Gemeindeverwaltungsverband Illertal

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III - 2. Änderung

Begründung
Entwurf nach §4a Abs. 3 BauGB | Stand: 18.07.2018

LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III - 2. Änderung
Begründung Entwurf nach §4a Abs. 3 BauGB | Stand: 18.07.2018

AUFTRAGGEBER

Gemeindeverwaltungsverband
Illertal
Marktplatz 7
88453 Erolzheim

Telefon: 07354 - 9318
Telefax: 07354 - 93180

E-Mail: poststelle@erolzheim.de
Web: http://www.erolzheim.de

Vertreten durch: Verbandsvorsitzenden Jochen Ackermann

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin
Elisabeth Bergmann - M. Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den .....

Monika Beltinger
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass der Planung 5
1.1 Planungsablauf und Verfahren 5
1.2 Übergeordnete Planungsvorgaben 6
2 Berichtigungen 7
1.1 Gemeinde Berkheim 7
1.2 Gemeinde Erolzheim 7
3 Lage und Größe der Änderungsbereiche 8
4 Wohnbauflächenausweisungen 12
4.1 Herangehensweise und Begriffsdefinitionen 12
4.2 Berechnungsmethode zur Ermittlung des Bauflächenbedarfs 13
4.3 Sondersituation Illertal 15
4.4 Gemeinde Berkheim 18
4.4.1 Bedarfsberechnung 18
4.4.2 Flächenausweisungen 20
4.4.3 Regionale sowie örtliche Besonderheiten 20
4.5 Gemeinde Dettingen an der Iller 23
4.5.1 Bedarfsberechnung 23
4.5.2 Flächenausweisungen 25
4.5.3 Regionale sowie örtliche Besonderheiten 26
4.6 Gemeinde Kirchdorf an der Iller 29
4.6.1 Bedarfsberechnung 29
4.6.2 Flächenausweisungen 31
4.6.3 Regionale sowie örtliche Besonderheiten 31
5 Sonstige Flächenausweisungen 34
5.1 Gewerbliche Flächen 34
5.1.1 Hinweise und Vorgaben zur Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten 34
5.1.2 Gewerbeflächen Bestand 35
5.1.3 Neuausweisung von Gewerbeflächen – Berkheim 35
5.1.4 Neuausweisung von Gewerbeflächen - Gemeinde Kirchberg an der Iller 37
5.2 Sonderbauflächen 37
6 Änderungsdarstellungen 38
6.1 Änderungen in der Gemeinde Berkheim (Änderungsbereich I.1 – I.3) 39
6.2 Änderungen in der Gemeinde Dettingen an der Iller (Änderungsbereich II.1) 42
6.3 Änderungen in der Gemeinde Kirchberg an der Iller (Änderungsbereich IV.1 – IV.6) 47
6.4 Änderungen in der Gemeinde Kirchdorf (Änderungsbereich V.1 – V.6) 53

7 Auswirkungen der Planung 57
8 Verfahrensvermerke 59
ANHANG 61
1 Potential- und Reserveflächen Gemeinde Berkheim 61
2 Potential- und Reserveflächen Gemeinde Dettingen an der Iller 68
3 Potential- und Reserveflächen Gemeinde Kirchdorf an der Iller 71

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Prognostizierte Einwohnerzahl für 2025, Gemeinde Berkheim (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) 19
Tabelle 2: Übersicht der Wohnbauflächenausweisungen der Gemeinde Berkheim 20
Tabelle 3: Prognostizierte Einwohnerzahl für 2025, Gemeinde Dettingen an der Iller (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) 24
Tabelle 4: Übersicht der Wohnbauflächenausweisungen der Gemeinde Dettingen an der Iller 25
Tabelle 5: Prognostizierte Einwohnerzahl für 2025, Gemeinde Kirchdorf an der Iller (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) 29
Tabelle 6: Übersicht der Wohnbauflächenausweisungen der Gemeinde Kirchdorf an der Iller 31
Tabelle 7: Übersicht der Gewerbeflächenausweisungen der Gemeinde Berkheim 37
Tabelle 8: Übersicht der Gewerbeflächenausweisung der Gemeinde Kirchberg/Iller 37
Tabelle 9: Übersicht der Sonderbauflächenausweisungen des GVV Illertal 37

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersicht der Änderungsbereiche 9
Abbildung 2: Raumordnung in der Donau-Iller-Region 17
Abbildung 3: Nachverdichtung und Gestaltung der Ortsmitte Gemeinde Berkheim 23

Hinweis:

Einige Änderungsbereiche aus dem Vorentwurf (Verfahren gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB) und Entwurf (Verfahren gem. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB) sind im Zuge der erneuten Entwurfsplanung entfallen. Die Nummerierungen wurden entsprechend angepasst.

Die Stellungnahmen zum Entwurf wurden in der GVV Sitzung am 18.07.2018 behandelt und in die vorliegende Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet. In dieser Fassung sind die Änderungen und Ergänzungen blau markiert. Die geänderte Planung wird nach §4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten sowie ergänzten Teilen abgegeben werden.

1 Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III – 1. Änderung des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Illertal, bestehend aus den Gemeinden

- Berkheim,
- Dettingen an der Iller,
- Erolzheim,
- Kirchberg an der Iller und
- Kirchdorf an der Iller

wurde vom Landratsamt Biberach am 18.09.2014 (in der Fassung vom 26.06.2014) genehmigt.

Ausgelöst durch die aktuellen Entwicklungen im Bereich des GVV Illertal ergaben sich zwischenzeitlich Änderungsanträge in allen Mitgliedsgemeinden. Die vorliegende Änderung dient zum einen der Entwicklung von dringend benötigten Baugebieten, und zum anderen einer weiteren Entwicklung der gewerblichen Flächennutzung im Illertal. Die Änderung schafft somit die Voraussetzung der bestehenden Nachfrage nach Wohnhäusern und Wohnungen zu entsprechen. Ortsansässigen Unternehmen und überregional agierenden Firmen wird die Möglichkeit geboten, sich weiter zu entwickeln und die günstigen Verkehrsanbindungen der Verbandsgemeinden zu nutzen. Weiterhin werden zur Sicherstellung vorhandener Nutzungen sowie für Neuausweisungen Sondergebiete ausgewiesen. Diese aktuell anstehenden Projekte sind Gegenstand der 2. Änderung des Flächennutzungsplans.

Mittlerweile liegen seit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III Berichtigungen in den einzelnen Gemeinden vor, die im 2. Änderungsverfahren nachträglich aufgeführt werden.

Der GVV Illertal hat in seiner Sitzung am 07.04.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung des Verfahrens zur 2. Änderung der dritten Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Mittlerweile lagen weitere bzw. geänderte Änderungsanträge in den einzelnen Gemeinden vor. Daher hat der GVV Illertal in seiner Sitzung am 22.02.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss erneut gefasst.

1.1 Planungsablauf und Verfahren

Die Textteile und Planteile der genehmigten Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes (1. Änderung) mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Illertal sind Grundlage für die vorliegende zweite Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen von Vorberatungen mit den einzelnen Gemeinderäten und Bürgermeistern wurden die Änderungsbereiche bereits eingehend diskutiert und durch entsprechende Beschlussfassungen konkretisiert.

Die Änderungsinhalte umfassen Neuausweisungen von Gewerbegebieten, die für die gewerbliche Entwicklung des Gesamtraumes, sowie die Entwicklung ortsansässiger Unternehmen von hoher Bedeutung ist. Außerdem werden Wohnbauflächen neu ausgewiesen, wobei teilweise die neu ausgewiesenen Flächen an anderer Stelle durch Flächenzurücknahmen kompensiert werden. Weitere Flächen sind Sondergebiete und Flächen für Versorgungsanlagen.

Für die Änderungsbereiche, in denen eine neue Siedlungsentwicklung geplant ist wurden separate umfassende Umweltberichte erarbeitet, die Bestandteil des Verfahrens und dieser Begründung sind. Kein Bestandteil des Umweltberichtes sind die Flächen, die aus Kompensationsgründen im Zuge der zweiten Änderung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, da sich durch eine Zurücknahme der Flächenausweisungen keine negativen Umweltauswirkungen ergeben. Die Umweltberichte werden in einem separaten Teil zusammengefasst.

Zwei Änderungsbereiche (Änderungsbereich I.3 – Gemeinde Berkheim und Änderungsbereich V.6 – Gemeinde Kirchdorf an der Iller) befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Iller-Rottal“. Für den Änderungsbereich I.3 ist ein Antrag auf Teilaufhebung der Schutzgebietsverordnung für das entsprechende Areal gestellt worden. Ziel ist, den bestehenden Unternehmen betriebliche Erweiterungen zu ermöglichen, um die ortsansässigen Betriebe zu halten und weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Dieses Verfahren verläuft parallel zum zweiten Verfahrensschritt gem. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB, der 2. Änderung der Fortschreibung III.

Im Rahmen der bereits angestoßenen Gesamtfortschreibung der LSG-Verordnung, in welcher die Entwicklungsziele der Gemeinden berücksichtigt werden sollen, ist auch die erforderliche Änderung (Änderungsbereich V.6) für die Gemeinde Kirchdorf an der Iller enthalten. In dieser Fortschreibung soll eine Abstufung der Schutzbedürftigkeit im direkten Umfeld der Gemeinden erfolgen. Dieses Verfahren verläuft parallel zum Verfahren der 2. Änderung der Fortschreibung III.

1.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Seit Erlangung der Rechtskraft (06.05.2013) der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan haben sich die übergeordneten Planungsvorgaben, des Landesentwicklungsplanes von 2002 sowie des Regionalplanes Donau-Iller (1987) nicht mehr geändert. Auf eine Darstellung wird deshalb an dieser Stelle verzichtet und es wird auf die ausführliche Darstellung im Textteil der Fortschreibung III des FNP verwiesen.

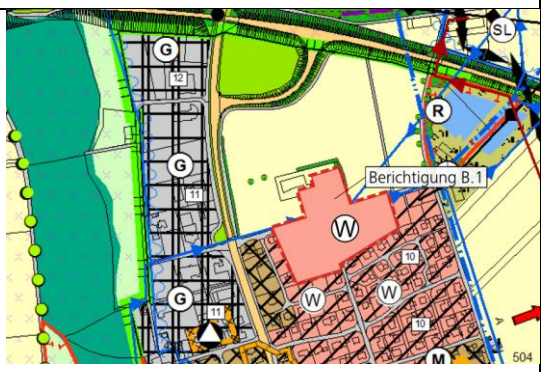
2 Berichtigungen

Innerhalb der 2. Änderungen werden nachträglich Berichtigungen aufgeführt, die sich seit der 1. Änderung ergeben haben. Die Berichtigungen basieren auf rechtskräftigen Bebauungsplänen und stellen einen redaktionellen Vorgang dar. Berichtigungen erfolgen ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen, beinhalten keinen Umweltbericht und bedürfen nicht der Genehmigung. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

In den Gemeinden Berkheim und Erolzheim sind Berichtigungen erfolgt, die in den nächsten Abschnitten kurz vorgestellt werden.

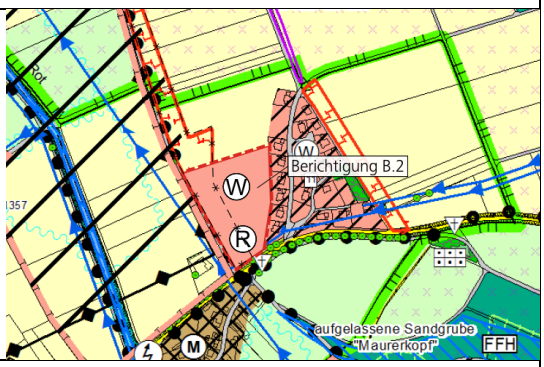
1.1 Gemeinde Berkheim

- Berichtigung B.1: Wohnbaufläche „Im Brühl“ der Gemeinde Berkheim. Die Gemeinde Berkheim hat im Jahr 2018 den Bebauungsplan „Im Brühl“ im Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt und als Satzung beschlossen. Im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren wird nun die Wohnbaufläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes berichtigt.

Flächennutzungsplan (Bestand)	Berichtigung B.1
	
Flächengröße, Bestandssituation:	2,1 ha

1.2 Gemeinde Erolzheim

- Berichtigung B.2: Wohnbaufläche „Helsenäcker II“ der Gemeinde Erolzheim. Die Gemeinde Erolzheim hat im Jahr 2017 den Bebauungsplan „Helsenäcker II“ in Edelbeuren im Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt und als Satzung beschlossen. Im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren wird nun die Wohnbaufläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes berichtigt, die sich nördlich der Niederschlagswasserrückhalte-Fläche befindet.

Flächennutzungsplan (Bestand)	Berichtigung B.2
	
Flächengröße, Bestandssituation:	1,8 ha

3 Lage und Größe der Änderungsbereiche

Die folgende Karte gibt eine Übersicht über die 18 Änderungsbereiche der 2. Änderung der dritten Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan. Bei den roten und mit „W“ gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Änderungen im Wohnbaubereich. Die gelben und mit einem „K“ versehenen Flächen stellen Kompensationsflächen dar, die im Rahmen der Änderungen aus der Fortschreibung III umgewidmet werden. Die grauen und mit einem „G“ versehenen Flächen sind gewerbliche Entwicklungsflächen, die orangenen Flächen „S“ stellen geplante Sondergebiete dar und die hellblaue Fläche, mit „V“ gekennzeichnet stellt ein Versorgungsgebiet dar.

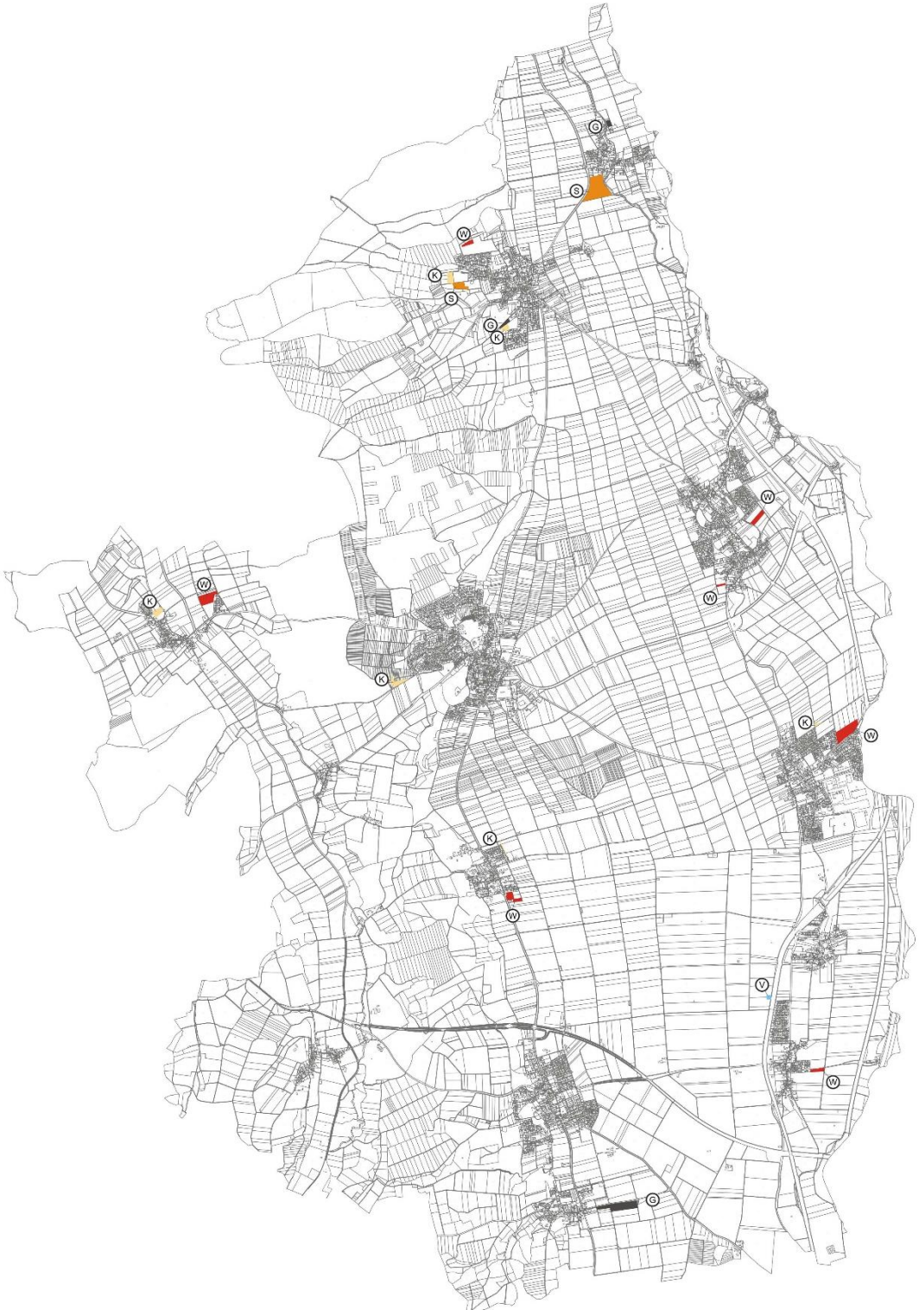


Abbildung 1: Übersicht der Änderungsbereiche

Im Folgenden sind die Änderungsbereiche getrennt nach den einzelnen Mitgliedergemeinden aufgelistet. Für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist es notwendig, diese an anderer Stelle durch die

Zurücknahme von Wohnbaureserveflächen zu kompensieren. Diese Kompensationsflächen stellen ebenso Änderungsbereiche dar und sind ebenfalls, getrennt nach Mitgliedsgemeinden, im Folgenden aufgelistet:

Gemeinde Berkheim (Änderungsbereich I.1 – I.3)

- Änderung I.1: Wohnbaufläche W 38 (OT Bonlanden) – Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche um ca. 1,0 ha nach Süden
- Änderung I.3: Gewerbefläche G 35 (OT Illerbachen) – Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche um ca. 3,4 ha nach Süden

Kompensationsflächen Gemeinde Berkheim

- Änderung I.2: Kompensationsfläche W 19 – Aufhebung des bestehenden Wohnbaugebietes um ca. 0,2 ha

Gemeinde Dettingen an der Iller (Änderungsbereich II.1 – II.2)

- Änderung II.1: Wohnbaufläche W 32 – Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche um ca. 1,0 ha nach Südosten
- Änderung II.2: Wohnbaufläche W 27 – Änderung der bestehenden Mischgebietsfläche mit ca. 0,2 ha in Wohnbaufläche
- ~~Änderung II.3: Wohnbaufläche W 30 – Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche um ca. 0,3 ha nach Norden~~

~~**Kompensationsflächen Dettingen an der Iller**~~

- ~~Änderung II.4: Kompensationsfläche M19 (Talbach I) – Aufhebung des bestehenden Dorfgebietes/Mischgebietes/Kerngebietes um ca. 0,8 ha~~
- ~~Änderung II.5: Kompensationsfläche (Talbach II) – Aufhebung des bestehenden Dorfgebietes/Mischgebietes/Kerngebietes um ca. 0,4 ha~~
- ~~Änderung II.6: Kompensationsfläche – Aufhebung der bestehenden Wohnbaufläche um ca. 0,2 ha~~
- ~~Änderung II.7: Kompensationsfläche – Aufhebung des bestehenden Dorfgebietes/Mischgebietes/Kerngebietes um ca. 0,2 ha~~
- ~~Änderung II.8: Kompensationsfläche – Aufhebung der bestehenden Wohnbaufläche um ca. 0,3 ha~~
- ~~Änderung II.9: Kompensationsfläche – Aufhebung des bestehenden Dorfgebietes/Mischgebietes/Kerngebietes um ca. 0,1 ha~~

Gemeinde Erolzheim (Änderungsbereich III.1 – III.3)

- Änderung III.1: ~~Wohnbaufläche – Wohnbaufläche W 30 Berichtigung der Fläche nach rechtskräftigen Bebauungsplan „Helsenäcker II“ nach §13b BauGB um ca. 1,6 ha mit Versorgungsfläche Regenrückhaltebecken um 0,3 ha und~~ Neuausweisung Wohnbaufläche W 31 Edelbeuren um ca. 2,3 ha

Kompensationsflächen Erolzheim

- Änderung III.2: Kompensationsfläche W 23 (OT Edelbeuren) – Aufhebung der Wohnbaufläche mit ca. 0,9 ha
- Änderung III.3: Kompensationsfläche W 13 A – Aufhebung der bestehenden Wohnbaufläche mit ca. 1,0 ha

Gemeinde Kirchberg (Änderungsbereich IV.1 – IV.6)

- Änderung IV.1: Wohnbaufläche W „Häldele“ – Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche um ca. 0,5 ha nach Nordwesten
- Änderung IV.3: Sonderbaufläche - Verlagerung der bestehenden Sonderbaufläche Reithalle und Reitplatz um 1,2 ha nach Süden
- Änderung IV.4: Gewerbefläche „Riemen I“ – Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche um ca. 0,5 ha nach Südwesten
- Änderung IV.5: Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung (OT Sinningen) – Neuausweisung einer Sonderbaufläche von ca. 6,0 ha südlich des bestehenden Mischgebietes sowie der bestehenden Wohnbaufläche
- Änderung IV.6: Gewerbefläche „Birkenweg“ (OT Sinningen) – Änderung einer bestehenden Mischgebietsfläche von ca. 0,4 ha zu Gewerbefläche

Kompensationsflächen Kirchberg

- Änderung IV.2: Kompensationsfläche SO – Aufhebung der bestehenden Sonderbaufläche Reithalle mit ca. 1,0 ha
- Änderung IV.4: Kompensationsfläche W 10 – Aufhebung der bestehenden Wohnbaufläche mit ca. 0,6 ha

Gemeinde Kirchdorf (Änderungsbereich V.1 – V.4)

- Änderung V.1: Wohnbaufläche W 41 – Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche um ca. 3,4 ha nach Norden
- Änderung V.3: Versorgungsfläche – Entwicklung einer Versorgungsfläche um ca. 0,2 ha

- Änderung V.4: Wohnbaufläche W 43 (OT Oberopfingen) – Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche um ca. 0,5 ha nach Süden

Kompensationsflächen Kirchdorf

- Änderung V.2: Kompensationsfläche W 18A– Aufhebung der bestehenden Wohnbaufläche mit ca. 0,2 ha

Die Gemeinden Berkheim, Dettingen an der Iller und Kirchdorf an der Iller haben zum Zeitpunkt des ersten Aufstellungsbeschlusses nicht genug Kompensationsflächen anzubieten, sodass hier eine Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfe nach dem Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg vom 15.02.2017 vorgenommen wurde. Diese Untersuchung ist unter Ziff. 4 dieser Begründung aufgeführt.

