

Raum für Menschen

citiplan

STADTPLANUNG

Nachweis des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfs
zur geplanten Entwicklung Sennhof-Ost

AUFTRAGGEBERIN Stadt Bad Schussenried
AUFTRAGNEHMERIN citiplan GmbH, Pfullingen
STAND 08.05.2024

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Bad Schussenried
Wilhelm-Schussen-Straße 36
88427 Bad Schussenried

Auftragnehmerin

citiplan GmbH · Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

info@citiplan.de
www.citiplan.de

Ansprechperson:
Tonja Herl
herl@citiplan.de

Raum für Menschen

citiplan

Inhaltsverzeichnis

01. Anlass	6
02. Räumliche und strukturelle Einordnung.....	7
03. Erfassung der Flächenreserven.....	11
04. Plangebiet.....	24
05. Bedarfsermittlung Wohnbaufläche.....	29
06. Bedarfsermittlung Gewerbebauflächen	33
07. Berechnung der Flächenbilanz Sennhof-Ost.....	34

01. Anlass

Im Jahr 2022 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für die Entwicklung der Stadt Bad Schussenried erstellt. Um deren Entwicklung nachhaltig und zielführend voranzubringen, wurden darin verschiedene Potenzialflächen evaluiert. Eines dieser Potenziale stellt die Entwicklungsfläche „Sennhof-Ost“ am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt dar. Diese Fläche umfasst etwa 19,88 ha. Eine Besonderheit stellen auf dieser Fläche die bereits bestehenden Nutzungen dar, welche bislang über den § 34 BauGB genehmigt wurden. Neben der Schaffung von Wohnraum und Gewerbe sollen diese bereits bestehenden Nutzungen durch die Entwicklung städtebaulich integriert und eingebunden werden. Diese bestehenden Nutzungen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, östlich der Aulendorfer Straße, als Sondergebietsfläche (ca. 4,4 ha), zwei Gewerbebauflächen (ca. 0,85 ha und 0,84 ha) sowie eine Mischbaufläche (ca. 0,93 ha) ausgewiesen. Im Osten an die Gewerbebaufläche anschließend ist eine geplante Mischbaufläche mit ca. 0,5 ha ausgewiesen. Als Ergebnis des Rahmenplans von 2022 sollen diese in ihrer Typologie jedoch überdacht und eine über die Flächennutzungsplan-Ausweisung hinausgehende Fläche beplant werden. Für eine solche Neuausweisung wird nach Vorgaben des Hinweisblattes des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau eine Plausibilitätsprüfung in Form eines ausführlichen Bedarfsnachweises durchgeführt.

