

IfSR

Institut für
Stadt- und
Regional-
entwicklung
an der
Hochschule
Nürtingen-
Geislingen

Ermittlung des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfs in der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach

In den Jahren 2015 bis 2030 (15 Jahre)

Potenziale, quantitative und qualitative Bedarfe, Handlungsansätze für ein nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement

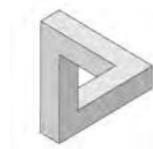
26. August 2015

08. Februar 2016 Aktualisierung des Berichtsentwurfs aufgrund der aktualisierten
Vorausrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung des Statistischen
Landesamtes Baden-Württemberg, veröffentlicht im Dez. 2015

04. April 2016 Anpassung der Dichtewerte für Leutkirch Kernstadt

Schelmenwasen 4-8
D-72622 Nürtingen
Telefon: 07022/786 303-3
E-Mail: ifsr@hfwu.de

Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach
fortgeschrieben 08.02.2016, 04.04.2016





Inhalt

1. Aufgabenstellung	6
2. Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs	8
2.1 Erhebung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale Wohnen	8
2.1.1 Baulücken und untergenutzte Flächen	8
2.1.2 Leerstehende Gebäude und Leerstand in Gebäuden	12
2.1.3 Zwischenfazit und Einschätzung zum Aktivierungspotenzial der erhobenen Wohnbauflächenpotenziale	14
2.2 Wohnbauflächenbedarfsermittlung in Form von rechengestützten Szenarien	15
2.3 Rahmenbedingungen, Annahmen und Variablen der Szenarien zur Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs.....	17
2.4 Beschreibung der Szenarien zur Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs.....	25
2.4.1 Szenario 0 „Referenzszenario“ (entsprechend den Vorgaben des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur).....	25
2.4.2 Szenario A „Wohnen auf dem Land“	25
2.4.3 Szenario B „Vielfalt im Raum Leutkirch“	28
2.4.4 Szenario C „Umbau statt Zuwachs“.....	30
2.5 Synopse der Szenarien zur Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs	32
2.6 Ergebnisse der Szenarien zum Wohnbauflächenbedarf in Zahlen	37
2.7 Prognose des Wohnbauflächenbedarfs	38
2.7.1 Auflockerungsbedarf: Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses durch Belegungsdichterückgang	39
2.7.2 Bevölkerungsentwicklung: Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum.....	40
2.7.3 Siedlungsentwicklung/ Siedlungsdichte:.....	42
2.7.4 Innenentwicklungspotenziale / vorhandene Reserven in bestehenden Bauleitplänen	44
2.7.5 Endergebnis: Absoluter Flächenbedarf	46
3. Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs	47
3.1 Erhebung und Bewertung der Angebotssituation	47
3.2 Zwischenfazit: Erhebung und Bewertung der Angebotssituation an Gewerbeflächen ..	51
3.3 Erhebung und Bewertung des Bedarfs an Gewerbeflächen	52



3.3.1	Schriftliche Kurzbefragung von Betrieben zum kurz-, mittel- und langfristigen Flächenbedarf.....	53
3.3.2	Expertenworkshop	55
3.3.3	Zwischenfazit: Erhebung und Bewertung des Bedarfs an Gewerbeflächen	58
3.4	Bilanzierung: Bewertung des Angebots an Gewerbeflächen im Hinblick auf den Entwicklungsbedarf.....	60
3.4.1	Begründung des Vorgehens	60
3.4.2	Aktivierbares Potenzial an Gewerbeflächen	62
3.4.3	Durch Betriebsbefragung erhobener endogener Bedarf an Gewerbeflächen.....	62
3.4.4	Lokale Flächenreaktionsreserven für ungeplante endogene betriebliche Flächenbedarfe an gewerblichen Bauflächen	64
3.4.5	Flächenpotenzial Zugänge.....	64
3.4.6	Flächenersatzbedarf für gewerbliche Bauflächen.....	65
3.4.7	Lokale Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen auf gewerblichen Bauflächen (GE).....	66
3.4.8	Lokale Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen auf gewerblichen Bauflächen (GI).....	66
3.4.9	Lokale Impulsreserven für kommunale wirtschaftliche Gestaltungsspielräume	67
3.4.10	Überlokal abgedeckter Flächenbedarf	67
3.4.11	Überlokal abzudeckender Flächenbedarf	67
3.4.12	Regionales Plus für die Entwicklung des IKG Haidrain	68
4.	Fazit.....	69



Anhang:

- Daten des Statistischen Landesamtes: Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2035; Hauptvariante mit Wanderungen und Entwicklungskorridor
- Übersicht: Inanspruchnahme vorhandener Reserven (Wohnbauflächen) in bestehenden Bauleitplänen
- Auswertung Betriebsbefragung, Stand Dezember 2014
- Darstellung der Gewerbeflächenpotenziale

Verweis auf Informationen zum Thema Bevölkerungsentwicklung im Demografiespiegel des Statistischen Landesamtes: aktueller Hinweis des Statistischen Landesamtes (1/2016): Aufgrund von Aktualisierungen im demografischen Teil mit endgültigen Altersstrukturdaten für 2011 bis 2014 aus der Statistik »Fortschreibung des Bevölkerungsstandes« kann zur Zeit nicht auf den Demografie-Spiegel zugegriffen werden. Darüber hinaus werden die Ergebnisse aus der aktuellen regionalen Bevölkerungsvorausrechnung (Basis 2014) für Baden-Württemberg bis zum Jahr 2035 in den Demografie-Spiegel eingearbeitet.

Leutkirch:

<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=GS436055>

Aichstetten:

<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=GS436003>

Aitrach:

<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=GS436004>



1 Aufgabenstellung

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Leutkirch – Aichstetten – Aitrach schreibt derzeit ihren gemeinsamen Flächennutzungsplan fort. Gemäß den Hinweisen des baden-württembergischen Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sind zusätzliche Flächenausweisungen zu begründen. Hierzu hat die Verwaltungsgemeinschaft das IfSR mit einer Studie zur Ermittlung des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfs beauftragt.

Für ein Siedlungsflächenmanagement benötigen Städte und Gemeinden einerseits eine fundierte Übersicht über die Beschaffenheit und Nutzung des Bestandes an Flächen und Gebäuden. Andererseits werden Kenntnisse zu Marktprozessen und der Entwicklung der Nachfrage und des Angebotes von und nach Wohnraum, Gewerbenutzungen und Bauland benötigt. Da die kommunalen Einwirkungsmöglichkeiten im Neubau und in der Weiterentwicklung des Gebäudebestandes begrenzt sind, sollte der Handlungsspielraum einer zielführenden kommunalen Flächenpolitik wirkungsvoll genutzt werden. Die Stadt Leutkirch hat bspw. mit der Erhebung von Baulücken und einer Ansprache von Grundstückseigentümern in der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch – Aichstetten – Aitrach bereits wichtige Schritte unternommen.

Der demografische und gesellschaftliche Wandel („Wir werden weniger, älter und vielfältiger“) führt zu massiven Veränderungen auf den Wohnungsmärkten. Die Einwohnerentwicklung der Stadt Leutkirch war in der jüngeren Vergangenheit stark durch wechselnde Wanderungsmuster geprägt. Sowohl Angebote an Wohnungen und Wohnbauland als auch das Arbeitsplatzangebot stellen hier wesentliche Wanderungsmotive dar.

Aus diesen Gründen gewinnt die kommunale Baulandpolitik und damit ein kommunales Siedlungsflächenmanagement eine zunehmend wichtige Rolle für die kommunale Entwicklung. Statt einer undifferenzierten Angebotspolitik ist eine kleinteilige, situationsorientierte Herangehensweise gefragt. Dieser Steuerungsansatz sieht Wohnungsbestände und die kommunale Baulandpolitik (Innen- und Außenentwicklung) im Zusammenhang mit der Entwicklung von Zahl und Struktur der privaten Haushalte (Bedarf) sowie deren Verhalten am Wohnungsmarkt (Nachfrage) und zieht hieraus Schlüsse zu gezielten Interventionen in das Wohnungsmarkt- und Baulandgeschehen.



Ebenso relevant für Zuzugs- und Bleibeentscheidungen privater Haushalte ist das Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen. Einen wesentlichen kommunal beeinflussbaren Faktor stellen hier der Umfang sowie die Preis- und Qualitätsstruktur von Gewerbebauland dar. Durch die bedarfsgerechte und impulsgebende Entwicklung neuer Gewerbe- und Industriegebiete kann die Raumentwicklung entscheidend gesteuert werden.

Nun möchte die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch – Aichstetten – Aitrach noch vorhandene Informationslücken schließen und gezielt weitere Handlungsoptionen entwickeln. Die Stadt Leutkirch möchte in diesem Zusammenhang aktiv ihre Rolle als Mittelzentrum wahrnehmen.

Hierbei sind auch die Festlegungen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben zu berücksichtigen:

Als Mittelzentrum soll Leutkirch in seiner Zentralität verbessert werden und über die Grundversorgung seines Nahbereiches hinaus für seinen Mittelbereich den gehobenen und spezialisierten Bedarf an Dienstleistungen und an qualifizierten Arbeitsplätzen decken (Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Kap. 2.1.3 Mittelzentren, S. 10). Ergänzend: „Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung im strukturschwachen Westteil der Region ist das Unterzentrum Pfullendorf. Die ehemalige freie Reichsstadt ist heute ein Zentrum qualifizierter größerer Betriebe sowie zahlreicher Dienstleistungseinrichtungen. In seiner Wirkung für das ländliche Umland hat es eine ähnliche Funktion wie das **Mittelzentrum Leutkirch** und spielt als Entlastungsort für das Bodenseeufer, insbesondere den Raum Überlingen, künftig eine entscheidende Rolle.“ (Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Kap. 2.1.3 Mittelzentren, S.10) „Im Uferbereich des Bodensees ist zur Verlagerung der Siedlungsentwicklung (s. S.4) die Verlegung oder die Teilverlegung von Gewerbe- und Industriebetrieben in seeferne Bereiche vor allem bei Erweiterungsvorhaben anzustreben.“ (Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Kapitel 2.3 Siedlung, S. 19)

„Bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ist darauf zu achten, dass gleichzeitig auch ausreichend Wohnbauflächen in derselben Gemeinde bereitgestellt werden.“ Das Mittelzentrum Leutkirch ist im Regionalplan entsprechend als Siedlungsbereich ausgewiesen (Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Kapitel 2.3.2 Leitbild für die Siedlung, S.21, 26).



2 Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs

Ziel der zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs durchgeführten Arbeitsschritte war es, neben der quantitativen Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs, die kommunale Baulandpolitik (Innen- und Außenentwicklung) im Zusammenhang mit der Entwicklung von Zahl und Struktur der privaten Haushalte (Bedarf) sowie deren Verhalten am Wohnungsmarkt (Nachfrage) zu betrachten und daraus zielgerichtete kommunale Interventionen in das Wohnungsmarkt- und Baulandgeschehen abzuleiten. Die Bearbeitung des Arbeitspaketes Wohnen erfolgte in folgenden Arbeitsschritten:

- Sichtung, Aktualisierung der vorhandenen Erhebungen zu Innenentwicklungspotenzialen und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale sowie Erhebung und Bewertung ausgewählter weiterer Siedlungsflächenpotenziale.
- Wohnbauflächenbedarfsermittlung in Form von rechengestützten Szenarien.
- Vergleichende Gegenüberstellung der Szenarien als Grundlage zur Ableitung von Handlungsansätzen.

2.1 Erhebung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale Wohnen

2.1.1 Baulücken und untergenutzte Flächen

Die Stadt Leutkirch hat 2010 eine Bestandsaufnahme von Baulücken, die für Wohnungsbau geeignet sind, im Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft durchgeführt. Die Eigentümer der Baulücken wurden ermittelt und hinsichtlich ihrer Verkaufs- und Entwicklungsbereitschaft schriftlich befragt.

Die Bestandsaufnahme wurde im Rahmen der Beauftragung im September und Oktober 2014 durch das IfSR in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Leutkirch aktualisiert. Die Flächen wurden mit dem Flächenmanagement-Tool FLOO der LUBW erfasst und zusammengeführt. Eine kontinuierliche Erfassung und Bewertung innerörtlicher Flächenpotenziale ist damit zukünftig möglich.



Zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale wurden folgende Kategorien gewählt.

Dargestellt sind Grundstücke, die:

- nach § 30 oder § 34 BauGB baurechtlich abgesichert sind (rechtlich sofort bebaubar)
- erschlossen sind bzw. deren Erschließung gesichert ist
- auf denen eine Bebauung möglich erscheint (ab einer Mindestgröße von ca. 300 m² Grundstücksfläche in Verbindung mit sinnvollen Grundstückszuschnitten)
- nicht in größerem Umfang mit Nebengebäuden, rückzubauender Bausubstanz oder dergleichen belastet sind

Auch Flächen, die sich erst seit kurzem in der Umsetzung befinden (Neubauf Flächen in Bebauungsplänen) wurden als Innenentwicklungspotenziale aufgenommen.

Nicht erfasst wurden:

- Untergenutzte Grundstücke und größere zusammenhängende Bereiche mit Nachverdichtungspotenzialen (i.d.R. Schaffung neuen Baurechts und Bodenordnung zur Aktivierung erforderlich)
- Leerstehende Gebäude und Leerstand in Gebäuden

Diese Vorgehensweise unterscheidet sich damit von der im Jahr 2010 durch die Stadt Leutkirch durchgeführte Ersterhebung. 2010 wurden in einem größeren Umfang auch Nachverdichtungsmöglichkeiten erfasst: meist größere Grundstücke, die mit einem Wohnhaus bebaut sind und von denen ein großer Teil des Grundstücks derzeit für Freizeitzwecke bzw. als Garten genutzt ist und die bspw. mit einer „Hinterlieger-Bebauung“ (doppelte Bauflucht) potenziell genutzt werden könnten. Aufgrund der bei einer Bebauung relativ kleinen Grundstücksflächen und wegen der notwendigen Erschließungsführung über private Grundstücksteile ist eine Aktivierung solcher Flächen erfahrungsgemäß nur wenig wahrscheinlich.

Zusammenhängende Bereiche, die nur locker bebaut sind und Möglichkeiten einer Nachverdichtung aufweisen, finden sich vor allem in den äußeren Stadtteilen Leutkirchs sowie in Aichstetten und Aitrach. Diese sind traditionell eher locker bebaut und viele Flächen werden noch landwirtschaftlich genutzt. Eine mögliche Bebauung fügt sich oftmals nicht in die nähere Umgebung ein, findet voraussichtlich nur wenig Akzeptanz bei den Eigentümern und wird zudem durch meist komplexe Eigentumsverhältnisse oder betrieblich-steuerliche Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft erschwert.



Die folgenden Abbildungen zeigen beispielhaft den Unterschied zwischen der Ersterhebung aus dem Jahr 2010 und der Aktualisierung in Jahr 2014 auf.



Abbildung 1
Ersterhebung 2010,
Beispiel 1: Leutkirch Kernstadt

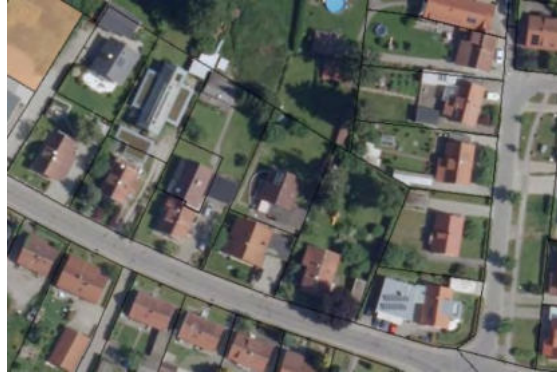


Abbildung 2
Aktualisierte Erhebung 2014,
Beispiel 1: Leutkirch Kernstadt



Abbildung 3
Ersterhebung 2010,
Beispiel 2: Stadtteil Diepoldshofen



Abbildung 4
Aktualisierte Erhebung 2014,
Beispiel 2: Stadtteil Diepoldshofen



Die folgende Tabelle gibt die quantitativen Ergebnisse (Stand 10/2014) der aktualisierten Bestandsaufnahme wieder.

Aktualisierung 2014	Innenentwicklungspotenziale Wohnen	
Gemarkung	Anzahl an Flächen	Gesamtfläche in m ²
Leutkirch (gesamt)	135	114.124
- Leutkirch Kernstadt	33	22.462
- Diepoldshofen	5	3.415
- Friesenhofen	11	10.044
- Gebrazhofen	20	18.364
- Herlazhofen	26	23.144
- Hofs	10	6.372
- Reichenhofen	9	9.401
- Winterstetten	5	6.161
- Wuchzenhofen	16	14.761
Aitrach	18	14.451
Aichstetten	18	15.258

Die Eigentümer der im Jahr 2010 erhobenen Potenzialflächen wurden anschließend an die Ersterhebung ermittelt und hinsichtlich ihrer Verkaufs- und Entwicklungsbereitschaft schriftlich befragt. Von den insgesamt 375 ausgeteilten Fragebögen konnten 164 (43,7%) ausgewertet werden. 21 Eigentümer (12,8%) gaben an, dass sie beabsichtigen, das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen. Weitere 26 Eigentümer (15,9%) gaben an, sich vorstellen zu können, das Grundstück zum Verkauf anzubieten. Vorrangige Gründe, die eine bisherige Bebauung oder den Verkauf des Grundstücks verhinderten, waren die Bevorratung für die Nachkommen (58 Nennungen) und die Bevorratung für die spätere Eigennutzung (30 Nennungen) sowie kein Interesse an der Verwertung der Flächen (34 Nennungen).