4 Wohnbauflächenausweisungen

4.1 Herangehensweise und Begriffsdefinitionen

Ausgelöst durch die dynamische Gesamtentwicklung der Region Donau-Iller (wie unter Ziff. 4.3 beschrieben) besteht im Bereich des GVV Illertal konkreter Bedarf an neuen Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Gewerbe: Ortsansässige Unternehmen benötigen dringend standortnahe Erweiterungsflächen, für die Nachfrage der vorwiegend einheimischen Bevölkerung nach Wohnbauflächen stehen keine Angebote zur Verfügung.

Zur Vorbereitung einer bedarfsgerechten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf für weitere Wohnbauflächen im Gemeindegebiet bis zum Jahr 2025 ermittelt und in Bezug auf die Besonderheiten der Region bewertet. Dabei wurden Bauflächenbedarfsanalysen für die Gemeinden Berkheim, Dettingen an der Iller sowie Kirchdorf an der Iller erstellt, da diese zur 1. Aufstellung der 2. Änderung der III. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht genug Kompensationsflächen zur Verfügung stellen konnten.

Der Berechnung liegen die Vorgaben des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 15.02.2017 zu Grunde, nach denen die Plausibilität des Bauflächenbedarfs geprüft wird. In dieser standardisierten Annäherung werden jedoch die regionalen sowie örtlichen Besonderheiten der Gemeinden nicht berücksichtigt, die zu einer deutlich von den statistischen Daten abweichenden Entwicklung der Gemeinden führen. Die Richtlinie richtet sich an Genehmigungsbehörden für Flächennutzungspläne um bedarfsgerechte Ausweisungen entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches durchzuführen und eine landeseinheitliche Genehmigungspraxis zu verfolgen. Das Hinweispapier ist nicht rechtsverbindlich im Sinne einer Verwaltungsvorschrift und gibt mit der Berechnungsmethode für Bauflächenbedarfe Orientierungswerte vor.

Auf Basis aktueller Luftbilder, mehrerer Ortseinsichten und den aktuellen planungsrechtlichen Grundlagen wurden die bestehenden Baulücken und Flächenreserven in den jeweiligen Ortsteilen

aufgenommen und kartiert. Dabei wurden die aufgenommenen Flächen in Potentialflächen (Rot) und Reserveflächen (Blau) sowie verkaufte, aber noch nicht bebaute Flächen mit Bauzwang (Grau) unterschieden. In Absprache mit den Gemeinden wurden zudem bestehende Innenentwicklungspotentiale aus der Berechnung herausgenommen, bei denen innerhalb von 15 Jahren keine Aktivierung stattfinden kann.

Potentialflächen definieren sich hierbei durch nicht bebaute Wohn- und Mischgebietsflächen, für die Baurecht bereits vorhanden ist auf Grund von rechtskräftigen Bebauungsplänen oder als Baulücken im nicht beplanten Innenbereich (§34 BauGB).

Reserveflächen sind die nicht beplanten Wohn-und Mischgebietsflächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen sind, für die jedoch noch kein Baurecht besteht.

Zu den verkauften Flächen mit Bauzwang zählen diejenigen Flächen, die mit einer sogenannten zeitlichen Baufrist (in der Regel zwischen 2 bis 5 Jahre) versehen sind bzw. für die eine baldige Bebauung abzusehen ist. Sie stehen zur Befriedigung der aktuellen Nachfrage nicht mehr zur Verfügung und werden bei der Ermittlung des noch vorhandenen Flächenpotentials nicht mitgerechnet.

Faktor zur Abbildung der tatsächlichen Realisierungsmöglichkeit:

Die Potentialflächen befinden sich zum größten Teil nicht im Eigentum der Gemeinde, sondern in Privatbesitz; die gemeindeeigenen Wohnbauflächen wurden mittlerweile fast vollständig mit einem Bauzwang von 2 bis 5 Jahren verkauft.

Der Zugriff auf private Grundstücksflächen ist für die Gemeinden in der Regel nicht gegeben. Trotz der bestehenden großen Nachfrage werden diese Flächen häufig nicht kurzfristig bebaut, da sie zum Beispiel als familienbezogene Baureserve in naher Zukunft nicht an Bauwillige weiterveräußert werden. Daher muss für den Betrachtungszeitraum bis 2025 davon ausgegangen werden, dass nur ein Anteil von ca. 25 % des noch bestehenden Baurechtes auch realisiert werden wird. Für die Bedarfsberechnung wird zur Berücksichtigung dieser Situation ein Faktor von 0,25 für die potentiellen Wohnbauflächen angesetzt.

Für die Bauflächen im Mischgebiet ist dieser Faktor zu halbieren, da dort nur zu ca. 50% Wohnnutzung realisiert werden kann. Die Mischgebiets-Reserveflächen im Flächennutzungsplan können aus diesem Grund ebenfalls nur zu 50% angesetzt werden.

4.2 Berechnungsmethode zur Ermittlung des Bauflächenbedarfs

Bei der Ermittlung des Bedarfes an Wohnbaufläche sind für die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Illertal folgende Parameter zu berücksichtigen:

- Prognose zur Bevölkerungsentwicklung
- Wohnungen je Wohngebäude / Belegungsdichte

- Besonderheiten der Gemeinden, die ggf. zu besonderem Bedarf führen können, sind mit in die Bewertung einzubeziehen.

Für die Berechnung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Dazu werden die Prognoseangaben des Statistischen Landesamtes von Baden-Württemberg für den Planungszeitraum zugrunde gelegt. Grundsätzlich ist dabei zu beachten, dass die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion „ohne“ Wanderungen und für Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion „mit“ Wanderungen erfolgt. Abweichungen sind bei den jeweiligen Gemeinden dargestellt.

Bei allen Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger EW / WE, mehr Wohnfläche / EW). Zur Berechnung des daraus resultierenden zusätzlichen inneren Flächenbedarfs hat sich die Ermittlung über einen fiktiven Einwohnerzuwachs bewährt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,3% p. a. des Planungszeitraumes ausgegangen.

Insgesamt ergibt sich daraus folgende Rechnung:

1. Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ-1) durch Belegungsdichterückgang und des daraus resultierenden inneren Bedarfs, auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 10 Jahre).

$$z.B.: \frac{EW \times 0{,}3 \times 10\ Jahre}{100} = EZ\text{-}1$$

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ-2) im Planungszeitraum (Auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes):

prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung
– prognostizierte Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung
= Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2)

3. Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ-1 und EZ-2 zu EZ und Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde:

   Sofern der Regionalplan keine Ziel- bzw. Orientierungswerte enthält, können die folgenden raumordnerischen Orientierungswerte mit Einwohnerdichten für

   Oberzentren 90 EW/ha

   Mittelzentren 80 EW/ha

Unterzentren 70 EW/ha

Kleinzentren 60 EW/ha

sonstige Gemeinden 50 EW/ha

angewendet werden. Im GVV Illertal werden die Gemeinden Erolzheim und Kirchdorf gemäß Regionalplan als Unterzentren eingestuft. Die Gemeinden Berkheim, Kirchberg und Dettingen hingegen als sonstige Gemeinden.

Durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen (z.B. Teilorte im ländlichen Raum mit besonders geringer Dichte) sollen bei entsprechender Darlegung berücksichtigt werden.

Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs kann danach wie folgt vorgenommen werden:

Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ= EZ-1+ EZ-2)
----------= ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)
jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)

4. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs durch Abzug von Flächenpotenzialen in der Gemeinde wie

   - Potentialflächen (siehe Definition Ziff. 4.1)
   - Reserveflächen (siehe Definition Ziff. 4.1)

   Bestehende Innenentwicklungspotentiale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

   Danach ergibt sich:

   Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – Flächenpotenziale = Bedarf Wohnbaufläche absolut

4.3 Sondersituation Illertal

Die standardisierte Berechnungsmethode zur Überprüfung des rechnerischen Wohnbauflächenbedarfes einer Gemeinde berücksichtigt nicht die regionalen sowie individuellen örtlichen Besonderheiten, die bei den Gemeinden im Illertal besonders ausgeprägt sind.

Sichtbar werden diese unter anderem an der Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren, in denen die statistischen Bevölkerungsprognosen durch die tatsächliche Einwohnerentwicklung deutlich überholt wurde. Die Gründe dafür liegen in erster Linie an der überaus dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung der Region und der spezifischen Lage an den regionalen Entwicklungsachsen.

- **Besondere Lage an den Entwicklungsachsen**

Die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Illertal sind Teil des Entwicklungsbandes der überregionalen Entwicklungsachsen der Raumordnung in der Donau-Iller-Region. Sie liegen im nahen Umfeld beziehungsweise direkt an der überregionalen Entwicklungsachse Memmingen – Biberach (B312). Des Weiteren liegen Sie an den seit 2013 aus dem LEP Bayern entfallenen Entwicklungsachsen, die aber als Bundesautobahn weiterbestehenden Achsen: Ulm – Memmingen (BAB 7 mit eigener Anschlussstelle) sowie München – Lindau (BAB 96), die sich im Bereich Memmingen kreuzen. Am Standort Memmingen ist zudem ein Flughafen vorhanden, der überregional bedient wird. Hinzu kommt die regionale Entwicklungsachse Schwendi – Krumbach, die nördlich des Verbandsgebietes liegt.

Entwicklungsachsen bilden überregionale Verbindungen zwischen den zentralen Orten, um eine räumliche Verflechtung zu ermöglichen und eine ausgewogene Raumentwicklung sicher zu stellen. Diese Achsen entwickeln sich zu einem dichten Netz, wodurch die ländlichen Teilräume gestärkt werden.

Nicht alle Gemeinden im Gemeindeverband Illertal besitzen eine zentralörtliche Funktion. Erolzheim und Kirchdorf an der Iller sind als einzige Gemeinden als Doppelzentrum (benachbartes Unterzentrum) ausgewiesen. Dettingen, Kirchdorf sowie Berkheim liegen in unmittelbarer Entfernung (weniger als 1 km Luftlinie) von den Entwicklungsachsen entfernt, sodass die Aussage, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig an den Entwicklungsbereichen sowie in den zentralen Orten stattfinden soll, hier Anwendung finden kann.

Die Kumulation dieser Standortkriterien mit ihren jeweiligen Synergieeffekten für Unternehmen, begünstigt somit eine positive wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Raumschaft. Eine positive wirtschaftliche Entwicklung wirkt sich wiederum auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auch auf die Ortsentwicklung aus. Dies ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung ebenso zu beachten, wie die aktuelle wirtschaftliche Gesamtsituation.

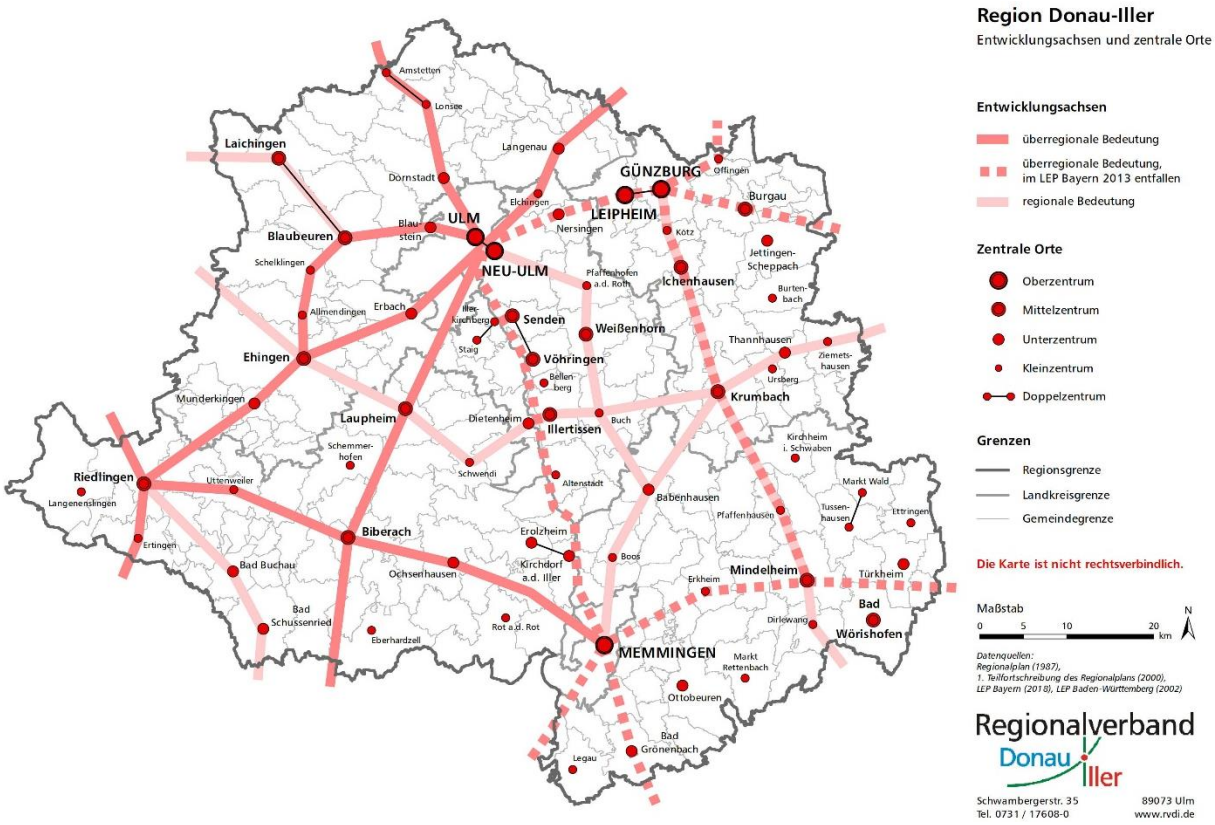


Abbildung 2: Raumordnung in der Donau-Iller-Region (Quelle: http://www.rvdi.de/fileadmin/Bilder-Dateien/karten/regionskarten_allg/Entwicklungsachsen_Zentrale_Orte_Region_Donau_Iller.pdf)

- **Wirtschaftliche Lage**

Neben der oben beschriebenen besonderen Lage im Raum spielt die aktuelle wirtschaftliche Situation eine große Rolle für die Bevölkerungs- und Ortsentwicklung in den Gemeinden. Laut IHK Ulm lag die wirtschaftliche Wachstumsrate im Zeitraum zwischen 1996 und 2009 bei 44 %. Dies stellt einen absoluten Spitzenwert unter den 80 IHK-Regionen Deutschlands dar. Insbesondere der Landkreis Biberach konnte aufgrund einer positiven Wachstumsbilanz seinen Anteil des regionalen Bruttoinlandsproduktes von etwa 33 auf 36 Prozent erhöhen. Diese wirtschaftliche Dynamik zeigt sich auch in der dauerhaft niedrigen Arbeitslosenquote des Landkreises Biberach von 2,5 % (September 2016).

Der Wirtschaftsraum Illertal spielt dabei eine besondere Rolle. Neben der Firma Liebherr Hydraulikbagger GmbH (Kirchdorf) mit 1.500 Arbeitsplätzen sowie der Firma Wild (Berkheim) mit 420 Mitarbeiter, als größte Arbeitgeber der Region, gibt es zahlreiche andere aufstrebende, expandierende und zukunftsorientierte Unternehmen. Ein weiteres Beispiel ist Firma Grob mit ca. 3.600 Beschäftigten in Mindelheim (Bayern), die für Arbeitsplätze in der Region sorgen. Auch aus diesem Grunde sind künftig, anders als vom Statistischen Landesamt berechnet, hohe positive Zuwanderungssalden in der Region zu erwarten. Da die Arbeitnehmer in der Regel bestrebt sind arbeitsnah zu wohnen, ist

auch die wirtschaftliche Entwicklung innerhalb des GVV Illertal von Bedeutung für die Bevölkerungs- und damit auch die Ortsentwicklung und den Bedarf an Flächenausweisungen.

Neben der aktuell positiven Gesamtsituation in Deutschland spielen auch die globalen Ereignisse sowie die Krisen der Vergangenheit eine Rolle. Aufgrund der immer noch unsicheren Gesamtwirtschaftlichen Situation weltweit, der Euro-Krise und weiteren Ungewissheiten ist aktuell eine deutliche Flucht in Sachwerte feststellbar. Die Bürgermeister erleben derzeit eine bisher nie dagewesene Anfrage nach Bauplätzen, was zur Folge hat, dass die Anzahl der verkauften Bauplätze enorm gestiegen ist und mittlerweile keine Flächenreserven verfügbar sind. Dieser Nachfragedruck hält nach wie vor an.

4.4 Gemeinde Berkheim

4.4.1 Bedarfsberechnung

Die Gemeinde Berkheim besteht aus dem Hauptort Berkheim, sowie den Teilorten Bonlanden, Illerbachen und Eichenberg.

Laut Regionalplanung ist die Gemeinde als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen. Für eine Bedarfsberechnung sind gemäß den Hinweisen des Ministeriums zunächst für die Gemeinde Berkheim die Prognosezahlen für 2025 ohne Wanderungen zugrunde zu legen.

Wie bereits in den vorherigen Kapiteln beschrieben spiegelt dies nicht die tatsächliche Entwicklung wieder. Es ist vielmehr von einer deutlich stärkeren Bevölkerungszunahme auszugehen und damit auch von einem größeren Flächenbedarf. Dies wird durch die tatsächliche Bevölkerungszahl deutlich, die abweichend dem Prognosewert des Statistischen Landesamtes, in der Gemeinde vorliegt. Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen Ref. 21, am 19.02.2016 in Berkheim, kann daher vom Wert mit Wanderungen ausgegangen werden.

Für Berkheim ergibt sich nach Angaben bis zum Zieljahr 2025 des Flächennutzungsplanes eine natürliche Bevölkerungszunahme von 98 Einwohnern. Für 2025 wird demnach eine Einwohnerzahl von 2833 (mit Wanderung, oberer Rand) vorausgesagt.

Die Bedarfsberechnung erfolgt gemäß den eingangs beschriebenen Hinweisen des Baden-Württembergischen Ministeriums für Wirtschaft, für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise, im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017.

Zieljahr der Berechnung des Flächenbedarfs ist 2025 (10 Jahre), bei einem Einwohnerstand 2015 von 2.735 Einwohnern am 31.12.2015.

Tabelle 1: Prognostizierte Einwohnerzahl für 2025, Gemeinde Berkheim (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Jahr	Anzahl
31.12.2015	2.735
Prognose 2015 (mit Wanderung, oberer Rand)	2.712
Tatsächliche Einwohner (Stand 31.12.2016)	*2.785*
2025 (ohne Wanderungen)	2.645
2025 (mit Wanderungen)	2.661
2025 (Entwicklungskorridor unterer Rand)	2.526
2025 (Entwicklungskorridor oberer Rand)	2.833

1. (fiktiver) Einwohnerzuwachs (EZ-1) durch Belegungsdichterückgang:

$$\frac{2.735 \times 0{,}3 \times 10 \text{ Jahre}}{100} = +82 \text{ (EZ-1)}$$

2. Ermittlung prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2), mit Wanderungen, oberer Rand:

2.833 (Einwohner 2025) – 2.712 (Einwohner 2015) = 121 (EZ-2)

3. Ermittlung Wohnbauflächenbedarf insgesamt (mit 50 EW/ha für Orte ohne zentralörtliche Funktion)

$$\frac{203 \text{ (EZ= EZ-1 + EZ-2)}}{50 \text{ EW/ha}} = 4{,}06 \text{ ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)}$$

Unter Berücksichtigung eines fiktiven Einwohnerzuwachses durch Belegungsdichterückgang (Faktor 0,3) und einer prognostizierten Einwohnerentwicklung mit Wanderungsbewegungen ergibt sich bei Ansatz von 50 EW/ha (für Orte ohne zentralörtliche Funktion) ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 4,06 ha.

