



# „Strategisches Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Verwaltungsraum Biberach“

## Anhang Steckbriefe und Suchräume Gewerbeflächen



Oktober 2015

## Vorbemerkung:

In diesem Dokument (Anlage des „Strategischen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Verwaltungsraum Biberach und Schemmerhofen“) sind dargestellt:

- **Steckbriefe bestehender Gewerbegebiete**
- **Steckbriefe von Planungsflächen**
- **Ergebnisse der Klausurtagung mit allen beteiligten Kommunen;** diese geben die dabei ausgearbeiteten **Suchräume** für mögliche künftige gewerbliche Planungsflächen am Ort wieder; zudem zeigen sie die gemeinsam erarbeiteten und verifizierten Ergebnisse der **Flächenbilanzen** je Kommune.

Die Inhalte (Flächengrößen, Verfügbarkeiten etc.) basieren auf Erhebungen der imakomm AKADEMIE und wurden im Rahmen der Klausurtagung mit allen Bürgermeister/Innen des Verwaltungsraumes am 01. Juli 2015 durch die Bürgermeister/Innen verifiziert.

## Inhaltsübersicht:

Gemeinde Attenweiler	Seite 7
Gemeinde Maselheim	Seite 20
Gemeinde Warthausen	Seite 35
Gemeinde Mittelbiberach	Seite 51
Gemeinde Ummendorf	Seite 62
Gemeinde Hochdorf	Seite 89
Gemeinde Eberhardzell	Seite 102
Stadt Biberach	Seite 137
Gemeinde Schemmerhofen	Seite 178

## Übersichtstabellen bestehende Gewerbegebiete und Planungsflächen aus dem Flächennutzungsplan für den gesamten Verwaltungsraum Biberach und Schemmerhofen

## Verwaltungsraum Biberach mit Schemmerhofen – Übersicht

Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar*	Davon mittel-fristig verfügbar*	nicht verfügbar*	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	358 ha	7 ha	5 ha	48 ha		
Geplante Gewerbegebiete	140 ha	0 ha	36,5 ha	93 ha		

## Verwaltungsraum Biberach ohne Schemmerhofen – Übersicht

Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar*	Davon mittel-fristig verfügbar*	nicht verfügbar*	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	332 ha	3 ha	5 ha	48 ha		
Geplante Gewerbegebiete	109,5 ha	0 ha	36,5 ha	62 ha		

\* Quelle: Gespräche mit den Bürgermeistern/Klausurtagung

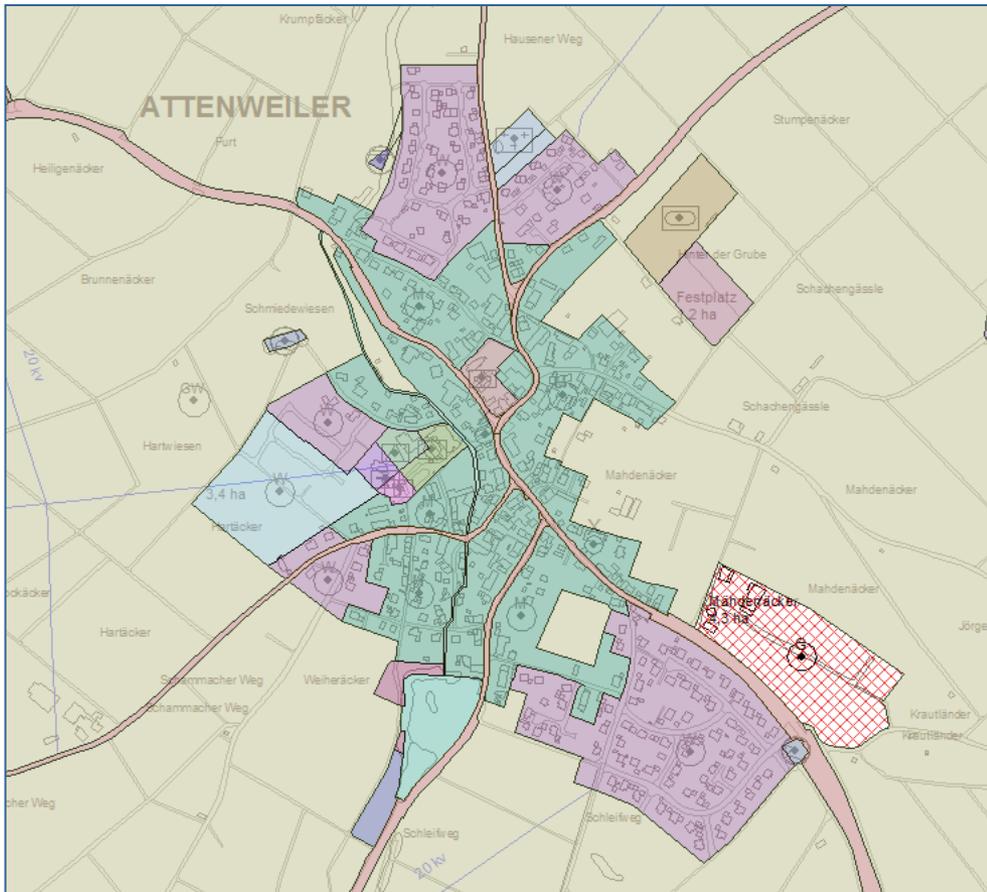
\*\*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

## Steckbriefe der Gemeinden des Verwaltungsraums Biberach und Schemmerhofen

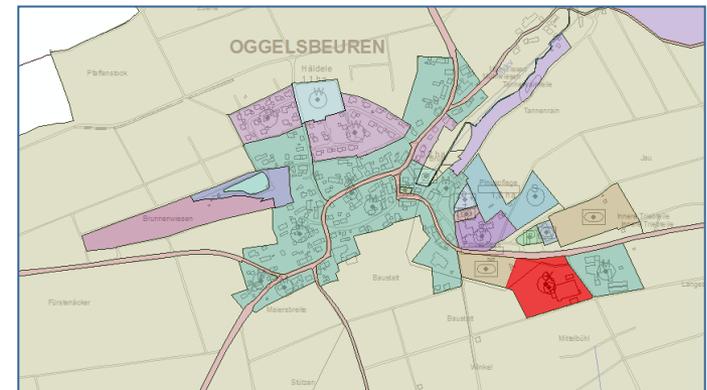
Inhalte für jede Gemeinde:

1. Deckblatt mit FNP/Stadt/Gemeinde
2. Übersicht Stadt/Gemeinde
3. Dynamik des Standorts
4. Bestehende Gewerbegebiete
5. Geplante Gewerbegebiete
6. Ergebnisse der Klausurtagung
7. Suchräume (=mögliche künftige gewerbliche Planungsflächen)
8. Gesamtergebnis für jede Gemeinde

## Gemeinde Attenweiler



Attenweiler



OT Oggelsbeuren

Im Folgenden soll überblicksartig die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation der Gewerbeflächen der Gemeinde dargestellt werden. Dabei werden die angebotenen und nachgefragten Grundstücksgrößen nach Größe kategorisiert.

- Kategorie 1 beschreibt hierbei die **kleinen** Grundstücksgrößen bis zu **0,5 ha**
- Kategorie 2 beschreibt hierbei die **mittelgroßen** Grundstücksgrößen zwischen **0,51 und 5 ha**
- Kategorie 3 beschreibt hierbei die **großen** Grundstücksgrößen von über **5 ha**

Hinweis: Es können Rundungsdifferenzen auftreten zwischen den Übersichtstabellen pro Gemeinde und der Gesamtübersicht für den Verwaltungsraum.

## Gemeinde Attenweiler – Übersicht

<b>Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP</b>	<b>Größe gesamt</b>	<b>Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar*</b>	<b>Davon Mittelfristig verfügbar*</b>	<b>nicht verfügbar*</b>	<b>Kategorie</b> (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	<b>Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**</b>
Bestehende Gewerbegebiete	6,25 ha	1,1 ha	0 ha	0ha	---	Bodenrichtwert 29 €/m <sup>2</sup> , bebaute Fläche im OT Oggelsbeuren
Geplante Gewerbegebiete						

\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeister/Klausurtagung

\*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

## Gemeinde Attenweiler – Dynamik Gesamtstandort

	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung- Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m <sup>2</sup> )	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“ **	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmersicht ***
<b>Dynamik Gesamtstandort:</b>	< 0,1 ha	<i>Keine gewerblich nutzbaren Hofstellen vorhanden – Innenentwicklung wird momentan im Gemeindegebiet betrieben.</i>	OT Oggelsbeuren keine Nachfragen, in Attenweiler regelmäßige Nachfrage (monatlich) aus der Umgebung nach ca. 1.500 m <sup>2</sup> GE (überwiegend aber Lagerflächen nachgefragt, die Gemeinde so nicht bedienen möchte)	Wenig Nachfragen nach Gewerbeflächen von Unternehmern aus dem Ort.	Aufgrund peripherer Lage eher Standort für Kleinunternehmen und Handwerksbetriebe. Einige infrastrukturelle Herausforderungen für Unternehmen vorhanden.

\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro- Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.

\*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell

\*\*\* Quelle: *Unternehmergespräche, Einschätzung imakomm AKADEMIE aus Vor-Ort Begehung*

### Kurz-Bewertung Gewerbestandort Attenweiler:

Periphere Lage, schwierige (digitale wie verkehrliche) infrastrukturelle Situation.

Eher wenig relevante Gewerbeflächennachfragen, Bedarf kann momentan noch gedeckt werden. Es werden überwiegend kleinflächige Gewerbestandstücke angefragt und auch angeboten.

# Überblick: Angebot



## Gesamtbetrachtung Verwaltungsraum

<b>Bestand:</b> 332 ha	<b>Verfügbarer Bestand:</b> 8 ha	<b>Unbebaut, aber nicht verfügbar:</b> 48 ha
<b>Planungsflächen:</b> 109,5 ha	<b>Verfügbare Planungsflächen:</b> 36,5 ha	<b>Nicht verfügbare Planungsflächen (brutto)*:</b> 61,5 ha

\*da bereits reserviert, kein Verkauf durch Eigentümer, Hochwassergebiet etc.

Leerstehende Hofstellen im Ort (nicht Außenbereich) im Untersuchungsgebiet gesamt:  
15 Stück, etwa 5 – 6 ha Fläche.  
**Davon gewerblich nutzbar: 0**  
(Angaben der Gemeinden, einige Gemeinden haben hierzu keine Angaben gemacht.)

Angaben der Gemeinden, Rundungsdifferenzen können auftreten

### Legende für die Übersichtskarte:

Bestand/ davon unbebaut und verfügbar/ davon unbebaut aber nicht verfügbar

Planungsflächen/ davon verfügbare Flächen/ davon nicht verfügbar

Hofstelle für gewerbliche Nutzung: m<sup>2</sup>

# Überblick: Bedarf

- ≤ 0,1 ha
- ≤ 0,1 / 1,5 / 1,5 ha
- = ca. 5,2 ha** bis 2030
- = ca. 4 ha



Gesamt Betrachtung  
Verwaltungsraum Bedarfe  
(Betrachtung Wirtschaftsstandorte,  
degressiver Abschlag ab 2020):

GIFPRO - Berechnung:  
3 – 5 ha / Jahr

Jährliche Anfragen:

(Angaben der Gemeinden, Ø der letzten 5 Jahre\*\*)  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von innen: 12,8 ha /  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von außen 11,7 ha /  
Summe: 24,3 ha

Realistische\* Bedarfsannäherung  
insgesamt:

**120-130 ha insgesamt** bis 2030  
**(8 - 9 ha / Jahr)**

\*Einbezogene Parameter / Quellen: Bürgermeistergespräche,  
Unternehmensgespräche, Abschätzung von Mehrfachanfragen etc.

Korrektiv

Annäherung an ausgeglichene  
Raumentwicklung durch Berücksichtigung der  
Einwohnerrelationen. Bedarf

**120 – 130 ha insgesamt** bis 2030

\*\* Ausnahme Biberach: hier wurden konkrete Angaben der Firmen für  
künftige Flächenbedarfe (nächste 5-10 Jahre) mit eingerechnet

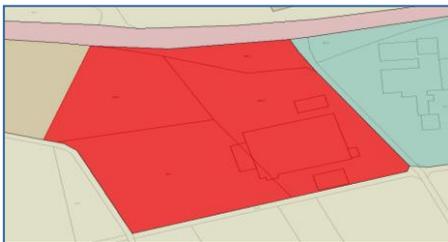
<b>Gewerbegebiet: Mähdenäcker</b>	
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	4,3 ha**
<b>Bebaut:</b>	2,7 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	1,1 ha
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	südöstlicher Ortsrand von Attenweiler
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	privater Eigentümer
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	kaum vorhanden
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohngebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe (und teilweise im Gebiet), Nutzungskonflikte könnten beispielsweise durch auftretenden Lärm entstehen
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	Maximale Bauhöhe: 12m; GRZ:0,6; GFZ:1,0 Minimale Grundstücksgröße: 1.600 m <sup>2</sup>
<b>Anmerkungen:</b>	Zwar als Gewerbegebiet deklariert, de facto jedoch im südlichen Bereich eher Funktion als Mischgebiet, da Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung vorgebeugt werden soll.



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* laut FNP

<b>Gewerbegebiet: Oggelsbeuren</b>	
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	1,95 ha
<b>Bebaut:</b>	1,95 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	östlicher Ortsrand von Oggelsbeuren
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	privater Eigentümer
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	kaum vorhanden
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Die Flächen rund um das Gebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Nutzungskonflikte könnten durch auftretende Umweltbeeinträchtigungen entstehen.
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Erweiterung am Standort geplant (Flächen sind bereits in Besitz)

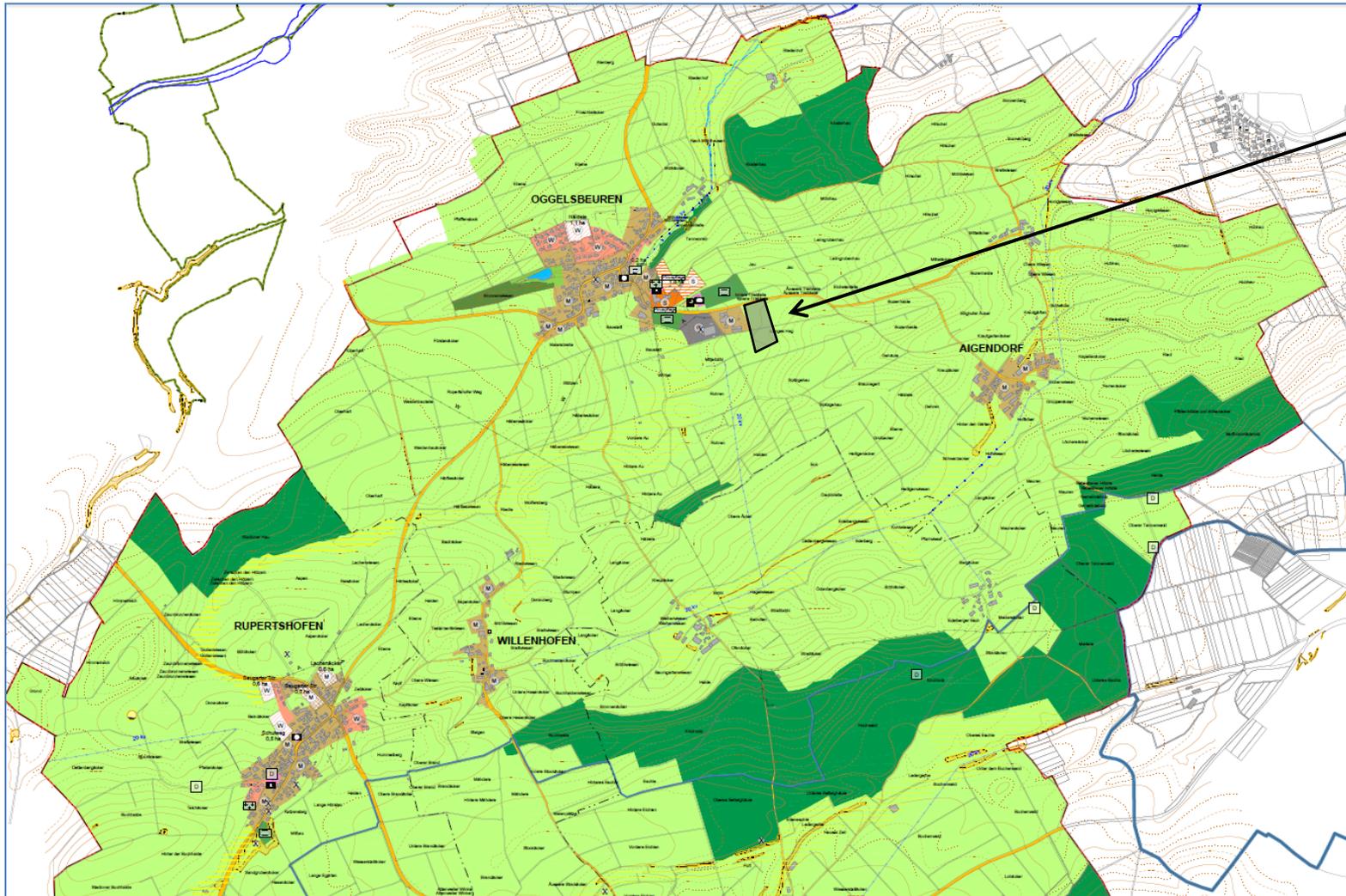


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Ergebnisse der Klausurtagung:

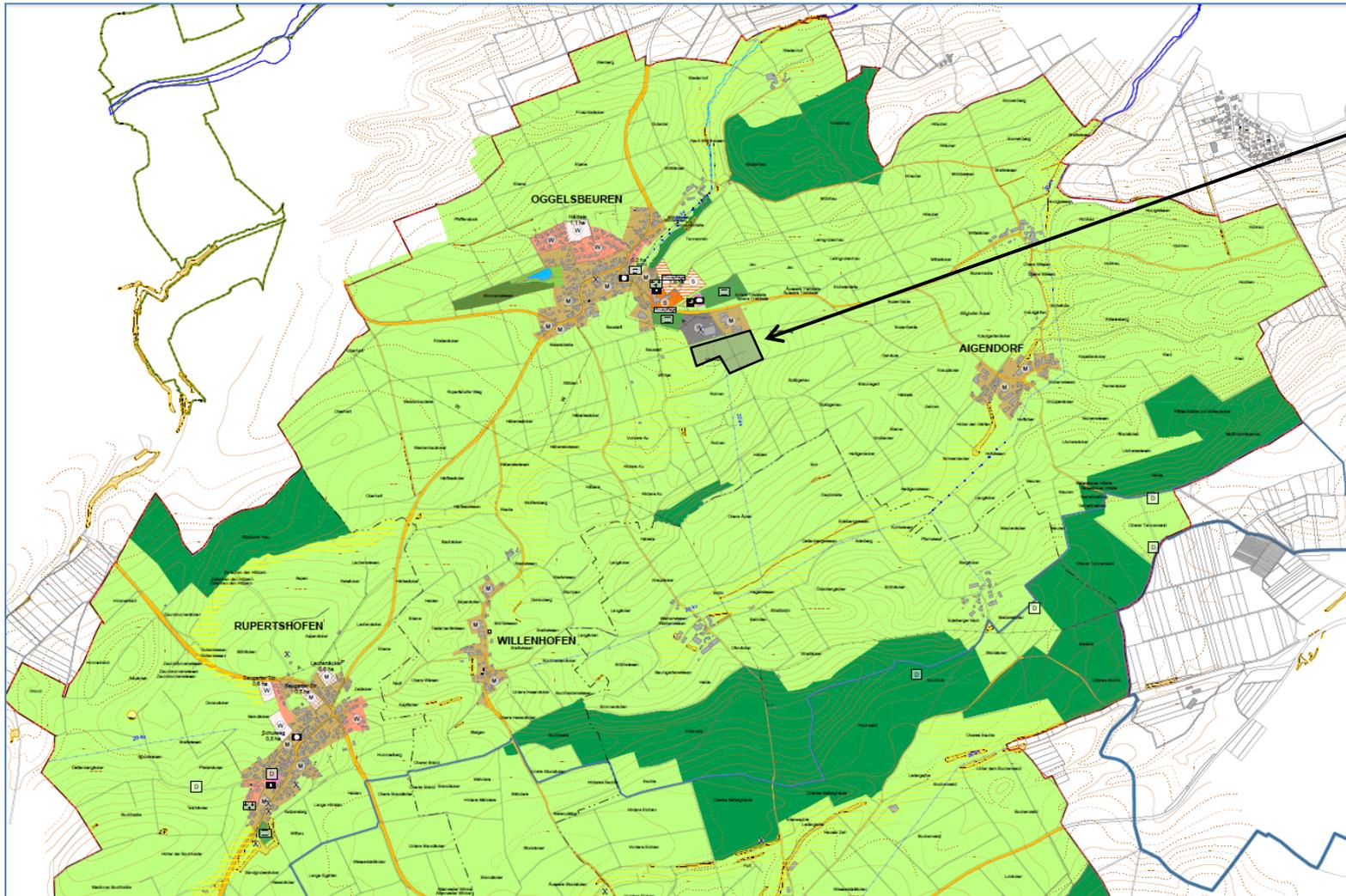
- Suchräume am Ort/in der Gemeinde
- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse
- Summe an Planungsflächen im Ort/in der Gemeinde
- Summe an Planungsflächen, für ein etwaiges IGE

## Suchräume Attenweiler (Bestätigte Suchräume)



1

## Suchräume Attenweiler (Bestätigte Suchräume)



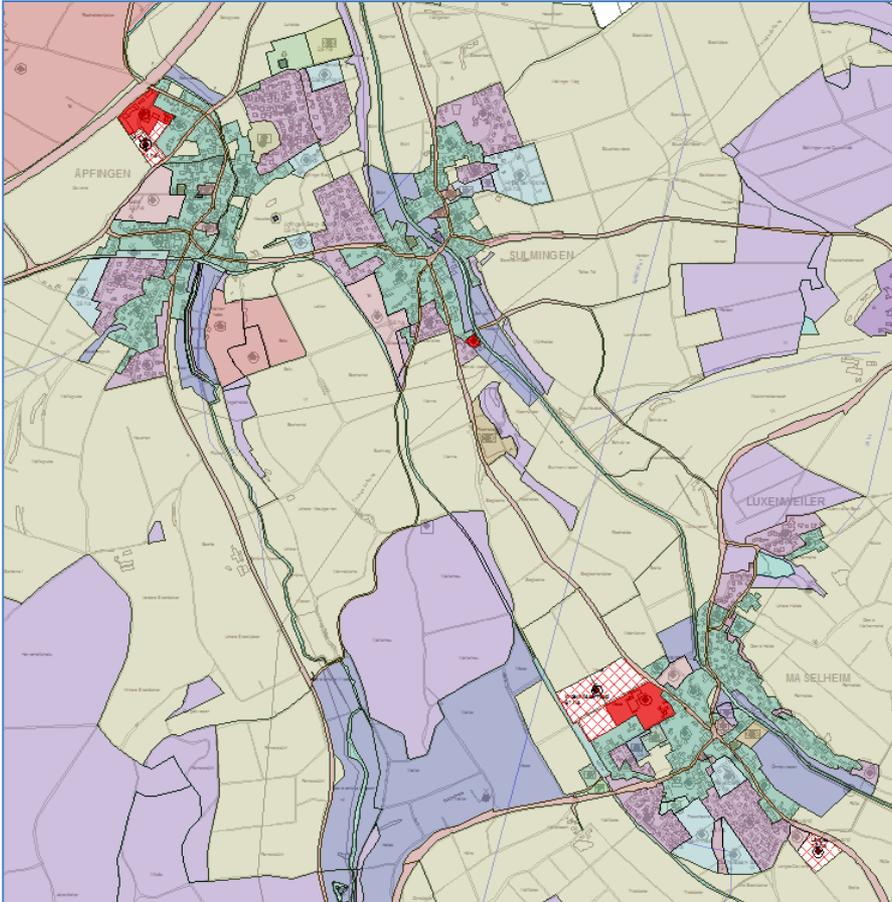
1



## Ergebnis Attenweiler

- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 5,2 ha (nach Berechnung nach Einwohnerrelation: 4 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 3,7 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie in ein etwaiges IGE geben: Rein rechnerisch keine.
- Hinweis: Theoretisch könnte komplette Gewerbeflächenentwicklung vor Ort realisiert werden. Allerdings schwierig, da nicht in jedem Suchraum die Standortanforderungen der Unternehmen erfüllt werden können.

## Gemeinde Maselheim



Maselheim mit den Teilorten Äpfingen und Sulmingen

Im Folgenden soll überblicksartig die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation der Gewerbeflächen der Gemeinde dargestellt werden. Dabei werden die angebotenen und nachgefragten Grundstücksgrößen nach Größe kategorisiert.

- Kategorie 1 beschreibt hierbei die **kleinen** Grundstücksgrößen bis zu **0,5 ha**
- Kategorie 2 beschreibt hierbei die **mittelgroßen** Grundstücksgrößen zwischen **0,51 und 5 ha**
- Kategorie 3 beschreibt hierbei die **großen** Grundstücksgrößen von über **5 ha**

Hinweis: Es können Rundungsdifferenzen auftreten zwischen den Übersichtstabellen pro Gemeinde und der Gesamtübersicht für den Verwaltungsraum.

## Gemeinde Maselheim – Übersicht

Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar*	Davon mittelfristig verfügbar*	Unbebaut, aber nicht verfügbar*	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	11,24 ha	0,3 ha	0 ha	2 ha	Kategorie 2 (mittelgroß)	GE nur in Maselheim und Äpfingen, Bodenrichtwert 45 €/m <sup>2</sup> , bestehende Potentialfläche ist komplett „verplant“
Geplante Gewerbegebiete	10,69 ha	0 ha	0 ha	10,69 ha	Kategorie 1-2 (kleinflächig bis mittelgroß)	Fläche noch nicht erschlossen, Fläche ist ehem. Kiesabbaugelände

\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeistern/Klausurtagung

\*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

## Gemeinde Maselheim – Dynamik Gesamtstandort

	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung – Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m <sup>2</sup> )	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ ** (Ø-Wert ergibt sich aus angegebener Spanne von Flächengrößen)	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“ ** (Ø-Wert ergibt sich aus angegebener Spanne von Flächengrößen)	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmersicht ***
<b>Dynamik Gesamtstandort:</b>	< 0,1 ha	0	30 (Ø: 0,57 ha) (Branche: Spedition, Logistik, Handwerker) Äpfingen: Nachfragen ca. 12 Stück im Jahr von Unternehmen aus der Region / und aus Maselheim, Nachfrage nach mittelgroßen Flächen	10 (Ø: 0,02 ha) (Branche: Handwerker) Nachfragen aus der Gemeinde werden in den nächsten Jahren steigen.	Sehr begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten bei gleichzeitigem Anspruch aus der Gesamtgemeinde für die kommenden 10 Jahre: 1 ha GE-Fläche. Bestand der GE-Flächen in Maselheim eher kleinflächig.

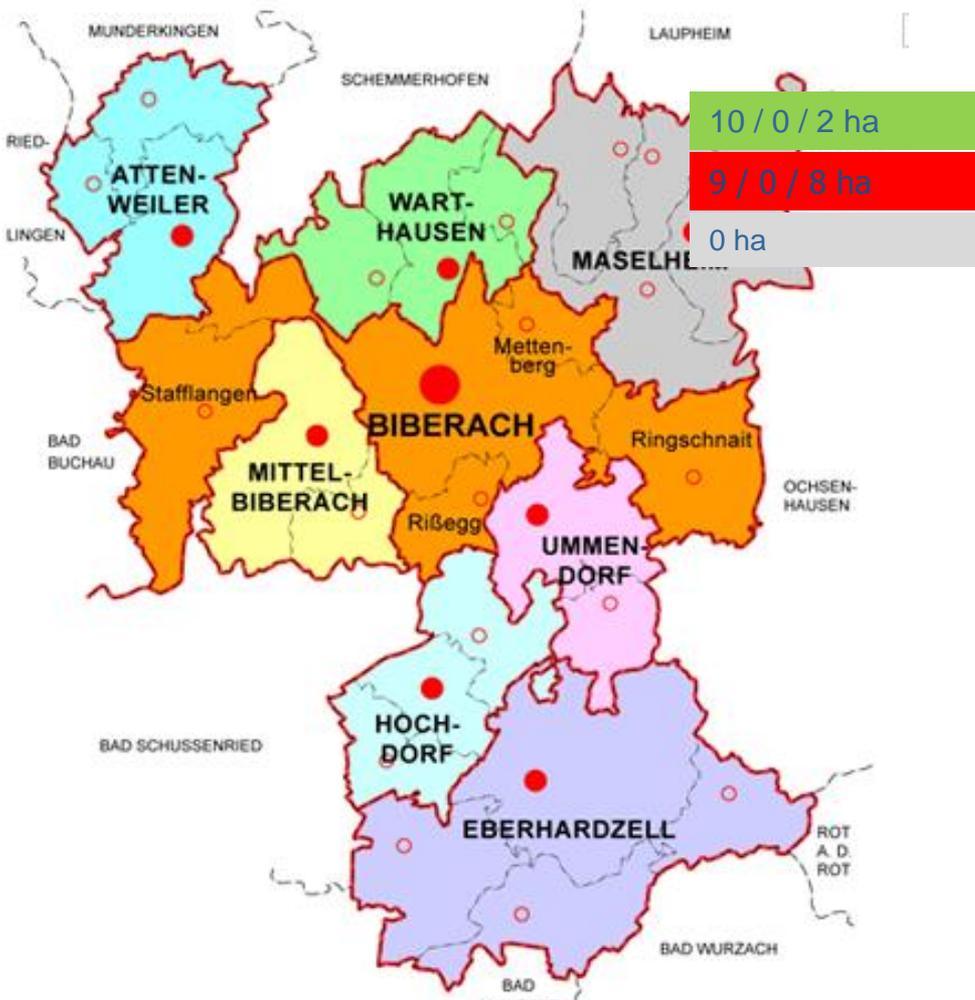
\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro-Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.

\*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell

\*\*\* Quelle: Unternehmergespräche, Einschätzung imakomm AKADEMIE aus Vor-Ort Begehung

**Kurz-Bewertung Gewerbestandort Maselheim:** Starke Nachfrage aus der Region. Gewerbliche Gebiete überwiegend voll. Gute verkehrliche Anbindung als positiver Standortfaktor. Aus Unternehmersicht sind weitere Flächen vorzuhalten, um den ansässigen, meist klein- mittelständischen Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten vorzuhalten. Überwiegend kleinflächige Nachfrage

# Überblick: Angebot



## Gesamtbetrachtung Verwaltungsraum

Bestand: 332 ha	Verfügbarer Bestand: 8 ha	Unbebaut, aber nicht verfügbar: 48 ha
Planungsflächen: 109,5 ha	Verfügbare Planungsflächen: 36,5 ha	Nicht verfügbare Planungsflächen (brutto)*: 61,5 ha

\*da bereits reserviert, kein Verkauf durch Eigentümer, Hochwassergebiet etc.

Leerstehende Hofstellen im Ort (nicht Außenbereich) im Untersuchungsgebiet gesamt:  
15 Stück, etwa 5 – 6 ha Fläche.  
**Davon gewerblich nutzbar: 0**  
(Angaben der Gemeinden, einige Gemeinden haben hierzu keine Angaben gemacht.)

Angaben der Gemeinden, Rundungsdifferenzen können auftreten

### Legende für die Übersichtskarte:

Bestand/ davon unbebaut und verfügbar/ davon unbebaut aber nicht verfügbar

Planungsflächen/ davon verfügbare Flächen/ davon nicht verfügbar

Hofstelle für gewerbliche Nutzung: m<sup>2</sup>

# Überblick: Bedarf



**Gesamt Betrachtung  
Verwaltungsraum Bedarfe  
(Betrachtung Wirtschaftsstandorte,  
degressiver Abschlag ab 2020):**

GIFPRO - Berechnung:  
3 – 5 ha / Jahr

**Jährliche Anfragen:**  
(Angaben der Gemeinden, Ø der letzten 5 Jahre\*\*)  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von innen: 12,8 ha /  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von außen 11,7 ha /  
Summe: 24,3 ha

**Realistische\* Bedarfsannäherung  
insgesamt:**  
**120-130 ha insgesamt bis 2030**  
**(8 - 9 ha / Jahr)**

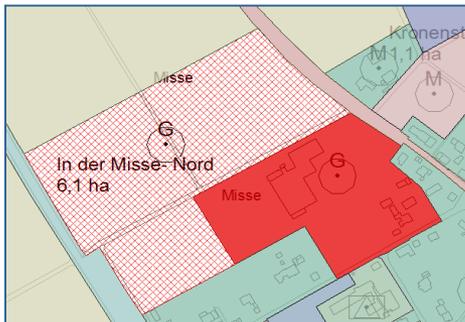
\*Einbezogene Parameter / Quellen: Bürgermeistergespräche,  
Unternehmensgespräche, Abschätzung von Mehrfachanfragen etc.

