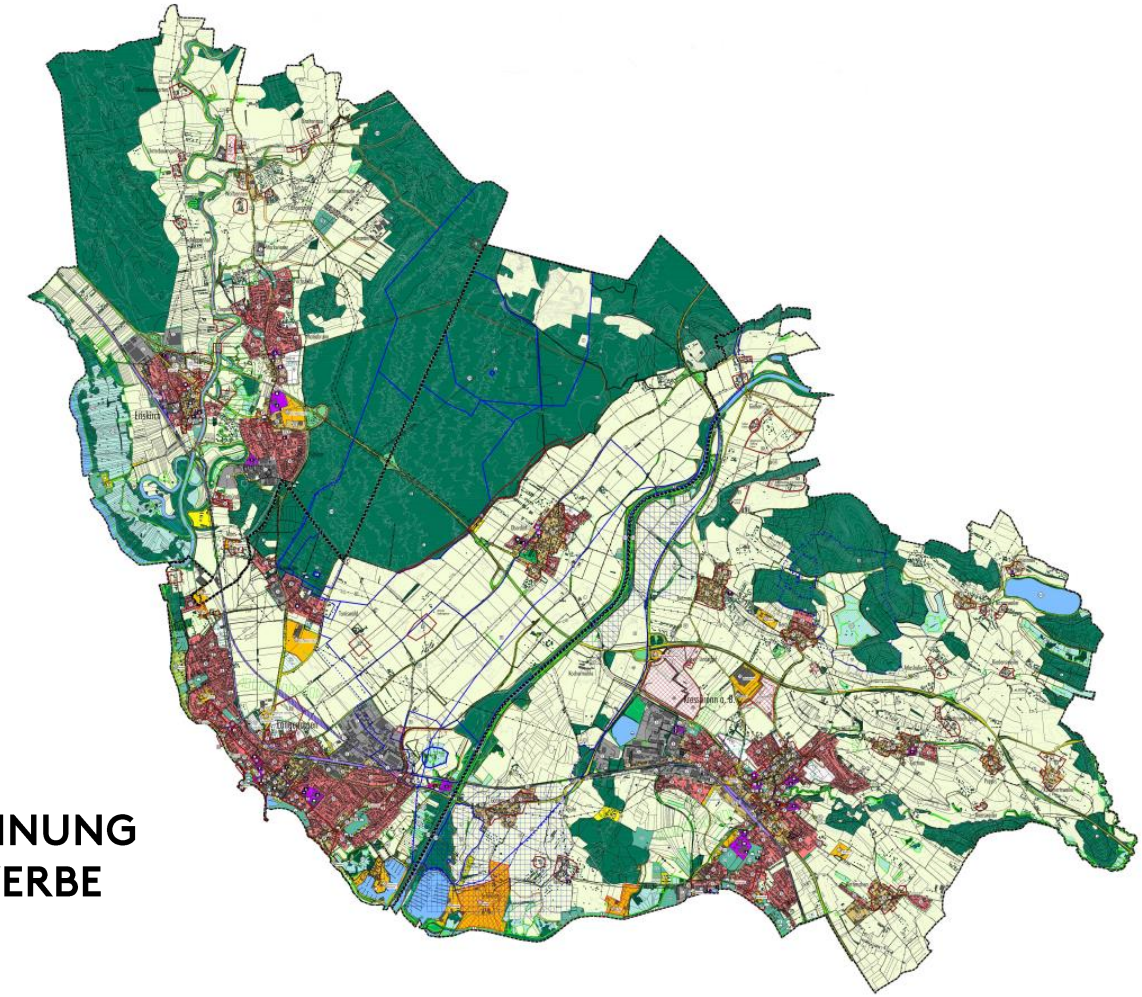
GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND

