

Gemeinde Argenbühl Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Rummels" sowie im Bereich der gewerblichen Baufläche "Wittumgut"

Anlage 1 Ermittlung des Bedarfs für Wohnbauflächen

1. Nachfrage in den vergangenen Jahren

Das Anliegen der Gemeinde Argenbühl, Baugrundstücke durch die Gemeinde bereitstellen zu können, konnte in den vergangenen Jahren in Eisenharz durch das Wohngebiet "Am Annabach" umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan "Annabach" in Eisenharz mit insgesamt 82 Bauplätzen ist im Jahr 2008 in Kraft getreten. Die Erschließung des Baugebiets wurde in drei Abschnitte unterteilt. Der letzte Abschnitt mit insgesamt 29 Bauplätzen wurde im Jahr 2019 erschlossen. Das gesamte Baugebiet mit seinen 82 Plätzen wurde und wird damit nach dem Inkrafttreten über einen Zeitraum von 15 Jahren sukzessive verkauft und bebaut. Dies erfolgt nicht, weil keine Nachfrage da wäre, ansonsten wäre das gesamte Baugebiet schon seit einigen Jahren vollständig realisiert. Trotz der hohen Nachfrage wurde die Erschließung des aktuellen Abschnitts mit 29 Plätzen aus diesem Grund vom Gemeinderat bewusst um ein Jahr von 2018 auf 2019 verschoben, um eine verträgliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken des 3. Bauabschnitts war durchgängig größer als das Angebot:

Eisenharz: Bebauungsplan "Am Annabach" — 3. Bauabschnitt			
Datum (Bewerbungsrunde)	Bewerber gesamt (in Klammer: ohne Mehrfachbewerber aus vergangener Bewerbungsrunde)	Zusagen Gemeinderat (nur Bewerber, die tatsächlich gekauft haben)	Anmerkungen
24.07.2019	31 (31)	5	3. BA erstmals angeboten
23.10.2019	21 (9)	4	
12.02.2020	14 (6)	1	
13.05.2020	14 (9)	1	
07.10.2020	22 (14)	5	Zwei Zusagen für Doppelhausplatz
03.02.2021	23 (18)	5	
Insgesamt	125 (87)	20	

Neben den hier aufgeführten Bewerbern fragten nochmals etwa so viele Interessenten telefonisch oder per E-Mail an. Diese gaben jedoch nach Mitteilung der Vergaberichtlinien und der geringen Chancen auf eine Zusage keine formelle Bauplatzbewerbung ab.

Für die Vergabe der Baugrundstücke in den anderen Ortsteilen ergaben sich in den letzten Jahren ähnliche Nachfragesituationen:

Eglofs: Bebauungsplan "Freie Bauernstraße Teil 3"			
Datum (Bewerbungsrunde)	Bewerber gesamt (in Klammer: ohne Mehrfachbewerber aus vergangener Bewerbungsrunde)	Zusagen Gemeinderat (nur Bewerber, die tatsächlich gekauft haben)	Anmerkungen
27.04.2016	6	2	
05.10.2016	4	2	
15.02.2017	3	0	
10.05.2017	1	0	
12.07.2017	26 (25)	3	2. Bauabschnitt erstmals angeboten
04.10.2017	7 (4)	2	
07.02.2018	6 (4)	2	
16.05.2018	3 (1)	0	
10.10.2018	4 (3)	1	
13.02.2019	4	1	
15.05.2019	5 (4)	3	Zwei Zusagen für Doppelhausplatz
24.07.2019	17 (16)	3	3. BA erstmals angeboten
23.10.2019	9 (9)	2	
12.02.2020	9 (7)	3	
13.05.2020	12 (10)	3	Zwei Zusagen für Doppelhausplatz
07.10.2020	11 (7)	2	
Insgesamt	127 (108)	29	

