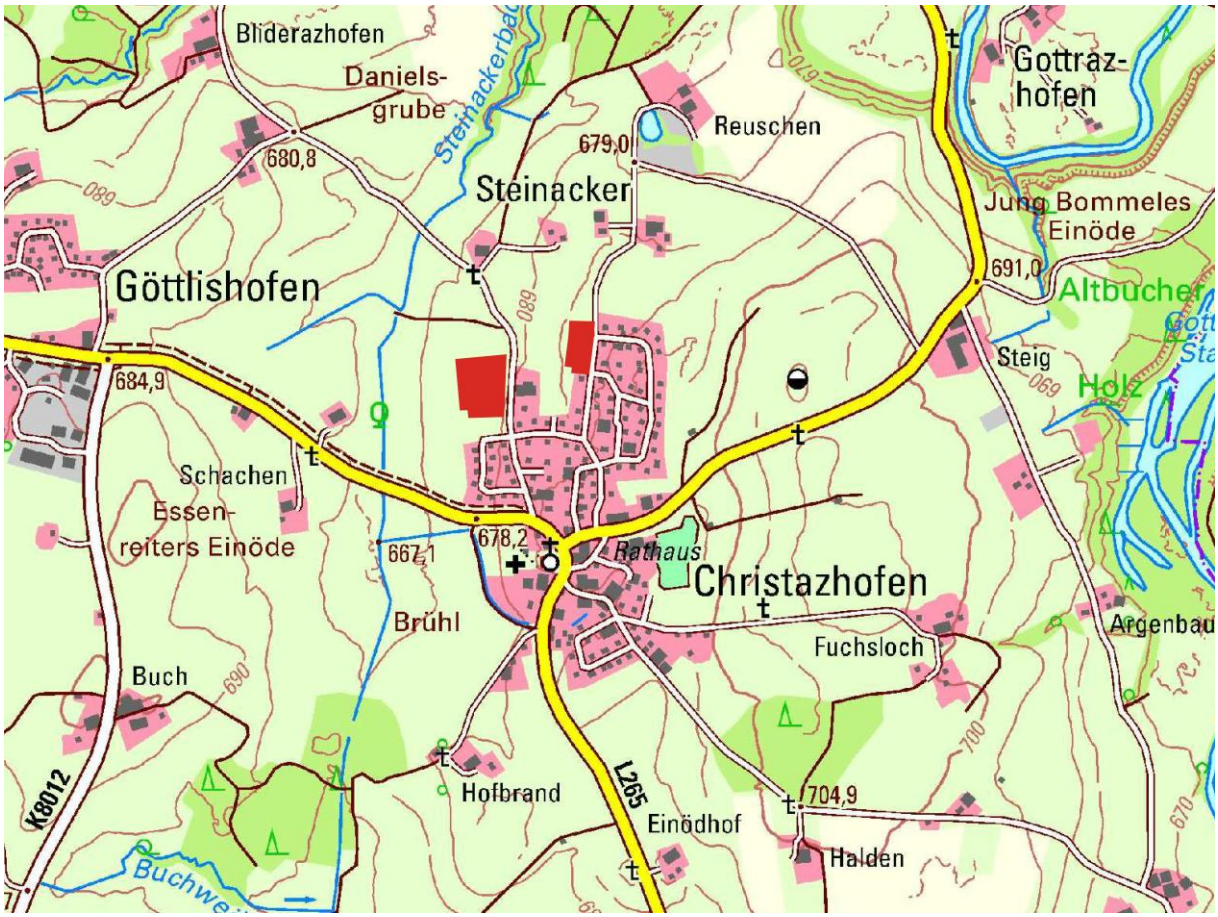
Gemeinde Argenbühl

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Christazhofen-Nordwest"

Begründung
Entwurf | Stand: 23.09.2026

Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Christazhofen Nord-West“ der Gemeinde Argenbühl

Änderungen zum Vorentwurf in **blau**



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Christazhofen-Nordwest"
Begründung Entwurf | Stand: 23.09.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Argenbühl
Kirchstraße 9
88260 Argenbühl

Telefon: 07566 9402-0
Telefax: 07566 9402-99

E-Mail: info@argenbuehl.de
Web: www.argenbuehl.de

Vertreten durch: Bürgermeister Roland Sauter

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. Stadt- und Raumplanung
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den .....

Elisabeth Baum
M.Sc. Stadt- und Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung 4
2 Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs 5
2.1 Bevölkerungsentwicklung 5
2.2 Bevölkerungsprognose 6
2.3 Wohnungs- und Wohnbauflächenentwicklung 6
2.4 Plausibilitätsprüfung des Wohnbauflächenbedarfs 7
3 Planungsrechtliche Vorgaben 9
3.1.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) 9
3.1.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (RP 2023) 12
4 Der Änderungsbereich 14
4.1 Lage und Größe 14
4.2 Bau- und Bodendenkmäler 15
4.3 Erschließung und Infrastruktur 15
4.4 Emissionen und Immissionen 15
5 Darstellung im Flächennutzungsplan 16
5.1 Darstellung im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 16
5.2 Flächennutzungsplanänderung 17
6 Umweltbelange 17
7 Standortentscheidung und Alternativenprüfung 18