4. Berechnung des absoluten Flächenbedarfs

4,06 ha (relativ) – 0,5 ha (Potenzialflächen) – 0,3 ha (Reserveflächen) = <u>3,26 ha</u>

Zur Ermittlung des absoluten Flächenbedarfes wurden die in allen Ortsteilen der Gemeinde noch nicht genutzten Flächen mit Baurecht (§ 30 und § 34 BauGB) in einer Größenordnung von 0,5 ha

sowie Reserveflächen (Darstellung W oder MI im Flächennutzungsplan) in einer Größenordnung von 0,3 ha erhoben. Der absolute Flächenbedarf ergibt sich also aus dem relativen Flächenbedarf abzüglich der Potential- und Reserveflächen und hat eine Größe von ca. 3,3 ha.

4.4.2 Flächenausweisungen

Um den errechneten Wohnbauflächenbedarf bis 2025 zu decken, werden in der Gemeinde Berkheim zusätzliche Wohn- und Mischbauflächen mit einer Größe von ca. 1,0 ha ausgewiesen.

Die Mischgebietsflächen dienen dazu den bestehenden Gewerbebetrieben in diesen Bereichen entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Mischgebietsflächen werden auch deshalb generell nur zur Hälfte als Wohnbaufläche angerechnet. Insgesamt ergibt sich damit folgende Übersicht der Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Berkheim:

Tabelle 2: Übersicht der Wohnbauflächenausweisungen der Gemeinde Berkheim

Änderungsbereich	Name	Ortsteil	Nutzung	Größe in ha
I.1	W 38	Bonlanden	W	1,0
Gesamt				
			W	1,0

Eine Übersicht der Potential- und Reserveflächen der Gemeinde Berkheim befindet sich im Anhang. Demgegenüber stehen Kompensationsflächen mit einer Größenordnung von 0,2 ha. Weitere Kompensationsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

4.4.3 Regionale sowie örtliche Besonderheiten

Die standardisierte Berechnungsmethode zur Überprüfung des rechnerischen Wohnbauflächenbedarfes der Gemeinde Berkheim berücksichtigt nicht die regionalen sowie individuellen örtlichen Besonderheiten, die bei der Gemeinde besonders ausgeprägt sind.

- Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Berkheim zählte zu Beginn des 20. Jahrhunderts bereits mehr als 1.000 Einwohner. Seitdem ist ein kontinuierliches Wachstum der Bevölkerung feststellbar. Ein weiterer Anstieg erfolgte zwischen 1970 und 2000 bei dem rund 1.000 Einwohner hinzukamen. In den letzten 20 Jahren konnten sowohl natürliche als auch wanderungsbedingte Zuwächse nachgewiesen werden.

In den vergangenen Jahren, wurden die statistischen Bevölkerungsprognosen durch die tatsächliche Einwohnerentwicklung deutlich überholt. Die Gründe dafür liegen in erster Linie an der überaus

dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung der Region und der spezifischen Lage an regionalen Entwicklungsachsen.

Aus den Eckdaten der Bevölkerung für das Jahr 2015 des statistischen Landesamtes lassen sich die Zahl der Lebendgeborenen und die Zahl des Geburtenüberschusses/-defizits des Landes Baden-Württemberg sowie der einzelnen Gemeinden ablesen. Die positive Entwicklung in der Gemeinde Berkheim spiegelt sich auch in den Geburtenzahlen wieder. Die Zahl der Lebendgeborenen je 1.000 Einwohner für das Land Baden-Württemberg betrug für das Jahr 2015: 9. Im Vergleich dazu sind in der Gemeinde Berkheim für 2015 11 Lebendgeborene je 1.000 EW vermerkt. Die Zahl der Lebendgeborenen in Berkheim ist in den letzten Jahren nahezu gleichgeblieben beziehungsweise ist ein leichter Anstieg bemerkbar. Das Land Baden-Württemberg hat insgesamt ein Geburtendefizit von -1 Geburt je 1.000 EW für das Jahr 2015 verzeichnet. Dahingegen ist in der Gemeinde Berkheim ein Geburtenüberschuss von 2 Geburten je 1.000 EW vorhanden. Die Zahlen zeigen deutlich, dass die tatsächliche Entwicklung der Illertalgemeinden im Verhältnis zum gesamten Bundesland abweichend ist und daher die Abweichungen zur standardisierten Plausibilitätsprüfung des Flächenbedarfes begründet ist.

- Wirtschaftliche Lage

Die Firma Max Wild GmbH im Ortsteil Illerbachen ist der größte Arbeitgeber in der Gemeinde und hat mit mittlerweile 420 Mitarbeitern sowie 18 neuen Auszubildenden im Jahr 2016 eine sehr positive Entwicklung verzeichnet. Aber auch kleinere Unternehmen wie z.B. Domoconsult Ingenieurgesellschaft mbH, KK-Rohrbiegetechnik GmbH & Co. KG, MW Abbruch und Sanierungstechnik oder MK Jungpflanzen GmbH sorgen für Arbeitsplätze in der Region.

Die starke gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde aber auch im Umland führt zu einer wachsenden Bevölkerungsentwicklung und damit einhergehend zu hoher Nachfrage an Wohnbauland.

- Lage an den Entwicklungsachsen

Das Gemeindegebiet Berkheim liegt direkt an der überregionalen Entwicklungsachse Memmingen - Biberach (B312). Zudem liegt in unmittelbarer Nähe, in ca. 5 km Entfernung Richtung Osten die Bundesautobahn Ulm – Memmingen (BAB 7 mit eigener Anschlussstelle) sowie in 7 km Entfernung Richtung Südosten die Bundesautobahn München – Lindau (BAB 96). Des Weiteren befindet sich die regionale Entwicklungsachse Schwendi – Krumbach in 15 km Entfernung Richtung Norden. Die Entwicklungsachsen dienen der Erschließung des ländlichen und zum Teil strukturschwachen Raumes um die zentralen Orte miteinander zu verbinden. Zudem ist unmittelbarer Umgebung, in Memmingen ein Flughafen vorhanden, der überregional bedient wird. Auch durch die gute infrastrukturelle Anbindung ist die Gemeinde Berkheim einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt, wie auch die aktuelle Nachfragesituation belegt.

Die Gemeinde Berkheim bietet u.a. durch die gut ausgebaute Infrastruktur und die Lage an den Bundesautobahnen einen attraktiven Wohnstandort, da die Oberzentren und somit auch Arbeitsplatzstandorte wie z.B. Ulm, Kempten, Memmingen, Lindau und München in angemessener Fahrtzeit zu erreichen sind.

- ÖNPV-Anbindung

Innerhalb der Mitgliedsgemeinden des GVV Illertal existieren keine Bahnlinien, jedoch verfügen die nahe gelegenen Städte Tannheim, Memmingen, Kellmünz und Altenstadt über Bahnanschlüsse. Diese bedienen sowohl die Strecke nach Ulm, Stuttgart, als auch nach München, Kempten und Lindau.

Die Gemeinden des GVV sind an das Busnetz des Donau-Iller Nahverkehrsverbundes angeschlossen. Insgesamt bedienen drei Linien die Gemeindegebiete. Die Bahnhöfe in Tannheim, Kellmünz und Memmingen sind ohne Umstiege erreichbar.

Dies stellt die Mobilität der Bürger im GVV Illertal sicher und bietet Möglichkeiten, um Wohnen und Arbeiten miteinander zu vereinen.

- Innenentwicklung

Grundsätzlich verfolgt die Gemeinde Berkheim angesichts der Flächennachfrage das Ziel, Innenentwicklung vor Neuausweisungen zu forcieren. Dabei werden folgende Möglichkeiten zur Hebung von vorhandenen Flächenpotentialen ausgeschöpft:

  - Im Innenbereich werden private Flächen erworben sowie nachverdichtet z.B. als Wohnflächen im Geschoßwohnungsbau. Ziel der Gemeinde Berkheim ist es, auch neben der älteren Generation junge Familien wieder in die zentralen Lagen zu locken. Zur Stärkung der Ortsmitte wurde zum Beispiel ein neues Ortszentrum mit Neubau des Rathauses und eines Wohn- und Geschäftshauses entwickelt oder 2 Mehrfamilienhäuser in Berkheims Ortsmitte geplant, mit je 8 Wohnungen.

  - Private Grundstückseigentümer werden regelmäßig angesprochen, um Bauflächen mit bestehendem Baurecht zu mobilisieren. Trotz der bestehenden großen Nachfrage und andauernder Anstrengungen der Gemeinde werden auch Flächen mit Baurecht nicht aktiviert bzw. bebaut, da sie zum Beispiel als familienbezogene Baureserve oder Vermögensanlage nicht an Bauwillige weiterveräußert werden. Ähnliches gilt für die noch im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Restflächen, deren Eigentümer nicht an einer Entwicklung interessiert sind.

  - Beim Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken wird ein Bauzwang für 5 Jahre festgesetzt, damit die Flächen tatsächlich zeitnah bebaut werden.

  - Die beabsichtigten Neuausweisungen dienen hauptsächlich der Nachfrage von Einheimischen bzw. „Rückkehrern“, die entweder im Ort verbleiben wollen oder in den Heimatort zurückkommen möchten. Der Gemeinde Berkheim liegen ca. 50 dokumentierte Ansiedlungswünsche Einheimischer vor (Stand 2016), für die die Gemeinde Wohnbauflächen schaffen möchte.

- Im Rahmen der Programme „ELR“ und „Landessanierungsprogramm“ wurden Anstrengungen zur Verbesserung der Infrastruktur, wie Grundversorgung und der Nahwärmeversorgung unternommen.

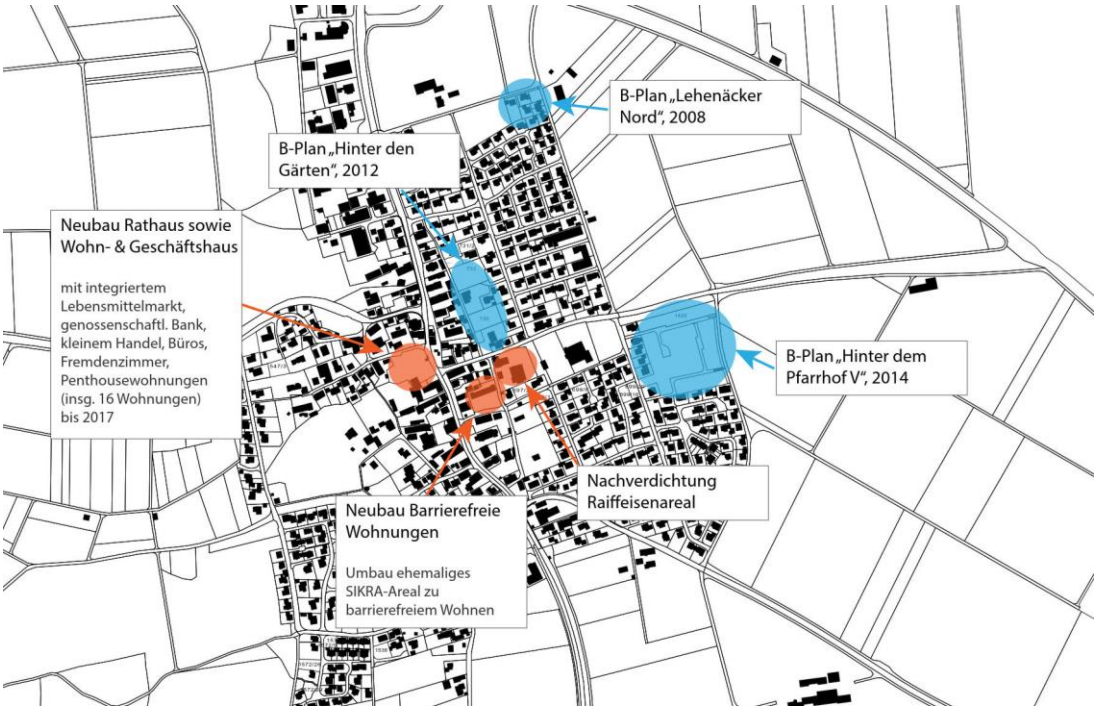


Abbildung 3: Nachverdichtung und Gestaltung der Ortsmitte Gemeinde Berkheim

- Nahwärmenetz

In der Gemeinde Berkheim wird darüber hinaus eine ökologisch bewusste Bauweise für Neubaugebiete angestrebt. Das bestehende Nahwärmenetz auf Basis nachwachsender Rohstoffe wird konsequent zur Versorgung der Neubaugebiete ausgebaut.

Auf Grund dieser Bestrebungen sind in der Ortsmitte keine Leerstände zu verzeichnen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass in der Gemeinde Berkheim wichtige Innenentwicklungspotentiale bereits aktiviert wurden und kaum Potential für weitere innerörtliche Entwicklung zur Verfügung steht.

4.5 Gemeinde Dettingen an der Iller

4.5.1 Bedarfsberechnung

Die Gemeinde Dettingen an der Iller besteht aus dem Hauptort Dettingen, sowie den Teilorten Kleinkellmünz, Buchau und Hammerschmiede sowie den Wohnplätzen Illerkraftwerk, Venusmühle und Geiwitz.

Laut Regionalplanung ist die Gemeinde als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen. Für eine Bedarfsberechnung sind gemäß den Hinweisen des Ministeriums zunächst für die Gemeinde Dettingen die Prognosezahlen für 2025 ohne Wanderungen zugrunde zu legen.

Wie bereits in den vorherigen Kapiteln beschrieben spiegelt dies nicht die tatsächliche Entwicklung wieder. Es ist vielmehr von einer deutlich stärkeren Bevölkerungszunahme auszugehen und damit auch von einem größeren Flächenbedarf. Dies wird durch die tatsächliche Bevölkerungszahl deutlich, die abweichend dem Prognosewert des Statistischen Landesamtes, in der Gemeinde vorliegt. Daher werden für Dettingen an der Iller die Prognosezahlen mit Wanderungen am oberen Rand verwendet.

Für Dettingen ergibt sich nach Angaben bis zum Zieljahr 2025 des Flächennutzungsplanes eine natürliche Bevölkerungszunahme von 153 Einwohnern. Für 2025 wird demnach eine Einwohnerzahl von 2.510 vorausgesagt.

Die Bedarfsberechnung erfolgt gemäß den eingangs beschriebenen Hinweisen des Baden-Württembergischen Ministeriums für Wirtschaft, für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise, im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017.

Zieljahr der Berechnung des Flächenbedarfs ist 2025 (10 Jahre), bei einem Einwohnerstand 2015 von 2.357 Einwohnern am 31.12.2015.

Tabelle 3: Prognostizierte Einwohnerzahl für 2025, Gemeinde Dettingen an der Iller (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Jahr	Anzahl
31.12.2015	2.357
Prognose 2015 (mit Wanderungen, oberer Rand)	2.380
Tatsächliche Einwohner (Stand 31.12.2016)	*2.402*
2025 (ohne Wanderungen)	2.372
2025 (mit Wanderungen)	2.284
2025 (Entwicklungskorridor unterer Rand)	2.101
2025 (Entwicklungskorridor oberer Rand)	2.510

1. (fiktiver) Einwohnerzuwachs (EZ-1) durch Belegungsdichterückgang:

$$\frac{2.357 \times 0{,}3 \times 10 \text{ Jahre}}{100} = +70 \text{ (EZ-1)}$$

2. Ermittlung prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2), mit Wanderungen:

2.510 (Einwohner 2025) – 2.380 (Einwohner 2015) = 130 (EZ-2)

3. Ermittlung Wohnbauflächenbedarf insgesamt (mit 50 EW/ha für Orte ohne zentralörtliche Funktion)

$$\frac{\text{200 (EZ= EZ-1 + EZ-2)}}{\text{50 EW/ha}} = \text{4,0 ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)}$$

Unter Berücksichtigung eines fiktiven Einwohnerzuwachses durch Belegungsdichterückgang (Faktor 0,3) und einer prognostizierten Einwohnerentwicklung ohne Wanderungsbewegungen ergibt sich bei Ansatz von 50 EW/ha (für Orte ohne zentralörtliche Funktion) ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 4,0 ha.

4. Berechnung des absoluten Flächenbedarfs

4,0 ha (relativ) – 0,5 ha (Potenzialflächen) – 2,6 ha (Reserveflächen)
= 0,9 ha

Zur Ermittlung des absoluten Flächenbedarfes wurden die in allen Ortsteilen der Gemeinde noch nicht genutzten Flächen mit Baurecht (§ 30 und § 34 BauGB) in einer Größenordnung von 0,5 ha sowie Reserveflächen (Darstellung W oder MI im Flächennutzungsplan) in einer Größenordnung von 2,6 ha erhoben. Der absolute Flächenbedarf ergibt sich also aus dem relativen Flächenbedarf abzüglich der Potential- und Reserveflächen und hat eine Größe von 0,9 ha.

4.5.2 Flächenausweisungen

Um den errechneten Wohnbauflächenbedarf bis 2025 zu decken, werden in der Gemeinde Dettingen an der Iller zusätzliche Wohn- und Mischbauflächen mit einer Größe von ca. 1,2 ha ausgewiesen.

Die Mischgebietsflächen dienen dazu den bestehenden Gewerbebetrieben in diesen Bereichen entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Mischgebietsflächen werden auch deshalb generell nur zur Hälfte als Wohnbaufläche angerechnet. Insgesamt ergibt sich damit folgende Übersicht der Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Dettingen an der Iller:

Tabelle 4: Übersicht der Wohnbauflächenausweisungen der Gemeinde Dettingen an der Iller

Änderungen	Name	Ortsteil	Nutzung	Größe in ha
II.1	W 32	Dettingen	W	1,0
II.2	W 27	Dettingen	W	0,2
Gesamt				
			W	1,2

Eine Übersicht der Potential- und Reserveflächen der Gemeinde Dettingen an der Iller befindet sich im Anhang. ~~Demgegenüber stehen Kompensationsflächen mit einer Größenordnung von 2,0 ha. Weitere~~ Kompensationsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

4.5.3 Regionale sowie örtliche Besonderheiten

Die standardisierte Berechnungsmethode zur Überprüfung des rechnerischen Wohnbauflächenbedarfes der Gemeinde Dettingen berücksichtigt nicht die regionalen sowie individuellen örtlichen Besonderheiten, die bei der Gemeinde besonders ausgeprägt sind.

- Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Dettingen lag zu Beginn des 20. Jahrhunderts unter der Marke von 1.000 Einwohnern. Ein Anstieg der Bevölkerung erfolgte zwischen 1950 und 2000 bei dem rund zwei Drittel der Einwohner hinzukamen. Seitdem ist die Bevölkerungszahl um 54% zwischen 1985 und 2010 gestiegen.

In den vergangenen Jahren, wurden die statistischen Bevölkerungsprognosen durch die tatsächliche Einwohnerentwicklung deutlich überholt. Die Gründe dafür liegen in erster Linie an der überaus dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung der Region und der spezifischen Lage an regionalen Entwicklungsachsen.

Aus den Eckdaten der Bevölkerung für das Jahr 2015 des statistischen Landesamtes lassen sich die Zahl der Lebendgeborenen und die Zahl des Geburtenüberschusses/-defizits des Landes Baden-Württemberg sowie der einzelnen Gemeinden ablesen. Die positive Entwicklung in der Gemeinde Dettingen spiegelt sich auch in den Geburtenzahlen wieder. Die Zahl der Lebendgeborenen je 1.000 Einwohner für das Land Baden-Württemberg betrug für das Jahr 2015 9. Im Vergleich dazu sind in der Gemeinde Dettingen für 2015 13 Lebendgeborene je 1.000 EW vermerkt. Die Zahl der Lebendgeborenen in Dettingen ist in den letzten Jahren nahezu gleichgeblieben beziehungsweise ist ein leichter Anstieg bemerkbar. Das Land Baden-Württemberg hat insgesamt ein Geburtendefizit von -1 Geburt je 1.000 EW für das Jahr 2015 verzeichnet. Dahingegen ist in der Gemeinde Dettingen ein Geburtenüberschuss von 4 Geburten je 1.000 EW vorhanden. Die Zahlen zeigen deutlich, dass die tatsächliche Entwicklung der Illertalgemeinden im Verhältnis zum gesamten Bundesland abweichend ist und daher die Abweichungen zur standardisierten Plausibilitätsprüfung des Flächenbedarfes begründet ist.

- Asylunterbringung

Die Gemeinde Dettingen ist verpflichtet, für das Jahr 2017 insgesamt 16 Flüchtlinge aufzunehmen. Der Wohnbauflächenbedarf, der aus der Verpflichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie der Wohnsitzverpflichtung von Schutzberechtigten nach §12a Aufenthaltsgesetz resultiert, ist in die Bewertung mit einzubeziehen.

- Wirtschaftliche Lage

Durch die vorhandene und in den letzten Jahren sich entwickelnde wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die Ansiedlung von Unternehmen wie z.B. Lidl Logistikzentrum (mit eigener Anschlussstelle an die BAB7) mit einem zentralen Warenlager, Norma mit zentralem Anlieferungslager, Liebherr, Steinhauser, Plasma Plus, trans-o-flex, HKT Kabeltechnik ist eine damit einhergehenden Zunahme von ca. 600 Arbeitsplätze zu begründen. Dies beweist wohl am ehrlichsten die Bewertung der Wohn- und Lebensqualität und der Zukunftsperspektiven der Gemeinde.