ERISKIRCH
KRESSBRONN A.B.
LANGENARGEN



GEWERBEFLÄCHENBEDARFSBERECHNUNG UND PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG GEWERBE

STAND: 26. OKTOBER 2022

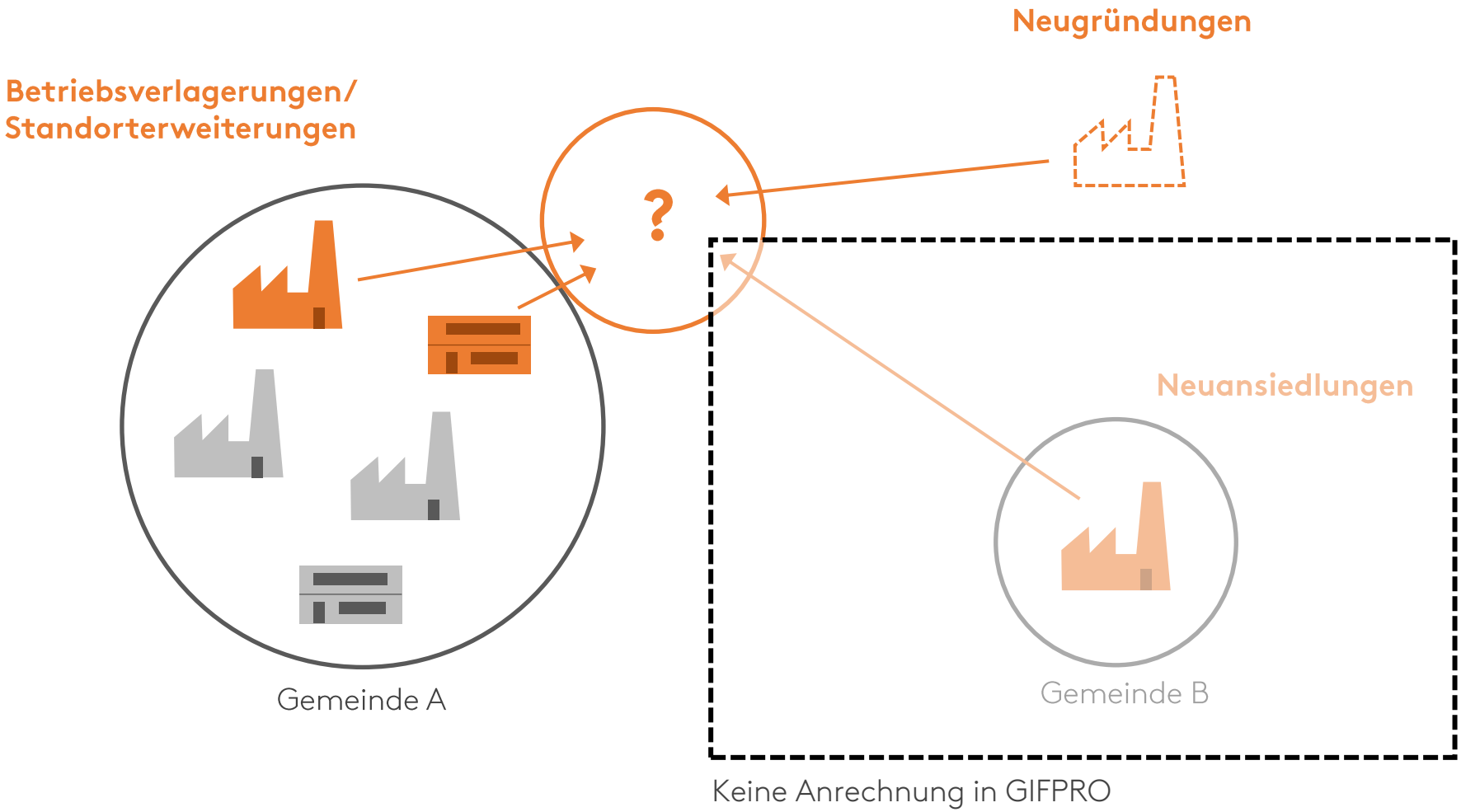
1

FLÄCHENBEDARFS-ERMITTLUNG NACH GIFPRO

Reschl
Stadtentwicklung

- **„GIFPRO“** = Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose
- Ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen entsteht nach GIFPRO dann, wenn ein Betrieb
  - bei **Neugründungen** erstmals einen Standort benötigt
  - den bisherigen Standort innerhalb der Gemeinde verlagert (**Verlagerung**)
  - durch Wachstum oder Umstrukturierungen zusätzliche Flächen am bisherigen Standort nachfragt (**Standortausweitung**)
  - seinen Standort aus einer anderen Gemeinde verlegt (**Neuansiedlung**)
    → aufgrund des regionalplanerischen Status von Eriskirch, Kressbronn a.B. und Langenargen als Eigenentwicklergemeinden wird von einer Anrechnung der Flächenbedarfe durch Neuansiedlungen abgesehen
- Festlegung von **Quoten** für Neugründungs-, (Neuansiedlungs-) und Verlagerungsbedarfe, orientiert an den Beschäftigtenzahlen einer Kommune
- **Höchstrichterlich anerkannte** Berechnungsmethode für Gewerbeflächenbedarfe

Bedarfsermittlung nach GIFPRO



Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2022

- **Betriebe in integrierten Lagen** (Wohn- und Mischgebiete), die aus städtebaulicher Sicht besser in Gewerbegebiete **verlagert** werden sollten, können **zum Flächenbedarf hinzugerechnet** werden

- Vorgehen zur Erhebung der Betriebe in integrierten Lagen:

  - Prüfung der **Gewerbeliste** der Gemeinden Eriskirch, Kressbronn und Langenargen nach gewerblichen Nutzungen (Handel, Handwerk, Tankstellen, Vergnügungsstätten) mi Verlagerungspotential

  - Erhebung des Verlagerungspotentials der jeweiligen Betriebe in Abhängigkeit zu dessen **Lage**, den **umliegenden Nutzungen** bzw. der **Nutzung des Betriebsstandorts** (als Produktionsflächen, Verkaufsflächen, Büroflächen etc.)

  - Erhebung der **Flächengrößen** für Betriebe in integrierten Lagen mit hohem Verlagerungspotential (Grundstücksgrößen)

- Hinzurechnung der ermittelten Flächengrößen zum Gewerbeflächenbedarf durch GIFPRO

Eriskirch - Ergebnis (ohne Betriebe in integrierten Lagen)

Eriskirch am Bodensee

GIFPRO Eriskirch

Rahmenbedingungen:

Die Erweiterungs- und Verlagerungsquote (pro 100 Erwerstätige) wird mit 0,80 Prozent, die Neugründungsquote (pauschal) mit 20 Prozent definiert. Zeithorizont für die Bedarfsberechnung sind die kommenden 15 Jahre.

