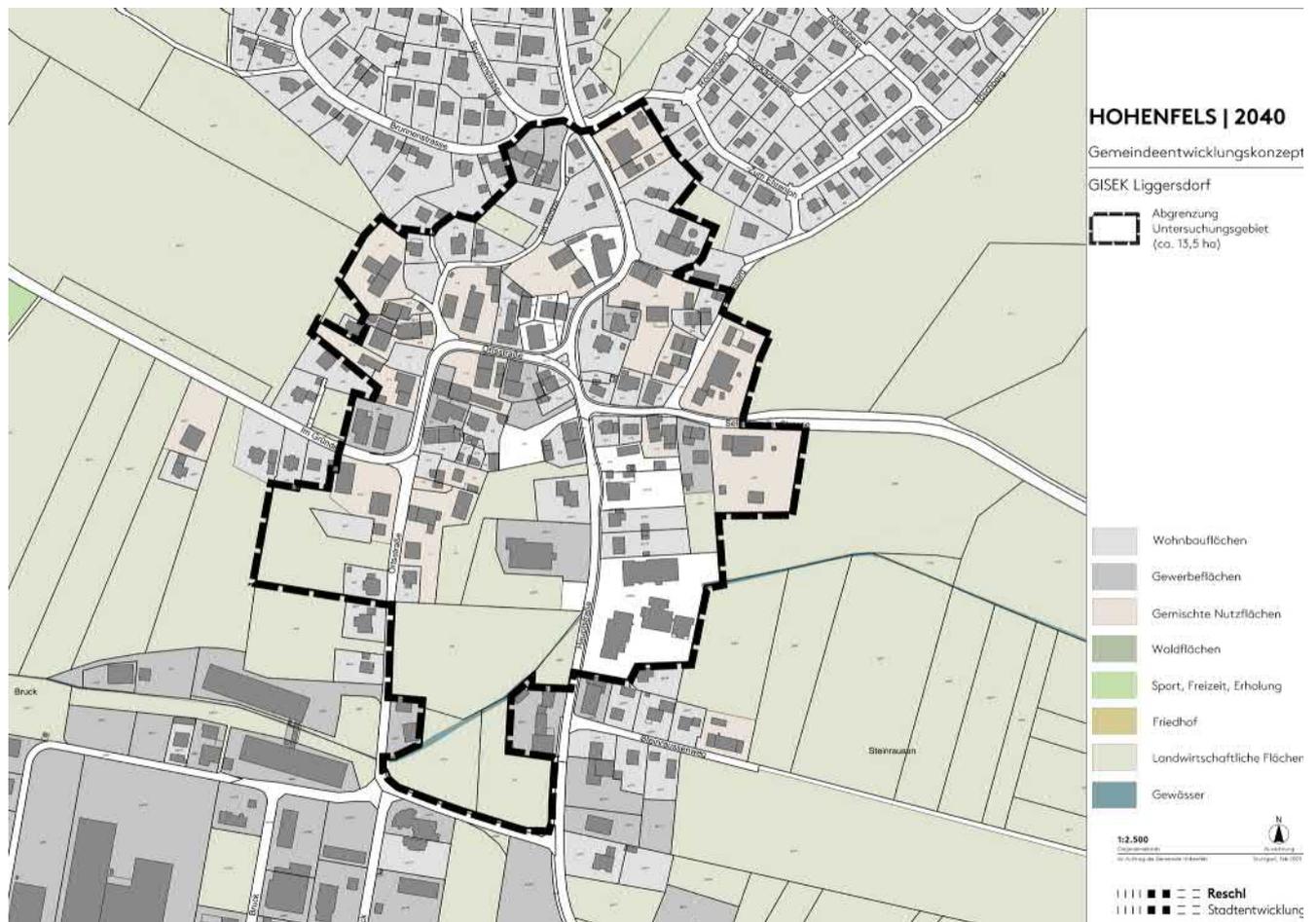


## BESTANDSERHEBUNG UND -ANALYSE

## 2.1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Im Januar 2023 hat das Büro Reschl Stadtentwicklung die Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Bestandsaufnahme wurde als Begehung und durch eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt.

Das Untersuchungsgebiet wurde vorab in Zusammenarbeit mit der Verwaltung festgelegt. Es umfasst 13,5 Hektar.



**Abgrenzung des Untersuchungsgebiets**  
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



## 2.2 VERKEHR

### **Straßenverkehr**

Das Gebiet wird im nördlichen Bereich von Ost nach West von der Kreisstraße 6176 und von Nord nach Süd von der Kreisstraße 6175 durchzogen. Weitere gemeindliche Straßen im Gebiet sind Teile der Ortsstraße im Westen, Im Winkel, Steinraussenweg und Röschberg.

Ein Konzept zur Umgestaltung der Kreisstraße (Hauptstraße/Ortsstraße) sollen vor allem die Randbereiche im Fokus liegen, um eine einseitige sichere Wegeverbindung zu schaffen.



### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die einzige Bushaltestelle im Gebiet befindet sich an der Grundschule. Diese werden von den Linien 101 und 7931 des VHB Verkehrsunternehmens Hegau Bodensee Verbund bedient.