Die zuständigen Stellen in den Gemeinden der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach sind weiterhin um die Aktivierung dieser Flächen bemüht.



2.1.2 Leerstehende Gebäude und Leerstand in Gebäuden

Der Gebäude- und oder Wohnungsleerstand kann mit unterschiedlichen Methoden erhoben werden (Erhebung auf Grundlage der Einwohnermeldedaten, Daten der Ver- oder Entsorger, Stromzähleranalyse, sehr aufwändige Begehungen). Je nach Methode und verfügbarem Datenmaterial ist der Aufwand und die Fehleranfälligkeit hoch und die Ergebnisqualität meist nicht zufriedenstellend. Zudem ermöglicht es keine der Methoden ohne weitere Zusatzinformationen bspw. zur Dauer einer Anmeldung, valide zwischen fluktuationsbedingtem, sanierungsbedingtem oder strukturellem Leerstand zu unterscheiden. Eine Erhebung der Gebäude- und Wohnungsleerstände wurde deshalb nicht durchgeführt.

Um eine Einschätzung zu den Leerständen in der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach zu erhalten, wurden die Daten der im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung ausgewertet.

Im Rahmen der Erhebung des Zensus wurde eine Wohnung als leer stehend klassifiziert, wenn „die Wohnung am Stichtag 9. Mai 2011 weder zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) ist, noch von dem Eigentümer/der Eigentümerin selbst genutzt wird und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung ist. Wenn die Wohnung wegen Umbau/Modernisierung – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend nicht genutzt werden kann, gilt diese Wohnung nicht als leer stehend“. Bei der Bewertung der Ergebnisse muss also beachtet werden, dass darin auch der Leerstand, der im Zuge eines Mieterwechsels oder durch Modernisierung- oder Umbaumaßnahmen nach Beendigung eines Mietverhältnisses (Fluktuationsreserve) entsteht, enthalten ist. Die für das Funktionieren eines Wohnungsmarktes erforderliche Fluktuationsreserve wird je nach Rahmenbedingungen mit 2-4% veranschlagt. In Baden-Württemberg wurde im Rahmen des Zensus insgesamt ein Leerstand in Höhe von 4,2% erfasst.

Die Ergebnisse des Zensus zu Leerständen betragen für Leutkirch 3,9%, für Aichstetten 4,8% und für Aitrach 6,7% des Bestandes an Wohnungen. Für Aichstetten und Aitrach ist der Aussagewert aufgrund des bei kleinen absoluten Zahlen greifenden Geheimhaltungsverfahrens des Zensus deutlich eingeschränkt.

In Leutkirch wurden von den insgesamt 9.700 erfassten Wohnungen 375 (3,9%) als leerstehend gemeldet. Eine nähere Betrachtung der Strukturen der Leerstände in der Stadt Leutkirch zeigt, dass:



- vor allem kleine Wohnungen (unter 80 m²) und
- ältere Bausubstanz (Baujahr vor 1919)

als leer stehend gemeldet wurden.

Eigentümer der leer stehenden Wohnungen sind in 2/3 der Fälle Privatpersonen und in 1/3 der Fälle Gemeinschaften von Wohnungseigentümern/-innen. Wohnungsunternehmen sind von Leerständen kaum betroffen.

Insgesamt deutet dies darauf hin, dass Leerstände in Leutkirch aufgrund nicht nachfragegerechter Wohnungsangebote entstehen (kleine Wohnungen in alten Gebäuden v.a. im Innenstadtbereich, schlechte Bausubstanz und Ausstattung) oder Wohnungen dem Markt erst gar nicht zugeführt werden (so häufig bei Einliegerwohnungen) und somit Leerstände nicht aus einem Überangebot von Wohnungen resultieren. In den Gemeinden Aitrach und Aichstetten war eine solche Betrachtung aufgrund der eingeschränkten Datenlage nicht möglich. Hier wurde von den Bürgermeistern der Gemeinden ergänzt, dass ihres Wissens nach im Mietwohnungsbau keine strukturellen Leerstände vorhanden sind. Des Weiteren würden auch manche Eigentümer aus Sorgen vor Unannehmlichkeiten mit Mietern Wohnungen im selbst bewohnten Gebäude nicht anbieten, da gleichzeitig auch keine finanzielle Notwendigkeit einer Vermietung bestünde.

In Leutkirch konnten die Angaben des Zensus zudem nach Gemeindeteilen differenziert ausgewertet werden. Daraus wurde ersichtlich, dass insbesondere in den sehr ländlichen, südlichen Stadtteilen (bspw. Winterstetten, Gebrazhofen) ein teilweise recht hoher Leerstand von über 10% der Wohnungen zu verzeichnen ist. Lt. Einschätzungen der Verwaltung ist dies vor allem auf wegen fehlender Vermietungsbereitschaft der meist älteren Eigentümer nicht am Markt verfügbarer Einliegerwohnungen zurückzuführen.



2.1.3 Zwischenfazit und Einschätzung zum Aktivierungspotenzial der erhobenen Wohnbauflächenpotenziale

- Nur schwer oder voraussichtlich nicht aktivierbare Grundstücke (bspw. „Hinterlieger-Bebauung“, Grundstücksteile, die direkt einem Wohnhaus zuzuordnen sind, problematische Nachverdichtungsmöglichkeiten in den ländlich geprägten Stadtteilen) wurden bei der Aktualisierung der Erhebung nicht erfasst. Diese Flächen werden bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs daher auch rechnerisch nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass auch bei intensiven Aktivierungsbemühungen seitens der Verwaltung keine Aktivierung in einem nennenswerten Umfang erfolgen kann.
- Die Ergebnisse der Befragung aus dem Jahr 2010 und die bisherigen Erfahrungen der Verwaltung zeigen, dass die meisten Eigentümer kein Interesse an einer Verwertung der Fläche haben. Diese werden meist für die Nachkommen oder für eine spätere Eigennutzung bevorratet. Erfahrungen des IfSR aus Eigentümergesprächen aus unterschiedlichen Modellvorhaben bestätigen dieses Bild. Eine Aktivierung von 15% der erhobenen Baulücken in einem Zeitraum von 15 Jahren wird deshalb in der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach als wahrscheinlich angesehen. In den Szenarien zum Wohnungsbedarf wird mit unterschiedlichen Aktivierungsraten zwischen 10% und sehr ehrgeizigen 35% aufgezeigt, welche Auswirkungen unterschiedliche Aktivitäten der Verwaltung (Beratung, Förderung, kommunaler Zwischenerwerb, ...) auf die Innenentwicklung haben können.
- Im Verbandsgebiet existieren Leerstände in unterschiedlicher Höhe. Leerstände in einem Umfang von 3-7% erscheinen für den Wohnungsmarkt in der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach normal zu sein. Dass die leer stehenden Wohnungen tendenziell ein höheres Baualter aufweisen und durchschnittlich über weniger Flächen verfügen, deutet darauf hin, dass vor allem ein nicht nachfragegerechtes Angebot an Wohnraum Ursache der Leerstände ist.
- Leerstände werden bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs im Folgenden rechnerisch nicht berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass neben der notwendigen Fluktuationsreserve vor allem ältere und wenig nachfragegerechte Bausubstanz ein Grund für diese Leerstände ist. Es ist nicht zu erwarten, dass auch bei intensiven Aktivierungsbemühungen seitens der Stadt eine Aktivierung in einem nennenswerten Umfang erfolgen kann.



- Die hohen Leerstände von mehr als 10% in manchen Stadtteilen von Leutkirch sollten Anlass sein, sich mit der Problematik auseinanderzusetzen. Dies gilt vor allem in den Stadtteilen, in denen gleichzeitig ein Einwohnerrückgang beobachtet werden kann und/oder in denen der Anteil älterer Menschen stark zunimmt.

2.2 Wohnbauflächenbedarfsermittlung in Form von rechengestützten Szenarien

In vier Szenarien zum Wohnbaulandbedarf wurden datengestützt fachliche und auch politische Ziele zur Einwohner- und Flächenentwicklung erarbeitet, geschärft und argumentativ/rechnerisch durchgespielt. Dabei wurden bestimmende Faktoren und Wirkungszusammenhänge des Wohnbauflächenbedarfs, bspw. mit der gewerblichen Entwicklung und verschiedenen qualitativen Anforderungen, aufgezeigt. Politische und planerische Gestaltungsspielräume und deren Zusammenhänge werden so erkennbar und nutzbar.

Mit den Szenarien sollen mögliche, realistische Entwicklungskorridore der Flächenentwicklung in der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach in Abhängigkeit von unterschiedlichen politisch-planerischen Zielen, Aktivitäten und Rahmenbedingungen aufgezeigt werden. Dabei sollen auch (wie beispielsweise im Szenario „Umbau“) auch Überlegungen zu Entwicklungen angestellt werden, die sich so aktuell nicht oder noch nicht abzeichnen. Alternative Entwicklungen bspw. wirtschaftlicher und demografischer Rahmenbedingungen auf Landes-, Regions- und Gemeindeebene sollen dargestellt werden.

Die Szenariomethode ist insbesondere bei längeren Zeitspannen und bei komplexen Zusammenhängen sinnvoll, bei denen rein quantitative Prognosemethoden versagen und die Unsicherheiten für eine vernetzte Simulation zu groß sind. Die Szenarien dienen zunächst als Grundlage für einen gemeinsamen Diskussionsprozess in der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach.

Als Ergebnis der Szenarien liegen quantitative und qualifizierte Aussagen zu unterschiedlichen Bedarfen an Wohnbauland vor, auf deren Grundlage auch ein Vorschlag zu Prioritätensetzungen bei der Baulandentwicklung erarbeitet werden kann. In den Szenarien wird auf die unterschiedlichen Voraussetzungen und Anforderungen der Gemeinden der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach, der Kernstadt Leutkirch und deren Ortschaften eingegangen. Die Szenarien dienen damit auch als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für eine gemeinsame Strategie der Flächenentwicklung.



Die Erarbeitung der quantitativen Bedarfsermittlung in den Szenarien orientiert sich methodisch an dem Ansatz aus dem Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB.

Grundlage der Szenarien sind die im Folgenden beschriebenen Rahmenbedingungen, Annahmen und Variablen.



2.3 Rahmenbedingungen, Annahmen und Variablen der Szenarien zur Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs

Szenariozeitraum

Entsprechend dem Planungshorizont von 15 Jahren des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach wird mit einem Szenariozeitraum von 2015 – 2030 gearbeitet¹. Das den Szenarien zugrunde gelegte Rechenmodell ermöglicht eine jährliche Kalibrierung und Betrachtung der Variablen und der ermittelten Stellgrößen und der Zwischenergebnisse. Die Ergebnisse werden in 5-Jahres-Schritten wiedergegeben.

Bevölkerungsentwicklung

Die in den Szenarien getroffenen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung entsprechen bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (d.h. den Annahmen zu Sterblichkeit und Geburten) der Hauptvariante der aktuellen Landesvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2014 (bis 2030).

Hinsichtlich der Wanderungen und deren Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung werden in den Szenarien unterschiedliche Annahmen und deren Auswirkungen durchgerechnet. Quantitativ entsprechen die in den Szenarien getroffenen Annahmen der oberen bzw. der unteren Variante der aktuellen Landesvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (bis 2030)².

¹ Im Rechenmodell wird das Jahr 2014 noch mit betrachtet, da dieses auf Einwohnerzahlen von Anfang 2014 aufbaut. In der Bilanzierung zum Wohnbauflächenbedarf wird das Jahr 2014 jedoch nicht mit berücksichtigt.

² <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB> (Tabelle Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen und Entwicklungskorridor, abgerufen am 24.02.2015)



Folgende Werte wurden den Berechnungen in den Szenarien zugrunde gelegt:

Teilraum	Getroffene Annahme	Ergebnis Einwohner im Jahr 2030
Leutkirch	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	20.811 EW
Leutkirch	mit Wanderungen: Hauptvariante	21.852 EW
Leutkirch	mit Wanderungen: Obere Entwicklung	22.268 EW
Leutkirch	mit Wanderungen: Untere Entwicklung	21.052 EW
Aichstetten	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	2.629 EW
Aichstetten	mit Wanderungen: Hauptvariante	2.610 EW
Aichstetten	mit Wanderungen: Obere Entwicklung	2.655 EW
Aichstetten	mit Wanderungen: Untere Entwicklung	2.528 EW
Aitrach	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	2.317 EW
Aitrach	mit Wanderungen: Hauptvariante	2.529 EW
Aitrach	mit Wanderungen: Obere Entwicklung	2.582 EW
Aitrach	mit Wanderungen: Untere Entwicklung	2.490 EW

Im Januar 2016 erfolgte eine Überarbeitung der Wohnbauflächenbedarfsprognose mit einer Anpassung an die Ergebnisse der aktuellen regionalen Bevölkerungsvorausrechnung (Basis 2014) des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Diese nimmt für den Bereich der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach deutlich höher Wanderungsgewinne als die vorausgehende Berechnung an.

Die erarbeiteten und im Folgenden dargestellten Szenarien wurden im Zuge der Überarbeitung nicht aktualisiert, da sie als Diskussionsgrundlage zu möglichen Entwicklungskorridoren der Siedlungsentwicklung dienten und nicht unmittelbar zur Plausibilisierung des Wohnbauflächenbedarfs herangezogen wurden.

Für Baden-Württemberg werden laut Statistischem Landesamt v.a. durch Zuwanderungen aus Ost- und Südeuropa weiterhin Bevölkerungszuwächse angenommen. Der ausschlaggebende Faktor für die regionale und lokale Bevölkerungsentwicklung sind jedoch kleinräumige Wanderungen. Diese sind im Allgemeinen schwer zu quantifizieren. Sie können von vielen verschiedenen Faktoren abhängen (positive oder negative Arbeitsplatzentwicklung, Bautätigkeit bzw. attraktive oder fehlende Baulandangebote, Änderungen der privaten Lebenssituation bspw. durch Zusammenzug oder Trennung) und sehr starken zeitlichen Schwankungen unterliegen.

Fast jede Wanderungsentscheidung eines privaten Haushaltes benötigt eine ökonomische Basis. Deshalb besitzt die Entwicklung der Zahl und Struktur der Arbeitsplätze einen starken Einfluss auf die regionale Bevölkerungsentwicklung. Dennoch ist die Anzahl der an einem Ort neu entstehender Arbeitsplätze nicht gleichzusetzen mit der An-



zahl zuziehender Einwohner oder zuziehender Haushalte – Wohnen und Arbeiten findet nicht immer am selben Ort / in derselben Gemeinde statt. Neue Arbeitsplätze werden auch von der bereits ansässigen Bevölkerung nachgefragt, bestehende Arbeitsplätze werden frei und arbeitsinduzierte Umzüge finden i.d.R. in Personenverbänden statt.

Im Jahr 2013 standen bspw. in Leutkirch 7.348 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 21.849 Einwohner gegenüber; ca. 3.000 Arbeitnehmer pendelten nach Leutkirch ein, ca. 4.000 Einwohner pendelten aus Leutkirch zum Arbeitsort aus.³

Generell steigende Erwerbstätigkeitsquoten beider Geschlechter und verschiedener Altersgruppen lassen vermuten, dass neu entstehende Arbeitsplätze (auch in Abhängigkeit von der Art der Arbeitsplätze) zu einem Teil auch durch bereits ansässige Einwohner besetzt werden. Damit eine positive Arbeitsplatzentwicklung zu Einwohnergewinnen führt, ist ein entsprechendes Wohnraum- und ggf. Baulandangebot notwendig. Aber auch ergänzende Angebote wie bspw. Aus- und Weiterbildungsangebote, Pflegeplätze, Kinderbetreuung und Mietwohnangebote spielen eine Rolle.

Auflockerungsbedarf

Zusätzlicher endogener Wohnflächenbedarf erfolgt größtenteils durch den Rückgang der Belegungsdichte von Wohnraum (weniger EW/WE, mehr Wohnfläche/EW). Der Rückgang der Belegungsdichte ergibt sich zum Teil durch einen Verbleib sich bspw. durch Auszug der Kinder oder Tod eines Partners verkleinernder Haushalte, zum Teil auch durch sich ändernde quantitative und qualitative Wohnraumsprüche. Die zunehmende Lebenserwartung verstärkt diesen Trend zusätzlich, da sich damit die Lebensphase verlängert, in der Eltern ohne ihre Kinder oft in großen Familienwohnungen leben. Ein hoher Zuwachs an Wohnfläche erfolgt in der Regel auch bei einem Übergang von Mieterhaushalten zu Eigentümerhaushalten, d.h. beim Bau oder Kauf einer eigenen Immobilie. Man kauft möglichst mit Flächenreserven, z.B. für die wachsende Familie. Des Weiteren spielt auch die Art der Immobilien eine große Rolle: In einem freistehenden Einfamilienhaus ist die Wohnfläche pro Kopf in der Regel deutlich höher als in einer selbst bewohnten Eigentumswohnung oder einer Mietwohnung. Auch der Trend zu kleineren Haushalten erhöht die Wohnfläche pro Kopf, da bestimmte Funkti-

³ <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB> (Tabelle Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenzen, abgerufen am 24.02.2015)



onsbereiche, wie Treppenhäuser oder Bäder unabhängig von der Personenzahl, die in einem Haushalt lebt, vorgehalten werden müssen.