	Anteil	Beschäftigte (2019)	Gewerbeflächennach-fragende Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe:			
Verarbeitendes Gewerbe	100%	71	71
Sonstiges Gewerbe:			
Baugewerbe	100%	71	71
Handel, Instandhaltung KFZ	40%	169,5	67,8
Verkehr und Lagerei	40%	169,5	67,8
Dienstleistungen/Sonstige*	10%	267	26,7
insgesamt			304,3

Ermittlung Gewerbeflächenbedarf in Summe	
Flächenbedarf für Erweiterungen und Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe	142 m²
Flächenbedarf für Erweiterungen und Verlagerungen im Sonstigen Gewerbe	467 m²
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neugründungen	122 m²
Jährlicher Gewerbeflächenbedarf in m²	730 m²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in m² (Prognosezeitraum 15 Jahre)	10.955 m²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in ha (Prognosezeitraum 15 Jahre)	**1,10 ha**
Bruttowert; inkl. 20 Prozent Erschließungsfläche	**1,31 ha**

Eriskirch – Zusatzbedarf durch Betriebe in integrierten Lagen

Eriskirch am Bodensee

siehe Anlage

Eriskirch – Ergebnis inkl. Betrieben in integrierten Lagen

Eriskirch am Bodensee

GIFPRO Eriskirch

Rahmenbedingungen:

Die Erweiterungs- und Verlagerungsquote (pro 100 Erwerstätige) wird mit 0,80 Prozent, die Neugründungsquote (pauschal) mit 20 Prozent definiert. Zeithorizont für die Bedarfsberechnung sind die kommenden 15 Jahre.

	Anteil	Beschäftigte (2019)	Gewerbeflächennach-fragende Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe:			
Verarbeitendes Gewerbe	100%	71	71
Sonstiges Gewerbe:			
Baugewerbe	100%	71	71
Handel, Instandhaltung KFZ	40%	169,5	67,8
Verkehr und Lagerei	40%	169,5	67,8
Dienstleistungen/Sonstige*	10%	267	26,7
insgesamt			304,3

Ermittlung Gewerbeflächenbedarf in Summe	
Flächenbedarf für Erweiterungen und Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe	142 m²
Flächenbedarf für Erweiterungen und Verlagerungen im Sonstigen Gewerbe	467 m²
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neugründungen	122 m²
Jährlicher Gewerbeflächenbedarf in m²	730 m²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in m² (Prognosezeitraum 15 Jahre)	10.955 m²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in ha (Prognosezeitraum 15 Jahre)	**1,10 ha**
Bruttowert; inkl. 20 Prozent Erschließungsfläche	**1,31 ha**

Flächenbedarf durch Betriebe in integrierten Lagen	**2,26 ha**
Flächenbedarf gesamt	**3,57 ha**

Kressbronn a.B. – Ergebnis (ohne Betriebe in integrierten Lagen)

KRESSBRONN am Bodensee–da bin ich gern!

GIFPRO Kressbronn

Rahmenbedingungen:

Die Erweiterungs- und Verlagerungsquote (pro 100 Erwerstätige) wird mit 0,80 Prozent, die Neugründungsquote (pauschal) mit 20 Prozent definiert. Zeithorizont für die Bedarfsberechnung sind die kommenden 15 Jahre.

	Anteil	Beschäftigte (30.06.2021)	Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe:			
Verarbeitendes Gewerbe	100%	1824	1824
Sonstiges Gewerbe:			
Baugewerbe	100%	118	118
Handel, Instandhaltung KFZ	40%	399	159,6
Verkehr und Lagerei	40%	18	7,2
Dienstleistungen/Sonstige*	10%	812	81,2
insgesamt			2190

Ermittlung Gewerbeflächenbedarf in Summe	
Flächenbedarf für Erweiterungen und Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe	3.648 m²
Flächenbedarf für Erweiterungen und Verlagerungen im Sonstigen Gewerbe	732 m²
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neugründungen	876 m²
Jährlicher Gewerbeflächenbedarf in m²	5.256 m²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in m² (Prognosezeitraum 15 Jahre)	78.840 m²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in ha (Prognosezeitraum 15 Jahre)	**7,88 ha**
Bruttowert; inkl. 20 Prozent Erschließungsfläche	**9,46 ha**

Kressbronn a.B. – Zusatzbedarf durch Betriebe in integrierten Lagen

KRESSBRONN am Bodensee–da bin ich gern!

- Glaserei/Fensterbau (Brunnenweg 5)
  1.957 m²
- Schreinerei (Hauptstraße 38)
  2.052 m²
- Glaserei/Fensterbau (Gartenstraße 13)
  518 m²
- Neu- und Gebrauchtwagenhandel (Dorfstraße 71)
  1.210 m²
- Zimmerei (Zehntscheuerstraße 11)
  1.046 m²
- Schweißtechnik, Metallbildner (Poppis 14)
  2.782 m²
- Flaschnerei/Blechbearbeitung (Fallenbachweg 4)
  918 m²
- Autoaufbereitung, Autohandel und Tankstelle (Lindauer Straße 12)
  1.792 m²
- Autohandel (Kanisfluhweg 12)
  3.221 m²
- Landmaschinen, mechanische Werkstatt (Kirchstraße 20)
  1.237 m²
- Autohaus für Neu- und Gebrauchtwagen sowie Tankstelle (Hauptstraße 42)
  4.579 m²

Gesamt: 21.312 m²
(2,13 ha)

Kressbronn a.B. – Ergebnis inkl. Betrieben in integrierten Lagen

KRESSBRONN am Bodensee–da bin ich gern!