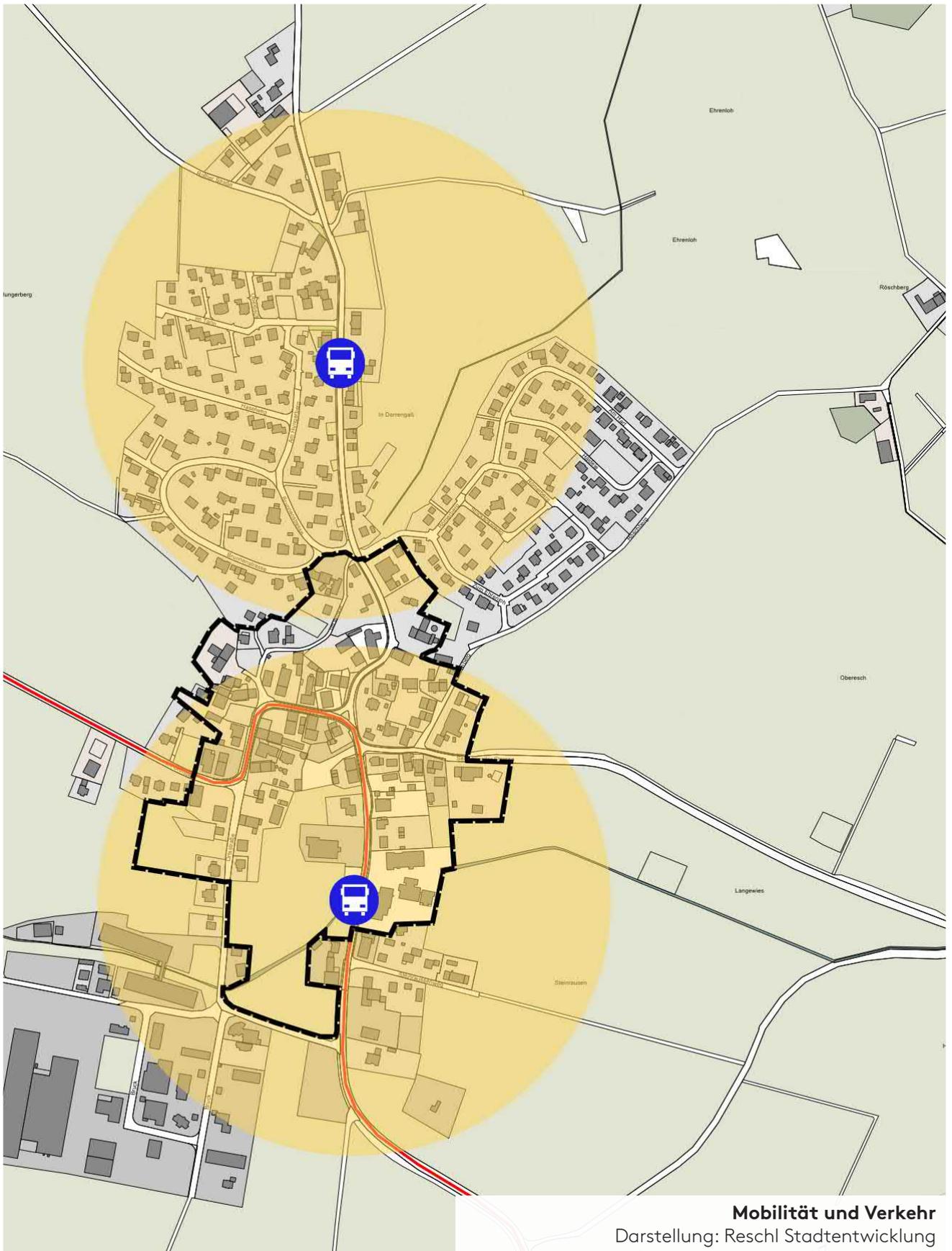


### **Rad – und Fußverkehr**

Es führt kein überregionaler Radweg durch Liggerdorf.

Darüber hinaus gibt es keine Radschutzstreifen oder einen separaten Radweg in der Ortsmitte.





**Mobilität und Verkehr**  
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

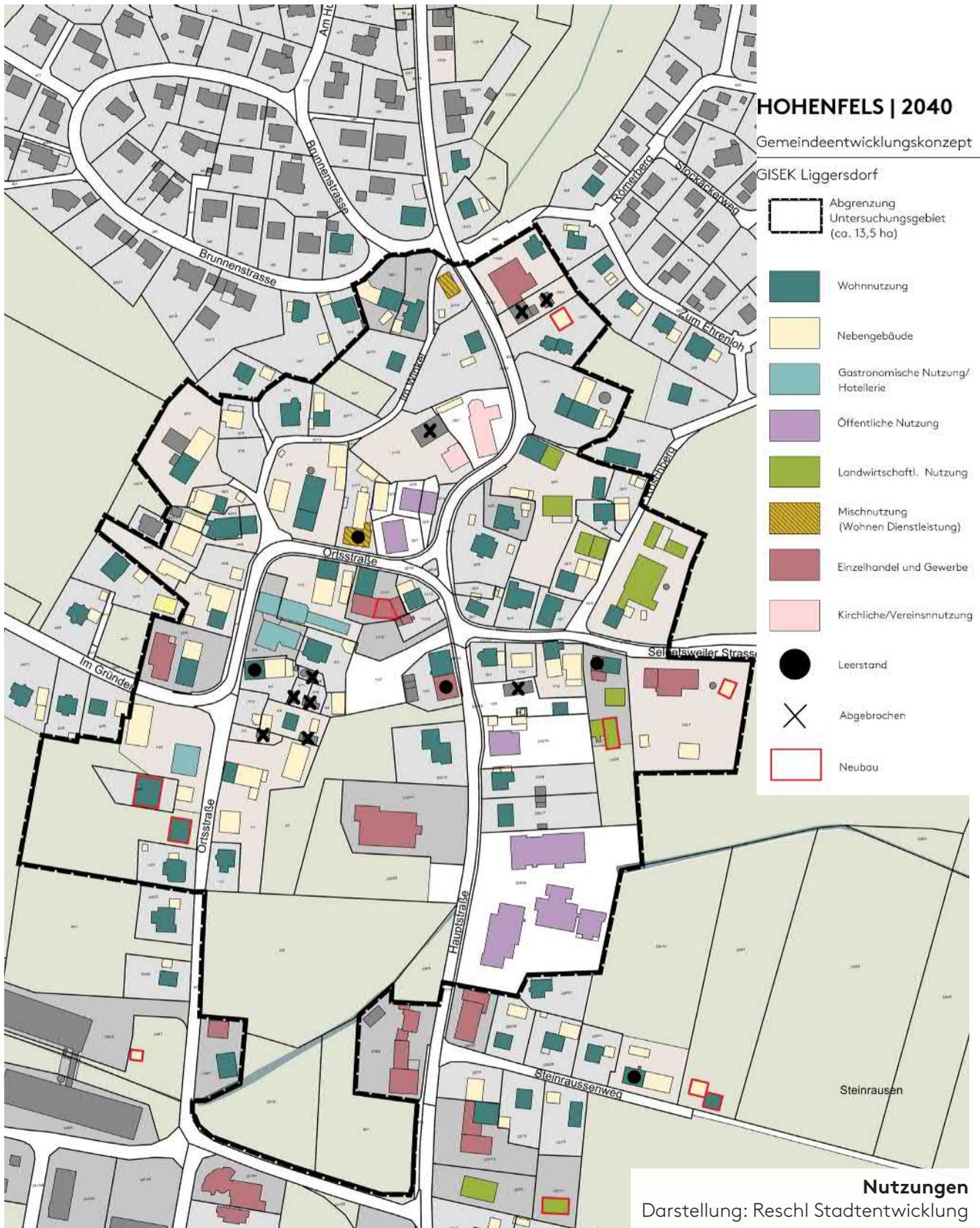
## 2.3 NUTZUNGEN

Das Untersuchungsgebiet ist sowohl von Wohnnutzungen, öffentlicher Infrastruktur, landwirtschaftlicher (Neben-)Gebäude sowie Dienstleistern und Hotellerie/Gastronomie geprägt.