Die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde aber auch im Umland führt zu einer wachsenden Bevölkerungsentwicklung und damit einhergehend zu hoher Nachfrage an Wohnbauland.

- Lage an den Entwicklungsachsen

Das Gemeindegebiet Dettingen liegt direkt an der Bundesautobahn Ulm – Memmingen (BAB 7 – mit eigener Anschlussstelle). Zudem liegt in unmittelbarer Nähe, in ca. 10 km Entfernung Richtung Norden die regionale Entwicklungsachse Schwendi – Krumbach, in ca. 6km Entfernung Richtung Süden die überregionale Entwicklungsachse Memmingen – Biberach (B312) sowie in ca. 10km Entfernung Richtung Süden die Bundesautobahn München – Lindau (BAB96).

Die Entwicklungsachsen dienen der Erschließung des ländlichen und zum Teil strukturschwachen Raumes um die zentralen Orte miteinander zu verbinden. Zudem ist unmittelbarer Umgebung (ca. 12 km Entfernung), in Memmingen ein Flughafen vorhanden, der überregional bedient wird. Auch durch die gute infrastrukturelle Anbindung ist die Gemeinde Dettingen einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt, wie auch die aktuelle Nachfragesituation belegt.

Die Gemeinde Dettingen bietet u.a. durch die gut ausgebaute Infrastruktur und die Lage an den Bundesautobahnen einen attraktiven Wohnstandort, da die Oberzentren und somit auch Arbeitsplatzstandorte wie z.B. Ulm, Kempten, Memmingen, Lindau und München in angemessener Fahrtzeit zu erreichen sind.

- ÖNPV-Anbindung

Innerhalb der Mitgliedsgemeinden des GVV Illertal existieren keine Bahnlinien, jedoch verfügen die nahe gelegenen Städte Tannheim, Memmingen, Kellmünz und Altenstadt über Bahnanschlüsse. Diese bedienen sowohl die Strecke nach Ulm, Stuttgart, als auch nach München, Kempten und Lindau.

Die Gemeinden des GVV sind an das Busnetz des Donau-Iller Nahverkehrsverbundes angeschlossen. Insgesamt bedienen drei Linien die Gemeindegebiete. Die Bahnhöfe in Tannheim, Kellmünz und Memmingen sind ohne Umstiege erreichbar.

Dies stellt die Mobilität der Bürger im GVV Illertal sicher und bietet Möglichkeiten, um Wohnen und Arbeiten miteinander zu vereinen.

- Innenentwicklung

- Im Innenbereich werden mögliche Flächen nachverdichtet und Wohnflächen als Geschoßwohnungsbau errichtet. In den letzten Jahren konnten 46 Wohnungen erbaut werden.
- Der Dorfkernbereich wurde in den Jahren 2012-2015 neugestaltet um den Ortskernbereich zu stärken und die Innenentwicklung zu unterstützen.
- Private Grundstückseigentümer werden wiederholt angesprochen, um Bauflächen mit bestehendem Baurecht zu mobilisieren. Trotz der bestehenden großen Nachfrage und andauernder Anstrengungen der Gemeinde werden auch Flächen mit Baurecht nicht aktiviert bzw. bebaut, da sie zum Beispiel als familienbezogene Baureserve oder Vermögensanlage nicht an Bauwillige weiterveräußert werden. Ähnliches gilt für die noch im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Restflächen, deren Eigentümer nicht an einer Entwicklung interessiert sind.
- Des Weiteren wird in der Gemeinde eine nachhaltige Entwicklungs- und Bodenpolitik verfolgt, weshalb Baugrund bevorzugt an einheimische Bewerber verkauft und versucht wird Preissteigerungen des Baulandes einzugrenzen. Die Neuausweisungen dienen der Nachfrage von Einheimischen bzw. „Rückkehrern“, die entweder im Ort verbleiben wollen oder in den Heimatort zurückkommen möchten. Im März 2017 lagen der Gemeinde ca. 80 Bauanfragen von auswärtigen Bauwilligen zum Kauf eines gemeindlichen Bauplatzes vor, die abgelehnt wurden. Ziel ist eine organische, der Gemeindegröße angemessene Entwicklung ohne unverhältnismäßigen Zuzug Auswärtiger.
- Auf neu von der Gemeinde verkauften Baugrundstücken liegt mittlerweile ein Bauzwang von 2 Jahren.
- Die in den letzten Jahren neu entstandenen Wohngebiete bieten derzeit kaum mehr freie Bauplätze.

Große Freiflächen im Innenbereich liegen in privater Hand. Dabei handelt es sich zum Großteil um landwirtschaftlich genutzte Freiflächen im Nahbereich, bei denen seitens der Besitzer keine Verkaufsbereitschaft besteht. Diese Flächen im Innenbereich sind zum Großteil durch das Zusammenwachsen der Ortsteile Ober- und Unterdettingen entstanden.

Um diese Freiflächen zu aktivieren, werden derzeit intensive Gespräche mit den Eigentümern geführt. Seitens der Eigentümer besteht allerdings kaum Verkaufsbereitschaft, da die Flächen z.T. für Kinder und Enkel erhalten werden sollen (familienbezogene Baureserve), diese als Vermögensanlage dienen oder die Flächen zu landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben gehören. Ähnliches gilt für die noch im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Restflächen, deren Eigentümer nicht an einer Entwicklung interessiert sind.

Landwirtschaftliche Betriebe in innerörtlichen Lagen rufen darüber hinaus weitere Probleme bei der Bereitstellung innerörtlicher Bauflächen hervor, da um landwirtschaftliche Betriebe große Immissionsradien eingehalten werden müssen.

In jüngster Vergangenheit wurden in Dettingen intensive infrastrukturelle Investitionen vorgenommen. Ziel dieser innerörtlichen Gestaltungsmaßnahmen ist es, die Identität der Bewohner mit dem Ort weiter zu steigern und attraktiver zu gestalten.

Der weiteren Entwicklung des Ortsteils Kleinkellmünz in Richtung Westen sowie des Hauptortes Dettingen in Richtung Osten ist durch den Illerkanal und die Autobahn Grenzen gesetzt.

4.6 Gemeinde Kirchdorf an der Iller

4.6.1 Bedarfsberechnung

Die Gemeinde Kirchdorf an der Iller besteht aus dem Hauptort Kirchdorf, sowie den Teilorten Ober- und Unteropfingen.

Laut Regionalplanung ist die Gemeinde als Unterzentrum im engeren Sinne ausgewiesen. Sie bildet mit der Gemeinde Erolzheim ein Doppelzentrum. Für eine Bedarfsberechnung sind gemäß den Hinweisen des Ministeriums zunächst für die Gemeinde Kirchdorf die Prognosezahlen für 2025 mit Wanderungen zugrunde zu legen. Nach Rückmeldung des Regierungspräsidiums Tübingen (Stellungnahme vom 08.05.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB), kann daher vom Wert mit Wanderungen, oberer Rand ausgegangen werden.

Wie bereits in den vorherigen Kapiteln beschrieben spiegelt dies nicht die tatsächliche Entwicklung wieder. Es ist vielmehr von einer deutlich stärkeren Bevölkerungszunahme auszugehen und damit auch von einem größeren Flächenbedarf. Dies wird durch die tatsächliche Bevölkerungszahl deutlich, die abweichend dem Prognosewert des Statistischen Landesamtes, in der Gemeinde vorliegt.

Für Kirchdorf ergibt sich nach Angaben bis zum Zieljahr 2025 des Flächennutzungsplanes eine natürliche Bevölkerungszunahme von 264 Einwohnern. Für 2025 wird demnach eine Einwohnerzahl von 3.780 (mit Wanderung, oberer Rand) vorausgesagt.

Die Bedarfsberechnung erfolgt gemäß den eingangs beschriebenen Hinweisen des Baden-Württembergischen Ministeriums für Wirtschaft, für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise, im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017.

Zieljahr der Berechnung des Flächenbedarfs ist 2025 (10 Jahre), bei einem Einwohnerstand von 3516 Einwohnern am 31.12.2015.

Tabelle 5: Prognostizierte Einwohnerzahl für 2025, Gemeinde Kirchdorf an der Iller (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Jahr	Anzahl
31.12.2015	3.516
Prognose 2015 (mit Wanderung, oberer Rand)	3.588

Jahr	Anzahl
Tatsächliche Einwohner (Stand 31.12.2016)	*3.653*
2025 (ohne Wanderungen)	3.542
2025 (mit Wanderungen)	3.582
2025 (Entwicklungskorridor unterer Rand)	3.430
2025 (Entwicklungskorridor oberer Rand)	3.780

1. (fiktiver) Einwohnerzuwachs (EZ-1) durch Belegungsdichterückgang:

$$\frac{3516 \times 0{,}3 \times 10 \text{ Jahre}}{100} = +105 \text{ (EZ-1)}$$

2. Ermittlung prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2), mit Wanderungen:

3.780 (Einwohner 2025) – 3588 (Einwohner 2015) = 192 (EZ-2)

3. Ermittlung Wohnbauflächenbedarf insgesamt (mit 70 EW/ha für Orte ohne zentralörtliche Funktion)

$$\frac{297 \text{ (EZ= EZ-1 + EZ-2)}}{70 \text{ EW/ha}} = 4{,}24 \text{ ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)}$$

Unter Berücksichtigung eines fiktiven Einwohnerzuwachses durch Belegungsdichterückgang (Faktor 0,3) und einer prognostizierten Einwohnerentwicklung mit Wanderungsbewegungen ergibt sich bei Ansatz von 70 EW/ha (für Orte mit zentralörtlicher Funktion) ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 4,24 ha.

4. Berechnung des absoluten Flächenbedarfs

4,24 ha (relativ) – 0,8 ha (Potenzialflächen) – 0,2 ha (Reserveflächen) = <u>3,24 ha</u>

Zur Ermittlung des absoluten Flächenbedarfes wurden die in allen Ortsteilen der Gemeinde noch nicht genutzten Flächen mit Baurecht (§ 30 und § 34 BauGB) in einer Größenordnung von 0,8 ha sowie Reserveflächen (Darstellung W oder MI im Flächennutzungsplan) in einer Größenordnung von 0,2 ha erhoben. Der absolute Flächenbedarf ergibt sich also aus dem relativen Flächenbedarf abzüglich der Potential- und Reserveflächen und hat eine Größe von 3,24 ha.

4.6.2 Flächenausweisungen

Um den errechneten Wohnbauflächenbedarf bis 2025 zu decken, werden in der Gemeinde Kirchdorf an der Iller zusätzliche Wohn- und Mischbauflächen mit einer Größe von ca. 3,9 ha ausgewiesen.

Die Mischgebietsflächen dienen dazu den bestehenden Gewerbebetrieben in diesen Bereichen entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Mischgebietsflächen werden auch deshalb generell nur zur Hälfte als Wohnbaufläche angerechnet. Insgesamt ergibt sich damit folgende Übersicht der Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Kirchdorf an der Iller:

Tabelle 6: Übersicht der Wohnbauflächenausweisungen der Gemeinde Kirchdorf an der Iller

Änderungen	Name	Ortsteil	Nutzung	Größe in ha
V.1	W 41	Kirchdorf	W	3,4
V.4		Oberopfingen	W	0,5
Gesamt				
			W	3,9

Eine Übersicht der Potential- und Reserveflächen der Gemeinde Kirchdorf an der Iller befindet sich im Anhang. Demgegenüber stehen Kompensationsflächen mit einer Größenordnung von 0,20 ha. Weitere Kompensationsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

4.6.3 Regionale sowie örtliche Besonderheiten

Die standardisierte Berechnungsmethode zur Überprüfung des rechnerischen Wohnbauflächenbedarfes der Gemeinde Kirchdorf berücksichtigt nicht die regionalen sowie individuellen örtlichen Besonderheiten, die bei der Gemeinde besonders ausgeprägt sind.

- Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Kirchdorf lag bis zum Jahr 1900 unter der Marke von 1.000 Einwohnern. Ein rasanter Anstieg der Bevölkerung erfolgte nach 1950, der durch die Gründung der Firma Liebherr zu erklären ist. Zwischen den Jahren 1950 und 1980 verdoppelte sich die Einwohnerzahl und Anfang des 21. Jahrhunderts nahm die Bevölkerung um rund 1.000 Einwohner zu.

In den vergangenen Jahren, wurden die statistischen Bevölkerungsprognosen durch die tatsächliche Einwohnerentwicklung deutlich überholt. Die Gründe dafür liegen in erster Linie an der überaus dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung der Region und der spezifischen Lage an regionalen Entwicklungsachsen.

Aus den Eckdaten der Bevölkerung für das Jahr 2015 des statistischen Landesamtes lassen sich die Zahl der Lebendgeborenen und die Zahl des Geburtenüberschusses/-defizits des Landes Baden-Württemberg sowie der einzelnen Gemeinden ablesen. Die positive Entwicklung in der Gemeinde Kirchdorf spiegelt sich auch in den Geburtenzahlen wieder. Die Zahl der Lebendgeborenen je 1.000 Einwohner für das Land Baden-Württemberg betrug für das Jahr 2015: 9. Im Vergleich dazu sind in der Gemeinde Kirchdorf für 2015 14 Lebendgeborene je 1.000 EW vermerkt. Die Zahl der Lebendgeborenen in Kirchdorf ist in den letzten Jahren nahezu gleichgeblieben beziehungsweise ist ein leichter Anstieg bemerkbar. Das Land Baden-Württemberg hat insgesamt ein Geburtendefizit von -1 Geburt je 1.000 EW für das Jahr 2015 verzeichnet. Dahingegen ist in der Gemeinde Kirchdorf ein Geburtenüberschuss von 7 Geburten je 1.000 EW vorhanden. Die Zahlen zeigen deutlich, dass die tatsächliche Entwicklung der Illertalgemeinden im Verhältnis zum gesamten Bundesland abweichend ist und daher die Abweichungen zur standardisierten Plausibilitätsprüfung des Flächenbedarfes begründet ist.

- Wirtschaftliche Lage

Die gewerbliche Entwicklung ist des Hauptortes ist stark durch die ansässige Firma Liebherr geprägt, die als Wiege der Firmengruppe Liebherr gilt. Auf der Grundlage des elterlichen Baugeschäfts gründete Hans Liebherr 1949 dort das Unternehmen. Heute entwickelt und fertigt die Liebherr-Hydraulikbagger GmbH in Kirchdorf ein umfangreiches Sortiment hochwertiger Hydraulikbagger, Materialumschlagmaschinen und knickgelenkter Muldenkipper. Die Gesellschaft produziert ca. 2.500 Maschinen im Jahr und ist Weltmarktführer im Bereich der Mobilbagger. Mittlerweile kann die Firma 1.500 Arbeitsplätze und ein Firmengelände von 40 ha vorweisen. Auch in den letzten Jahren und derzeit entstehen Erweiterungsbereiche, die zu einer weiteren gewerblichen Entwicklung führen und somit auch zu einer wachsenden Bevölkerungsentwicklung und damit einhergehend zu einer hohen Nachfrage an Wohnbauland.

- Lage an den Entwicklungsachsen

Das Gemeindegebiet Kirchdorf grenzt direkt an die Bundesautobahn Ulm – Memmingen (BAB 7) und die überregionale Entwicklungsachse Memmingen – Biberach (B 312). Zudem liegt in unmittelbarer Nähe, in ca. 15 km Entfernung Richtung Norden die regionale Entwicklungsachse Schwendi – Krumbach und in ca. 8 km Entfernung Richtung Süden die Bundesautobahn München – Lindau (BAB 96).

Die Entwicklungsachsen dienen der Erschließung des ländlichen und zum Teil strukturschwachen Raumes um die zentralen Orte miteinander zu verbinden. Zudem ist unmittelbarer Umgebung (ca. 10 km Entfernung), in Memmingen ein Flughafen vorhanden, der überregional bedient wird. Auch durch die gute infrastrukturelle Anbindung ist die Gemeinde Kirchdorf einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt, wie auch die aktuelle Nachfragesituation belegt.

Die Gemeinde Kirchdorf bietet u.a. durch die gut ausgebaute Infrastruktur und die Lage an den Bundesautobahnen einen attraktiven Wohnstandort, da die Oberzentren und somit auch Arbeitsplatzstandorte wie z.B. Ulm, Kempten, Memmingen, Lindau und München in angemessener Fahrtzeit zu erreichen sind.

- ÖNPV-Anbindung

Innerhalb der Mitgliedsgemeinden des GVV Illertal existieren keine Bahnlinien, jedoch verfügen die nahe gelegenen Städte Tannheim, Memmingen, Kellmünz und Altenstadt über Bahnanschlüsse. Diese bedienen sowohl die Strecke nach Ulm, Stuttgart, als auch nach München, Kempten und Lindau.

Die Gemeinden des GVV sind an das Busnetz des Donau-Iller Nahverkehrsverbundes angeschlossen. Insgesamt bedienen drei Linien die Gemeindegebiete. Die Bahnhöfe in Tannheim, Kellmünz und Memmingen sind ohne Umstiege erreichbar.

Dies stellt die Mobilität der Bürger im GVV Illertal sicher und bietet Möglichkeiten, um Wohnen und Arbeiten miteinander zu vereinen.

- Innenentwicklung
    - Im Innenbereich werden mögliche Flächen nachverdichtet und Wohnflächen als Geschoßwohnungsbau errichtet. In den letzten Jahren konnten 32 Wohnungen erbaut werden.
    - Die beabsichtigten Neuausweisungen dienen vorwiegend der Nachfrage von Einheimischen bzw. „Rückkehrern“, die entweder im Ort verbleiben wollen oder in dem Heimatort zurückkommen möchten.
    - Private Grundstückseigentümer werden wiederholt angesprochen, um Bauflächen mit bestehendem Baurecht zu mobilisieren. Trotz der bestehenden großen Nachfrage und andauernder Anstrengungen der Gemeinde werden auch Flächen mit Baurecht nicht aktiviert bzw. bebaut, da sie zum Beispiel als familienbezogene Baureserve oder Vermögensanlage nicht an Bauwillige weiterveräußert werden. Ähnliches gilt für die noch im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Restflächen, deren Eigentümer nicht an einer Entwicklung interessiert sind.
    - Auf neu von der Gemeinde verkauften Baugrundstücken liegt mittlerweile ein Bauzwang von 5 Jahren.

Auch der Altort der Gemeinde ist durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, die in privater Hand liegen. Dabei handelt es sich zum Großteil um landwirtschaftlich genutzte Freiflächen im Nahbereich, bei denen seitens der Besitzer keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Um diese Freiflächen zu aktivieren werden derzeit intensive Gespräche mit den Eigentümern geführt. Seitens der Eigentümer besteht allerdings kaum Verkaufsbereitschaft, da die Flächen z.T. für Kinder und Enkel erhalten werden sollen (familienbezogene Baureserve), diese als Vermögensanlage dienen oder die Flächen zu landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben gehören. Ähnliches gilt für die noch im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Restflächen, deren Eigentümer nicht an einer Entwicklung interessiert sind.

Landwirtschaftliche Betriebe in innerörtlichen Lagen rufen darüber hinaus weitere Probleme bei der Bereitstellung innerörtlicher Bauflächen hervor, da um landwirtschaftliche Betriebe große Immissionsradien eingehalten werden müssen.

Das Wohnumfeld ist attraktiv gestaltet und bietet die Möglichkeit einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung im näheren Umfeld. Angebote, wie zahlreiche Sportanlagen, Freibäder, ein gut ausgebautes Radwegenetz und Erholungsmöglichkeiten im Iller-Auwald sind in nächster Umgebung vorhanden.

5 Sonstige Flächenausweisungen

5.1 Gewerbliche Flächen

5.1.1 Hinweise und Vorgaben zur Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten

Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg gibt im Rahmen des Schreibens vom 15.02.2017 Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB. Darin heißt es, dass es für die Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs, aufgrund der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche, keinen pauschalen Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/ zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) gibt.

Vielmehr muss der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein. Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-,Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotentialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen,

- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose,
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.

Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll in die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden.

Über den Umfang der auszuweisenden und vorzuhaltenden Industrie- und Gewerbefläche gibt es keine generelle Berechnungsklausel.

5.1.2 Gewerbeflächen Bestand

In den fünf Mitgliedsgemeinden des GVV Illertal bestehen diverse Gewerbe- und Industriegebiete sowie Mischgebiete in denen eine gewerbliche Nutzung gem. § 5-9 BauNVO möglich ist.

Alle Hauptorte der Mitgliedsgemeinden verfügen über größere Gewerbegebiete in den Ortsrandlagen. Die aktuell verfügbaren und rechtskräftig ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind zum größten Teil bereits in Anspruch genommen.

Kleinere Betriebe liegen teils noch in „gewachsenen Lagen“ in den Orten, die größeren Betriebe liegen in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten mit guter Anbindung an die BAB 7.

In der Gemeinde Berkheim ist aktueller Flächenbedarf für gewerbliche Entwicklungen vorhanden, der im Rahmen dieser Änderung befriedigt werden soll.