Ratzenried: Bebauungsplan "Argenstraße"			
Datum (Bewerbungsrunde)	Bewerber gesamt (in Klammer: ohne Mehrfachbewerber aus vergangener Bewerbungsrunde)	Zusagen Gemeinderat (nur Bewerber, die tatsächlich gekauft haben)	Anmerkungen
27.04.2016	16	2	
05.10.2016	14 (13)	3	
15.02.2017	9 (8)	1	
10.05.2017	2 (1)	1	
04.10.2017	2 (1)	1	
07.02.2018	3 (3)	1	
16.05.2018	3 (3)	0	
10.10.2018	4 (4)	2	Zwei Zusagen für Doppelhaus
13.02.2019	3 (3)	2	Zwei Zusagen für Doppelhaus
Insgesamt	56 (36)	13	

Christazhofen: Bebauungsplan "Christazhofen-West" – 3. Bauabschnitt			
Datum (Bewerbungsrunde)	Bewerber gesamt (in Klammer: ohne Mehrfachbewerber aus vergangener Bewerbungsrunde)	Zusagen Gemeinderat (nur Bewerber, die tatsächlich gekauft haben)	Anmerkungen
07.10.2020	14	3	3. BA erstmals angeboten, nur Bewerber aus Chr. zugelassen
03.02.2021	7 (2)	3	nur Bewerber aus Chr. zugelassen
Insgesamt	14	3	

2. Vorhandene Kapazitäten

Aktuell (Februar 2021) stehen der Gemeinde Argenbühl noch folgende Kapazitäten an Baugrundstücken zur Verfügung:

Baugebiet	Grundstücke	Baufläche WA	Erschließungsflächen (i.d.R 20%)
Baugebiet "Freie Bauernstraße Teil 3", Eglofs	Reihenhausgrundstücke (insgesamt 8 Grundstücke) und Bauabschnitt 4 (insgesamt 13 Bauplätze)	0,19 ha und 0,72 ha	0,18 ha
Baugebiet "Am Annabach", Eisenharz (3. Bauabschnitt)	10 Bauplätze	0,49 ha	0,10 ha
Baugebiet "Siggen-Ost", Siggen	6 Bauplätze	0,44 ha	0,08 ha
Bebauungsplan "Ortsrand West", Eglofs	2 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (seniorengerecht)	0,20 ha	0 ha
Insgesamt		ca. 2,04 ha	ca. 0,36 ha

Verfügbare Baulandkapazitäten = ca. **2,40 ha**

Diese noch relativ umfangreichen Potenziale begründen sich in der Vergabepolitik der Gemeinde. Trotz der hohen Nachfrage werden die Bauplätze über einen längeren Zeitraum von drei bis vier Jahren je Erschließungsabschnitt stringent nach den Vergaberichtlinien der Gemeinde und nicht alle auf einmal vergeben. Intention der Vergaberichtlinien ist, eine an die Dorfstrukturen angepasste und verträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Dies bedeutet jedoch, dass trotz der aktuell hohen Nachfrage nur einem kleinen Teil der Bewerber zugesagt werden kann.

Als unbebaute Wohnbaulandpotenziale sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Argenbühl darüber hinaus noch Flächen mit geringer Größe enthalten:

Bereich	Darstellung	Flächengröße
Eglöfs "Strickers Höhe" (westlich der Hofstelle Fuchs)	Wohnbaufläche (Planung)	0,68 ha
Eisenharz "Eisenharz Nord" (östlich des Wittumwegs ¹⁾)	Wohnbaufläche (Planung)	0,20 ha
Insgesamt		0,88 ha

Beide Flächen eignen sich für eine Wohnbebauung, weil keine aufwendigen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Jedoch stehen die Flächen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Ihre Aktivierung ist derzeit nicht realistisch, entsprechend den Erläuterungen des u.g. Hinweispapiers sind Potentiale nur nach Verfügbarkeit zu berücksichtigen.

Die o.g. verfügbaren Bauplätze werden nicht ausreichen, um die Nachfrage nach Grundstücken entsprechend den Zielen der Gemeinde decken zu können. Auch Maßnahmen der Innenentwicklung, die vorrangig zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden sollen, stehen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung (12 Bauplätze, die in Baulücken ausgewiesen werden können in einer Größe von insgesamt ca. 0,93 ha; die Gemeinde geht davon aus, dass 15% dieser Potenziale im Zeitraum bis 2035 aktiviert werden können; Siehe Städtebauliche Begründung).