Durch den Abbruch und die Nachnutzung als auch die Modernisierung erneuerungsbedürftiger Gebäude im privaten Besitz, kann der Wohnwert Hohenfels gesteigert und zusätzlicher Wohnraum in der Ortsmitte generiert werden. Parallel findet hierzu eine Aufwertung der öffentlichen Erschließungsanlagen und Infrastrukturen statt.



Nutzungen	Anzahl im Gebiet	Anzahl angrenzend	Gesamt	Prozent
Wohnen	46	33	79	32,8
Landwirtschaftliche Nutzung	12	2	14	5,8
Andere Nebengebäude (Garagen)	73	34	107	44,4
Öffentliche Nutzungen	7	-	7	2,9
Gastronomie/Hotellerie	7	-	7	2,9
Gewerbliche Nutzung	13	12	25	10,4
Mischnutzung	2	-	2	0,8
<b>Gesamt</b>	<b>160</b>	<b>81</b>	<b>241</b>	<b>100</b>
Leerstände	-	-	-	-



## 2.4 GEBÄUDEZUSTAND

Anhand der folgenden vier Parameter wurden die Zustände der Haupt- und Nebengebäude bewertet:

### 1 Keine Mängel/leichte Mängel

Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten am Gewerk, wie z. B. neuer Fassadenanstrich.

### 2 Erkennbare Mängel

Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster, etc.

### 3 Starke Mängel

Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten verursacht, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar in Ordnung jedoch Funktionsdefizite aufweist, wie zum Beispiel unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung, Dämmung.

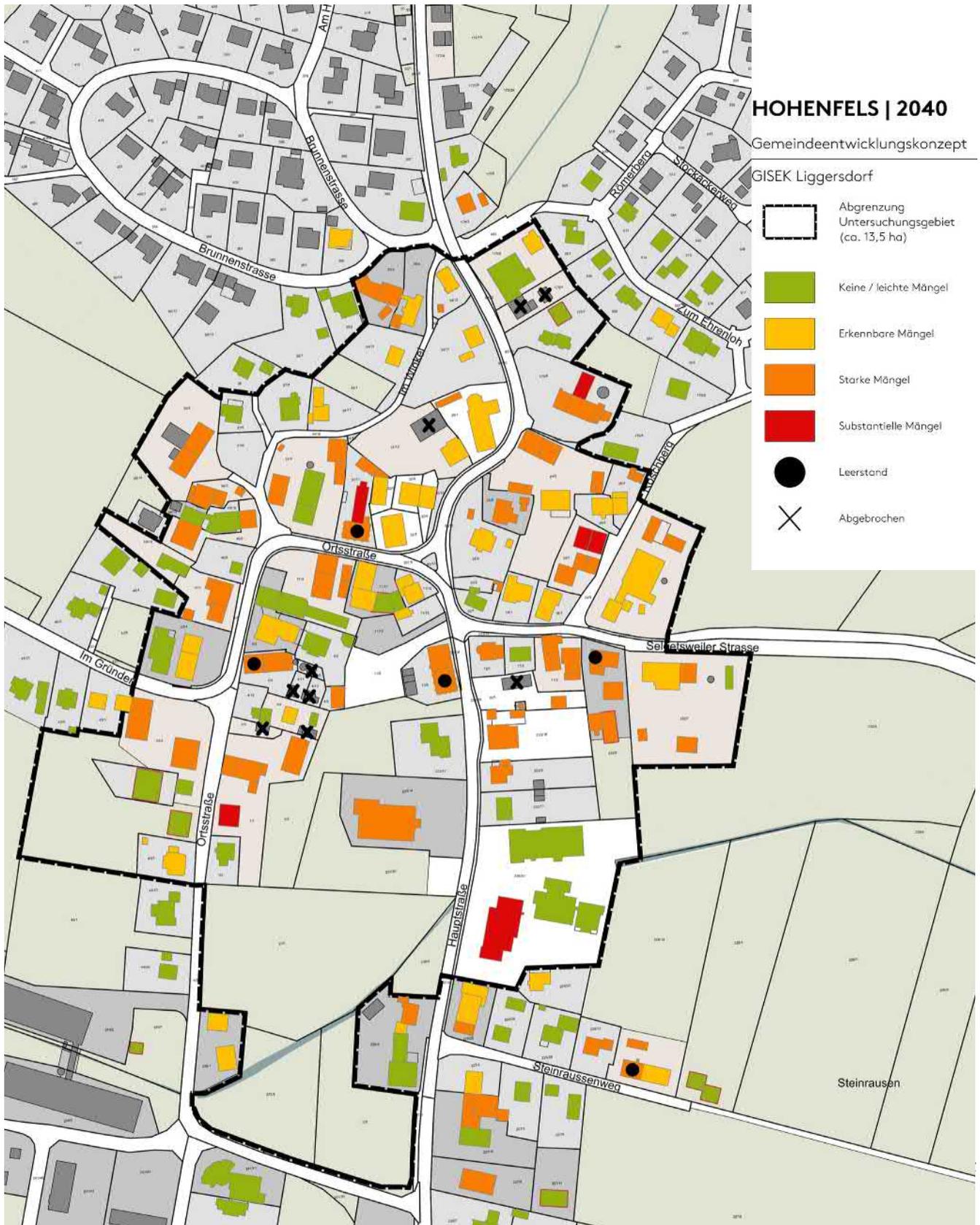
### 4 Substanzielle Mängel/Abbruch

Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung die Kosten eines Neubaus übersteigen, weshalb der Erhalt wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. niedrige Deckenhöhen, landwirtschaftliche Gebäude, die nicht umgenutzt werden können, Risse in der Fassade.

Die Inaugenscheinnahme der Haupt- und Nebengebäude erfolgte nur äußerlich und kann die Potenziale, die im Inneren der Gebäude vorliegen, erst im weiteren Prozess miteinbeziehen. Dennoch ist eine Bewertung der Gebäudezustände wichtig, um zum einen Bedarf im privaten Bereich nachzuweisen, und zum anderen um den zu erwartenden Modernisierungsaufwands für die Kosten- und Finanzierungsübersicht abschätzen zu können.

Wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist, weisen über 50 Prozent der Gebäude im Untersuchungsgebiet erkennbare und starke Mängel auf. Dies bedeutet, dass ein hohes Modernisierungspotenzial im Untersuchungsgebiet vorliegt.