Annäherung an ausgeglichene  
Raumentwicklung durch Berücksichtigung der  
Einwohnerrelationen. Bedarf  
**120 – 130 ha insgesamt bis 2030**

\*\* Ausnahme Biberach: hier wurden konkrete Angaben der Firmen für  
künftige Flächenbedarfe (nächste 5-10 Jahre) mit eingerechnet

## Gewerbegebiet: Misse Maselheim

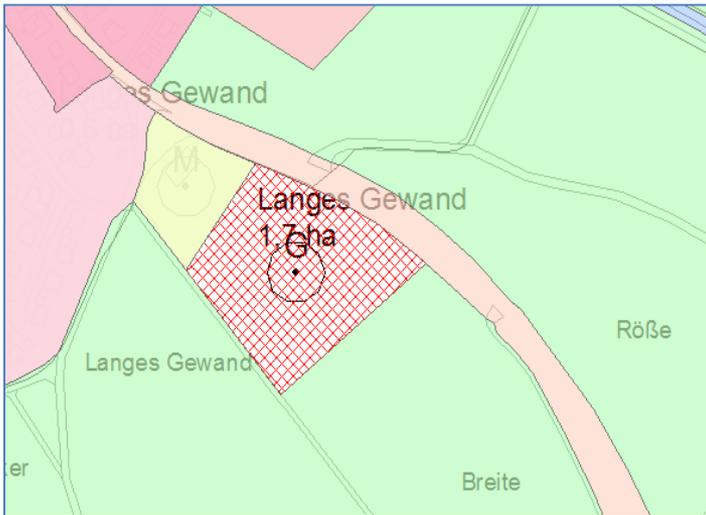
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	4 ha
<b>Bebaut:</b>	2 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	2 ha
<b>Lage:</b>	nordwestlicher Ortsrand von Maselheim
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	privat
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,6 // GFZ: 1,0 Wohngebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe und teilweise im Gebiet, Nutzungskonflikte könnten durch auftretenden Lärm entstehen
<b>Anmerkungen:</b>	



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Langes Gewand

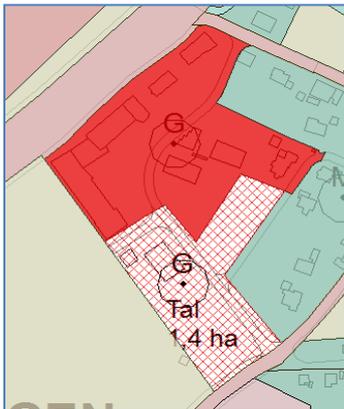
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,34 ha
<b>Bebaut:</b>	0,34 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Ortsausgang Maselheim
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GRZ: 0,3, MI
<b>Anmerkungen:</b>	



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Tal (Äpfingen)

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	6,9 ha
<b>Bebaut:</b>	6,6 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	0,3 ha
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Nordwestlicher Ortsrand Äpfingen
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, MI**, GRZ: 0,6 // GFZ: 1,0
<b>Anmerkungen:</b>	

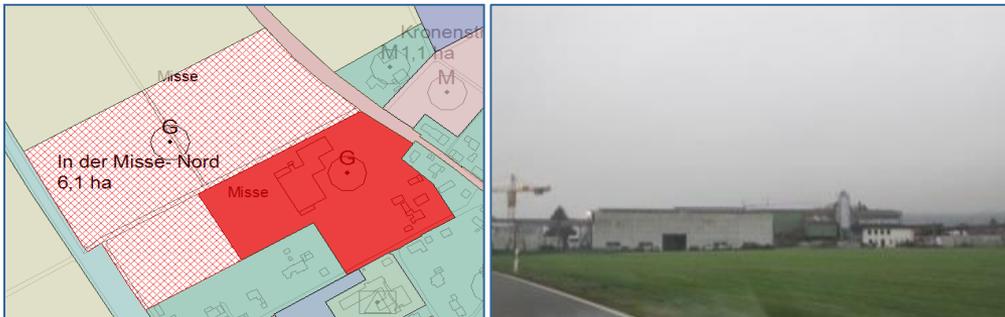


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* laut Gemeindeangabe: MI, laut FNP:GE

## (geplantes) Gewerbegebiet: Misse Nord (Maselheim)

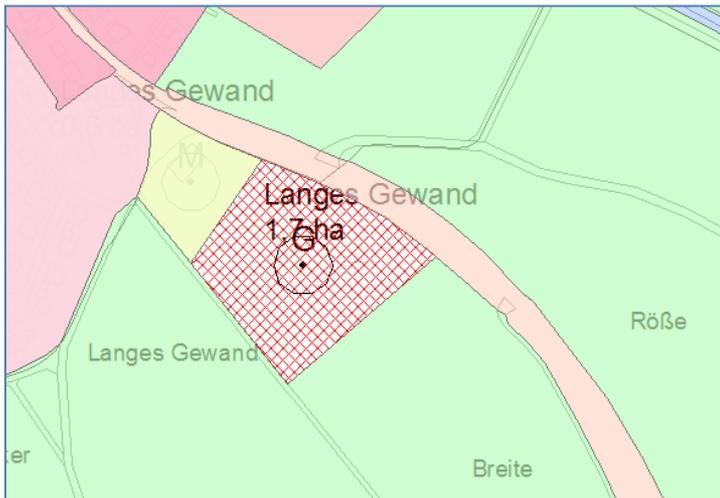
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	6,1 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	6,1 ha
<b>Lage:</b>	Nordwestlicher Ortsrand von Maselheim, angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	privat / teilweise in Gemeindebesitz (ca. 0,3 ha)
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	ca. 45 €/m <sup>2</sup>
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE Wohngebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Gebiet, Nutzungskonflikte könnten durch auftretenden Lärm entstehen
<b>Anmerkungen:</b>	



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Langes Gewand

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	1,7 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	1,7 ha
<b>Lage:</b>	südlicher Ortsrand von Maselheim
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	privat
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

<b>(geplantes) Gewerbegebiet: Sondergebiet (Motorpark) „Riedhalde“</b>	
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	2,89 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	2,89 ha
<b>Lage:</b>	Äpfingen
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	

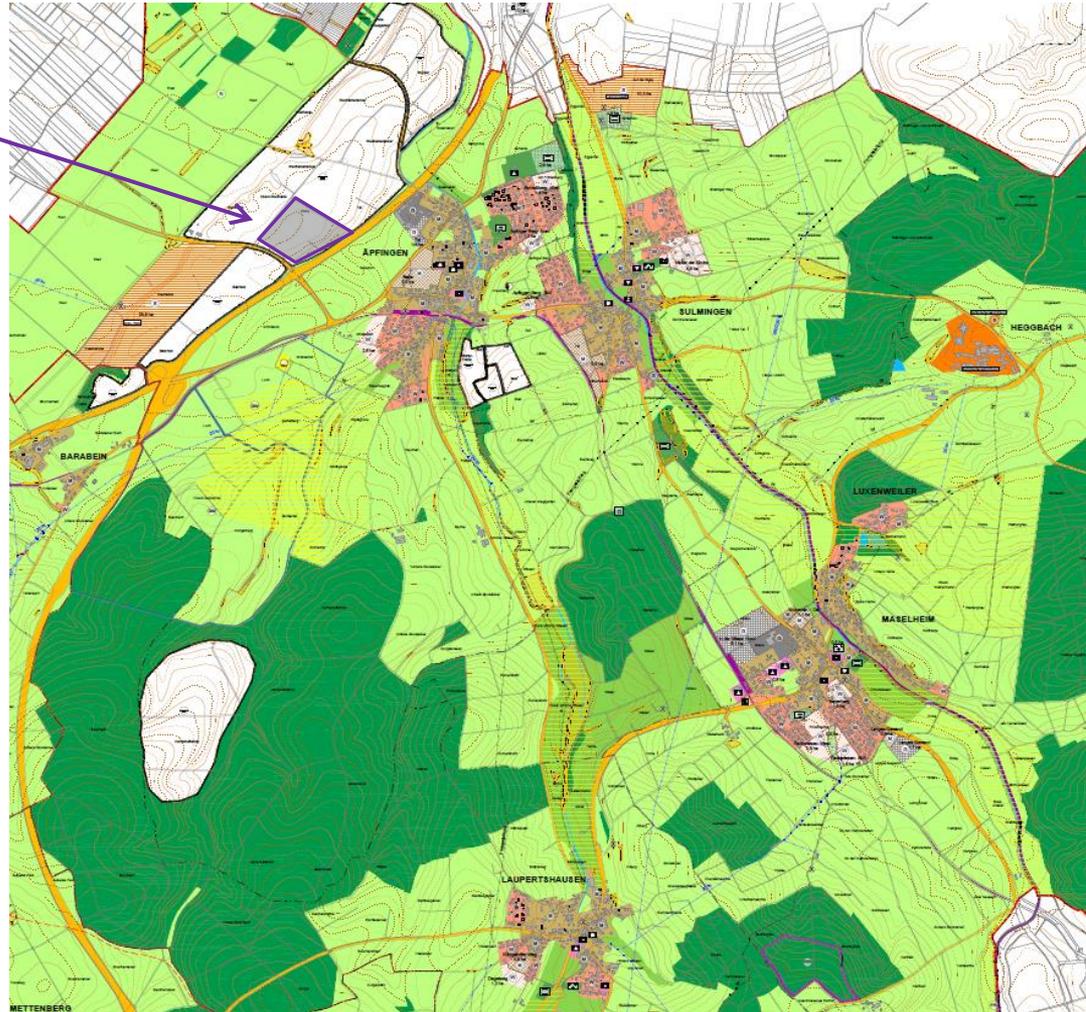
\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## Ergebnisse der Klausurtagung:

- Suchräume am Ort/in der Gemeinde
- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse
- Summe an Planungsflächen im Ort/in der Gemeinde
- Summe an Planungsflächen, für ein etwaiges IGE

## Suchräume Maselheim (Eigene vorgeschlagene Suchräume)

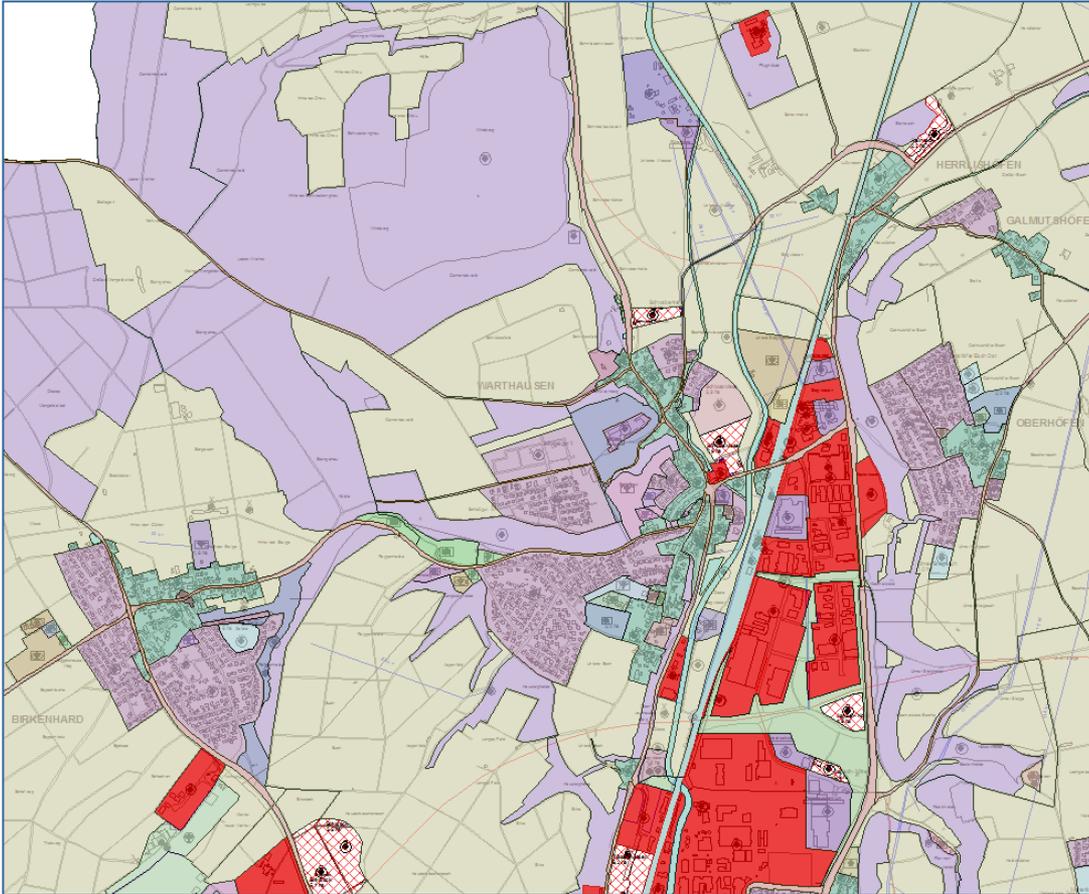
1



## Ergebnis Maselheim

- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 12,5 ha (Nach Berechnung nach Einwohnerrelation ca. 10 – 11 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 5 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie in ein etwaiges IGE geben: 7,5 ha

## Gemeinde Warthausen



Warthausen mit den Teilorten Birkenhard, Höfen, Röhrwangen

Im Folgenden soll überblicksartig die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation der Gewerbeflächen der Gemeinde dargestellt werden. Dabei werden die angebotenen und nachgefragten Grundstücksgrößen nach Größe kategorisiert.

- Kategorie 1 beschreibt hierbei die **kleinen** Grundstücksgrößen bis zu **0,5 ha**
- Kategorie 2 beschreibt hierbei die **mittelgroßen** Grundstücksgrößen zwischen **0,51 und 5 ha**
- Kategorie 3 beschreibt hierbei die **großen** Grundstücksgrößen von über **5 ha**

Hinweis: Es können Rundungsdifferenzen auftreten zwischen den Übersichtstabellen pro Gemeinde und der Gesamtübersicht für den Verwaltungsraum.

## Gemeinde Warthausen – Übersicht

Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar*	Davon mittelfristig verfügbar*	Unbebaut aber nicht verfügbar*	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	9,8 ha	0,12 ha	0 ha	0 ha	Kategorie 1 (klein)	GE Schachen vollständig verkauft. Freie GE-Fläche gegenüber L267
Geplante Gewerbegebiete	9,6 ha	0 ha	2,6 ha	7 ha	Kategorie 1-2 (kleinflächig bis mittelgroß)	Aktuell suchen 4 Unternehmen aus der Gemeinde selbst Erweiterungsflächen. Zudem ein Unternehmen aus Biberach, das erweitern möchte.

\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeister/Klausurtagung

\*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

## Gemeinde Warthausen – Dynamik Gesamtstandort

	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung – Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m <sup>2</sup> )	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“ **	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmenssicht ***
<b>Dynamik Gesamtstandort:</b>	< 0,5 ha	0	1 (Ø: 0,5 ha) (Branche: Lebensmittelmarkt) Aktuelle Anfrage: ein Unternehmen aus Biberach. Anfragen insbesondere aus dem Bereich Handwerk, IT, Lager, Messtechnik.	5 (Ø: 0,85 ha) (Branche: Handwerker, Dienstleister) Regelmäßig Anfragen von Warthausener Unternehmen. Nachfragen aus der Gemeinde werden in den nächsten Jahren steigen. Unternehmen haben wenig Entwicklungsmöglichkeiten aber Bedarf ist da.	Sehr begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten bei gleichzeitig sehr guten Standortbedingungen (Anbindung). Keine großflächigen Flächenangebote (>1 ha).

\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro- Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.

\*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell

\*\*\* Quelle: *Unternehmergespräche, Einschätzung imakomm AKADEMIE aus Vor-Ort Begehung*

### Kurz-Bewertung Gewerbestandort Warthausen:

**Sehr gute Lage durch schnelle Erreichbarkeit über B30. Kaum Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe über kleinflächiges Angebot hinaus. Nachfrage stetig da, insbesondere aufgrund Nähe zu Biberach und schnelle Anbindung B 30.**

# Überblick: Angebot



## Gesamtbetrachtung Verwaltungsraum

Bestand: 332 ha	Verfügbarer Bestand: 8 ha	Unbebaut, aber nicht verfügbar: 48 ha
Planungsflächen: 109,5 ha	Verfügbare Planungsflächen: 36,5 ha	Nicht verfügbare Planungsflächen (brutto)*: 61,5 ha

\*da bereits reserviert, kein Verkauf durch Eigentümer, Hochwassergebiet etc.

Leerstehende Hofstellen im Ort (nicht Außenbereich) im Untersuchungsgebiet gesamt:  
15 Stück, etwa 5 – 6 ha Fläche.  
**Davon gewerblich nutzbar: 0**  
(Angaben der Gemeinden, einige Gemeinden haben hierzu keine Angaben gemacht.)

Angaben der Gemeinden, Rundungsdifferenzen können auftreten

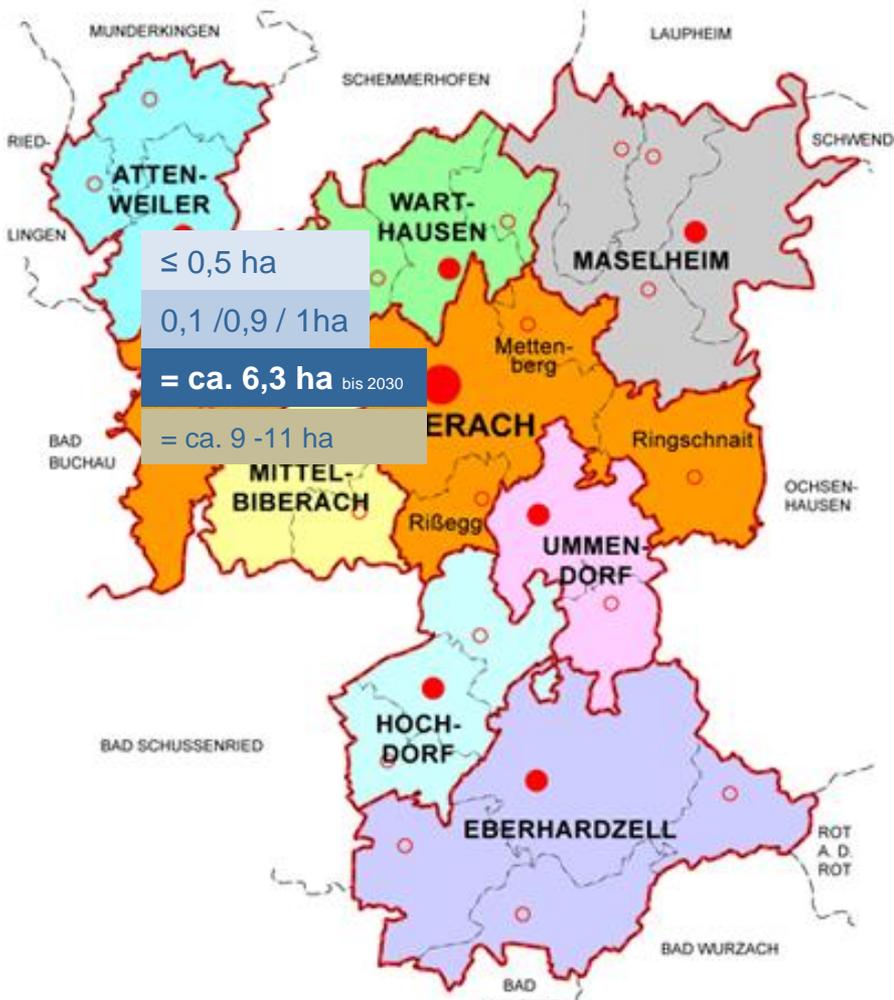
### Legende für die Übersichtskarte:

Bestand/ davon unbebaut und verfügbar/ davon unbebaut aber nicht verfügbar

Planungsflächen/ davon verfügbare Flächen/ davon nicht verfügbar

Hofstelle für gewerbliche Nutzung: m<sup>2</sup>

# Überblick: Bedarf



Gesamt Betrachtung  
Verwaltungsraum Bedarfe  
(Betrachtung Wirtschaftsstandorte,  
degressiver Abschlag ab 2020):

GIFPRO - Berechnung:  
3 – 5 ha / Jahr

Jährliche Anfragen:

(Angaben der Gemeinden, Ø der letzten 5 Jahre\*\*)  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von innen: 12,8 ha /  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von außen 11,7 ha /  
Summe: 24,3 ha

**Realistische\* Bedarfsannäherung  
insgesamt:**

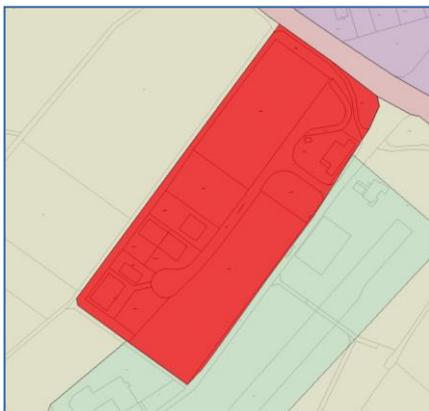
**120-130 ha insgesamt bis 2030**  
**(8 - 9 ha / Jahr)**

\*Einbezogene Parameter / Quellen: Bürgermeistergespräche,  
Unternehmensgespräche, Abschätzung von Mehrfachanfragen etc.

Annäherung an ausgeglichene  
Raumentwicklung durch Berücksichtigung der  
Einwohnerrelationen. Bedarf  
**120 – 130 ha insgesamt bis 2030**

\*\* Ausnahme Biberach: hier wurden konkrete Angaben der Firmen für  
künftige Flächenbedarfe (nächste 5-10 Jahre) mit eingerechnet

<b>Gewerbegebiet: Schachen</b>	
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	4,4 ha
<b>Bebaut:</b>	4,27 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	0,12 ha
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Südöstlich des Teilorts Birkenhard
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	privat
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	ca. 45 €/m <sup>2</sup>
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,6 // GFZ: 1,0 Wohngebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe und teilweise im Gebiet, Nutzungskonflikte könnten durch auftretenden Lärm entstehen
<b>Anmerkungen:</b>	0,12 ha ist verkauft



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Untere Stegwiesen

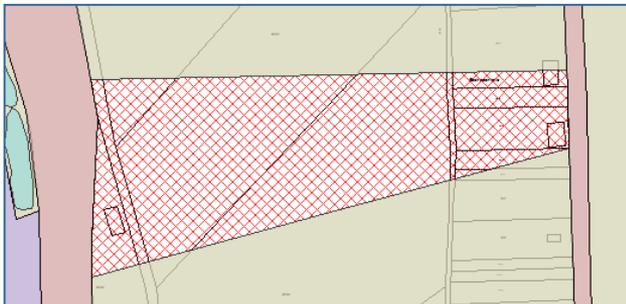
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	5,4 ha
<b>Bebaut:</b>	5,4 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Nordöstlich von Warthausen
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Schwabenteile

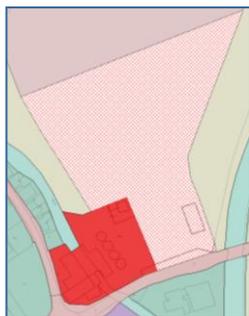
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	1,3 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	1,3 ha
<b>Lage:</b>	nordwestlicher Ortsrand von Warthausen
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	Privatbesitz
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohngebäude befinden sich mit Abstand weiter südlich. Nutzungskonflikte könnten beispielsweise durch auftretenden Lärm entstehen. Grenzt an Mischgebiet.
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Evtl. langfristig* verfügbar GE Schwabewiese soll nicht an dieser Stelle entwickelt, sondern verlegt werden.



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Schlosswiese

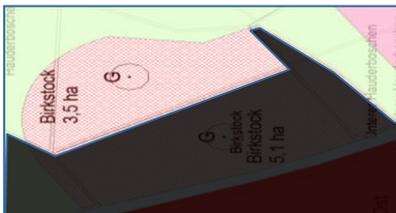
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	2,6 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	2,6 ha
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Nordöstliche Ortsmitte von Warthausen, zwischen Rißarmen
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	Privatbesitz
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Lage nahe dem Ortszentrum, umliegende Nutzung MI, mögliche Nutzungskonflikte z.B. bei Lärm/Geruch.
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Gebiet ist Hochwassergefährdet, kein GI aufgrund Nähe zum MI möglich (ausschließlich „emissionsloses“ Gewerbe sinnvoll). Fläche wird zur Entwicklung örtlicher Betriebe benötigt.



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Birkstock

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	3,5 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	3,5 ha
<b>Lage:</b>	Hochfläche zwischen Biberach und Birkenhard, nördlich der Nordwestumfahrung
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	Privatbesitz
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohngebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe (und teilweise im Gebiet), Nutzungskonflikte könnten beispielsweise durch auftretenden Lärm entstehen.
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Angrenzend an GE/GI der Stadt Biberach, Einschränkung der Schallemissionen durch Nähe zum reinen Wohngebiet WR nötig. Fläche wird zur örtlichen Gewerbeentwicklung benötigt. (Evtl. langfristig verfügbar)



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

<b>(geplantes) Gewerbegebiet: „Großer Esch“ (vorher Steinesch)</b>	
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	2,2 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	2,2 ha
<b>Lage:</b>	Nordöstlich von Herrlishöfen
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	„Diese Flächen soll gar nicht mehr im FNP auftauchen, ist schon aber an anderer Stelle geplant. Ist NICHT in den Suchräumen, sondern "Großer Esch“; (evtl. langfristig verfügbar)

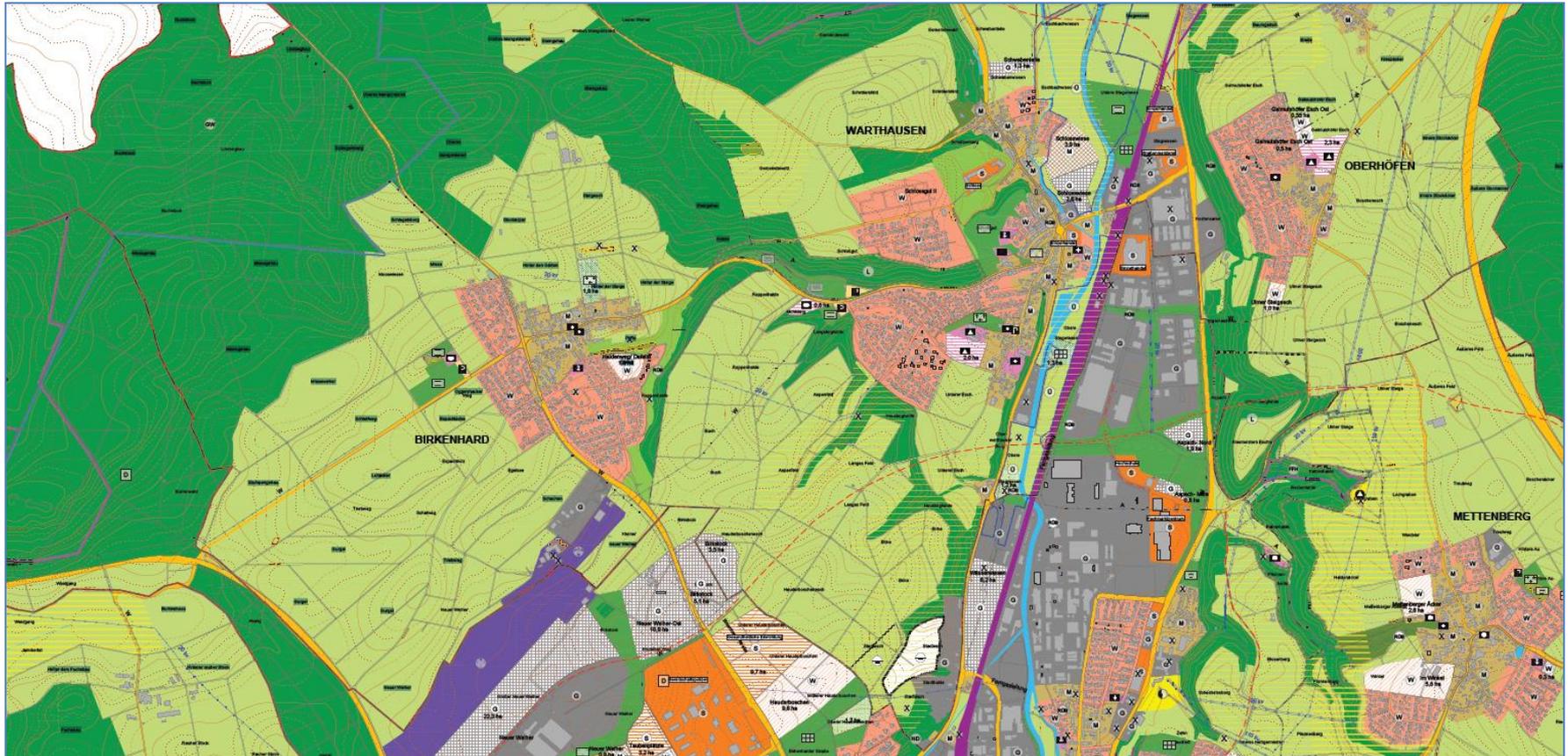


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

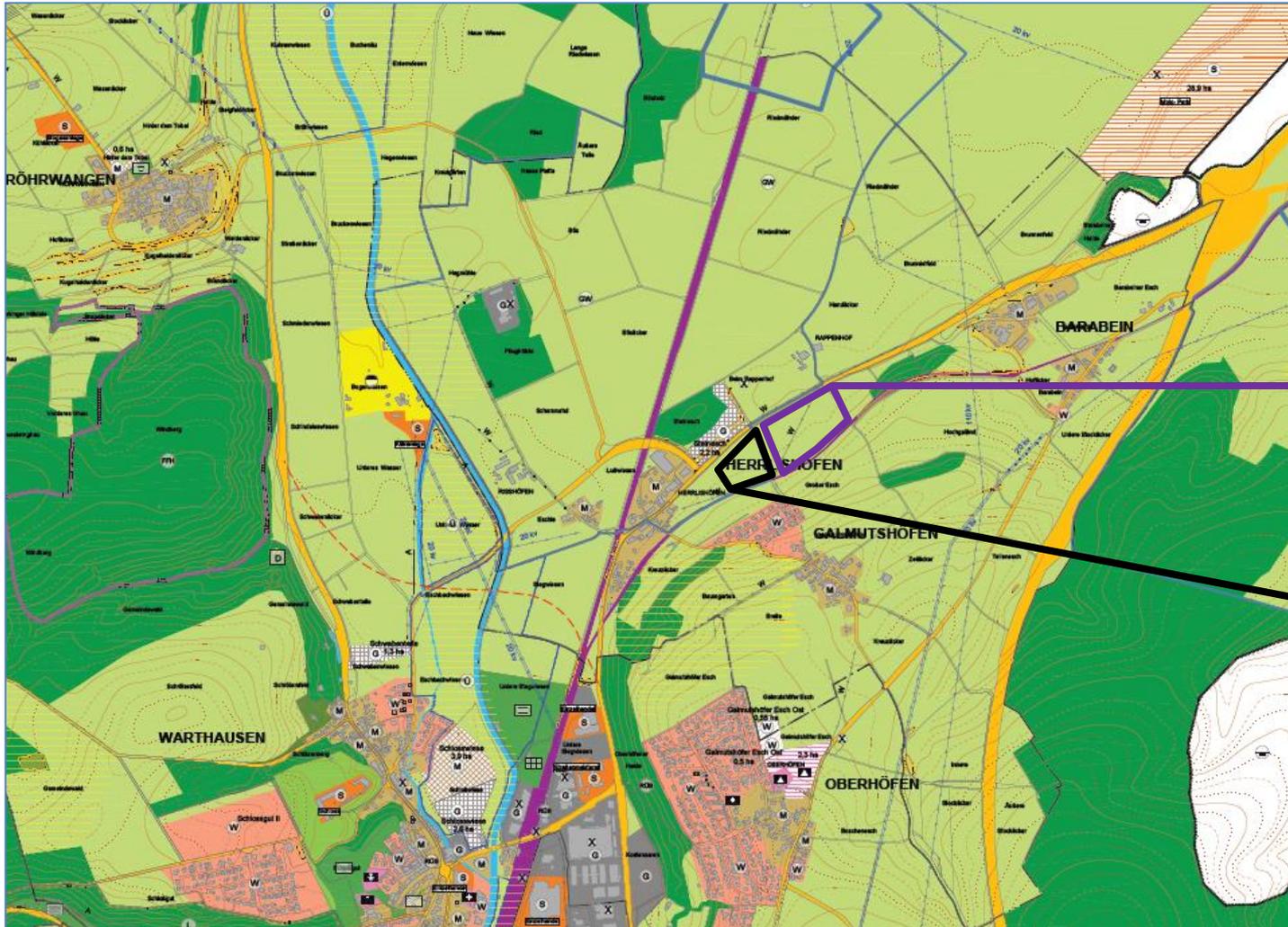
## Ergebnisse der Klausurtagung:

- Suchräume am Ort/in der Gemeinde
- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse
- Summe an Planungsflächen im Ort/in der Gemeinde
- Summe an Planungsflächen, für ein etwaiges IGE

## Suchräume Warthausen (Bestätigte Suchräume)



## Suchräume Warthausen (Eigene vorgeschlagene Suchräume)



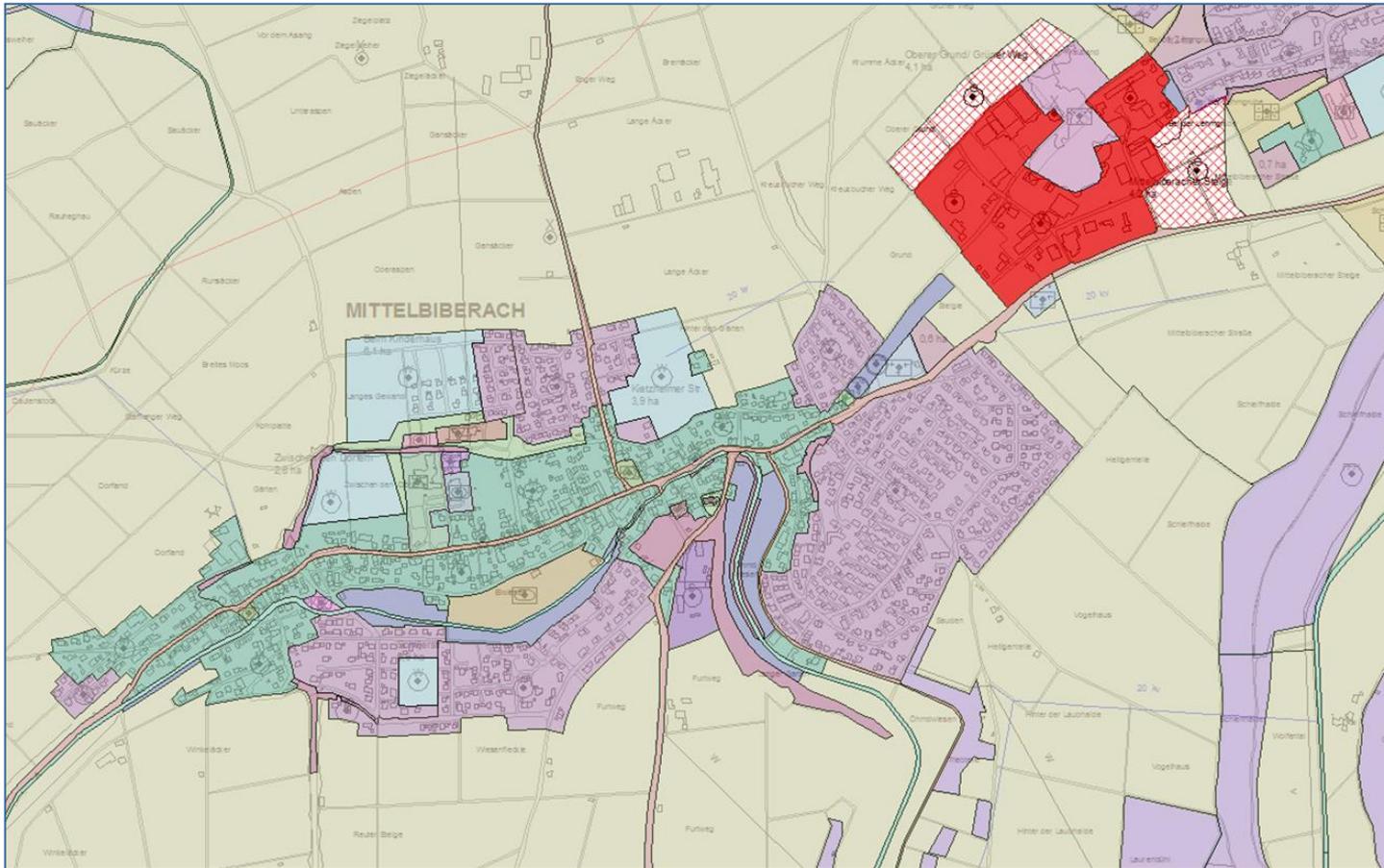
1: „Großer Esch“

2: Steinesch wird hierhin verlagert

## Ergebnis Warthausen

- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 6,3 ha (Nach Berechnung nach Einwohnerrelation ca. 9 – 11 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 4 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie in ein etwaiges IGE geben: Rein rechnerisch keine.
- Hinweis: Theoretisch könnte komplette Gewerbeflächenentwicklung vor Ort realisiert werden. Allerdings schwierig, da nicht in jedem Suchraum die Standortanforderungen der Unternehmen erfüllt werden können.

## Gemeinde Mittelbiberach



Mittelbiberach

Im Folgenden soll überblicksartig die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation der Gewerbeflächen der Gemeinde dargestellt werden. Dabei werden die angebotenen und nachgefragten Grundstücksgrößen nach Größe kategorisiert.

- Kategorie 1 beschreibt hierbei die **kleinen** Grundstücksgrößen bis zu **0,5 ha**
- Kategorie 2 beschreibt hierbei die **mittelgroßen** Grundstücksgrößen zwischen **0,51 und 5 ha**
- Kategorie 3 beschreibt hierbei die **großen** Grundstücksgrößen von über **5 ha**

Hinweis: Es können Rundungsdifferenzen auftreten zwischen den Übersichtstabellen pro Gemeinde und der Gesamtübersicht für den Verwaltungsraum.