5.1.3 Neuausweisung von Gewerbeflächen – Berkheim

In der Gemeinde Berkheim sind aktuell keine gewerblichen Potentialflächen mehr vorhanden. Es gibt jedoch einen Bestand von 0,12 ha Mischbauflächen. Diese eignen sich jedoch für nicht störendes Gewerbe mit geringem Flächenbedarf, da es sich vorwiegend um kleinteilige Grundstücke handelt.

Es zeichnet sich anhand aktueller Nachfragen bei der Gemeinde Berkheim ein hoher Bedarf an großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen ab, die unter topographischen Gesichtspunkten leicht zu bebauen sind.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll so gesteuert werden, dass ein hohes Verkehrsaufkommen in der Ortschaft vermieden wird. Ziel ist, Flächen am Ortsrand beziehungsweise in Erweiterung bestehender Gewerbegebiete auszuweisen. Dabei bietet sich auch die Nähe zur Autobahn an, um den Verkehr nicht durch die Ortschaften zu lenken.

Folgende Nachfrage von ortsansässigen Unternehmen belegt den zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf in der Gemeinde Berkheim.

- GS 1: Erweiterungsmöglichkeit nach Norden für das bereits bestehende Gewerbeunternehmen um ca. 750m². Es handelt sich hierbei um ein Rohbauunternehmen.
- GS 2: Erweiterungsmöglichkeit nach Norden für das bestehende Gewerbe um ca. 1.200m². Möglichkeiten zur Weiterentwicklung seines bisherigen Stützpunktes.
- GS 3: Eine bestehende Firma plant den Bau einer Fertigungs- und Lagerhalle auf einem Grundstück von ca. 5.000m². Der seit 10 Jahren ansässige Betrieb in Berkheim mit 15 Mitarbeitern verbleibt am bisherigen Standort, kann sich dort aber räumlich nicht weiterentwickeln. Deshalb wird diese zusätzliche Betriebsstätte notwendig. Damit soll ein Teil des Betriebes verlagert werden um den Betrieb zu stärken.
- GS 4: Der Betrieb aus Kirchberg möchte nach Illerbachen umsiedeln, da enge Arbeitsbeziehungen zu den bestehenden Firmen aus Illerbachen, sowie aus Berkheim bestehen. Der Flächenbedarf beträgt ca. 2.400 m². Derzeit sind ca. 10 Mitarbeiter im Bereich Maschinen- und Anlagenbau tätig. Am jetzigen Standort gibt es keine Erweiterungsmöglichkeiten, was den Betrieb veranlasst hat sich komplett nach Illerbachen umzusiedeln.
- GS 5: Jungunternehmen in der Metallverarbeitung aktiv, arbeitet als Zulieferbetrieb zu vorhandenen Betrieben in Illerbachen und möchte ein Grundstück mit ca. 1.100m² erwerben.
- GS 6: Erweiterung Betrieb: Zulieferbetrieb zu vorhandenen Betrieben und Vermietung von Flächen für bestehende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, ca. 2.800m².
- GS 7: Erweiterung Elektrobetrieb, Verlagerung Betrieb an neuen Standort ca. 1.400m². Bereits auf mehrere Standorte im Umland verteilt und möchte sich an einen zentralen Standort umsiedeln.
- GS 8: Erweiterung Betrieb für Brand- und Elementarschäden an Gebäuden und Gebäudezubehör, ca. 800m². Stößt derzeit an Kapazitätsgrenzen mit Hausinternen Büro.
- GS 9: Starker Wachstum im Festbetrieb sowie die Einstellung eines Betriebes im Raum Ochsenhausen begründet den wachsenden Geschäftsbereich des Getränkemarktes. Dieser Betrieb plant für einen reibungslosen Geschäftsablauf die Fahrzeuge an einem Standort zusammenzubringen um Bereich Festbewirtung und Inventar auszubauen. Es ist ein neues Gebäude auf einer Fläche von ca. 3.100m² Nutzfläche geplant. Es sind 6 Mitarbeiter angestellt. Es handelt sich um einen 24h-Betrieb.

Tabelle 7: Übersicht der Gewerbeflächenausweisungen der Gemeinde Berkheim

Änderungen	Name	Ortsteil	Nutzung	Größe in ha
I.9	G 35	Illerbachen	G	3,4
Gesamt				
			G	3,4

5.1.4 Neuausweisung von Gewerbeflächen - Gemeinde Kirchberg an der Iller

In der Gemeinde Kirchberg sind derzeit ausreichend gewerbliche Bauflächen vorhanden. Im Änderungsbereich IV.4 soll als redaktionelle Anpassung die bereits bestehende Gewerbefläche als solche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der Änderungsbereich IV.6 wird als Berichtigung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Konkrete Anfragen nach gewerblichen Bauflächen gibt es aktuell nicht.

Tabelle 8: Übersicht der Gewerbeflächenausweisung der Gemeinde Kirchberg/Iller

Änderungen	Name	Ortsteil	Nutzung	Größe in ha
IV.4	„Riemen“	Kirchberg	G	0,5
IV.6	„Birkenweg“	Kirchberg	G	0,4
Gesamt				
			G	0,9

5.2 Sonderbauflächen

In der Gemeinde Kirchberg wird zum einen eine bestehende Sonderbaufläche an einen anderen Standort verlagert und zum anderen zur Sicherstellung der derzeitigen Nutzungen im GVV Illertal ein Sondergebiet neu ausgewiesen (siehe auch Ziff. 6).

Tabelle 9: Übersicht der Sonderbauflächenausweisungen des GVV Illertal

Änderungen	Name	Gemeinde	Nutzung	Größe in ha
IV.3	Reithalle/Reitplatz	Kirchberg	SO	1,2
IV.5	Streichelhof	Kirchberg	SO	6

6 Änderungsdarstellungen

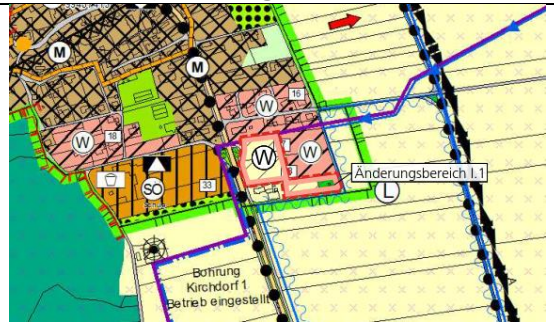
Die 25 Änderungen werden im Folgenden kurz beschrieben und mit Abbildungen (S. 36-53) erläutert. Dabei ist in der linken Spalte die Bestandssituation, in der Mitte die geplanten Änderungsbereiche und in der rechten Spalte ein Luftbild dargestellt.

6.1 Änderungen in der Gemeinde Berkheim (Änderungsbereich I.1 – I.3)

- **Änderung I.1: Wohnbaufläche W 38 (OT Bonlanden) – Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche um ca. 1,0 ha nach Süden**

Im Südosten von Bonlanden beabsichtigt die Gemeinde eine Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche in Richtung Süden. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und stellt eine natürliche Verdichtung des Ortsteils an dieser Stelle dar. Weiterhin befindet sich auf der überplanten Fläche eine Gehölzstruktur im Südosten sowie das Wasserschutzgebiet Illertal (WSG-Nr.-Amt: 426145; Zone IIIB), welches laut der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz des Landes Baden-Württemberg außerhalb der Ortschaft von Bonlanden (südlich und östlich der Heimstraße) verläuft, sodass die Änderung redaktionell angepasst wird.

Das geplante Wohngebiet grenzt im Westen an die Ulmer Straße sowie an ein Sondergebiet, im Norden und Osten an bestehende Wohn- sowie Mischnutzung und im Süden an die Landschaftsschutzgebiet-Grenze sowie landwirtschaftliche Fläche.

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich I.1)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 1,0 ha	

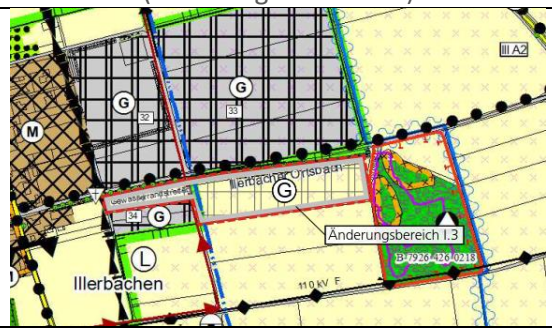
- **Änderung I.2: Kompensationsfläche W 19 – Aufhebung des bestehenden Wohnbaugebietes um ca. 0,2 ha; siehe nachfolgende Seiten**

- **Änderung I.3: Gewerbefläche G 35 (OT Illerbachen) – Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche um ca. 3,4 ha nach Süden**

Um die Entwicklung von ortsansässigen Betrieben auch langfristig zu sichern, plant die Gemeinde Berkheim das bestehende Gewerbegebiet G 33 Richtung Süden sowie das bestehende Gewerbegebiet G 34 nach Norden zu erweitern. Die aktuelle Nachfrage von ortsansässigen Unternehmen an zusätzlichen Gewerbeflächen in der Gemeinde Berkheim belegt den dringenden Bedarf, neue Flächen auszuweisen. Dazu gehört zum Beispiel die Firma Mobitec, die den Bau einer Fertigungs- und Lagerhalle planen; die Firma MKM-engineering aus Kirchdorf an der Iller, welche eine Umsiedelung plant, um weitere Mitarbeiter gewinnen und beschäftigen zu können sowie Synergieeffekte mit anderen Firmen nutzen möchte; die Firma Gutknecht und Krapp, die anstrebt, aufgrund des Wachstumes in ein eigenes Bürogebäude mit Lagerfläche zu investieren; die Firma dec3, die sich als Dienstleister weiter im Raum Berkheim etablieren möchte oder die Firma Schick als Lehrbetrieb und Servicetechniker für Blockheizkraftwerke, die sich bereits erweitert hat und weiterhin erweitern möchte. Aktuell verfügt die Gemeinde Berkheim über keine gewerblichen Potential- und Reserveflächen.

Die geplante Fläche wurde bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt und befindet sich zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 72. In diesen Gebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu, da es sich dabei um regionsweit schützenswerte Bereiche handelt, die bereits Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete enthalten oder als entsprechende Ausweisung vom Regionalverband vorgeschlagen werden. In dem Fall deckt sich das landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiet mit dem Landschaftsschutzgebiet „Iller-Rottal“. In Absprache mit dem Landratsamt Biberach (vom 29.11.2017) wird für die Gewerbebaufläche G 35 (Berkheim, OT Illerbachen, Fläche I.3) ein Antrag auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes Iller-Rottal parallel zur 2. Flächennutzungsplanänderung der Fortschreibung III durchgeführt. Damit soll die Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden und steht somit den Zielen der Raumordnung nicht mehr im Wege. Zudem befindet sich die Fläche innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Gesamt Illertal, WSG-LfU-Nr. 426145".

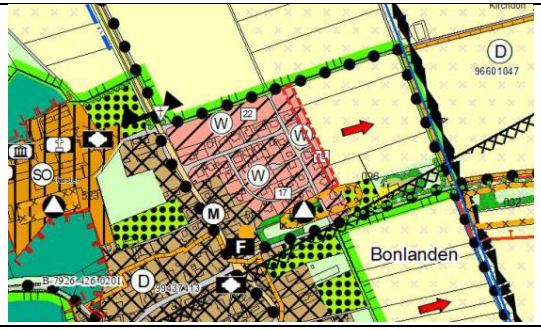
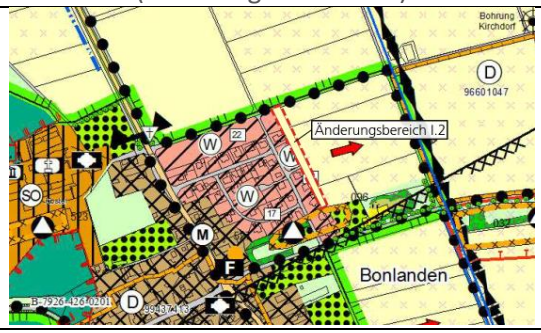
Im Norden und Westen grenzen gewerbliche Flächen und zum Teil auch landwirtschaftliche Flächen an, im Osten ein Biotop und im Süden geht die landwirtschaftliche Fläche in die offene Landschaft über. Der Gewässerrandstreifen des Illerbacher Ortsbaches sollte auf Bebauungsplanebene in Richtung Osten weitergeführt werden. Im Dezember 2015 wurde im Auftrag der Gemeinde Berkheim eine naturschutzfachliche Bewertung der ehemaligen Kiesgrube durchgeführt. Sollte zwischen dem geplanten Gewerbegebiet im Westen und der Kiesgrube ein Pufferstreifen belassen werden, wäre diese Fläche sowie Teilflächen des Biotops für Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls geeignet.

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich I.3)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 3,4 ha	

Kompensationsfläche Gemeinde Berkheim

- **Änderung I.2: Kompensationsfläche W 19 – Aufhebung des bestehenden Wohnbaugebietes um ca. 0,2 ha**

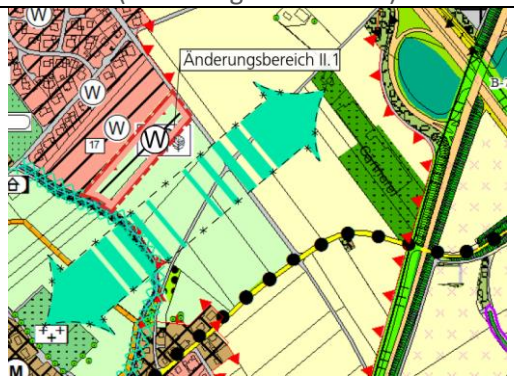
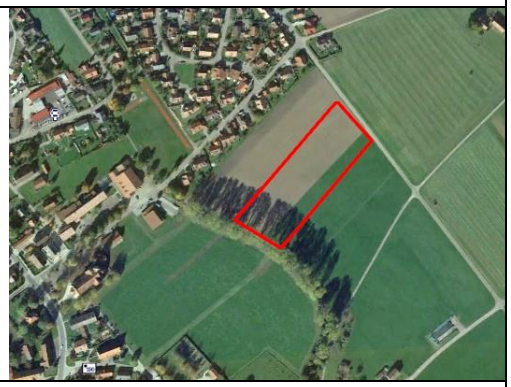
Die Kompensationsfläche wird künftig als Flächen für die Landwirtschaft (überwiegend Ackerbau) dargestellt. Es werden ca. 0,2 ha Fläche aus dem rechtsgültigen FNP herausgenommen. Die Ausweisung der geplanten Wohnbaugebiete der Gemeinde Berkheim ist damit teilweise kompensiert.

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich I.2)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 0,2 ha	

6.2 Änderungen in der Gemeinde Dettingen an der Iller (Änderungsbereich II.1)

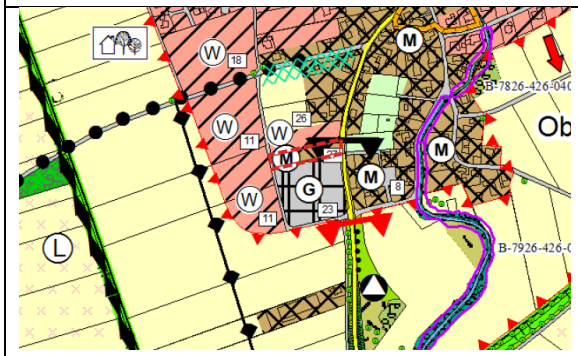
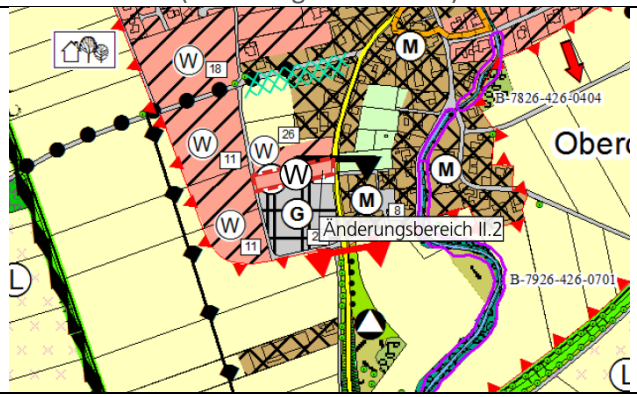
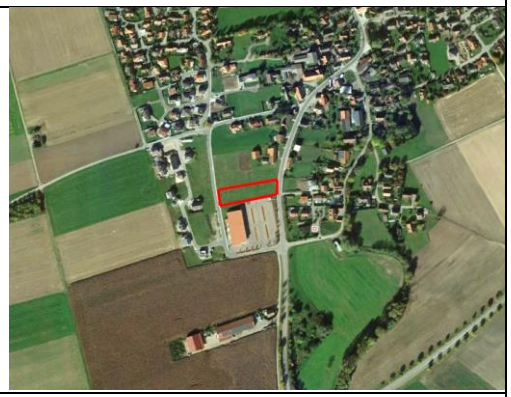
- **Änderung II.1: Wohnbaufläche W 32 – Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche um ca. 1,0 ha nach Südosten**

Im Osten von Dettingen beabsichtigt die Gemeinde eine Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche in Richtung Südosten. Die Fläche ist derzeit als Grünland genutzt und stellt eine Erweiterung des bestehenden Ortsrandes an dieser Stelle dar. Die Siedlungsanbindung ist im Nordwesten gegeben und auch bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die geplante Wohnbaufläche von einer Sperrfläche für Schweine- und Hühnermast sowie von einer Grünverbindung bzw. Grünzug überplant. Die Sperrfläche für Schweine- und Hühnermast wird in der geplanten Änderung um die Wohnbaufläche gezogen. Die im Südwesten dargestellte Sicherung innerörtlicher Grünbestände und Grünzüge entlang des landwirtschaftlichen Weges ist weiterhin im FNP enthalten und zu berücksichtigen. Die im rechtskräftigen FNP eingezeichnete Grünverbindung bzw. der Grünzug dient als Sichtbezug zwischen der Dettinger Kirche und dem Dettinger Mühlbach fungiert, der von Bebauung freigehalten werden soll. Die Grünverbindung bzw. der Grünzug werden, aufgrund der über dem Mühlbach hinausgehenden Lage, aus dem Flächennutzungsplan redaktionell herausgenommen. Der Sichtbezug vom Mühlbach zur Kirche wird auch trotz dem geplanten Änderungsbereich gewährleistet, der sich im Osten des Mühlbaches befindet.
Des Weiteren sieht der Flächennutzungsplan eine Ortsrandeingrünung bzw. das Umsetzen von Grünordnungsplänen vor, die im Zuge der 2. Änderung mit übernommen werden.

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich II.1)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 1,0 ha	

- **Änderung II.2: Wohnbaufläche W 27 – Änderung der bestehenden Mischgebietsfläche mit ca. 0,2 ha in Wohnbaufläche**

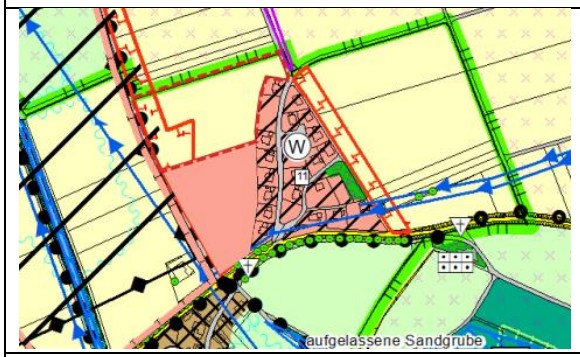
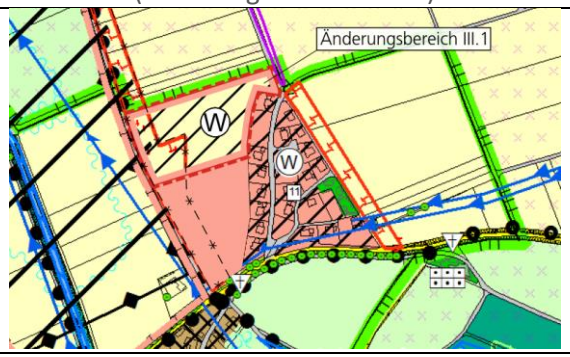
Im Süden von Dettingen beabsichtigt die Gemeinde eine Änderung der bestehenden Mischgebietsfläche in eine Wohnbaufläche. Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und stellt eine natürliche Verdichtung des bestehenden Ortes an dieser Stelle dar. Das geplante Wohngebiet grenzt im Osten an die Kirchdorfer Straße, im Süden an das vorhandene Gewerbegebiet sowie im Norden und Westen an geplante Wohnbauflächen.

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich II.2)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 0,2 ha	

Änderungen in der Gemeinde Erolzheim (Änderungsbereich III.1 -III.3)

- **Änderung III.1: Wohnbaufläche – ~~Wohnbaufläche W 30 Berichtigung der Fläche nach rechtskräftigen Bebauungsplan „Helsenäcker II“ nach §13b BauGB um ca. 1,6 ha mit Versorgungsfläche Regenrückhaltebecken um 0,3 ha und~~ Neuausweisung Wohnbaufläche W 31 Edelbeuren um ca. 2,3 ha**

Die Gemeinde beabsichtigt die Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche „Helsenäcker II“ in Richtung Norden. Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und stellt eine Erweiterung für Wohnbauflächen an dieser Stelle dar. Die geplante Änderung grenzt im Osten an die bestehende Wohnbaufläche, im Süden an die geplante Wohnbaufläche und im Norden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Fläche befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, welches im Norden an den Änderungsbereich angrenzt. Im Westen verläuft ein Radweg, welcher in der Planung bestehen bleibt. Weiterhin ist im Westen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Eingrünung; Kompensationseignungsflächen im Außenbereich vorhanden, welche laut Absprache mit dem Landratsamt an dieser Stelle entfallen kann und aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird.