Intensität der Mängel	Anzahl im Gebiet	Anzahl angrenzend	Gesamt	Prozent
Keine/Leichte Mängel	35	65	100	38,8
Erkennbare Mängel	40	13	53	20,5
Starke Mängel	86	13	99	38,4
Substanzielle Mängel/Abbruch	6		6	2,3
<b>Gesamt</b>	<b>167</b>	<b>66</b>	<b>258</b>	<b>100</b>



## 2.5 DENKMALSCHUTZ UND KOMMUNALES EIGENTUM

### Denkmalschutz

Das potenzielle Erneuerungsgebiet in Hohenfels beinhaltet vier denkmalgeschützte Gebäude und einen denkmalgeschützten Brunnen:

■ **Hauptstraße, Ortsstraße (Flst.Nr. 0-80/18, 80/18)**

Neugotischer, gußeisener Brunnen, bez. 1859. Achteckiges Becken, Brunnensäule in Fialenform

■ **Hauptstraße 24 (Flst.Nr. 29/1)**

Kath. Pfarrkirche St. Kosmas und Damian. Barocke Landkirche eines Deutschordensdorfes. Rechteckiger Saalbau mit eingezogenem Chor von 1710, in Nord-Süd-Richtung erbaut. Der Turm des Vorgängerbaus, einer geosteten Chorturm-kirche des 15.Jhs mit Sterngewölbe, jetzt Sakristei. Langhaus 1856 verlängert. Das flachgedeckte Langhaus 1762 mit vierpaßförmigem Mittelspiegel und Muschelwerkkartuschen stuckiert. Ausmalungen mit Fürbittebild der hl. Kosmas und Damian, bez. Franz Joseph Züricher 1763. Im Chor Deckengemälde mit Verehrung Mariens durch die Erdteile, von Joseph Anton Messmer 1788.- Hochaltar 1727 von Johann Hagenauer. Über dem Mittelbild Wappen des Komturs Franz Ignatz Anton von Reinach zu Oberstein-brunn. Das Altarbild entsprechend dem Kirchenjahr auswechselbar, die einzelnen Blätter heute im Langhaus: Sterbestunde, bez. Friedrich Wocher 1765; Anbetung der Hirten, 1802 von Anton Sohn, von Sohn auch das Abendmahl, 1803.- Die Seitenaltäre mit Bildern von Sebastian Dürr und Holzfiguren von Alois Dürr, 1816.- Marmorierte Holzkanzel mit Muschelwerkschnitzereien, Mitte 18.Jh.

■ **Hauptstraße 26 (Flst.Nr. 31/12)**

Ehem. Kaplanei. Barocker, zweigeschossiger Walmdachbau von 5:3 Achsen, in der Mittelachse eine Freitreppe. 1803 war der Deutschordensbau-meister Bagnato mit dem Bau beschäftigt.

■ **Hauptstraße 43 (Flst.Nr. 233/16)**

Bauernhaus, Typus stattliches, zweigeschossiges Quereinhaus. Über dem Wohnteil Halbwalmdach. Verputzt, vermutlich Fachwerk, 18.Jh., am Scheu-mentor bez. 1830.

■ **Ortsstraße 9 (Flst.Nr. 0-4/3, 4/3)**

Bauernhaus, Typus zweigeschossiges Quereinhaus, verputzt, teils Fachwerk, teils massiv. 18. Jh., im Kern ev. älter. Im Inneren vertäfelte Stube-decke erhalten. - Zu-gehörig ein Kleinbau, vermutlich der Schweinestall 18./19.Jh.

### Kommunales Eigentum

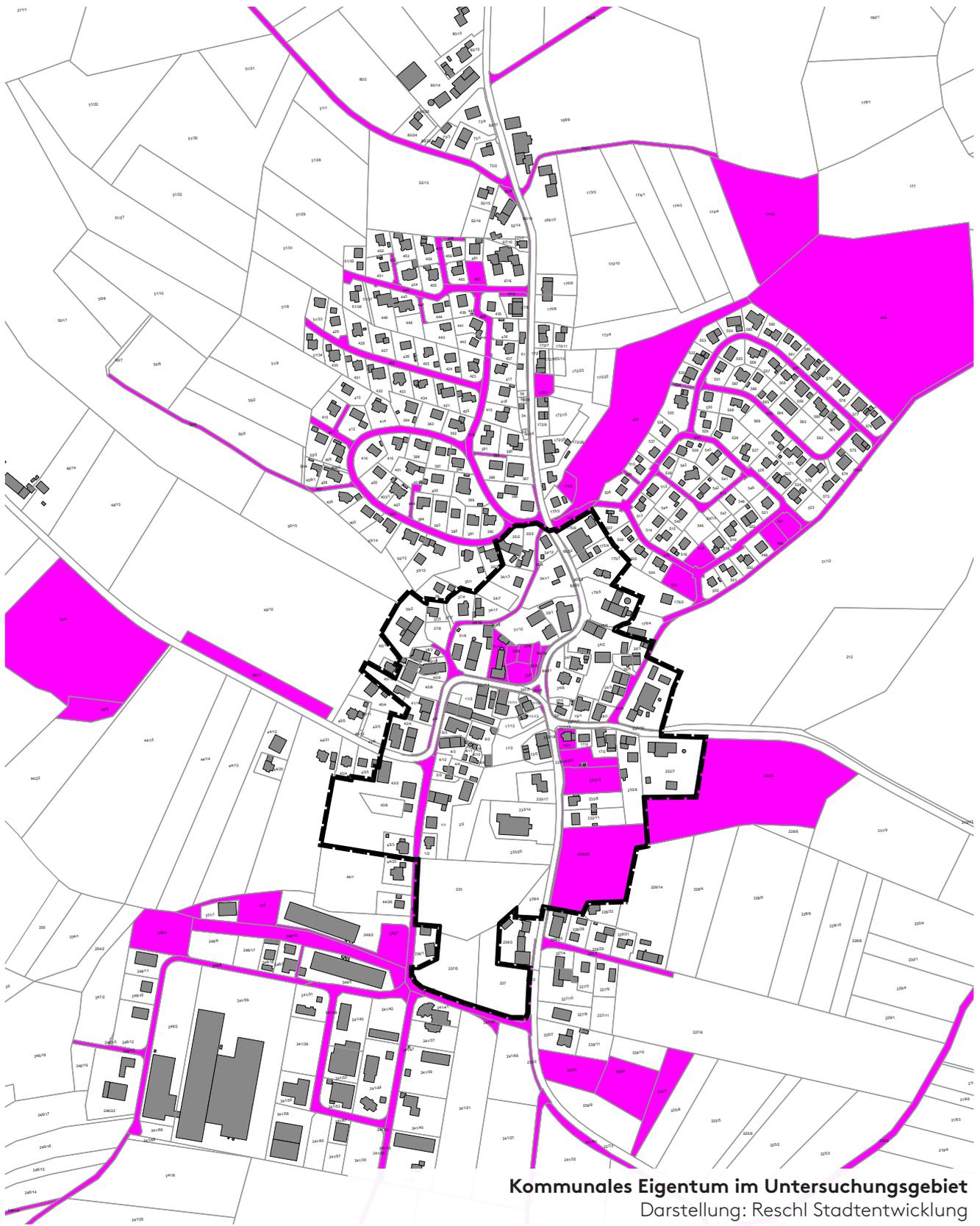
Im Erneuerungsgebiet befindet sich eine hohe Anzahl an gemeindlichen Grundstücken sowie kommunalen Straßen und Gehwege:

Gemeindliche Grundstücke:

- Hohenfelshalle, kommunaler Kindergarten, Grundschule Liggersdorf (Flst.Nr. 228/30)
- Ehemalige Grundschule (Flst.Nr. 233/16, 15/5)
- Rathaus, Freiwillige Feuerwehr (Flst.-Nr. 32/6-32/9, 80/19)
- Gassner Villa (Flst.Nr. 15/1)
- Ehem. Buhl Lebensmittel (Flst.Nr. 31/11)

Kommunale Straßen und Gehwege:

- Im Winkel (Flst.-Nr. 34/16)
- Ortsstraße (Flstr.-Nr. 4/5)
- Röschberg (Flstr.-Nr. 24/9)
- Teilweise Gehwege entlang der Hauptstraße und Ortsstraße



**Kommunales Eigentum im Untersuchungsgebiet**  
 Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

3



## BÜRGERBETEILIGUNG



Für die zukünftige Entwicklung und Aufwertung des Gebiets „Ortskern Liggersdorf“ in der Gemeinde Hohenfels ist es notwendig und wichtig, die dort lebende Bürgerschaft in diesen Prozess miteinzubeziehen.

Bereits bei der Durchführung des Zukunftsateliers von 23. Mai bis 04. Juni 2023 im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts | Hohenfels 2040 mit dem GISEK Liggersdorf, fand eine umfassende Bürgerbeteiligung statt.

Erkenntnisse für das Gebiet „Ortskern“ sind, dass der Brunnenplatz als identitätsstiftendes Merkmal und wahrgenommene Ortsmitte besteht. Defizite und Verbesserungspotenzial sehen die Teilnehmenden bei dem Ausbau des ÖPNVs sowie dem Radwegnetzes zwischen den Ortsteilen. Ferner sehen die Teilnehmenden Defizite und Verbesserungspotenzial beim Zustand der Hohenfelshalle, dass keine Postfiliale vorhanden ist und beim Erscheinungsbild des Ortsteils.

Daher wurden der Ausbau regenerativer Energiequellen, die Stärkung innerörtlicher Grünflächen, die Sanierung alter Gebäudebestände, ein schöneres Erscheinungsbild, der Ausbau der Radwege

und sicheren Querungen, sowie mehr Geschwindigkeitskontrollen und die Erneuerung der Gemeindehalle (Hohenfelshalle) als Wünsche angeregt.

Ziele für die zukünftige Entwicklung der Ortsmitte wurden aufbauend auf den zuvor benannten Defiziten von den Teilnehmenden formuliert. Die benannten Ziele wurden - sofern möglich - mit konkreten Maßnahmen zur Umsetzung versehen.

Die Ergebnisse wurden der Verwaltung und dem Gemeinderat direkt im Anschluss an die Veranstaltung in einer Gemeinderatssitzung vorgestellt. Die Ergebnisse werden im Folgenden detaillierter ausgeführt.

## 3.1 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG „ORTSKERN LIGGERSDORF“

### STÄDEBAU UND UMWELT

#### Grün in der Gemeinde

##### Mehr Umweltschutz wagen

- Bei der Planung und Ortspflege schatten-spendende und kühlende Maßnahmen berücksichtigen (z.B. Bäume und Brunnen)
- Radfahren attraktiveren, um CO<sup>2</sup>-Reduktion auch auf dem Land umsetzen zu können und die regionale Wirtschaft zu beleben
- Vogelfreundliche Glasflächen
- Mehr Mülleimer aufstellen
- Aufklärung schon ab dem Kindergarten betreiben

##### Mehr Begrünung in der Gemeinde umsetzen

- Viel Natur in der Ortsmitte schaffen, durch Bäume, Hecken, Sträucher und Wiesen
- Bei allen Planungen ökologische Aspekte beachten
- Weniger Bäume fällen und vor Baumfällungen Alternativen prüfen. Ersatzpflanzungen vornehmen, falls die Fällung erforderlich ist

#### Energie

##### Erneuerbare Energien fördern

- Einrichtung von Ladesäulen für E-Fahrzeuge (über Partner wie EnBW, usw.) an öffentlichen Gebäuden wie z.B. Rathaus, Schule oder der neuen Hohenfelshalle
- Energieeinsparung/Wassereinsparung durch modernste Technologie wie Grauwassernutzung

##### PV-Anlagen errichten

- Dach-PV auf gemeindeeigenen Gebäuden
- Zügige Ermöglichung des Baus von Freiflächen-PV-Anlagen, insbesondere dort wo Grundstückseigentümer Flächen bereitstellen
- Rahmenbedingungen für Freiflächen-PV-Anlagen so setzen, dass Investoren und Projektierer auch einen gewissen Prozentsatz am Projekt als Bürgerbeteiligung anbieten

#### Innenentwicklung

##### Wiederbelebung der Ortskerne

- Im Ortskern bestehende Gebäude sanieren
- Beim Bauen Erweiterungsoptionen bereits bei der Erstplanung berücksichtigen
- Wenig Flächenversiegelung

#### Ortsmitte

##### Lebendige Ortsmitte gestalten

- Bushaltestellen, Sitzbänke, Spielplatz, Einkaufsmöglichkeiten
- Schaffung eines „Marktplatzes“, der zugleich ein öffentlicher Wohlfühlraum für Bürger mit Bäumen, Brunnen/Wasser, Bänken ist. Dort sollten öffentliche Veranstaltungen, regionale Märkte, Konzerte etc. stattfinden können (z.B. Fläche neben und um die alte Grundschule in Liggersdorf)
- Begegnung von Jung und Alt, gemeinsam aktiv werden (Café, Restaurant, Veranstaltungen)