Entsprechend dem Ansatz aus dem Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB erfolgt eine Berücksichtigung eines zusätzlichen Flächenbedarfes durch den Rückgang der Belegungsdichte (weniger EW/WE, mehr Wohnfläche/EW) über einen fiktiven Einwohnerzuwachs.

Im Hinweispapier des MVI wird dieser fiktive Einwohnerzuwachs auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen durchgehend mit 0,3% Wachstum p.a. des Planungszeitraums ermittelt⁴. Hierbei wird nicht zwischen verschiedenen Siedlungsstrukturtypen sowie wachsenden und schrumpfenden Raumschaften differenziert.

In einigen Szenarien werden, um eine Annäherung an die tatsächliche Situation im Ländlichen Raum zu simulieren, auch höhere Annahmen (bis zu 0,5% Wachstum p.a.) zum Auflockerungsbedarf durchgespielt. Zu beachten ist, dass dies wiederum Auswirkungen auf andere Elemente der Betrachtung hat. Entsteht ein hoher Auflockerungsbedarf, weil Größe, Zuschnitte und Ausstattungen von bestehende Wohnungen nicht nachfragegerecht oder nicht flexibel genug sind und deshalb auf Neubauten auf der „Grünen Wiese“ ausgewichen wird, wird der Leerstand von (nicht nachfragegerechtem) Wohnraum perspektivisch steigen, soweit keine Anpassung an die veränderte Nachfrage erfolgt.

Das Hinweispapier des MVI sieht keinen Mengenansatz für einen Wohnungsnachholbedarf vor. Damit findet eine Mangelsituation von Haushalten, die auf angespannten Wohnungsmärkten typischerweise zu finden ist, keine explizite Berücksichtigung bei den Ausgangsgrößen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs. Der Zensus 2011 weist bspw. für die Stadt Leutkirch ca. 1.800 Wohnungen aus, bei denen die Zahl der Bewohner gleich oder größer als die Zahl der Räume (inkl. Küchen!) ist. Der daraus üblicherweise zu berechnende Wohnungsnachholbedarf zur rechnerischen Anglei-

⁴ In der VVG entspricht dies, auf den Planungszeitraum von 15 Jahren betrachtet, einem fiktiven Einwohnerzuwachs von ca. 1.200 EW. Bei einer städtebaulichen Dichte von 40 EW/ha resultiert daraus ein rechnerischer Flächenbedarf von ca. 30 ha (Bruttobauland). Angenommen, je ha BBL entstehen 2.500 m² Wohnfläche (GFZ ca. 0,3) würde dies einem rechnerischen Zuwachs an Wohnflächen von ca. 2,75 m² je Einwohner entsprechen (zum Vgl. 1995 – 2010 = 4,80 m²). Zum Vergleich: ein Auflockerungsfaktor von 0,4% würde einem rechnerischen Zuwachs an Wohnflächen von ca. 4,00 m² je Einwohner entsprechen.



chung an die wohnungspolitisch anzustrebenden Mindestversorgungsstandards der sozialen Wohnraumförderung ist wegen der Vorgabe im Hinweispapier im Folgenden nicht berücksichtigt.

Wohnungersatzbedarf

Der weitaus größere Anteil des zukünftigen Wohnungsneubaubedarfs resultiert aus dem Abgang von Wohnungen aus dem Bestand, weil diese nicht mehr marktgängig sind. Diese Situation kann bspw. entstehen, wenn Wohnraum nicht mehr sanierungsfähig ist oder sich ein Neubau wirtschaftlich lukrativer als eine Instandsetzung oder Modernisierung darstellt. Beim Wohnungersatzbedarf wird davon ausgegangen, dass für Wohnungen, die durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung aus dem Wohnungsbestand wegfallen, Ersatz zu schaffen ist. Dieser Ersatz kann zu einem Teil auch auf Neubauf Flächen realisiert werden. Das Statistische Landesamt geht für den Zeitraum von 2016 bis 2029 von einem Wohnungersatzbedarf im Landkreis Ravensburg in Höhe von 4,38 % des aktuellen Bestandes an Wohnungen aus⁵.

In den Szenarien wird die Komponente Ersatzbedarf jedoch nicht berücksichtigt, da in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Leutkirch von der sehr flächenschonenden Annahme ausgegangen wird, dass wegfallende Wohnungen im gleichen Umfang an Ort und Stelle errichtet werden und dazu keine zusätzlichen Bauflächen beansprucht werden.

Siedlungsdichte

Die Ermittlung des Flächenwertes für die Einwohnerentwicklung erfolgt über Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde. Laut Hinweispapier des MVI wird für Leutkirch als Mittelzentrum ein Orientierungswert von 80 EW/ha Bruttobauland (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, sonstige verdichtete Einfamilienhäuser) vorgegeben, für die umliegenden Gemeinden ein Orientierungswert von 50 EW/ha. Ein Blick auf die Bebauungsstruktur in Leutkirch zeigt, dass insbesondere in den ländlichen Stadtteilen eine Dichte von 50 EW/ha kaum

⁵ <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB> (Tabelle Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf, Landkreis Ravensburg, abgerufen am 24.02.2015)



erreicht wird, da eine so hohe Dichte dort weder nachfragegerecht noch städtebaulich sinnvoll ist. Auch in der Kernstadt von Leutkirch werden Dichtewerte von 80 EW/ha nur in einzelnen zentral gelegenen Bestandsgebieten erreicht.



Abbildung 5
Typische Bebauungsstruktur im Stadtteil
Diepoldshofen



Abbildung 6
Typische Bebauungsstruktur in der Kernstadt von
Leutkirch

Je nachdem, in welchem Teilort der VVG welche Schwerpunkte in den nächsten Jahren für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gesehen werden, werden in den Szenarien räumlich differenzierte Annahmen zur Siedlungsdichte zwischen 40 EW/ha und 80 EW/ha getroffen.



Exkurs zum Thema Siedlungsdichte:

Beispieldarstellung zu Siedlungsdichte, Wohneinheiten (WE) Einwohnerzahlen (EW)

Merkmale der Bebauungsstruktur:

offene Bauweise

überwiegend EFH, vereinzelt DHH

große private Grünflächen

Kennwerte der Siedlungsdichte:

ca. 15 WE / ha

ca. **30 - 40 EW / ha** (in Abhängigkeit von der Belegungsdichte)



Merkmale der Bebauungsstruktur:

offene Bauweise

EFH und DHH

Kennwerte der Siedlungsdichte:

ca. 25 WE / ha

ca. **50 - 60 EW / ha** (in Abhängigkeit von der Belegungsdichte)



Merkmale der Bebauungsstruktur:

offene Bauweise

RH und DHH, kleinere MFH

Kennwerte der Siedlungsdichte:

ca. 35 WE / ha

ca. **70 - 90 EW / ha** (in Abhängigkeit von der Belegungsdichte)



Siedlungsentwicklung / Raumentwicklung

Die Ausweisung von Bauflächen kann die Einwohnerentwicklung und in Folge die Gesamtentwicklung der einzelnen Stadtteile Leutkirchs und der Gemeinden in der VVG beeinflussen. In den letzten zehn Jahren hat die Kernstadt prozentual geringfügig stärker Einwohner verloren als die Stadtteile (Kernstadt -1,17%, Ortsteile -0,46%). Die



Entwicklung der einzelnen Stadtteile zeigt deutlichere Unterschiede in der Einwohnerentwicklung auf (bspw. Wuchzenhofen +5,32%; Gebrazhofen -4,26%). In den Szenarien werden unterschiedliche Annahmen zur Verteilung der zukünftigen angenommenen Einwohnergewinne auf die Kernstadt, die Stadtteile und auf die Gemeinden Aichstetten und Aitrach getroffen. Dies schlägt sich in unterschiedlichen Annahmen zur Verteilung der zukünftigen Wohnbauflächenausweisung nieder, die wiederum entsprechend der städtebaulichen Charakteristik des jeweiligen Teilraumes in unterschiedlichen Einwohnerdichten umgesetzt werden.

Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (theoretisches Potenzial) stehen nur zu einem Teil dem Wohnungsmarkt (realisierbares Potenzial) zur Verfügung. Die Methode zur Erhebung der Innenentwicklungspotenziale, die Ergebnisse und Einschätzungen zum Aktivierungspotenzial sind im Kapitel 1 beschrieben. In den Szenarien wird mit unterschiedlichen Aktivierungsraten zwischen 10% und 35% aufgezeigt, welche Auswirkungen unterschiedliche Aktivitäten der Verwaltung zur Aktivierung und Verhaltensweisen der Grundstückseigentümer haben können und/oder inwieweit Konkurrenzangebote auf der „grünen Wiese“ die Aktivierung von innerörtlichen Potenzialen bremsen. Die folgende Abbildung zeigt beispielhaft auf, welche Faktoren einen Einfluss auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen haben.

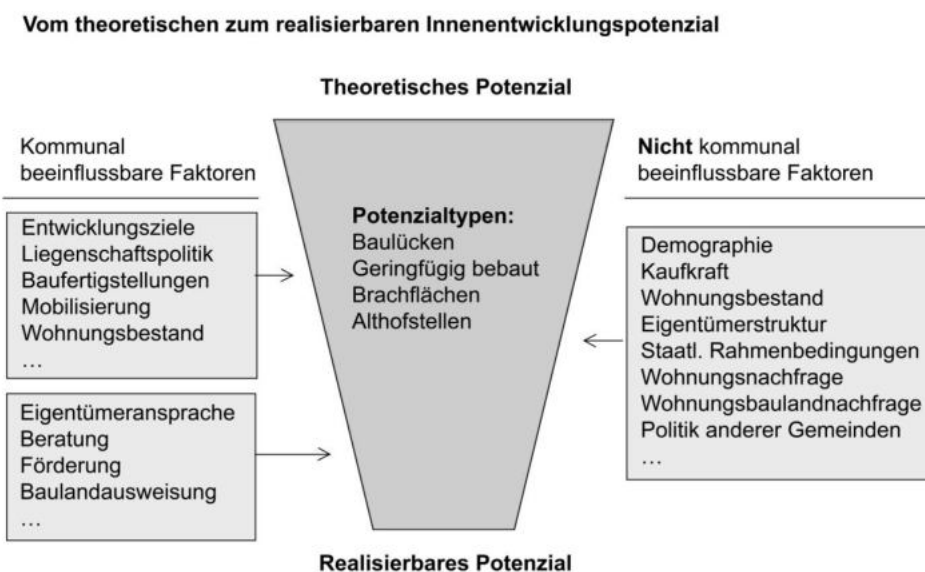


Abbildung 7 Vom theoretischen zum realisierbaren Innenentwicklungspotenzial



Inanspruchnahme vorhandener Reserven in bestehenden Bauleitplänen (Flächennutzungsplan der VVG)

Vorhandene Reserven in bestehenden Bauleitplänen werden entsprechend den Angaben der Stadt Leutkirch (Baulandentwicklung Wohnen und Gewerbe, Stand August 2013, sowie FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025, ERLÄUTERUNGSBERICHT + UMWELTBERICHT VORENTWURF, Stand 11/2013) in die Modellrechnung eingebracht. Eine Übersicht befindet sich im Anhang.

2.4 Beschreibung der Szenarien zur Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs

Mit den Szenarien sollen mögliche, in sich plausible Entwicklungskorridore der Flächenentwicklung in der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach in Abhängigkeit von unterschiedlichen Rahmenbedingungen aufgezeigt werden. Die folgenden Beschreibungen stellen jeweils eine in sich geschlossene mögliche Zukunft dar, indem sie wesentliche demographische und wirtschaftliche Entwicklungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im Zeitraum von 2015 bis 2030 schildern.

2.4.1 Szenario 0 „Referenzszenario“ (entsprechend den Vorgaben des Hinweis-papiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur)

Dieses Status quo-Szenario entspricht der Ermittlungsmethode im Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur. Die Rahmenbedingungen, Annahmen und Wirkungen sowie deren Zusammenhänge und der Rechenweg werden deshalb nicht näher beschrieben.

2.4.2 Szenario A „Wohnen auf dem Land“

Die regionale Wirtschaft entwickelt sich im Zeitraum bis 2030 weiterhin positiv. V.a. in der Technologiesparte erweitern die ansässigen Betriebe und es werden neue, hochqualifizierte Arbeitsplätze in Leutkirch geschaffen. Auch im Handwerk und im Baugewerbe boomt die Region. Durch die Neuerschließung gewerblicher Flächen werden die Betriebe in ihren Entwicklungsabsichten unterstützt und es können ausreichend Entwicklungsreserven zur Verfügung gestellt werden. Das neue interkommunale Gewer-



begebiet an der A96 führt insbesondere ab 2025 zu Zuzügen von Betrieben aus der Bodenseeregion und aus dem Schussental.

Die Verfügbarkeit von Arbeitskräften ist für viele Betriebe der eigentlich limitierende Faktor ihrer Entwicklung. Die Verwaltung arbeitet aktiv an einem positiven Image für die Raumschaft, das neben den naturräumlichen Qualitäten und den hervorragenden Freizeitmöglichkeiten auch das großzügige Angebot an Wohnraum und die Lebensqualität einer ländlichen Umgebung umfasst. Während bspw. in der Region Stuttgart kaum noch ein Facharbeiter sich den Traum vom Einfamilienhaus erfüllen kann, ist gerade dies eine der Stärken in der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach.

Ab dem Jahr 2020 entstehen im Ferienpark Allgäu (Center-Parcs) ca. 800 neue Arbeitsplätze, ein Großteil davon im Dienstleistungsbereich (Gastronomie, Reinigung, etc.). Da hier nur wenige hochqualifizierte Arbeitsplätze entstehen, sind auch nur wenige Zuzüge von außerhalb zu verzeichnen. Die meisten Arbeitsplätze im Ferienpark werden von der regional ansässigen Bevölkerung besetzt. Die doppelte Erwerbstätigkeit in Haushalten bspw. verhindert mehr denn je erwerbsbedingte Abwanderungen aus der Raumschaft und hat durch diese Bindung einen positiven Effekt auf die Einwohnerentwicklung.

Auch das Haushaltseinkommen steigt aufgrund der häufig doppelten Erwerbstätigkeit und führt zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Vor allem großflächige freistehende Einfamilienhäuser werden von der wachsenden Anzahl von Eigentümerhaushalten nachgefragt.

Das Angebot von Wohnbaugrundstücken in der Nähe zur Natur, mit relativ großzügigen Grundstückszuschnitten und die Möglichkeit, individuelle Wohnvorstellungen umzusetzen, ist für die zuwandernde Bevölkerung wie auch für die ansässigen Bauwilligen besonders attraktiv. Günstige Konditionen für das Bauen (weiterhin niedrige Kosten für Finanzierung des Eigenheims, ein attraktives Angebot an Bauland in Neubaugebieten, ggf. kommunale Förderung) ermöglichen auch jungen Familien und Starterhaushalten die Erfüllung ihres Wohnwunsches im Eigenheim in Naturnähe.

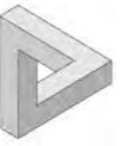
Dies alles führt dazu, dass der Trend zur Suburbanisierung anhält. Bauland wird verstärkt in den Stadtteilen Leutkirchs und in den Gemeinden Aitrach und Aichstetten nachgefragt und entwickelt. Gegenüber der Kernstadt Leutkirch ist hier ein stärkeres Wachstum der Bevölkerung und entsprechend auch der Siedlungsflächen zu verzeichnen. Das ursprünglich geplante Angebot an verdichteten Wohnformen (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Mietwohnungsangebote) in der Leutkircher Kernstadt wird so



wenig nachgefragt, dass auch dort vor allem freiflächenbezogene Wohnformen mit eher großen Grundstücken angeboten werden. Die Verwaltungen tun sich schwer damit, ausreichend Grundeigentum für die Ausweisung neuer kommunaler Wohnbaugebiete zu erwerben, Landwirte sind oft nicht verkaufsbereit oder haben hohe Preisvorstellungen. Während früher nur Gebiete entwickelt wurden, in denen nahezu 100% der Flächen im kommunalen Eigentum sind, werden immer mehr Gebiete, in denen nur im geringen Umfang Flächen der Gemeinde gehören, entwickelt. Als Folge entstehen viele private Baugrundstücke, die oft auf dem Wohnbaulandmarkt nicht angeboten werden, sondern als Geldanlage oder für die Nachkommen vorgehalten werden. Steigende Folgekosten für Bewirtschaftung und Pflege der angelegten Straßen und Grünflächen machen den Gemeinden in der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach zunehmend Sorgen. Die Suburbanisierung führt auch zu einer Dezentralisierung der sozialen Infrastruktur. Die Aufwendungen für die wohnortnahe Versorgung mit Kindergärten und Grundschulen belasten die kommunalen Haushalte.

Auch die Aufwendungen der Haushalte für Mobilität steigen aufgrund der disperser werdenden Siedlungsstruktur deutlich an. Der Zweit- oder Drittwagen wird für viele Haushalte zum notwendigen Standard, das ÖPNV-Netz wird zwar entsprechend der Siedlungstätigkeit ausgedehnt, die Taktichte muss jedoch aus finanziellen Gründen deutlich reduziert werden.