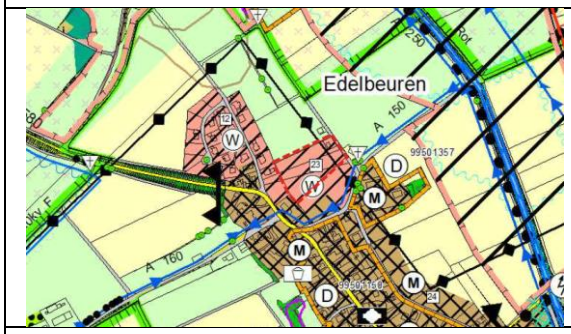
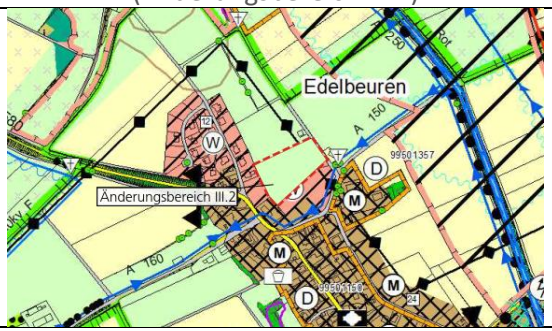
Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereiche III.1)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 2,3 ha	

Kompensationsflächen Gemeinde Erolzheim

- **Änderung III.2: Kompensationsfläche W 23 (OT Edelbeuren) – Aufhebung der Wohnbaufläche mit ca. 0,9 ha**

Die Kompensationsfläche wird künftig als landwirtschaftlich genutzte Fläche (überwiegend Grünland) dargestellt.

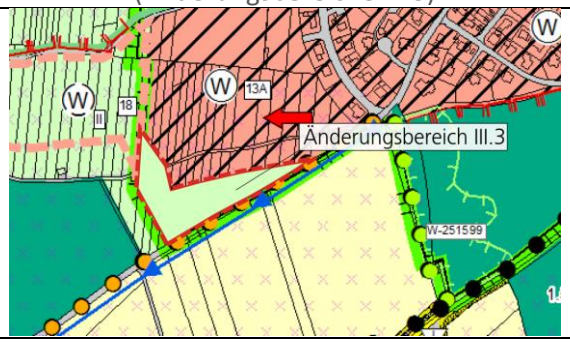
Insgesamt werden ca. 0,9 ha Fläche aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen. Die Ausweisung der geplanten Wohnbaugebiete der Gemeinde Erolzheim ist damit teilweise kompensiert.

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich III.2)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 0,9 ha	

- **Änderung III.3: Kompensationsfläche W 13 A – Aufhebung der bestehenden Wohnbaufläche mit ca. 1,0 ha**

Die Kompensationsfläche wird künftig als landwirtschaftlich genutzte Fläche (überwiegend Grünland) dargestellt.

Insgesamt werden ca. 1,0 ha Fläche aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen. Die Ausweisung der geplanten Wohnbaugebiete der Gemeinde Erolzheim ist damit teilweise kompensiert.

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereiche III.3)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 1,0 ha	

6.3 Änderungen in der Gemeinde Kirchberg an der Iller (Änderungsbereich IV.1 – IV.6)

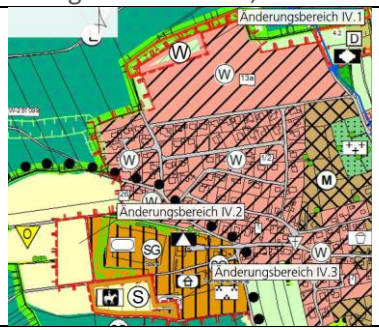
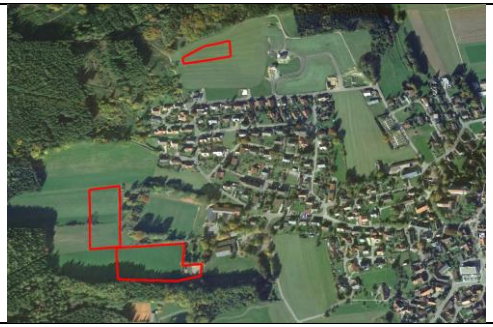
- **Änderung IV.1: Wohnbaufläche W „Häldele“ – Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche um ca. 0,5 ha nach Norden**

Im Norden von Kirchberg beabsichtigt die Gemeinde eine Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche in Richtung Norden. Die Fläche ist derzeit als Grünfläche genutzt und stellt eine natürliche Erweiterung des bestehenden Ortsrandes an dieser Stelle dar. Das geplante Wohngebiet grenzt im Osten und Süden an die Wohnbaufläche, im Norden und Westen an Wald- und Forstflächen an. Die Fläche befindet sich außerhalb des Landschafts-schutzgebietes. Der Änderungsbereich grenzt nicht direkt an den bestehenden Wald, hier ist ein Waldabstand eingehalten.

- **Änderung IV.2: Kompensationsfläche SO – Aufhebung der bestehenden Sonderbaufläche Reithalle mit ca. 1,0 ha, siehe nachfolgende Seiten**

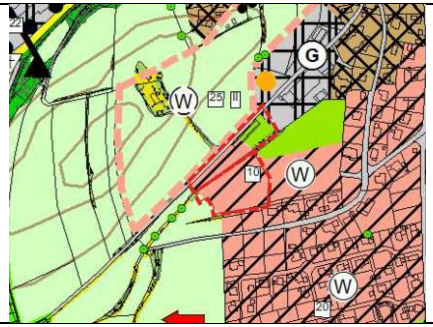
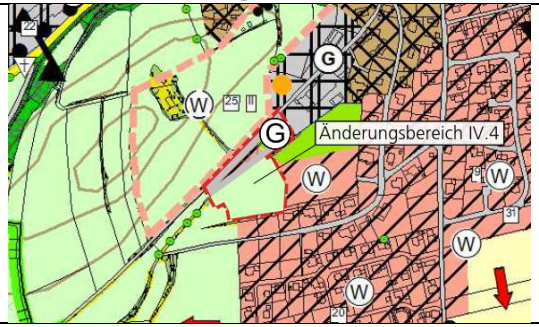
- **Änderung IV.3: Verlagerung der bestehenden Sonderbaufläche Reithalle und Reitplatz um 1,2 ha nach Süden**

Im Westen von Kirchberg beabsichtigt die Gemeinde die Umnutzung einer Sondergebietsfläche Tennisplatz in eine Sondergebietsfläche Reitplatz sowie die Verschiebung der gültigen Fläche Reithalle nach Süden, westlich der SO Tennisplatz. Die Fläche grenzt im Westen an landwirtschaftliche Fläche, im Norden, Süden und Osten an ein Sondergebiet Mehrzweckhalle und weiter südlich an Wald- und Forstflächen. Die Fläche befindet sich außerhalb der Begrenzungslinie für bauliche Nutzung. Diese wird entsprechend angepasst und um die Sonderbaufläche gezogen.

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereiche IV.1, IV.2 und IV.3)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 0,5 ha, 1,0 ha und 1,2 ha	

- **Änderung IV.4: Kompensationsfläche W 10 – Aufhebung der bestehenden Wohnbaufläche mit ca. 0,6 ha, siehe nachfolgende Seiten**
- **Änderung IV.4: Gewerbefläche – Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche um ca. 0,5 ha nach Südwesten**

Im Süden von Kirchberg beabsichtigt die Gemeinde eine Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche in Richtung Südwesten. Die Fläche ist bereits als gewerbliche Fläche genutzt und wird hier redaktionell angepasst. Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Nordwesten und Westen an Grünfläche, im Süden an Wohnbaufläche und im Nordosten an gewerblich genutzte Flächen an.

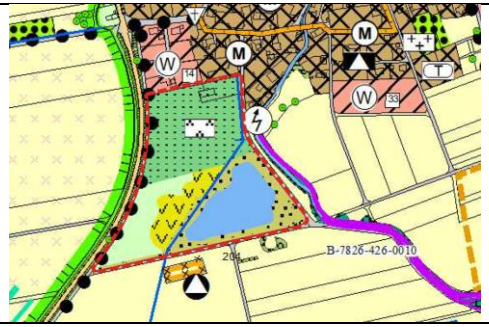
Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich IV.4)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 0, 5 ha	

- **Änderung IV.5: Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung (OT Sinningen) – Neuausweisung einer Sonderbaufläche Streichelhof von ca. 6,0 ha südlich des bestehenden Mischgebietes sowie der bestehenden Wohnbaufläche**

Im Süden von Sinningen beabsichtigt die Gemeinde die Neuausweisung einer Sonderbaufläche als Streichelhof. Die Fläche ist bereits als Grünfläche, Parkanlage mit Fließ- und Stillgewässer, Altgras, Ruderalvegetation und überwiegendes Grünland im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Gemeinde Kirchberg an der Iller möchte mit der Ausweisung eines Sondergebietes die tatsächliche Nutzung/Bestand fixieren, um Fehlentwicklungen/Wildwuchs auf dem Areal zu vermeiden. Dazu wurde bereits von der Gemeinde ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das geplante Sondergebiet grenzt im Norden an Wohn- und Mischbauflächen, im Süden und Osten an landwirtschaftliche Fläche, im Westen an die Hauptstraße und darüber hinaus an landwirtschaftliche Flächen an.

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich IV.5)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 6,0 ha	

- **Änderung IV.6: Gewerbefläche „Birkenweg“ (OT Sinningen) – Änderung einer bestehenden Mischgebietsfläche von ca. 0,4 ha zu Gewerbefläche**

Die Gemeinde Kirchberg hat im Jahr 2017 die Ergänzungssatzung „Birkenweg“ im Ortsteil Sinningen aufgestellt und als Satzung beschlossen (Rechtskraft seit 11.05.2017). Im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren soll nun die Mischgebietsfläche des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes zur Gewerbefläche (rechtskräftiger Bebauungsplan) geändert werden.

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden von Sinningen und hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Die Fläche ist bereits als Mischgebiet im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Die als Gewerbefläche zu berichtigende Fläche grenzt im Süden und Südwesten an Mischbauflächen, im Norden und Osten an landwirtschaftliche Fläche und im Nordwesten an Obstwiesen.

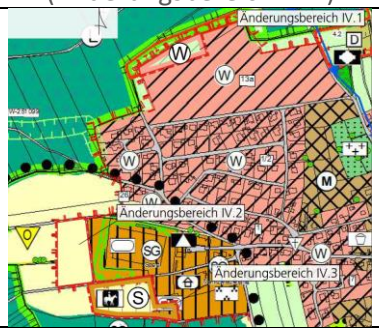
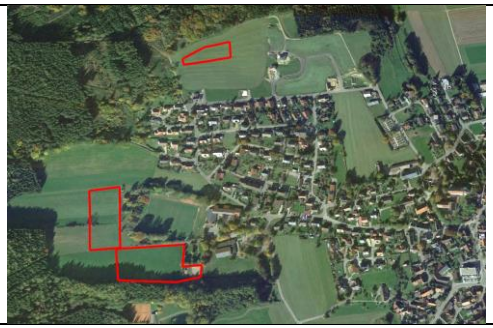
Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich IV.6)	Luftbild
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 0,4 ha	

Kompensationsfläche Kirchberg an der Iller

- **Änderung IV.2: Kompensationsfläche SO – Aufhebung der bestehenden Sonderbaufläche Reithalle mit ca. 1,0 ha**

Die Kompensationsfläche wird künftig als landwirtschaftlich genutzte Fläche (überwiegend Ackerbau) dargestellt.

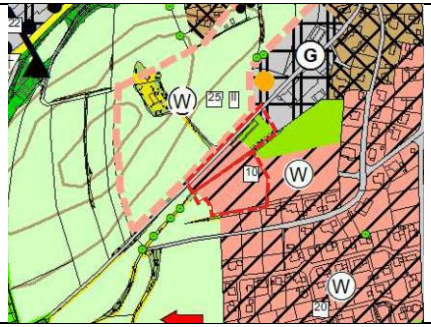
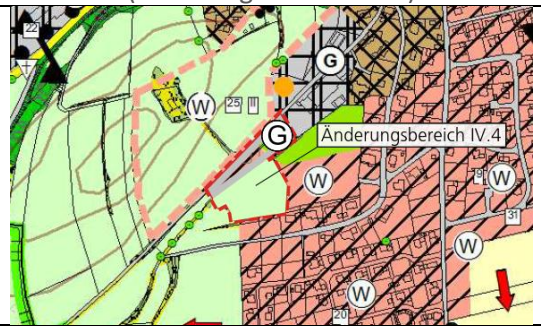
Insgesamt werden ca. 1,0 ha Fläche aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen und nach Südosten verlegt, siehe Änderungsbereich IV.3.

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich IV.2)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 1,0 ha	

- **Änderung IV.4: Kompensationsfläche W 10 – Aufhebung der bestehenden Wohnbaufläche mit ca. 0,6 ha**

Die Kompensationsfläche wird künftig als landwirtschaftlich genutzte Fläche (überwiegend Grünland) dargestellt.

Insgesamt werden ca. 0,6 ha Fläche aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen. Die Ausweisung der geplanten Wohnbaugebiete der Gemeinde Kirchberg an der Iller ist damit teilweise kompensiert.

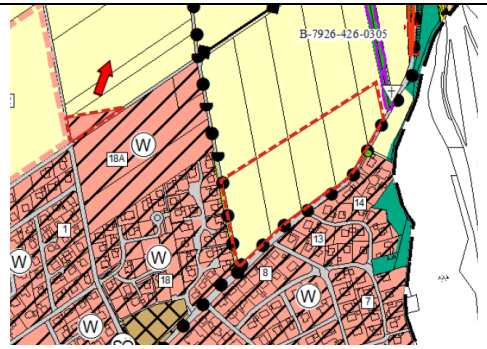
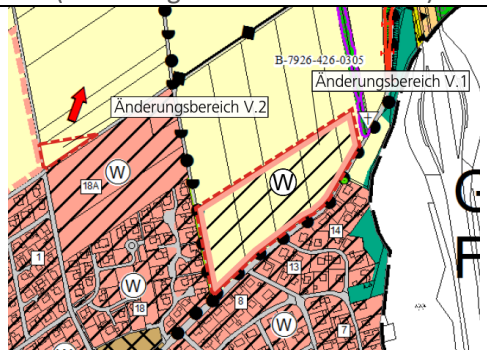
Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich IV.3)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 0,6 ha	

6.4 Änderungen in der Gemeinde Kirchdorf (Änderungsbereich V.1 – V.6)

- **Änderung V.1: Wohnbaufläche W 41 – Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche um ca. 3,4 ha nach Norden**

Im Norden von Kirchdorf beabsichtigt die Gemeinde eine Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche in Richtung Norden. Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche (überwiegend Ackerbau) genutzt und stellt eine natürliche Erweiterung des bestehenden Ortsrandes an dieser Stelle dar. Das geplante Wohngebiet grenzt im Süden und Westen an Wohnbaufläche, im Norden und Osten an landwirtschaftliche Fläche.

Im Süden und Westen sind Radwege vorhanden, die auch im Zuge der 2. Änderung erhalten bleiben.

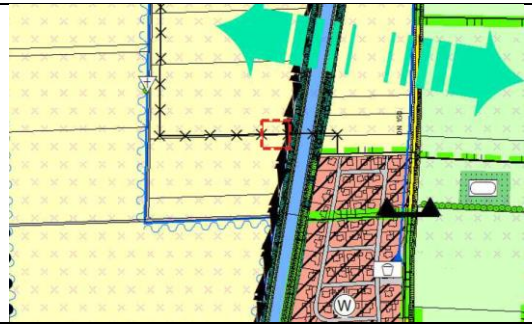
Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich V.1 und V.2)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 3,4 ha und ca. 0,2 ha	

- **Änderung V.2: Kompensationsfläche W18 A– Aufhebung der bestehenden Wohnbaufläche mit ca. 0,20 ha, siehe nachfolgende Seiten**

- **Änderung V.3: Versorgungsfläche – Entwicklung einer Versorgungsfläche um ca. 0,2 ha**

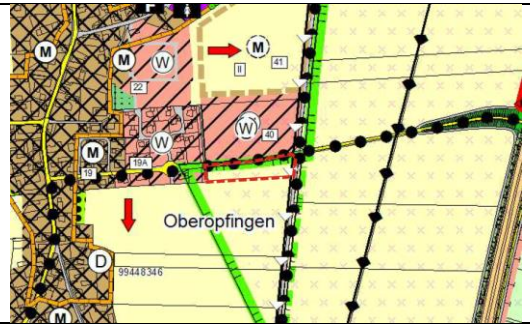
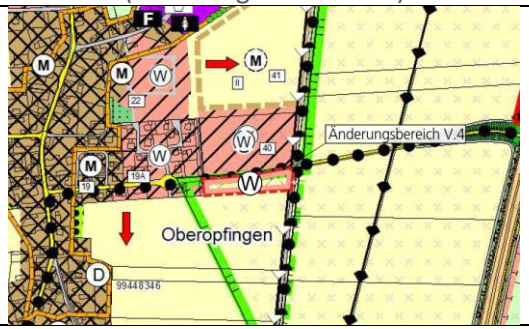
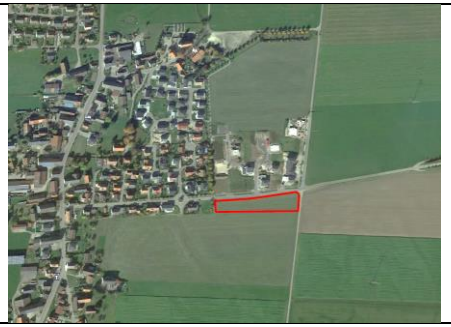
Im Norden des Ortsteiles Oberopfingen plant die Gemeinde Kirchdorf eine Versorgungsfläche, auf der der Bau eines Blockheizkraftwerkes geplant ist. Die Fläche befindet sich westlich des Illerkanals auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (überwiegend Ackerbau).

Derzeit erfolgt die Nahwärme Oberopfingen durch eine Biogasanlage, die sich Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet. Die Fernwärmeleitung verläuft von der bestehenden Biogasanlage über den geplanten Änderungsbereich zum Wohngebiet östlich des Illerkanals. Bei Aufhebung der Biogasanlage wäre eine Versorgung der Oberopfinger Grundstücke mit Energie/Wärme durch den Bau eines Blockheizkraftwerkes abgedeckt. Die vorhandenen Leitungen können dazu genutzt werden.

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich V.3)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 0,2 ha	

- **Änderung V.4: Wohnbaufläche W 43 (OT Oberopfingen) – Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche um ca. 0,5 ha nach Süden**

Im Osten von Oberopfingen beabsichtigt die Gemeinde eine Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche nach Süden. Die geplante Wohnbaufläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und stellt eine Abrundung des Wohngebietes „Heimertinger Weg IV“ dar. Die Fläche grenzt im Süden und Osten an landwirtschaftliche Fläche und im Norden und Westen an Wohnbauflächen. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Iller-Rottal. Im Rahmen der bereits angestoßenen Gesamtfortschreibung der LSG-Verordnung in welcher die Entwicklungsziele der Gemeinden berücksichtigt werden sollen, ist auch die erforderliche Änderung enthalten. Das Verfahren verläuft parallel zum Verfahren der 2. Änderung der Fortschreibung III.

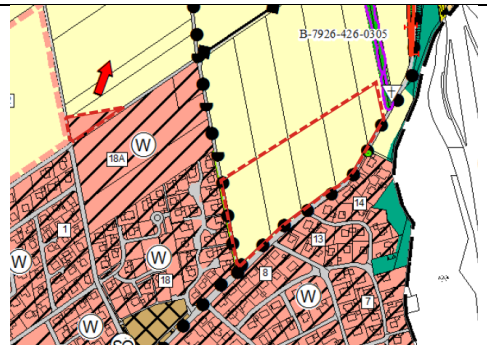
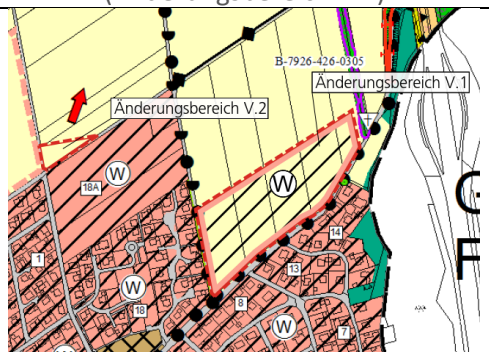
Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich V.4)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 0,5 ha	

Kompensationsfläche Kirchdorf an der Iller

- **Änderung V.2: Kompensationsfläche W18 A– Aufhebung der bestehenden Wohnbaufläche mit ca. 0,2 ha**

Die Kompensationsfläche wird künftig als landwirtschaftlich genutzte Fläche (überwiegend Ackerland) dargestellt.