#### Ortsbild

##### Ortsbild attraktiv gestalten

- Miteinbeziehung der historischen Identität der Gemeinde bspw. römischer Funde in die Ortsplanung
- Archäologische Funde eines römischen Gutshofs in Liggersdorfs teilweise konservieren (z.B. Grundmauern des Tempels erhalten und als öffentliches Grün ausweisen). Mauerreste in öffentliches Grün des Baugebiets miteinbeziehen + Sitzbank + Infotafel. Bauvorhaben verpflichten, einen Mauerrest auf ihrem Grundstück zu integrieren)
- Beim Bau der neuen Halle, Feuerwehrhaus, bzw. bei der Erweiterung von Schule und Kindergarten darauf achten, dass diese ins Ortsbild passen

## ARBEITEN UND EINKAUFEN

### Gewerbeentwicklung

- Gewerbegebiet Liggersdorf in Richtung Sportplatz
- Gewerbe auch für höhere Bildungsabschlüsse
- Auf die bereits bestehenden Gewerbegebiete konzentrieren/nicht zu viele dezentrale Gewerbeansiedlungen
- Ökologische Gewerbeflächen schaffen (Grünflächen, Bäume, Hecken, Wiesenstreifen)

### Arbeiten

- Arbeitsplätze beim Nahkauf erhalten
- Geeignete Arbeitsplätze schaffen

### Einzelhandel

#### Einzelhandel weiter ausbauen

- Postfiliale
- Apotheke
- Weitere Frischetheke im Nahkauf

### Nahversorgung

#### Nahversorgung stärken und erhalten

- Angebot von regionalen Produkten stärken
- Regiomat in den Ortsteilen ohne Nahversorgungsangebot

#### Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote

- Bestehendes Angebot (Nahkauf, Hausarztpraxis, Apotheke) zugänglich machen durch barrierefreie, durchgängige Fuß- und Radwege

## WOHNEN

### Wohnraum

### Wohnraumangebot erweitern

- Neubauten (größere Häuser) mit (bezahlbaren) Eigentumswohnungen erhöhen
- Fokus auf Sanierung, leerstehende Gebäude wiederbeleben/wiederverwenden
- Angebot für alle Altersgruppen mit Fokus auf die ältere Bevölkerung
- Ortsmitte mit Wohnanlagen für Jung und Alt schaffen
- Wohnbau vor Bau von Lagerhallen/Kleinhallen/Schuppen
- Ortskerne beleben anstatt neue Baugebiete ausweisen
- Entwicklung neuer Baugebiete

### Wohnformen

#### Alternative und individuelle Wohnformen schaffen

- Tiny Houses/Tiny House Siedlung, Midi Houses und Modulhäuser

#### Gemeinschaftliche Wohnformen schaffen

- Mehrgenerationen-Projekte
- Wohnanlagen für Jung und Alt

### Innenentwicklung

#### Ländlichen Charakter beibehalten

- Art der baulichen Nutzung „Dörfliche Wohngebiete“ verstärken
- Nur wenige notwendige Einschränkungen in Bebauungsplänen ausweisen, um überall in den Ortschaften (Ortskern, Neubaugebiete) eine ähnliche Bebauung zuzulassen

### Ökologisches Bauen

- Modellvorhaben für ökologisches Bauen/Wohnen
- Aktiv Grünflächen in Planungen einbauen
- Mehr Bäume/Grünflächen in Wohngebieten
- Keine Flächenversiegelung/Austrocknung des Bodens z.B. durch zugepflasterte Parkplätze

## Ziele und Maßnahmen

Aufbauend auf den oben genannten Schwächen wurden folgende Ziele und Maßnahmen für eine zukünftige Aufwertung des Gebiets Ortskern Ligersdorf formuliert:

Wie auch bereits im Gemeindeentwicklungskonzept benannt, ist eine aktive Innenentwicklung und die Aktivierung des Leerstands übergeordnetes Ziel, um einen lebendigen und attraktiven Ortskern zu schaffen. Um dies zu bewerkstelligen, sollen Anreize geschaffen werden, die Gebäude wieder einer Nutzung oder einer Umnutzung zuzuführen. Begleitend setzen die Teilnehmenden als Ziel, den öffentlichen Freiraum und die Grünflächen aufzuwerten. Dazu sollen die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen, etwa am Sportplatz, erweitert, zusätzliche Sitzmöglichkeiten an allen Plätzen geschaffen und mögliche Angebotserweiterungen für Jugendliche geprüft werden.

Im Bereich Mobilität und Verkehr sehen die Teilnehmenden die Herstellung sicherer Wegeverbindungen und Querungen für Fußgängerinnen und Fußgänger und für den Radverkehr vor. Hierfür sollen sichere Querungsmöglichkeiten an den Durchgangsstraßen, insbesondere an der Schule, den Bushaltestellen und an der Metzgerei, hergestellt werden. Zusätzlich soll eine sichere Radwegeverbindung durch den Ort sowie die Sicherheit der Fußwege durch angemessene Breite und Sauberkeit geschaffen werden. Hinsichtlich des ÖPNV wird als Ziel gesetzt, eine Angebotserweiterung in Form einer dichteren Taktung von Bus und Bahn mit dem Landratsamt zu prüfen. Auch die Verbesserung öffentlicher Nutzungen soll ein weiteres Ziel sein.

Des Weiteren soll für eine positive Entwicklung des Ortskerns das bestehende Nahversorgungsangebot gesichert werden.

Dazu sollen Möglichkeiten geprüft werden, das bestehende Angebot zu ergänzen.

Maßnahmen:

- Abbruch Hohenfelshalle und Erweiterung Kindergarten
- Planungswettbewerb
- Neubau Hohenfelshalle und Feuerwehrmagazin
- Lückenschluss Gehweg Hauptstraße und Ortsstraße
- Neugestaltung Platzflächen Rathausumfeld



# 4



## ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN ERNEUERUNG

Den identitätsstiftenden und ortstypischen Charakter des Untersuchungsgebiets „Ortskern Liggersdorf“ durch die Beseitigung städtebaulicher Missstände zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist Ziel der städtebaulichen Erneuerung. Dies kann durch die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums, in Form von zeitgemäßen Freiflächengestaltungen und der Neuordnung des Straßenraums erfolgen. Dies führt zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität und gleichzeitig zu einer Verbesserung des Wohnumfelds und der Barrierefreiheit.

Darüber hinaus ist der Erhalt der Bausubstanz durch die Modernisierung und Neuschaffung von privatem Wohnraum das geeignete Mittel, um die Innenentwicklung weiter voranzutreiben. Weiterhin ist auch die Aktivierung von potenziellen Flächen und ungenutzten, sowie leerstehenden Gebäuden ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Erneuerung.