In den Ortskernen zeigt sich besonders deutlich die demografische Alterung der Bevölkerung. Immer mehr Häuser stehen leer, werden nicht mehr gepflegt und verfallen. Die Verwaltung bemüht sich zwar um eine Aktivierung innerörtlicher Potenzialflächen, indem sie eine turnusmäßige Erhebung von Baulücken vornimmt und die Eigentümer schriftlich zur Verkaufsbereitschaft befragt. Aufgrund des großen Angebotes von Bauplätzen „auf der grünen Wiese“ fällt eine Aktivierung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale schwer; weitere Leerstände kommen laufend hinzu. Das Einwohnerwachstum in den kleineren Stadtteilen und Gemeinden reicht nicht aus, um die Nahversorgung auszuweiten oder zu stabilisieren. Der Zentralisierungsprozess im Einzelhandel schreitet weiter voran. Mobile Läden mit eingeschränktem Sortiment und ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kleinlastwagen, die im Internet erworbene Ware ausliefern, prägen den Alltag in den Wohngebieten.



2.4.3 Szenario B „Vielfalt im Raum Leutkirch“

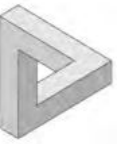
Wie in Szenario A entwickelt sich auch in Szenario B die regionale Wirtschaft im Zeitraum bis 2030 weiterhin positiv. Vor allem in der Technologiesparte erweitern die ansässigen Betriebe und es werden neue, hochqualifizierte Arbeitsplätze in Leutkirch geschaffen. Auch im Handwerk und im Baugewerbe boomt die Region. Durch die Neueröffnung gewerblicher Flächen, die preisgünstig angeboten werden, werden die Betriebe in ihren Entwicklungsabsichten unterstützt und es können ausreichend Reserven zur Verfügung gestellt werden. Das neue interkommunale Gewerbegebiet an der A96 führt insbesondere nach dem Jahr 2020 zu Zuzügen von Betrieben aus der Bodensee-region und aus dem Schussental.

Die Verfügbarkeit von Arbeitskräften ist für viele Betriebe der limitierende Faktor ihrer Entwicklung. Die Verwaltung arbeitet aktiv daran, für potenzielle Fach- und Führungskräfte gute Standortbedingungen zu bieten. Neben den hervorragenden Freizeitqualitäten der Region ist insbesondere das vielfältige Wohnraumangebot eine Stärke der Raumschaft Leutkirch.

Ab dem Jahr 2020 entstehen im Ferienpark Allgäu (Center-Parcs) ca. 800 neue Arbeitsplätze, ein Großteil davon im Dienstleistungsbereich (Gastronomie, Reinigung, etc.). Der Bedarf an Arbeitskräften kann nur zu einem Teil mit Arbeitskräften aus der Region gedeckt werden. Im Gesundheits- und Sozialwesen, wo bereits heute ein Mangel an Fachkräften zu beobachten ist, aber auch im Gastgewerbe, entfallen aktuell bereits mehr als drei Viertel der neuen Stellen auf ausländische Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer⁶. Tendenz steigend. Zuwanderer aus den europäischen Staaten im Dienstleistungs- und Gastgewerbe fragen (zuerst) vor allem günstige Mietwohnungen, später auch Eigentümerwohnungen nach.

Das Wohnraumangebot in der Raumschaft Leutkirch ist vielfältig. Angebote zur Miete im unteren und mittleren Preissegment ermöglichen es, zuziehenden Haushalten in Leutkirch Fuß zu fassen. Auch Starter-Haushalte, wie zuziehende Auszubildende, finden passende Angebote. Da die Anforderungen an die berufliche Mobilität in den letzten Jahren stark zugenommen haben, werden auch von Fach- und Führungskräften vermehrt Mietobjekte nachgefragt – als Geschosswohnung, aber auch als Einfamilien-

⁶ Vgl. Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 2/2014



haus zur Miete. Wieso sollte man sich durch Wohneigentum binden, wenn ein gutes Angebot an hochwertigen Wohnungen und z.T. Häusern als Mietobjekte zur Verfügung steht? Wohneigentum wird nun oft von älteren Fachkräften und wieder kleiner werdenden Haushalten nach Auszug der Kinder gebildet, wenn berufsbedingte Umzüge nicht mehr zur Diskussion stehen. Für diese Gruppe sind auch kleinere Grundstücke und verdichtete Wohnformen in zentralen Lagen attraktiv. Urbane Qualitäten (soziale und kulturelle Angebote und Dienstleistungen, kurze Wege zur Arbeit und zum Einkaufen) sind gefragt. Die gute Einkommenssituation und die wirtschaftliche Stabilität in der Raumschaft ermöglichen vielen Haushalten weiterhin die Bildung von Wohneigentum – natürlich auch in Neubaugebieten und in den Stadtteilen.

Bauland wird vor allen in der Kernstadt von Leutkirch und in den Gemeinden Aitrach und Aichstetten entwickelt. In den Stadtteilen Leutkirchs konzentriert sich die Siedlungsentwicklung auf abgestimmte Schwerpunkte, in denen auch ein ansprechendes Grundangebot an Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur vorhanden ist, das weiter ausgebaut wird. Dass die Entwicklung dort manchmal nur zögerlich verläuft, ist auch dem Umstand geschuldet, dass viele Landwirte Grund und Boden nicht verkaufen wollen und die Gemeinde Bauland nur dann entwickelt, wenn mindestens 70 % der Grundstücke im kommunalen Eigentum sind.

Das knappe Angebot an Bauland führt in den Stadtteilen zu einer verstärkten Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Durch unterschiedliche Aktivitäten der Stadtverwaltung (Informations- und Öffentlichkeitsarbeit, Beratung, kommunales Förderprogramm, Ankauf von Schlüsselgrundstücken und stadtbildprägenden Altimmobilien) wird dies unterstützt. Gerade viele Zuwanderer fragen in den Ortskernen günstige Immobilien nach, auch wenn diese einen schlechten Erhaltungszustand aufweisen, um diese - oftmals mit viel Eigenleistung – zu renovieren.

Die nach wie vor relativ kompakte Siedlungsstruktur ermöglicht weiterhin eine verträgliche Erschließung auch der kleinen Stadtteile und der Gemeinden mit dem ÖPNV. Der Schülerverkehr bildet das Rückgrat des Busnetzes. Der Zweit- oder Drittwagen kann zugunsten erweiterter Investitionen in die eigenen vier Wände zurückgestellt werden.



2.4.4 Szenario C „Umbau statt Zuwachs“

In Szenario C wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung im Zeitraum bis 2030 geringer wächst als in den Szenarien A und B. Durch den fortschreitenden Strukturwandel in der Wirtschaft sind zwischen 2020 und 2030 in Leutkirch einige Arbeitsplätze im produzierenden Bereich verloren gegangen. Eines der mittelständischen Unternehmen, das bisher für eine positive Entwicklung und ein innovatives Image in der Raumschaft gesorgt hatte, wurde von einem international agierenden Konzern übernommen. Durch deren Strategie der Konzentration auf zentrale Standorte wurde der Standort Leutkirch neu bewertet, die Produktion wurde verlagert und die Entwicklungsabteilung in den Hauptstandort in einem Oberzentrum integriert. Einige etablierte Handwerksbetriebe haben aufgegeben, da sich keine Betriebsnachfolge abzeichnete. Das geplante interkommunale Gewerbegebiet an der A96 wurde aufgrund unterschiedlicher Interessen der Grundstückseigentümer nicht realisiert. Auch regionalplanerisch wurde gewünscht, dass größere, interkommunale Flächen vorrangig auf Brachflächen ausgewiesen werden, die sich durch den Strukturwandel im Schussental, bspw. in Ravensburg oder in der Bodenseeregion entwickelt haben. Dennoch steht der Wirtschaftsstandort Leutkirch im regionalen Vergleich nicht schlecht da.

Ab dem Jahr 2020 entstehen im Ferienpark Allgäu (Center-Parcs) ca. 800 neue Arbeitsplätze, ein Großteil davon im Dienstleistungsbereich (Gastronomie, Reinigung, etc.). Die meisten Arbeitsplätze können von der regionalen Bevölkerung besetzt werden. Aufgrund der wegfallenden Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe ist die Nachfrage nach Arbeitsmöglichkeiten im Ferienpark hoch. Ein geringer Anteil von qualifizierten Arbeitsplätzen im Ferienpark führt zu einem überschaubaren Zuzug in die Region.

Die Nachfrage nach Wohnraum veränderte sich merklich. Bis etwa 2020 ist noch eine große Nachfrage nach freiflächenbezogenen Wohnformen zu verzeichnen. Mit dem Strukturwandel der Wirtschaft und der damit einhergehenden Erosion hochwertiger Arbeitsplätze werden weniger große Grundstücke und stattdessen verstärkt verdichtete Wohnformen, wie Reihenhäuser und Mietobjekte nachgefragt. Kompakte Wohnformen werden auch in den Stadtteilen häufiger gesucht.

Das aufgrund einer kostensparenden Ausweisungspolitik knappe Angebot an Bauland führt vor allem in den Stadtteilen Leutkirchs zu einer verstärkten Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Durch Aktivitäten der Stadtverwaltung (Informations- und Öff-



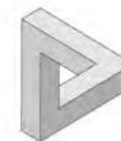
fentlichkeitsarbeit, kommunales Förderprogramm, Ankauf von Schlüsselgrundstücken/Schlüsselimmobilien) wird dies unterstützt.

Die rückläufigen Bevölkerungszahlen unterschreiten in einigen Stadtteilen die Tragfähigkeitsgrenzen von Infrastrukturen. In Verbindung mit dem demografischen Wandel wird eine Reihe von Kindergärten geschlossen, Grundschulstandorte werden zusammengelegt. Der Einzelhandel konzentriert sich zunehmend auf wenige, verkehrlich gut erschlossene Standorte und die Innenstadt von Leutkirch. Das Busnetz kann nicht mehr in der früheren Qualität aufrechterhalten werden. Die nachlassende Versorgungsqualität schmälert die Attraktivität der Stadtteile und der kleineren Gemeinden vor allem für Familien und Senioren.



2.5 Synopse der Szenarien zur Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs

Variablen	Anmerkungen zu Wirkung und Steuerungsmöglichkeiten	Szenario 0 „Status quo“ Getroffene Annahmen	Szenario A: „Wohnen auf dem Land“ Getroffene Annahmen	Szenario B: „Vielfalt im Raum Leutkirch“ Getroffene Annahmen	Szenario C: „Umbau statt Zuwachs“ Getroffene Annahmen
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsentwicklung ist grundlegend durch weitgehend stabile Geburten- und Sterberaten sowie die demografische Alterung und kurz- bis mittelfristig v.a. durch kleinräumige Wanderungen bestimmt. Arbeitsplatzangebot, Ausbildungsangebot, Bauland- und Wohnungsangebot sind meist wesentliche Gründe für Wanderungen, oft i.V.m. familien- und erwerbsbiographischen Ereignissen.	Entspricht der mittleren Variante der Voraussrechnung StaLa 2014 Wanderungen bis 2030 + ca. 900 EW: (nur Leutkirch; Aitrach und Aichstetten = 0 EW) Insgesamt leicht abnehmende Bevölkerung bis 2030	Wanderungsgewinne VVG: Wanderungen bis 2030: + ca. 1.000 EW (Hauptvariante Sta-La)	Wanderungsgewinne VVG: Wanderungen bis 2030: + ca. 1.500 EW (Oberer Rand Sta-La)	Geringe Zuwanderung: Wanderungsgewinne bis 2020, danach überwiegende Abwanderung. Wanderungen bis 2030: +90 EW Insgesamt abnehmende Bevölkerung bis 2030



fortgeschrieben 08.02.2016, 04.04.2016

<p>Auflockerungsbedarf</p>	<p>Zusätzlicher endogener Flächenbedarf durch den Rückgang der Belegungsichte (weniger EW/WE, mehr Wohnfläche/EW). Der Auflockerungsbedarf ist eine wesentliche Größe bei der Berechnung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs.</p> <p>Ein hoher Zuwachs an Wohnfläche erfolgt in der Regel bei einem Übergang von Mieterhaushalten zu Eigentümerhaushalten d.h. beim Bau oder Kauf einer eigenen Immobilie. Des Weiteren spielt auch die Art der Immobilien eine große Rolle: In einem Einfamilienhaus ist die pro Kopf Wohnfläche in der Regel deutlich höher als in einer selbst bewohnten Eigentumswohnung.</p> <p>Weiterhin erfolgt ein Rückgang der Belegungsichte durch einen Verbleib von Haushalten in großen Wohnungen</p>	<p>0,3 % p.a. des Planungszeitraumes entsprechend dem Hinweispapier des MVI</p>	<p>0,5 % p.a. des Planungszeitraumes (starke Wohnflächenzunahme je EW, hoher Anteil an selbstnutzenden Eigentümerhaushalten)</p>	<p>0,4% p.a. des Planungszeitraumes (leicht verdichtete Wohnformen und attraktive Mietangebote in Leutkirch, ggf. auch in den größeren Ortsteilen)</p>	<p>Zu Beginn 0,5% p.a. danach 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes (geringere Wohnflächenzunahme da u.a. steigende Nachfrage nach Mietwohnungen)</p>
----------------------------	--	---	--	--	---

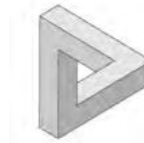


fortgeschrieben 08.02.2016, 04.04.2016

	<p>nach Abschluss der aktiven Familienphase. Die zunehmende Lebenserwartung verstärkt diesen Trend zusätzlich.</p> <p>Auch der Trend zu kleineren Haushalten erhöht die Wohnfläche pro Kopf, da bestimmte Funktionsbereiche, wie Treppenhäuser oder Bäder unabhängig von der Personenzahl, die in einem Haushalt lebt, vorgehalten werden müssen.</p>				
<p>Siedlungsentwicklung /-dichte</p>	<p>Die räumlichen Schwerpunkte der zukünftigen Baulandausweisungen (Kernstadt Leutkirch - Stadtteile - Gemeinden) haben über verschiedenen Annahmen zur jeweiligen städtebaulichen Dichte und Einwohnerdichte eine Auswirkung auf den Gesamtumfang der zukünftig notwendigen Wohnbauflächen.</p>	<p>Schwerpunkte der zukünftigen Siedlungsentwicklung liegen wie bisher sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen sowie in Aitrach und Aichstetten (Fortschreibung der bisherigen Entwicklung).</p> <p>Leutkirch Kernstadt:</p>	<p>Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung liegt v.a. in den Stadtteilen und in Aitrach / Aichstetten.</p> <p>In der Kernstadt werden nur teilweise verdichtete Wohnformen angeboten: Leutkirch Kernstadt: 80 EW / ha bei 50% der Flächen,</p>	<p>Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung liegt in der Kernstadt.</p> <p>In der Kernstadt werden v.a. leicht verdichtete Wohnformen angeboten: Leutkirch Kernstadt: 80 EW / ha bei 80% der Flächen,</p>	<p>Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung liegt v.a. in der Kernstadt und in den Gemeinden Aitrach und Aichstetten.</p> <p>In der Kernstadt werden v.a. leicht verdichtete Wohnformen angeboten: Leutkirch Kernstadt: 80 EW / ha bei 50%</p>



		80 EW /ha Leutkirch Stadtteile: 50 EW / ha Aichstetten und Aitrach: 50 EW / ha	40 EW / ha bei 50% der Flächen. Leutkirch Stadtteile : 40 EW / ha Aichstetten und Aitrach: 40 EW / ha	50 EW / ha bei 20% der Flächen. Leutkirch Stadtteile: 40 EW / ha Aichstetten und Aitrach: 40 EW / ha	der Flächen, 50 EW / ha bei 50% der Flächen. Leutkirch Stadtteile: 40 EW / ha Aichstetten und Aitrach: 50 EW / ha
Aktivierung von Innenentwicklungspotenzi- alen	Die Anteile der aktivierten Innenentwicklungspotenzi- ale sind im Wesentli- chen davon abhängig, welche Aktivitäten die Stadtverwaltung / Politik zur Aktivierung unter- nimmt, wie stark der Nachfragedruck ist und inwieweit Konkurrenz- angebote auf „der Grünen Wiese“ einer Aktivierung entgegenstehen.	Leutkirch, Aichstet- ten und Aitrach: jeweils 10% inner- halb 15 Jahren	Leutkirch, Aichstet- ten und Aitrach: je- weils 10% innerhalb 15 Jahren	Aufgrund des ge- ringeren Angebotes und Aktivitäten der Stadtverwaltung höhere Aktivierung v.a. in den Stadttei- len + Aitrach und Aichstetten (15%), Kernstadt (20%)	Leutkirch Kernstadt: 22%, Stadtteile 7% (geringere Nachfra- ge, zurückgenom- mene Infrastruktur) , Aichstetten und Aitrach: 22% inner- halb 15 Jahren
Zusammenfassende Bewertung	wird nach der Diskussion und Abstimmung ergänzt	Ergebnis nach Hinweispapier des MVI.	Wurde als mögliche nachfrageorientierte Entwicklung einge- schätzt, die aber nicht den Zielvorstel- lungen der Stadt- und Gemeindeent-	Als grundsätzlich realitätsnah bewer- tetes Szenario, Trends zeichnen sich bereits ab (bspw. Attraktivität	Die sehr deutliche Konzentration auf die Innenentwick- lung wurde ange- sichts der lokalen Nachfragepräferen- zen in der Diskussi-



			wicklung entspricht.	der Kernstadt).	on als wenig realis- tisch bewertet.
--	--	--	----------------------	-----------------	---