## Gemeinde Mittelbiberach – Übersicht

<b>Gewerbe-gebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP</b>	<b>Größe gesamt</b>	<b>Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar*</b>	<b>Davon mittelfristig verfügbar*</b>	<b>Unbebaut aber nicht verfügbar*</b>	<b>Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)</b>	<b>Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**</b>
Bestehende Gewerbegebiete	13,1 ha	0 ha	0 ha	1,05 ha	Kategorie 1 und 2 (mittelgroß)	Bodenrichtwert 53€/m <sup>2</sup> , alle Gewerbestandorte verkauft/belegt.
Geplante Gewerbe-gebiete	4,1 ha	0 ha	2,5 ha	1,6 ha	Kategorie 1-2 (kleinflächig bis mittelgroß)	In Planung: Kauf von 4,1 ha Entwicklungsfläche für Unternehmen aus dem Ort. (Problem: Erwerb landwirtschaftlich genutzter Flächen schwierig)

\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeistern/Klausurtagung

\*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

## Gemeinde Mittelbiberach – Dynamik Gesamtstandort

	Rechnerischer jährlicher Bedarf an un- bebauter Gewerbe- fläche*	Innen-entwicklung – Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m <sup>2</sup> )	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“ **	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmersicht ***
<b>Dynamik Gesamt- standort:</b>	< 0,1 ha	7 (18.300m <sup>2</sup> )/ gewerblich nutzbar: 0 (Anmerkung: Leerstehende Hofstellen werden wohnwirtschaftlichen Zwecken zugeführt, da in Mittelbiberach eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, der durch Neubaugebiete nicht gedeckt wird (Innenbereichs- verdichtung))	Eher geringe Nachfrage, da eher Wohnstandort, weniger attraktiv für Gewerbe aufgrund eher schlechter Ost- West- Anbindung.	Ca. 10 (keine genauen Angabe möglich, Flächengrößen klein bzw. mittelgroß) Branche: Handwerk, Dienstleister, produzierendes Gewerbe GE-Flächen nun alle verkauft, insbesondere nach letzter Erweiterung eines mittelgroßen Betriebs. Maschinenbaubranche stark in Mittelbiberach.	Kaum Erweiterungspotenziale auf Gemarkung vorhanden. Sicherung von Erweiterungsflächen nötig. Anfragen in den kommenden 10 Jahren von innen und außen, dadurch Verdopplung er GE Flächen. Erweiterungsflächen von 15.000m <sup>2</sup> Produktion/Lager/Büro geplant.

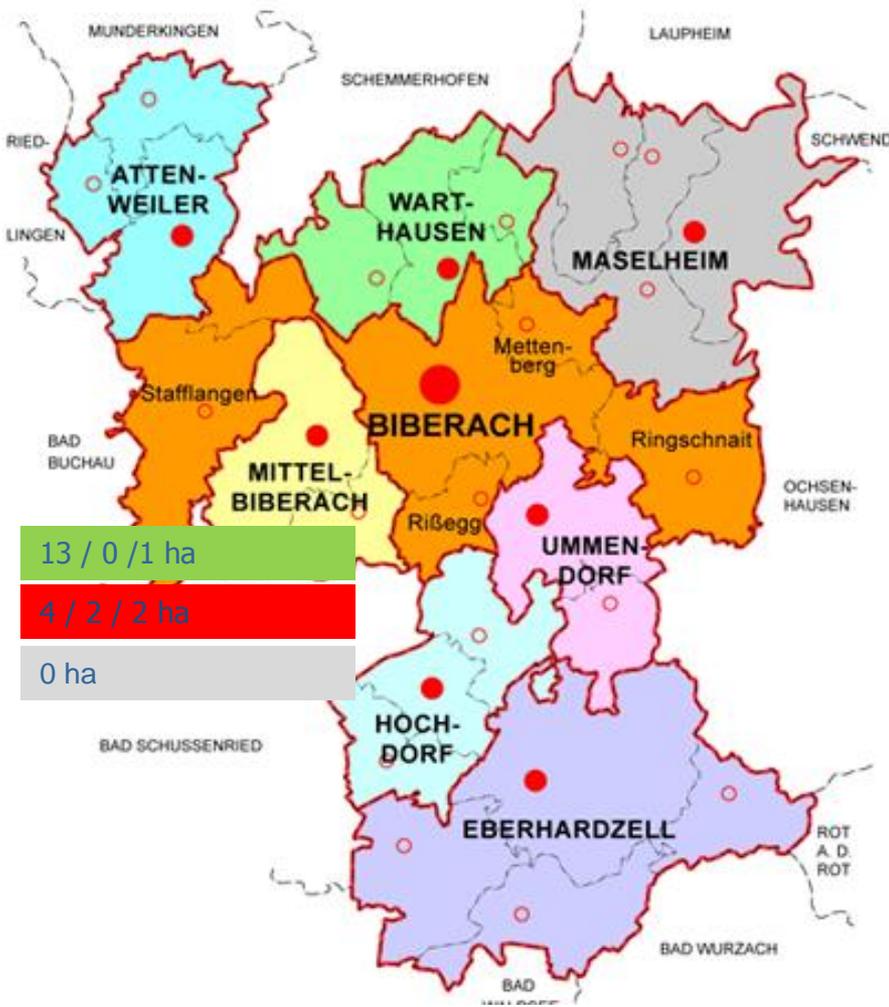
\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro- Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.

\*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell

\*\*\* Quelle: Unternehmersgespräche, Einschätzung imakomm AKADEMIE aus Vor-Ort Begehung

**Kurz-Bewertung Gewerbestandort Mittelbiberach: Alle Gewerbeflächen sind verkauft. Bodenrichtwert der Gemeinde: 53€/m<sup>2</sup>. Nachfrage und Bedarf v.a. durch ansässige Unternehmen vorhanden. In Planung: Entwicklung von 4,1 ha Gewerbeflächen durch Gemeinde für Bestand, angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet. Zudem attraktiver Wohnstandort, der sich durch seine unmittelbare Nähe zu Biberach auch durch positive weiche Standortfaktoren (Schulen, weitere Angebote) auszeichnet.**

# Überblick: Angebot



## Gesamtbetrachtung Verwaltungsraum

Bestand: 332 ha	Verfügbarer Bestand: 8 ha	Unbebaut, aber nicht verfügbar: 48 ha
Planungsflächen: 109,5 ha	Verfügbare Planungsflächen: 36,5 ha	Nicht verfügbare Planungsflächen (brutto)*: 61,5 ha

\*da bereits reserviert, kein Verkauf durch Eigentümer, Hochwassergebiet etc.

Leerstehende Hofstellen im Ort (nicht Außenbereich) im Untersuchungsgebiet gesamt:  
15 Stück, etwa 5 – 6 ha Fläche.  
**Davon gewerblich nutzbar: 0**  
(Angaben der Gemeinden, einige Gemeinden haben hierzu keine Angaben gemacht.)

Angaben der Gemeinden, Rundungsdifferenzen können auftreten

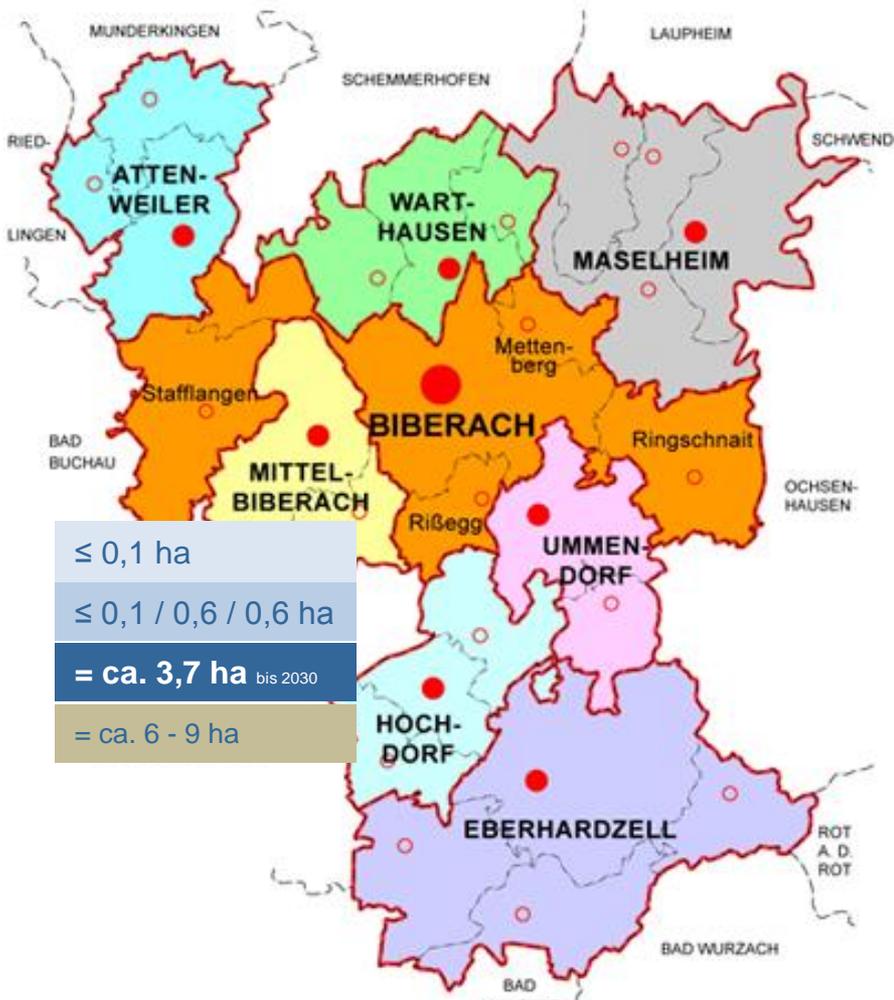
### Legende für die Übersichtskarte:

Bestand/ davon unbebaut und verfügbar/ davon unbebaut aber nicht verfügbar

Planungsflächen/ davon verfügbare Flächen/ davon nicht verfügbar

Hofstelle für gewerbliche Nutzung: m<sup>2</sup>

# Überblick: Bedarf



Gesamt Betrachtung  
Verwaltungsraum Bedarfe  
(Betrachtung Wirtschaftsstandorte,  
degressiver Abschlag ab 2020):

GIFPRO - Berechnung:  
3 – 5 ha / Jahr

Jährliche Anfragen:

(Angaben der Gemeinden, Ø der letzten 5 Jahre\*\*)  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von innen: 12,8 ha /  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von außen 11,7 ha /  
Summe: 24,3 ha

Realistische\* Bedarfsannäherung  
insgesamt:

**120-130 ha insgesamt** bis 2030  
**(8 - 9 ha / Jahr)**

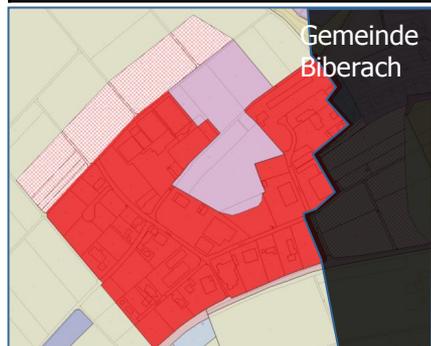
\*Einbezogene Parameter / Quellen: Bürgermeistergespräche,  
Unternehmensgespräche, Abschätzung von Mehrfachanfragen etc.

Annäherung an ausgeglichene  
Raumentwicklung durch Berücksichtigung der  
Einwohnerrelationen. Bedarf

**120 – 130 ha insgesamt** bis 2030

\*\* Ausnahme Biberach: hier wurden konkrete Angaben der Firmen für  
künftige Flächenbedarfe (nächste 5-10 Jahre) mit eingerechnet

<b>Gewerbegebiet: Lehmgrube**</b>	
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	13,1 ha
<b>Bebaut:</b>	12 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	1,05 ha
<b>Lage:</b>	An der östlichen Ortseinfahrt Mittelbiberach, direkt angrenzend an Biberach. Angebunden an neue Nordumfahrung.
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kaum vorhanden, bzw. bereits verkauft
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	Privat
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Kaum vorhanden, bzw. bereits verkauft
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Angrenzend aktuell an landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. geplanten Erweiterungsstandort der Gemeinde Mittelbiberach
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,65-0,75; GFZ: 1,3-1,8
<b>Anmerkungen:</b>	Gut strukturierter und ausgenutzter Standort. Ehemalige Mülldeponie inmitten des Gebietes.

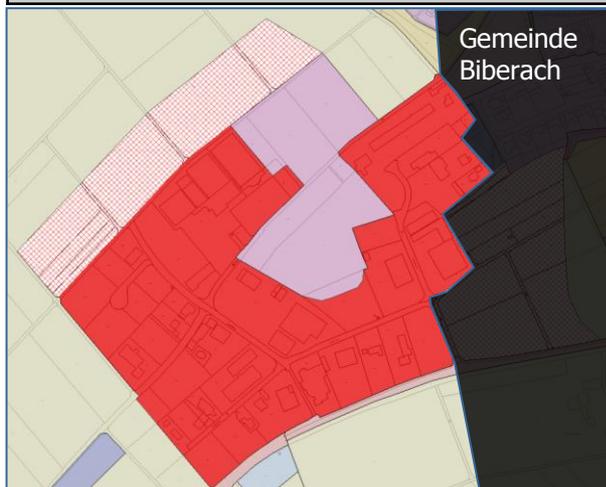


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* laut FNP: „Mittelbiberacher Steige“

## (geplantes) Gewerbegebiet: Oberer Grund/ Grüner Weg

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	4,1 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	2,5 ha
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	1,6 ha
<b>Lage:</b>	An der östlichen Ortseinfahrt Mittelbiberach, direkt angrenzend an Biberach. Angebunden an neue Nordumfahrung.
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	Gemeinde plant Erwerb, noch in Privatbesitz
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Vorbehalten für ansässige Unternehmen zur Erweiterung

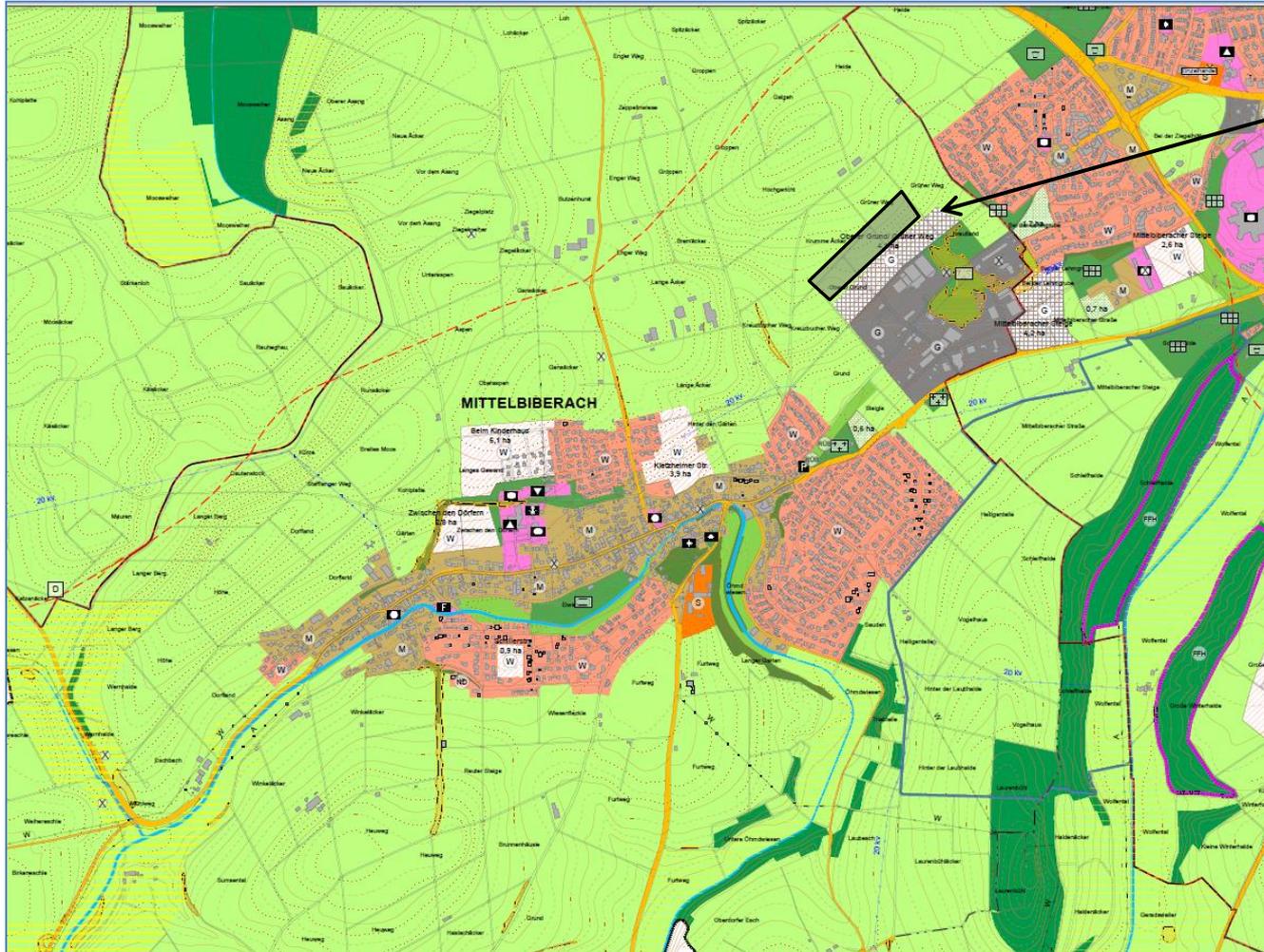


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Ergebnisse der Klausurtagung:

- Suchräume am Ort/in der Gemeinde
- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse
- Summe an Planungsflächen im Ort/in der Gemeinde
- Summe an Planungsflächen, für ein etwaiges IGE

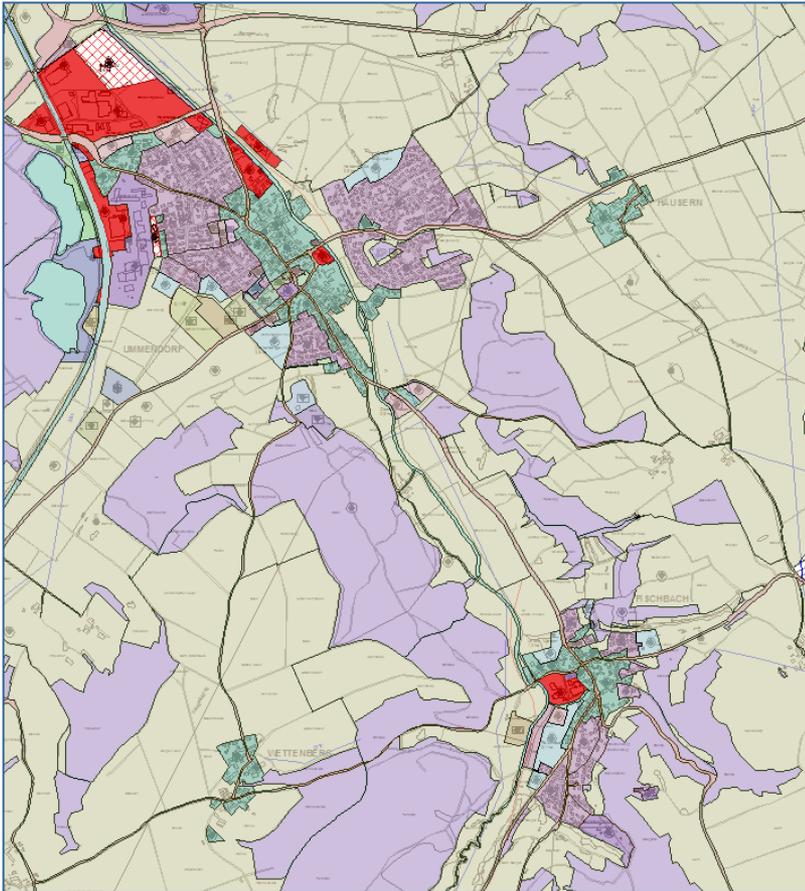
## Suchräume Mittelbiberach (Bestätigte Suchräume)



## Ergebnis Mittelbiberach

- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 3,7 ha (nach Berechnung nach Einwohnerrelation: ca. 6 - 9 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 4 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie in ein etwaiges IGE geben: Rechnerisch keine.
- Hinweis: Theoretisch könnte komplette Gewerbeflächenentwicklung vor Ort realisiert werden. Allerdings schwierig, da nicht in jedem Suchraum die Standortanforderungen der Unternehmen erfüllt werden können.

## Gemeinde Ummendorf



Ummendorf mit dem Teilort Fischbach

Im Folgenden soll überblicksartig die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation der Gewerbeflächen der Gemeinde dargestellt werden. Dabei werden die angebotenen und nachgefragten Grundstücksgrößen nach Größe kategorisiert.

- Kategorie 1 beschreibt hierbei die **kleinen** Grundstücksgrößen bis zu **0,5 ha**
- Kategorie 2 beschreibt hierbei die **mittelgroßen** Grundstücksgrößen zwischen **0,51 und 5 ha**
- Kategorie 3 beschreibt hierbei die **großen** Grundstücksgrößen von über **5 ha**

Hinweis: Es können Rundungsdifferenzen auftreten zwischen den Übersichtstabellen pro Gemeinde und der Gesamtübersicht für den Verwaltungsraum.

## Gemeinde Ummendorf – Übersicht

<b>Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP</b>	<b>Größe gesamt</b>	<b>Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar*</b>	<b>Davon mittelfristig verfügbar*</b>	<b>Unbebaut aber nicht verfügbar*</b>	<b>Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)</b>	<b>Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**</b>
Bestehende Gewerbegebiete	33,39 ha	0 ha	0 ha	3,28 ha	-	Positive Entwicklung der Gebiete, kaum noch erschlossene Gewerbeflächen frei.
Geplante Gewerbegebiete	6,5 ha	0 ha	6,3 ha	0 ha	Kategorie 2-3 (mittelgroß und groß)	Im GE-Gebiet Espach IV hat Fa. Liebherr konkretes Interesse (6ha) . Weitere Flächen sollen Bedarf aus Gemeinde decken.

\*Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeistern/Klausurtagung

\*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

## Gemeinde Ummendorf – Dynamik Gesamtstandort

	<b>Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche *</b>	<b>Innenentwicklung- Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **</b>	<b>Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“ **</b>	<b>Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmersicht ***</b>
<b>Dynamik Gesamtstandort:</b>	< 0,5 ha	<i>Leerstehende Hofstellen: 3 (15.500 m<sup>2</sup>) / davon gewerblich nutzbar: 0</i>	8 (Ø: 0,5 ha) (Branchen: Produktion, Dienstleistung) Anfragen meist aus Region, Flächengröße 2.000 – 20.000 ha/m <sup>2</sup> im Bereich verarbeitendes Gewerbe, Logistik großflächig und Büroflächen, Gerüstbauer, Landschaftsgärtner kleinteilig.	28 (Ø: 0,2 ha) (Branchen: Dienstleistung, Produktion) Aufgrund Strategie der Gemeinde der bevorzugten Betrachtung von ansässigen Unternehmen kann ein konstanter Bedarf von Innen heraus angenommen werden. Durchschnittliche Flächennachfrage aus Unternehmersicht.	Sehr positiver Standort durch gute Anbindung, allerdings keine Potenzialflächen mehr vorhanden. Erweiterungsabsichten der Betriebe am Standort durchschnittlich bis wenig ausgeprägt.

\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro- Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.

\*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell

\*\*\* Quelle: *Unternehmergespräche, Einschätzung imakomm AKADEMIE aus Vor-Ort Begehung*

**Kurz-Bewertung Gewerbestandort Ummendorf: Attraktiver Standort aufgrund guter Anbindung (Straße/Schiene), große Nachfrage. Strategie der Gemeinde: Prioritär Befriedigung der ansässigen Unternehmen, sekundär Anfragen aus Biberach/überregional. Keine weitere Flächenausweisung im Gemeindegebiet gewünscht.**

# Überblick: Angebot



## Gesamtbetrachtung Verwaltungsraum

Bestand: 332 ha	Verfügbarer Bestand: 8 ha	Unbebaut, aber nicht verfügbar: 48 ha
Planungsflächen: 109,5 ha	Verfügbare Planungsflächen: 36,5 ha	Nicht verfügbare Planungsflächen (brutto)*: 61,5 ha

\*da bereits reserviert, kein Verkauf durch Eigentümer, Hochwassergebiet etc.

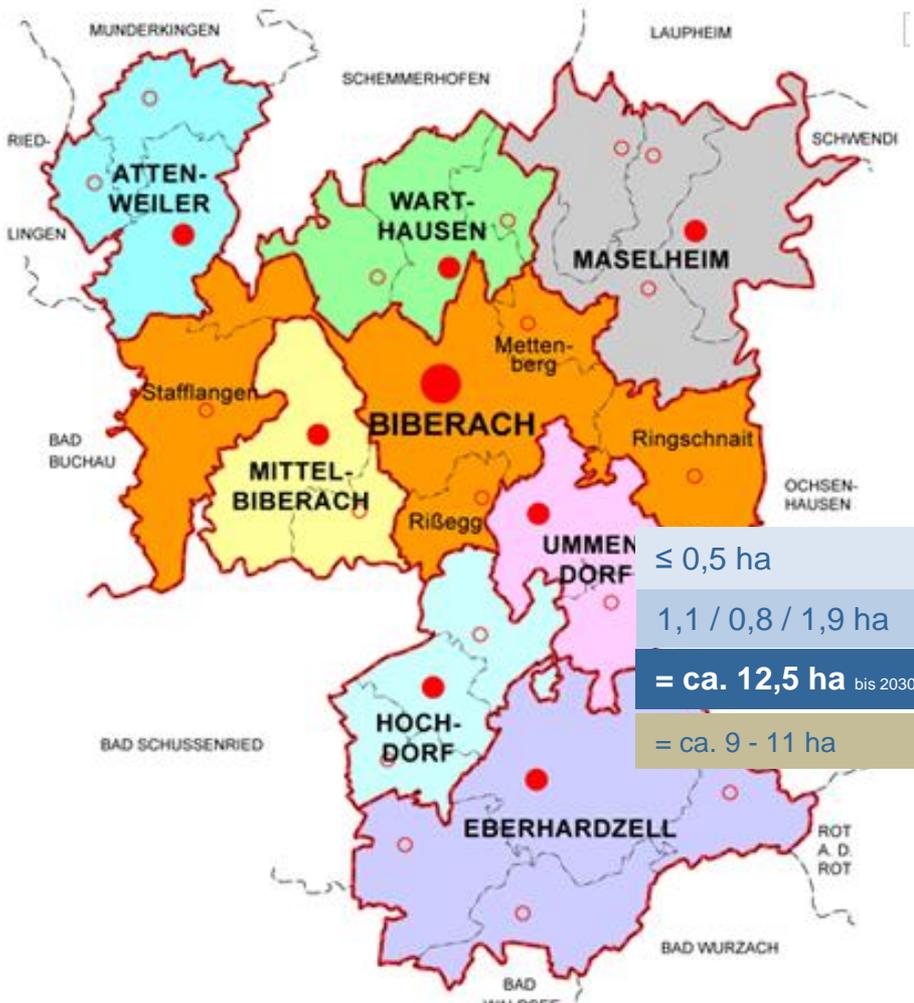
Leerstehende Hofstellen im Ort (nicht Außenbereich) im Untersuchungsgebiet gesamt:  
15 Stück, etwa 5 – 6 ha Fläche.  
**Davon gewerblich nutzbar: 0**  
(Angaben der Gemeinden, einige Gemeinden haben hierzu keine Angaben gemacht.)

Angaben der Gemeinden, Rundungsdifferenzen können auftreten

### Legende für die Übersichtskarte:

Bestand/ davon unbebaut und verfügbar/ davon unbebaut aber nicht verfügbar
Planungsflächen/ davon verfügbare Flächen/ davon nicht verfügbar
Hofstelle für gewerbliche Nutzung: m <sup>2</sup>

# Überblick: Bedarf



Korrektiv

Gesamt Betrachtung  
Verwaltungsraum Bedarfe  
(Betrachtung Wirtschaftsstandorte,  
degressiver Abschlag ab 2020):

GIFPRO - Berechnung:  
3 – 5 ha / Jahr

Jährliche Anfragen:

(Angaben der Gemeinden, Ø der letzten 5 Jahre\*\*)  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von innen: 12,8 ha /  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von außen 11,7 ha /  
Summe: 24,3 ha

Realistische\* Bedarfsannäherung  
insgesamt:

**120-130 ha insgesamt** bis 2030  
**(8 - 9 ha / Jahr)**

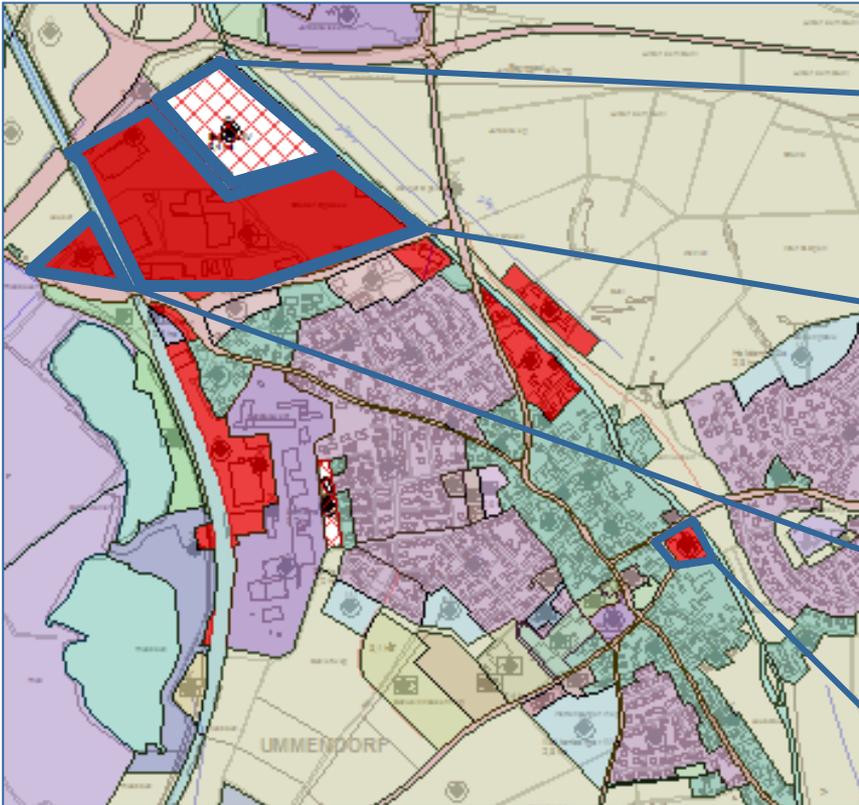
\*Einbezogene Parameter / Quellen: Bürgermeistergespräche,  
Unternehmensgespräche, Abschätzung von Mehrfachanfragen etc.

Annäherung an ausgeglichene  
Raumentwicklung durch Berücksichtigung der  
Einwohnerrelationen. Bedarf

**120 – 130 ha insgesamt** bis 2030

\*\* Ausnahme Biberach: hier wurden konkrete Angaben der Firmen für  
künftige Flächenbedarfe (nächste 5-10 Jahre) mit eingerechnet

## Gemeinde Ummendorf



Ummendorf

### Geplantes GE-Gebiet Espach IV

Gesamtfläche	Davon kurzfr. verfügbar	Davon mittelfr. verfügbar	nicht verfügbar
6,5 ha	0 ha	6,3 ha	0,2 ha

### Espach (I-III, alle Teilabschnitte)

Gesamtfläche	Bebaut	Unbebaut, verfügbar	Unbebaut, nicht verfügbar
17,15 ha	14,94 ha	0 ha	2,2 ha

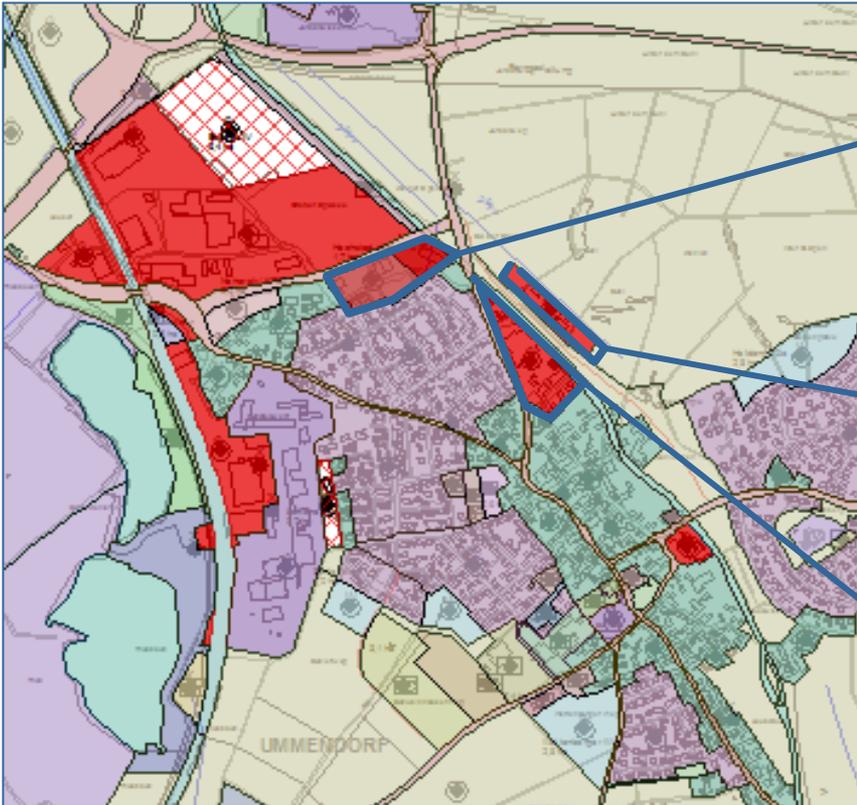
### Im Lauser

Gesamtfläche	Bebaut	Unbebaut, verfügbar	Unbebaut, nicht verfügbar
1,3 ha	1,3 ha	0 ha	0 ha

### Kreuzungsbereich Bachstraße / Häuserner Straße

Im FNP als Gewerbegebiet ausgewiesen, laut Gemeinde de facto kein Gewerbegebiet.

## Gemeinde Ummendorf



Ummendorf

**Hochstad V (1.+2. Bauabschnitt)**  
(2. Bauabschnitt im FNP als MI-Gebiet ausgewiesen, laut Gemeinde aber GE-Charakter).

Gesamtfläche	Bebaut	Unbebaut, verfügbar	Unbebaut, nicht verfügbar
1,3 ha	1 ha	0 ha	0,3 ha

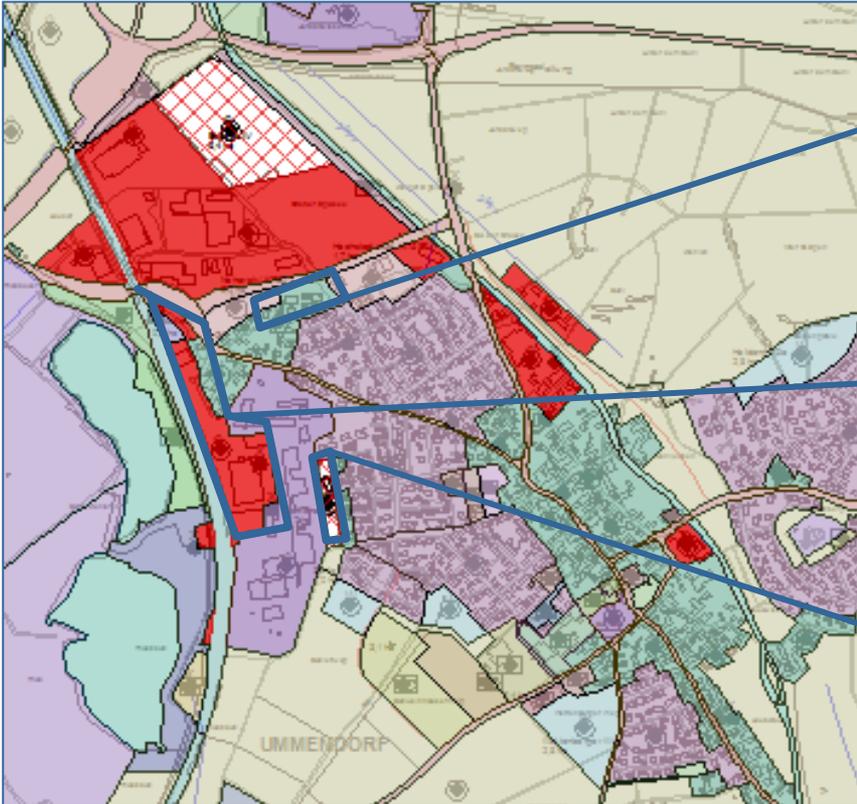
**Am Bühl 1**  
(Im FNP als Gewerbegebiet ausgewiesen, laut Gemeinde §34).