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Argenbühl 2013-2023 (Quelle: STALA 2025) 5
Tabelle 2: Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetypen Gemeinde Argenbühl 2013-2023 6

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Darstellung des Plangebiets „Christazhofen-Nordwest" in zwei Geltungsbereichen (ohne Maßstab) 4
Abbildung 2: Auszug LEP Baden-Württemberg 2002, Raumkategorien (Karte 1, ohne Maßstab) 9
Abbildung 3: Auszug RP Bodensee-Oberschwaben 2023, Strukturkarte (ohne Maßstab) 12
Abbildung 4: Darstellung derzeitig rechtsgültiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) 16
Abbildung 5: Darstellung Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab) 17

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Argenbühl beabsichtigt, im Ortsteil Christazhofen ein neues Wohnbaugebiet (bestehend aus zwei Teilbereichen) für die Errichtung von vorwiegend Einfamilien- und Doppelhausbebauung auszuweisen. Da die geplanten Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Argenbühl in ihrer derzeitigen Darstellung nicht der künftigen Nutzung entsprechen, ist für die Realisierung des Vorhabens eine Änderung des Flächennutzungsplanes in zwei Geltungsbereichen erforderlich. Ziel der gegenständlichen Planung ist es daher, die planungsrechtlichen Grundlagen für die künftige Entwicklung des geplanten Baugebiets zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit rund 2,0 ha deutlich kleiner und ist am tatsächlich der Gemeinde vorliegenden Flächenbedarf ausgerichtet. Der tatsächliche Flächenanspruch (vorliegende FNP-Änderung) für Wohnen liegt bei rund 1,5 ha; die verbleibenden 0,5 ha sind Fläche für Retention bzw. Kompensation.

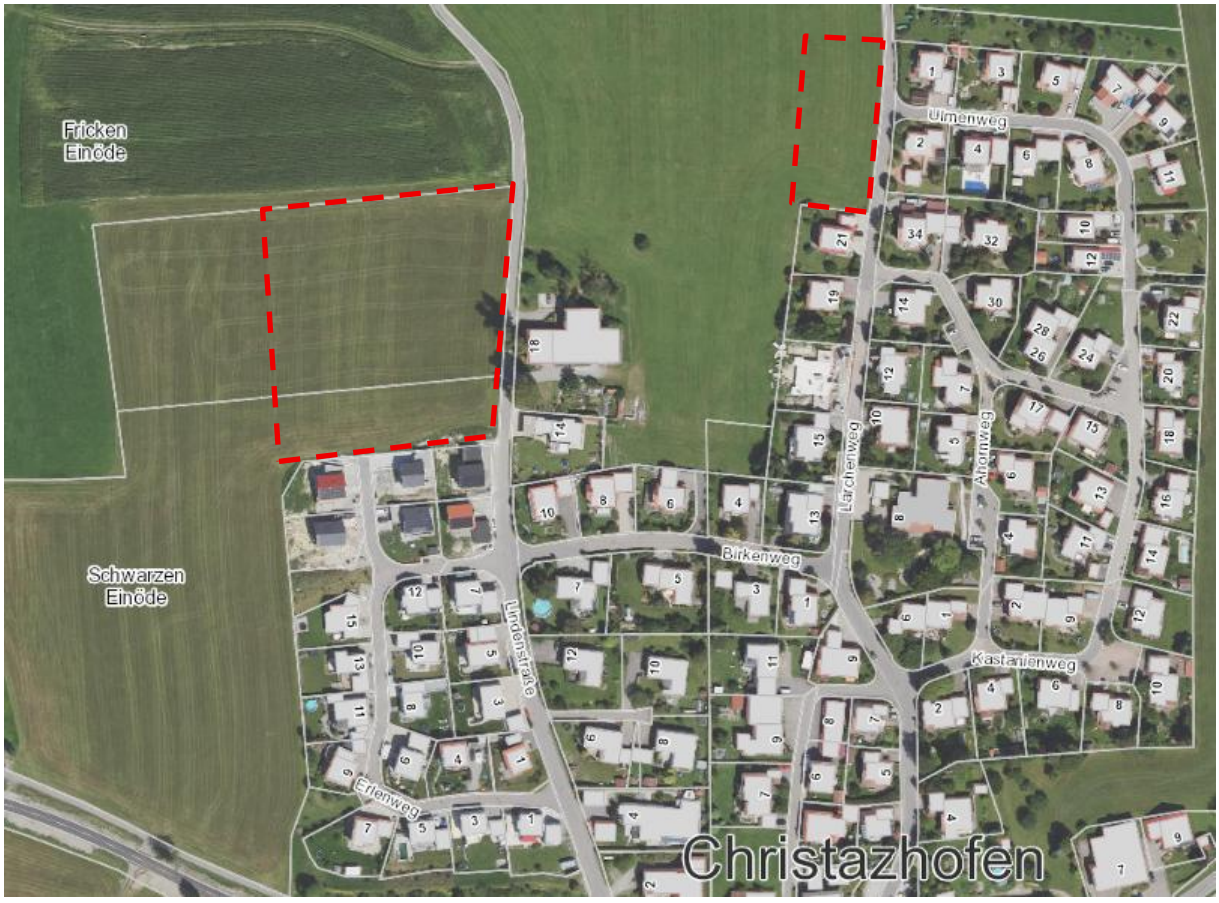


Abbildung 1: Darstellung des Plangebiets „Christazhofen-Nordwest" in zwei Geltungsbereichen (ohne Maßstab)

Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums soll der aktuellen demographischen Entwicklung Rechnung getragen und eine geordnet städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

2 Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs

Zur Begründung der vorgesehenen Ausweisung der zusätzlichen Wohnbaufläche ist ein Nachweis des Wohnraumbedarfs erforderlich. Dieser kann anhand einer Wohnraumbedarfsanalyse für das Gemeindegebiet erbracht werden. Auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis zum festgelegten Zieljahr wird hierbei ermittelt, in welchem Umfang zusätzlicher Wohnraum bereitzustellen ist. Damit lässt sich die Notwendigkeit der geplanten Wohnbauflächen schlüssig darstellen und in den übergeordneten Entwicklungszielen der Gemeinde verorten.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg liegt die aktuelle (2023) Einwohnerzahl von Argenbühl bei 6.666 Einwohnern. Im Vergleich zu 2013 (6.115 Einwohner) bedeutet dies einen Zuwachs von 551 Einwohnern bzw. 9,01 %. Damit ist die Gemeinde Argenbühl in diesem Zeitraum stärker gewachsen als der zugehörige Landkreis Ravensburg (6,4 %; 2013 bis 2023). Die Bevölkerungszunahme ist nur in geringem Umfang auf Geburtenüberschüsse zurückzuführen, sie beruht überwiegend auf Zuzügen in die Gemeinde. Im Jahr 2023 wies die Gemeinde zwar einen negativen Wanderungssaldo von -85 Einwohner auf. Demgegenüber stand jedoch ein deutlich positives Wanderungsergebnis in den Jahren zuvor und danach: So betrug der Wanderungssaldo im Jahr 2022 +166 Einwohner und im Jahr 2024 +54 Einwohner.

Mit einem Anteil des Wanderungsgewinns von +166 Einwohnern im Jahr 2022 an der damaligen Gesamteinwohnerzahl von rund 2,5 % lag die Gemeinde deutlich über dem Landeswert von 1,5 % in selbigem Jahr. Abgesehen von dem Ausreißer-Jahr 2023 lässt sich damit eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung feststellen, die die anhaltende Attraktivität der Gemeinde Argenbühl als Wohnstandort unterstreicht.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Argenbühl 2013-2023 (Quelle: STALA 2025)

Jahr	Bevölkerung	Veränderung zum Vorjahr
2013	6.115	
2014	6.171	+ 0,9 %
2015	6.240	+ 1,1 %
2016	6.353	+ 1,8 %
2017	6.460	+ 1,7 %
2018	6.527	+ 1,0 %
2019	6.569	+ 0,6 %
2020	6.548	- 0,3 %
2021	6.632	+ 1,3 %
2022	6.760	+ 1,9 %
2023	6.666	- 1,4 %

2.2 Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Argenbühl ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben aus dem Jahr 2023 als „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ festgelegt und ist damit keine Gemeinde mit Eigenentwicklung. Deshalb wird für die Ermittlung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfes aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung die Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderung des Statistischen Landesamtes zugrunde gelegt (MWAW 2017). Basierend darauf ist in Argenbühl, ausgehend vom Jahr 2023, auch in Zukunft mit einem stetigen Zuwachs der Bevölkerung zu rechnen. Bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg der Bevölkerungszahl auf 6.849 Einwohner erwartet (STALA 2025).

Damit liegt das erwartete Bevölkerungswachstum der Gemeinde Argenbühl (2,7 %) im genannten Zeitraum unter dem des gesamten Landkreises Ravensburg (3,8 %) und dem des Regierungsbezirks Tübingen (3,6 %).

Dem erwarteten Bevölkerungswachstum muss die Gemeinde mit entsprechenden Planungsschritten und baulicher Entwicklung nachkommen.

2.3 Wohnungs- und Wohnbauflächenentwicklung

Die durchschnittliche Belegungsdichte hat in der Gemeinde Argenbühl seit den 1970er Jahren stetig abgenommen und lag zuletzt (2023) bei 2,3 Personen je Wohnung. Dabei hat besonders der Anteil der Einpersonenhaushalte dazu gewonnen. 2017 sind 26,5 % der Haushalte in Argenbühl bereits Einpersonenhaushalte mit einer Zunahme von 8,5 % gegenüber 2013 (Anmerkung: die statistische Erhebung der Haushaltsgrößen wurde vom Statistischen Landesamt nach 2017 nicht mehr weitergeführt). Für die künftige Entwicklung wird angenommen, dass sich dieser Trend weiter fortsetzen wird. Demzufolge werden sich auch Anzahl und Größe der benötigten Wohneinheiten verändern.

