Gemeinde Deisenhausen
VG Krumbach
Rittlen 6
86381 Krumbach (Schwaben)

Gemeinde Deisenhausen
Landkreis Günzburg
Mitglied der VG Krumbach

Bedarfsanalyse

für die Gemeinde Deisenhausen

Stand: 16.10.2026

Verfasser:
Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den ……

_____

Inhalt:

1. Grundlagen ... 3
1.1. Anlass und Ziel der Untersuchung ... 3
1.2. Strukturdaten ... 4
1.2.1. Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre ... 4
1.2.2. Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2038 ... 4
1.2.3. Demographie/Altersstruktur ... 5
1.2.4. Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße ... 5
1.2.5. Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß LEP / Regionalplan 5
1.2.6. Verkehrsanbindung ... 6
1.2.7. Wirtschaftliche Entwicklung ... 6
2. Wohnbauflächenbedarfsermittlung ... 7
2.1. Wohnbauflächenbedarf ... 7
2.1.1. Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung ... 7
2.1.2. Wohnungsbedarf aus der Auflockerung ... 7
2.1.3. Dichtefaktor ... 7
2.1.4. Ergebnis ... 8
2.2. Potentialflächenanalyse ... 8
2.2.1. Innenentwicklung ... 8
2.2.2. Baulandpotentiale aus FNP (ohne Bebauungsplan/Baurecht): ... 9
2.2.3. Zusammenfassung Potential ... 9
2.3. Flächenbedarf ... 9
2.4. Fazit ... 10
2.5. Handlungsempfehlungen für die Gemeinde ... 11

1. Grundlagen

1.1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Im Bayerischen Landesplanungsgesetz ist geregelt, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind und die Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG, vgl. auch § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) festgeschrieben. Gemäß LEP ist der Bedarf für die Neuausweisung von Siedlungsflächen konkret und nachvollziehbar darzulegen (vgl. LEP 3.1 G, 3.2 Z und 1.2.1 Z). Durch die Oberste Landesplanungsbehörde im Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) wurde hierfür ein bayernweit gültiger Bewertungsmaßstab herausgegeben. Dieser ist in der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ festgehalten (Auslegungshilfe, Stand 05.12.2023). Demnach soll die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs in folgenden Schritten erfolgen:

1. Bedarf begründen und berechnen: Auseinandersetzung mit den Struktur- und Entwicklungsdaten der Kommune, aus denen ggf. ein Erfordernis zur Ausweitung der Siedlungsflächen abgeleitet werden kann. Dies sind insb. die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik (LfStat), die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre sowie die durchschnittliche Haushaltsgröße. Auf Grundlage der zusammengetragenen Fakten sollte eine Annahme getroffen werden, wie sich die Bevölkerung im Planungszeitraum voraussichtlich entwickeln wird. Auf dieser Basis wird ein entsprechender Flächenbedarf ermittelt.
2. Flächenpotentiale erheben: Ermittlung bestehender Flächenpotentiale im gesamten Gemeindegebiet, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind (bspw. im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, Baulücken, Brachen, Leerstände).
3. Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie: Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Flächenpotentiale sowie bei fehlender Verfügbarkeit, die Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie zur Aktivierung der Potentiale.
4. Bedarf für die Neuausweisung ermitteln: Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen durch Gegenüberstellung des abgeleiteten Baulandbedarfs mit den aktivierbaren Flächenpotentialen.
5. Folgekosten beachten: Befassung mit den Folgekosten der Planung und Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.

Anlass und Ziel der hier gegenständigen Untersuchung ist es, die Inhalte dieser Auslegungshilfe auf die Gemeinde Deisenhausen im Landkreis Günzburg anzuwenden, den Bedarf an Wohnbauland bis zum Jahr 2038 zu ermitteln und anschließend Flächenpotentiale zu erheben, darzustellen und zu bewerten. Die Ermittlung bezieht sich auf einen 10-jährigen Zeitraum 2014 bis 2024, da für das Jahr 2024 die bisher letzten vollständigen Datensätze vorliegen.

1.2. Strukturdaten

1.2.1. Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre

Mit Stand vom 31.12.2024 wohnten in der Gemeinde Deisenhausen insgesamt 1.418 Personen, im Landkreis Günzburg 129.846 Personen.