Insgesamt werden ca. 0,2 ha Fläche aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen. Die Ausweisung der geplanten Wohnbaugebiete der Gemeinde Kirchdorf an der Iller ist damit teilweise kompensiert.

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich V.2)	Luftbild
		
Flächengröße, Bestandssituation:	Ca. 0,2 ha	

7 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Umweltbericht gesondert dargestellt.

Eingriffe in das Schutzgut Boden

Für die Ausweisungen von Wohn-, Gewerbe- und Sondergebieten sowie Versorgungsflächen auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden ergeben sich projektbedingte Eingriffe in erster Linie für das Schutzgut Boden. Grundsätzlich verlieren versiegelte bzw. überbaute Böden ihre Bodenfunktionen (Ertragsfähigkeit, Filter- und Pufferfunktion, Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Standort für die Natürliche Vegetation) vollständig, so dass die Eingriffsintensität für diese Flächen gleich ihrer Bestandsbewertung ist. Um die Beeinträchtigungen von Böden soweit als möglich zu minimieren, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (nachfolgende Bebauungsplanverfahren) geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ergriffen (z. B. Festlegung einer möglichst geringen GRZ, Reduzierung der Flächenversiegelung durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen).

Landwirtschaftliche Vorrangflur

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Teilbereiche der geplanten Änderungsdarstellungen innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangfluren liegen, die generell einen höheren Schutz vor Umnutzung genießen und nach Möglichkeit der ackerbaulichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen. Im Falle der gegenständlichen Planungen wurde jedoch in allen Bereichen, die Teil der Vorrangfluren sind und in der Realität nicht bereits einer anderweitigen Nutzung unterliegen, der Bauleitplanung der Vorrang eingeräumt. Dies ist zum einen damit zu begründen, dass in den Verbandsgemeinden zum Teil nur sehr wenige Flächen nicht als Vorrangflur ausgewiesen sind und eine klassische Gemeindeentwicklung bei vollständiger Berücksichtigung dieser Darstellungen nahezu unmöglich wäre. Zum anderen spielen Flächenverfügbarkeiten sowie die städtebauliche Zielsetzung der Zusammenfassung bestimmter Nutzungen (v.a. gewerbliche Bauflächen) hier eine entscheidende Rolle. Im Ergebnis ist es jedoch Ziel aller Verbandsgemeinden, sparsam mit Grund und Boden und im Speziellen mit den besonders hochwertigen Ackerböden umzugehen, die Neuausweisung von Siedlungsgebieten sowie die Flächeninanspruchnahme für Ausgleichsmaßnahmen auf ein absolut notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Eingriffe in die biologische Vielfalt, in das Schutzgut Wasser und in das Landschaftsbild

In einigen Änderungsbereichen kommen zu den o.g. Eingriffen in das Schutzgut Boden noch Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern biologische Vielfalt, Wasser sowie Landschaftsbild hinzu. Diese resultieren aus der indirekten Beeinflussung von Biotopstrukturen im Umfeld, der zu erwartenden Flächenversiegelung bzw. der Neuschaffung von neuen, teils negativen Blickbezügen. Insbesondere bei Gewerbeflächenausweisungen sind an die nachfolgende, verbindliche Bauleitplanung besondere Ansprüche in Bezug auf das städtebauliche Konzept und die Eingrünungsmaßnahmen zu stellen. Grundsätzlich ist zu prüfen, ob bestehende Gehölze innerhalb der Plangebiete durch eine

entsprechende Detailplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erhalten werden können. Sollte dies nicht möglich sein, sind bei Rodungen entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Eingriffsregelung

Auch unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stellen die geplanten Nutzungen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege vorrangig auszugleichen oder in anderer Weise zu kompensieren sind. Die detaillierte Untersuchung der Eingriffsschwere und die Ableitung entsprechender Kompensationsmaßnahmen kann jedoch erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, wenn bekannt ist, in welchem Umfang es Eingriffe in die relevanten Schutzgüter geben wird.

Nachdem mit der gegenständlichen Planung keine gravierenden Eingriffe in sensible oder nicht wiederherstellbare Biotopstrukturen verbunden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die entstehenden Auswirkungen der Planungen grundsätzlich kompensierbar sind.

8 Verfahrensvermerke

1. Die Verbandsversammlung des GVV Illertal hat in ihrer Sitzung vom 07.04.2016 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Aufgrund von Änderungsanträgen hat die Verbandsversammlung des GVV Illertal in ihrer Sitzung vom 22.02.2017 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans erneut beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.02.2017 hat in der Zeit vom 07.04.2017 bis 08.05.2017 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.02.2017 hat in der Zeit vom 07.04.2017 bis 08.05.2017 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2018 bis 20.04.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2018 bis 20.04.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Der Entwurf der Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde mit Begründung gemäß §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich den __.__.____ erneut ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom __.__.____ bis __.__.____ erneut durchgeführt.

7. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, in der Fassung vom __.__.___ wurde mit der Begründung gemäß §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom __.__.___ bis einschließlich den __.__.___ erneut ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom __.__.___ bis __.__.____ erneut durchgeführt.

8. Der Gemeindeverwaltungsverband Illertal hat mit Beschluss der Verbandsversammlung vom __.__.____ den Flächennutzungsplan in der Fassung vom __.__.____ festgestellt.
   Erolzheim, den __.__.____

   (Siegel)

   ……..
   (Bürgermeister J. Ackermann)

9. Das Landratsamt Biberach hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom __.__.____AZ _____gemäß § 6 BauGB genehmigt.

   (Siegel Genehmigungsbehörde)

10. Ausgefertigt
    Erolzheim, den __.__.____

    (Siegel)

    ……..
    (Bürgermeister J. Ackermann)

11. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am …….. gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.
    Erolzheim, den __.__.____

    (Siegel)

    ……..
    (Bürgermeister J. Ackermann)

ANHANG

1 Potential- und Reserveflächen Gemeinde Berkheim

Flur-nummer	Art der Nutzung	Potenzial-fläche W	Potenzial-fläche M	Reserve-fläche W	Reserve-fläche M	Potential- und Reserve-flächen m. Aktivierungs-hemmnis od. mit Bau-zwang verkauft
Ortsteil Berkheim						
731/2	M					684 m²
733	W					3.374 m²
736	W					2.331 m²
695	M		2.500 m²	Altlasten auf restl. Fläche		
605/2	M		1.928 m²			
454	W					1.337 m²
454/5	W					1.175 m²
818	W	674 m²				
818/2	W	676 m²				
818/3	W	653 m²				
1426	W	4.188 m²				
1427/16	W					746 m²
1427/17	W					968 m²
1427/19	W					782 m²
1427/27	W					792 m²
679/1	W					782 m²
699/16	W					664 m²
669/20	W					631 m²
1572/9	W	377 m²				
1572/8	W	287 m²				
1572/26	W	1.007 m²				
1572/29	W					691 m²
1571	W					577 m²
555	M					850 m²
1572/30	W					338 m²
Ortsteil Bonlanden						
980/4	W	1.133 m²				
1171/11	W					611 m²
1171/9	W					724 m²
1171/8	W					796 m²
1108	W	982 m²				
1107/2	W	937 m²				

Flur-nummer	Art der Nutzung	Potenzial-fläche W	Potenzial-fläche M	Reserve-fläche W	Reserve-fläche M	Potential- und Reserve-flächen m. Aktivierungs-hemmnis od. mit Bau-zwang verkauft
1107/3	W	937 m²				
1107/4	W	937 m²				
1107/5	W	937 m²				
1038	W	711 m²				
1038/3	W	793 m²				
1040						630 m²
1140		Altlasten				
1138		Altlasten				
1029/1	M					2.250 m²
1050	W					430 m²
1051/3	W					810 m²
1122/3	W					715 m²
1122/6	W					779 m²
1122	W					846 m²
Ortsteil Eichenberg						
2	M					800 m²
5	M					580 m²
66/4	M					912 m²
64	M		1.440 m²			
62/12	M					961 m²
41/8	M		750 m²			
41/7	M					700 m²
38/4	M					1.474 m²
31/7	M	Altlasten				
32	M	Altlasten				
33	M	Altlasten				
Ortsteil Illerbachen						
1723/1	W					824 m²
1511	W			2.442 m²		
1503/2	W					1.385 m²
1723/7	W	Versickerungsfläche				
1757	M					1.670 m²
1759	M					2.513 m²
1756	M		2.609 m²			
1751	M		623 m²			
1651	W			407 m²		

Gesamtergebnis

Ortsteil	Potentialflächen	Reserveflächen
Berkheim	2.519 m²	0 m²
Bonlanden	1.664 m²	0 m²
Eichenberg	274 m²	0 m²
Illerbachen	404 m²	2.849 m²
Summe	**4.861 m²**	**2.849 m²**
Gesamtergebnis	**7.710 m² = ca. 0,8 ha**	

Projekt / Bauvorhaben: Wohnbauflächen-bedarfsanalyse

Auftraggeber / Bauherr: Gemeinde Berkheim

Planbezeichnung: Berkheim Baulücken
Maßstab: ohne
Datum: 22.02.2017

Pfad / Dateiname: L:\5929- ... f\Baulückenkataster\20170222_Baulücken-Berkheim.dwg / Plot erstellt am: 04.04.2017

- Potentialfläche Wohnen
- Potentialfläche Mischgebiet
- bereits bebaut/ in Vorbereitung
- Reservefläche Wohnen
- Reservefläche Mischgebiet
- verkauft mit Bauzwang
- Potential- oder Reserveflächen mit Aktivierungshemmnis
- Flächen mit besond. Zweckbestimmung/ Vorbelastung

LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
D - 87700 Memmingen
Fon: +49 (0)8331 4904- 0
Fax: +49 (0)8331 4904-20
Email: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

Projekt / Bauvorhaben: Wohnbauflächen-bedarfsanalyse

Auftraggeber / Bauherr: Gemeinde Berkheim

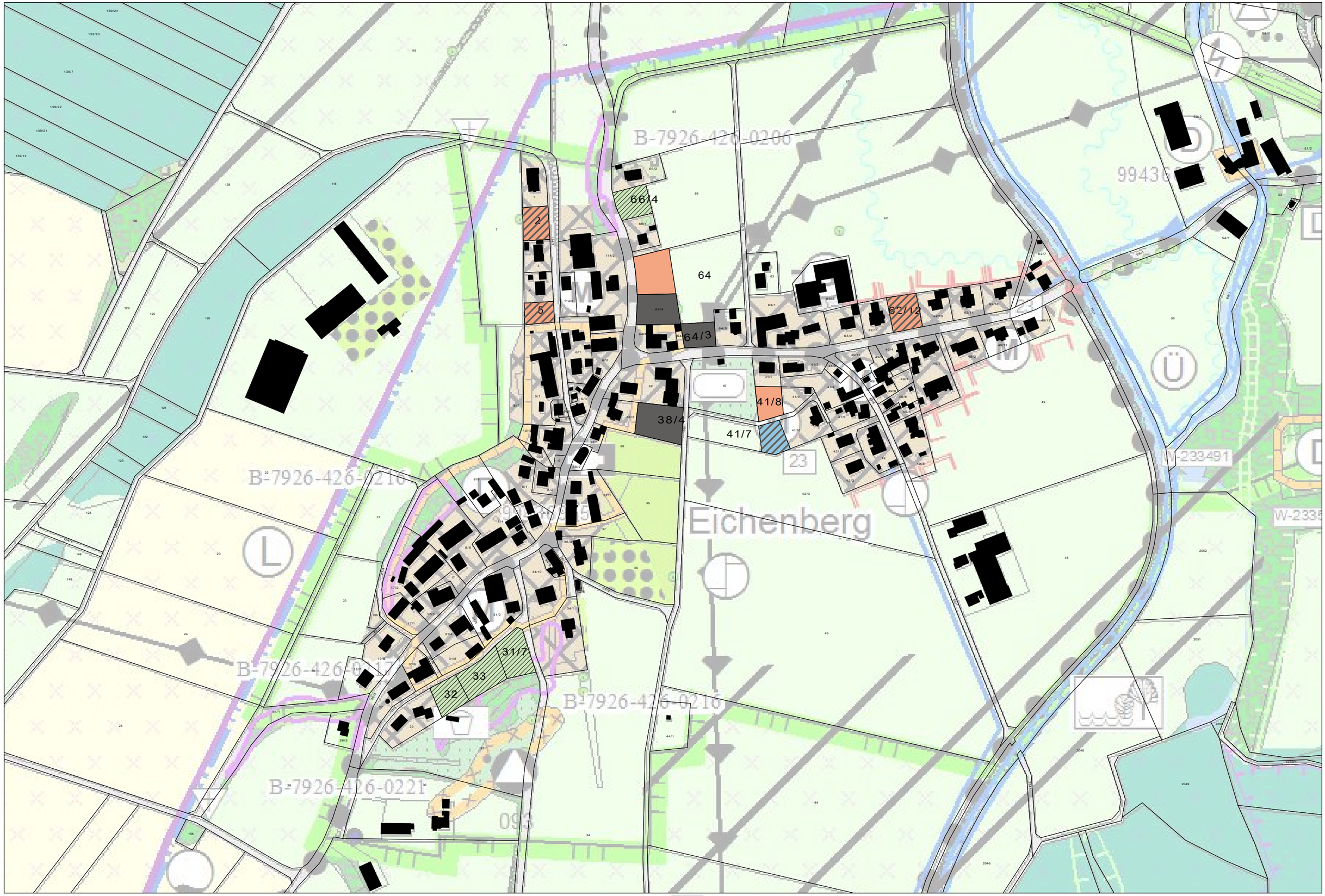
Planbezeichnung: Bonlanden Baulücken ohne
Maßstab:
Datum: 22.02.2017

Pfad / Dateiname: L:\5929- ... f\Baulückenkataster\20170222_Baulücken-Berkheim.dwg / Plot erstellt am: 30.03.2017

- Potentialfläche Wohnen
- Potentialfläche Mischgebiet
- bereits bebaut/ in Vorbereitung
- Reservefläche Wohnen
- Reservefläche Mischgebiet
- verkauft mit Bauzwang
- Potential- oder Reserveflächen mit Aktivierungshemmnis
- Flächen mit besond. Zweckbestimmung/ Vorbelastung

LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
D - 87700 Memmingen
Fon: +49 (0)8331 4904- 0
Fax: +49 (0)8331 4904-20
Email: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



Projekt / Bauvorhaben: Wohnbauflächen-bedarfsanalyse

Auftraggeber / Bauherr: Gemeinde Berkheim

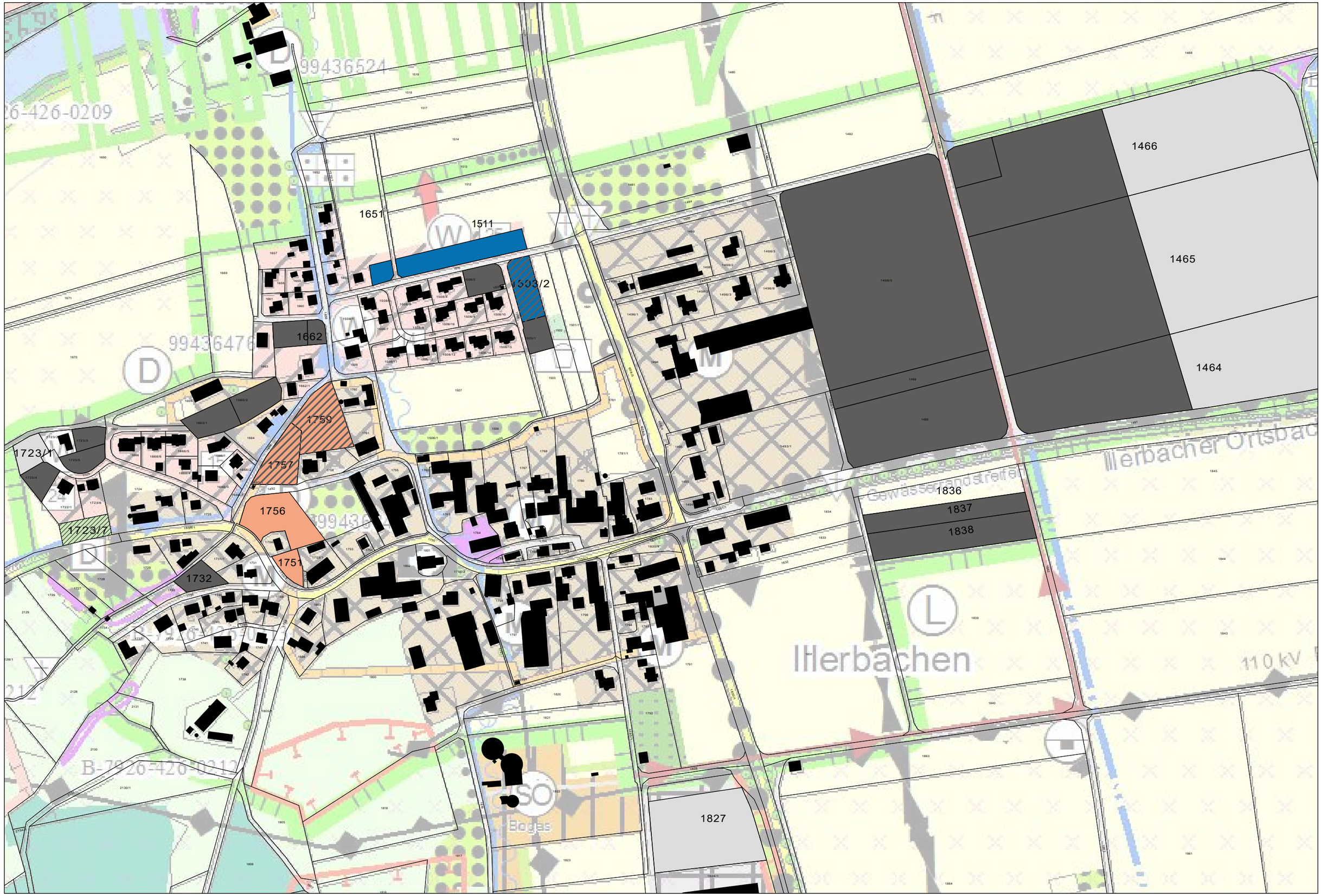
Planbezeichnung: Eichenberg Baulücken
Maßstab: ohne
Datum: 22.02.2017

Pfad / Dateiname: L:\5929- ... f\Baulückenkataster\20170222_Baulücken-Berkheim.dwg / Plot erstellt am: 04.04.2017

- Potentialfläche Wohnen
- Potentialfläche Mischgebiet
- bereits bebaut/ in Vorbereitung
- Reservefläche Wohnen
- Reservefläche Mischgebiet
- verkauft mit Bauzwang
- Potential- oder Reserveflächen mit Aktivierungshemmnis
- Flächen mit besond. Zweckbestimmung/ Vorbelastung

LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
D - 87700 Memmingen
Fon: +49 (0)8331 4904- 0
Fax: +49 (0)8331 4904-20
Email: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



Projekt / Bauvorhaben: Wohnbauflächen-bedarfsanalyse

Auftraggeber / Bauherr: Gemeinde Berkheim

Planbezeichnung: Illerbachen Baulücken
Maßstab: ohne
Datum: 22.02.2017

Pfad / Dateiname: L:\5929- ... f\Baulückenkataster\20170222_Baulücken-Berkheim.dwg / Plot erstellt am: 30.03.2017

- Potentialfläche Wohnen
- Potentialfläche Mischgebiet
- bereits bebaut/ in Vorbereitung
- Reservefläche Wohnen
- Reservefläche Mischgebiet
- verkauft mit Bauzwang
- Potential- oder Reserveflächen mit Aktivierungshemmnis
- Flächen mit besond. Zweckbestimmung/ Vorbelastung

LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
D - 87700 Memmingen
Fon: +49 (0)8331 4904- 0
Fax: +49 (0)8331 4904-20
Email: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