GIFPRO Kressbronn

Rahmenbedingungen:

Die Erweiterungs- und Verlagerungsquote (pro 100 Erwerstätige) wird mit 0,80 Prozent, die Neugründungsquote (pauschal) mit 20 Prozent definiert. Zeithorizont für die Bedarfsberechnung sind die kommenden 15 Jahre.

	Anteil	Beschäftigte (30.06.2021)	Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe:			
Verarbeitendes Gewerbe	100%	1824	1824
Sonstiges Gewerbe:			
Baugewerbe	100%	118	118
Handel, Instandhaltung KFZ	40%	399	159,6
Verkehr und Lagerei	40%	18	7,2
Dienstleistungen/Sonstige*	10%	812	81,2
insgesamt			2190

Ermittlung Gewerbeflächenbedarf in Summe	
Flächenbedarf für Erweiterungen und Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe	3.648 m²
Flächenbedarf für Erweiterungen und Verlagerungen im Sonstigen Gewerbe	732 m²
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neugründungen	876 m²
Jährlicher Gewerbeflächenbedarf in m²	5.256 m²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in m² (Prognosezeitraum 15 Jahre)	78.840 m²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in ha (Prognosezeitraum 15 Jahre)	**7,88 ha**
Bruttowert; inkl. 20 Prozent Erschließungsfläche	**9,46 ha**

Flächenbedarf durch Betriebe in integrierten Lagen	**2,13 ha**

Flächenbedarf gesamt	**11,59 ha**

Langenargen - Ergebnis (ohne Betriebe in integrierten Lagen)

LANGENARGEN BODENSEE

GIFPRO Langenargen

Rahmenbedingungen:

Die Erweiterungs- und Verlagerungsquote (pro 100 Erwerstätige) wird mit 0,80 Prozent, die Neugründungsquote (pauschal) mit 20 Prozent definiert. Zeithorizont für die Bedarfsberechnung sind die kommenden 15 Jahre.

	Anteil	Beschäftigte (30.06.2021)	Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe:			
Verarbeitendes Gewerbe	100%	317	317
Sonstiges Gewerbe:			
Baugewerbe	100%	403	403
Handel, Instandhaltung KFZ	40%	171	68,4
Verkehr und Lagerei	40%	75	30
Dienstleistungen/Sonstige*	10%	825	82,5
insgesamt			900,9

Ermittlung Gewerbeflächenbedarf in Summe	
Flächenbedarf für Erweiterungen und Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe	634 m²
Flächenbedarf für Erweiterungen und Verlagerungen im Sonstigen Gewerbe	1.168 m²
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neugründungen	360 m²
Jährlicher Gewerbeflächenbedarf in m²	2.162 m²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in m² (Prognosezeitraum 15 Jahre)	32.432 m²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in ha (Prognosezeitraum 15 Jahre)	**3,24 ha**
Bruttowert; inkl. 20 Prozent Erschließungsfläche	**3,89 ha**

Langenargen – Zusatzbedarf durch Betriebe in integrierten Lagen

LANGENARGEN BODENSEE

- Elektroinstallationsbetrieb
  Schulstraße 3 (Flst.Nr. 169 und 156)
  437 m²

- Malerei
  Friedrichshafener Straße 17/1 (Flst.Nr. 1132/7)
  264 m²

- Schmiede und Landmaschinentechnik
  Dorfstraße 7 (Flst.Nr. 2359/1)
  1.516 m²

- Schreinerei
  Tettnanger Straße 40 + 42 (Flst-Nr. 2435/1 + 2436)
  1.044 m²

- Flaschner und Sanitärinstallationsbetrieb
  Buchenstraße 40 (Flst.Nr. 621/1, 621/6 und 621/10)
  1.166 m²

Gesamt: 4.427 m² (0,44 ha)

Langenargen - Ergebnis inkl. Betriebe in integrierten Lagen

LANGENARGEN BODENSEE

GIFPRO Langenargen

Rahmenbedingungen:

Die Erweiterungs- und Verlagerungsquote (pro 100 Erwerstätige) wird mit 0,80 Prozent, die Neugründungsquote (pauschal) mit 20 Prozent definiert. Zeithorizont für die Bedarfsberechnung sind die kommenden 15 Jahre.

	Anteil	Beschäftigte (30.06.2021)	Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe:			
Verarbeitendes Gewerbe	100%	317	317
Sonstiges Gewerbe:			
Baugewerbe	100%	403	403
Handel, Instandhaltung KFZ	40%	171	68,4
Verkehr und Lagerei	40%	75	30
Dienstleistungen/Sonstige*	10%	825	82,5
insgesamt			900,9

Ermittlung Gewerbeflächenbedarf in Summe	
Flächenbedarf für Erweiterungen und Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe	634 m²
Flächenbedarf für Erweiterungen und Verlagerungen im Sonstigen Gewerbe	1.168 m²
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neugründungen	360 m²
Jährlicher Gewerbeflächenbedarf in m²	2.162 m²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in m² (Prognosezeitraum 15 Jahre)	32.432 m²
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in ha (Prognosezeitraum 15 Jahre)	**3,24 ha**
Bruttowert; inkl. 20 Prozent Erschließungsfläche	**3,89 ha**

Flächenbedarf durch Betriebe in integrierten Lagen	**,44 ha**

Flächenbedarf gesamt	**4,33 ha**

- Gewerbeflächenbedarf (inkl. Betrieben in integrierten Lagen):

  Eriskirch = 3,57 ha

  Kressbronn a.B. = 11,59 ha

  Langenargen = 4,33 ha

- Im Ergebnis ergibt sich ein **kumulierter Gewerbeflächenbedarf** von **19,49 ha** bis zum Jahr 2035.