Entwicklung der Einwohnerzahlen (EW) 2013-2023		
Jahr	**Gemeinde Deisenhausen**	**Landkreis Günzburg**
2014	1.488	121.828
2020	1.472	127.342
2024	1.418	129.846

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Deisenhausen und Landkreis Günzburg (Angaben aus: Statistik kommunal 2025, Gemeinde Deisenhausen, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand Dezember 2025 und Statistik kommunal 2025, Landkreis Günzburg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand Dezember 2025)

Von 2014 bis 2024 hat die Bevölkerung in der Gemeinde Deisenhausen folglich um 70 Personen abgenommen, was einen prozentualen Reduktion von 4,70 % ausmacht.

Im gesamten Landkreis Günzburg hingegen ist die Bevölkerung um 6,58 % gestiegen.

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Deisenhausen, Oberbleichen und Unterbleichen der Jahre 2014 bis 2024 lässt sich analog der oben gezeigten Statistik wie folgt darstellen:

Ortsteile	**31.12. 2014**	**31.12. 2015**	**31.12. 2016**	**31.12. 2017**	**31.12. 2018**	**31.12. 2019**	**31.12. 2020**	**31.12. 2021**	**31.12. 2022**	**31.12. 2023**	**31.12. 2024**
Deisenhausen	925	925	936	938	937	935	922	913	919	906	913
Oberbleichen	248	248	238	236	246	241	252	258	264	266	262
Unterbleichen	309	300	297	291	294	290	294	299	292	289	284
Gesamt	**1.482**	**1.473**	**1.471**	**1.465**	**1.477**	**1.466**	**1.468**	**1.470**	**1.475**	**1.461**	**1.459**

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile (Quelle: VG Krumbach, Einwohnermeldeamt)

Hier zeigt sich, dass in allen Ortsteilen von 2014 bis zum Jahr 2022 die Einwohnerzahl recht konstant geblieben ist. In den letzten beiden Jahren (2023 und 2024) hat ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen stattgefunden.

Bei den gemeindeeigenen Zahlen lässt sich ein Rückgang um 23 Personen feststellen, was einen prozentualen Anteil von 1,55 % ausmacht.

1.2.2. Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2038

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Deisenhausen, Berechnungen bis 2038 (Stand April 2026) zeigt für den Zeitraum 2024 bis 2038 (14-Jahreszeitraum) ein Bevölkerungswachstum von 52 Personen (≙ 3,67 %).

Entwicklung der Einwohnerzahlen (EW) 2024 – 2083 (Gemeinde) und 2024 – 2044 (Landkreis)			
Jahr	**Gemeinde Deisenhausen**	**Jahr**	**Landkreis Günzburg**
2025	1.418	2024	129.846
2031	1.430	2032	134.600
2038	1.470	2044	137.900

Tabelle 3: Bevölkerungsvorausberechnung Gemeinde Deisenhausen und Landkreis Günzburg (Angaben aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Deisenhausen, Berechnungen bis 2038, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand April 2026

und Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044, Demographisches Profil für den Landkreis Günzburg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand April 2026)

1.2.3. Demographie/Altersstruktur

Die Bevölkerungsveränderung bis 2038 nach Altersstruktur zeigt, dass bei den „Haushaltsgründern“ (18- bis unter 40-Jährige) ein Rückgang von 6,92 % prognostiziert wird. Auch die Anzahl der 40- bis unter 65-Jährigen wird um 10,8 % sinken.

Demgegenüber wird bei den unter 18-Jährigen (12,3 %) und den ab 65-Jährigen (33,6 %) ein Anstieg prognostiziert.

Dies zeigt, dass in der Gemeinde Deisenhausen eher ein Bedarf an altersgerechten Wohnformen benötigt wird.

Im Landkreis Günzburg ist bis 2044 nach der Prognose folgendes Bild zu verzeichnen.

Ein Anstieg bei den unter 18-Jährigen (2,4 %) und den ab 65-Jährigen (31,3 %). Bei den 18- bis unter 40-Jährigen ist ein Rückgang um 0,3 % vorausberechnet und bei den 40- bis unter 65-Jährigen ein Rückgang um 2,0 %.

1.2.4. Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße

Anzahl der Wohngebäude 2024	525
Anzahl Wohneinheiten (WE) 2024	644
Anzahl WE je Wohngebäude 2024	644 /525= 1,23
Anzahl EW/WE 2024	1.418 / 644 = 2,20

Ende 2024 betrug die Anzahl der Wohngebäude 525, die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden 644. Somit beträgt die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude durchschnittlich 1,23. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,20 Personen.