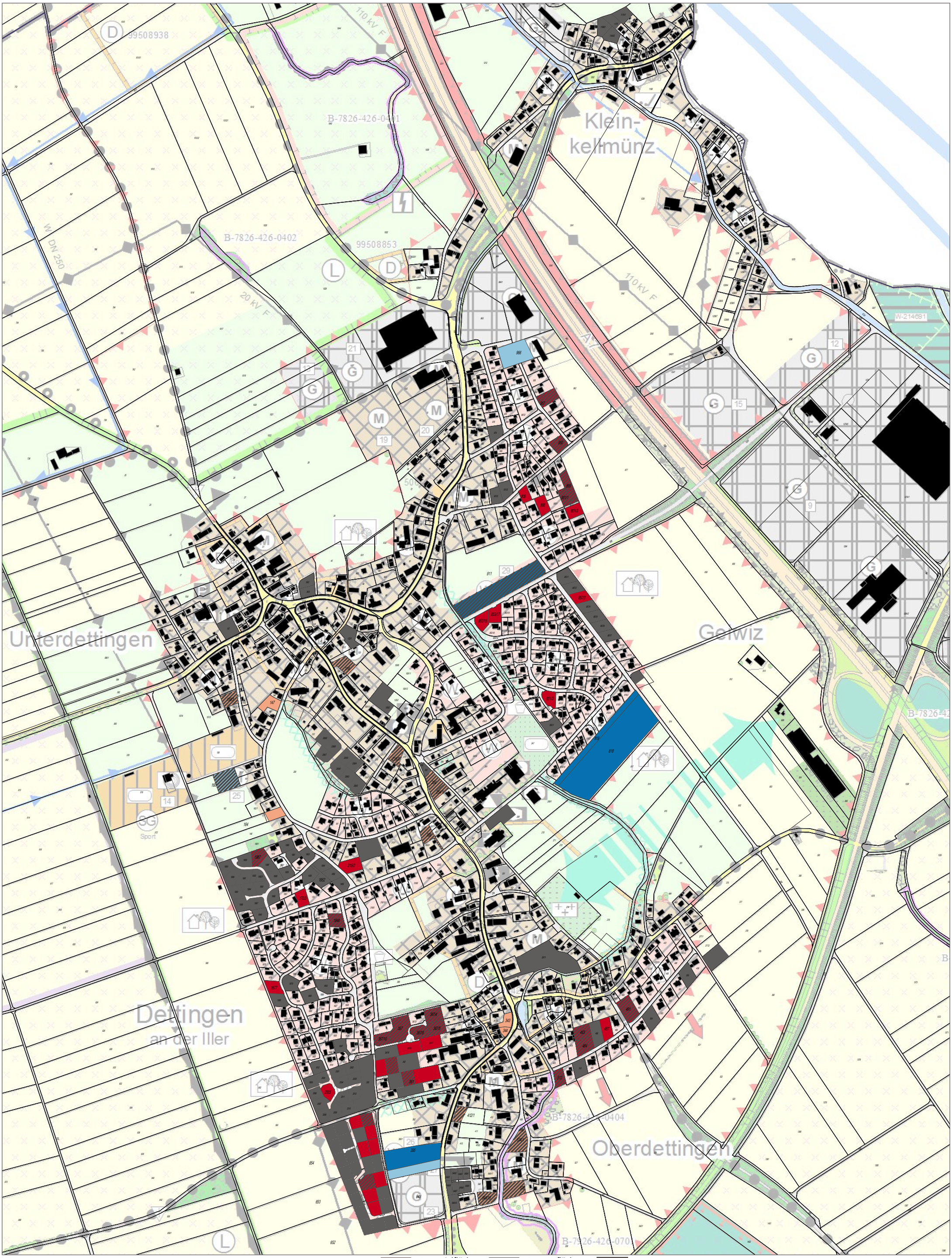
2 Potential- und Reserveflächen Gemeinde Dettingen an der Iller

Flurnummer	Art der Nutzung	Potenzialfläche W	Potenzialfläche M	Reservefläche W	Reservefläche M	Potential- und Reserveflächen m. Aktivierungshemmnis od. mit Bauzwang verkauft
957	W					1.010 m²
950	W					846 m²
906	W	603 m²				
896	W	848 m²				
901/1	W					689 m²
899	W					1.009 m²
901/3	W	816 m²				
853/15	W	869 m²				
853/17	W	876 m²				
851/3	W	796 m²				
857/3	W	832 m²				
315/2	W	1.140 m²				
170/3	W	760 m²				
1844	W					868 m²
1877	W	801 m²				
367/10	W					798 m²
367/8	W	1.156 m²				
367/7	W	1.156 m²				
367/6	W					889 m²
367/5	W					978 m²
367/4	W					1.009 m²
367	W					1.832 m²
491	W					1.448 m²
487	W	950 m²				
483	W					949 m²
484	W					1.107 m²
512	W					737 m²
1987	W					1.020 m²
362	W	776 m²				
362	W					783 m²
2005	W	719 m²				
GS 15 (BP)	W	629 m²				
GS 18 (BP)	W	636 m²				
GS 19 (BP)	W	736 m²				
GS 20 (BP)	W	700 m²				

Flurnummer	Art der Nutzung	Potenzialfläche W	Potenzialfläche M	Reservefläche W	Reservefläche M	Potential- und Reserveflächen m. Aktivierungshemmnis od. mit Bauzwang verkauft
GS 23 (BP)	W					844 m²
GS 24 (BP)	W	768 m²				
GS 25 (BP)	W	786 m²				
GS 27 (BP)	W	707 m²				
361/7	W					747 m²
361/8	W	720 m²				
361/9	W	757 m²				
818	W			16.193 m²		
819	W			2.741 m²		
911	W					6.716 m²
395	W			4.450 m²		
215/3	M					817 m²
536	M					1.396 m²
534/1	M					1.360 m²
549/15	M					894 m²
412/1	M					625 m²
254	M					1.035 m²
254/1	M					498 m²
114	M					1.021 m²
147	M		946 m²			
308	M					817 m²
343	M		908 m²			
344	M		324 m²			
164/1	M		730 m²			
160	M					1.929 m²
966	M				2.837 m²	
643	M				2.056 m²	

Gesamtergebnis

Ortsteil	Potentialflächen	Reserveflächen
Dettingen an der Iller	5.248 m²	25.831 m²
Gesamtergebnis	**31.079 m² = 3,1 ha**	



Projekt / Bauvorhaben:
Baulücken

Auftraggeber / Bauherr:
Gemeindeverwaltungs-verband Illertal

Planbezeichnung: **Baulücken Dettingen**
Maßstab: **Custom**
Datum: **22.02.2017**

- Potentialfläche Wohnen
- Potentialfläche Mischgebiet
- bereits bebaut/ in Vorbereitung
- Reservefläche Wohnen
- Reservefläche Mischgebiet
- verkauft mit Bauzwang
- Potential- oder Reserveflächen mit Aktivierungshemmnis
- Flächen mit besond. Zweckbestimmung/ Vorbelastung

Pfad / Dateiname: L:\5967- ... Plausibilität 2017\170222_Baulücken.dwg / Plot erstellt am: 30.03.2017

LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
D - 87700 Memmingen
Fon: +49 (0)8331 4904- 0
Fax: +49 (0)8331 4904-20
Email: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

3 Potential- und Reserveflächen Gemeinde Kirchdorf an der Iller

Flurnummer	Art der Nutzung	Potenzialfläche W	Potenzialfläche M	Reservefläche W	Reservefläche M	Potential- und Reserveflächen m. Aktivierungshemmnis od. mit Bauzwang verkauft
Ortsteil Unteropfingen						
1754	M					769 m²
1792	M					1.140 m²
1656	M		2.037 m²			
1679	M					1.286 m²
1764	M				4.835 m²	
1670		Landwirtschaftliche Hofstelle, aktiv				
1705		Landwirtschaftliche Hofstelle, aktiv				
1642		Landwirtschaftliche Hofstelle, aktiv				
1676		Landwirtschaftliche Hofstelle, aktiv				
Ortsteil Oberopfingen						
355/6	W	687 m²				
328	M					1.140 m²
340/2	M		530 m²			
322	M					614 m²
18	M					2.541 m²
359 - Nr. 4	W					900 m²
359 - Nr. 5	W					693 m²
359 - Nr. 6	W					639 m²
359 - Nr. 7	W					850 m²
359 - Nr. 8	W					641 m²
359 - Nr. 10	W					770 m²
359 - Nr. 11	W					771 m²
359 - Nr. 12	W					769 m²
359 - Nr. 14	W					796 m²
359 - Nr. 23	W					726 m²
359 - Nr. 25	W					737 m²

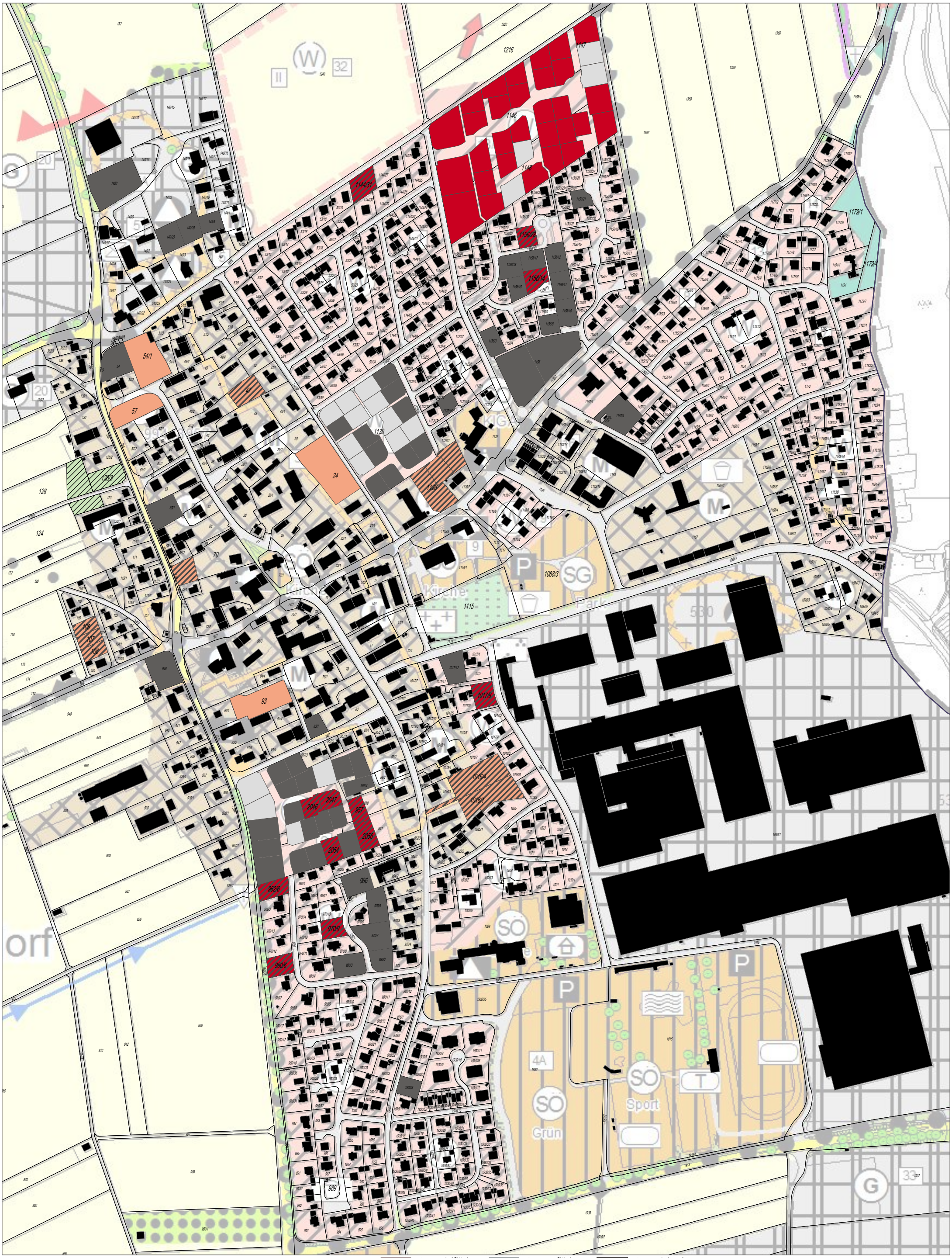
Flurnummer	Art der Nutzung	Potenzialfläche W	Potenzialfläche M	Reservefläche W	Reservefläche M	Potential- und Reserveflächen m. Aktivierungshemmnis od. mit Bauzwang verkauft
359 - Nr. 27	W					828 m²
359 - Nr. 1 (Rand)	W					1.757 m²
359 - Nr. 3 (Rand)	W					1.757 m²
360 - Nr. 5	W					1.758 m²
Anteil 359	W					5.972 m²
320	M	Teils bebaut, Parkplatz				
323/1	M	Teils bebaut, Parkplatz				
323	M	Teils bebaut, Parkplatz				
157/2		Landwirtschaftliche Hofstelle, aktiv				
310		Friedhof				
285/8		Spielplatz				
Ortsteil Kirchdorf						
1144/31	W					1.000 m²
1156/28	W					620 m²
1156/14	W					750 m²
1017/8	W					859 m²
962/6	W					837 m²
980/6	W					853 m²
970/9	W					722 m²
1148/1	W	1.788 m²				
1148/2	W	1.967 m²				
1148/3	W	2.346 m²				
1148/4	W	619 m²				
1148/5	W	734 m²				
1148/6	W	659 m²				
1148/7	W	698 m²				
1148/8	W	609 m²				
1148/9	W	712 m²				
1148/10	W	606 m²				
1148/11	W	684 m²				
1148/12	W	749 m²				
1148/13	W	787 m²				
1148/14	W	900 m²				
1148/15	W					857 m²
1148/16	W					906 m²
1148/17	W	1.094 m²				
1148/18	W	943 m²				
1148/19	W	603 m²				

Flurnummer	Art der Nutzung	Potenzialfläche W	Potenzialfläche M	Reservefläche W	Reservefläche M	Potential- und Reserveflächen m. Aktivierungshemmnis od. mit Bauzwang verkauft
1148/20	W	638 m²				
1148/21	W	691 m²				
1148/22	W	722 m²				
1148/23	W	828 m²				
1148/24	W	786 m²				
1148/25	W	701 m²				
1148/26	W	654 m²				
1148/27	W					666 m²
1148/28	W	629 m²				
1148/29	W	705 m²				
1148/30	W	847 m²				
1148/31	W					840 m²
1148/32	W	841 m²				
1148/33	W	774 m²				
1148/34	W	855 m²				
106	M					546 m²
107	M					524 m²
108	M					524 m²
54/1	M		2.457 m²			
47	M					1.085 m²
57	M		1.665 m²			
24	M		3.480 m²			
93	M		2.238 m²			
1016/4	M					2.534 m²
70	M					832 m²
1016/1	M					2.059 m²
1126 - Nr. 2	M					970 m²
1126 - Nr. 4	M					810 m²
1126 - Nr. 5	M					745 m²
1126 - Nr. 6	M					705 m²
2046	W					591 m²
2047	W					616 m²
957	W					673 m²
2056	W					851 m²
2054	W					710 m²
2036	W					1.150 m²
2035	W					993 m²
2041	W					814 m²
2048	W					570 m²

Flurnummer	Art der Nutzung	Potenzialfläche W	Potenzialfläche M	Reservefläche W	Reservefläche M	Potential- und Reserveflächen m. Aktivierungshemmnis od. mit Bauzwang verkauft
Anteil 1130	W					6.199 m²
128/3	landwirtschaftliche Hofstelle, aktiv					
128	landwirtschaftliche Hofstelle, aktiv					
124	landwirtschaftliche Hofstelle, aktiv					
1179/1	Wald-Forststruktur					
1179/4	Wald-Forststruktur					
1115	Friedhof					
1088/3	Spielplatz					
989	Spielplatz					

Gesamtergebnis

Ortsteil	Potentialflächen	Reserveflächen
Unteropfingen	255 m²	2.417 m²
Oberopfingen	238 m²	0 m²
Kirchdorf	7.773 m²	0 m²
Summe	**8.266 m²**	**2.417 m²**
Gesamtergebnis	**10.683 m² = 1,0 ha**	



Projekt / Bauvorhaben:
Baulücken

Auftraggeber / Bauherr:
Gemeindeverwaltungs-verband Illertal

Planbezeichnung: **Kirchdorf**
Maßstab: **Custom**
Datum: **20.02.2017**

Pfad / Dateiname: L:\5967- ... Plausibilität 2017\170222_Baulücken.dwg / Plot erstellt am: 30.03.2017

- Potentialfläche Wohnen
- Potentialfläche Mischgebiet
- bereits bebaut/ in Vorbereitung
- Reservefläche Wohnen
- Reservefläche Mischgebiet
- verkauft mit Bauzwang
- Potential- oder Reserveflächen mit Aktivierungshemmnis
- Flächen mit besond. Zweckbestimmung/ Vorbelastung

LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
D - 87700 Memmingen
Fon: +49 (0)8331 4904- 0
Fax: +49 (0)8331 4904-20
Email: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

Oberopfingen

Projekt / Bauvorhaben:
Baulücken

Auftraggeber / Bauherr:
Gemeindeverwaltungs-
verband Illertal

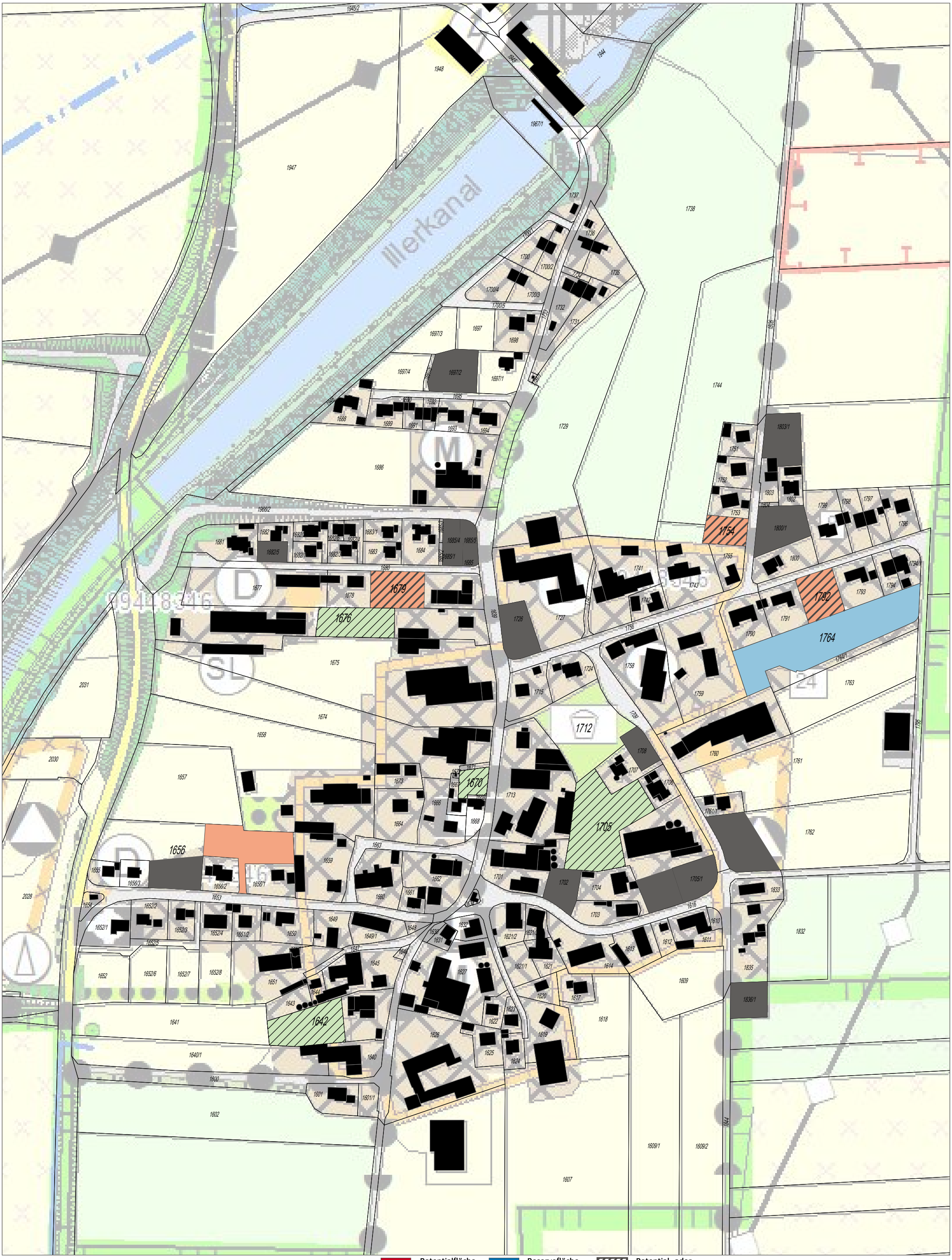
Planbezeichnung: Kirchdorf
OT Oberopfingen
Maßstab: Custom
Datum: 22.02.2017

Pfad / Dateiname: L:\5967- ... Plausibilität 2017\170222_Baulücken.dwg / Plot erstellt am: 30.03.2017

- Potentialfläche Wohnen
- Potentialfläche Mischgebiet
- bereits bebaut/ in Vorbereitung
- Reservefläche Wohnen
- Reservefläche Mischgebiet
- verkauft mit Bauzwang
- Potential- oder Reserveflächen mit Aktivierungshemmnis
- Flächen mit besond. Zweckbestimmung/ Vorbelastung

LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
D - 87700 Memmingen
Fon: +49 (0)8331 4904- 0
Fax: +49 (0)8331 4904-20
Email: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



Projekt / Bauvorhaben:
Baulücken

Auftraggeber / Bauherr:
Gemeindeverwaltungs-verband Illertal

Planbezeichnung: **Kirchdorf OT Unteropfingen**
Maßstab: **Custom**
Datum: **22.02.2017**

Pfad / Dateiname: L:\5967- ... Plausibilität 2017\170222_Baulücken.dwg / Plot erstellt am: 30.03.2017

- Potentialfläche Wohnen
- Potentialfläche Mischgebiet
- bereits bebaut/ in Vorbereitung
- Reservefläche Wohnen
- Reservefläche Mischgebiet
- verkauft mit Bauzwang
- Potential- oder Reserveflächen mit Aktivierungshemmnis
- Flächen mit besond. Zweckbestimmung/ Vorbelastung

LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
D - 87700 Memmingen
Fon: +49 (0)8331 4904- 0
Fax: +49 (0)8331 4904-20
Email: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de