3. Aktuelle Bauleitplanungen

Für die zukünftige Entwicklung geht die Gemeinde Argenbühl weiter von einer hohen Nachfrage aus. Siedlungspolitisches Ziel ist die Konzentration der Neuausweisung von Bauflächen auf die größeren Ortsteile Christzhofen, Eisenharz, Ratzenried und Eglöfs. Derzeit sind daher in Planung/Aufstellung:

Baugebiet	Geltungsbereich	WA + MI (Wohnanteil)	Erschließungsfläche (Planung)
Fuchsbühl Erweiterung, Eglöfs	3,94 ha	2,73 ha	+ 0,59 ha
Brauereiwiese Erweiterung, Ratzenried	4,63 ha	2,94 ha	+ 0,60 ha
Rummels, Eisenharz	4,76 ha	1,19 ha + 0,48 ha*	+ 0,26 ha
Gesamt		7,34 ha	+ 1,45 ha

*der Wohnanteil (Grundstücksfläche) im MI beläuft sich auf 40% der Gesamtfläche des MI, die ca. 1,21 ha beträgt

Wohnbauflächen (inkl. zugehöriger Erschließung) in Planung = **8,79 ha**

4. Bedarfsermittlung

Die Ausweisung dieser Wohngebiete/Baugebiete wurde mit der zuständigen Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Tübingen) zu Beginn des Jahres 2019 abgestimmt. Der Gemeinde Argenbühl wurden Planungen in diesem Umfang zugestanden. Vom RP Tübingen wurde u.a. ausgeführt: "Argenbühl hat eine Bevölkerungsentwicklung, aufgrund derer sich bei der Berechnung des Wohnflächenbedarfs ein Mittelwert zwischen der Hauptvariante und dem Oberen Rand entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes

anzusetzen ist. Bezogen auf das Jahr 2030 ergäbe das für den Geltungsbereich Argenbühl einen relativen Flächenbedarf von grob überschlagen 14 ha. Baulücken und sonstige Potentiale sind davon abzuziehen, wenn es um die Berechnung des absoluten Bedarf geht."

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen im Außenbereich ist sowohl in der Region, in der Gemeinde Argenbühl, aber auch im Ortsteil Eisenharz vorhanden und lässt sich durch folgende Ausführungen belegen (Die Bedarfsermittlung wird allerdings nicht auf den Zeitpunkt der Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde aufgezeigt, sondern wird für den aktuellen Zeitpunkt erneut geprüft und dargelegt. Als Bezugsrahmen werden die aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg für 2019 und zur Vorausberechnung der Zeitraum bis 2035 herangezogen.):

Region Bodensee-Oberschwaben:

Für die Region Bodensee-Oberschwaben wird im Allgemeinen ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum gesehen. Dazu wird in der Fortschreibung des Regionalplans (Anhörungsentwurf 2020) ausgeführt:

"Unter Berücksichtigung aller beschriebenen Sachverhalte ist in der Region bis zum Jahr 2035 neuer Wohnraum für ca. 65.000 errechnete Personen zu schaffen. Daraus resultiert ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 1.000 ha bis zum Jahr 2035 für die Region Bodensee-Oberschwaben. Dies entspricht ca. 31.000 Wohneinheiten."

Gemeinde Argenbühl:

Für Argenbühl erfolgt die Wohnbauflächenbedarfsermittlung in Form des rechengestützten Szenarios gemäß dem Hinweispapier "für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB" (fortgeschriebene Fassung vom 15.02.2017 des Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau) i.V.m. mit den Vorgaben der Fortschreibung des Regionalplans (Anhörungsentwurf 2020). Dabei wird auf die aktuellen Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg zurückgegriffen.