	Anzahle Wohngebäude	Anzahl WE	EW	EW/WE
2021	517	617	1.474	2,39
2022	520	627	1.434	2,29
2023	526	637	1.421	2,23
2024	525	644	1.418	2,20

In den vergangenen Jahren hat der Bestand an Wohngebäuden um rd. 1,55 % zugenommen, die Zahl der Wohneinheiten erhöhte sich um rd. 4,38 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich von 2,39 EW/WE auf 2,20 EW/WE.

1.2.5. Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß LEP / Regionalplan

Im Regionalplan Donau-Iller ist die Gemeinde Deisenhausen in der Kategorie Zentrale Orte und Siedlungswesen nicht eingestuft. Deisenhausen liegt im ländlichen Raum (siehe Raumstrukturkarte zum RP).

Gemäß LEP A II 2 G (1) soll der ländliche Raum in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

1.2.6. Verkehrsanbindung

Deisenhausen liegt ca. 2,5 km nordwestlich des Mittelzentrums Krumbachs und ebenso knapp nördlich der regionalen Entwicklungsachse Krumbach – Illertissen.

Es liegt rd. 10 km westlich des Unterzentrums Thannhausen, welches ebenfalls durch die regionale Entwicklungsachse mit Krumbach und Illertissen verbunden ist.

12 km nördlich liegt das Mittelzentrum Ichenhausen, 14 km nordwestlich das Mittelzentrum Weißenhorn und 20 km nördlich die Oberzentren Leipheim und Günzburg.

Verkehrstechnisch liegt Deisenhausen westlich der Bundesstraße 16 (in weniger als 2,5 km erreichbar) zwischen Ichenhausen (im Norden) und Krumbach (im Süden). Durch Deisenhausen verläuft die St2019.

Die Autobahnen A7, A8 und A96 sind in max. 30 km Entfernung erreichbar.

Zu den Schul- und Pendlerzeiten gibt es Busverbindungen nach Krumbach oder Weißenhorn. Zu den weiteren Zeiten gibt es die Möglichkeit eines Rufbusses. Weitere Anschlussmöglichkeiten sind Züge ab Krumbach oder ab Ichenhausen nach z.B. Günzburg.

Deisenhausen ist folglich sowohl an das überörtliche Straßennetz als auch an den ÖPNV gut angeschlossen.

1.2.7. Wirtschaftliche Entwicklung

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2019

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Beschäftigte am Arbeitsort		215	221	223	231	229	244
davon	männlich	140	141	144	143	141	144
	weiblich	75	80	79	88	88	100
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	3	.	.	.	.	5
	Produzierendes Gewerbe	91	86	.	.	86	81
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	.	74	74	77	77	81
	Unternehmensdienstleister	.	.	34	37	39	52
	Öffentliche und private Dienstleister	19	23	26	28	.	25
Beschäftigte am Wohnort		673	678	675	693	700	699

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

[2] Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2023 - 2024 vorläufige Ergebnisse.

Abbildung 1: Angabe der sozialversicherungspflichtigen Angestellten (Angaben aus: Statistik kommunal 2025, Gemeinde Deisenhausen, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand Dezember 2025)

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deisenhausen ist in von 2019 bis 2024 kontinuierlich gestiegen.

2. Wohnbauflächenbedarfsermittlung

2.1. Wohnbauflächenbedarf

2.1.1. Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung

Der Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde. Infolge eines Einwohnerzuwachses steigt auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, wodurch mehr Wohneinheiten benötigt werden.

Für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung wird die heute vorliegende Haushaltsgröße von 2,20 EW/WE (aus Punkt 1.2.4) zu Grunde gelegt. Eine Auflockerung wird vor dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und da Neuansiedlungen in der Regel durch größere Haushalte erfolgen, für Neubedarfe nicht berücksichtigt.

Bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nach Demographie-Spiegel (+3,67% bis 2038; aus Punkt 1.2.2) ergibt sich folglich ein Neubedarf von **24 WE** (52 EW / 2,20 EW/WE).

2.1.2. Wohnungsbedarf aus der Auflockerung

Ein Wohnungsbedarf durch Auflockerung wird nicht berücksichtigt.