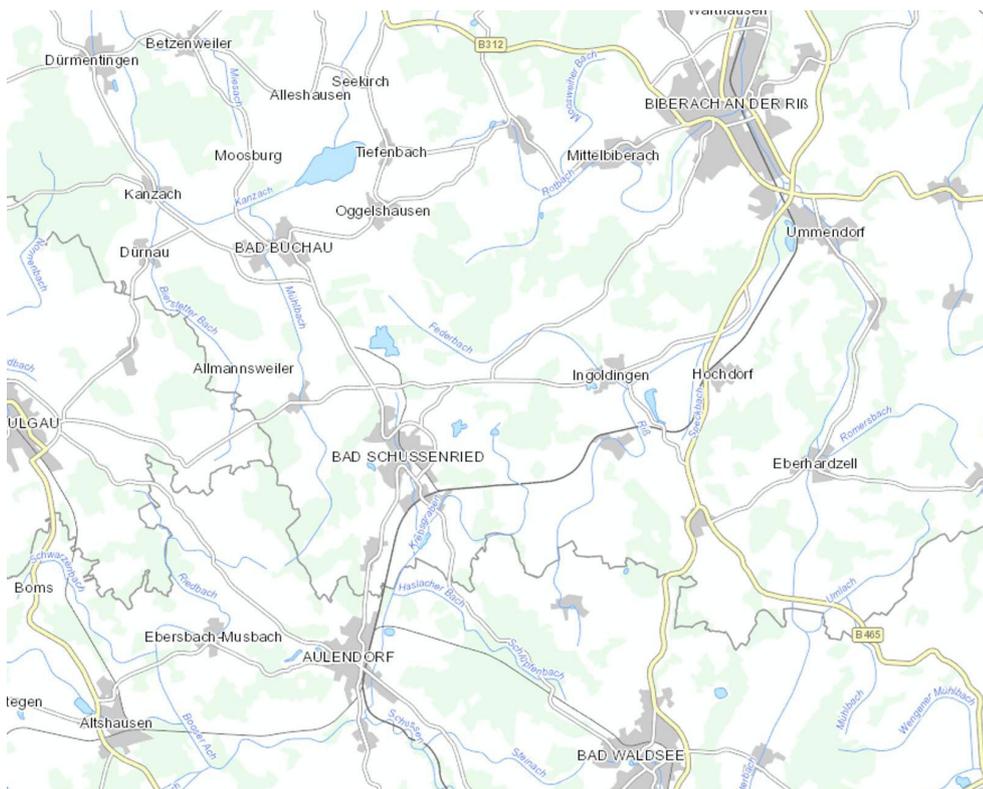
Im Sinne der Verständlichkeit ist diesem Bedarfsnachweis vorzugreifen, dass rechnerisch nur ein sehr geringer Bedarf an Neuausweisungen für Wohnbau- sowie kein Bedarf an Gewerbebauflächen in Bad Schussenried bestehen. Dies hängt damit zusammen, dass die Stadt bereits seit vielen Jahren Ihre Entwicklung strategisch vorplant und sogenannte „geplante Bauflächen“ im Flächennutzungsplan vorhält. Diese gelten entsprechend als Potenzialflächen, welche den prognostizierten Bedarf (beinahe) decken und den absoluten Bedarf entsprechend gering halten. Um die Entwicklungsfläche „Sennhof-Ost“ entwickeln zu können, sollen diese bereits bestehende Vorhalteflächen im Flächennutzungsplan an ihrer ursprünglichen Verortung aufgegeben und im Plangebiet neu verortet werden - sie dienen als Kompensationsflächen.

02. Räumliche und strukturelle Einordnung

a. Lage im Raum

Die Stadt Bad Schussenried gehört zum Landkreis Biberach an der Riß sowie zum Regionalverband Donau-Iller. Die Kreisstadt Biberach ist etwa 18 km entfernt.

Von Bad Schussenried aus sind die Bundesstraßen B312 im Norden, B465 und B30 im Osten sowie die B32 im Westen in kurzer Zeit erreichbar, welche die Stadt mit ihrer Umgebung verknüpft. Die B312 bildet die Zweigstelle zur Autobahn A7.



Lage der Stadt
Bad Schussenried
im Raum

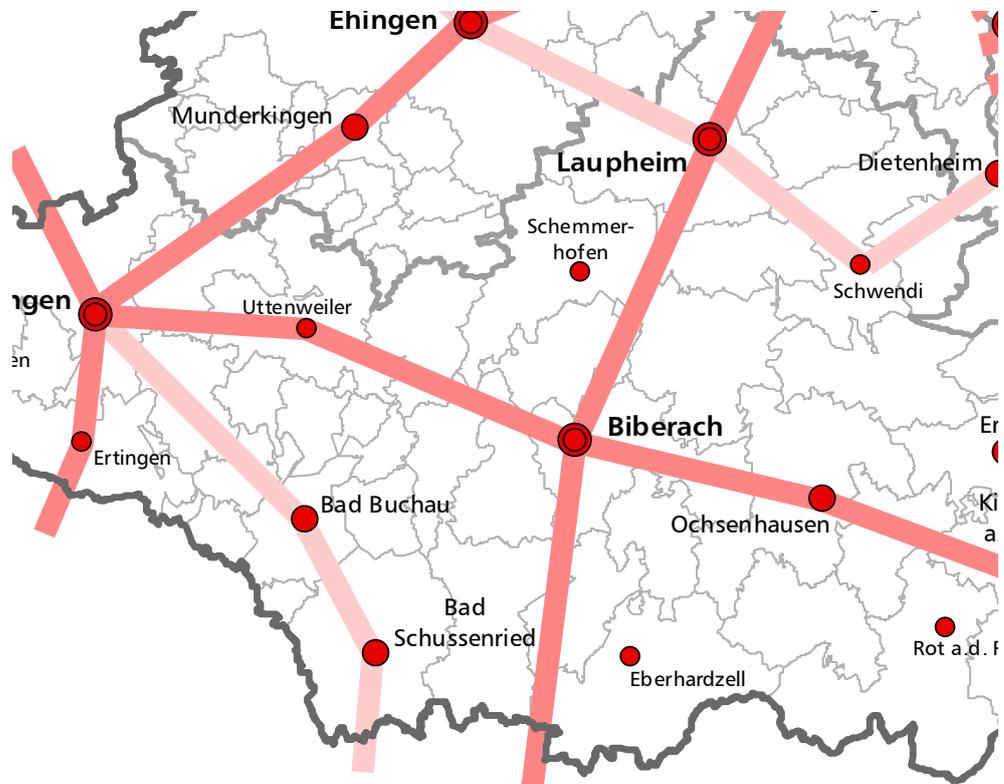
Quelle: Landesanstalt für Umwelt
Baden-Württemberg

b. Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbands Donau-Iller von 1987 ist die Stadt Bad Schussenried als Unterzentrum auf einer Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung festgelegt. Dies gibt der Stadt einen großen Einzugsbereich umliegender ländlicher Gemeinden

Raumstrukturkarte Regionalverband Donau-Iller

Quelle: Regionalplan 1987,
Raumstrukturkarte Regionalverband
Donau-Iller



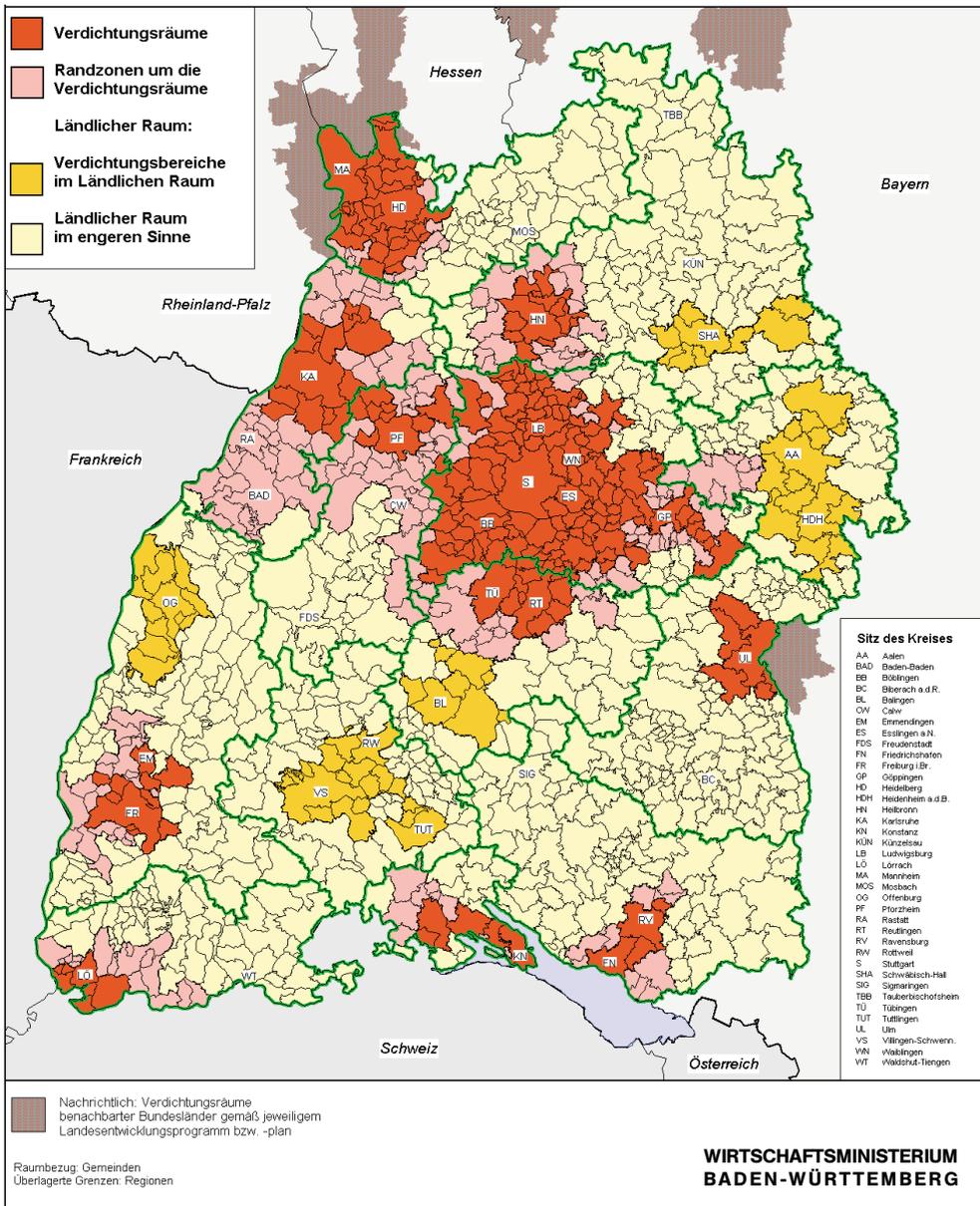
Nach Teil B Punkt II „Siedlungsstruktur“ des Textteils des Regionalplans Donau-Iller, soll „[e]ine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, [...] zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.“ (Regionalplan 1987 Regionalverband Donau-Iller, S. 66)