Gesamtfläche	Bebaut	Unbebaut, verfügbar	Unbebaut, nicht verfügbar
0,7 ha	0 ha	0 ha	0,7 ha

**Jordanstraße**

Gesamtfläche	Bebaut	Unbebaut, verfügbar	Unbebaut, nicht verfügbar
2,24 ha	2,05 ha	0 ha	0,2 ha

## Gemeinde Ummendorf



Ummendorf

### Noherrstraße Laut FNP MI, laut gemeinde in Teilen de facto GE

Gesamtfläche	Bebaut	Unbebaut, verfügbar	Unbebaut, nicht verfügbar
2,6 ha	2,2 ha	0 ha	0,38 ha

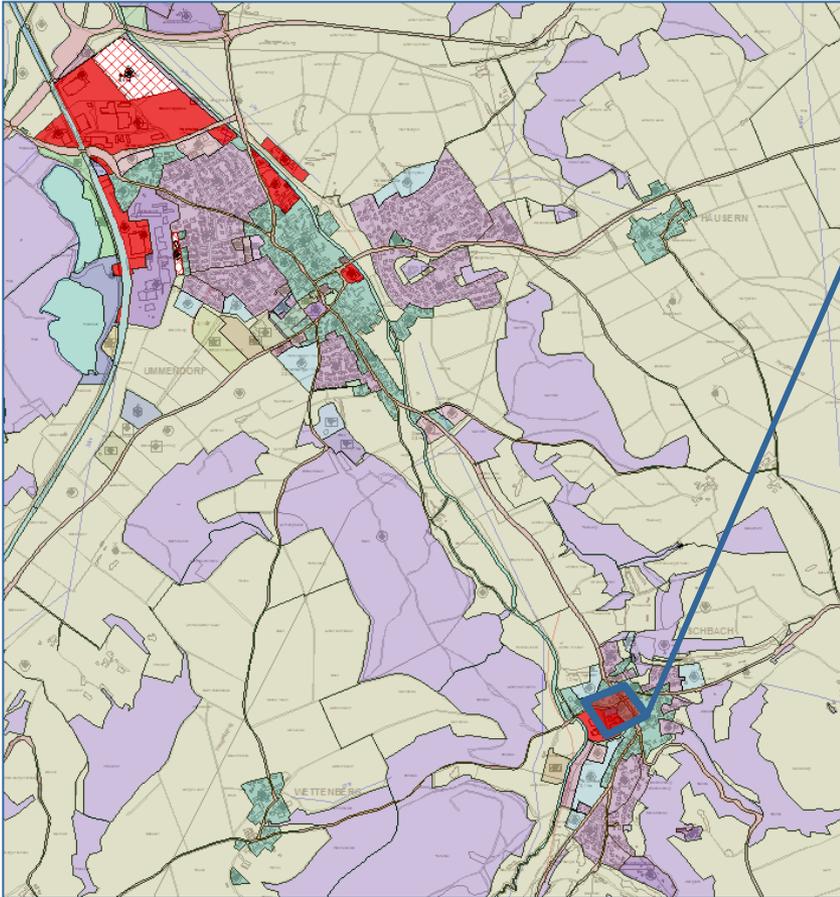
### Bahnhofstraße

Gesamtfläche	Bebaut	Unbebaut, verfügbar	Unbebaut, nicht verfügbar
4,2 ha	4,2 ha	0 ha	0 ha

### Himmelsbach II Laut FNP geplantes GE, laut Gemeinde de facto bestehendes GE

Gesamtfläche	Bebaut	Unbebaut, verfügbar	Unbebaut, nicht verfügbar
0,37 ha	0,37 ha	0 ha	0 ha

## Gemeinde Ummendorf



Ummendorf mit dem Teilort Fischbach

### Wiesenweg - Rosswiesen

Gesamtfläche	Bebaut	Unbebaut, verfügbar	Unbebaut, nicht verfügbar
0,9 ha	0,9 ha	0 ha	0 ha

### Gewerbegebiet: Espach I

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	7,1 ha
<b>Bebaut:</b>	6,7 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	0,4 ha (Achtung: 0,4 ha - Fa. Lang Laser Technik - hat Großauftrag, daher Fläche nicht mehr verfügbar, braucht zudem dringend zusätzliche Fläche)
<b>Lage:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ:0,8; GFZ:1,6;
<b>Anmerkungen:</b>	bereits durch Unternehmen als Erweiterungsflächen erworben

### Gewerbegebiet: Espach II

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	5,8 ha
<b>Bebaut:</b>	4,0 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	1,8 ha
<b>Lage:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ:0,8;
<b>Anmerkungen:</b>	bereits durch Unternehmen als Erweiterungsflächen erworben (das gesamte Grundstück gehört einem Betrieb)

\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

### Gewerbegebiet: Espach III, 1. Teilabschnitt

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,34 ha
<b>Bebaut:</b>	0,34 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ:0,8; GFZ:1,6;
<b>Anmerkungen:</b>	

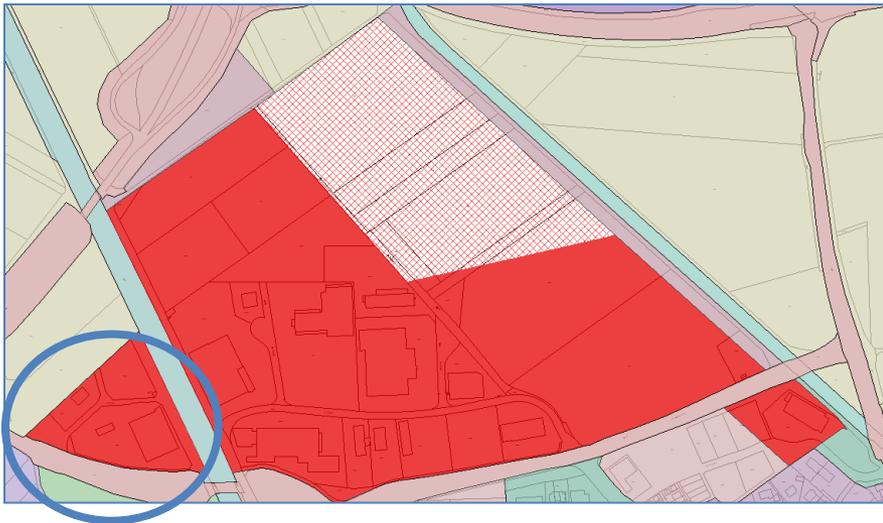
### Gewerbegebiet: Espach III, 2. Teilabschnitt

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	3,86 ha
<b>Bebaut:</b>	3,86 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ:0,8; GR:200
<b>Anmerkungen:</b>	

\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Im Lauser

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	1,3 ha
<b>Bebaut:</b>	1,3 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	nördlichen Ortsrand Ummendorf
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	-
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,6; GFZ: 1,0
<b>Anmerkungen:</b>	Angrenzend/arrondierend Erweiterungsfläche Espach IV geplant. Gute Lage an B30, gut erschlossen (eigene Erhebung).



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

### Gewerbegebiet: Hochstad V, 1 Bauabschnitt

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,55 ha
<b>Bebaut:</b>	0,55 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	

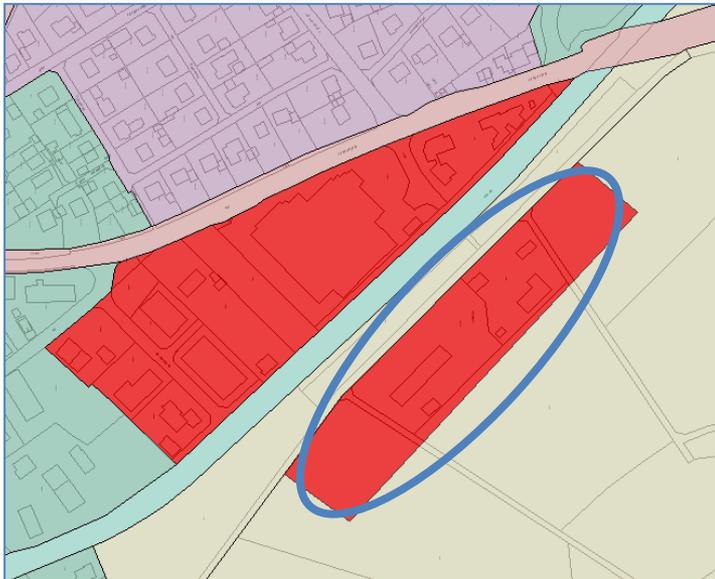
### Gewerbegebiet: Hochstad V, 2. Bauabschnitt

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,89 ha
<b>Bebaut:</b>	0,56 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	0,3 ha
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,6
<b>Anmerkungen:</b>	Grundstück wurde an eine Firma verkauft und soll voraussichtlich in diesem Jahr bebaut werden

\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Am Bühl 1

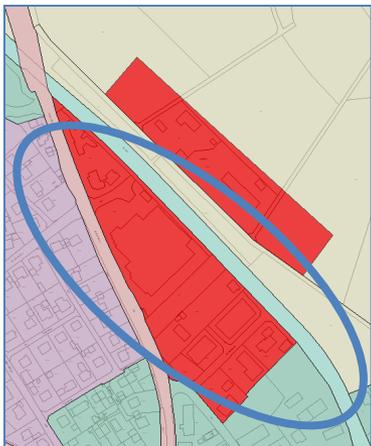
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,71 ha
<b>Bebaut:</b>	0,71 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Am Bühl 1 (Filser, Baufirma)
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Im FNP als GE-Gebiet, laut Aussage Gemeinde: Bestand im § 34



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Jordanstraße

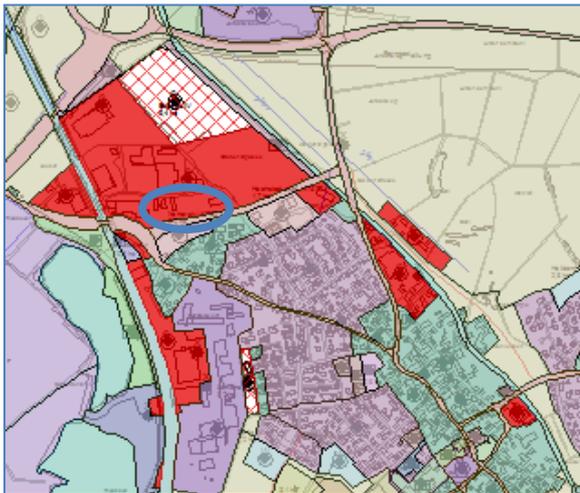
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	2,24 ha
<b>Bebaut:</b>	2,04 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	0,2 ha
<b>Lage:</b>	„Integrierter Gewerbestandort“ an Ortsdurchfahrt Ummendorf am östlichen Rand.
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 2 und 3 (mittelgroß und groß)
	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	-
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Im östlichen Teilbereich Wohnnutzung, Mischgebiet, angrenzend Fließgewässer.
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ:0,8; GFZ:2,0
<b>Anmerkungen:</b>	-



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Noherrstraße

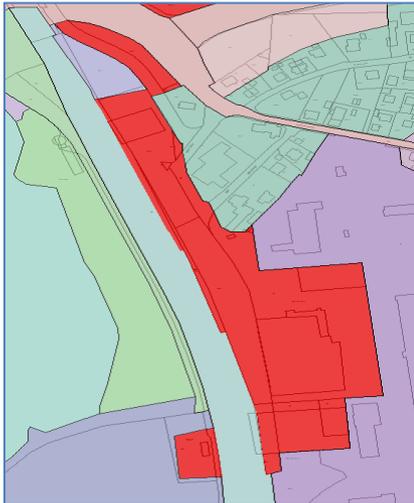
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	2,6 ha
<b>Bebaut:</b>	2,2 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	0,38 ha
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GRZ: 0,4 // GFZ: 0,7
<b>Anmerkungen:</b>	Laut FNP: MI



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Bahnhofstraße

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	4,2 ha
<b>Bebaut:</b>	4,2 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Beim Bhf, östlicher Teilbereich Ummendorf, südlich angrenzend an Gewerbegebiet Im Lauser.
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,8
<b>Anmerkungen:</b>	



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Himmelsbach II\*\*

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,37 ha
<b>Bebaut:</b>	0,37 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ:0,4; GFZ:0,8
<b>Anmerkungen:</b>	Für dieses Grundstück gibt es eine genehmigte Bauvoranfrage zur Erstellung eines Einfamilienhauses Zusätzlich: 0,31 MI

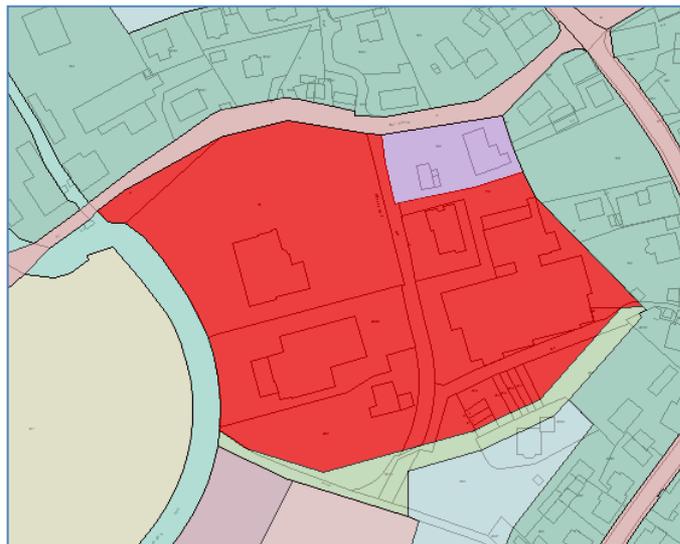
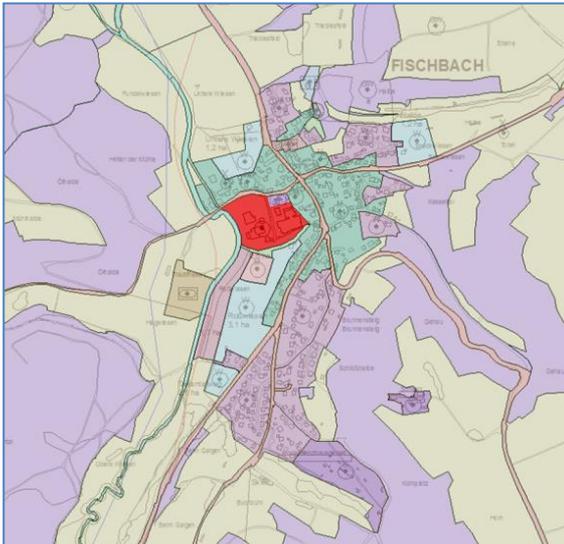


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* in FNP nicht zuzuordnen

## Gewerbegebiet: Wiesenweg-Rosswiesen

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,96 ha
<b>Bebaut:</b>	0,96 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Wiesenweg-Rosswiesen (Schreinerei Grell, Möbelhaus Grell,)
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, MD GRZ:0,5-0,6;
<b>Anmerkungen:</b>	Inklusive 0,06 MD



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

### Gewerbegebiet: Obere Wiesen

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,47 ha
<b>Bebaut:</b>	0,33 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	0,14 ha
<b>Lage:</b>	(Lutz, Fischbacher Straße 48)
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	MI GRZ: 0,4 // GFZ: 0,8
<b>Anmerkungen:</b>	Bebauungsplan in Aufstellung

\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Zur Mühle 20

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,8 ha
<b>Bebaut:</b>	0,8 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Holzhandlung Ströbele
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Bestand im § 34

\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Schweinhauser Straße 8

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,26 ha
<b>Bebaut:</b>	0,2 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Schweinhauser Straße 8, Steigmiller-Lutz (Mosterei und Getränkehandel)
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Bestand im § 34

\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

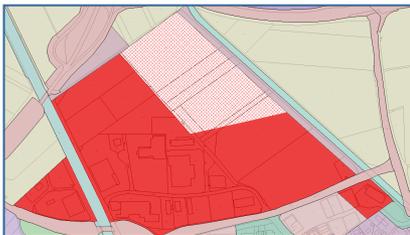
## Gewerbegebiet: Riedweg - Lindenstraße

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,14 ha
<b>Bebaut:</b>	0,14 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Riedweg – Lindenstraße (Gutkauf)
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	WA GRZ: 0,4 // GFZ: 0,8
<b>Anmerkungen:</b>	

\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

### (geplantes) Gewerbegebiet: Espach IV

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	6,5 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	6,3 ha
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Angrenzend an bestehenden GE-Standort Egelsee/Lauser in nördlichen Bereich Ummendorfs, direkte Anbindung an B30.
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 2 und 3 (mittelgroß und groß)
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	In Privateigentum. Eigentümer möchte nicht verkaufen, eine direkte Anbindung an bestehende Gewerbeflächen kann momentan nicht generiert werden.
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Südlich angrenzend Wohnbebauung, Nutzungskonflikte z.B. Lärm möglich.
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	(Bebauungsplan in Aufstellung, Flächennutzungsplan noch nicht genehmigt) GI oder GE // GRZ: 0,8
<b>Anmerkungen:</b>	Südlich angrenzend Wohnbebauung, Nutzungskonflikte z.B. Lärm möglich. Die Fläche ist im 3. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans beantragt, diese steht kurz vor der Genehmigung. Auf 2.100 m <sup>2</sup> wurde bereits ein Parkplatz angelegt. Die Restfläche ist für einen international agierenden Konzern reserviert.



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

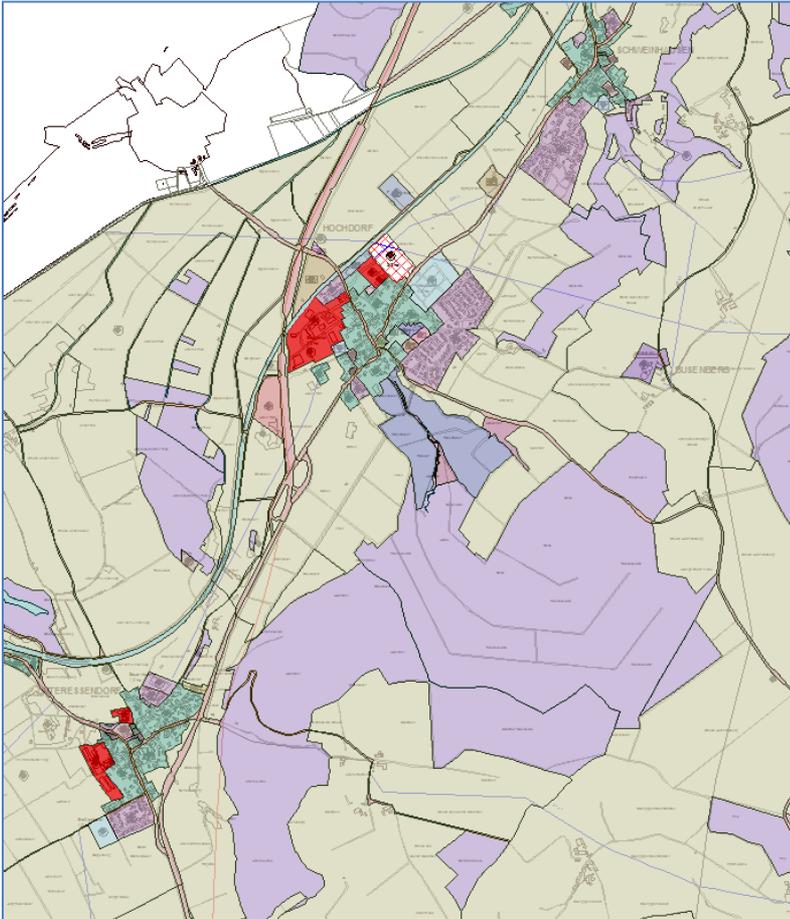
## Ergebnisse der Klausurtagung:

- Suchräume am Ort/in der Gemeinde
- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse
- Summe an Planungsflächen im Ort/in der Gemeinde
- Summe an Planungsflächen, für ein etwaiges IGE

## Ergebnis Ummendorf

- Die Gemeinde Ummendorf hat keine geeigneten Suchräume am Ort!
- Somit kann rein rechnerisch der gesamte Bedarf im möglichen IGE verortet werden.
- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 12,5 ha (Nach Berechnung nach Einwohnerrelation ca. 9 – 11 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 0 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie in ein etwaiges IGE geben: 6,2 ha

## Gemeinde Hochdorf



Hochdorf mit den Teilorten Schweinhausen und Unteressendorf

Im Folgenden soll überblicksartig die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation der Gewerbeflächen der Gemeinde dargestellt werden. Dabei werden die angebotenen und nachgefragten Grundstücksgrößen nach Größe kategorisiert.

- Kategorie 1 beschreibt hierbei die **kleinen** Grundstücksgrößen bis zu **0,5 ha**
- Kategorie 2 beschreibt hierbei die **mittelgroßen** Grundstücksgrößen zwischen **0,51 und 5 ha**
- Kategorie 3 beschreibt hierbei die **großen** Grundstücksgrößen von über **5 ha**

Hinweis: Es können Rundungsdifferenzen auftreten zwischen den Übersichtstabellen pro Gemeinde und der Gesamtübersicht für den Verwaltungsraum.

## Gemeinde Hochdorf– Übersicht

Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar *	Davon mittelfristig verfügbar*	Unbebaut aber nicht verfügbar*	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	6,3 ha	0,35 ha	0 ha	0 ha	Kategorie 1 (kleinflächig)	
Geplante Gewerbegebiete	3,3 ha	0 ha	3,3 ha	0 ha	Kategorie 1 (kleinflächig)	Gebiete müssen für Vermarktung/Verkauf erschlossen sein (wirtschaftliche Gründe aus Unternehmersicht).

\*\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeister/Klausurtagung

\*\*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

## Gemeinde Hochdorf – Dynamik Gesamtstandort

	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung – Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m <sup>2</sup> )	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“ **	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmersicht ***
<b>Dynamik Gesamtstandort:</b>	< 0,1 ha	5 leerstehende Hofstellen (ca. 20.000 m <sup>2</sup> ) // davon gewerblich nutzbar: 0	6 (Ø: 3,0 ha) (Branche: Handwerk, Dienstleister) Hohe Nachfrage von außen, da sehr gut erschlossen.	7 (Ø: 3,5 ha) (Branche: Handwerk, Dienstleister) Anfragen aus der Gemeinde bis auf 2 Betriebe eher im kleinflächigen Bereich. Wichtig für Anfragen: Erschlossene Flächen müssen vorhanden sein, da sonst zu unwirtschaftlich für Betriebe. Im Vergleich zu den Umlandgemeinden stark erhöhte Nachfrage anzunehmen (Unternehmergespräch)	Standortentwicklung schwierig, da begrenzte Flächenangebote. Zweitstandorte als Alternative. Sehr gute Entwicklungschancen durch Lage direkt an B30

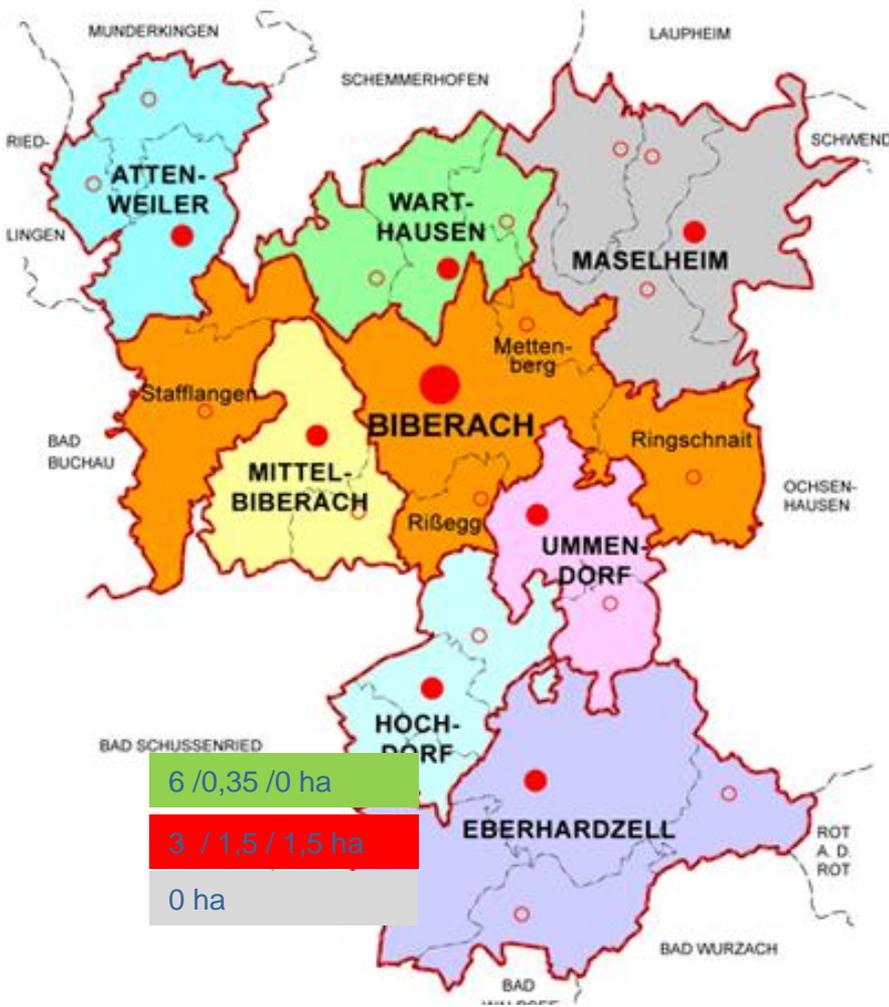
\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro- Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.

\*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell

\*\*\* Quelle: Unternehmergespräche, Einschätzung imakomm AKADEMIE aus Vor-Ort Begehung

**Kurz-Bewertung Gewerbestandort Hochdorf:** Sehr attraktiver Gewerbestandort aufgrund sehr guter Lage/Erschließung und Wahrnehmbarkeit von B30. Gezielte Gewerbeflächenentwicklung in Hochdorf und Teilort Unteressendorf, Ausschluss in sonstigen Ortsteilen.

# Überblick: Angebot



## Gesamtbetrachtung Verwaltungsraum

Bestand: 332 ha	Verfügbarer Bestand: 8 ha	Unbebaut, aber nicht verfügbar: 48 ha
Planungsflächen: 109,5 ha	Verfügbare Planungsflächen: 36,5 ha	Nicht verfügbare Planungsflächen (brutto)*: 61,5 ha

\*da bereits reserviert, kein Verkauf durch Eigentümer, Hochwassergebiet etc.

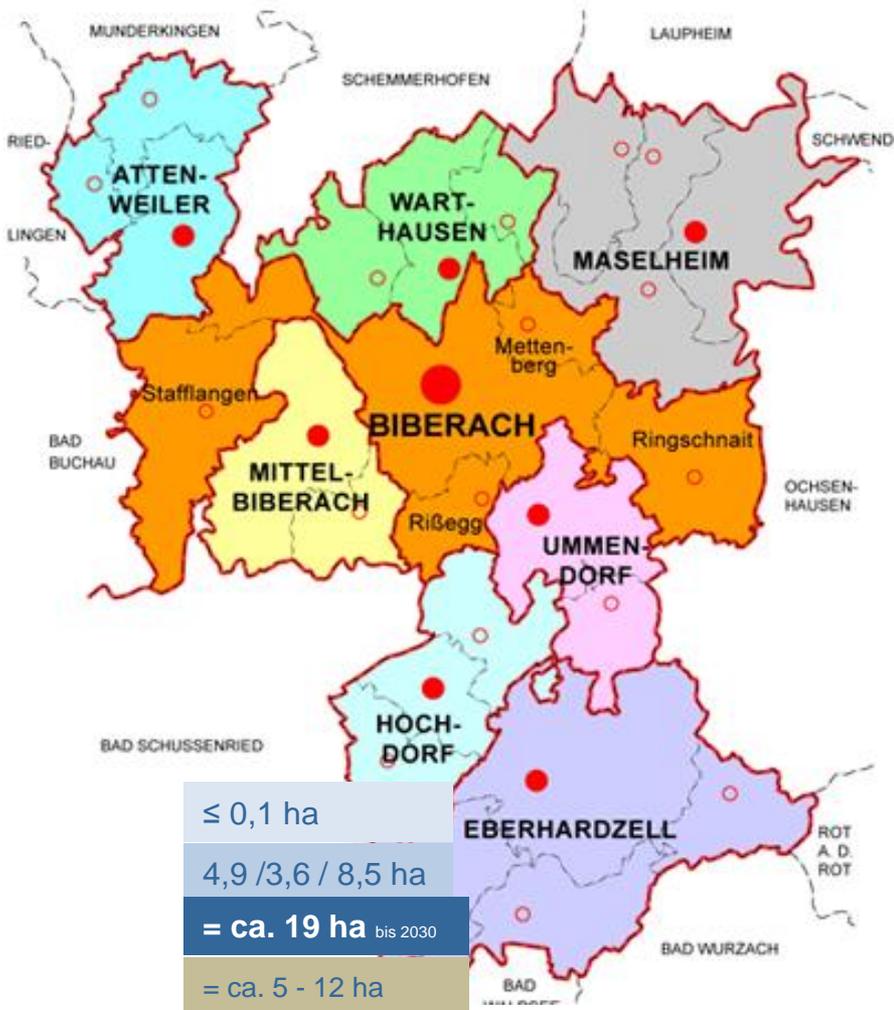
Leerstehende Hofstellen im Ort (nicht Außenbereich) im Untersuchungsgebiet gesamt:  
15 Stück, etwa 5 – 6 ha Fläche.  
**Davon gewerblich nutzbar: 0**  
(Angaben der Gemeinden, einige Gemeinden haben hierzu keine Angaben gemacht.)

Angaben der Gemeinden, Rundungsdifferenzen können auftreten

### Legende für die Übersichtskarte:

Bestand/ davon unbebaut und verfügbar/ davon unbebaut aber nicht verfügbar
Planungsflächen/ davon verfügbare Flächen/ davon nicht verfügbar
Hofstelle für gewerbliche Nutzung: m <sup>2</sup>

# Überblick: Bedarf



Gesamt Betrachtung  
Verwaltungsraum Bedarfe  
(Betrachtung Wirtschaftsstandorte,  
degressiver Abschlag ab 2020):

GIFPRO - Berechnung:  
3 – 5 ha / Jahr

Jährliche Anfragen:

(Angaben der Gemeinden, Ø der letzten 5 Jahre\*\*)  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von innen: 12,8 ha /  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von außen 11,7 ha /  
Summe: 24,3 ha

**Realistische\* Bedarfsannäherung  
insgesamt:**

**120-130 ha insgesamt** bis 2030  
**(8 - 9 ha / Jahr)**

\*Einbezogene Parameter / Quellen: Bürgermeistergespräche,  
Unternehmensgespräche, Abschätzung von Mehrfachanfragen etc.