2.1.3. Dichtefaktor

Die bestehende Siedlungsdichte (EW/ha) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft vergrößern. Dies lässt sich damit begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 750 bis 900 m² umfassen, in den Folgejahren auf 600 bis 650 m² verkleinern werden.

Zur Analyse der bestehenden Siedlungsdichte werden die größten Bebauungspläne und ihre aktuelle Bebauung herangezogen.

BP	‚Gschlacht'	‚Lauseler Grund II'	‚Ängerle'	‚Ost'	‚Durchgang'	**Summen**
Fläche (ha)	2,1	2,0	3,1	5,9	1,7	**14,8**
akt. Gebäude	18	18	23	53	13	**125**

Nimmt man an, dass sich in jedem Gebäude 1,23 WE (aus Punkt 1.2.4) befinden ergeben sich für diese Fläche 154 WE (125 * 1,23 WE). Im Ergebnis ergibt das aktuell **10,4 WE/ha** (154 WE/14,8 ha).

Nach dem Ziel des Flächensparens im Bayerischen Landesplanungsgesetz (5 ha Flächenverbrauch pro Tag), sollten nach landesplanerischer Sicht Dichtewerte von 25 WE/ha angestrebt werden. Dieser Wert ist für den ländlichen Raum und für Deisenhausen mit seiner aktuellen Ausgangslage (10,4 WE/ha) in den nächsten 10-15 Jahren nicht erreichbar bzw. umsetzbar. Um dem Ziel zu folgen und aufgrund einer zukünftig angestrebten dichteren Bebauung und kleineren Grundstücken wird ein Dichtefaktor von 18 WE/ha angenommen.

Das macht bei einem Bedarf von 24 WE einen Wohnbauflächenbedarf von 24 WE / 18 WE/ha = **1,33 ha**.

2.1.4. Ergebnis

Aus der Bevölkerungsentwicklung (ohne Auflockerung) ergibt sich ein Bedarf von 2**4 WE bzw. 1,33 ha.**

2.2. Potentialflächenanalyse

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (3.2 (B), LEP 2023).“

„Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (…) entgegengewirkt werden (3.1.1 (B), LEP 2023)*.“*

Um diesen beiden Grundsätzen der Siedlungsentwicklung aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand vom 01. Juni 2023 gerecht zu werden, werden nun die aktuell im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden freien Bauflächen und Potentialflächen aus dem Flächennutzungsplan. dem errechneten Prognosewert gegenübergestellt.

2.2.1. Innenentwicklung

Die aktuell vorhandenen Baulücken bzw. bestehende Baulandpotentiale wurden mittels Flächenkataster, Luftbildern und einer Ortsbesichtigung aufgenommen.

<u>Unbebaute Flächen, die potentiell erschlossen sind:</u>

- liegen innerhalb eines erschlossenen B-Plan-Abschnittes
- liegen direkt an einer öffentlichen Straße

Diese vorhandenen Baulücken befinden sich alle in Privatbesitz.

Aktuelle Baulücken in den Ortsteilen (eigene Erhebung):

Deisenhausen	23
Oberbleichen	2
Unterbleichen	7
	32

Insgesamt befinden sich 32 Baulücken im Gemeindegebiet von Deisenhausen. Nimmt man bei diesen Grundstücken eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 800 m² an, nehmen die Baulücken inkl. Bauflächenpotentiale eine Fläche von 2,6 ha ein.

Bei diesen Flächen sind auch Flächen enthalten, die laut FNP einem Mischgebiet zugeordnet werden und demzufolge nicht zu 100 Prozent einer Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Viele Flächen befinden sich in Bebauungsplangebieten der letzten Jahrzehnte. Die Grundstücke sind durch mangelndes Verwertungsinteresse der Grundeigentümer (sog. ‚Enkelgrundstücke‘) aktuell dem Wohnmarkt entzogen. Die Gemeinde Deisenhausen hat bei diesen Grundstücken die Eigentümer im Jahr 2024 abtelefoniert und zu einem Verkauf animiert. Hierbei konnte eine Fläche vermittelt werden (Fl.-Nr. 88/1), die mittlerweile bebaut und bezogen ist. Diese Abfrage wird weiterhin in regelmäßigen Abständen durch die Gemeinde durchgeführt, um zu ermitteln, ob ein Verkaufsinteresse besteht und

um Interessierten Baugrundstücke anbieten zu können. Diese Bemühungen blieben bisher jedoch ohne nennenswerten Erfolg. Auch wurde bei den ‚alten' Bebauungsplänen und dem folgenden Verkauf noch auf einen Bauzwang o.ä. verzichtet, was einen Wiederkauf durch die Gemeinde erschwert. Daher kann bei diesen Grundstücken mit einer Aktivierungsquote von 50% (hoher Wert) gerechnet werden. Es bleibt hier ein Potential von **1,30 ha.**