2.6 Ergebnisse der Szenarien zum Wohnbauflächenbedarf in Zahlen

Vergleich der Szenarien	Flächenbedarf insgesamt	Flächenbedarf Leutkirch Kernstadt	Flächenbedarf Leutkirch Stadtteile	Flächenbedarf Aichstetten	Flächenbedarf Aitrach
Szenario 0	-7,14	-1,01	2,63	-2,31	-6,45
Szenario Landleben	22,12	3,56	15,07	2,59	0,90
Szenario Vielfalt	11,05	7,25	3,39	1,04	-0,63
Szenario Umbau	-13,18	-3,48	-3,31	-2,36	-4,04

Szenario 0	theoretisch resultierender Flächenbedarf	vorhandene Reserven aus bestehenden Bauleitplänen	aktivierbare Innenentwicklungspotenziale	Saldo (Flächenbedarf insgesamt)
Leutkirch Kernstadt	6,32	7,10	0,22	-1,01
Leutkirch Stadtteile	9,33	5,78	0,92	2,63
Aichstetten	1,14	3,30	0,15	-2,31
Aitrach	-1,31	5,00	0,14	-6,45
Insgesamt	15,48	21,18	1,44	-7,14

Szenario Landleben	theoretisch resultierender Flächenbedarf	vorhandene Reserven aus bestehenden Bauleitplänen	aktivierbare Innenentwicklungspotenziale	Saldo (Flächenbedarf insgesamt)
Leutkirch Kernstadt	10,88	7,10	0,22	3,56
Leutkirch Stadtteile	21,76	5,78	0,92	15,07
Aichstetten	6,05	3,30	0,15	2,59
Aitrach	6,05	5,00	0,14	0,90
Insgesamt	44,74	21,18	1,44	22,12

Szenario Vielfalt	theoretisch resultierender Flächenbedarf	vorhandene Reserven aus bestehenden Bauleitplänen	aktivierbare Innenentwicklungspotenziale	Saldo (Flächenbedarf insgesamt)
Leutkirch Kernstadt	14,86	7,10	0,51	7,25
Leutkirch Stadtteile	12,06	5,78	2,90	3,39
Aichstetten	4,83	3,30	0,48	1,04
Aitrach	4,83	5,00	0,46	-0,63
Insgesamt	36,58	21,18	4,34	11,05

Szenario Umbau	theoretisch resultierender Flächenbedarf	vorhandene Reserven aus bestehenden Bauleitplänen	aktivierbare Innenentwicklungspotenziale	Saldo (Flächenbedarf insgesamt)
Leutkirch Kernstadt	4,08	7,10	0,46	-3,48
Leutkirch Stadtteile	3,14	5,78	0,66	-3,31
Aichstetten	1,25	3,30	0,31	-2,36
Aitrach	1,25	5,00	0,29	-4,04
Insgesamt	9,72	21,18	1,72	-13,18



2.7 Prognose des Wohnbauflächenbedarfs

Die erarbeiteten Szenarien dienen als Grundlage für eine gemeinsame Diskussion mit den Bürgermeistern der Gemeinden Aitrach und Aichstetten und dem Oberbürgermeister der Stadt Leutkirch. Eine wahrscheinliche und auch gewünschte Entwicklung konnten die Gemeindevertreter hauptsächlich mit den Annahmen des Szenarios „Vielfalt“ verbinden. Der Ergebnisse der Szenarien und die Annahmen der Variablen für die folgende Prognose wurde in einem Abstimmungstermin mit Herrn Maucher, Regierungspräsidium Tübingen und Herrn Winkelhausen und Herrn Köberle, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, diskutiert.

Bei den Annahmen der Variablen für die folgende Prognose des Wohnbauflächenbedarfs wurden, aufbauend auf der Diskussion zu den Szenarien, begründet Abweichungen von dem Ansatz im Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vorgenommen. Die einzelnen Schritte und Variablen der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach sind folgend begründet dargestellt.

Im Januar 2016 erfolgte eine Aktualisierung der Prognose unter Heranziehung der Ergebnisse der aktuellen regionalen Bevölkerungsvorausrechnung (Basis 2014) des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Folgende Tabelle zeigt die Werte der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung (Basis 2014) im Vergleich zur vorhergehenden Bevölkerungsvorausrechnung (Basis 2012)

	Bevölkerungsvorausrechnung (Basis 2012) Ergebnis Einwohner 2030	12/2015: Aktualisierte Bevölkerungsvorausrechnung (Basis 2014) Ergebnis Einwohner 2030
Leutkirch (obere Variante)	22.268 EW	24.079 EW
Aichstetten (mittlere Variante)	2.610 EW	2.546 EW
Aitrach (mittlere Variante)	2.529 EW	2.688 EW



**2.7.1 Auflockerungsbedarf:
Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses durch Belegungsdicht-
rückgang**

Als Ausgangszahl für die Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses werden die Angaben des Statistischen Landesamtes, Stand Quartal 31.12. 2014 herangezogen.

- Leutkirch: 22.080 EW
- Aichstetten: 2.699 EW
- Aitrach: 2.526 EW

Zur Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses aus dem Auflockerungsbedarf wurde entsprechend dem Ansatz in dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB ein Auflockerungsfaktor von 0,3 angenommen. Dies ist hinsichtlich der in der VVG vorwiegend ländlich geprägten Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturen eine sehr flächensparende Annahme, da:

- für die Zukunft ein weiterhin steigender Anteil an Eigentümerhaushalten erwartet wird. Das Einfamilienhaus – mit einer pro Kopf relativ hohen Wohnfläche – wird (wenn auch bei kleiner werdenden Grundstücksgrößen) die nachgefragteste Wohnform im Bereich der VVG bleiben.
- zunehmend 1- oder 2 Personenhaushalte in großen Wohnungen und Einfamilienhäusern nach Abschluss der aktiven Familienphase zurück bleiben. Dieser Trend kann in der VVG bereits jetzt deutlich beobachtet werden. Der hohe Anteil von Eigentümerhaushalten in Einfamilienhäusern spricht dafür, dass hierdurch weiterhin mit einer überdurchschnittlich steigenden Wohnflächeninanspruchnahme gerechnet werden muss. Die zunehmende Lebenserwartung und die durch einen Ausbau von Pflegedienstleistungen verbesserten Möglichkeiten, möglichst lange in der eigenen Immobilie zu verbleiben, verstärken diesen Trend zusätzlich.

Ergebnisse:

	Auflockerungsfaktor	Fiktiver Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichtrückgang
Leutkirch	0,3	994 EW
Aichstetten	0,3	121 EW
Aitrach	0,3	114 EW
VVG gesamt		1.229 EW



2.7.2 Bevölkerungsentwicklung: Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeit- raum

Zur Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum erfolgt für die Stadt Leutkirch eine Orientierung an der oberen Variante der aktuellen Landesvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (bis 2030), für die Gemeinden Aitrach und Aichstetten werden die Ergebnisse der Hauptvariante der Landesvorausrechnung zugrunde gelegt⁷. Hierfür sprechen folgende Gründe:

- Dem Raum Leutkirch werden für die zukünftige gewerbliche Entwicklung gute Zukunftschancen eingeräumt (siehe auch Kapitel 3.3.2 Expertenworkshop).
- Es gibt im Gebiet der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach zahlreiche größere und expandierende Gewerbebetriebe in Wachstumsbranchen.
- Durch heute schon erhebliche Flächenengpässe im Raum Bodensee/Schussental verlagert sich zudem die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen nach übereinstimmender Einschätzung der Akteure zusehends auf gut angebundene Standorte im „Hinterland“. Leutkirch wird, als Mittelzentrum mit einer sehr guten Verkehrsanbindung, davon profitieren.
- Durch die geplante Entwicklung des Center-Parks werden zusätzliche Arbeitsplätze vor allem im Dienstleistungsbereich erzielt.
- Für den Bereich der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach wird mit einer positiven Arbeitsplatzentwicklung und in Folge mit einer entsprechend starken Zuwanderung (sowohl aus kleinräumigen Wanderungen als auch von außerhalb Baden-Württembergs) gerechnet. Ein dieser Entwicklung entsprechendes Wohnraum- bzw. Baulandangebot ist Ziel der VVG.

Der Berechnung des Wohnbaulandbedarfs wird deshalb für die Stadt Leutkirch die obere Variante der aktuellen Landesvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zugrundegelegt.

Für die Gemeinden Aitrach und Aichstetten werden die Ergebnisse der Hauptvariante der Landesvorausrechnung zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden Wanderungsbewegungen für den gesamten Raum der VVG zu betrachten sind. Eine anteilige „Verteilung“ des rechnerischen Gesamtwachses an Ein-

⁷ <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB> (Tabelle Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen und Entwicklungskorridor, abgerufen am 24.02.2015)



wohnern auf die Stadt Leutkirch und die Gemeinden Aitrach und Aichstetten erfolgt in einem nachfolgenden Rechenschritt.

Folgende Werte werden den Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf zugrundegelegt⁸.

	Aktueller Einwohnerstand (Stand 31.12.2014)	Prognostiziertes Einwohnerergebnis im Jahr 2030	Prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2030
Leutkirch	22.080 EW	24.079 EW	+ 1.999 EW (- 797 EW aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung +2.796 EW aus Wanderungen)
Aichstetten	2.699 EW	2.564 EW	- 135 EW (- 34 EW aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung -101 EW aus Wanderungen)
Aitrach	2.526 EW	2.688 EW	+ 162 EW (- 172 EW aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung +334 EW aus Wanderungen)
VVG gesamt	27.305 EW	29.331 EW	+2.026 EW (- 1.003 EW aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung +3.029 EW aus Wanderungen)

Zwischenergebnis: Rechnerischer Gesamtzuwachs an Einwohnern

(Einwohnerentwicklung durch Belegungsdichterückgang und prognostizierte Einwohnerentwicklung)

	Fiktiver Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichtrückgang	Prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2030	Rechnerischer Gesamtzuwachs an Einwohnern
Leutkirch	994 EW	1.999 EW	2.993 EW
Aichstetten	121 EW	- 135 EW	-14 EW
Aitrach	114 EW	162 EW	276 EW
VVG gesamt	1.229 EW	2026 EW	3.255 EW

⁸ Datengrundlage Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, zur genaueren Betrachtung von Wanderungen / natürliche Bevölkerungsentwicklung und zeitlicher Verlauf; siehe Anlagen.



2.7.3 Siedlungsentwicklung/ Siedlungsdichte:

Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs und Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde

Es wird davon ausgegangen, dass der oben dargestellte Einwohnerzuwachs für den gesamten Raum der VVG zu betrachten ist. Die erwartete Attraktivität für Zuwanderer der Stadt Leutkirch führt im Prognosemodell dazu, dass aufgrund der Bauland- und Wohnungsmarktverflechtungen ein Teil dieser Zuwanderungen auf Aitrach und Aichstetten entfällt. Die räumlichen Schwerpunkte der zukünftigen Baulandausweisungen (Kernstadt - Stadtteile - Gemeinden) haben für die „Verteilung“ des Einwohnerzuwachses auf die Stadt Leutkirch und die Gemeinden Aitrach und Aichstetten große Bedeutung. Der rechnerische Gesamtzuwachs an Einwohnern wird für die Berechnung anteilig auf die Stadt Leutkirch (hier differenziert nach Kernstadt und Stadtteile) sowie auf die Gemeinden Aitrach und Aichstetten verteilt. Diese Verteilung bildet Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung innerhalb der VVG ab, orientiert sich grundsätzlich aber an der bestehenden Einwohnerverteilung.

- In Leutkirch wird eine stärkere Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung auf die Kernstadt als Zielsetzung genannt. Immobilien in der Kernstadt sind aktuell stark nachgefragt und es wird beobachtet, dass zunehmend Einwohner aus den Stadtteilen in der Kernstadt Wohnraum nachfragen. Für die Prognose wird angenommen, dass dieser Trend „zurück in die Stadt“ anhalten wird.
- Die Gemeinden Aitrach und Aichstetten werden im Rahmen einer innerhalb der VVG abgestimmten Siedlungsentwicklung vor allem für den Eigenbedarf Wohnbauflächen entwickeln. Es wird aber erwartet, dass Zuwanderungen sich im Prognosezeitraum teilweise auch dort niederschlagen.
- Den Gemeinden Aitrach und Aichstetten wird damit eine Entwicklung ermöglicht, die geringfügig über die Deckung des ermittelten Eigenbedarfs hinausgeht. Dies ist auch im Regionalplan der Region Bodensee Oberschwaben als Ziel formuliert: „Für Gemeinden in ländlichen Bereichen ist eine angemessene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur ge-



sichert werden. Hierzu ist eine Schwerpunktbildung in folgenden Gemeinden bzw. Gemeindeteilen⁹ anzustreben¹⁰.

Durch die unterschiedlichen Annahmen zur jeweiligen städtebaulichen Dichte entstehen Auswirkungen auf den Gesamtumfang der zukünftig notwendigen Wohnbauflächen.

Die Ermittlung des Flächenwertes für die Einwohnerentwicklung erfolgt über Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde. Im Regionalplan der Region Bodensee Oberschwaben sind keine Ziel- oder Orientierungswerte zur Dichte formuliert. Laut Hinweispapier des MVI wird für Leutkirch als Mittelzentrum ein Orientierungswert von 80 EW/ha Bruttobauland gegeben, für die umliegenden Gemeinden (sonstige Gemeinden) ein Orientierungswert von 50 EW/ha. Von diesen Dichtewerten wird zum Teil abgewichen:

- Leutkirch ist – auch in der Kernstadt – eher ländlich geprägt (siehe bspw. Abbildung 6). Für Familien und Paare, die hier Wohnhäuser bauen, ist ein Bauplatz für ein freistehendes Einfamilienhaus die erste Wahl. Ein Doppelhaus oder gar Reihen(mittel)haus ist im ländlich geprägten Raum nur wenig nachgefragt¹¹. Die Ausweisung solcher Bauplätze an der Nachfrage vorbei führt per Saldo zu einer Mehrausweisung von Bauland in der Kernstadt und fördert indirekt die nicht gewünschte Suburbanisierung. Mehrfamilienhausbauplätze bietet die Stadt Leutkirch auf Neubauf Flächen aktuell nicht an: Solche Gebäude werden in Baulücken in den bestehenden Siedlungs- und Mischgebietslagen bzw. nach Abriss alter Bausubstanz v.a. in der Kernstadt errichtet.
- Die im Hinweispapier als Orientierungswert angenommenen 80 EW/ha sind in der Kernstadt Leutkirch nur in der Altstadt bzw. in Bestandsgebieten mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern realistisch, nicht aber in neuen Baugebie-

⁹ Landkreis Ravensburg: Achberg, Aitrach, Aichstetten, Amtzell, Bergatreute, Bodnegg, Boms, Ebenweiler, Ebersbach, Fronreute, Fleischwangen, Horgenzell, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Waldburg, Wolpertswende, Argenbühl

¹⁰ Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Kapitel 2.3.2 Leitbild für die Siedlung, S.21

¹¹ Konkretes Beispiel: Im Neubaugebiet „Beim Marienhof“ bietet die Stadt Leutkirch seit Mitte 2014 insgesamt 45 freistehend-EFH-, 10 DHH- und 12 RH-Plätze zum Verkauf an. Bis heute (nach nur 9 Monaten) sind 42 EFH-Plätze vergeben (93,3 %), aber nur 5 DHH-Plätze (50 %) und gerade einmal 2 RH-Plätze (16,6 %). Gerade bei den Reihenhaus-Plätzen ist die Nachfrage trotz der günstigeren Bauplatzkosten nur sehr schleppend.



ten. In der Kernstadt von Leutkirch wird deshalb für die Prognose ein Wert von ca. 60 EW/ha für die zukünftigen Wohnbauflächen als Orientierungswert angenommen. Ein erhöhter Bedarf an günstigen Mietwohnungen und Sozialwohnungen in Folge der Flüchtlingsbewegungen ist dabei berücksichtigt. Eine höhere städtebauliche Dichte ist nicht nachfragegerecht und würde höchstwahrscheinlich eine Teilabwanderung von Haushalten in Gemeinden mit geringeren Siedlungsdichten nach sich ziehen.

- Die Gemeinden Aitrach und Aichstetten sind, ebenso wie die Stadtteile von Leutkirch, sehr ländlich geprägt (siehe Abbildung 5). Hier ist eine Dichte von mehr als 40 EW / ha weder nachfragegerecht noch – unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur – städtebaulich sinnvoll.

Zwischenergebnis: Relativer zusätzlicher Flächenbedarf

	Rechnerischer Gesamtzuwachs Einwohner (nach Verteilungsschlüssel x%)	Zugrundegelegte Dichtewerte	Bedarf Wohnbaufläche (relativ) in ha ¹²
Leutkirch Kernstadt	1627 EW (50%)	60 EW / ha	27,12
Leutkirch Stadtteile	976 EW (30%)	40 EW / ha	24,41
Aichstetten	325 EW (10%)	40 EW / ha	8,14
Aitrach	325 EW (10%)	40 EW / ha	8,14
VVG gesamt	3.255 EW (100%)		67,81

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

2.7.4 Innenentwicklungspotenziale / vorhandene Reserven in bestehenden Bauleitplänen

Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde (noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich)

Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen:

Im Rahmen der Aktualisierung der Ersterhebung wurden im Gebiet der VVG Innenentwicklungspotenziale, die nach § 30 BauGB baurechtlich abgesichert oder nach § 34 BauGB bebaubar sind, die erschlossen sind, auf denen eine Bebauung sinnvoll er-

¹² In der Bevölkerungsbilanzierung ist das Jahr 2014 mit betrachtet, da den Berechnungen Bevölkerungszahlen von I. Quartal 2014 zugrundeliegen. Bei der Berechnung der Flächenwerte wird das Jahr 2014 nicht mit berücksichtigt.



scheint (ab einer Mindestgröße von ca. 300 m² in Verbindung mit sinnvollen Grundstückszuschnitten) und die nicht im größeren Umfang mit Nebengebäuden oder abgängiger Bausubstanz belastet sind aufgenommen. Auch Flächen, die sich erst seit kurzem in der Umsetzung befinden (Neubauf Flächen in Bebauungsplänen), wurden aufgenommen. Eine Aktivierung von 10-15% der erhobenen Baulücken in einem Zeitraum von 15 Jahren wird in der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach als realistisch angesehen (siehe auch 2.1.3: Zwischenfazit und Einschätzung zum Aktivierungspotenzial der erhobenen Wohnbauflächenpotenziale). Es wird dementsprechend von einer Aktivierung von Potenzialen im Umfang von jährlich 1 % der Flächen ausgegangen.