Tabelle 2: Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetypen Gemeinde Argenbühl 2013-2023

Jahr	Wohngebäude				
	insgesamt	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	
	Anzahl			Anzahl Wohngebäude	Anzahl der Wohnungen
2013	1.511	904	443	162	583
2014	1.537	920	451	164	589
2015	1.567	944	455	166	595
2016	1.583	954	459	168	601
2017	1.605	969	463	171	610
2018	1.616	973	470	171	612
2019	1.633	986	471	174	622
2020	1.650	991	478	179	638
2021	1.669	994	492	181	644
2022	1.701	1.059	455	187	686
2023	1.712	1.065	459	188	691

Im Zeitraum zwischen 2013 bis 2023 gab es in Argenbühl einen Zuwachs von 288 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, was einem Anstieg von 10,9 % entspricht. Damit gab es in Argenbühl einen leicht höheren relativen Zuwachs an Wohnungen als im zugehörigen Landkreis Ravensburg (10,6 %) bzw. dem zugehörigen Regierungsbezirk Tübingen (9,9 %). Insgesamt wird deutlich, dass Argenbühl in einer insgesamt wachsenden Region einen beliebten Wohnstandort darstellt.

2.4 Plausibilitätsprüfung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist nach ihrem tatsächlichen Bedarf zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Ziel- und Entwicklungsvorgaben der Gemeinde zur Siedlungsstruktur und -dichte, den Wohnpräferenzen bzw. -ansprüchen der Bevölkerung, den Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsprognose vor Ort ergibt. Dem ermittelten Bedarf ist das in der Gemeinde schon bestehende Angebot und Entwicklungspotenzial an Wohnbau- und Wohngebietsflächen gegenüberzustellen. Daraus leitet sich ab, ob die vorhandenen Potenziale ausreichen oder grundsätzliche Flächenbedarfe bestehen.

Für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs einer Kommune gibt es bislang keine standardisierte, allgemeingültige Methode. Die vorliegende Analyse bedient sich der empfohlenen Methode des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (MWAW 2017).

Als Startjahr wird 2023 gewählt, da für dieses Jahr von allen erforderlichen Daten Zahlen der amtlichen Statistik vorliegen.

- Bevölkerungszahl (2023): 6.666 EW
- Bevölkerungsprognose (2040): 6.849 EW
- Wohnbaufläche (2023): 150 ha
- Wohndichte (2023): 6.666 EW / 150 ha = 44,44 EW/ha

Schritt 1:
(Fiktiver) Einwohnerzuwachs (EZ-1) durch Belegungsdichterückgang: Bei der Gemeinde resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner pro Wohneinheit, mehr Wohnfläche pro Einwohner). Zur Berechnung des daraus resultierenden zusätzlichen Flächenbedarfs hat sich die Ermittlung über einen fiktiven Einwohnerzuwachs bewährt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes ausgegangen. In nachfolgender Rechnung wird der (fiktive) Einwohnerzuwachs (EZ_1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Bevölkerungszahl zum Zeitpunkt der Analyse ermittelt:

Prognosejahr 2040
EZ-1 = (6.666 EW × 0,30 × 17 a) ÷ 100
EZ-1 = 339,97 EW

Schritt 2:
Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ-2) im Betrachtungszeitraum (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes) mit Wanderungen

Prognosejahr 2040
EZ-2 = 6.849 EW – 6.666 EW
EZ-2 = 183 EW

Schritt 3:
Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Bevölkerungsentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ-1 und EZ-3 zu EZ:

Prognosejahr 2040
EZ = 339,97 EW + 183 EW
EZ = 522,97 EW

Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarf über die Bruttowohnmindestdichte (Einwohner je ha Wohnbaufläche). Hierbei wird der standardisierte Wert für sonstige Gemeinden mit 50 Einwohnern pro ha angesetzt (MWAW 2017), da der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben keine konkreten Ziel- bzw. Orientierungswerte enthält.

Prognosejahr 2040
522,97 EW ÷ 50 EW/ha
= 10,46 ha

Im Vergleich dazu liegt die tatsächliche Bruttowohndichte der Gemeinde bei 44,44 EW/ha Einwohner pro ha Bruttowohnbauland. Die Abweichung liegt unter anderem an der dörflichen Struktur der umliegenden Ortsteile, die teilweise noch die Struktur der landwirtschaftlich geprägten Altorte aufweisen.

Prognosejahr 2040
522,97 EW ÷ 44,44 EW/ha
= 11,77 ha

Nach oben gezeigter Analyse ergibt sich bis zum Jahr 2040 ein relativer zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 11,77 ha für Argenbühl, sofern von einer gleichbleibenden Wohndichte von 44,44 EW/ ha ausgegangen wird. Unter Berücksichtigung der im ländlichen Raum weiterhin verbreiteten Ansprüchen an Typologie und Wohnformen und der Tatsache, dass zur Gemeinde Argenbühl neben dem Hauptort mehrere Teilorte mit landwirtschaftlich geprägter Siedlungsstruktur gehören, ist eine Erhöhung der Dichte, wie mit 50 EW/ha für „sonstige Gemeinden“ angenommen, nicht zu erwarten.