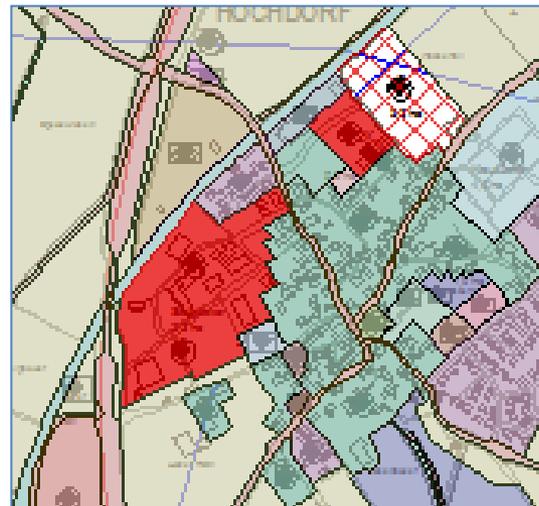
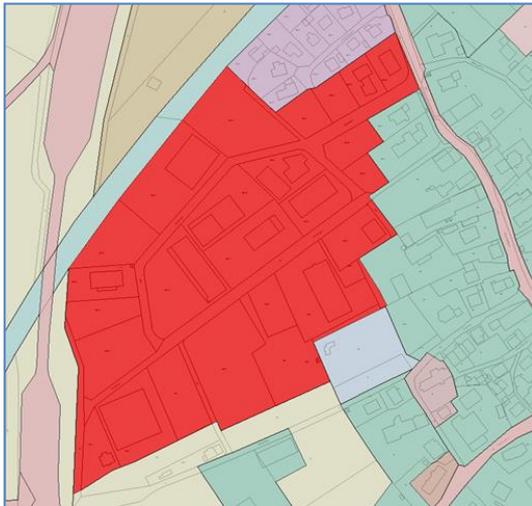
Annäherung an ausgeglichene  
Raumentwicklung durch Berücksichtigung der  
Einwohnerrelationen. Bedarf

**120 – 130 ha insgesamt** bis 2030

\*\* Ausnahme Biberach: hier wurden konkrete Angaben der Firmen für  
künftige Flächenbedarfe (nächste 5-10 Jahre) mit eingerechnet

## Gewerbegebiet: Steigäcker I & II

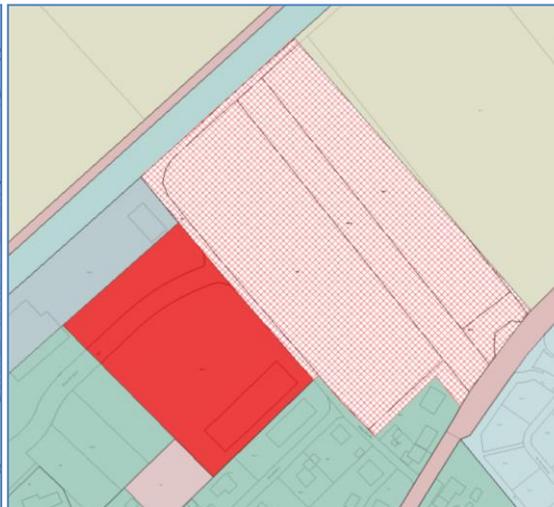
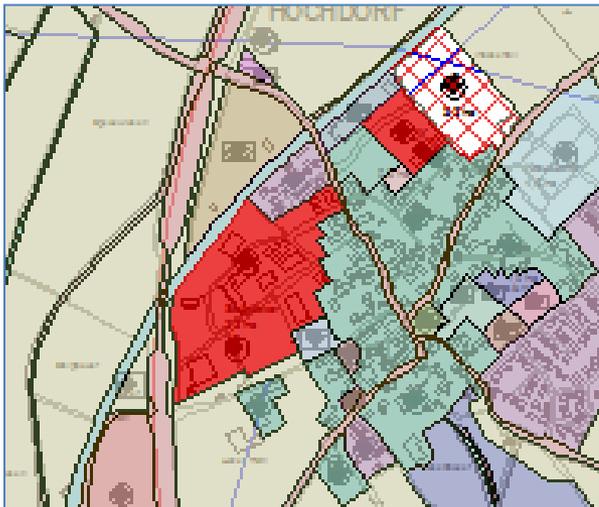
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	5,3 ha
<b>Bebaut:</b>	5 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	0,35 ha
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Lage im nördlichen Stadtgebiet, direkt an B30
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 1 (kleinflächig)
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung im Umfeld, z.T. Lärm emittierende Betriebe
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Schupfenäcker

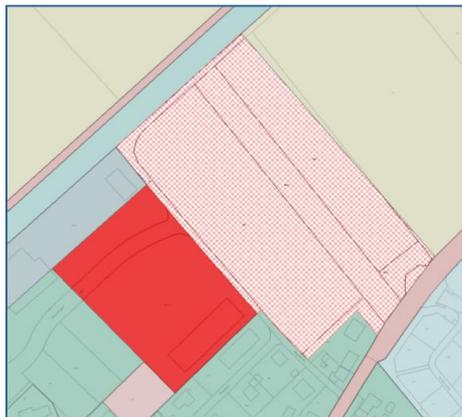
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	1 ha
<b>Bebaut:</b>	1 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Lage im nördlichen Stadtgebiet, direkt an B30
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 1 (kleinflächig)
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung im Umfeld, z.T. Lärm emittierende Betriebe
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Wasserfall

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	3,3 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	3,3 ha
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Östlicher Ortsrand, Arrondierung bestehendes Gewerbegebiet Steigäcker
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 1 und 2 (kleinflächig bis mittelgroß)
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	In Privateigentum. Eigentümer möchte nicht verkaufen, eine direkte Anbindung an bestehende Gewerbeflächen kann momentan nicht generiert werden.
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung im Umfeld, Konflikte durch Lärmemission
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Sehr gute Anbindung B30

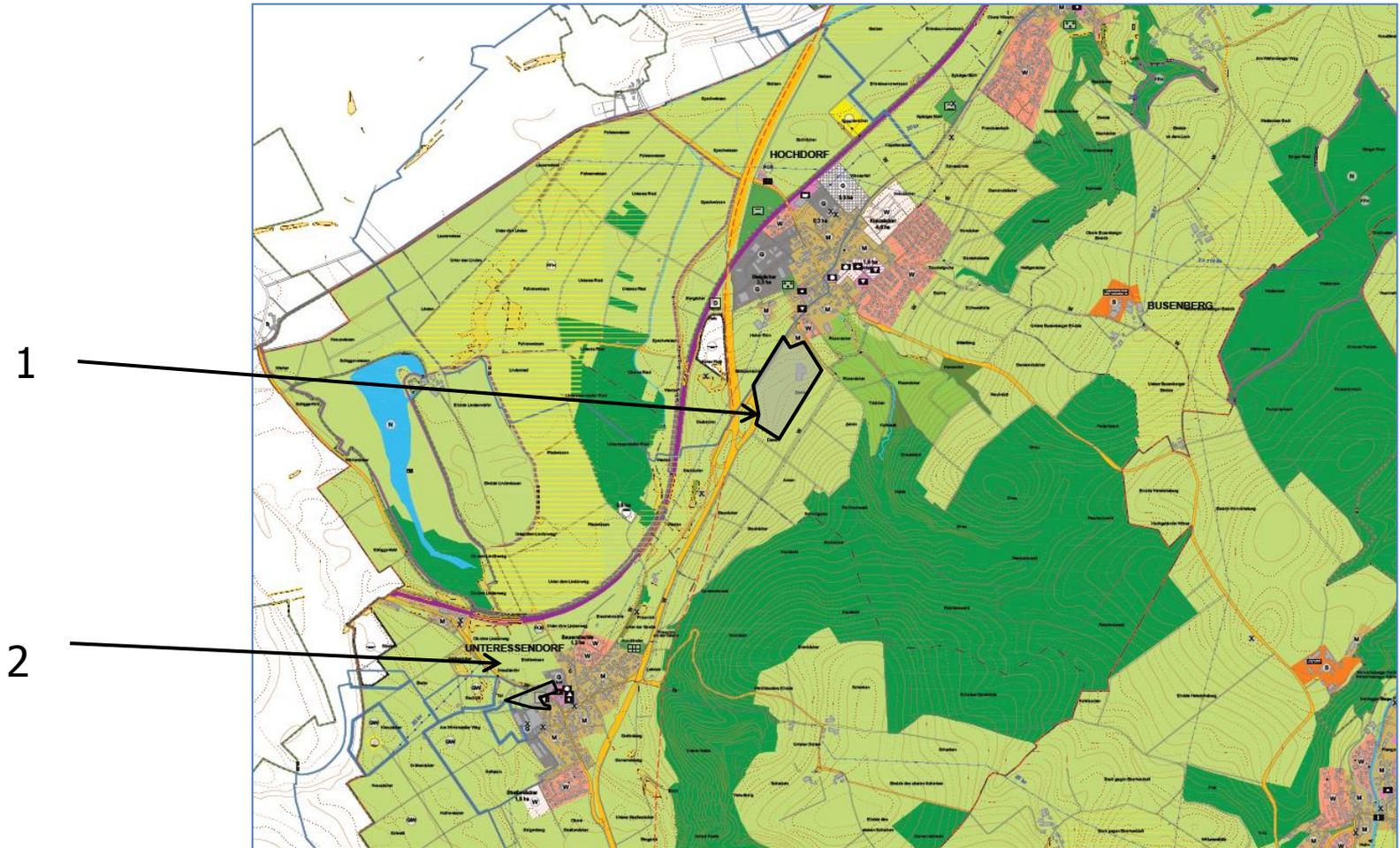


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

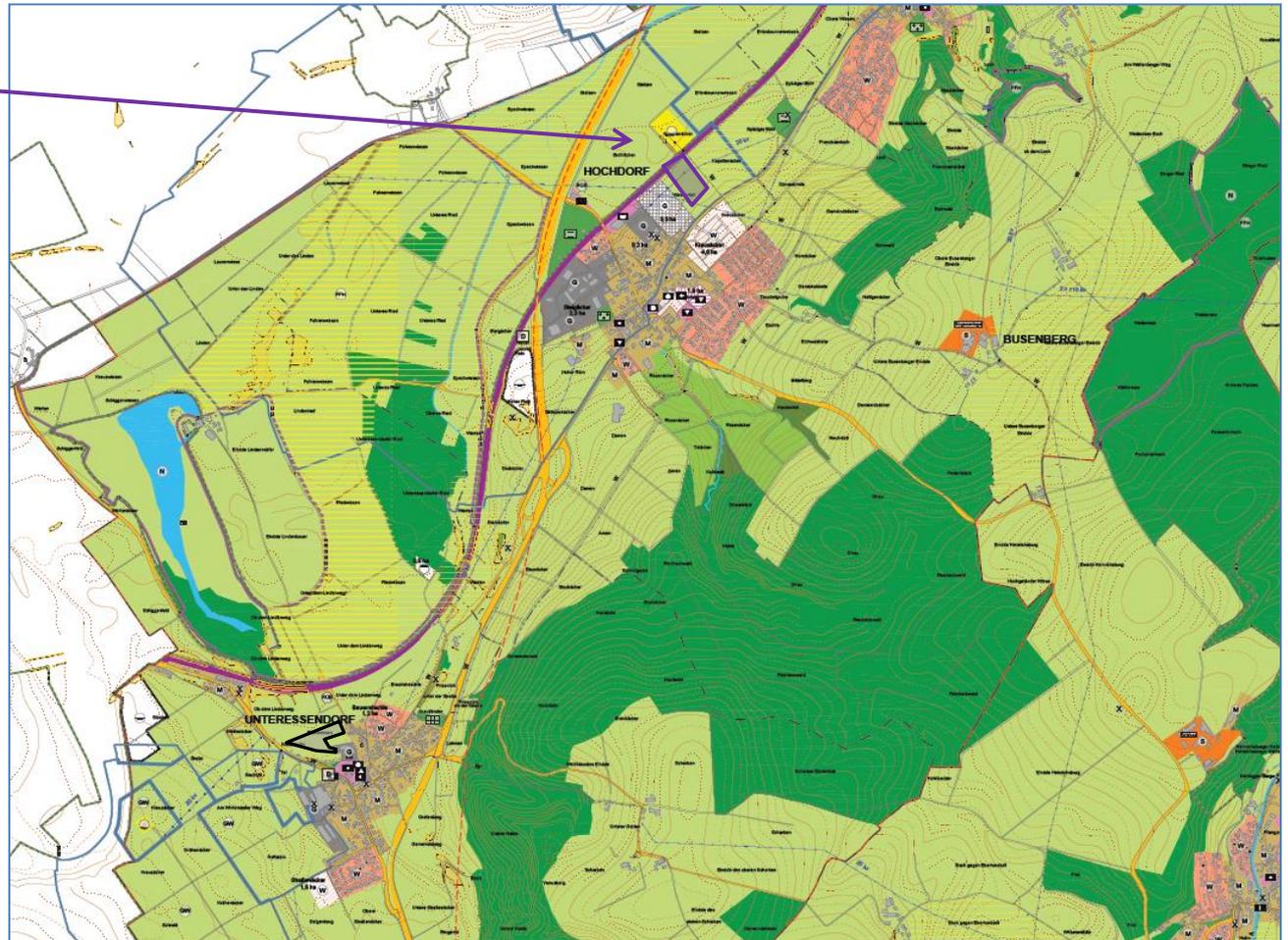
## Ergebnisse der Klausurtagung:

- Suchräume am Ort/in der Gemeinde
- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse
- Summe an Planungsflächen im Ort/in der Gemeinde
- Summe an Planungsflächen, für ein etwaiges IGE

## Suchräume Hochdorf (Bestätigte Suchräume)



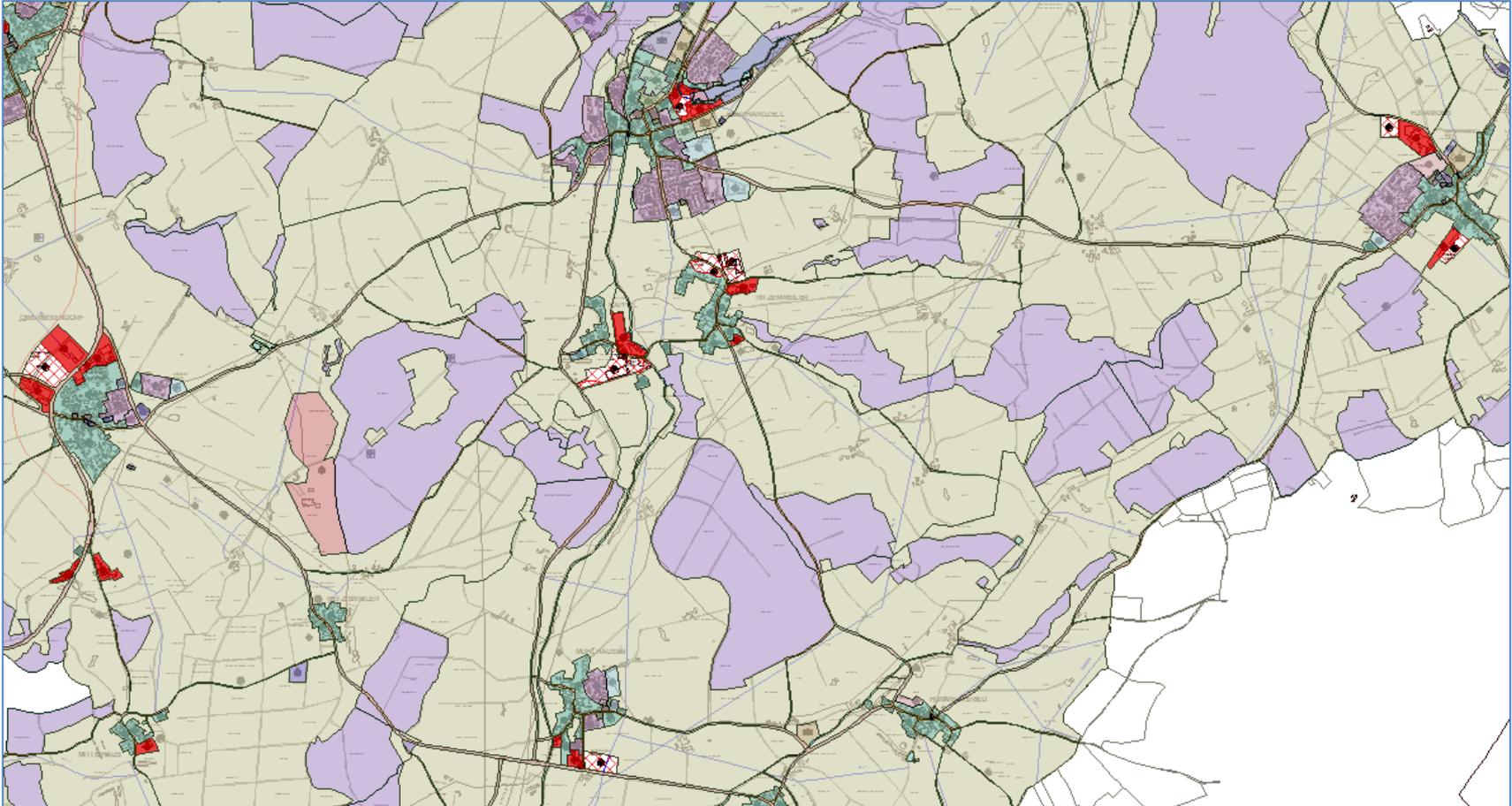
## Suchräume Hochdorf (Eigene vorgeschlagene Suchräume)



## Ergebnis Hochdorf

- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 19 ha (Nach Berechnung nach Einwohnerrelation ca. 5 – 12 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 10,5 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie in ein etwaiges IGE geben: 5,2 ha

## Gemeinde Eberhardzell



Eberhardzell mit den Teilorten Füramoss, Oberessendorf und Mühlhausen, Kappel und Ritzenweiler

Im Folgenden soll überblicksartig die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation der Gewerbeflächen der Gemeinde dargestellt werden. Dabei werden die angebotenen und nachgefragten Grundstücksgrößen nach Größe kategorisiert.

- Kategorie 1 beschreibt hierbei die **kleinen** Grundstücksgrößen bis zu **0,5 ha**
- Kategorie 2 beschreibt hierbei die **mittelgroßen** Grundstücksgrößen zwischen **0,51 und 5 ha**
- Kategorie 3 beschreibt hierbei die **großen** Grundstücksgrößen von über **5 ha**

Hinweis: Es können Rundungsdifferenzen auftreten zwischen den Übersichtstabellen pro Gemeinde und der Gesamtübersicht für den Verwaltungsraum.

## Gemeinde Eberhardzell – Übersicht

Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar *	Davon mittelfristig verfügbar*	Unbebaut aber nicht verfügbar*	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	26,5 ha	0 ha	0 ha	2,2 ha	Kategorie 1 (kleinflächig)	Gewerbestandorte meist gewachsene Strukturen, dadurch oft kein Erweiterungspotenzial am Standort bzw. Nutzungskonflikte Wohnen mit gewerblichem Lärm/Licht. Ortsteile an der B30 stark bevorzugt. Bodenrichtwerte rd. 35 – 45€/m <sup>2</sup> . Zudem viele Gewerbeflächen im Privatbesitz.
Geplante Gewerbegebiete	19,4 ha	0 ha	2,7 ha	8,2 ha	Kategorie 1 (kleinflächig)	Im Ortsteil Mühlhausen 2,4 ha Potenzialfläche, Erschließung dort jedoch schwierig.

\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeistern/Klausurtagung

\*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

## Gemeinde Eberhardzell – Dynamik Gesamtstandort

	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung - Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m <sup>2</sup> )	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“ **	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmersicht ***
<b>Dynamik Gesamtstandort:</b>	< 0,1 ha	<i>Keine Angaben der Gemeinde vorliegend</i>	3 (Ø:< 0,5 ha****) (Branche: Verpackung, Metallverarbeitung, Lebensmittelhandel)	2 (Ø:< 0,5 ha****) (Branche: Handwerk, Metallverarbeitung)	Keine Entwicklungsmöglichkeiten im großflächigen Bereich, sowohl am Standort als auch bei weiteren im Gemeindegebiet. Sehr positiv: gute Anbindung/Lage an B 30. Verlagerung weiterer Betriebe aus Gemeinde aufgrund fehlenden Flächenangebots.

\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro- Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.

\*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell

\*\*\* Quelle: Unternehmersgespräche, Einschätzung imakomm AKADEMIE aus Vor-Ort Begehung

\*\*\*\* qualitative Daten als Durchschnittswert angegeben

**Kurz-Bewertung Gewerbestandort Eberhardzell: Zahlreiche kleinere gewachsene Gewerbestandorte mit entsprechend geringer Entwicklungsmöglichkeit am Standort. Durch Nähe zu Wohnnutzung häufig Nutzungskonflikte. Allgemein sehr guter und gefragter Standort durch Lage direkt an B30. Potenzialflächen werden für bestehende Unternehmen verwendet, allerdings keine Potenziale mehr vorhanden. Entwicklung vorhabenbezogener Bebauungspläne, um individuellen Ansprüchen durch gewachsene Strukturen gerecht zu werden.**

# Überblick: Angebot



## Gesamtbetrachtung Verwaltungsraum

Bestand: 332 ha	Verfügbarer Bestand: 8 ha	Unbebaut, aber nicht verfügbar: 48 ha
Planungsflächen: 109,5 ha	Verfügbare Planungsflächen: 36,5 ha	Nicht verfügbare Planungsflächen (brutto)*: 61,5 ha

\*da bereits reserviert, kein Verkauf durch Eigentümer, Hochwassergebiet etc.

Leerstehende Hofstellen im Ort (nicht Außenbereich) im Untersuchungsgebiet gesamt:  
15 Stück, etwa 5 – 6 ha Fläche.  
**Davon gewerblich nutzbar: 0**  
(Angaben der Gemeinden, einige Gemeinden haben hierzu keine Angaben gemacht.)

Angaben der Gemeinden, Rundungsdifferenzen können auftreten

### Legende für die Übersichtskarte:

Bestand/ davon unbebaut und verfügbar/ davon unbebaut aber nicht verfügbar
Planungsflächen/ davon verfügbare Flächen/ davon nicht verfügbar
Hofstelle für gewerbliche Nutzung: m <sup>2</sup>

# Überblick: Bedarf



Gesamt Betrachtung  
Verwaltungsraum Bedarfe  
(Betrachtung Wirtschaftsstandorte,  
degressiver Abschlag ab 2020):

GIFPRO - Berechnung:  
3 – 5 ha / Jahr

Jährliche Anfragen:

(Angaben der Gemeinden, Ø der letzten 5 Jahre\*\*)  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von innen: 12,8 ha /  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von außen 11,7 ha /  
Summe: 24,3 ha

Realistische\* Bedarfsannäherung  
insgesamt:

**120-130 ha insgesamt** bis 2030  
**(8 - 9 ha / Jahr)**

\*Einbezogene Parameter / Quellen: Bürgermeistergespräche,  
Unternehmensgespräche, Abschätzung von Mehrfachanfragen etc.

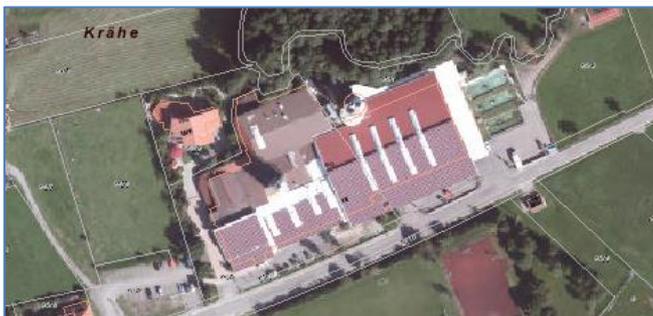
Annäherung an ausgeglichene  
Raumentwicklung durch Berücksichtigung der  
Einwohnerrelationen. Bedarf

**120 – 130 ha insgesamt** bis 2030

\*\* Ausnahme Biberach: hier wurden konkrete Angaben der Firmen für  
künftige Flächenbedarfe (nächste 5-10 Jahre) mit eingerechnet

## Gewerbegebiet: Hofwiese (Privatfläche Treppenbau Kohler)

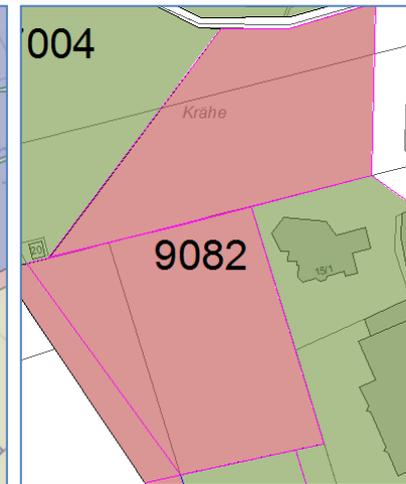
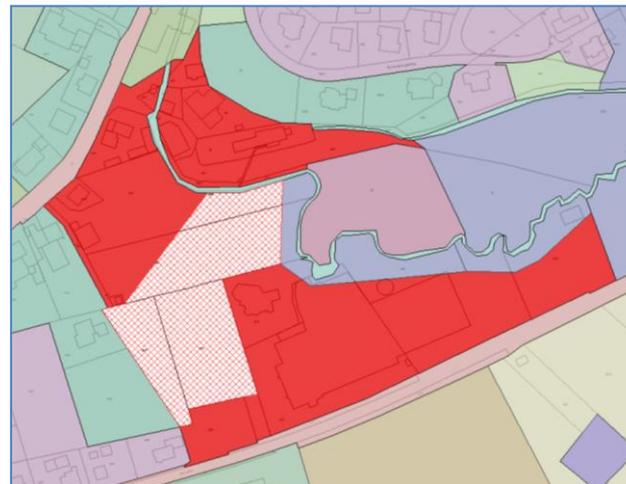
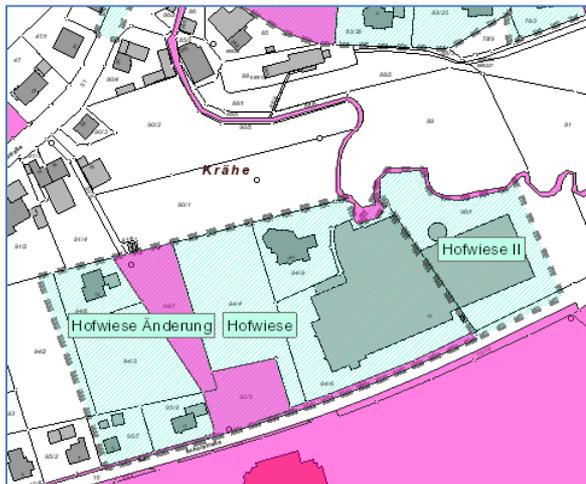
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	1,4 ha
<b>Bebaut:</b>	1,2 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	0,2 ha (Privatgelände)
<b>Lage:</b>	Innerörtlich in Eberhardzell
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 1
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	<p>Die öffentliche Parkplatzfläche ist von der gewerblich im FNP grün dargestellten Gesamtfläche 16003 qm mit ca. 1367 qm abzuziehen.</p> <p>Die Fläche der Fischteiche 571qm müsste auch in Abzug gebracht werden. Der FNP müsste hier geändert werden.</p> <p>Ferner wird eine Teilfläche der gelb umrandeten Fläche nicht nutzbar sein: Fischteiche.</p>



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Krähe (früheres Sägewerk)

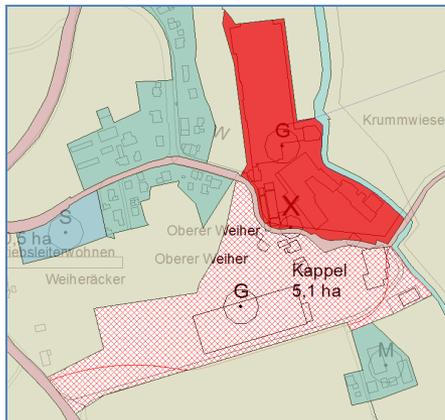
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	1,2 ha
<b>Bebaut:</b>	1,2 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Innerörtlich in Eberhardzell
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 1
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Bauliche Prüfung der Geeignetheit als Gewerbefläche erforderlich! De facto eher MI-Gebiet denkbar.



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Holzwerk Schneider, Fa. Holzwerk Schneider\*\*

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	2,9 ha
<b>Bebaut:</b>	2,9 ha (Privatgelände)
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Am Ortsrand Kappel und an Kreisstraße mit unmittelbarer Anbindung an B465
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Standort belegt, keine Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund angrenzender Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung im Umfeld, Konflikte durch Lärm/Licht aufgrund 24 Stunden Betrieb und regelmäßiger LKW-An- und Abfahrt.
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Privatwerk Holzwerk Schneider

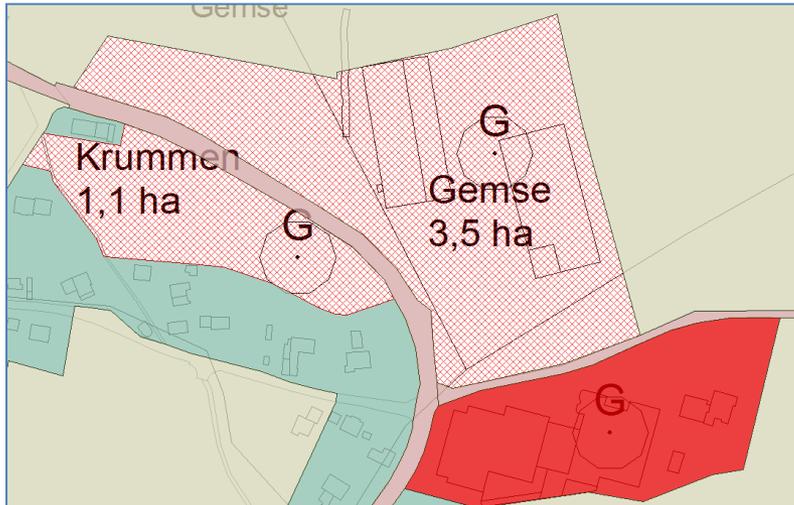


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* Name aus Erfassungsbogen

## Gewerbegebiet: Ritzenweiler-Nord (Fa. Zimmermann)

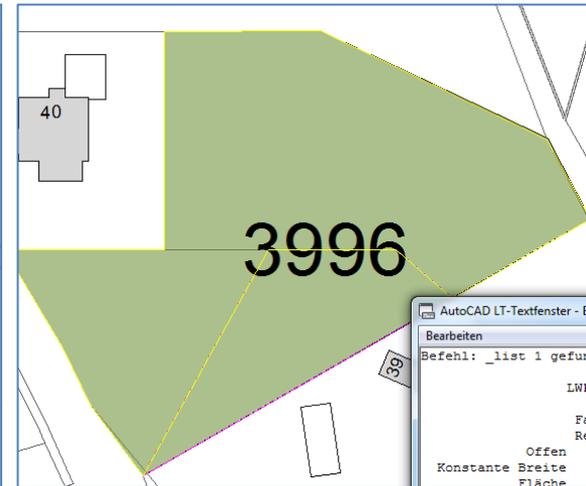
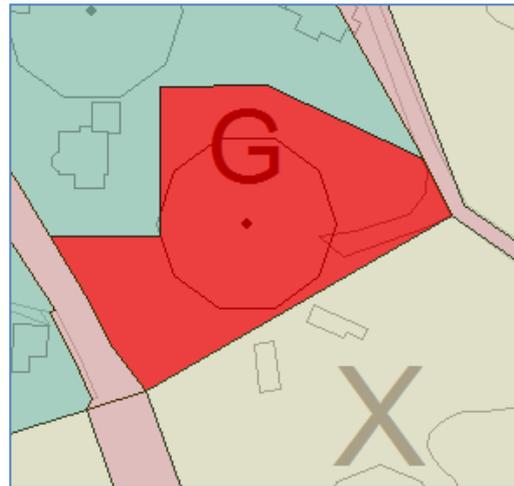
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	1,6 ha
<b>Bebaut:</b>	1,6 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Nordöstlicher Ortsrand Ritzenweiler
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 1 (kleinflächig)
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung im angrenzenden Umfeld, ggf. Nutzungskonflikte bei Lärmemission
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Bär, ehemaliger Schießplatz\*\*

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,4 ha
<b>Bebaut:</b>	0,08 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	0,3 ha
<b>Lage:</b>	Südlicher Ortsrand Ritzenweiler
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 1 (kleinflächig)
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung im Umfeld, ggf. Lärmemission
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Privatgrund/ Eignung gewerblichen Nutzung ?

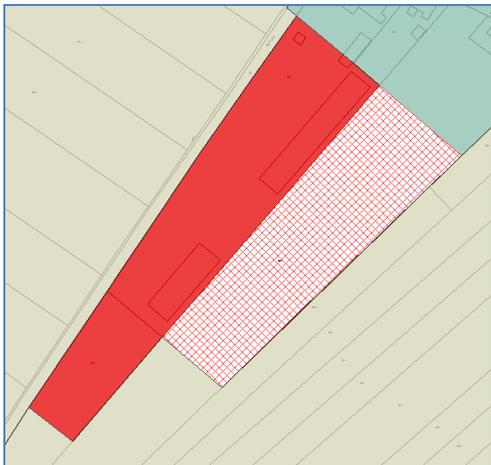


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* Name aus Erfassungsbogen

## Gewerbegebiet: Weiher (Füramoos)

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	1,6 ha
<b>Bebaut:</b>	1,6 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Südlicher Ortsrand Füramoos
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 1 (kleinflächig)
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung im Umfeld, Nutzung des Standorts durch Recyclingbetrieb, ggf. Geruchsemission
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Potenzialfläche von 1,3 ha angrenzend als Erweiterungsstandort für ansässigen Betrieb (eigene Erhebung)



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Falchenäcker

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	3,3 ha
<b>Bebaut:</b>	3,3 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Nördlicher Ortsrand Füramoos
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Bisher Außenbereich

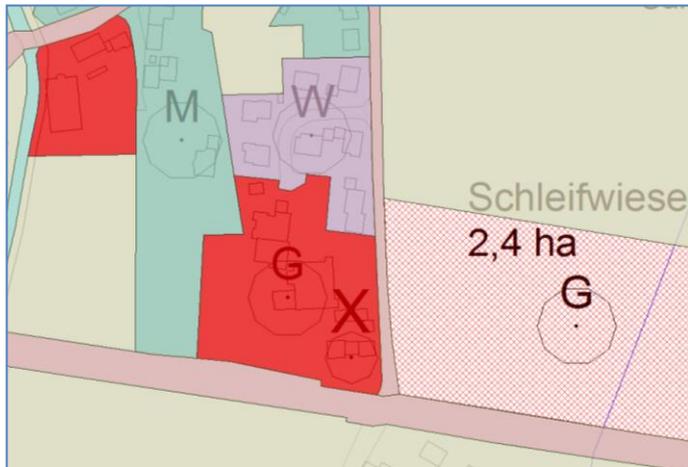


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* laut Erfassungsbogen, aus FNP nicht klar ersichtlich

## Gewerbegebiet: Stockwiesen

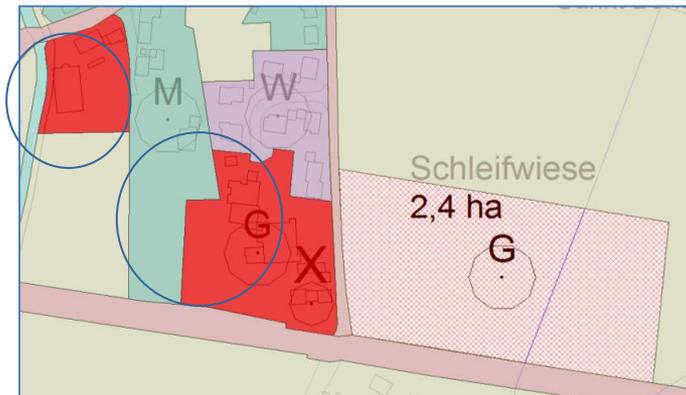
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,4 ha
<b>Bebaut:</b>	0,4 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Ortsteil: Mühlhausen
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Messmerweg West

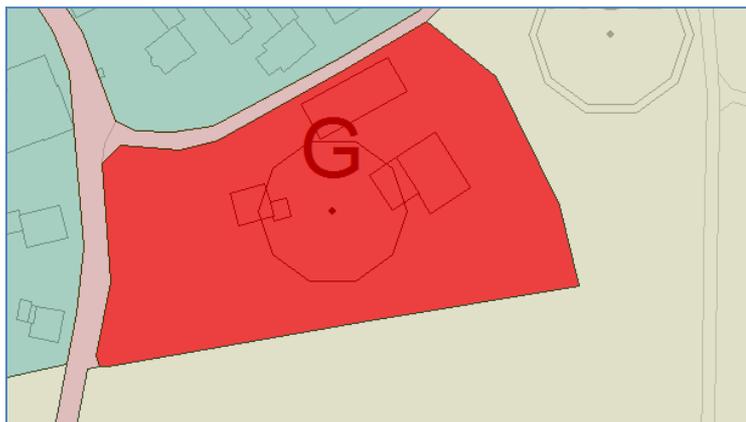
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,6 ha
<b>Bebaut:</b>	0,6 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Ortsteil: Mühlhausen
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	Laut FNP: GE – de facto laut Gemeinde aber eher MI
<b>Anmerkungen:</b>	Die markierten Flächen 2245m <sup>2</sup> und 1392m <sup>2</sup> sind im FNP als Gewerbe dargestellt, kann aber aus Sicht von Gemeinde nicht als gewerbliche Fläche nachvollzogen werden, siehe BPL Bedarf Nachprüfung!!!



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Mittishaus\*\*

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,9 ha
<b>Bebaut:</b>	0,9 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Mittishaus
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung im Umfeld, keine störenden gewerblichen Nutzungen
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Privatflächen - Es kann von Gemeindeseite nicht nachvollzogen werden, warum diese Fläche als Gewerbefläche im FNP aufgeführt ist. Bedarf Nachprüfung!!