2

PLAUSIBILITÄTS-PRÜFUNG GEWERBE

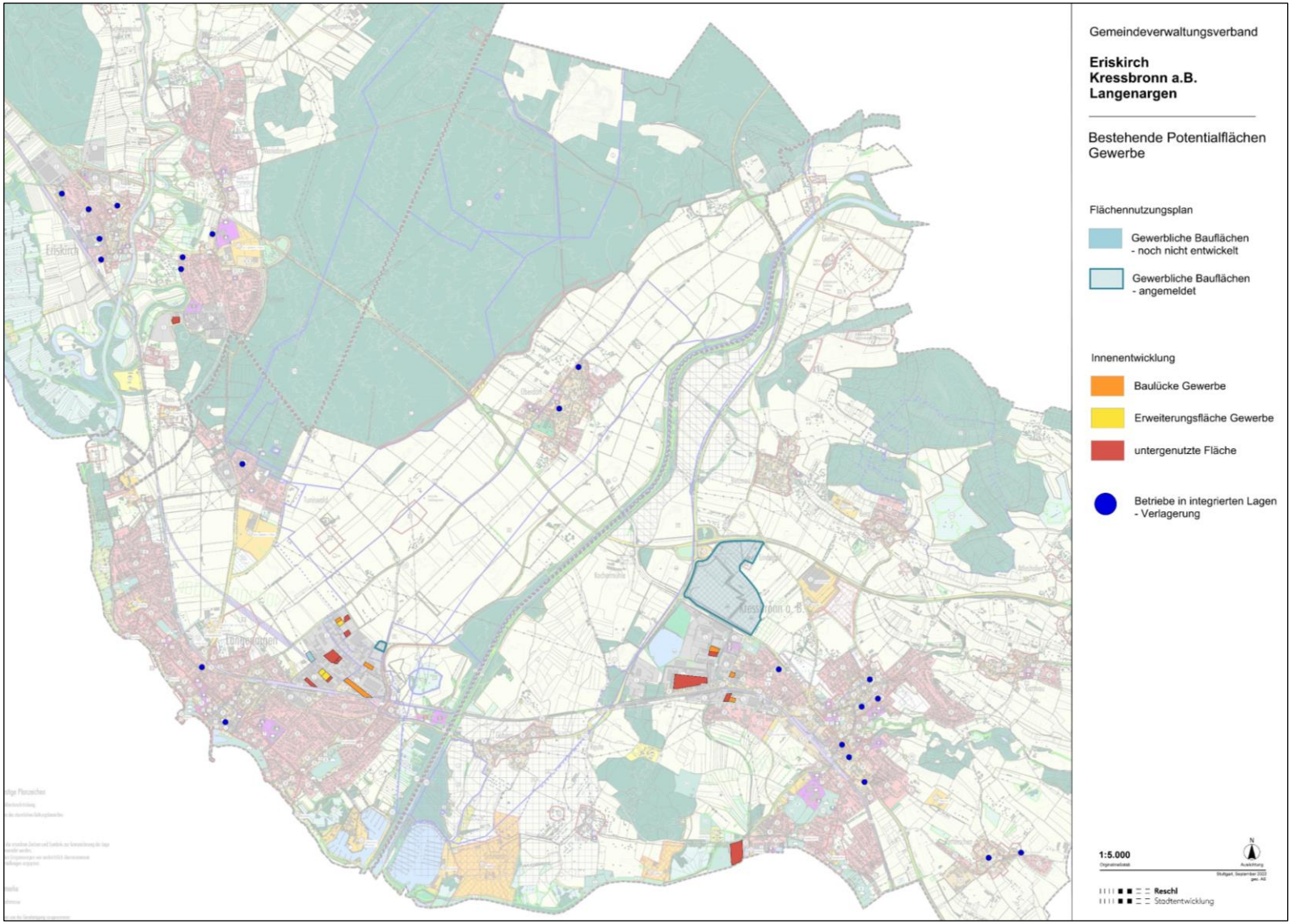
Reschl
Stadtentwicklung

Flächenpotentiale im Innen- und Außenbereich – Übersicht

Außenentwicklungspotentiale (noch nicht entwickelt)	Noch nicht entwickelte Außenentwicklungspotentiale sind Flächen im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands, welche noch nicht aufgesiedelt wurden.