Für das konkrete Plangebiet ergibt sich nach der Berechnung des Regionalverbands unter Zugrundelegung der Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg hingegen eine Bruttowohndichte von rund 55 Einwohnern je Hektar. Dieser Berechnung liegen eine durchschnittliche Anzahl von 1,3 Wohneinheiten je Einfamilienhaus sowie eine mittlere Belegungsdichte von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit zugrunde. Die regionalplanerisch geforderte Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern je Hektar wird damit überschritten. Die Planung entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben und trägt zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gemeinde Argenbühl bis zum Jahr 2040, gemäß amtlicher Statistik, einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von insgesamt rund 11,8 ha aufzeigt, um dem künftig erwarteten Bevölkerungsdruck angemessen begegnen zu können. Mit der Ausweisung Wohngebietes „Christazhofen Nord-West“ in einer Größe von rund 2,0 ha trägt die Gemeinde dieser Entwicklung Rechnung. Der Bedarf ist in konkreten Anfragen begründet und liegt innerhalb des rechnerischen nachgewiesenen Ermessensspielraum der Gemeinde bis zum Zielhorizont 2040. Sie schafft damit die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnraum und leistet zugleich einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung der Gemeindestruktur.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)

Gemäß der Karte 1 zu den Raumkategorien des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 wird die Gemeinde Argenbühl als „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ dargestellt.

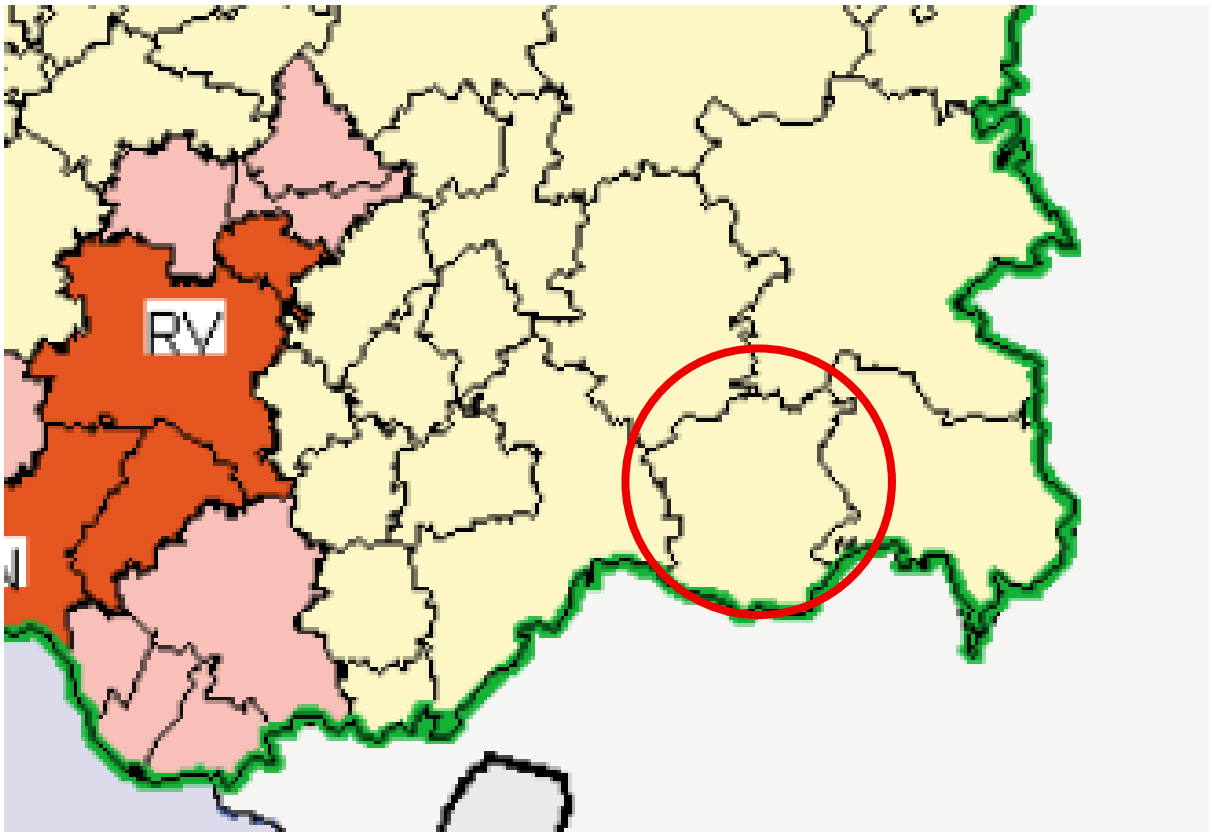


Abbildung 2: Auszug LEP Baden-Württemberg 2002, Raumkategorien (Karte 1, ohne Maßstab)

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:

- 1. Leitbild der räumlichen Entwicklung

1.1 (G) Die Entwicklung des Landes ist am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Bei der Befriedigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ein hohes Maß an Lebens- und Umweltqualität anzustreben und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen offen zu halten.

1.2 (G) In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen demografischen und sozialen Gruppen der Gesellschaft sowie die besondere Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen sind zu berücksichtigen.

1.4 (G) Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden.