Ebenso soll „[d]ie weitere Siedlungstätigkeit [...] sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, daß in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.“ (Regionalplan 1987 Regionalverband Donau-Iller, S. 66-67)

Nach dem übergeordneten Landesentwicklungsplan 2002 von Baden-Württemberg wird die Stadt Bad Schussenried der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet.

Raumkategorien des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg

Quelle: LEP 2002 BW, A29



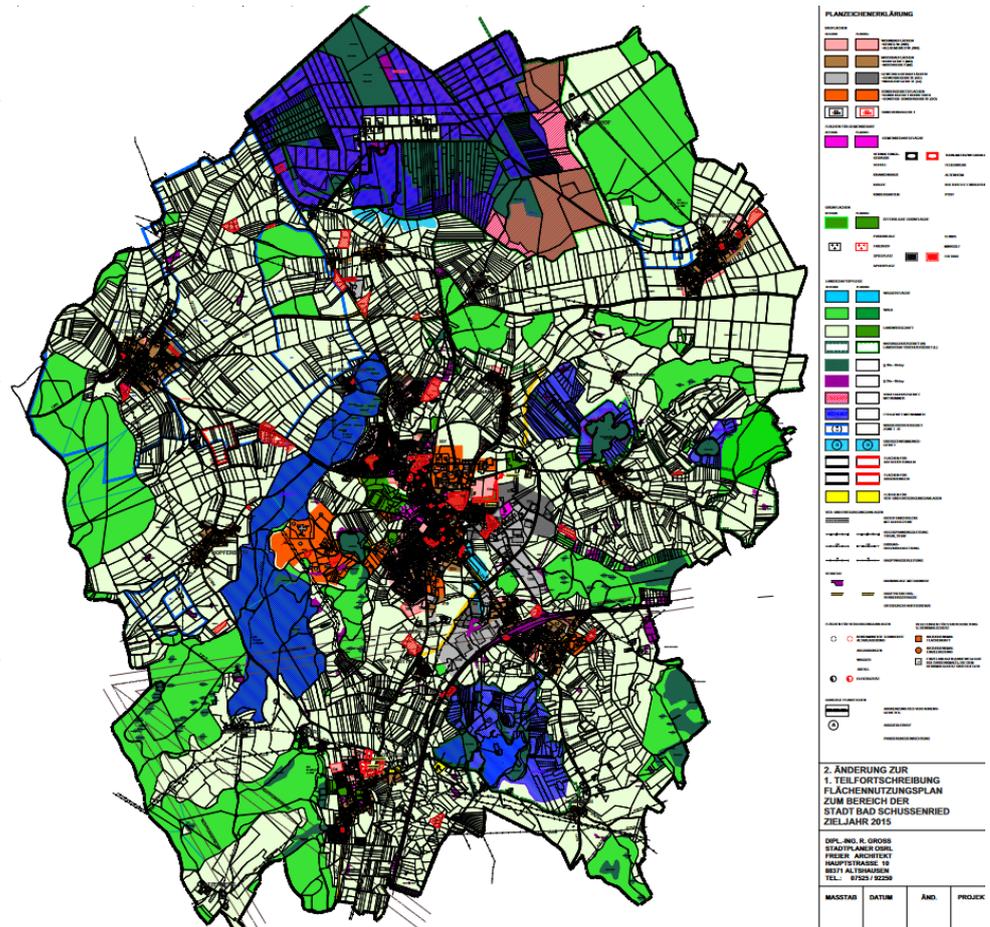
c. Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan umfasst die „5. Änderung der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ‚Industriegebiet Bühlwiesen‘“, die am 15.01.2024 genehmigt wurde.