### **Städtebauliche Missstände**

Die Bestandsanalyse des Bereichs „Ortskern Liggersdorf“ in Hohenfels hat ergeben, dass im gesamten Untersuchungsbereich eine Vielzahl von städtebaulichen Missständen vorherrschen:

- Fehlende/enge Gehwege entlang der Hauptstraße
- Gestaltungsmängel im Frei- und öffentlichen Raum (Brunnen vor dem Rathaus, Rathausumfeld etc.)
- Hoher Modernisierungsbedarf von öffentlicher und privater Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet (Hohenfelshalle, Feuerwehr, Kita, Grundschule, Rathaus etc.)
- Funktionalität der Parkplätze und Bushaltestellen



## 4.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE

Aus den Ergebnissen des Gemeindeentwicklungskonzepts | Hohenfels 2040 und der durchgeführten Bürgerbeteiligung lassen sich im Hinblick auf das Erneuerungsgebiet „Ortskern Liggersdorf“ folgende allgemeine Entwicklungsziele ableiten:

- Lebendige Ortsmitten gestalten – „Marktplatz mit Brunnen, Bäume, etc.
- Schaffung von Grünräumen – Verschattung
- Ortsbild attraktiv gestalten
- Treffpunkte für Jung und Alt schaffen
- Infrastruktur erweitern (Kita, Grundschule, Hohenfelshalle/Feuerwehr)
- Ausbau und Schaffung von sicheren Rad- und Fußwegen
- Nahversorger stärken und erhalten
- Ökologisches Bauen forcieren
- Wohnraumangebot erweitern

# 5



## INHALTLICHE SCHWERPUNKTE IM ERNEUERUNGSGEBIET

Das zukünftige Erneuerungsgebiet „Ortskern Liggersdorf“ umfasst eine Fläche von rund 15,3 Hektar.

Das vordringliche Ziel der Attraktivierung der Ortsmitte, der Neugestaltung des Verkehrsraums, und die Modernisierung kommunaler Gebäude sind die Gründe für die Abgrenzung des Erneuerungsgebiets. Es soll die öffentliche Gebäudesubstanz mit der Durchführung dringend notwendigen Modernisierungen an zeitgemäße Nutzungsansprüche angepasst und Treffpunkte für Jung und Alt geschaffen werden.

Aus den im vorherigen Absatz genannten übergeordneten Entwicklungszielen werden auf Grundlage der erhobenen städtebaulichen Missstände und der Bürgerbeteiligung folgende Schwerpunkte und Ziele für das Erneuerungsgebiet „Ortskern Liggersdorf“ abgeleitet.

### **Schaffung von Wohnraum**

- Aktivierung und Entwicklung von Leerständen, Baulücken und Brachflächen insbesondere um Wohnraum im Innenbereich zu schaffen
- Neuordnung und Nachnutzung von baufälligen Bausubstanzen
- Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden

### **Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel**

- Umfassende energetische Modernisierung des öffentlichen und privaten Gebäudebestands
- Verbesserung der grünen Infrastruktur durch die Begrünung und Aufwertung der öffentlichen Flächen mit blauer und grüner Infrastruktur
- Ausweitung der erneuerbaren Energieträger und Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung (z. B. Thema Nahwärme etc.)

### **Sicherung der Nahversorgung**

- Erhalt des einzigen Nahversorgers im Ortsteil Liggersdorf
- Ergänzung des bestehenden Angebots

### **Aufwertung des öffentlichen Raums**

- Gestaltung der öffentlichen Freiflächen Brunnen, hinter dem Rathaus und an der zwischen Schule und geplanten Neubausstandorten zu Treffpunkten für Jung und Alt als Ortsmitte
- Schaffung von barrierearmen und sicheren Fußwegen
- Aufwertung des Wohnumfeldes bei Maßnahmen der Innenentwicklung und zum Erhalt der Nahversorgung

### **Stärkung öffentlicher Nutzungen und des gesellschaftlichen Zusammenhalts**

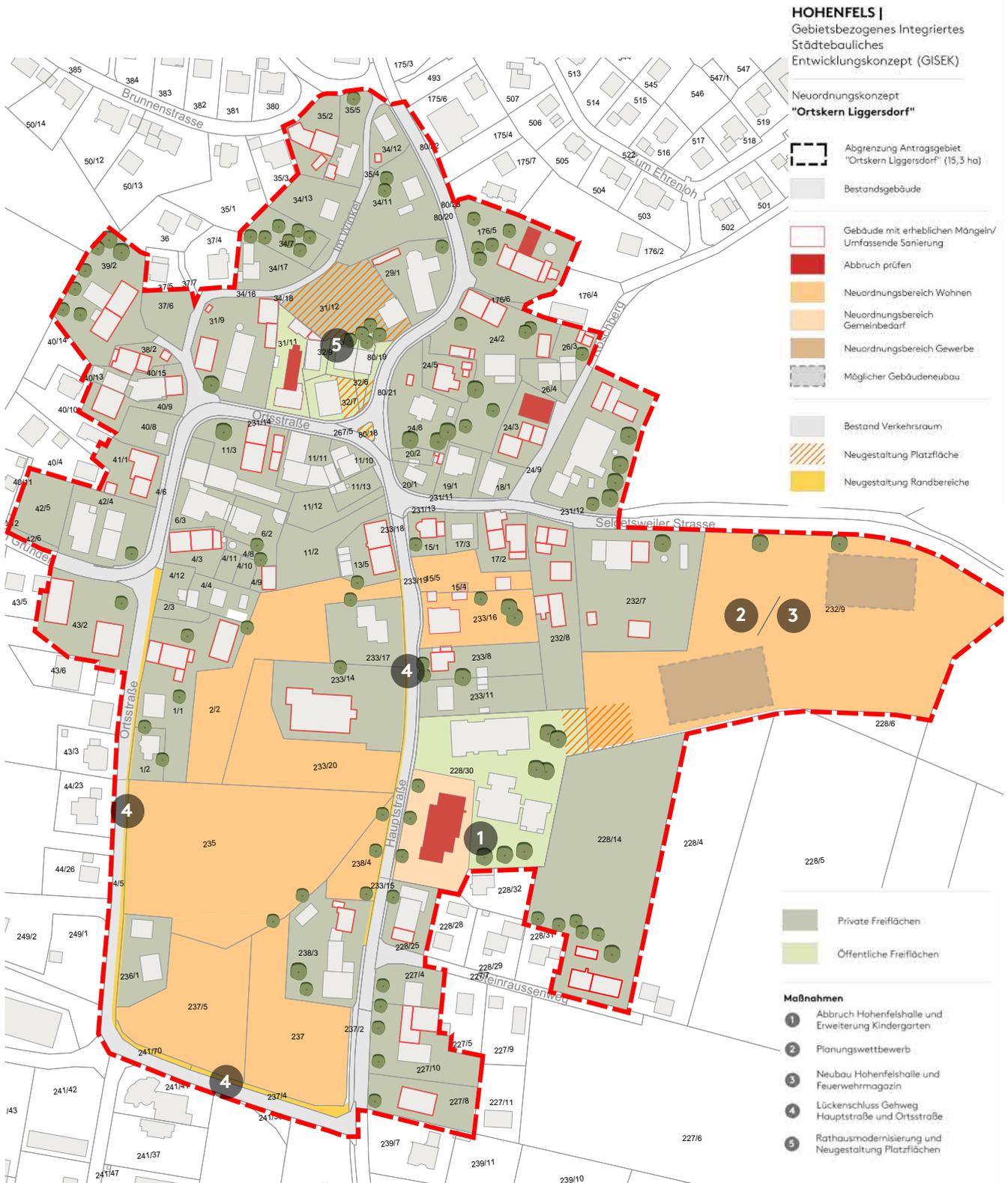
- Restmodernisierung des Rathauses (Barrierefreiheit herstellen)
- Entwicklung der Freifläche hinter dem Rathaus als generationsübergreifende Ortsmitte (Festplatz)
- Entwicklung der Hohenfelshalle zu einem Zentrum für Vereine zu einem generationsübergreifenden Treffpunkt