Vorhandene Reserven in bestehenden Bauleitplänen werden entsprechend den Angaben der Stadt Leutkirch („Baulandentwicklung Wohnen und Gewerbe, Stand August 2013, sowie FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025, ERLÄUTERUNGSBERICHT + UMWELTBERICHT VORENTWURF, Stand 11/2013) in die Modellrechnung eingebracht. Eine tabellarische Übersicht befindet sich im Anhang.

	Innenentwicklungspotenziale in m ² Stand 10/2014	Aktivierbare Innenentwicklungspotenziale in m ² (Annahme jährlich 1%)	vorhandene Reserven in bestehenden Bauleitplänen in ha
Leutkirch Kernstadt	22.462	3.141	7,10
Leutkirch Stadtteile	91.662	12.827	5,78
Aichstetten	15.258	2.135	3,30
Aitrach	14.451	2.022	4,00
VVG gesamt	143.833	20.126	20,18

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

Zwischenergebnis: Absoluter Flächenbedarf

	ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ) in ha	abzgl. Flächenpotenziale insgesamt in ha (Aktivierbare Innenentwicklungspotenziale + vorhandene Reserven in bestehenden Bauleitplänen)	Absoluter Flächenbedarf in ha
Leutkirch Kernstadt	27,12	7,41	19,71
Leutkirch Stadtteile	24,41	7,06	17,35
Aichstetten	8,14	3,51	4,62
Aitrach	8,14	4,20	3,93
VVG gesamt	67,81	22,19	

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich



Berücksichtigung zukünftiger Baulücken

Die Stadt Leutkirch geht davon aus, dass auch bei neuen Wohnbauflächen ein Teil der Grundstücke zumindest temporär als Baulücke o.ä. bleiben wird und der ermittelte Baulandbedarf nach erfolgter Planung und Erschließung nicht zu 100% ausgenutzt wird. Die in Leutkirch geplanten Wohnbauflächen sind meist nur zu einem Teil im Eigentum der Gemeinde. Es wird auch weiterhin mit einer Bevorratung privater Grundstücke, sei es für Familienangehörige oder als Kapitalanlage, in Höhe von 5% gerechnet. Auf die vorhandenen Reserven in bestehenden Bauleitplänen und den absoluten Flächenbedarf der Stadt Leutkirch werden deshalb ein Aufschlag von 5% (abzüglich der Erschließungsflächen) gegeben, um diesen Effekt ausgleichen zu können.

2.7.5 Endergebnis: Absoluter Flächenbedarf

(inkl. Ausgleich für zukünftige Baulücken)

	Zwischenergebnis: Absoluter Flächenbedarf in ha	Zzgl. 5% auf vorhandene Reserven in bestehenden Bauleitplänen und absoluten Flächenbedarf in Leutkirch	Absoluter Flächenbedarf in ha
Leutkirch Kernstadt	19,71	0,53	20,71
Leutkirch Stadtteile	17,35	0,36	18,21
Aichstetten	4,62	--	4,62
Aitrach	3,93	--	3,93

Abweichungen durch Rundungen möglich

Ein Flächenersatzbedarf für Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung wurde aufgrund der Situation in der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach (siehe auch Kapitel 2.3, Rahmenbedingungen, Annahmen und Variablen der Szenarien zur Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs) nicht angenommen. Diese Annahme wirkt sich in den Berechnungen sehr flächenschonend aus.



3 Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs

In der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch - Aitrach - Aichstetten ist seit Jahren eine anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen zu beobachten. Um eine wirtschaftliche Entwicklung der Betriebe in der Region zu ermöglichen, müssen Gewerbeflächen in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung gestellt werden können. Es besteht in der VVG jedoch auch Konsens zu der Notwendigkeit, die natürlichen Ressourcen als Standortfaktor für ein nachhaltiges Wirtschaften so weit wie möglich zu schonen. Die Untersuchung soll zur Erhöhung der Flächeneffizienz klären, inwieweit das derzeitige und zukünftige Angebot an Gewerbeflächen in quantitativer, qualitativer und räumlicher Hinsicht den absehbaren Bedarfen und den erforderlichen kommunalen Gestaltungsspielräumen zur Gewerbeentwicklung entspricht. Die Bearbeitung des Arbeitspaketes Gewerbe erfolgte in folgenden Arbeitsschritten:

- Erhebung und Bewertung der Angebotssituation
- Ermittlung und Bewertung des Bedarfs an Gewerbeflächen
- Bilanzierung: Bewertung des Angebots an Gewerbeflächen im Hinblick auf den Entwicklungsbedarf

3.1 Erhebung und Bewertung der Angebotssituation

Seitens der Verwaltung wurde eine vorstrukturierte Erhebung der vorhandenen und geplanten Gewerbeflächenpotenziale erstellt. Die Ergebnisse wurden, wie auch beim Arbeitspaket Wohnen, in das Flächenmanagementtool FLOO eingearbeitet. Erfasst wurden ausschließlich Gewerbegebiete (GE, GEe), keine Flächen in Mischgebieten (MI). Industriegebiete (GI) sind in der VVG Leutkirch - Aitrach - Aichstetten nicht vorhanden.

Bei der Erfassung wurde folgende Einteilung vorgenommen:

- Leerstände
- kommunale Gewerbeflächen (i.d.R. für die Nachfrage verfügbar)
- für Betriebe reservierte kommunale Gewerbeflächen
- private unbebaute Gewerbeflächen



Eine kartografische Aufstellung der erfassten Gewerbeflächen ist dem Anhang zu entnehmen. Die nachfolgenden Tabellen 3, 4 und 5 fassen die Ergebnisse der Erhebung und Bewertung zusammen (rot hinterlegt=keine Berücksichtigung in der Flächenbilanzierung).

Gewerbeflächenpotenziale in Leutkirch

Straße / Hausnummer / Bezeichnung	Flächengröße	Bemerkung	Annahmen zur Verfügbarkeit
Leerstehendes Gebäude			
Im Herrach 2	3.299 m ²	lt. Auskunft der Verwaltung gibt es einen neuen Mieter, d.h. die Fläche ist nicht mehr am Markt verfügbar	keine Berücksichtigung in der Flächenbilanzierung
Kommunale Gewerbeflächen			
In den Bögen	4.161 m ²	Gemarkung Leutkirch, keine Erschließung vorhanden, ungünstiger Grundstückszuschnitt. Eignung nur als Reservefläche für die angrenzenden Betriebe	Keine Berücksichtigung in der Flächenbilanzierung, da keine Erschließung
Baumgärtners Einöde	13.532 m ² Abzüglich 15% Erschließung (=11.502 m ²)	Stadtteil Friesenhofen: Gewerbefläche für den lokalen Bedarf / für die Erweiterung bestehender Betriebe im Stadtteil	11.502 m ² (Nettofläche) verfügbar in 0-2 Jahren
Friks Einöde	65.385 m ² Ab- züglich 15% Erschließung (=55.577 m ²)	Stadtteil Friesenhofen: Gewerbefläche für den lokalen Bedarf / für die Erweiterung bestehender Betriebe im Stadtteil Planungsrechtliche Situation: Aufstellungsbeschluss B-Plan gefasst	55.577 m ² (Nettofläche) verfügbar in 3-5 Jahren
Summe: kommunale Gewerbeflächen	83.077 m ²		
Reservierte kommunale Gewerbeflächen			
Oberer Auenweg 11	6.531 m ²		



fortgeschrieben 08.02.2016, 04.04.2016

Memminger Straße	1.465 m ²	Reservierte kommunale Gewerbegrundstücke, die bestehenden Betrieben als Erweiterungsflächen dienen. Die Flächen stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Es ist zudem nicht absehbar (bspw. durch Hinweise aus der Befragung), dass einzelne Flächen davon nicht in Anspruch genommen werden.
In den Bögen	7.915 m ²	
Friks Einöde	5.736 m ²	
Rupert-App-Straße	4.199 m ²	
Unterer Auenweg	18.643 m ²	
Rupert-App-Straße	2.384 m ²	
Summe: Reservierte kommunale Gewerbeflächen	46.873 m ²	
Private unbebaute Gewerbeflächen		
Wurzacher Straße	6.342 m ²	Stadtteil Leutkirch
Beim Hammerschmied	2.379 m ²	nicht verfügbar, nur als Erweiterungsfläche für angrenzende Betriebe sinnvoll, wird nicht angerechnet
Wangener Straße	1.103 m ²	nicht verfügbar, nur als Erweiterungsfläche für angrenzende Betriebe sinnvoll, wird nicht angerechnet
Heidtännle	5.502 m ²	nicht verfügbar, ungünstiger Grundstückszuschnitt, nur als Erweiterungsfläche für angrenzende Betriebe sinnvoll, wird nicht angerechnet
Alte Bahnlinie	3.845 m ²	Stadtteil Friesenhofen
Alte Bahnlinie	11.837 m ²	Stadtteil Friesenhofen Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan gefasst
Wurzacher Straße	3.451 m ²	Stadtteil Leutkirch
Wurzacher Straße 74/1	7.566 m ²	Fläche wird aktuell als Lagerplatz genutzt
Summe: Private unbebaute Gewerbeflächen	42.025 m ²	

Annahmen zur Verfügbarkeit:
50% der Flächensumme
verfügbar in 6-10 Jahren;
50% der Flächensumme
verfügbar in 11-15 Jahren:

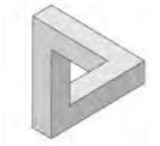


Gewerbeflächenpotenziale in Aichstetten

Leer stehendes Gebäude			
Landmarkt Areal	6.943 m ²	Das Grundstück ist bereits verkauft, voraussichtlich Nachnutzung durch REWE Markt	Nicht mehr verfügbar

Gewerbeflächenpotenziale in Aitrach

Private unbebaute Gewerbeflächen			
Hermann-Krum-Straße	8.395 m ²	Reservefläche für bestehende Betriebe	Nicht verfügbar
Hermann-Krum-Straße	15.966 m ²		Annahmen zur Verfügbarkeit: 50% in 6-10 Jahren 50% in 11-15 Jahren
Summe: Private unbebaute Gewerbeflächen	24.361 m ²		
Leer stehendes Gebäude			
An der Chaussee 3	7.188 m ²	Leerstand Bürogebäude, die angrenzende Nutzungen sind mit hohen Emissionen verbunden, eine Aktivierung ist daher unwahrscheinlich	Nicht verfügbar



3.2 Zwischenfazit: Erhebung und Bewertung der Angebotssituation an Gewerbeflächen

- Dauerhaft leer stehende Gewerbeimmobilien oder Brachflächen in Gewerbegebieten waren im Bearbeitungszeitraum im Bereich der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach nicht zu verzeichnen.
- In der Leutkircher Kernstadt waren im Bearbeitungszeitraum keine kommunalen Gewerbeflächen verfügbar. Im Stadtteil Friesenhofen sind kommunale Gewerbeflächen in einem Umfang von 7,9 ha vorhanden. Davon sind 1,4 ha sofort verfügbar und 6,5 ha voraussichtlich in den nächsten 3-5 Jahren (Aufstellungsbeschluss B-Plan gefasst; Erschließung erfolgt in Abhängigkeit von der Flächennachfrage).
- In den Gemeinden Aitrach und Aichstetten waren im Bearbeitungszeitraum keine kommunalen Gewerbeflächen verfügbar.
- Reservierte und damit der allgemeinen Nachfrage nicht zur Verfügung stehende kommunale Gewerbeflächen sind derzeit in Leutkirch in einem Umfang von 4,6 ha vorhanden. Die Betrachtung in Leutkirch verdeutlicht, dass in Relation zum gesamten Bestand an Gewerbeflächen von 138 ha nur in geringem Umfang (3,4%) Reserveflächen vorgehalten werden.
- In den Gemeinden Aitrach und Aichstetten sind aktuell keine reservierten kommunalen Gewerbeflächen vorhanden.
- Private unbebaute Gewerbeflächen sind in Leutkirch in einem Umfang von 4,2 ha (davon 0,8 ha im Stadtteil Friesenhofen) vorhanden. Private unbebaute Gewerbeflächen sind nur in mittlerer Größe vorhanden (zwischen ca. 3.000 m² und 8.000 m²). Aufgrund der Lage und des Zuschnittes der Flächen sowie des vorhandenen Betriebsbesatzes muss davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil dieser Flächen dem Markt nicht zur Verfügung steht, sondern für Betriebserweiterungen vorgehalten wird.
- In Aitrach sind private unbebaute Gewerbeflächen mit einer Fläche von 2,4 ha vorhanden. Diese dienen vorhandenen Betrieben im Gewerbegebiet Ferthofen als Erweiterungsflächen.
- Große zusammenhängende Flächen sind derzeit im gesamten Gebiet der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach nur im Gewerbegebiet Friesenhofen verfügbar. Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes Friesenhofen und der eher ungünstigen Anbindung an die A 96 dienen diese Flächen vor allem der Erweiterung bereits dort angesiedelter Betriebe. Es ist nur in den seltensten Fällen davon aus-



zugehen, dass bspw. die endogene Nachfrage nach Gewerbeflächen von Betrieben, die derzeit in der Kernstadt oder den Gemeinden Aitrach und Aichstetten angesiedelt sind, im Gewerbegebiet Friesenhofen befriedigt werden kann. Die Fläche ist für Neuansiedlung von außerhalb des Gebietes der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach wenig attraktiv: mangelhafte Breitbandversorgung lt. Breitbandatlas¹³, keine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz (Entfernung A 96 ca. 10 km über Ortsdurchfahrten).

Fazit: keine Fläche für wirtschaftliche Impulse.

- In der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach stehen derzeit (abgesehen vom Gewerbegebiet Friesenhofen, siehe vorheriger Punkt) keine größeren Flächen (über 10.000 m²) für die Ansiedlung oder Verlagerung von Betrieben zur Verfügung.

3.3 Erhebung und Bewertung des Bedarfs an Gewerbeflächen

Zur Unterstützung der Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs wurden zwei Methoden kombiniert:

- schriftliche Kurzbefragung von Betrieben zum kurz-, mittel- und langfristigen Flächenbedarf
- Expertenworkshop

Als Ziel des Arbeitspaketes wurde in der angebotenen Untersuchung nicht eine möglichst hohe Eintreffwahrscheinlichkeit der Prognoseergebnisse definiert, sondern eine gutachterliche Einschätzung, inwieweit es die Ergebnisse der Verwaltungsgemeinschaft ermöglichen, eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung zu betreiben und Betriebe im Planungszeitraum effektiv und effizient mit Flächen und Standorten auszustatten.

¹³ lt. Breitbandatlas,

http://www.zukunft-breitband.de/Breitband/DE/Breitbandatlas/BreitbandVorOrt/breitband-vor-ort_node.html
abgerufen am 24.02.2014



3.3.1 Schriftliche Kurzbefragung von Betrieben zum kurz-, mittel- und langfristigen Flächenbedarf

Rücklauf

Im September 2014 wurden alle Betriebsstätten in der VVG Leutkirch – Aitrach – Aichstetten, die flächenrelevant hinsichtlich der Inanspruchnahme von gewerblich nutzbaren Flächen sind, zu ihrem zukünftigen Flächenbedarf befragt. Insgesamt wurden 226 Betriebe angeschrieben, 109 Betriebe haben den ausgefüllten Fragebogen zurückgesandt. Eine differenzierte Auswertung der Betriebsbefragung befindet sich im Anhang.

Leutkirch	
Anzahl angeschriebener Betriebe	163
Anzahl antwortender Betriebe	76 (47%)
Aitrach	
Anzahl angeschriebener Betriebe	33
Anzahl antwortender Betriebe	23 (70%)
Aichstetten	
Anzahl angeschriebener Betriebe	30
Anzahl antwortender Betriebe	10 (33%)
VVG gesamt	
Anzahl angeschriebener Betriebe	226
Anzahl antwortender Betriebe	109 (48%)

Die Betriebe, die geantwortet haben, nutzen insgesamt 64% (1.278.920 m²) der gewerblich genutzten Flächen in der VVG (2.002.310 m²).