- Strukturdaten Argenbühl

Einwohnerentwicklung seit 2004	+ 654
Einwohner 2019	6.569
Einwohner 2019 gem. Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Hauptvariante)	6.535
Einwohner Argenbühl 2035 Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Hauptvariante)	6.749
Belegungsdichte	2,3 Einwohner/Wohnung
Raumkategorie	"ländlicher Raum im engeren Sinne"
Lage an Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan	Regionale Entwicklungsachse Meßkirch . . . - Wangen i.A.-Isny
Regionalplanerische Festlegungen	Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung
ÖPNV- Anbindung	Busverbindung 7542

- Rückgang der Belegungsdichte:

Der Rückgang der Belegungsdichte (Wohnfläche pro Kopf) entsteht u.a. durch die Zunahme an Single-Haushalten, kinderarmen Familien und älteren Menschen in großen Einfamilienhäusern, in denen ursprünglich ganze Familien lebten, aber auch durch Veränderung der quantitativen Wohnraumsprüchen. Diese veränderten Wohngewohnheiten

führen zu einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf, welcher gemäß dem o.g. Hinweispapier statistisch mit einem fiktive Einwohnerzuwachs von 0,3 % pro Jahr berechnet werden kann.

Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (2019-2035):

$$(6.569 \text{ EW} \times 0,3 \times 16 \text{ Jahre})/100 = +315 \text{ (EZ1)}$$

(Im Hinweispapier wird dieser fiktive Einwohnerzuwachs auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen durchgehend mit 0,3% Wachstum p.a. des Planungszeitraums ermittelt. Hierbei wird nicht zwischen verschiedenen Siedlungsstrukturtypen sowie wachsenden und schrumpfenden Räumen differenziert. Um die tatsächliche Situation im Ländlichen Raum im südlichen Oberschwaben/Allgäu dazustellen, könnten auch höhere Annahmen (bis zu 0,5% Wachstum p.a.) zum Rückgang der Belegungsdichte herangezogen werden. Dieser Wert wurde bis zum Jahr 2017 auch im o.g. Hinweispapier angenommen)

- Einwohnerentwicklung

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum:

$$6.749 \text{ (2035 Prognose)} - 6.569 \text{ (2019 real)} = +180$$

$$6569 \text{ (2019 real)} - 6535 \text{ (2019 Prognose)} = +34$$

$$= +214 \text{ (EZ2)}$$

(Da die tatsächliche Bevölkerungszahl bereits zum Planungszeitpunkt vom Prognosewert des Statistischen Landesamtes abweicht, wurde diese Differenz zum Prognosewert für den Planungshorizont hinzugerechnet.)

- Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ1 und EZ2 zu EZ: $315 + 214 = 529$

- relativer zusätzlicher Flächenbedarf

Die Ermittlung des Flächenwertes erfolgt über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde. Der Orientierungswert ergibt sich aus den Festlegungen des Regionalplans (Stand: Verbandsversammlung am 23. Oktober 2020 (2.4.1 (Z) 6: Tabelle 2)): Mindest-Bruttowohndichte für Wohnbauflächen außerhalb von Vorranggebieten für den Wohnungsbau:

Argenbühl = sonstige Gemeinden im ländlichen Raum im engeren Sinne 45 EW/ha.

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

$$529 \text{ EW} / 45 \text{ EW pro ha} = 11,76 \text{ ha Wohnbaufläche}$$

- absoluter zusätzlicher Flächenbedarf

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde wie noch nicht

beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen). Bestehende Innenentwicklungspotenziale können gemäß dem o.g. Hinweispapier nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

Danach ergibt sich:

Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – Flächenpotenziale = Bedarf Wohnbaufläche absolut

11,76 ha (Zuwachs Wohnbaufläche (relativ))

– 2,40 ha (Wohnflächen inkl. Erschließung in rechtskräftigen Bebauungsplänen)

– 0,14 ha (aktivierbare Potentiale der Innenentwicklung)

= **9,22 ha** (Bedarf Wohnbaufläche absolut)

Dem zum jetzigen Zeitpunkt errechneten Bedarf von **9,22 ha** stehen aktuelle Planungen von insgesamt **8,79 ha** (Wohngebiete, Wohnanteil in Mischgebieten und Erschließungsflächen) entgegen. Dabei sind örtlich bedingte Besonderheiten nicht eingerechnet (z.B. meist deutlicher Geburtenüberschuss in den vergangenen Jahren, hoher Nachfrageüberhang nach Wohnbaugrundstücken in den vergangenen Jahren, Nachholbedarf beim Wohnungsbau, angespannter Wohnungsmarkt und fehlende Flächenverfügbarkeit im angrenzenden Mittelzentrum Wangen i.A.); diese Faktoren würden zu einem noch höheren Bedarf führen.