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* laut FNP GE, laut Gemeinde Wohnfläche, siehe Foto

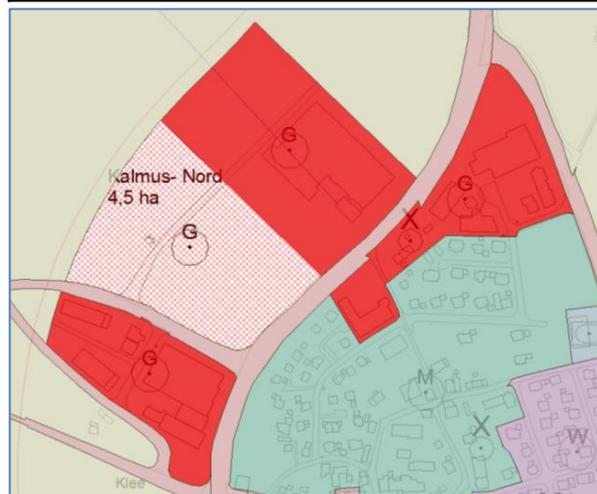
## Gewerbegebiet: Kalmus Süd

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	2,5 ha
<b>Bebaut:</b>	2,5 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Oberessendorf
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Privatflächen

\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Kalmus Nord

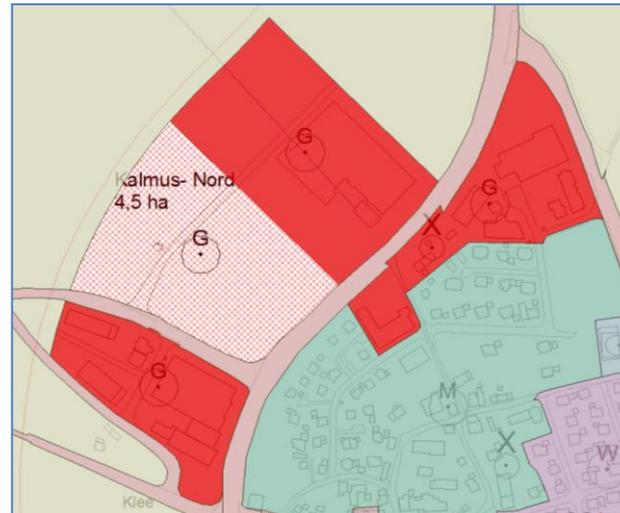
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	4,5 ha
<b>Bebaut:</b>	2,8 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	1,7 ha
<b>Lage:</b>	Oberessendorf
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Privatflächen



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Enzian

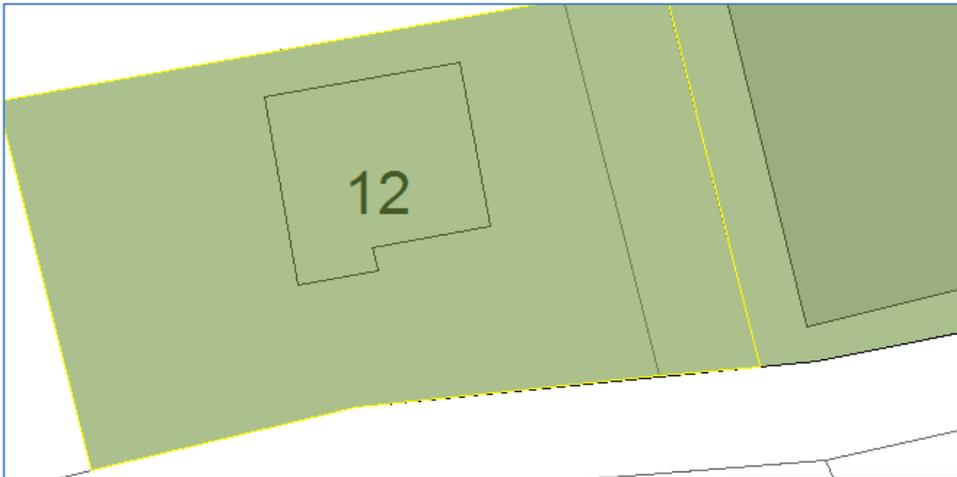
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	3 ha
<b>Bebaut:</b>	3 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Oberessendorf
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

### Gewerbegebiet: Ramstal / Reuten\*\*

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,7 ha
<b>Bebaut:</b>	0,7 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Lage direkt an der B30 südlich von Oberessendorf
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Abzug gelbe Fläche Wohnhausbebauung, Anmerkung Gemeindeverwaltung: de facto kein Gewerbe; FNP ist zu ändern

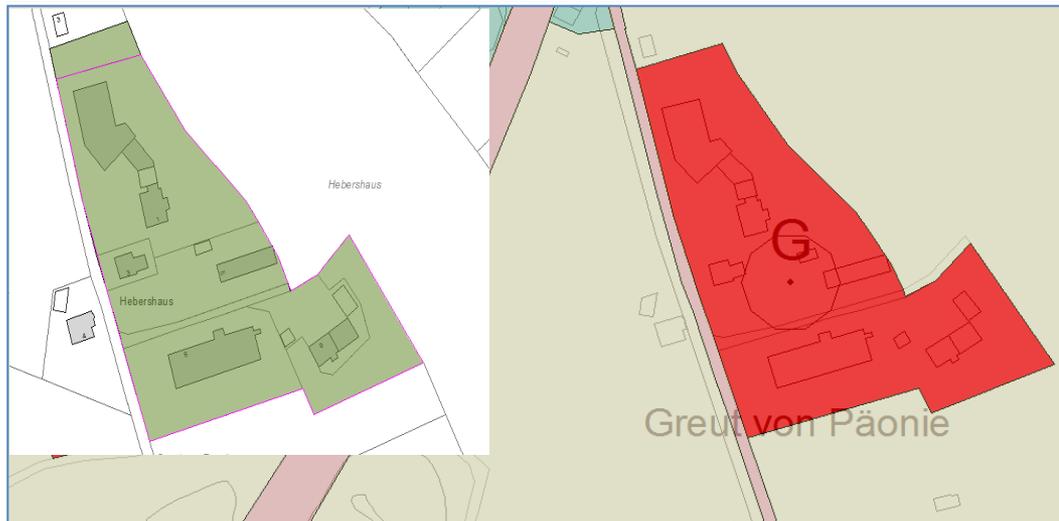


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* Name aus Erfassungsbogen, in FNP „Reuten“

## Gewerbegebiet: Heberhaus\*\* / Greut von Päonie

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	1,5 ha
<b>Bebaut:</b>	1,5 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Lage direkt an der B30 südlich von Oberessendorf
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Anbindung an B30 schwierig, da keine Abbiegespur der ähnliches.

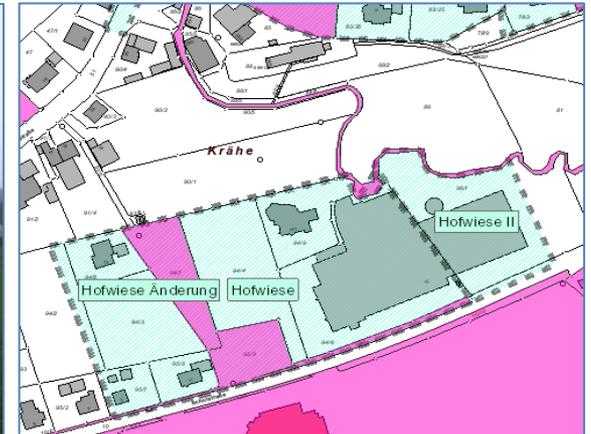
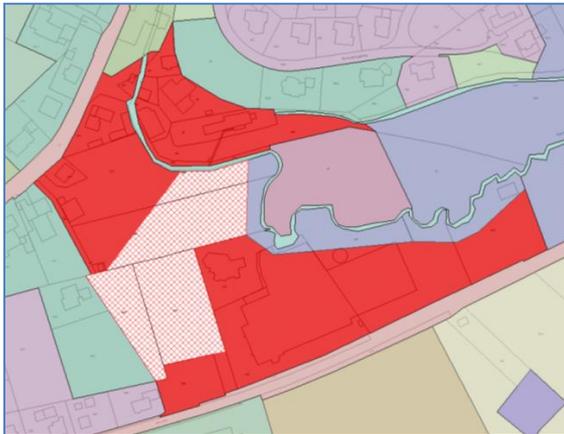


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* Name aus Erfassungsbogen, laut FNP: Greut von Päonie

## (geplantes) Gewerbegebiet: Hofwiese, Treppenbau Kohler

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	0,4 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* (für Gemeinde) nicht verfügbar:</b>	0,4 ha
<b>Lage:</b>	Innerörtlicher Bereich Eberhardzell
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 1 (kleinflächig)
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	In Privateigentum. Eigentümer möchte nicht verkaufen, eine direkte Anbindung an bestehende Gewerbeflächen kann momentan nicht generiert werden.
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung im Umfeld
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Arrondierung zu bestehendem Gewerbegebiet



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Krähe

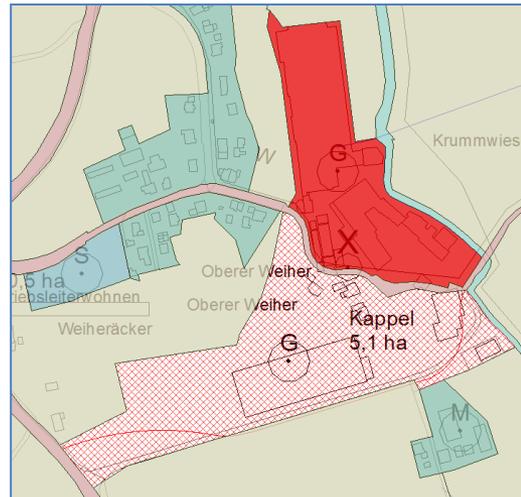
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	0,4 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* (für Gemeinde) nicht verfügbar:</b>	0,4 ha (de facto für gewerbliche Nutzung nicht verfügbar)
<b>Lage:</b>	Innerörtlich in Eberhardzell
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 1
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Privatfläche angrenzendes Unternehmen Treppenbau Kohler



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Holzwerk Schneider, Fa. Holzwerk Schneider\*\*/Kappel

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	5 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* (für Gemeinde) nicht verfügbar:</b>	5 ha
<b>Lage:</b>	Teilort Kappel
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 2
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Fläche inzwischen bebaut

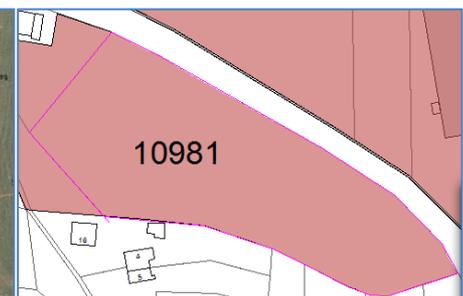
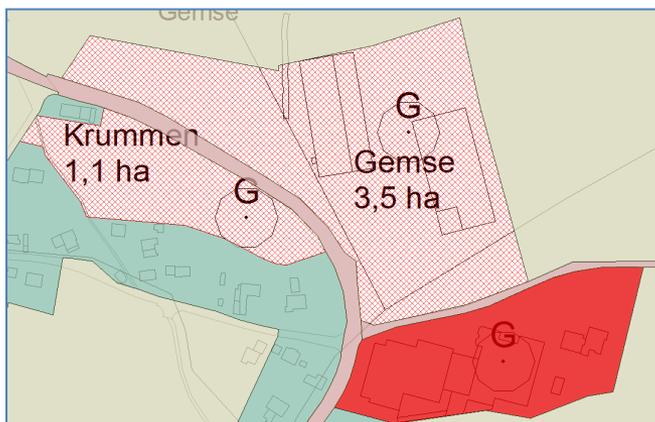


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* Name aus Erfassungsbogen

## (geplantes) Gewerbegebiet: Krummen (Fa. Zimmermann)

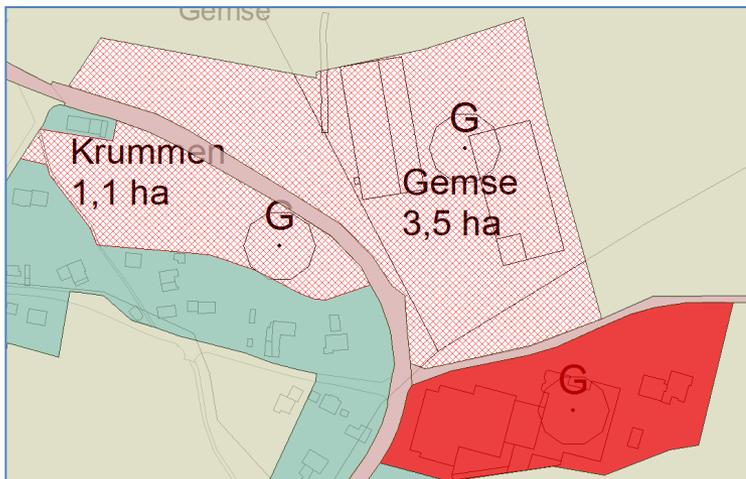
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	0,8 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* (für Gemeinde) nicht verfügbar:</b>	0,8 ha
<b>Lage:</b>	Nordöstlicher Ortsrand Ritzenweiler, angrenzend an bestehenden Gewerbestandort
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung im Umfeld
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Privatflächen, derzeit Außenbereich. Magenta Umrandung, die Restfläche ca. 2858m <sup>2</sup> , siehe Orthofoto muss aus dem FNP genommen werden



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

### (geplantes) Gewerbegebiet: Gemse (Fa. Zimmermann)

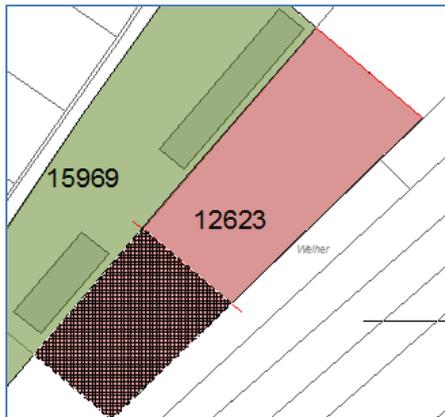
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	3,4 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* (für Gemeinde) nicht verfügbar:</b>	0,9 ha
<b>Lage:</b>	Nordöstlicher Ortsrand Ritzenweiler, angrenzend an bestehenden Gewerbebestandort
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung im Umfeld
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Privatbesitz, Großteil der Gewerbefläche ist bereits bebaut



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre Quelle: Google maps 2015

## (geplantes) Gewerbegebiet: Weiher

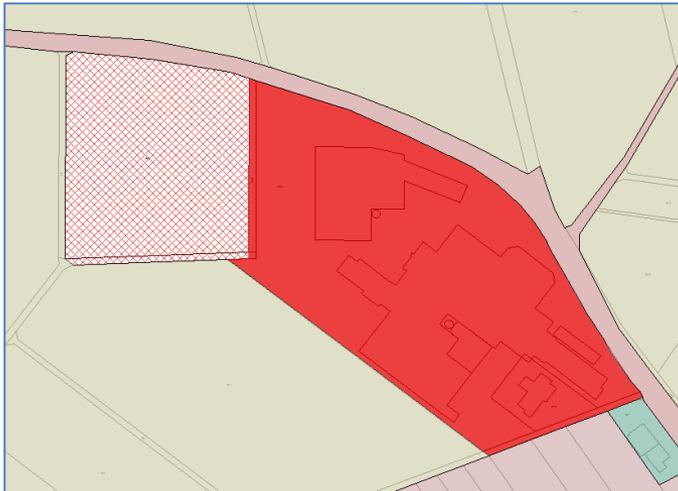
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	0,8 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* (für Gemeinde) nicht verfügbar:</b>	0,8 ha
<b>Lage:</b>	Südlicher Ortsrand Füramoos
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 1 (kleinflächig)
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Privatfläche, Erweiterungsmöglichkeit der nördlich gelegenen Fa. Lämmle, derzeit nicht im Eigentum dieses Betriebes 4. Änderung: Antrag auf Flächenreduzierung als Tausch neue Gewerbefläche im Bereich Steigäcker in Füramoos



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Falchenmäher

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	1,5 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* (für Gemeinde) nicht verfügbar:</b>	1,5 ha
<b>Lage:</b>	Nördlicher Ortsrand Füramoos
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 1 (kleinflächig)
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Privatfläche, Erweiterungsmöglichkeit der südlich gelegenen Fa. Gröber, derzeit nicht im Eigentum dieses Betriebes



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Steigäcker

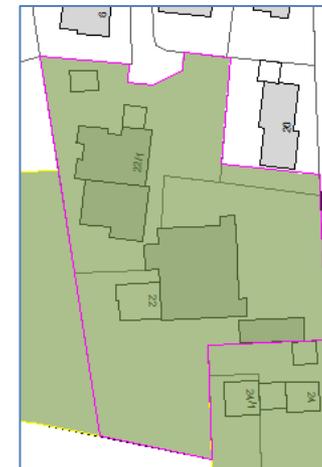
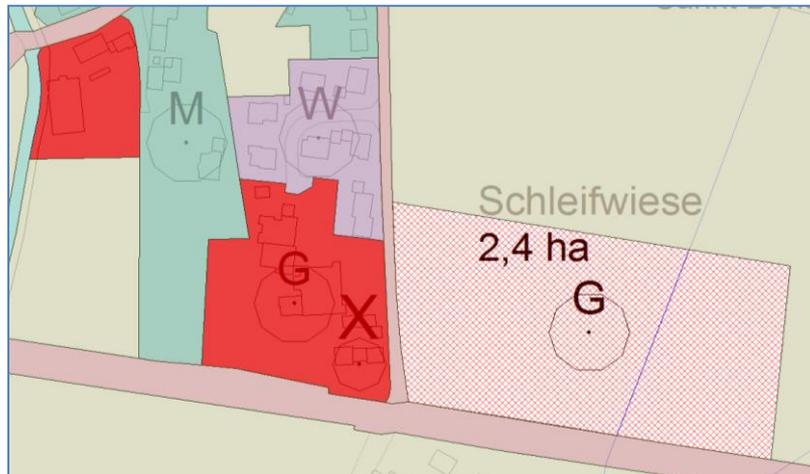
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	0,4 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	0,4 ha
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Nördlicher Ortsrand Füramoos
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kategorie 1 (kleinflächig)
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Im FNP nicht als Gewerbefläche ausgewiesen - Gemeinde ist derzeit dabei die Fläche zu erwerben, Antragstellung 4. Änderung



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Schleifwiese

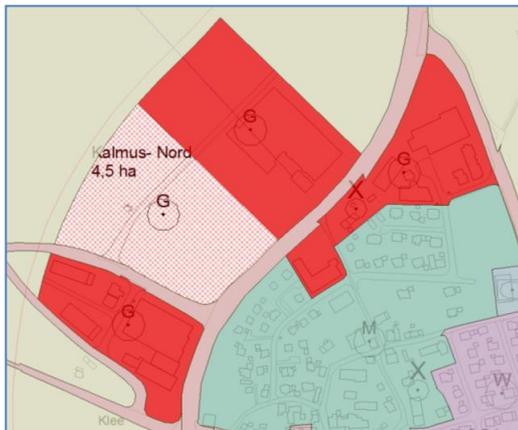
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	2,3 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	2,3 ha
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Südlicher Ortsrand an B465 gelegen; Mühlhausen
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Gewerbe eingebettet in Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Außenbereich, schwierig zu erschließen



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Kalmus-Nord

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	4,4 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* (für Gemeinde) nicht verfügbar:</b>	3,4 ha
<b>Lage:</b>	Lage direkt an B30 abseitig vom Ortskern
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Emissionen Lärm/Geruch durch naheliegende Tankstelle, Wohnnutzung gegenüber B30, geringe Störfaktoren anzunehmen
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Arrondierungsstandort zwischen bestehenden Gewerbegebieten, Privatfläche: 10669m <sup>2</sup> , geplanter Edekamarkt



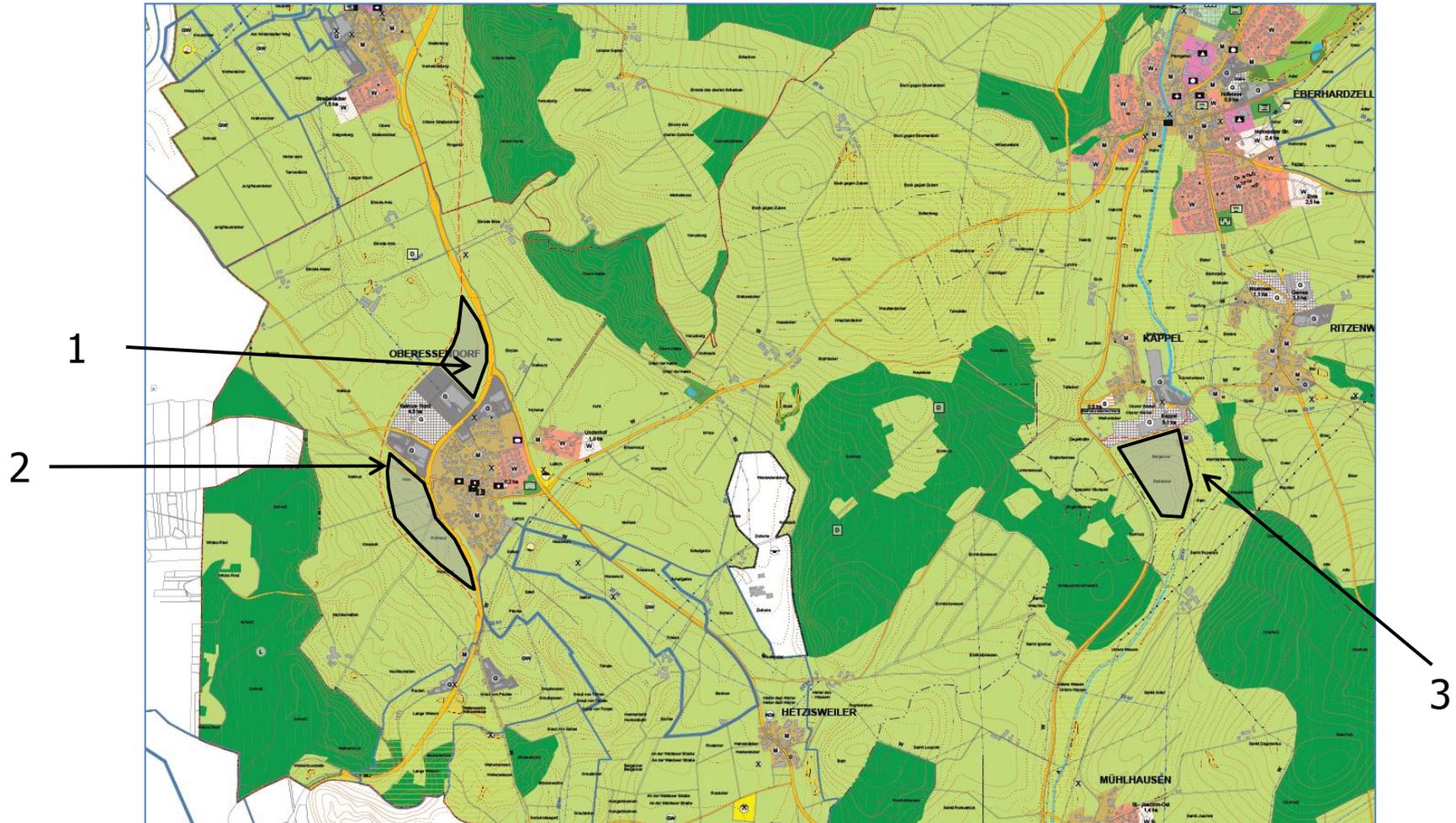
\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

Quelle: Google Maps 2015

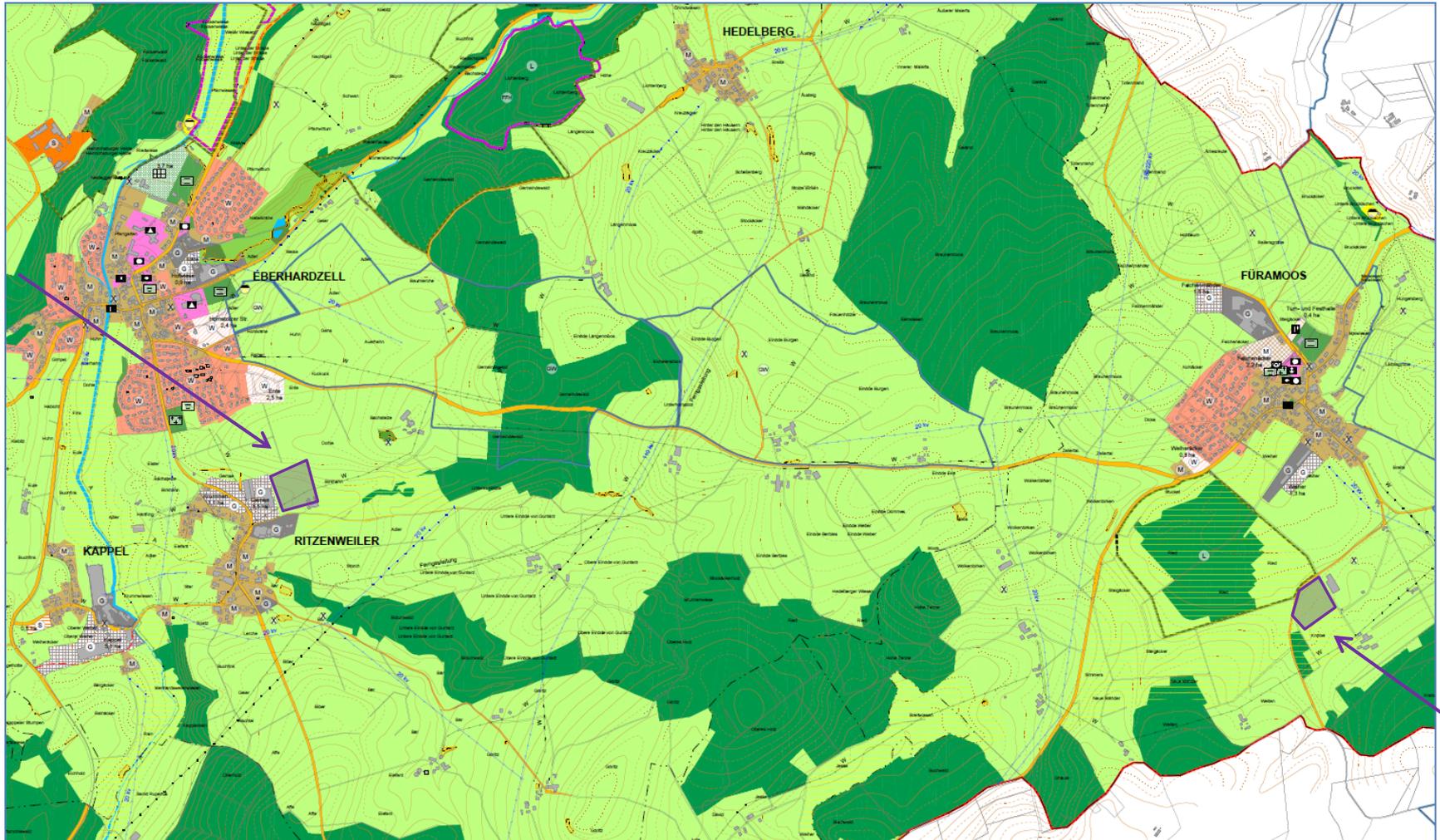
## Ergebnisse der Klausurtagung:

- Suchräume am Ort/in der Gemeinde
- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse
- Summe an Planungsflächen im Ort/in der Gemeinde
- Summe an Planungsflächen, für ein etwaiges IGE

## Ergebnis Suchräume Eberhardzell (Bestätigte Suchräume)



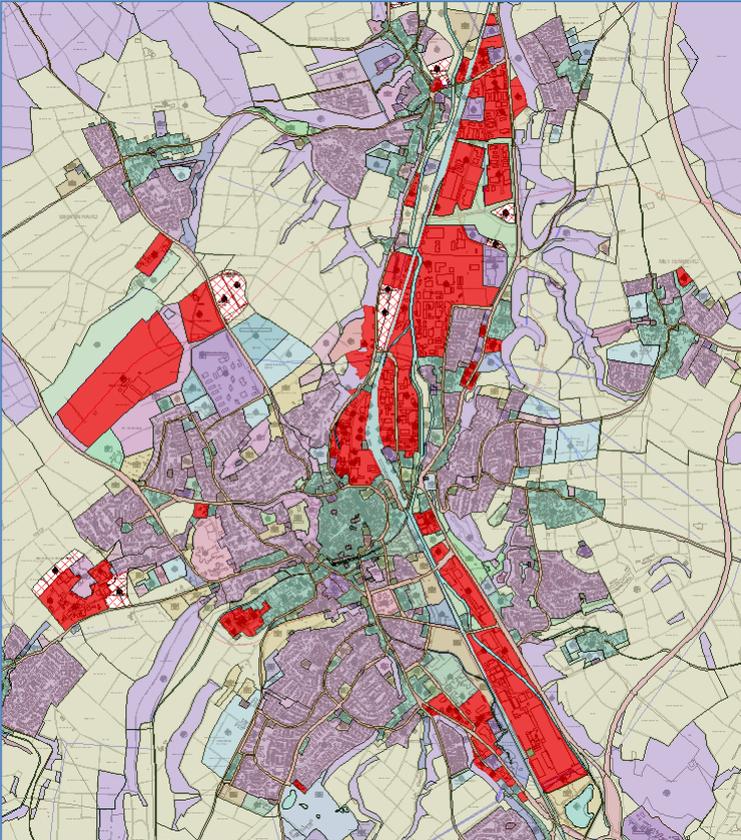
## Ergebnis Suchräume Eberhardzell (Kartenausschnitt 2)



## Ergebnis Eberhardzell

- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 5,9 ha (Nach Berechnung nach Einwohnerrelation 8 - 11 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 18 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie rein rechnerisch in ein etwaiges IGE geben könnten: Rechnerisch keine.
- HINWEIS: Die Summe der Suchräume übersteigt den rechnerischen Bedarf vor Ort. Theoretisch könnte komplette Gewerbeflächenentwicklung vor Ort realisiert werden. Allerdings schwierig, da nicht in jedem Suchraum die Standortanforderungen der Unternehmen erfüllt werden können.

## Stadt Biberach



Stadt Biberach

Im Folgenden soll überblicksartig die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation der Gewerbeflächen der Gemeinde dargestellt werden. Dabei werden die angebotenen und nachgefragten Grundstücksgrößen nach Größe kategorisiert.

- Kategorie 1 beschreibt hierbei die **kleinen** Grundstücksgrößen bis zu **0,5 ha**
- Kategorie 2 beschreibt hierbei die **mittelgroßen** Grundstücksgrößen zwischen **0,51 und 5 ha**
- Kategorie 3 beschreibt hierbei die **großen** Grundstücksgrößen von über **5 ha**

Hinweis: Es können Rundungsdifferenzen auftreten zwischen den Übersichtstabellen pro Gemeinde und der Gesamtübersicht für den Verwaltungsraum.

## Stadt Biberach – Übersicht

Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar *	Davon mittelfristig verfügbar*	Unbebaut aber nicht verfügbar*	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	232,17 ha	0,65 ha	5 ha	35,66 ha	Kategorie 1 bis 3 (klein, mittelgroß und groß)	Recht günstige GE-Preise 46 – 62 €/m². Große Nachfrage aber recht voll.
Geplante Gewerbegebiete	56,5 ha	0 ha	24,02 ha	32,48 ha	Kategorie 2 bis 3 (mittelgroß bis groß)	Bsp. GE-Flughafen, bereits vorab verkauft/reserviert. Insbesondere großflächige Nachfragen durch große Unternehmen

\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeistern/Klausurtagung

\*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

## Stadt Biberach – Dynamik Gesamtstandort

	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung – Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m <sup>2</sup> )	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“ **	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmersicht ***
<b>Dynamik Gesamtstandort :</b>	Mittlerer Bedarf (0,51 – 5 ha)	k.A.	Geringere Nachfrage „von außen“ als „von innen“ → Prognose: etwa 0,3 ha jährlicher Bedarf für die Nachfragen von außen.	Konkreter Flächenbedarf zweier großer Firmen im Stadtgebiet: ca. 30 ha in den nächsten 5 – 10 Jahren. Flächennachfragen weiterer Firmen in den vergangenen 3-4 Jahren: etwa 5-6 ha. insgesamt → Durchschnittlicher jährlicher Flächenbedarf für die kommenden Jahre etwa 5,3 ha	Sehr begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten, da großflächige Bedarfe aber kaum Flächen vorhanden sind. Schwierig Unternehmen am Standort zu halten, „Hamsterkäufe“ nötig, dass überhaupt Unternehmensstandort BC bei Expansionsbedarf behalten werden kann.

\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro- Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.

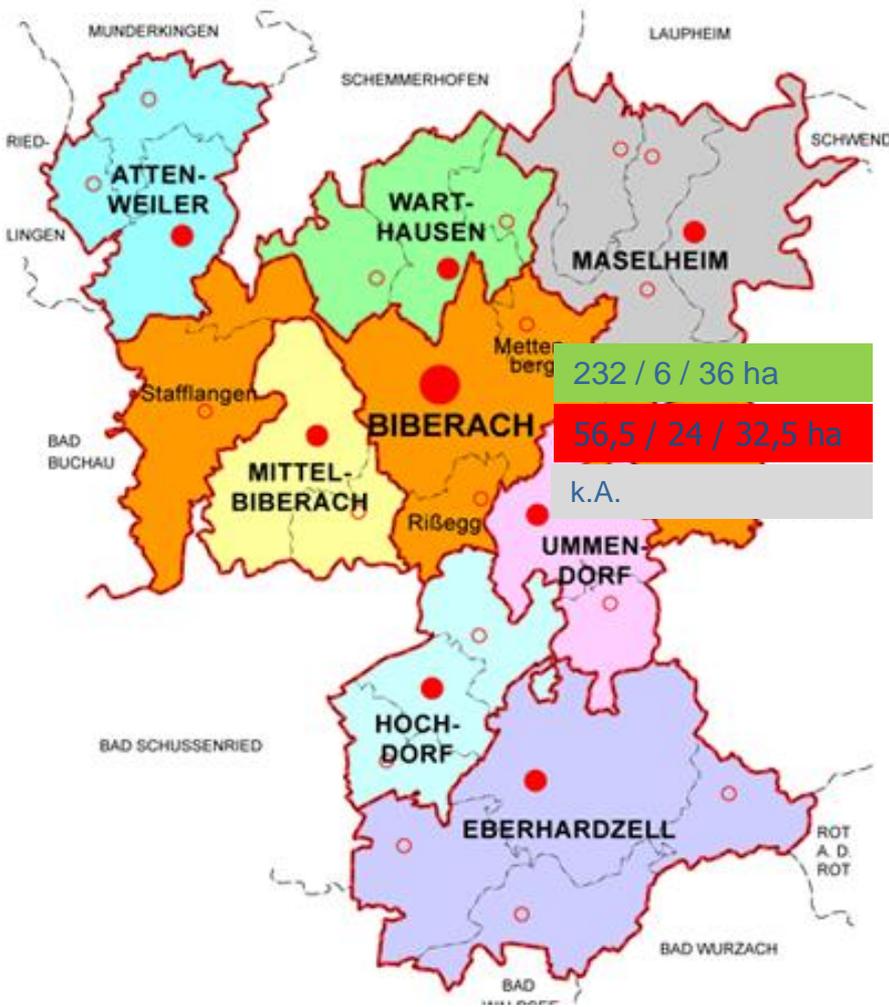
\*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell

\*\*\* Quelle: Unternehmengespräche, Einschätzung imakomm AKADEMIE aus Vor-Ort Begehung

### Kurz-Bewertung Gewerbestandort Biberach:

Gewerbeflächenentwicklung fokussiert sich auf große Unternehmen mit teils immensem Flächenanspruch, der an keinem der bestehenden Standorte entwickelt werden kann. Erhalt großer Unternehmen aber essentiell auch für Erhalt der Zulieferer im Umland. Nichtbefriedigung von Gewerbeflächenansprüchen der vergangenen Jahre führte bereits zu Abwanderung/Zweitstandorten. Lage Biberachs an der B30 als Herz der Entwicklung zu betrachten.

# Überblick: Angebot



## Gesamtbetrachtung Verwaltungsraum

Bestand: 332 ha	Verfügbarer Bestand: 8 ha	Unbebaut, aber nicht verfügbar: 48 ha
Planungsflächen: 109,5 ha	Verfügbare Planungsflächen: 36,5 ha	Nicht verfügbare Planungsflächen (brutto)*: 61,5 ha

\*da bereits reserviert, kein Verkauf durch Eigentümer, Hochwassergebiet etc.

Leerstehende Hofstellen im Ort (nicht Außenbereich) im Untersuchungsgebiet gesamt:  
15 Stück, etwa 5 – 6 ha Fläche.  
**Davon gewerblich nutzbar: 0**  
(Angaben der Gemeinden, einige Gemeinden haben hierzu keine Angaben gemacht.)

Angaben der Gemeinden, Rundungsdifferenzen können auftreten

### Legende für die Übersichtskarte:

Bestand/ davon unbebaut und verfügbar/ davon unbebaut aber nicht verfügbar

Planungsflächen/ davon verfügbare Flächen/ davon nicht verfügbar

Hofstelle für gewerbliche Nutzung: m<sup>2</sup>

# Überblick: Bedarf



Gesamt Betrachtung  
Verwaltungsraum Bedarfe  
(Betrachtung Wirtschaftsstandorte,  
degressiver Abschlag ab 2020):

GIFPRO - Berechnung:  
3 – 5 ha / Jahr

Jährliche Anfragen:

(Angaben der Gemeinden, Ø der letzten 5 Jahre\*\*)  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von innen: 12,8 ha /  
Ø- Wert Anfragen pro Jahr von außen 11,7 ha /  
Summe: 24,3 ha

Realistische\* Bedarfsannäherung  
insgesamt:

**120-130 ha insgesamt** bis 2030  
**(8 - 9 ha / Jahr)**

\*Einbezogene Parameter / Quellen: Bürgermeistergespräche,  
Unternehmensgespräche, Abschätzung von Mehrfachanfragen etc.