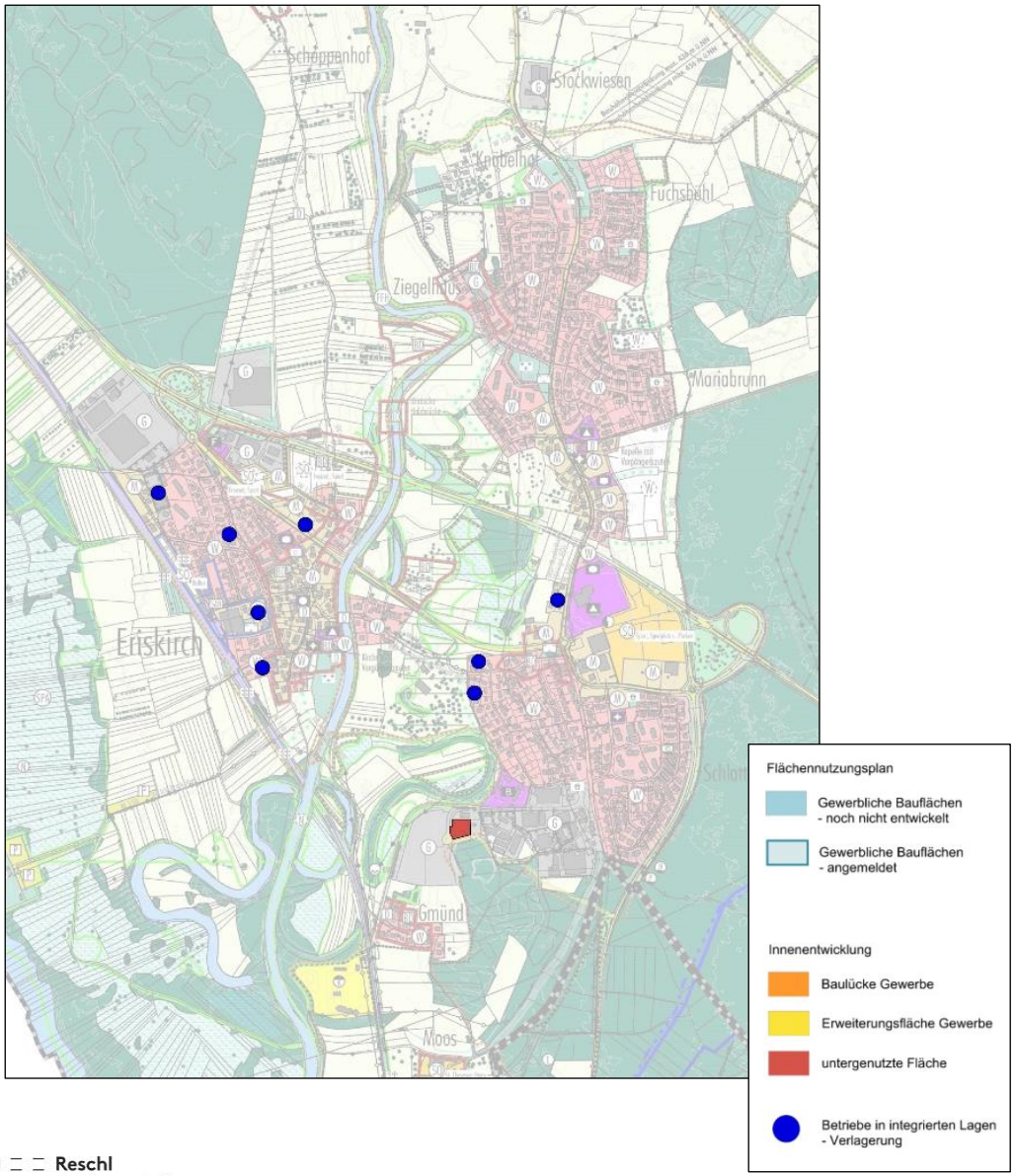
Innenentwicklungspotentiale	Als Innenentwicklungspotentiale werden jene Flächen innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete bezeichnet, auf denen zwar Planungsrecht besteht, aktuell jedoch nicht bebaut und/oder nicht (ausschließlich) für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
▪ ohne Nutzung	Die Potentialfläche wird gegenwärtig nicht genutzt.
▪ als Erweiterung	Die Potentialfläche befindet sich auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche und dient dem bestehenden Unternehmen als potentielle Erweiterungsmöglichkeit
▪ mit Unternutzung	Die gegenwärtig auf der Potentialfläche stattfindende Nutzung verfügt in Hinblick auf ihren vorgesehenen gewerblichen Zweck nur über eine geringe Wertschöpfung bzw. wird nur temporär genutzt, kann im Einzelfall aber trotzdem betriebsnotwendig sein.