- 2.4 Ländlicher Raum

  2.4.1 (G) Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

  2.4.3 (G) Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

  2.4.3.1 (G) Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

- 3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

3.1.1 (G) Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln.

3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnung von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

3.1.7 (G) Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.

3.1.9 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- 3.2 Städtebau, Wohnungsbau

  3.2.1 (G) Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.

  3.2.1 (G) Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.

  3.2.2 (G) Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

  3.2.4 (G) Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten

- 4.1 Verkehr

4.1.1 (G) Durch eine stärkere Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehr sollen die verkehrsbedingten Belastungen verringert und eine umweltverträgliche Mobilität gefördert werden. Zuordnung und Mischung der verkehrsrelevanten Raumnutzungen und Raumfunktionen sollen regional und lokal das Prinzip der kurzen Wege verfolgen.

4.1.2 (G) Dem Ausbau vorhandener Verkehrswege ist Vorrang vor dem Neubau einzuräumen. Die Flächeninanspruchnahme ist gering zu halten, wertvolle Böden sind zu schonen und die Zerschneidung großer zusammenhängender Freiflächen ist zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe in die Landschaft sind möglichst vor Ort auszugleichen, vorzugsweise durch Reduzierung versiegelter Flächen.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEPs. Die Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, die Schaffung von Wohnraum sowie die Lage des Geltungsbereichs werden als städtebaulich integriert bezeichnet. Das Vorhaben bindet gut in die bereits vorhandene Infrastruktur an. Insgesamt ergeben sich damit keine über die dargestellten Aspekte hinausgehenden Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Landesplanung. Zielkonflikte, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen würden, entstehen nicht.

3.1.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (RP 2023)

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben aus dem Jahr 2023 stellt die Gemeinde Argenbühl als „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ dar. Ferner verläuft durch Argenbühl eine regionale Entwicklungsachse und verbindet das Mittelzentrum Wangen im Allgäu mit dem Unterzentrum Isny im Allgäu.

Abbildung 3: Auszug RP Bodensee-Oberschwaben 2023, Strukturkarte (ohne Maßstab)

Auszüge aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023:

- 1.1 Allgemeine Grundsätze zur Entwicklung der Region

  G (3): Die räumliche Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bodensee-Oberschwaben soll im Einklang mit den naturräumlichen Qualitäten und der kulturellen Tradition der Region stehen. Grundsätzlich soll eine nachhaltige und ressourcenschonende Raumentwicklung angestrebt werden, bei der die Flächeninanspruchnahme für Siedlung, Gewerbe und Infrastruktur sowie andere raumbedeutsame Nutzungen minimiert und Freiräume in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt, für Freizeit und Erholung sowie für die Land- und Forstwirtschaft erhalten und weiterentwickelt werden. Konkurrierende Raumnutzungsansprüche sollen sorgfältig gegeneinander und untereinander abgewogen werden, wobei ökologische Kriterien berücksichtigt werden sollen. Der Landschaftsverbrauch soll eingedämmt werden, größere zusammenhängende Landschaftsteile sollen von Bebauung freigehalten werden. Auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Ökonomie, Ökologie und Sozialem soll geachtet werden.

- 2.1.3 Ländlicher Raum im engeren Sinne

  G (2) Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

- 2.4 Siedlungsentwicklung

  2.4.0 (Z) (2) Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken/Nachverdichtung, Brach-/Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

  2.4.0 (N) (3) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).

  2.4.0 (G) (4) Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.

  2.4.0 (G) (5) Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien sollen gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

  2.4.0 (N) (6) Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte

Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).

- 2.5 Schwerpunkte des Wohnungsbaus

  2.5.0 (G) (1) Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.

  2.5.0 (G) (2) Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bedarfsgerecht ergänzende Wohnbauflächen, insbesondere in Siedlungsbereichen ausgewiesen werden.

  2.5.0 (Z) (3) Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die gegenständliche Planung teilweise in einem Spannungsverhältnis zu dem in Baden-Württemberg verfolgten und berechtigten Ziel steht, den Flächenverbrauch zu reduzieren und die Entwicklung vorrangig auf innerörtliche Flächenpotenziale zu konzentrieren. Mit der Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche „Christazhofen Nord-West“ reagiert die Gemeinde zudem auf den anhaltenden Bevölkerungsdruck und schafft dringend benötigten Wohnraum. Insgesamt ergeben sich damit keine über die dargestellten Aspekte hinausgehenden Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Regionalplanung. Zielkonflikte, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen würden, entstehen nicht.

4 Der Änderungsbereich

4.1 Lage und Größe

Der Änderungsbereich „Christazhofen Nord-West“ besteht aus zwei Teilflächen, hat eine Gesamtfläche von circa 1,5 ha und umfasst Flächen der Gemarkung Christazhofen.

Geltungsbereich 1 (ca. 1,0 ha): Der Geltungsbereich 1 befindet sich im Bereich der Lindenstraße. Er schließt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Christazhofen West“ sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes „Christazhofen Nord“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu, aus dem Jahr 2009 an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Christazhofen-Nordwest“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 23, 59/4, 59/6, 59/9 und 1008 der Gemarkung Christazhofen. Sowohl westlich als auch nördlich und nord-östlich grenzen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie in gewisser Entfernung vereinzelte zum Teil ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich an den Geltungsbereich an. Nach Süden, Osten sowie Südosten grenzen bereits bestehende Wohngebiete an, hinter welchen sich der Ortskern von Christazhofen befindet.