Zusammenfassung/Summe der in der Betriebsbefragung angegebenen Flächenbedarfe

Leutkirch	am Standort gedeckt	nicht am Standort gedeckt / keine Angabe	Summe
kurzfristig	500 m ²		500 m²
mittelfristig	57.750 m ²	4.000 m ²	61.750 m²
langfristig	14.000 m ²	17.000 m ²	31.000 m²
keine Angabe	3.000 m ²		3.000 m²
Leutkirch Summe	75.250 m²	21.000 m²	96.250 m²

Aitrach	am Standort gedeckt	nicht am Standort gedeckt / keine Angabe	Summe
kurzfristig	--	--	--
mittelfristig	45.000	--	45.000 m²
langfristig	--	28.000 m ²	28.000 m²
keine Angabe	--	2.500 m ²	2.500 m²
Aitrach Summe	45.000	30.500 m²	75.500 m²

Aichstetten	am Standort gedeckt	nicht am Standort gedeckt / keine Angabe	Summe
kurzfristig	6.000 m ²	--	6.000 m²
mittelfristig	3.700 m ²	4.000 m ²	7.700 m²
langfristig	14.500 m ²	--	14.500 m²
Aichstetten Summe	24.200 m²	4.000 m²	28.200 m²

- Wie in anderen Raumschaften wird den Standorteigenschaften Breitbandversorgung, Verkehrsanbindung, harmonische/passende Nachbarschaft am Standort sehr hohe Bedeutung beigemessen.
- 18 Betriebe äußerten Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen. 17 Nennungen fielen auf "an ihrem jetzigen Standort", 2 auf "in derselben Gemeinde" und 2 "Standort ist ortsunabhängig". Dies würde dafür sprechen zu überprüfen, wo Erweiterungen der bestehenden Gewerbegebiete erfolgversprechend erscheinen.



3.3.2 Expertenworkshop

Am 03.12.2014 wurde im Sitzungssaal der Stadt Leutkirch ein Expertenworkshop zum Thema Gewerbeflächen durchgeführt. Ziel des Workshops war es, für die VVG Leutkirch - Aitrach - Aichstetten den quantitativen und qualitativen Bedarf an neuen Industrie- und Gewerbegebieten sowie Verbesserungsmöglichkeiten in vorhandenen Gewerbegebieten zu diskutieren und allgemein die Einschätzungen von Experten, die in unterschiedlicher Weise mit der Gewerbeflächenentwicklung zu tun haben, zur gewerblichen Entwicklung in der Raumschaft Leutkirch kennenzulernen.

Teilnehmer des Expertenworkshops

Kommunale Vertreter

- Stadt Leutkirch im Allgäu:
 - OB Hans-Jörg Henle, BM Martin Bendel
 - Stadtplanung: Herr Claudio Uptmoor, Frau Susanne Bischofberger,
 - Liegenschaften: Frau Marion Natterer,
 - Wirtschaftsförderung: Herr Thomas Stupka
- Gemeinde Aitrach: BM Thomas Kellenberger,
- Gemeinde Aichstetten: BM Lohmiller (nicht anwesend, entschuldigt)

Wirtschaftsvertreter

- Produktion: ate antriebstechnik und entwicklungs gmbh, Herr Wolfgang Thaler
- Handwerk: Fa. Kussauer, Malerfachbetrieb, Herr Robert Kussauer
- Freie Berufe: Salzgeber und Partner, Steuerberater, Herr Leonhard Salzgeber

Regionale Experten / Marktkenner

- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben,
Herr Verbandsdirektor Wilfried Franke, Herr Guido Köberle
- Industrie- und Handelskammer, Herr Dr. Wolfgang Heine
- KSK Ravensburg, Herr Walter Braun
- Leutkircher Bank e.G., Herr Stefan Scheffold
- BW Bank, Herr Markus Staib



Zusammenfassung der Ergebnisse des Expertenworkshops

Einschätzungen zum aktuellen Angebot an Gewerbeflächen und zur Nachfrageentwicklung:

- Aktuell wird von den Gemeinden der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach festgestellt, dass Gewerbeflächen fehlen. Es sind nur noch wenige und v.a. kleine Grundstücksflächen (wie bspw. in Aichstetten) oder gar keine Flächen frei verfügbar. Anfragende Betriebe mussten in der jüngeren Vergangenheit abgewiesen werden.
- Externe Nachfragen kommen seit einigen Jahren aus Bayern (v.a. Bereich Memmingen), aus dem Bereich Ravensburg/Friedrichshafen (Schussental), aus Vorarlberg (durch den Ausbau des Pfändertunnels ist die Verkehrsanbindung sehr gut) sowie aus der Schweiz.
- Ein Großteil der Nachfragen nach Gewerbegrundstücken kommt aus dem betrieblichen Bestand. Auch „Garagenfirmen“, die bisher keine Gewerbeflächen in Anspruch genommen haben und wachsen, fragen immer wieder Flächen nach.
- Mieter suchen Erwerbsobjekte, oft für die unternehmerische Start- und Etablierungsphase.
- Es besteht auch ein derzeit nicht gedeckter Bedarf an Flächen für Dienstleistungen mit einer zeitgemäßen Ausstattung. Diese Objekte sollten innenstadtnah liegen und barrierefrei gestaltet sein.

Einschätzungen zu regionalen Entwicklungstrends im Bereich Gewerbe:

- Dem Raum Leutkirch werden für die zukünftige gewerbliche Entwicklung von allen Experten gute bis sehr gute Zukunftschancen eingeräumt.
- Es besteht, auch aufgrund wachsender logistischer Anforderungen, eine Tendenz zur weiteren Konzentration gewerblicher Entwicklungen entlang der A96.
- Durch Flächenengpässe im Raum Bodensee /Schussental verlagert sich die Flächennachfrage an gut angebundene Standorte im „Hinterland“.
- Durch den Ausbau des Pfändertunnels und die damit einhergehende gute Verkehrsanbindung in Richtung Vorarlberg wird auch mit einer steigenden Nachfrage aus Vorarlberg gerechnet.



Genannte Ziele der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach für die gewerbliche Entwicklung:

- Die Stadt Leutkirch möchte ihre Funktion als Mittelzentrum erfüllen und qualifizierte attraktive Arbeitsplätze anbieten. Das derzeit unterdurchschnittliche Steueraufkommen, v.a. im Bereich der Gewerbesteuer, soll angemessen gesteigert werden.
- Dabei soll auch die Zahl der Auspendler aus dem Mittelzentrum verringert werden. Andererseits wird auch angemerkt, dass die Bedeutung eines Auspendlerüberschusses nicht überbewertet werden soll, da Wohnen und Arbeiten sehr große regionale Verflechtungen haben, unabhängig davon, wie attraktiv das Arbeitsplatzangebot einer Gemeinde ist.
- Die VVG soll reaktionsfähig auf Anfragen für betriebliche Ansiedlungen werden, dazu sollen in einem ausreichenden Umfang Flächen vorgehalten werden. Vor allem kleinere Grundstücke mit 1.000-2.000 m² Fläche, günstigem Zuschnitt und große Flächen ab 10.000 m² werden als wichtig erachtet.
- Das Thema Produktion/produzierendes Gewerbe bleibt ein Schwerpunkt innerhalb der VVG. Hier wird nach wie vor ein großes Potenzial für die wirtschaftliche Zukunft der Region gesehen.
- Ziel ist ein ausdifferenziertes Angebot und, in Abhängigkeit von den angebotenen Qualitäten, eine differenzierte Preisgestaltung, um ein in einem Mittelzentrum mit seinem Verflechtungsbereich angemessenes, breites Angebot an Flächen mit unterschiedlichen Qualitäten anbieten zu können.
- Es gibt eine Spezialisierung der Standorte in den Verbandsgemeinden. Insbesondere in Aitrach hat das Thema Rohstoffabbau / Kiesabbau / Beton und Baustoffindustrie eine hohe Bedeutung.
- Den ansässigen Betrieben muss ein schrittweises, organisches Wachstum möglich sein. Für Betriebserweiterungen und ggf. Betriebsverlagerungen sollen ausreichend Reserveflächen vorhanden sein bzw. bei der Ausweisung mit eingeplant werden. Es wird auf die Nachhaltigkeit dieser Art gezielter Flächenbevorzugung verwiesen, da hierdurch spätere Betriebsverlagerungen mit der Entstehung von Brachflächen vermieden werden können.
- Gewerbestandorte sollten bei entsprechenden Ausgangsbedingungen branchenbezogen konturiert/typisiert werden, passende Nutzungen zueinander gebracht werden. In der Praxis ist diese Strukturierung allerdings schwierig.



- Als Anforderungen an neue Standorte werden vor allem eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere an die Autobahn, genannt und die Vermeidung von Ortsdurchfahrten.
- Eine leistungsfähige Breitbandversorgung wird in allen neuen und bestehenden Gewerbegebieten als Standard vorausgesetzt.
- Neuansiedlungen sollen ermöglicht werden. Dafür wird in Übereinstimmung mit dem Regionalverband ein Standort mit regionaler Bedeutung an passender Stelle in interkommunaler Trägerschaft gefordert (große zusammenhängende Flächen an der Autobahn - Stichwort IKG Haidrain). Ein interkommunales Gewerbegebiet könnte Magnetbetriebe anziehen, diese wiederum zusätzliche Betriebe.

Genannte Standortmerkmale der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach:

- Kurze Entfernung zur Bodenseeregion und nach München
- Hoher Freizeitwert
- Günstige Preise für Gewerbeflächen
- Gutes Klima zwischen Kommunen und Unternehmern
- Attraktiver Standort für Arbeitskräfte, aber gleichzeitig auch kein gutes Image für zuziehende Fachkräfte. Die Qualitäten der Stadt Leutkirch, wie bspw. die Innenstadt mit einer guten Ausstattung und kurzen Wegen, zeigen sich erst auf den zweiten Blick.
- Ein geringes Steueraufkommen, das den Kommunen nur wenig finanzielle Spielräume erlaubt
- Kommunalen Zwischenerwerb zur Entwicklung neuer Flächen ist derzeit kaum möglich (fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer/Landwirte)
- Soziale und Bildungsinfrastruktur ist und bleibt als Standortfaktor sehr wichtig
- Das derzeitige Angebot zur Kleinkindbetreuung wird als gut beschrieben (insb. Aitrach)
- Gewerbliche Entwicklung ist notwendig, um soziale Infrastruktur dauerhaft finanzieren zu können

3.3.3 Zwischenfazit: Erhebung und Bewertung des Bedarfs an Gewerbeflächen

- Der hohe Rücklauf der Betriebsbefragung und die Struktur der antwortenden Betriebe (Betriebe, die vom derzeit belegten Flächenumfang oder von der An-



zahl der Mitarbeiter von hoher Bedeutung sind, wurden nahezu alle erfasst) lässt vermuten, dass der von den Betrieben absehbare Flächenbedarf zum Großteil erhoben werden konnte. Die von den Betrieben gemeldeten Zahlen zu den zukünftigen Flächenbedarfen stellen somit eine gute Grundlage für die weitere Planung dar.

- Von den 41 Betrieben, die bei der Betriebsbefragung angaben, Flächenbedarf zu haben, konnten allerdings 9 Betriebe keine Angaben zum Umfang und/oder zum Zeitpunkt des voraussichtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen machen.
- Trotz des hohen Rücklaufs muss thematisiert werden, dass ca. 50 % der angeschriebenen Betriebe nicht geantwortet haben. Es wird davon ausgegangen, dass diese Betriebe derzeit keinen absehbaren Flächenbedarf haben oder diesen nicht abschätzen können.
- Betriebe tun sich generell schwer, über einen Zeitraum von mehr als 2-3 Jahren ihre zukünftige Nachfrage nach Flächen abzuschätzen. Die Ergebnisse der Betriebsbefragung stellen immer nur eine „Momentaufnahme“ dar. Empfehlenswert wären ein ergänzender regelmäßiger Dialog mit den Flächennachfragern und ergänzend turnusmäßige Kurzbefragungen z.B. in 2-Jahres-Intervallen.
- Wenn Betriebe erweitern, suchen sie vor allem standortnahe Flächen. Dies bedingt, dass die Gemeinden, auch aus Nachhaltigkeitserwägungen, ausreichend Reserveflächen in den Gewerbegebieten vorhalten müssen, um den Betrieben ein schrittweises Wachstum am selben Standort zu ermöglichen.
- Die Gemeinden in der VVG sehen ihren wirtschaftlichen Schwerpunkt im produzierenden Gewerbe. Dazu werden vor allem große Flächen ab 10.000 m² für Erweiterungen sowie für Ansiedlungen, die in diesen Schwerpunkt passen, als wichtig erachtet. Diese Flächen fehlen derzeit.
- Von den Bürgermeistern und den Experten formuliertes Ziel ist ein ausdifferenziertes Angebot und, in Abhängigkeit von den angebotenen Qualitäten, eine differenzierte Preisgestaltung, um ein in einem Mittelzentrum mit seinem Verflechtungsbereich angemessenes breites Angebot an Flächen mit unterschiedlichen Qualitäten anbieten zu können.



3.4 Bilanzierung: Bewertung des Angebots an Gewerbeflächen im Hinblick auf den Entwicklungsbedarf

3.4.1 Begründung des Vorgehens

Die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen kann nur bedingt mit statistischen Verfahren prognostiziert werden, da das hierfür maßgebliche zukünftige Verhalten der Marktteilnehmer von zahlreichen Faktoren abhängig ist, die sich einer validen statistischen Analyse und Prognose entziehen (z.B. branchenspezifische Entwicklungen auf dem Weltmarkt, Entwicklungen des Kapitalmarktes, technologische Entwicklungen, einzelbetriebliche Entwicklungen, öffentliche Förderungen, Verfügbarkeit und Preisniveau von Bauland, Fachkräfteverfügbarkeit).

Die gängigen Prognosemodelle zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs auf kommunaler Ebene haben dementsprechend auch deutliche Schwachstellen. In der Praxis werden neben reinen Trendfortschreibungen deshalb auch des Öfteren verschiedene Modelle kombiniert angewandt, um die Ermittlung der zukünftigen Nachfrage bzw. des zukünftigen Bedarfs auf eine breitete methodische Grundlage zu stellen. Bei den zurzeit gängigen Modellen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs kann unterschieden werden:

- Angebotsorientierte Prognosemethoden
- Nachfrage- und bedarfsorientierte Prognosemethoden
- Feldforschung (in der Regel in Form von Betriebsstättenbefragungen)

Zur Vermeidung der genannten Probleme wird die am IfSR entwickelte Komponentenmethode zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes eingesetzt. Diese Methode basiert auf einem planungsorientierten und dialogischen Ansatz. Damit wird einerseits den skizzierten Prognoseunsicherheiten und andererseits dem politischen Gestaltungsauftrag der Kommunen Rechnung getragen. Aufgabenzuordnungen der Regionalplanung kann im Rahmen der Komponentenmethode durch entsprechende Kalibrierungen Rechnung getragen werden, wie lokalspezifischen Bedarfen oder wirtschaftspolitischen Maßnahmen der Kommunen.



Die Grundstruktur der Flächenbedarfsermittlung des quantitativen Gerüsts des Strategieansatzes Gewerbeflächenmanagement lässt sich wie folgt skizzieren:

- **Minus:** Aktivierbares Flächenpotenzial
(ohne betriebliche Reserveflächen, quantitativ und qualitativ differenziert)
- **Plus:** Empirisch erhobener und plausibilisierter endogener Flächenbedarf
(Betriebsbefragungen)
- **Minus:** Zugänge an Flächenpotenzial durch Betriebsaufgaben oder Verlagerungen im Planungszeitraum
- **Plus:** Flächenersatzbedarf durch abgängige Gewerbeflächen,
- **Plus:** Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene Betriebsveränderungen (x % des Bestands)
- **Plus:** Lokale Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen
(in Abhängigkeit von kommunalen Zielen und Aufgabenzuordnung der Regionalplanung)
- **Plus:** Lokale Impulsreserve für wirtschaftliche Gestaltungsspielräume
(Leitbranchen, Start Ups, ...)
- **Minus:** Überlokal abgedeckter Flächenbedarf (z.B. IKG außerhalb der VVG)
- **Plus:** Überlokal abzudeckender Flächenbedarf auf Gemarkung der VVG (z.B. IKG innerhalb der VVG mit Beteiligung von Kommunen außerhalb der VVG)
- **Ergibt:** Zusätzlich erforderliches Flächenpotenzial
- Evtl. zzgl. Bonus für interkommunale Erschließung und Betrieb

Dieser Ansatz trägt den Erfordernissen eines lokalspezifischen Bedarfsnachweises Rechnung. Vorhandene, nutzbare und aktivierbare Flächen sowie im Planungszeitraum erwartete Entstehungen von Brachen und Leerständen werden berücksichtigt. Ebenso werden ggf. erforderliche Flächenreserven zur Wahrung von Gestaltungsspielräumen zur Förderung und Initiierung wirtschaftlicher Prozesse identifiziert und die hierfür erforderlichen Flächen quantifiziert und qualitativ definiert.



Der Planungszeitraum orientiert sich an dem zeitlichen Planungshorizont des Flächennutzungsplanes. Bei der Bilanzierung erfolgt eine zeitlich differenzierte Betrachtung der oben genannten Komponenten für die Zeiträume:

- sofort bis in 2 Jahren;
- in 3 bis 5 Jahren;
- in 6 bis 10 Jahren sowie
- in 11 bis 15 Jahren

Die einzelnen Komponenten werden nachfolgend beschrieben.

3.4.2 Aktivierbares Potenzial an Gewerbeflächen

Aufbauend auf der in Kapitel 3.1 „Erhebung und Bewertung der Angebotssituation“ dargelegten Bewertung der Einzelflächen (Gewerbeflächenpotenziale in Leutkirch; Gewerbeflächenpotenziale in Aichstetten; Gewerbeflächenpotenziale in Aitrach) werden die in der folgenden Tabelle aufgeführten Werte für das aktivierbare Flächenpotenzial angenommen. Die Standorte Leutkirch (Gewerbegebiete in der Kernstadt) und Leutkirch Friesenhofen werden aufgrund der unterschiedlichen Eignung und Qualitäten getrennt berücksichtigt.