## 5.1 NEUORDNUNGSKONZEPT

Das Ergebnis des gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzeptes, die Bestandsanalyse des Untersuchungsbereichs und die Beteiligung der Bürgerschaft zum GISEK haben einen großen Erneuerungsbedarf nachgewiesen. Das Neuordnungskonzept dient als Grundlage für die spätere Durchführung der städtebaulichen Erneuerung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, funktionelle und strukturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets.

Auf dieser Grundlage wurden die Gebietsabgrenzung dem Gemeinderat vorgestellt und von 13,5 auf 15,3 Hektar vergrößert, da sich noch weitere Bedarfe ergeben haben. Das zukünftige Antragsgebiet umfasst daher eine Größe von 15,3 Hektar. Das Neuordnungskonzept dient als Grundlage für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden Kosten, dem Fördermittelbedarf im Erneuerungsgebiet und der zügigen Durchführung der angestrebten Maßnahmen. Der nachfolgende Plan zeigt die geplanten Maßnahmen mit den dazugehörigen Nummerierungen.





**Neuordnungskonzept für Hohenfels**  
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

## 5.2 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Die Gemeinde Hohenfels wird für das Programmjahr 2024 einen Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerung in eines der Programme der Städtebauförderung stellen.

Auf Grundlage des Neuordnungskonzeptes und

des dazugehörigen Maßnahmenplans ergibt sich folgende vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht:

I Ausgaben:	€
<b>1. Vorbereitende Untersuchung</b>	<b>10.000</b>
<b>2. Weitere vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>60.000</b>
Fachplanungen, Wettbewerb Hohenfelshalle/Feuerwehrmagazin	50.000
Öffentlichkeitsarbeit	10.000
<b>3. Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>1.250.000</b>
Lückenschluss Gehweg Hauptstraße/Ortsstraße ca. 1.600 m <sup>2</sup> x 250 €	400.000
Neugestaltung Platzfläche Rathaus/Bauhof/Verkehrinsel (Brunnen) ca. 2.000 m <sup>2</sup> x 250 €	500.000
Neugestaltung Platzfläche zwischen Grundschule/Hohenfelshalle als öffentlicher Treffpunkt ca. 1.000 m <sup>2</sup> x 250 €	250.000
Abbruch Hohenfelshalle	100.000
<b>4. Baumaßnahmen</b>	<b>5.150.000</b>
Privat geringe Intensität (8 x 10.000 €)	80.000
Privat hohe Intensität (12 x 25.000 €)	300.000
Öffentliche Baumaßnahmen:	4.770.000
- Neubau Hohenfelshalle (inklusive Abbruch) und Feuerwehrmagazin (Fachförderung)   Kostenschätzung 5.500.000 € (Abbruch 100.000€.) (Mehrzweckhalle 60% als Gemeinbedarf anrechenbar (60% = 3,3 Mio. € - 30% Neubau = 990.000 (+SJK und Landessportstätten- Förderung)	990.000
- Erweiterung Kindergarten <50%   Kostenschätzung 5.300.000 €   60 % (IBW/Landes-SIQ)	3.180.000
- Modernisierung Rathaus Kosten 1,0 Mio € (60 % = 600.000 €)	600.000
<b>5. Vergütung Sanierungsbetreuung</b>	<b>150.000</b>
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>6.620.000</b>
<b>II Einnahmen</b>	
<b>III Benötigter Förderrahmen</b>	
Finanzhilfen 60 Prozent	<b>3.972.000</b>
Anteil Gemeinde 40 Prozent	<b>2.648.000</b>

**Kosten- und Finanzierungsübersicht**  
 Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Zum Eigenanteil der Gemeinde der sich auf jährlich ca. 250.000 € (auf 10 Jahre gerechnet) beläuft, kommen noch die nicht förderfähigen Kosten hinzu.

Das heißt, wenn Erschließungsmaßnahmen oder Platzgestaltungen teurer werden, wird nur bis zur Obergrenze mit 60 % gefördert. Der Eigenanteil der Gemeinde kann immer über den Ausgleichsstock oder weitere Fachförderprogramme (z.B. Landes-IBW) gemindert werden.

Bei dem Neubau der Hohenfelshalle können über die Städtebauförderung von 5,5 Mio.€ als Gemeinbedarf und somit als förderfähige Kosten 3,3 Mio. € anerkannt werden. Ein Neubau ist allerdings nur zu 30 Prozent förderfähig. Ef-

fektiv bedeutet dies eine Förderung von 60 % von 990.000 € = 594.000 €. Der verbleibende Eigenanteil von ca. 5,0 Mio. € muss über den Ausgleichsstock und die Fachförderung gedeckt werden.

Fachförderung ist aktuell die Landessportstättenförderung und das Bundesprogramm SJK für Sportstätte in Sanierungsgebieten mit max. 45 Prozent ff. Kosten für Neubauten = 5.500.000 € mit 45 % Förderung = 2.475.000 € also mehr als in der reinen Städtebauförderung. Die Beantragung der geeigneten Fördermittel, sowie der Zeitplan ist nach der Konkretisierung der Kosten zu erstellen.

## 5.3 WEITERES VORGEHEN UND UMSETZUNG

Der Beschluss des Konzepts wird in öffentlicher Sitzung am 25. Oktober 2023 gefasst. Somit sind die Voraussetzungen für den Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung 2024 mit der Fertigstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts | Hohenfels 2040 und des GISEKs „Liggersdorf“ erfüllt.