Geltungsbereich 2 (ca. 0,5 ha): Der Geltungsbereich 2 liegt in einer Entfernung von ca. 130 m nordöstlich des Geltungsbereiches 1 und direkt westlich angrenzend am Lärchenweg. Er umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 99/1 und 112/1 der Gemarkung Christazhofen. Er wird also im Osten vom Lärchenweg, im Süden von bestehenden Wohngebäuden und im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen umrahmt. Der Geltungsbereich 2 wird gegenwärtig als Grünlandfläche und Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

4.2 Bau- und Bodendenkmäler

Für die Änderungsbereiche liegen nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler vor.

4.3 Erschließung und Infrastruktur

Geltungsbereich 1: Die verkehrliche Anbindung an das Plangebiet ist bereits über das bestehende örtliche Verkehrsnetz gegeben. Die Erschließung erfolgt über die Lindenstraße im Osten sowie über eine Verlängerung des Erlenwegs im Westen. Die Lindenstraße knüpft im Süden an die Landesstraße L320 an, somit ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Geltungsbereich 2: Die äußere verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über den bestehenden Lärchenweg. Der Lärchenweg schließt nach Süden an die Kißleger Straße L265 an. Somit ist auch bei diesem Geltungsbereich eine kurze und direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

4.4 Emissionen und Immissionen

Mit der geplanten Ausweisung des Änderungsbereiches „Christazhofen Nord-West“ als Wohnbaugebiet sind durch die künftige Nutzung vorrangig wohnverträgliche Emissionen zu erwarten. Gleichwohl können aufgrund der Lage zu angrenzenden Nutzungen potenzielle Beeinträchtigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges des Ortsteils Christazhofen, südlich des Plangebiets. Durch die geplante bauliche Entwicklung auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die derzeitige Wohnbebauung nach Nordwesten fortgeführt. Dabei ist insbesondere eine mögliche Vorbelastung durch vorhandenen Verkehrslärm der umliegenden Erschließungsstraßen sowie durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen zu erwarten. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 sowie die Anforderungen der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Der Änderungsbereich ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, deren Emissionen (Lärm, Gerüche, Staub) als ortsüblich einzustufen sind und von den künftigen Wohnnutzungen grundsätzlich hinzunehmen sind. Einschränkungen für die städtebauliche Entwicklung des Wohnbaugebietes ergeben sich heraus nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

5 Darstellung im Flächennutzungsplan

5.1 Darstellung im derzeit gültigen Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Argenbühl verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 (Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung am 04.09.1997). Derzeit stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Geltungsbereich 1 Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Süden und Südosten grenzt ein bestehendes Wohngebiet (W) an. Im Osten grenzt die Gemeindestraße (Lindenstraße) und darüber hinaus landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Norden und Westen befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Zwischen der Landwirtschaftlichen Fläche (Plangebiet) und dem südlich liegenden Wohngebiet befindet sich eine Grünfläche, die derzeit als Ortsrandeingrünung dient.

Weiter westlich befinden sich Elemente aus dem Landschaftsplan: Der bestehende Steinackerbach wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Zonen möglicher Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Der Bereich ist als Gewässerschutz, Aufbau von Pufferzonen und Extensivierung von Flächen im Bereich von Fließgewässern definiert. Ansonsten befindet sich westlich ein Abwasserkanal sowie ein Abwassereinzugsgebiet.

Der Geltungsbereich 2 stellt derzeit ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Süden Zwischen der Landwirtschaftlichen Fläche (Plangebiet) und dem südlich liegenden Wohngebiet befindet sich eine Grünfläche, die derzeit als Ortsrandeingrünung dient. Östlich befindet sich eine Gemeindestraße.