Korrektiv

Annäherung an ausgeglichene  
Raumentwicklung durch Berücksichtigung der  
Einwohnerrelationen. Bedarf

**120 – 130 ha insgesamt** bis 2030

\*\* Ausnahme Biberach: hier wurden konkrete Angaben der Firmen für  
künftige Flächenbedarfe (nächste 5-10 Jahre) mit eingerechnet

## Biberach – bestehende Gewerbegebiete

Bestand im Gewerbegebiet:	Bebaut:	Unbebaut (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) [in ha]:	Unbebaut, aber nicht verfügbar [in ha]**:	Summe = Gesamtfläche Gebiet:
Flugplatz**	8,24	5,0	17,38	25,62
Bleicherstraße	17,96	0,65	1,10	19,71
Wässerwiesen (Fa. Boehringer Ingelheim)	3,06		1,43	4,49
Obere Stegwiesen	9,0		0,48	9,48
Asprach Nord**	19,77		3,80	23,57
Asprach Süd**	13,66		1,56	15,22
Ernst-Böhringer-Str.	26,47		0,87	27,34
Freiburger Straße	26,27		0,95	27,23
Teuchelhaldenstraße – Sandgrabenstraße	3,49			3,49
Memminger Straße – Dornwisen & /Nördlich				
Königsbergallee	13,73			13,73
Haken-Tiefenweisen (Fa. Liebherr/Handtmann)	36,85			36,85
Ergatten	10,59			10,59
Brunnenadern	3,61			3,61
Köhlesrain	0,52			0,52
Wolfentalstraße	6,26			6,26
Ziegelhausstraße	1,04		0,24	1,28
Am Treutweg, Mettenberg	0,73		0,41	1,14
Im Graben, Ringschnait	1,19		0,25	1,44
Im Talösch, Stafflangen	0,51		0,09	0,6
<b>Summe in ha:</b>	<b>190,86</b>	<b>5,65</b>	<b>35,66</b>	<b>232,17</b>

Erläuterungen:

\*Einschätzung, kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\*Beispielweise da keine Verkaufsbereitschaft/reserviert/Optionsfläche/bereits durch Unternehmen als Erweiterungsflächen erworben etc.

## Biberach – Planungsflächen

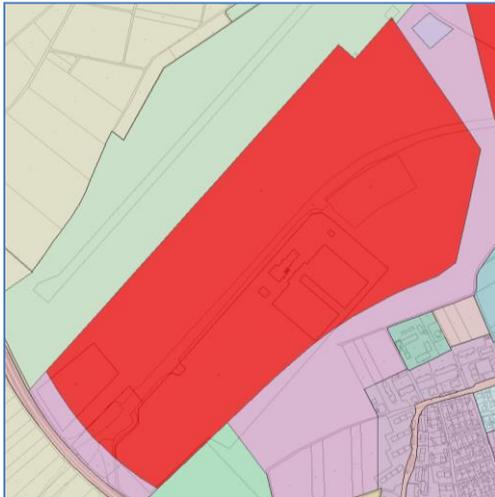
	Gesamtfläche Gebiet	kurzfristig* verfügbar	mittelfristig* verfügbar	auch mittelfristig** nicht verfügbar
<b>Planungsfläche (FNP) unbebaut:</b>				
<b>Biberach</b>				
Neuer Weiher	22,8		22,8	
Neuer Weiher - Ost	10,9			10,9
Birkstock	5,1			5,1
Wässerwiesen	6,2			6,2
Aspach Mitte	1,9			1,9
Mittelbiberacher Steige	4,2		1,10	3,1
<b>Ringschnait</b>				
Im Graben	1,4			1,4
Sachsen - B 312*	3,4			3,4
<b>Stafflangen</b>				
Krautländer	0,6		0,12	0,48
<b>Summe in ha</b>	<b>56,5</b>		<b>24,02</b>	<b>32,48</b>

Erläuterungen:

\*soll aufgegeben werden / Kompensation für IGI

## Gewerbegebiet: Flugplatz

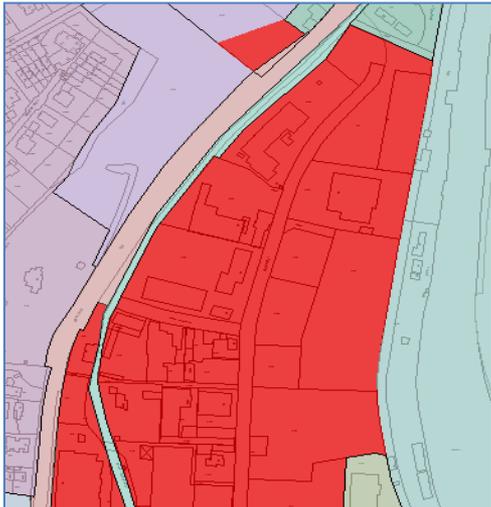
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	25,62 ha
<b>Bebaut:</b>	8,24 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und mittelfristig* verfügbar):</b>	5 ha
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	12,38
<b>Lage:</b>	Nördlicher Stadtrand an Nord-West-Umfahrung
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Größtenteils ungenutzte Fläche, reserviert
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	-
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Standort Fa. Liebherr, Erschließungsstraße besteht bereits, Lage an Nordwestumfahrung/Flugplatz



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Bleicherstraße

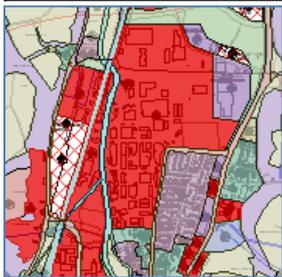
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	19,71 ha
<b>Bebaut:</b>	17,96 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	0,65 ha
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	1,10 ha
<b>Lage:</b>	Integrierter Gewerbestandort nördlich der Innenstadt
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Ungenutzter Parkplatz vorhanden, mindergenutzter Schotterplatz/Freifläche
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung im Umfeld, evtl. Lärmkonflikte
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Stadtauswärts eher kleinteilige und mittelständische Nutzung, teils sanierungsbedürftig, Asylbewerberunterkünfte im Gebiet



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Wässerwiesen (Fa. Boehringer Ingelheim)

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	4,49 ha
<b>Bebaut:</b>	3,06 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	1,43 ha
<b>Lage:</b>	Nördlicher Stadteingang Biberachs, an Riß und Gleisverlauf
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	-
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung in der Nachbarschaft, Riß durchquert Firmengelände
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Riß und Bahngleise queren Firmengelände, keine Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund Umfeldnutzungen. Grundsätzlich wichtig: Ein Standort, keine Zweigstandorte. Strategie: Wachstum am Standort, innerbetriebliche Entwicklung/Nachverdichtung/Neubau geplant, vorerst keine Flächennachfrage, da bereits Potenzialflächen Wässerwiesen gekauft (B-Planverhandlungen) und 2 Optionsflächen in (Äpfingen/Warthausen?) – 100 % verkauft**



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* laut Erfassungsbogen

## Gewerbegebiet: Obere Stegwiesen

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	9,48 ha
<b>Bebaut:</b>	9 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	0,48 ha
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	

\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Aspach Nord

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	23,57 ha
<b>Bebaut:</b>	19,77 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und mittelfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	3,8 ha
<b>Lage:</b>	Nördlicher Stadteingang Biberach, gute Lage/Erreichbarkeit nahe neuer Nordwest-Umfahrung
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Freiflächen im westlichen Teilbereich sowie untergenutzte Flächen (Parkplatz)
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Durchmischer Standort mit teilweise kleinflächiger Nutzung, teils mittelständischen Handwerksbetrieben, 100% verkauft (Handtmann)



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Aspach Süd (Fa. Böhringer Ingelheim)

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	15,22 ha
<b>Bebaut:</b>	13,66 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	1,56 ha
<b>Lage:</b>	Nördlicher Stadteingang Biberachs, gute Lage/Erreichbarkeit nahe neuer Nordwest-Umfahrung
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Freiflächen im westlichen Teilbereich sowie untergenutzte Flächen (Parkplatz)
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Durchmischer Standort mit teilweise kleinflächiger Nutzung, teils mittelständischen Handwerksbetrieben

\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Ernst-Böhringer-Straße

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	27,34 ha
<b>Bebaut:</b>	26,47 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	0,87 ha
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	

\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Freiburger Straße

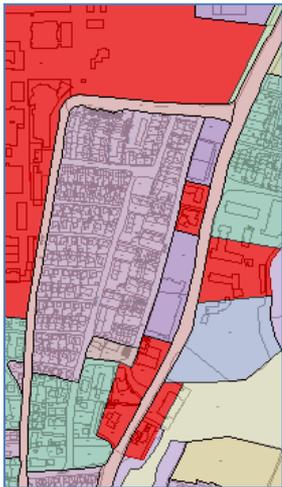
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	27,23 ha
<b>Bebaut:</b>	26,27 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	0,95 ha
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	-
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Evtl. Lärm, da angrenzend auch Wohnbebauung
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	GE-Standort allg.: Nutzungsmischung, klein- bis mittelgroße Unternehmen/Handwerk, 96% bebaut



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Teuchelhalde + Teuchelhaldenstraße/Sandgrabenstraße

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	3,49 ha
<b>Bebaut:</b>	3,49 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	100% bebaut, Umstrukturierung Telekom



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

Bild rechts: Quelle: [http://biberach-riss.de/media/custom/451\\_2971\\_1.PDF?1152675012](http://biberach-riss.de/media/custom/451_2971_1.PDF?1152675012)

## Gewerbegebiet: Memminger Straße – Dornwiesen & Nördlich Königsbergallee

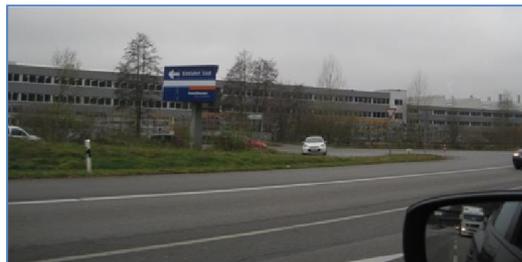
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	13,73 ha
<b>Bebaut:</b>	13,73 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Südliche Ortsausfahrt Biberach, angrenzend an GE-Standort Liebherr/Handtmann
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	-
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Evtl. Lärm, da angrenzend auch Wohnbebauung
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Gute Anbindung an die B30



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Haken-Tiefenwiesen\*\* (Fa. Liebherr/ Handtmann)

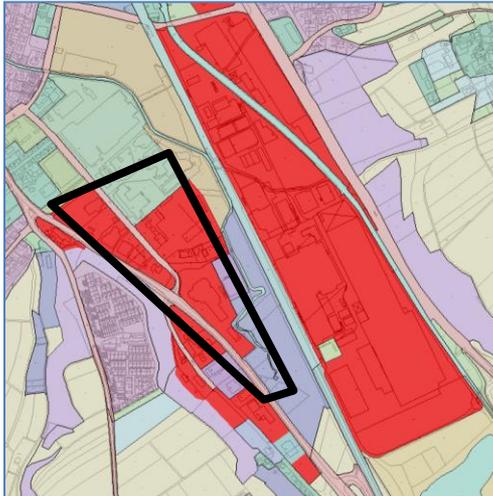
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	36,85 ha***
<b>Bebaut:</b>	36,85 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Südlicher Ortsrand Biberach, angrenzend an Anschluss B30
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Strategie des Unternehmens: Verdichtung und Zusammenführen von Lagerflächen dispers über Stadtgebiet verteilt
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung in der Nachbarschaft, Riß durchquert Firmengelände
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Großflächige Produktionshallen, Erweiterungsbedarf vorhanden: In Planung auch Neubau Kundencenter/Schulungscenter mit 50.000m <sup>2</sup> . Zudem Kauf von 14,5 ha am GE-Flughafen, davon bereits 8 ha bebaut (Potenzialfläche 6,5 ha) Auslagerung Produktion mit 200.000m <sup>2</sup> angedacht. Gesamtbedarf kommende 5-10 Jahre: 10 ha. Wichtig auch „Motorfunktion“ des Unternehmens für weitere Zuliefererbetriebe, die nachziehen.



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre  
\*\* Haken-Tiefenwiesen Nord + Haken-Tiefenwiesen Teil 1 aus Erfassungsbogen zusammen gezählt

## Gewerbegebiet: Ergatten

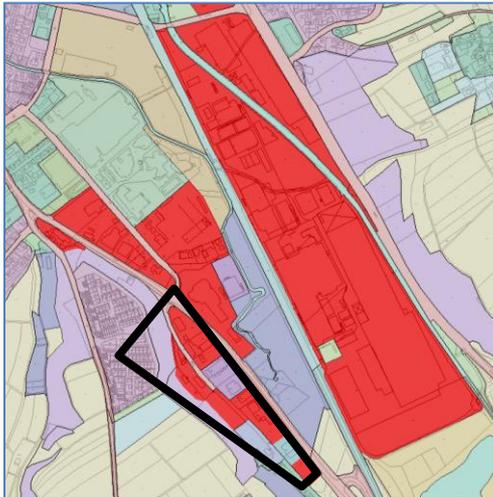
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	10,59 ha
<b>Bebaut:</b>	10,59 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Autokunden-orientierter Versorgungsstandort, vereinzelt kleinflächiger Leerstand



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Brunnenadern

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	3,61 ha
<b>Bebaut:</b>	3,61 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Untergenutzte Flächen als Auto-Abstellplatz im südlichen Teilbereich
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Teilweise angrenzend Wohnbebauung
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Autokunden-orientierter Versorgungstandort, vereinzelt kleinflächiger Leerstand



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

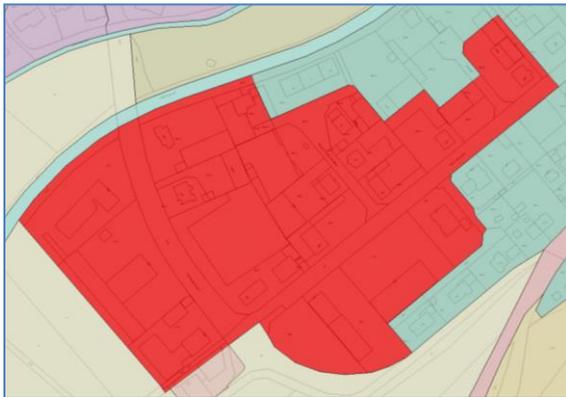
## Gewerbegebiet: Köhlesrain

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,52 ha
<b>Bebaut:</b>	0,52 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	100% bebaut

\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Wolfentalstraße\*\*

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	6,26 ha
<b>Bebaut:</b>	6,26 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Westlicher Stadtrand Biberachs, Erschließung durch Wohngebiet
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Untergenutzte Flächen als Auto-Abstellplatz im südlichen Teilbereich
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld und im Gebiet, Konflikte auch in Bezug auf Anlieferung
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Gemischter Gewerbestandort mit Wohnnutzung integriert

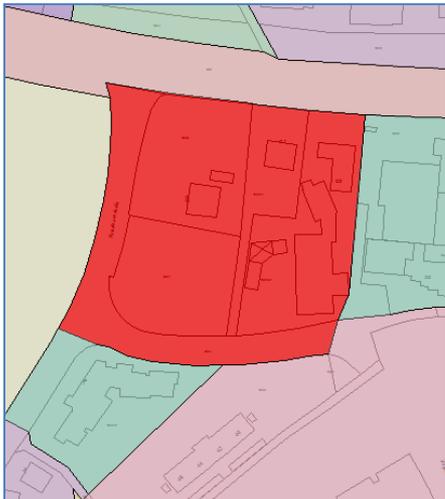


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* Wolfental (Name aus Erfassungsbogen) laut FNP: Grünfläche , Wolfental Süd + Südwest zusammengerechnet

## Gewerbegebiet: Ziegelhausstraße (Fünf Linden)

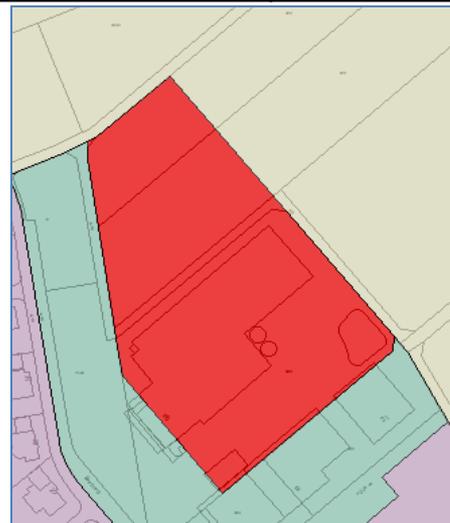
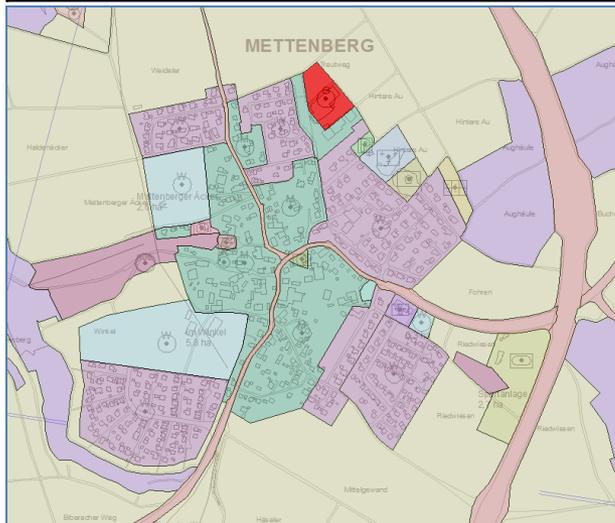
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	1,28 ha
<b>Bebaut:</b>	1,04 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	0,24 ha
<b>Lage:</b>	Westlicher Stadtrand an Ausfallstraße
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Saisonale Freifläche für bspw. Christbaumverkauf
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Angrenzend Wohnbebauung
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Saisonale Freifläche für bspw. Christbaumverkauf



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Am Treutweg (Mettenberg)

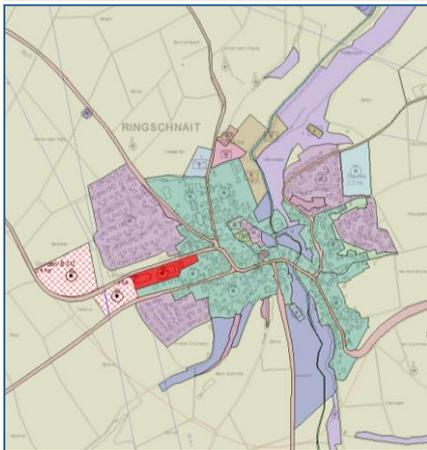
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	1,14 ha
<b>Bebaut:</b>	0,73 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	0,41
<b>Lage:</b>	Nördlicher Ortsrand Mettenberg
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Evtl. Lärm, da unmittelbar angrenzend Wohnbebauung
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Einzelstandort



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Im Graben, Ringschnait

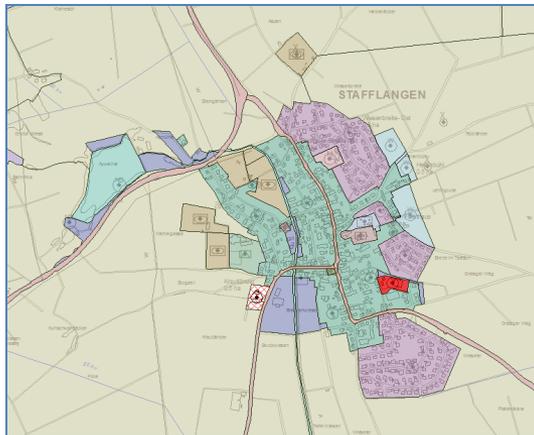
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	1,44 ha
<b>Bebaut:</b>	1,19 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und mittelfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	0,25 ha
<b>Lage:</b>	Östlicher Ortsrand Ringschnaits
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Evtl. Lärm durch Anlieferung und Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Potenzialfläche direkt angrenzend



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Im Talösch, Stafflangen

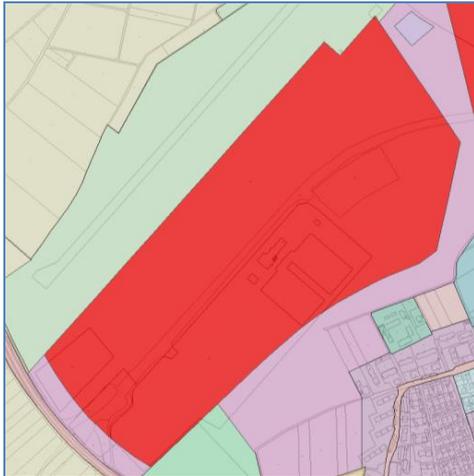
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,60 ha
<b>Bebaut:</b>	0,51 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und mittelfristig* verfügbar):</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	0,09 ha
<b>Lage:</b>	Integrierter Standort im westlichen Bereich des Teilorts, eingeschränkte Erreichbarkeit
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	-
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	-
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung im Umfeld
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Potenzialfläche im Ort noch unbebaut



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Neuer Weiher

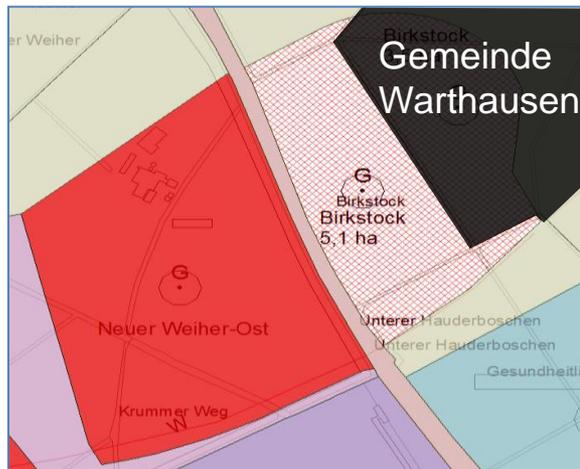
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	22,8 ha
<b>Bebaut:</b>	
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und mittelfristig* verfügbar):</b>	22,8 ha
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Nördlicher Stadtrand an Nord-West-Umfahrung
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Größtenteils ungenutzte Fläche
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	-
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Aktuell landwirtschaftliche Nutzung



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Neuer Weiher-Ost

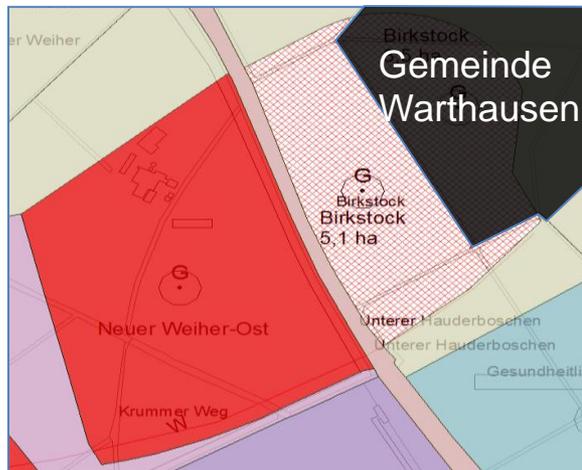
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	10,9 ha
<b>Bebaut:</b>	
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	10,9 ha
<b>Lage:</b>	Nördlicher Stadtrand, angrenzend an Gemarkung Warthausen, gute Anbindung Nordwest Umfahrung
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Größtenteils ungenutzte Fläche
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	-
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Aktuell landwirtschaftliche Nutzung, angrenzende Potenzialfläche noch unbebaut



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Birkstock

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	5,1 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	5,1 ha
<b>Lage:</b>	Nördlicher Stadtrand, angrenzend an Gemarkung Warthausen, gute Anbindung Nordwest Umfahrung
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Aktuell landwirtschaftliche Nutzung



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre Quelle: Google Maps

## (geplantes) Gewerbegebiet: Wässerwiesen

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	6,2 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	6,2 ha
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	

\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

Quelle: Google Maps

### (geplantes) Gewerbegebiet: Aspach Mitte

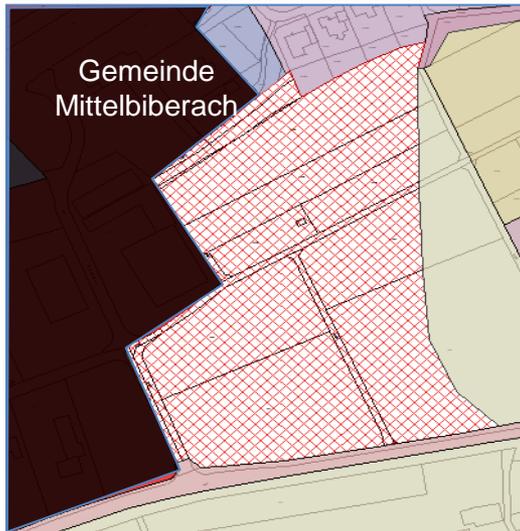
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	1,9 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	1,9 ha
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	

\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

Quelle: Google Maps

## (geplantes) Gewerbegebiet: Mittelbiberacher Steige

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	4,2 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	1,1 ha
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	3,1 ha
<b>Lage:</b>	
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	

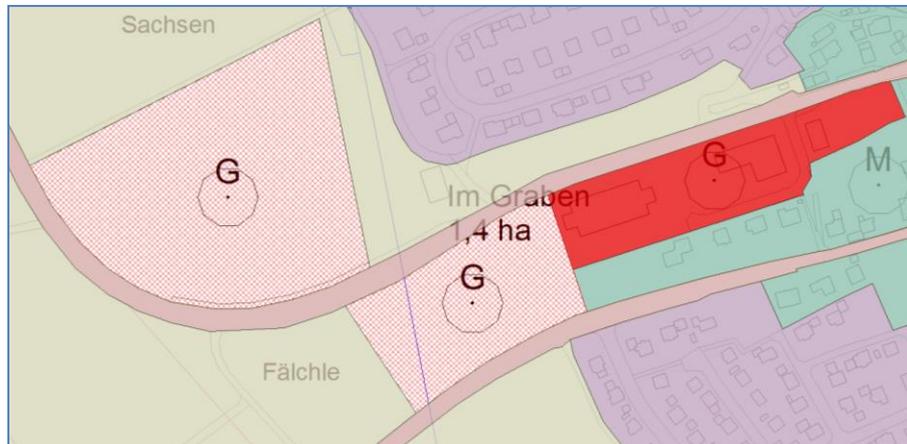


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

Quelle: Google Maps

## (geplantes) Gewerbegebiet: Im Graben (Ringschnait)

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	1,4 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	1,4 ha
<b>Lage:</b>	Westlicher Ortsrand Ringschnaits
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Evtl. Lärm durch Anlieferung und Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Unbebaubar wegen Stromtrasse, Potenzialfläche direkt angrenzend

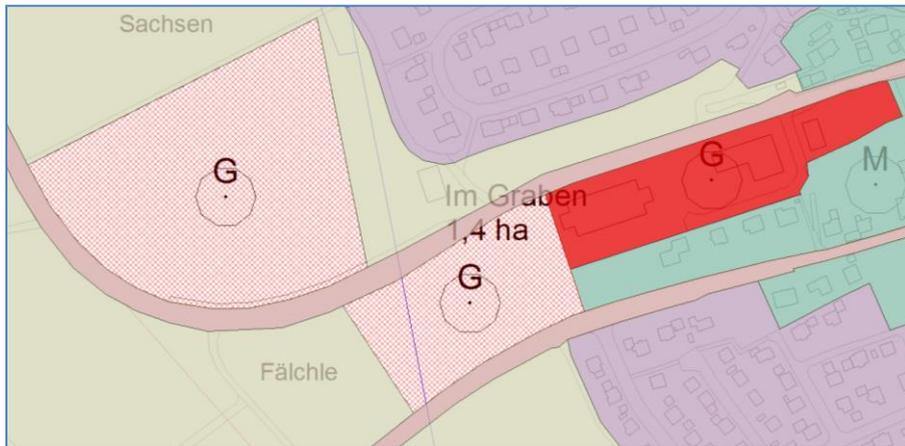


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

Quelle: Google Maps

## (geplantes) Gewerbegebiet: Sachsen – B312 (Ringschnait)

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	3,4 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	3,4 ha
<b>Lage:</b>	Westlicher Ortsrand Ringschnaits
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Evtl. Lärm durch Anlieferung und Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	soll aufgegeben werden / Kompensation für IGI

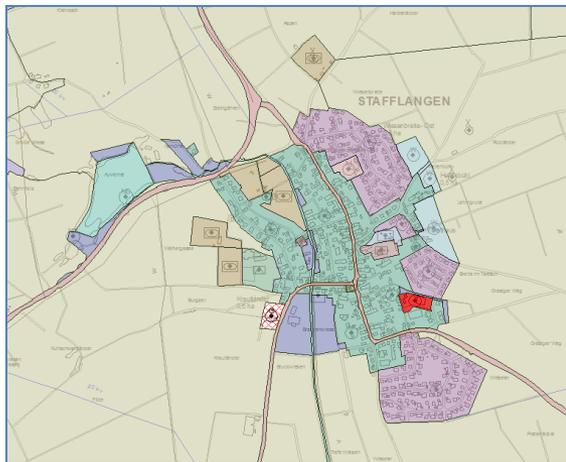


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

Quelle: Google Maps

## (geplantes) Gewerbegebiet: Krautländer (Stafflangen)

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	0,6 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	0,12 ha
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	0,48 ha
<b>Lage:</b>	Standort westlicher Ortsrand, gute Erreichbarkeit
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	



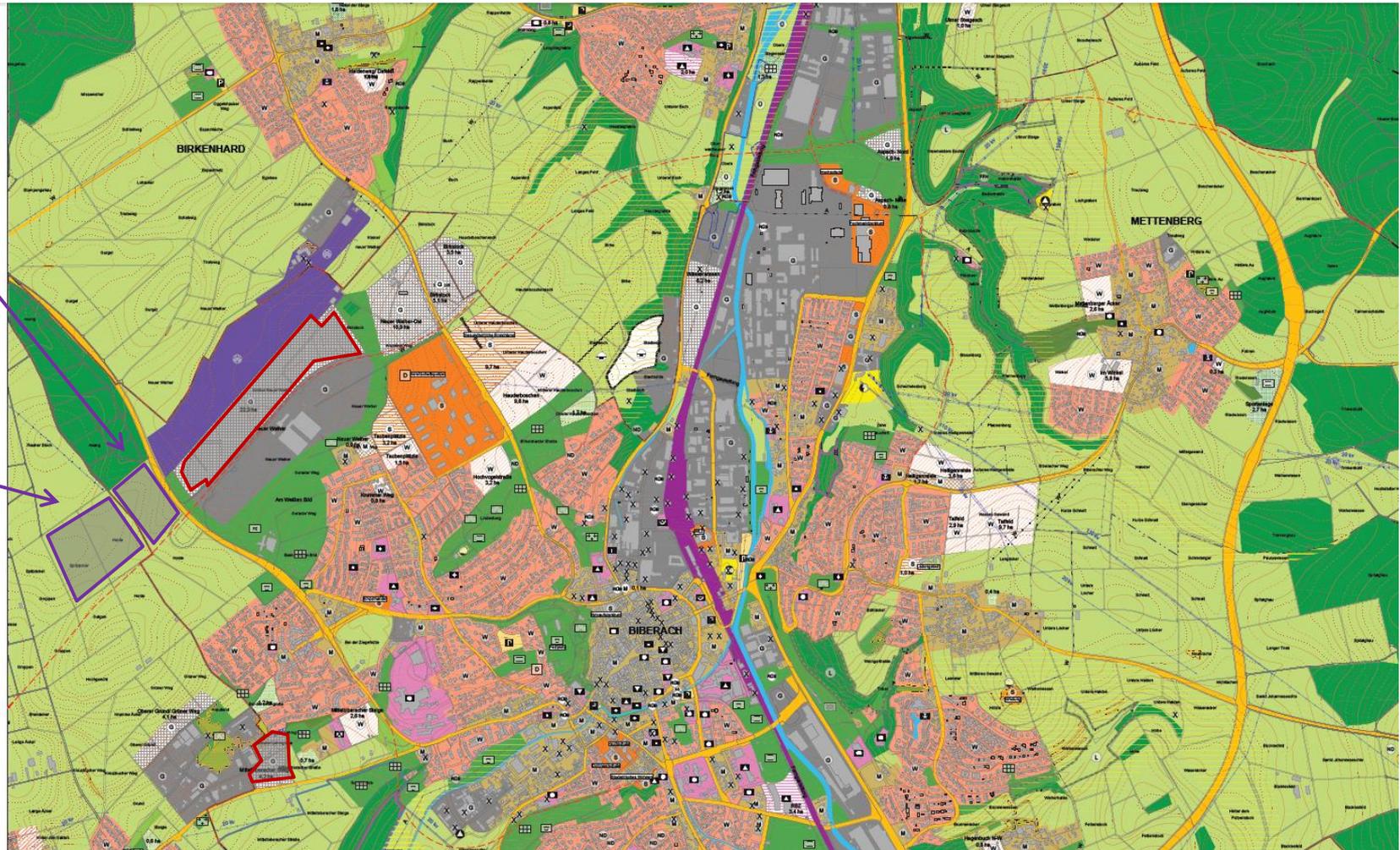
\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

Quelle: Google Maps

## Ergebnisse der Klausurtagung:

- Suchräume am Ort/in der Gemeinde
- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse
- Summe an Planungsflächen im Ort/in der Gemeinde
- Summe an Planungsflächen, für ein etwaiges IGE

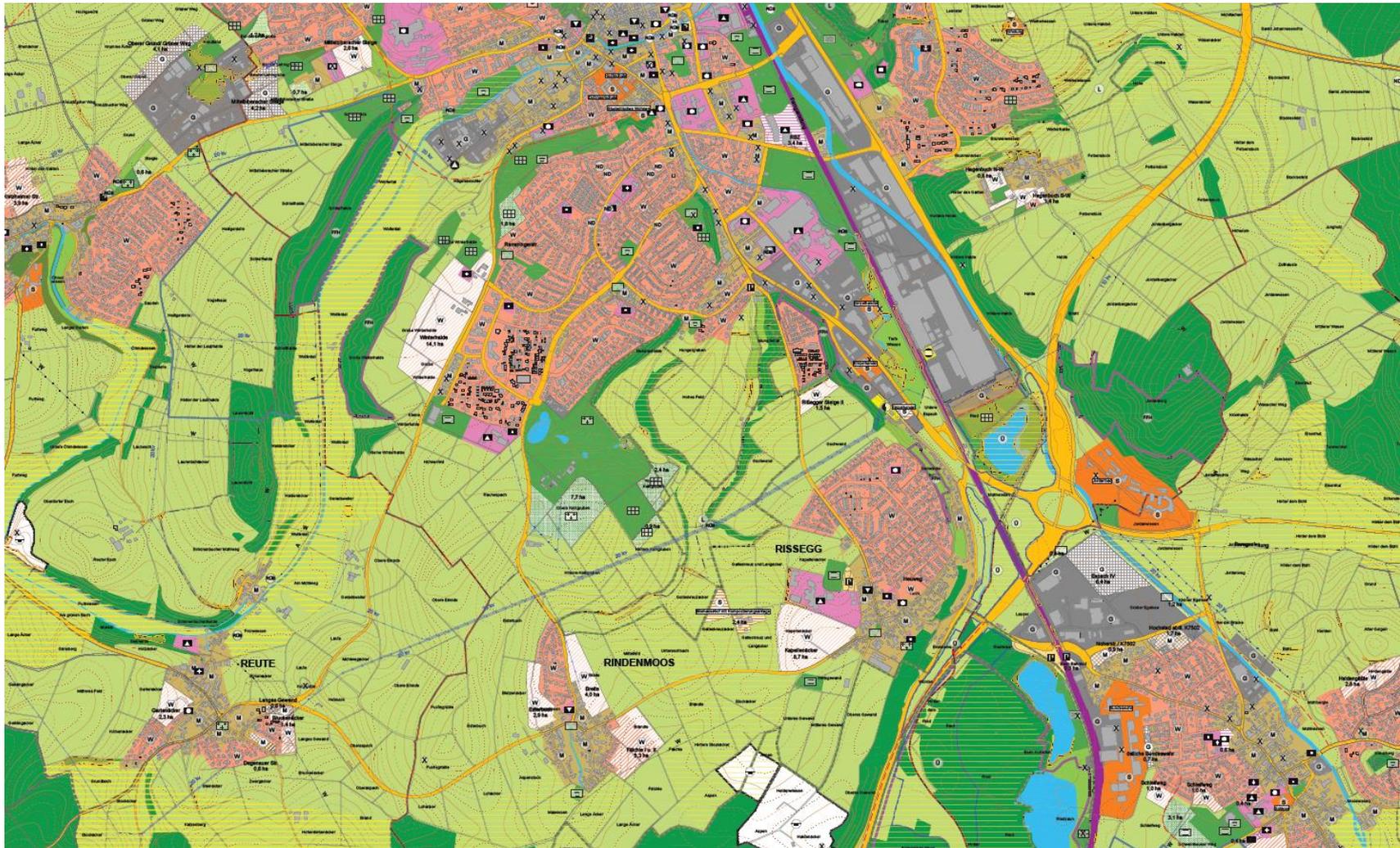
## Suchräume Biberach (Eigene vorgeschlagene Suchräume)