Flächenpotentiale im Innen- und Außenbereich – **Übersicht**



PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG GEWERBE

Flächenpotentiale im Innen- und Außenbereich – **Eriskirch**

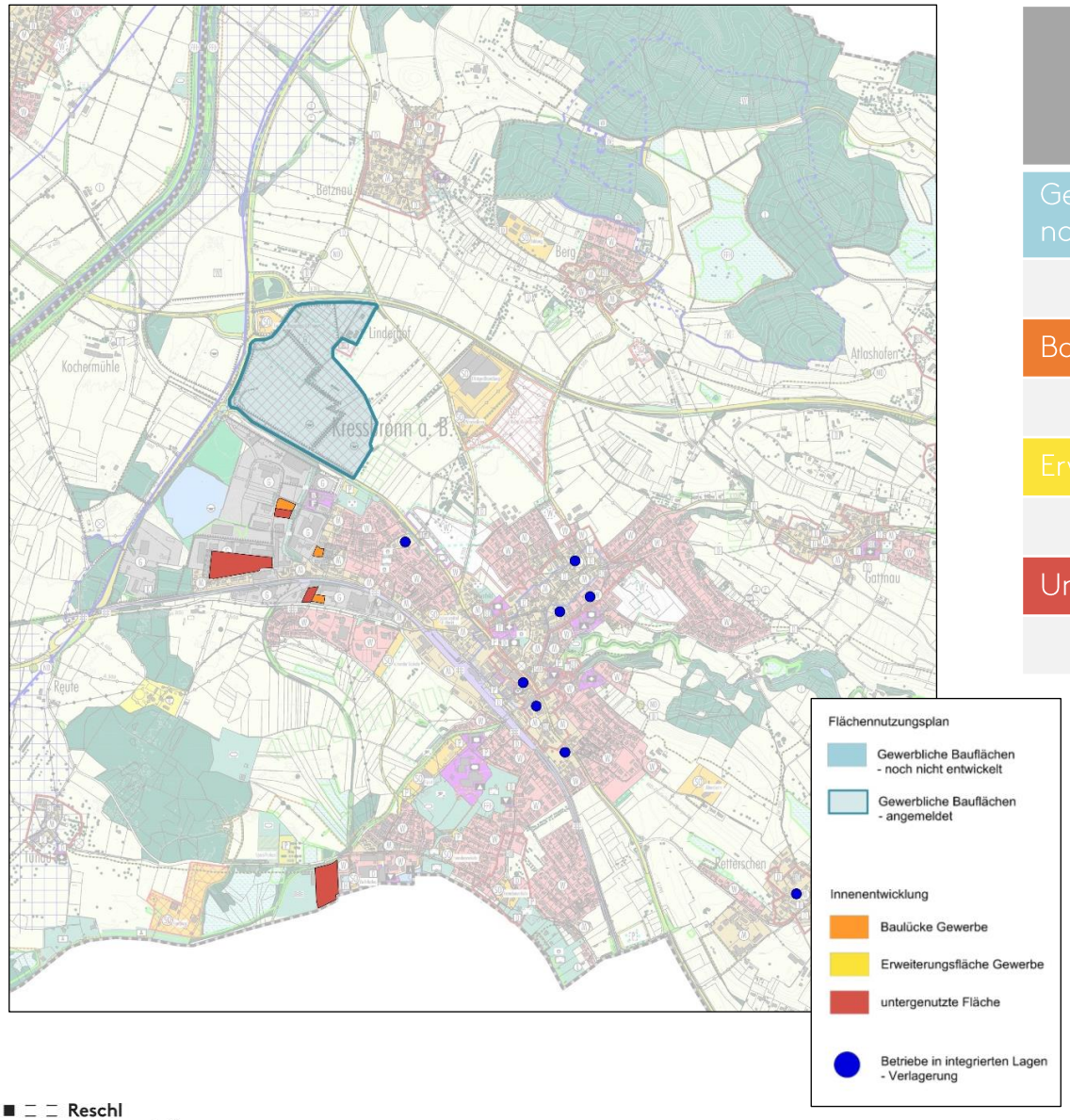


Bezeichnung	Größe (in m²)	Anzu-rechnende Größe (in m²)*
Gewerbliche Bauflächen – noch nicht entwickelt		
Baulücken Gewerbe		
Erweiterungsfläche Gewerbe		
Untergenutzte Fläche Gewerbe		
	2.490 m²	747 m²
	Gesamt	**747 m²**

*Gewerblich Bauflächen noch nicht entwickelt: 100%
Baulücken Gewerbe: 100%
Erweiterungsflächen Gewerbe: 100%
Untergenutzte Flächen Gewerbe: 30%

PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG GEWERBE

Flächenpotentiale im Innen- und Außenbereich – **Kressbronn a.B.**

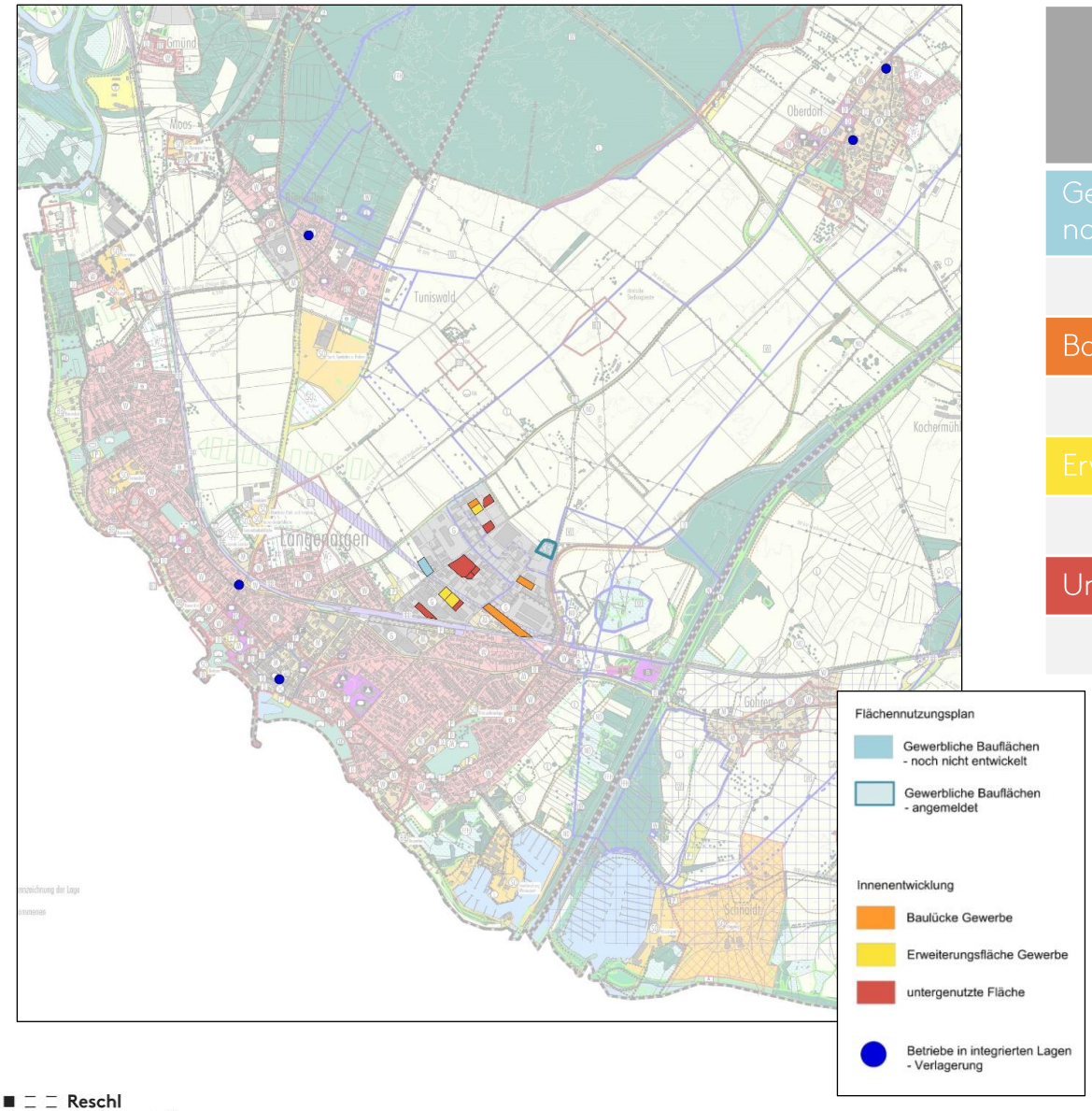


Bezeichnung	Größe (in m²)	Anzu-rechnende Größe (in m²)*
Gewerbliche Bauflächen – noch nicht entwickelt		
Baulücken Gewerbe		
	5.010 m²	5.010 m²
Erweiterungsfläche Gewerbe		
Untergenutzte Fläche Gewerbe		
	35.370 m²	10.611 m²
	Gesamt	**15.621 m²**

*Gewerblich Bauflächen noch nicht entwickelt: 100%
Baulücken Gewerbe: 100%
Erweiterungsflächen Gewerbe: 100%
Untergenutzte Flächen Gewerbe: 30%

PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG GEWERBE

Flächenpotentiale im Innen- und Außenbereich – **Langenargen**



Bezeichnung	Größe (in m²)	Anzu-rechnende Größe (in m²)*
Gewerbliche Bauflächen – noch nicht entwickelt		
	2.680 m²	2.680 m²
Baulücken Gewerbe		
	9.970 m²	9.970 m²
Erweiterungsfläche Gewerbe		
	5.190 m²	5.190 m²
Untergenutzte Fläche Gewerbe		
	13.630 m²	4.089m²
	Gesamt	**21.929 m²**

*Gewerblich Bauflächen noch nicht entwickelt: 100%
Baulücken Gewerbe: 100%
Erweiterungsflächen Gewerbe: 100%
Untergenutzte Flächen Gewerbe: 30%

PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG GEWERBE

Flächenpotentiale im Innen- und Außenbereich – **Ergebnis**

Bezeichnung	Größe (in m²)	Anzurechnende Größe (in m²)*
Gewerbliche Bauflächen – noch nicht entwickelt		
	2.680 m²	2.680 m²
Baulücken Gewerbe		
	14.980 m²	14.980 m²
Erweiterungsfläche Gewerbe		
	5.190 m²	5.190 m²
Untergenutzte Fläche Gewerbe		
	51.490 m²	15.447 m²
	Gesamt	**38.297 m² (3,83 ha)**

*Gewerblich Bauflächen noch nicht entwickelt: 100%
Baulücken Gewerbe: 100%
Erweiterungsflächen Gewerbe: 100%
Untergenutzte Flächen Gewerbe: 30%

Abgleich Flächenbedarf - Flächenpotentiale

Errechneter Gewerbeflächenbedarf bis 2035 (aktualisierte GIFPRO)	19,49 Hektar
–	Bedarfsdeckung = **20%**
Gewerbeflächenpotential im Innen- und Außenbereich (Erhebung September 2022)	3,83 Hektar
=	
Aktueller Gewerbeflächenbedarf	**15,66 Hektar**
–	Bedarfsdeckung = **110%**
Angemeldete Gewerbeflächen FNP im Außenbereich (1. Änderung Flächennutzungsplan) **- „Kapellenesch-Haslach" (16,93 Hektar)** - „Kanalstraße" in Langenargen (0,41 Hektar)	17,34 Hektar

Bedarfsdeckung = **89%**

Reschl
Stadtentwicklung

www.reschl-stadtentwicklung.de