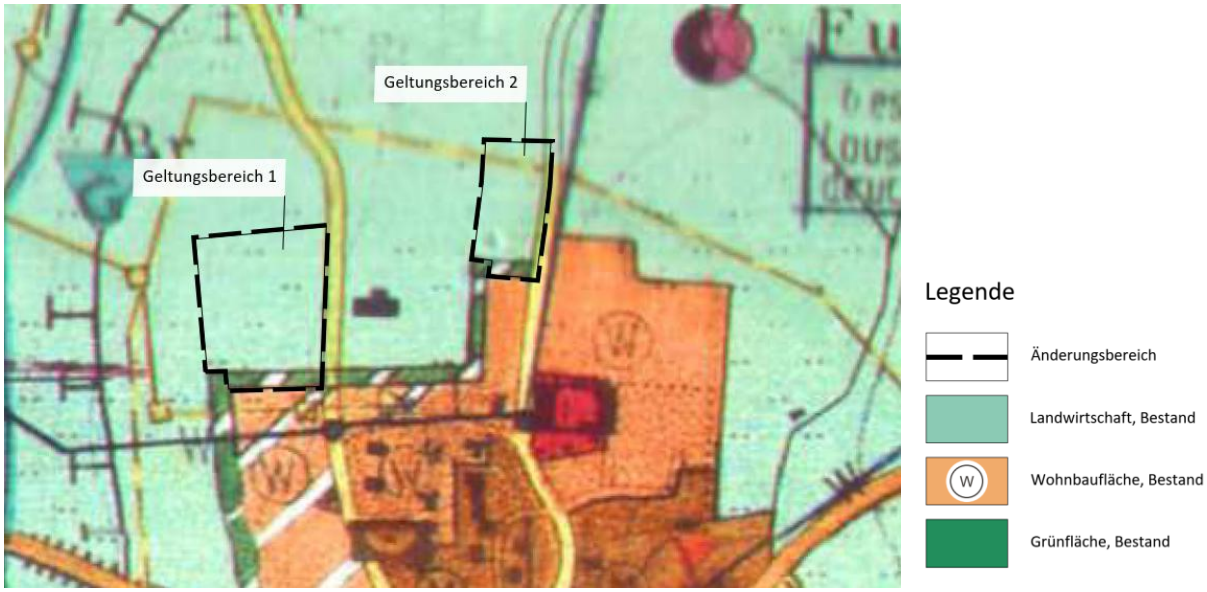


Abbildung 4: Darstellung derzeitig rechtsgültiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die Darstellung (Landwirtschaft) entspricht nicht der beabsichtigten künftigen Nutzung. Aus diesem Grund ist zur Umsetzung des geplanten Baugebiets „Christazhofen Nord-West“ eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB in zwei Teilbereichen erforderlich.

5.2 Flächennutzungsplanänderung

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung (sowohl Geltungsbereich 1 als auch Geltungsbereich 2) soll die bestehende Wohnbebauung nach Norden weitergeführt werden. Daher soll die derzeit als landwirtschaftlich ausgewiesene Fläche zu Wohnbaufläche geändert werden.

Die Ortsrandeingrünung soll zukünftig nördlich und westlich das neu auszuweisende Wohnbaugebiet umsäumen und den Abschluss des Siedlungskörpers nach Westen und Norden darstellen.

Abbildung 5: Darstellung Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)

6 Umweltbelange

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Umweltbericht gesondert und ausführlicher dargestellt. Ein kurzes Fazit wird an dieser Stelle eingefügt:

„Die beiden Änderungsbereiche liegen nicht innerhalb eines Natur- und Landschaftsschutzgebietes, Natura-2000-Gebietes, amtlich kartierter FFH-Mähwiesen oder gesetzlich geschützten Biotopflächen. Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet oder unterliegt sonstigen Vorhaben, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Auch Ziele und Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Baden-Württemberg hinsichtlich der Stärkung und Förderung von Gemeinden innerhalb des ländlichen Raumes sowie einer geschlossenen Siedlungsentwicklung unter Wahrung der landschaftlichen Aspekte des Naturraums werden durch die vorliegende Planung erfüllt.

Die beiden Änderungsbereiche besitzen eine geringe Eingriffsschwere bei Berücksichtigung aller Belange des Umweltschutzes. Die Eingriffsintensitäten beruhen insbesondere auf der Empfindlichkeit des Bestandes und auf der überschlägigen Prüfung im Rahmen des Flächennutzungsplanes, welche dazu dient, erhebliche Umweltauswirkungen frühzeitig zu erkennen. Die Ausweisungen scheinen

demnach hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes unter Beachtung der rechtlichen Grundlagen grundsätzlich möglich.

Die Prüfung im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts lässt den Schluss zu, dass geeignete Flächen für die Neuausweisungen gewählt wurden. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass es zu Summationswirkungen kommen kann. Dies betrifft insbesondere den Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie den Verlust von Bodenfunktionen und die Verminderung des Retentionsvermögens durch Versiegelungen im Bereich der geplanten Wohngebäude sowie Straßenflächen. Dementsprechend kommen dem Ausgleich der Eingriffsfolgen auf internen und externen Ausgleichsflächen, der Wiederverwertung humoser Bodenschichten und grünordnerischen Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu. Die überschlägige Prüfung möglicher Konfliktpunkte ist auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren. Durch geeignete Maßnahmen können die Bewertungen der Eingriffsintensitäten auf die Schutzgüter reduziert werden.“

7 Standortentscheidung und Alternativenprüfung

Der Gemeinde Argenbühl liegen derzeit wenig Standortalternativen für eine zukünftige Schaffung von Wohnraum vor. Die vorliegenden Flächen für die geplante Baurechtschaffung befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde, sodass sich anbietet, diese Flächen weiter zu entwickeln. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Christazhofen ermöglicht werden. Das Baugebiet Geltungsbereich 1 schließt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Christazhofen West“ sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes „Christazhofen Nord“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu an. Eine Erweiterung in diesem Bereich wurde bereits bei der damaligen Bauleitplanung mit angedacht und bei der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.
Der Geltungsbereich 2 befindet sich im Bereich Lärchenweg unmittelbar westlich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Christazhofen-Nord, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2005. Der Lärchenweg ist an dieser Stelle einseitig bebaut und wird an dieser Stelle als Ortsabrundung gesehen.