2.2.2. Baulandpotentiale aus FNP (ohne Bebauungsplan/Baurecht):

- als Wohn- oder Mischgebiet dargestellt Flächen im FNP

Wohngebiete werden mit 100% angesetzt, Mischgebiete mit 50%.

Ortsteil	Wohnbebauung (ha)	Mischgebiet (ha)
Deisenhausen	3,70	
Oberbleichen	1,92	
Unterbleichen		
	5,62	

Insgesamt ergeben sich aus dem FNP **5,62 ha** potentielle Wohnbauflächen.

2.2.3. Zusammenfassung Potential

Unbebaute Flächen, die potentiell erschlossen sind	1,30 ha
Baulandpotentiale aus FNP (ohne Bebauungsplan/Baurecht)	5,62 ha
Gesamt	**6,92 ha**

2.3. Flächenbedarf

Die Gemeinde hat sehr viele Anfragen, schriftlich und telefonisch, für Bauplätze, v.a. aus dem Gemeindegebiet. Im OT Deisenhausen z.B. wurde das letzte Baugebiet vor 27 Jahren erlassen und viele einheimische, junge Menschen sind mittlerweile abgewandert, da kein Baugrund vorhanden war.
In Unterbleichen wurde 2018 ein Baugebiet ausgewiesen, bei welchem aktuell für das letzte vorhandene freie Baugrundstück die ersten Planungen und Gespräche laufen.
Im Folgenden eine anonymisierte Übersicht mit Anfragen von Einheimischen für das konkrete Baugebiet in Unterbleichen:

Anfrage	Herkunft	Art
Person 1	Beziehung in Bleichen	schriftlich
Person 2	Bleichen	schriftlich
Person 3	Deisenhausen	mündlich
Person 4	Unterbleichen	mündlich
Person 5	Nordhofen	mündlich
Sonstiges	Es gibt noch einige weitere junge Familien, die mündlich angefragt haben → diese wurden auf die Auslegung des Bebauungsplans verwiesen.	

Für Bauplätze in Deisenhausen sind aktuell folgende konkrete Anfragen bekannt:

Anfrage	Herkunft	Art
Person 1	geboren in Deisenhausen	mündlich
Person 2	geboren in Deisenhausen	mündlich
Person 3	Beziehung in Deisenhausen	mündlich
Person 4	geboren in Deisenhausen	mündlich
Person 5	geboren in Deisenhausen	mündlich
Sonstiges	Viele Abwanderungen junger Leute und Familien aufgrund mangelnder Baumöglichkeiten und fehlender Bauplätze	

2.4. Fazit

Insgesamt hat die Gemeinde Deisenhausen einen Wohnbauflächenbedarf von 1,33 ha und ein Potential von 6,92 ha.

Im Ergebnis macht das einen Überschuss an Wohnbauflächenpotentialen aus.

Es muss dabei berücksichtigt werden, dass man sich hier im ländlichen Raum befindet, der aktuell immer noch von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt ist. Für Gemeinden im ländlichen Raum ist es sehr schwierig, die aus den 80er Jahren geplanten Flächen für Wohnbebauung (FNP) zu erwerben, wenn hier ein aktiver Landwirt Eigentümer ist. Auf der anderen Seite könnten sich Gemeinden dann in andere Richtungen erweitern, wo ein Erwerb von Flächen möglich ist.

Wenn man die FNP-Flächen außer Acht lässt ist ein Potential an erschlossenen Grundstücken von 1,30 ha vorhanden. Der Bedarf beträgt 1,33 ha.