Aktivierbares Flächenpotenzial gesamt (in ha)	sofort - 2 Jahren	in 3 - 5 Jahren	in 6 - 10 Jahren	in 11 - 15 Jahren	insgesamt
Leutkirch	0,00	0,00	0,87	0,87	1,74
Leutkirch Friesenhofen	1,15	5,56	0,78	0,78	8,28
Aichstetten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aitrach	0,00	0,80	0,80	0,00	1,60

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

3.4.3 Durch Betriebsbefragung erhobener endogener Bedarf an Gewerbeflächen

Hierunter sind Bedarfe zu verstehen, die sich aus der Betriebsbefragung ergeben und die nicht durch betriebliche Reserveflächen gedeckt werden können. Hinweise auf mögliche Deckung des Bedarfs durch betriebliche Reserveflächen erfolgten durch die Befragung der Betriebe (siehe Kapitel 0). Die Angaben aus der Befragung der Betriebe wurden Fläche für Fläche durch die kommunalen Verwaltungen plausibilisiert. Zu den Ergebnissen der Befragung wird ein Anteil an Erschließungsflächen von 15% addiert, da diese in den Befragungsergebnissen nicht berücksichtigt werden.



Aufgrund des hohen Rücklaufs von 48 % der befragten Betriebe kann von der sehr zurückhaltenden Annahme ausgegangen werden, dass alle betrieblicherseits absehbaren Flächenbedarfe erhoben wurden. Betriebe können jedoch in aller Regel nicht die Flächenbedarfe absehen, die über einen Zeitraum von 10 Jahren hinausgehen. Für die Jahre 11-15 des Planungszeitraumes wurde die konservative und flächenschonende Annahme getroffen, dass der jährliche endogene Flächenbedarf sich in derselben Größenordnung bewegt, wie in den Betrachtungsjahren 1-10. Endogene Flächenbedarfe von Betrieben, die sich erst während des Planungszeitraumes ansiedeln, wurden nicht berücksichtigt. Hier wird die flächenschonende Annahme getroffen, dass diese in den ersten Jahren nach Ansiedlung an ihrem Standort keine zusätzlichen Flächenbedarfe artikulieren, die hier zu berücksichtigen wären.

Endogener, empirisch ermittelter Flächenbe- darf (in ha BBL inkl. 15% Erschließungsflächen)	sofort - in 2 Jahren	in 3 - 5 Jahren	in 6 - 10 Jahren	in 11 - 15 Jahren ¹⁴	insgesamt
Leutkirch	0,00	0,46	1,96	1,21	3,62
Leutkirch Friesenhofen ¹⁵	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aichstetten	0,00	0,00	0,46	0,23	0,69
Aitrach	0,00	0,00	4,03	2,01	6,04

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

¹⁴ Hochrechnung auf Grundlage der Angaben in den Betrachtungsjahren 1-10

¹⁵ Von Betrieben gemeldete Flächenbedarfe in Leutkirch-Friesenhofen in Höhe von ca. 2 ha werden vollständig durch betriebliche Reserveflächen gedeckt.



3.4.4 Lokale Flächenreaktionsreserven für ungeplante endogene betriebliche Flächenbedarfe an gewerblichen Bauflächen

Betriebliche Veränderungen sind hinsichtlich des daraus folgenden Umfangs von Flächenbedarfen und des Zeitpunktes oft nicht abschätzbar. Für ungeplante endogene betriebliche Flächenbedarfe wird eine Flächenreserve in Höhe von jährlich 0,5% des Bestandes an Gewerbeflächen auf Basis des Jahres 2014 vorgeschlagen. Dies entspricht in etwa 50% des mittels der Befragung ermittelten Gesamtbedarfs und steht damit angesichts des Rücklaufs in einer guten Relation zu den Angaben aus der Befragung. Angesichts der Tatsache, dass aktuell kaum freie Flächen und keine Brachen oder Leerstände zu verzeichnen sind, die eine Betriebsmobilität ermöglichen würden (fehlende Fluktuationsreserve), ist dies als ein sehr flächenschonender Ansatz anzusehen.

Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene betriebliche Flächenbedarfe (in ha)	sofort - 2 Jahren	in 3 - 5 Jahren	in 6 - 10 Jahren	in 11 - 15 Jahren	insgesamt
Leutkirch	1,31	1,96	3,26	3,26	9,79
Leutkirch Friesenhofen	0,09	0,13	0,22	0,22	0,67
Aichstetten	0,28	0,41	0,69	0,69	2,06
Aitrach	0,33	0,50	0,83	0,83	2,50

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

3.4.5 Flächenpotenzial Zugänge

Im Planungszeitraum werden durch Betriebsaufgaben und Betriebsverlagerungen Flächenpotenziale hinzukommen, die nachfragenden Betrieben auf dem Gewerbeflächenmarkt wiederum zur Verfügung stehen. Für diese Zugänge an Flächen können konkrete Werte angenommen werden, sofern es bekannt ist, dass durch absehbare Betriebsaufgaben oder Verlagerungen Flächen frei werden. Dies war im Rahmen der Betriebsbefragung in keiner der Gemeinden der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach der Fall. Auch die Beobachtungen der letzten Jahre lassen erkennen, dass kaum Betriebe aus Gewerbegebieten verlagert oder aufgegeben werden. Um diese Größe dennoch berücksichtigen zu können, werden für die Jahre 6-15 (die nicht bzw. nur mit einer großen Unsicherheit aus der Befragung abgedeckt sind) Werte in Höhe von jährlich 0,1% des gesamten Flächenbestandes an Gewerbeflächen in den jeweiligen Gemeinden angenommen. In den üblichen Berechnungsansätzen zur Ermittlung von Gewerbe-



flächenbedarfen wird dieses Potenzial, welches hilft Außenentwicklungen zu kompensieren, nicht in Ansatz gebracht. Dies unterstreicht den Willen zum haushälterischen Umgang mit Flächen in der VVG.

Flächenpotenzial Zugänge (in ha)	sofort - 2 Jahren	in 3 - 5 Jahren	in 6 - 10 Jahren	in 11 - 15 Jahren	insgesamt
Leutkirch	0,00	0,00	0,65	0,65	1,31
Leutkirch Friesenhofen	Es wird nicht mit Betriebsaufgaben oder Verlagerungen gerechnet				0,00
Aichstetten	0,00	0,00	0,14	0,14	0,28
Aitrach	0,00	0,00	0,17	0,17	0,33

Abweichungen der Summen durch Rundungen möglich

3.4.6 Flächenersatzbedarf für gewerbliche Bauflächen

Abgängige Gewerbeflächen, die bspw. durch Umwidmung der Flächen in Wohnbauflächen oder Flächen für Einzelhandel einer Nutzung als Gewerbeflächen nicht mehr zur Verfügung stehen, müssen ausgeglichen werden.

Im Bereich der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach ist eine derartige Entwicklung für ein Sägewerk (1,2 ha) in einer Gemengelage langfristig absehbar. Es wird deshalb für Aitrach ein Flächenersatzbedarf in dieser Höhe angenommen. Für die Gemeinde Aichstetten und die Stadt Leutkirch wird die sehr flächensparende Annahme getroffen, dass im Planungszeitraum kein Flächenersatzbedarf anfällt. Sollte dies im Planungszeitraum der Fall sein, kann die Berechnung dies mit aktualisierten Parametern berücksichtigen.

Flächenersatzbedarf für gewerbliche Bauflächen (in ha)	sofort - 2 Jahren	in 3 - 5 Jahren	in 6 - 10 Jahren	in 11 - 15 Jahren	insgesamt
Leutkirch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Leutkirch Friesenhofen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aichstetten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aitrach	0,00	0,00	0,00	1,20	1,20



3.4.7 Lokale Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen auf gewerblichen Bauflächen (GE)

Eine lokale Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen auf gewerblichen Bauflächen muss in Abhängigkeit von kommunalen Zielen definiert werden. Aus dem Expertenworkshop ergaben sich Hinweise, dass der Wirtschaftsstandort Leutkirch gute Perspektiven hat, derzeit aber größere zusammenhängende Flächen fehlen, die notwendig wären, um bspw. externe Nachfragen (aus den Bereichen Ravensburg/Friedrichshafen (Schussental); aus dem Bereich Memmingen oder Vorarlberg) befriedigen zu können. Ziel der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach ist es, am Standort Leutkirch für produzierende Unternehmen attraktive Flächen anbieten zu können und damit auch in größerem Umfang als bisher seine Funktion als Mittelzentrum zu erfüllen. Der Umfang der lokalen Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen wurde in einem Abstimmungstermin mit Herrn Maucher, Regierungspräsidium Tübingen, und Herrn Winkelhausen und Herrn Köberle, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, diskutiert. Als plausibel für den Planungszeitraum wurde einvernehmlich ein Wert von 10 ha für die Stadt Leutkirch angenommen.

Lokale Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen (GE) (in ha)	sofort - 2 Jahren	in 3 - 5 Jahren	in 6 - 10 Jahren	in 11 - 15 Jahren	insgesamt
Leutkirch	1,50	1,50	3,50	3,50	10,00
Leutkirch Friesenhofen	Keine Eignung der Flächen für externe Ansiedlungen				0,00
Aichstetten	Nur Eigenentwicklung				0,00
Aitrach	Nur Eigenentwicklung				0,00

3.4.8 Lokale Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen auf gewerblichen Bauflächen (GI)

In der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach sollen auch zukünftig keine Industriegebiete (GI) im Sinne der BauNVO ausgewiesen werden, da die damit verbundenen Belastungen (v.a. Emissionen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) nicht gewollt sind.

Entsprechend erfolgt hier kein Bedarfsansatz.



3.4.9 Lokale Impulsreserven für kommunale wirtschaftliche Gestaltungsspielräume

Impulsreserven sollen nur auf Grundlage eines realisierten oder sich in konkreter Planung befindlichen Projektes (inhaltliches Konzept, Trägerschaft, Finanzierungsplanung) bei der Flächenbedarfsermittlung Berücksichtigung finden. Ein pauschaler Ansatz ist nicht vorgesehen. Sollten sich im Planungszeitraum Überlegungen zu Impulsflächen konkretisieren, kann die Berechnung dies mit aktualisierten Parametern berücksichtigen.

Es sind keine konkreten Planungen bekannt, es wird hier deshalb kein Flächenbedarf angenommen.

3.4.10 Überlokal abgedeckter Flächenbedarf

Derzeit bestehen keine Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten.

Es wird hier deshalb kein Flächenansatz vorgenommen.

3.4.11 Überlokal abzudeckender Flächenbedarf

Überlegungen zum IKG Haidrain: Neben der Stadt Leutkirch und den Gemeinden Aitrach und Aichstetten werden sich nach dem aktuellen Diskussionsstand voraussichtlich die Städte Isny und Wurzach an dem geplanten IKG Haidrain beteiligen. Der Kiesabbau dort ist noch bis zum Jahr 2020 genehmigt. Danach soll eine schrittweise, flexible Erschließung des ca. 55 ha umfassenden Gebietes erfolgen. Aufgrund der noch nicht beendeten Diskussionen wird hier kein Flächenansatz vorgenommen.



Zusätzlich erforderliches Gewerbeflächenpotenzial

In Summe ergeben die unterschiedlichen Komponenten ein zusätzlich erforderliches Flächenpotenzial in Höhe von:

zusätzlich erforderliches Gewerbeflächenpotenzial (in ha)	sofort - 2 Jahren	in 3 - 5 Jahren	in 6 - 10 Jahren	in 11 - 15 Jahren	insgesamt
Leutkirch	2,81	3,92	7,20	6,45	20,37
Leutkirch Friesenhofen	-1,06	-5,42	-0,56	-0,56	-7,61
Aichstetten	0,28	0,41	1,01	0,78	2,48
Aitrach	0,33	-0,30	3,89	3,88	7,81

Abweichungen von der Summe durch Rundungen möglich

3.4.12 Regionales Plus für die Entwicklung des IKG Haidrain

Zu den oben genannten Ergebnissen kommen, in Abstimmung mit dem Regionalverband Bodensee Oberschwaben und dem Regierungspräsidium, 8 ha „Regionales Plus“ für den ersten Bauabschnitt (Flächen die bereits nicht mehr für den Kiesabbau genutzt werden) der Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Haidrain hinzu.



4 Fazit

Die Prognose des zukünftigen **Wohnbauflächenbedarfs** in der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach bis 2030 hat einen absoluten Flächenbedarf in folgendem Umfang ergeben:

- Leutkirch Kernstadt: 20,71 ha
- Leutkirch Stadtteile: 18,21 ha
- Aichstetten: 4,62 ha
- Aitrach: 3,93 ha

Bei den Annahmen zu den Variablen für die Prognose des Wohnbauflächenbedarfs wurden, aufbauend auf der Diskussion der Szenarien unter den Bürgermeistern sowie aufbauend auf den Ergebnissen des Abstimmungstermins mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband Bodensee Oberschwaben, begründete Abweichungen von dem Ansatz im Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vorgenommen. Diese Abweichungen betreffen v.a. die Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung und die Annahmen zu den Orientierungswerten zur Bruttowohnmindestdichte.

- Durch gute Aussichten bzgl. der zukünftigen gewerblichen Entwicklung wird mit einer positiven Arbeitsplatzentwicklung und in Folge mit einer entsprechend starken Zuwanderung (sowohl aus kleinräumigen Wanderungen als auch von außerhalb Baden-Württembergs) gerechnet. Als Mittelzentrum soll Leutkirch zudem – so die Zielsetzungen des Regionalplans - in seiner Zentralität verbessert werden. Ein dieser Entwicklungen entsprechendes Wohnraum- bzw. Baulandangebot ist Ziel der VVG und insbesondere der Stadt Leutkirch. Der Berechnung des Wohnbaulandbedarfs wird deshalb für die Stadt Leutkirch die obere Variante der aktuellen Landesvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zugrunde gelegt.
- Leutkirch ist – auch in der Kernstadt – eher ländlich geprägt. Mehrfamilienhäuser werden vor allem in Baulücken in den bestehenden Siedlungs- und Mischgebietslagen bzw. nach Abriss alter Bausubstanz v.a. in der Kernstadt errichtet. In der Kernstadt von Leutkirch wird deshalb für die Prognose ein Wert von ca. 60 EW/ha für die zukünftigen Wohnbauflächen als Orientierungswert angenommen. Die Gemeinden



Aitrach und Aichstetten sind, ebenso wie die Stadtteile von Leutkirch, sehr ländlich geprägt. Hier ist eine Dichte von mehr als 40 EW/ha weder nachfragegerecht noch – unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur – städtebaulich sinnvoll.

Die Ermittlung des **zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs** hat für die VVG folgenden Gesamtumfang ergeben:

- Leutkirch: 20,37 ha
- Leutkirch Standort Friesenhofen: -7,61 ha
- Aichstetten: 2,48 ha
- Aitrach: 7,81 ha

Die Standorte Leutkirch (Gewerbegebiete in der Kernstadt) und Leutkirch Friesenhofen wurden aufgrund der unterschiedlichen Eignung und Qualitäten räumlich getrennt berücksichtigt.

Die Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs basiert auf einem planungsorientierten und dialogischen Ansatz, der auch lokalspezifische Bedarfe und wirtschaftspolitische Maßnahmen der Kommunen berücksichtigt. Dabei sind vor allem folgende Punkte in die Betrachtung eingeflossen.

- Die Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs erfolgte auf der Grundlage einer detaillierten Erhebung und Bewertung der aktuellen Angebotssituation. Diese zeigt, dass in der VVG Leutkirch – Aichstetten – Aitrach derzeit, abgesehen von Flächen im Gewerbegebiet Friesenhofen, keine größeren, zusammenhängenden Flächen (über 10.000 m²) für die Ansiedlung oder Verlagerung von Betrieben zur Verfügung stehen. Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes Friesenhofen und der eher ungünstigen Anbindung an die A 96 dienen die dort vorhandenen Flächen vor allem der Erweiterung bereits dort angesiedelter Betriebe.
- Der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen wurde aufbauend auf einer schriftlichen Kurzbefragung der lokalen Betriebe zum kurz-, mittel- und langfristigen Flächenbedarf und anhand der Ergebnisse eines Expertenworkshops ermittelt und bewertet. Durch den hohen Rücklauf der Betriebsbefragung stellten die sei-



tens der Betriebe gemeldeten Zahlen zu den zukünftigen Flächenbedarfen eine gute Grundlage für die weitere Planung dar.

- Aus dem Expertenworkshop sowie aus dem Abstimmungsgespräch mit Herrn Maucher, Regierungspräsidium Tübingen, und Herr Winkelhausen und Herr Köberle, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, ergaben sich Hinweise, dass dem Wirtschaftsstandort Leutkirch größere zusammenhängende Flächen fehlen um externe Nachfragen, die für die regionale Wirtschaftsentwicklung meist von großer Bedeutung sind, befriedigen zu können. Es wurde, zusätzlich zu den endogenen Bedarfen an Gewerbeflächen, in Abstimmung mit dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium, eine Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen im Umfang von 10 ha während des Planungszeitraums angenommen. Die Gemeinden in der VVG sehen ihren wirtschaftlichen Schwerpunkt im produzierenden Gewerbe. Dazu werden vor allem große Flächen ab 10.000 m² für Erweiterungen sowie für Ansiedlungen, die in diesen Schwerpunkt passen, als wichtig erachtet.