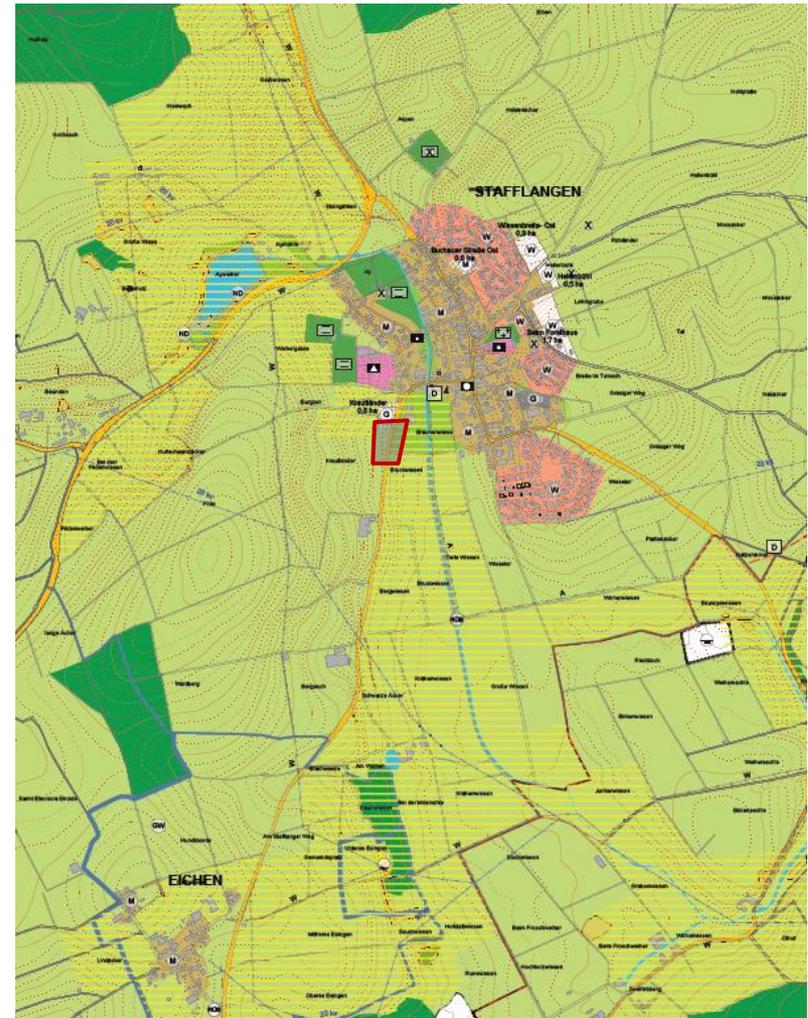
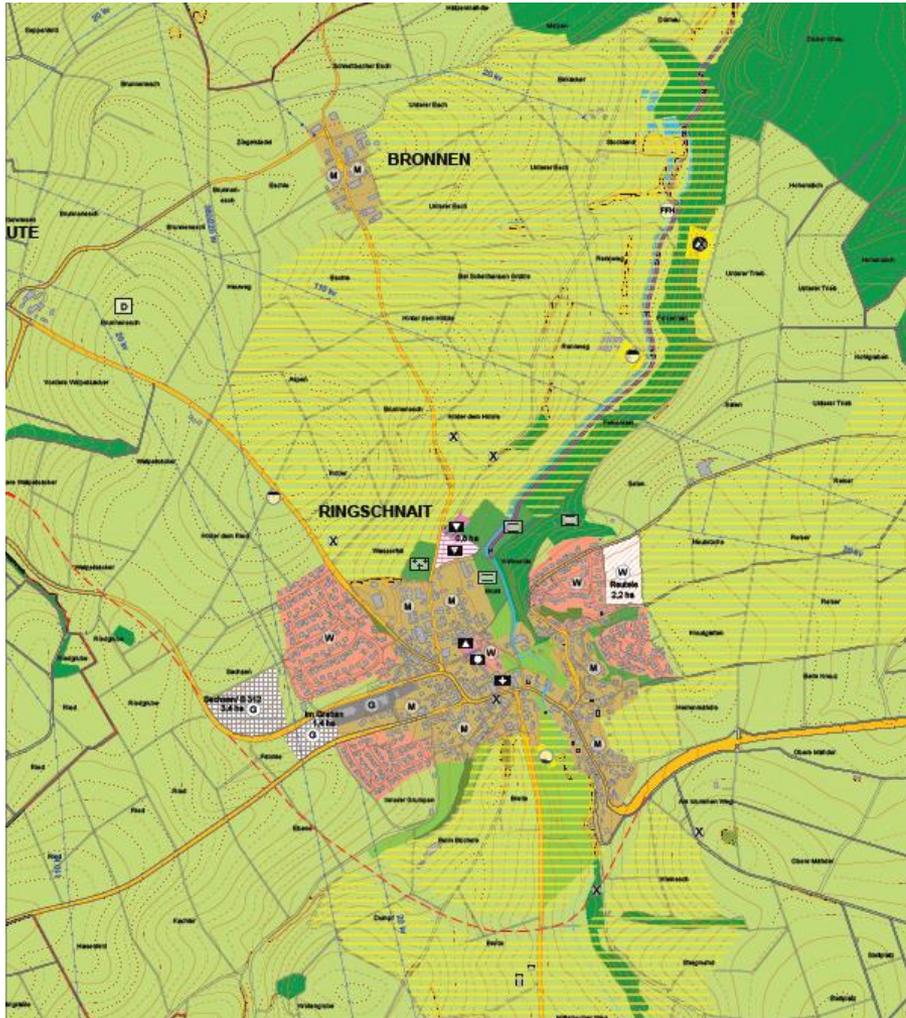
1

2 (Mittelbiberach)

## Suchräume Biberach



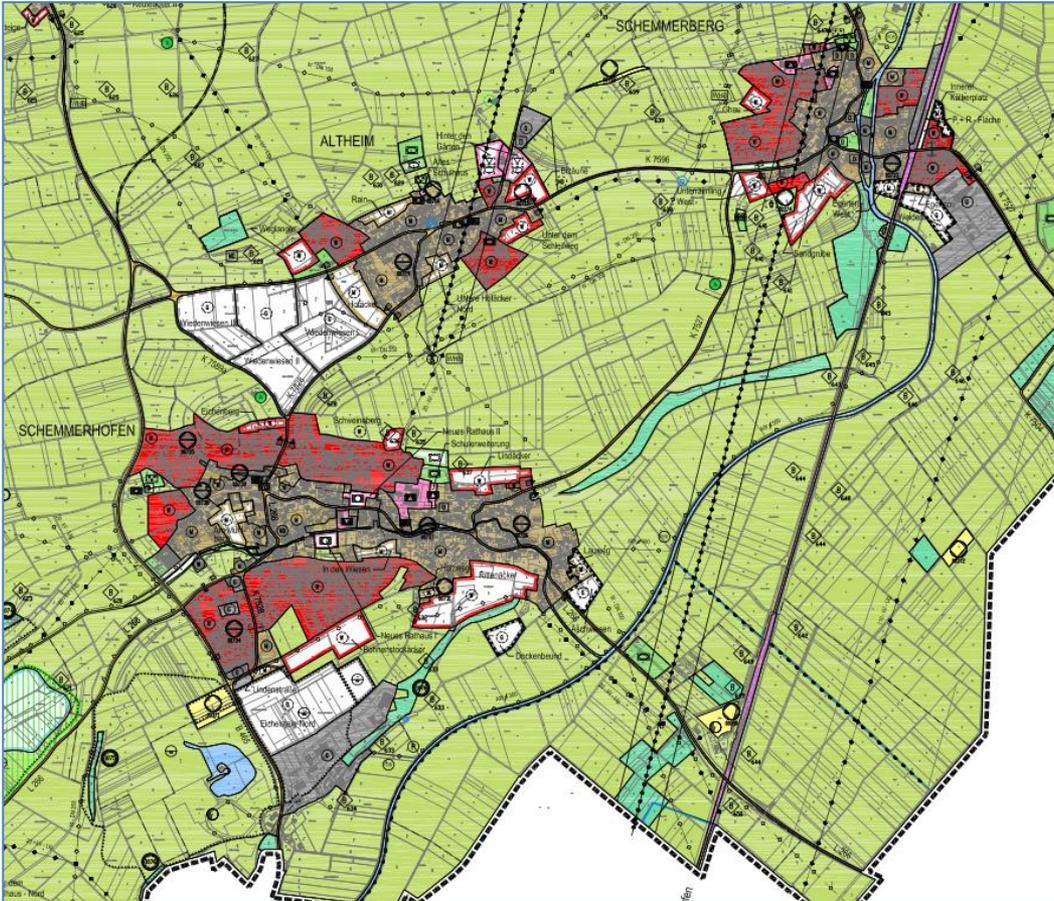
## Suchräume Biberach



## Ergebnis Biberach

- Bedarf Prognose, auf Basis der Analyse: 63 ha (Nach Berechnung nach Einwohnerrelation ca. 66 – 68 ha)
- Summe an Planungsflächen, die Sie in der Klausurtagung in ihrer Gemeinde (in der Klausurtagung als Suchräume bezeichnet) verortet haben: 5 ha
- Summe an Planungsflächen, die Sie in ein etwaiges IGE geben: 34 ha

## Gemeinde Schemmerhofen



Gemeinde Schemmerhofen mit den Teilorten Altheim und Schemmerberg

Im Folgenden soll überblicksartig die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation der Gewerbeflächen der Gemeinde dargestellt werden. Dabei werden die angebotenen und nachgefragten Grundstücksgrößen nach Größe kategorisiert.

- Kategorie 1 beschreibt hierbei die **kleinen** Grundstücksgrößen bis zu **0,5 ha**
- Kategorie 2 beschreibt hierbei die **mittelgroßen** Grundstücksgrößen zwischen **0,51 und 5 ha**
- Kategorie 3 beschreibt hierbei die **großen** Grundstücksgrößen von über **5 ha**

Hinweis: Es können Rundungsdifferenzen auftreten zwischen den Übersichtstabellen pro Gemeinde und der Gesamtübersicht für den Verwaltungsraum.

## Gemeinde Schemmerhofen – Übersicht

Gewerbegebiete (GE / GI), bestehend und geplant nach FNP	Größe gesamt	Davon unbebaut und kurzfristig verfügbar *	Davon mittelfristig verfügbar*	Unbebaut aber nicht verfügbar*	Kategorie (durchschnittliche Größe der unbebauten Flächen**)	Anmerkungen (Chancen / Hemmnisse der Vermarktung)**
Bestehende Gewerbegebiete	26 ha	4,25 ha	0 ha	0 ha	Überwiegend Kategorie 1 (klein) und Kategorie 2 (mittelgroß)	Keine GE-Flächen mehr im Ortsteil Altheim, Schemmerberg und Alberweiler. Lediglich noch Potenziale in Privatbesitz
Geplante Gewerbegebiete	31,2 ha	0,25 ha	0 ha	30,95 ha	Kategorie 1 (kleinflächig)	16- 20 ha als Gewerbeflächen ausgewiesen, allerdings an Stelle, wo keine Gewerbeflächenentwicklung gewünscht ist aufgrund Nutzungskonflikten mit Wohnen

\* Quelle: Gespräche mit dem Bürgermeistern /Klausurtagung

\*\*\*) Quelle: Eigene Daten, gewonnen durch Erhebung

## Gemeinde Schemmerhofen – Dynamik Gesamtstandort

	Rechnerischer jährlicher Bedarf an unbebauter Gewerbefläche*	Innenentwicklung- Leerstehende Hofstellen/ davon zur gewerblichen Nutzung** (Anzahl und m²)	Anfragen der letzten 5 Jahre „von außen“ **	Anfragen der letzten 5 Jahre „von innen“ **	Subjektive Einschätzung Gesamtstandort aus Unternehmersicht ***
<b>Dynamik Gesamtstandort:</b>	< 0,1 ha	0 (MI)	3 (Ø: 0,5 ha) (Branche:Handwerk, Gewerbe, Dienstleistung) Aktuelle Anfrage für 6.000 – 8.000m² in Ingerkingen. Auch anfragen aus näherer Umgebung.	5 (Ø: 0,5 ha) (Branche: Handwerk, Gewerbe, Dienstleistung) Regelmäßige Anfragen ansässiger Unternehmen, auch für Zweitstandort.	Attraktiver Standort aufgrund schneller Erreichbarkeit und Anbindung. Allerdings keine Erweiterungsflächen sowie mangelhafte Internetanbindung.

\* Rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen, Berechnung nach Gifpro- Modell. Die Berechnung dient lediglich der Annäherung des Bedarfes und muss zwingend qualitativ evaluiert werden.

\*\* Quelle: BM-Gespräche, Verwaltungsraum \_ Schemmerhofen, Warthausen, Maselheim, Biberach, Attenweiler, Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell

\*\*\* Quelle: *Unternehmergespräche, Einschätzung imakomm AKADEMIE aus Vor-Ort Begehung*

**Kurz-Bewertung Gewerbestandort Schemmerhofen: Attraktiver Standort durch Lage und schnelle Erreichbarkeit. Allerdings Hemmnisse im Bereich Breitbandanbindung sowie Erweiterungsflächen, ebenso Hochwasserproblematik bei möglichen Erweiterungsflächen. Einige private Flächen noch vorhanden, aber überwiegend im kleinteiligen Bereich. Kommunale erschlossene Gebiete überwiegend ausgeschöpft.**

# Überblick: Angebot



Gesamtbetrachtung Verwaltungsraum + Schemmerhofen		
Bestand: 358 ha	Verfügbarer Bestand: 12 ha	Unbebaut, aber nicht verfügbar*: 48 ha
Planungsflächen: 140 ha	Verfügbare Planungsflächen: 36,5 ha	Nicht verfügbare Planungsflächen (brutto)*: 93 ha

\*da bereits reserviert, kein Verkauf durch Eigentümer, Hochwassergebiet etc.

Leerstehende Hofstellen im Ort (nicht Außenbereich) im Untersuchungsgebiet gesamt:  
15 Stück, etwa 5 – 6 ha Fläche.  
**Davon gewerblich nutzbar: 0**  
(Angaben der Gemeinden, einige Gemeinden haben hierzu keine Angaben gemacht.)

Angaben der Gemeinden, Rundungsdifferenzen können auftreten

Legende für die Übersichtskarte:

Bestand/ davon unbebaut und verfügbar/ davon unbebaut aber nicht verfügbar
Planungsflächen/ davon verfügbare Flächen/ davon nicht verfügbar
Hofstelle für gewerbliche Nutzung: m <sup>2</sup>

## Gewerbegebiet: Schlägweide

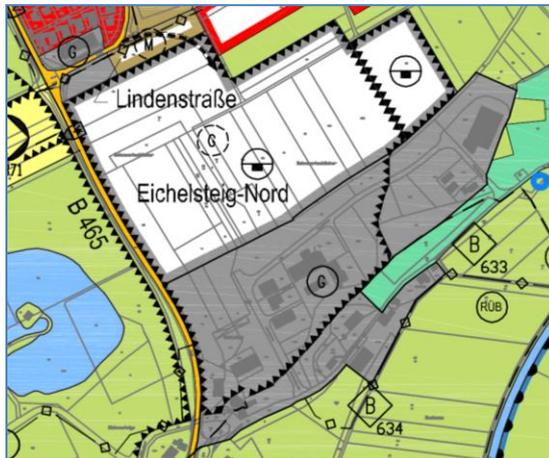
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	3,4 ha
<b>Bebaut:</b>	3,4 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	Nicht vorhanden
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Östlicher Ortsrand Ingerkingen, Erreichbarkeit durch wohngepprägtes Gebiet
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Vereinzelt mindergenutzte Flächen, evtl. provisorische Zelte als Lagerfläche genutzt
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Wohnnutzung vereinzelt auch im Gebiet, angrenzend Schulstandort
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,8 GFZ: 1,6
<b>Anmerkungen:</b>	



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Eichelsteige I

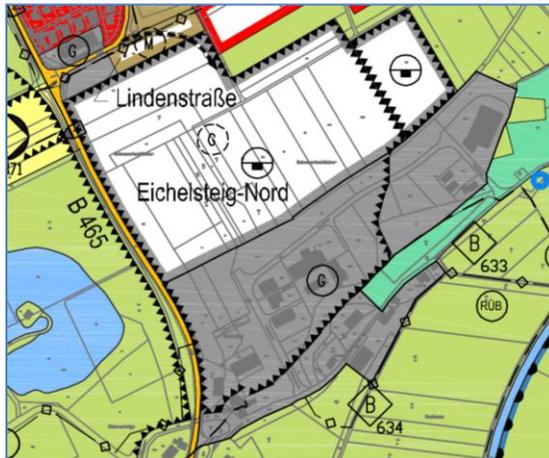
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	5,1 ha
<b>Bebaut:</b>	5,1 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Lage direkt an B465
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Wenige unbebaute Lagerflächen
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Umliegend landwirtschaftliche Nutzung/Kieswerk, vereinzelt Wohngebäude im Gebiet
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,8 GFZ: 1,6
<b>Anmerkungen:</b>	Sehr durchmischtes Gebiet mit hoch- und minderwertigeren Nutzungen/Gestaltung



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Eichelsteige II

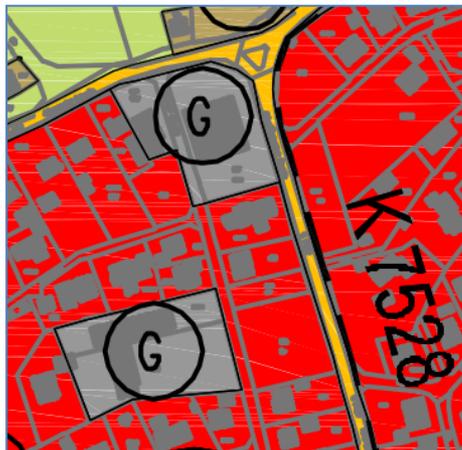
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	2,68 ha
<b>Bebaut:</b>	1,46 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	1,22 ha
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Lage direkt an B465
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Wenige unbebaute Lagerflächen
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Umliegend landwirtschaftliche Nutzung/Kieswerk, vereinzelt Wohngebäude im Gebiet
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,8; BMZ: 6,0
<b>Anmerkungen:</b>	14630 m <sup>2</sup> entspricht Fläche Dünkel an B465, gemeindliche Fläche noch nicht erschlossen. Wird aber in diesem Jahr geschehen.



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiete: Schemmerhofen - Ortsmitte\*\*

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	Beide Gewerbeflächen zusammen: <1 ha, (wird in Gesamtberechnung mit 1 ha aufgenommen)
<b>Bebaut:</b>	Komplett bebaut // 1ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	n.v.
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Lage mittig in Schemmerhofen, umgeben von Wohnbebauung
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Geringfügige Möglichkeit zur Nachverdichtung
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Evtl. Lärmemissionen, angrenzend Wohnbebauung
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	-
<b>Anmerkungen:</b>	Kleine Gewerbestandorte aus Einzelbetriebe/Gebäuden

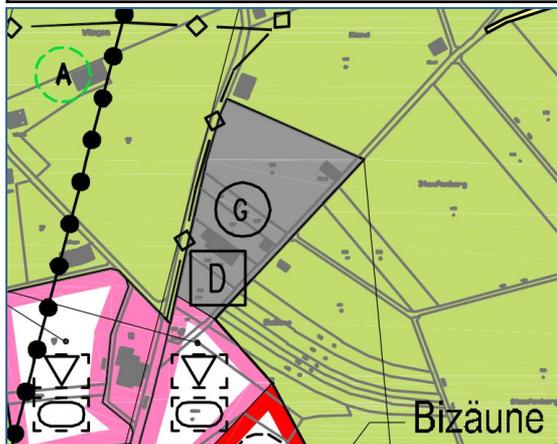


\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* Keine Daten aus Gemeinde erhalten, Gewerbeflächen im Ortskern

## Gewerbegebiet: Elend I

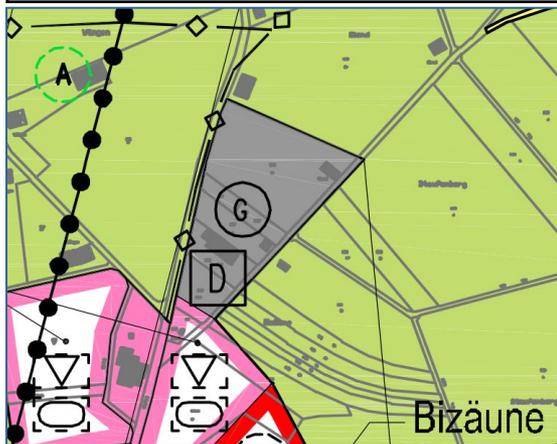
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,59 ha
<b>Bebaut:</b>	0,59 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Am nördlichen Ortsrand, schlechte Erreichbarkeit
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kleinteilig (bis 0,5 ha)
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Wenige unbebaute Lagerflächen
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	ggf. Nutzungskonflikte Lärm (eher gering) mit Nachbarn aufgrund angrenzender Wohnnutzung
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,6; Baumassenzahl 4.2
<b>Anmerkungen:</b>	Kleinteilige Bebauung, teilweise mit landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Elend II

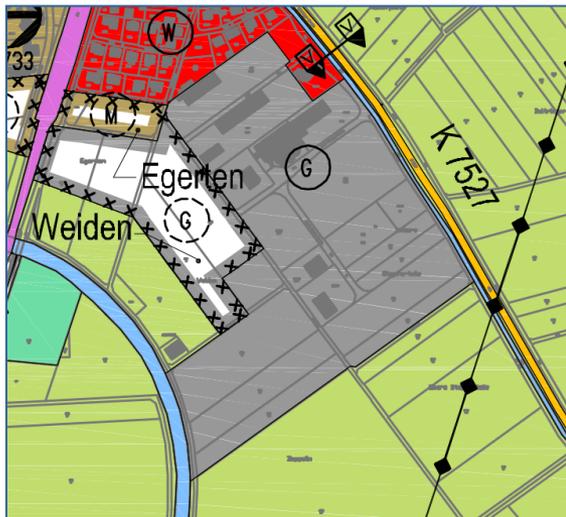
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,95 ha
<b>Bebaut:</b>	0,75 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	0,2 ha
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Am nördlichen Ortsrand, schlechte Erreichbarkeit
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Kleinteilig (bis 0,5 ha)
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Wenige unbebaute Lagerflächen
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	ggf. Nutzungskonflikte Lärm (eher gering) mit Nachbarn aufgrund angrenzender Wohnnutzung
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,8; GFZ: 1,6
<b>Anmerkungen:</b>	Kleinteilige Bebauung, teilweise mit landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Untere Stopferteile I-III

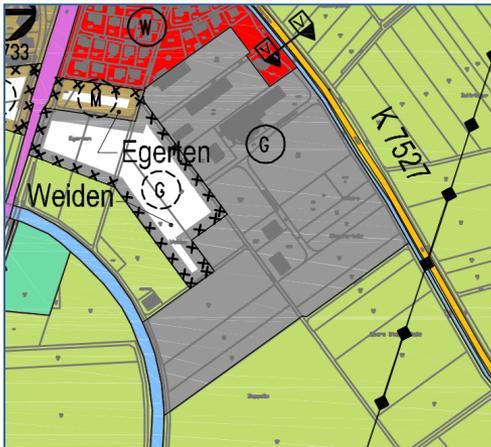
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	6,67 ha
<b>Bebaut:</b>	6,67 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Schemmerberg
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Klein (<0,5)
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Emissionen Lärm durch angrenzende Wohnnutzung
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,8; GFZ: 1,6
<b>Anmerkungen:</b>	Für Eigenentwicklung der Gemeinde (keine Kompensationsfläche)



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Untere Stopferteile IV

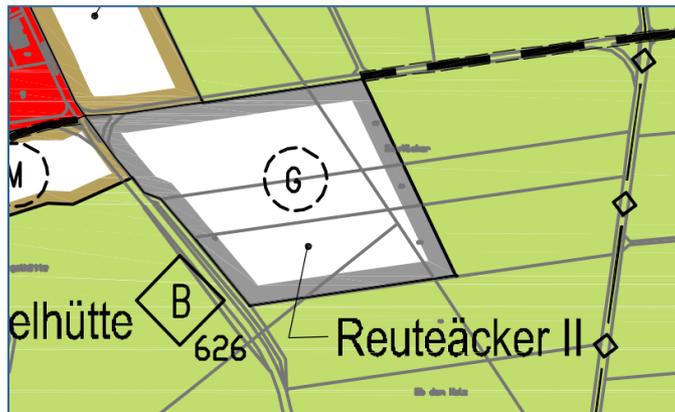
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	1,72 ha
<b>Bebaut:</b>	0,38 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	1,33 ha
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Schemmerberg
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Klein (<0,5)
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Ca. 1 – 2 ha, unbebaute Flächen als Freiluftlager genutzt
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Emissionen Lärm/Geruch durch nahegelegene Tankstelle, Wohnnutzung gegenüber B30, geringe Störfaktoren anzunehmen
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,8; GFZ: 1,6
<b>Anmerkungen:</b>	Achtung HWGK!



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Reuteäcker

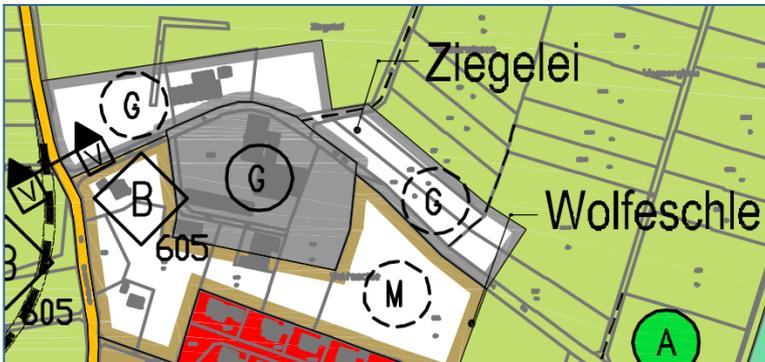
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	3,15 ha
<b>Bebaut:</b>	1,76 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	1,38 ha
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Ortsrand Ingerkingen
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Klein (<0,5 ha)
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	Gemeindebesitz
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Kleinteilige Freiflächen vorhanden, sowie untergenutzte Flächen durch Abstellplatz Wohnwagengeschäft.
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnnutzung, zudem ggf. bei Erreichbarkeit durch angrenzendes MI
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,8 (keine GRZ aber max. GBH 9,5m)
<b>Anmerkungen:</b>	Im Bau ist große Lagerflächen/Gebäude, zu vermieten für Eigenentwicklung der Gemeinde (keine Kompensationsfläche)



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Gewerbegebiet: Ziegelei

<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	0,74 ha
<b>Bebaut:</b>	0,62 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig* verfügbar) :</b>	0,12 ha
<b>Unbebaut aber nicht verfügbar:</b>	
<b>Lage:</b>	Assmanshardt
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	Kleinteilige Freiflächen vorhanden, sowie untergenutzte Flächen durch Abstellplatz Wohnwagengeschäft.
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Nutzungskonflikte durch angrenzende/integrierte Wohnbebauung/Mischgebiet
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE, GRZ: 0,8 GFZ: 1,6
<b>Anmerkungen:</b>	



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig =in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Eichelsteige Nord\*\*

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	Ca. 13,8 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	Keine verfügbaren Flächen vorhanden.
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	13,8 ha
<b>Lage:</b>	Lage direkt an B465
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	Privatbesitz und Eigentum der Gemeinde
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	
<b>Anmerkungen:</b>	Nutzung als Solarpark, bzw. im Bereich Lindenstraße ein Mischgebiet „Activ-Center“ (EZH), inzwischen nahezu voll bebaut. Für Eigenentwicklung der Gemeinde (keine Kompensationsfläche)



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

\*\* keine Daten aus Gemeinde

## (geplantes) Gewerbegebiet: Weidenwiesen I

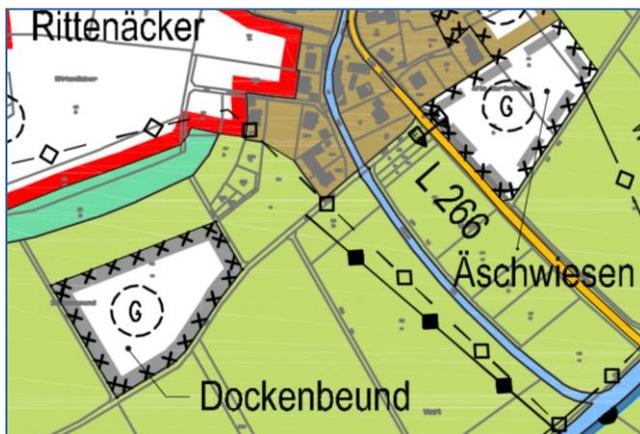
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	10 ha (Alternativ: Wiedenwiesen II: 12,7 ha // Wiedenwiesen III: 7,4 ha)
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	10 ha
<b>Lage:</b>	Im Ortsteil Altheim ri. Schemmerhofen am Ortsrand gelegen.
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	Eigentum Gemeinde?
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Ggf. Lärmbelastung durch LKW
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Wiedenwiesen I als Schwerpunkt angedacht, weitere Planungsflächen II & III stellen Alternativstandorte dar. Arrondierungsstandort zwischen Altheim und Schemmerhofen, sehr gute Anbindung durch unmittelbaren Anschluss an B465



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Dockenbeund und Äschwiesen

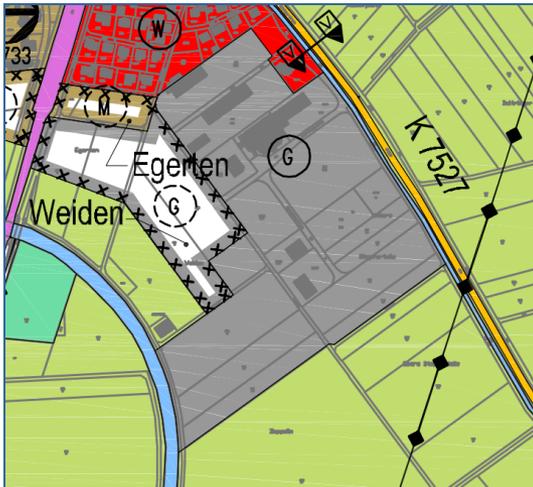
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	1,7 ha und 1,5 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	1,7 ha und 1,5 ha
<b>Lage:</b>	Lage am südlichen Ortsrand Schemmerhofen
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	-
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	Privatbesitz, mehrere Eigentümer
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Ggf. Lärm für angrenzende Wohnbebauung
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Alternativstandort von Äschwiesen 1,5 ha, Äschwiesen als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet nach § 5 abs. 3 Nr. 1 BauGB



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Egerten

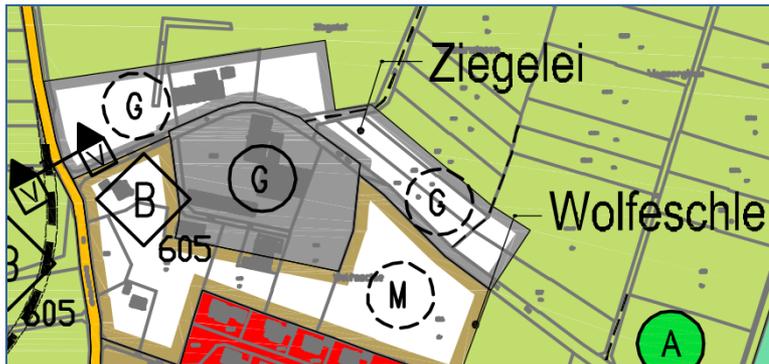
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	0,9 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	0,9 ha
<b>Lage:</b>	Schemmerberg
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Klein (<0,5 ha)
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	In HQ 50 / HQ 100 Bereich – Bebauungsplanung nicht möglich.



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Ziegelei (Restfläche)

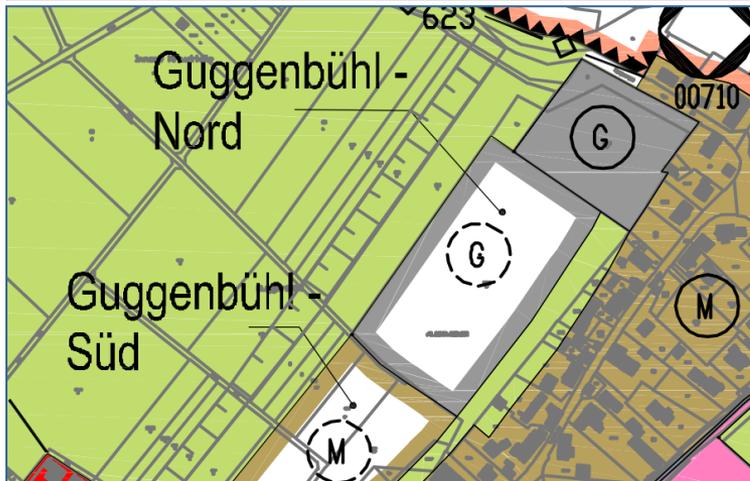
<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	1,1 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	0,25 ha
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	0,85 ha
<b>Lage:</b>	Assmanshardt
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Klein (<0,5 ha)
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Nutzungskonflikte durch angrenzende/integrierte Wohnbebauung/Mischgebiet
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Angrenzend an Mischgebiet, de facto kein richtiges Gewerbegebiet, vereinzelt auch Wohnnutzung, Dienstleistung. Fläche für Eigenentwicklung der Gemeinde vorgesehen, Restflächen bereits reserviert ('09)



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## (geplantes) Gewerbegebiet: Guggenbühl-Nord

<b>Größe (gesamte Planungsfläche):</b>	2,2 ha
<b>Davon kurzfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* verfügbar:</b>	
<b>Davon mittelfristig* nicht verfügbar:</b>	2,2 ha
<b>Lage:</b>	Alberweiler
<b>Durchschnittliche Größe einer unbebauten Fläche im Gebiet</b>	Klein (<0,5 ha)
<b>Eigentümer / Verfügbarkeit der unbebauten Flächen:</b>	
<b>Grobe Annäherung: mindergenutzte Flächen / Flächen zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken:</b>	
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	
<b>Falls vorhanden: Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:</b>	GE
<b>Anmerkungen:</b>	Angrenzend an Mischgebiet, starke Wohngebietsprägung. Angrenzend an Steinbruch und Freizeitanlage



\*Kurzfristig = sofort, mittelfristig = in den nächsten 1 bis 5 Jahre, langfristig = in den nächsten 5-10 Jahre

## Rechtliche Hinweise

Die vorliegenden Unterlagen sind Teil einer Enddokumentation und nur im Gesamtzusammenhang vollständig.

Die vorliegenden Unterlagen fallen unter die §§ 2 Abs. 2, 31 Abs. 2 UrhG und das europäische Recht. Die Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung als Platzhalter oder zu Layoutzwecken verwendeter Fotos oder Abbildungen, für die keine Rechte vorliegen, können Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Speicherung oder Nutzung sowohl im Ganzen als auch in Teilen bedeutet die Übernahme des vollen Haftungsrisikos gegenüber den Rechteinhabern, die Freistellung der imakomm AKADEMIE GmbH von allen Ansprüchen Dritter und das Tragen der Kosten einer eventuellen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die imakomm AKADEMIE GmbH.

Es ist nicht gestattet, die vorliegenden Unterlagen im Ganzen oder in Teilen in Dokumentationen oder Protokollen widerzugeben. Am geistigen Eigentum der imakomm AKADEMIE GmbH und ihrer Mitarbeiter werden durch Veranstalter keinerlei Rechte erworben.

Medienhinweis:

Aus den vorliegenden Unterlagen darf nicht zitiert werden. Bitte wenden Sie sich für eine Freigabe von Zitaten an die imakomm AKADEMIE GmbH, Telefon 0 73 61 / 5 28 29 0, [info@imakomm-akademie.de](mailto:info@imakomm-akademie.de)