- ➔ Das hier beplante Baugebiet in Unterbleichen hat eine Fläche von insgesamt 5.800 m². Geplant sind 7 Grundstücke mit eine Größe von 500 bis 600 m² und ein Grundstück mit einer Größe von 750 m² (hier ist ein Mehrfamilienhaus möglich bzw. gewünscht). Insgesamt hat das Gebiet folglich eine Baufläche von 4.615 m² (0,46 ha).
- ➔ Desweiteren ist bei den konkreten Anfragen ersichtlich, dass für die geplanten 7 Grundstücke schon 5 sehr konkrete Anfragen vorhanden sind. Weitere Anfragen sind schon vorgetragen worden. Diese Anfragen wurden jedoch auf die Auslegung des Bebauungsplans verwiesen.
- ➔ Es ist ersichtlich, dass eine vollständige Bebauung des Baugebietes innerhalb kürzester Zeit sehr wahrscheinlich ist, der Verkauf der Bauplätze mit Bauzwang verstärkt das und es werden keine neuen Baulücken geschaffen

2.5. Handlungsempfehlungen für die Gemeinde

Um das Ziel der flächensparenden Siedlungsentwicklung zu erreichen und vorhandene Potentiale vor Neuausweisungen zu nutzen, ist die Gemeinde angewiesen entsprechende Strategien zu entwickeln oder zu prüfen.

a) Aktivieren bestehender Potentiale

Die bestehenden Grundstückseigentümer sollten in regelmäßigen Abständen befragt werden, ob eine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung besteht. Hier wird die Anlage einer Datenbank empfohlen. Auch sollten Rückkaufangebote oder das Vorkaufsrecht genutzt werden.

b) Bauverpflichtung

Bei zukünftigen Baugebieten sollten unbedingt Bauverpflichtungen in die Verträge aufgenommen werden. Dies verhindert das Schaffen weiterer Baulücken in neu entwickelten Baugebieten.

c) Diskussion Flächenausweisung in FNP-Änderung

Bestehende Flächenpotentiale aus dem Flächennutzungsplan sollten überdacht und diskutiert werden, ob diese notwendig und umsetzbar sind.

OT Deisenhausen

BP 'An der Hochstraße II'

BP 'Durchgang'

kein BP RRB

BP 'An der Hochstraße'

BP 'Am Wiesengrund'

BP 'Ost'

bebaut

bebaut + bezogen

kein BP Spielpl.

Bauvoranfrage gestellt

BP 'Gschlacht'

ES 'Südöstl. Ortsrand'

Wohnbaufläche FNP

ES 'Bei der Schule'

BP 'Erweiterung Plättlingsweg'

Günz

Friedhof

Grundschule

Ulmer Straße

Hauptstraße

Am Dorfplatz

Am Wiesengrund

Am Wasserberg

Am Hussenberg

Am Griesberg

Schlossbergstraße

Schlossstraße

Schulstraße

Fliederweg

Birkenweg

Buchenweg

Eichenweg

Erlenweg

Ahornweg

Haldenweg

Raiffeisenstraße

Bibersbacher Straße

Bibersbacher Weg

Günzburger Straße

Gundelfinger Straße

Nattenhausen-Straßer Straße

Am Günzl

An der Günz

Am Mühlbach

Mühlgraben

Kapellenbach

Kreisstraße

St 2019

N

OT Oberbleichen

Wohnbaufläche FNP

BP 'Ängerle'

38

bebaut

Friedhof

BP 'Hofstelle Pfarrer Frick'

verkauft Bauzwang

Wohnbaufläche FNP

BP 'An er Nordhofer Straße'

Kleine Durz

Am Mühlberg

Am Anger

Leutkircher Straße

Mühlstraße

Rainstein

Kirchberg

Lindenstraße

Pfarrer-Frick-Weg

Am Hainberg

Gartenstraße

Hofstraße

Lange Straße

Durzstraße

Ringstraße

Ulmer Straße

N

OT Unterbleichen

geplantes Baugebiet

keine Erschließung

keine Erschließung

Parkplatz Gaststätte

bebaut+ bewohnt

BP 'Lauseler Grund I'

77/4

bebaut

68/6

66

66/1

bebaut

67/2

bebaut

71/4

BP 'Lauseler Grund III'

65/5

hier geibt es erste Gespräche!

64/10

bebaut

BP 'Lauseler Grund II'

Sportanlage

Friedhof

Buchhalde

Gartenweg

Grasweg

Schmiedeeurweg

Schulstraße

Am Brühl

Kirchenweg

Hauptstraße

Rosenstraße

Bergstraße

Schlossberg

Tulpenweg

Lilienweg

Sportplatzweg

Kleine Gutz

Kr GZ 6

N