Dieser wird im weiteren Text als „rechtskräftiger Flächennutzungsplan“ bezeichnet.

5. Änderung zur 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans Bereich Stadt Bad Schussenried - Ingolding

Quelle: <https://www.bad-schussenried.de/de/leben-wohnen/bauen/flaechennutzungsplan>



03. Erfassung der Flächenreserven

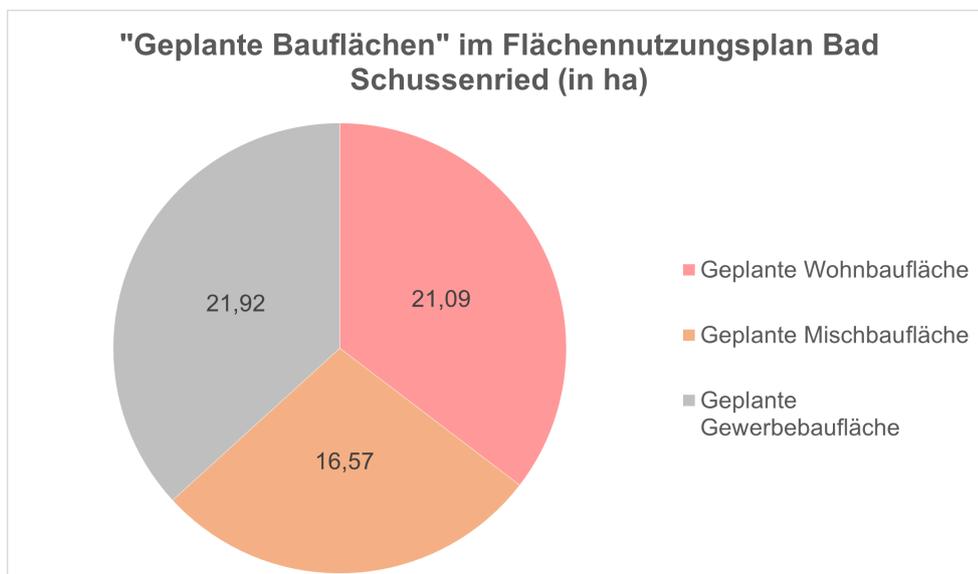
Um den Bedarf einer Flächenneuausweisung plausibel darzulegen, müssen Flächenreserven und somit Potenzialflächen der Stadt Bad Schussenried auf drei verschiedenen Ebenen betrachtet werden, um mit diesen die entsprechenden Flächenbedarfe zu begründen:

- Flächennutzungsplan
- Bebauungspläne
- Nicht beplanter Innenbereich

Diese werden in den folgenden Kapiteln betrachtet sowie in Hinsicht auf ihre Verwertbarkeit bewertet und erläutert.

a. Potenzialflächen im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind 43 Flächen als sogenannte „geplante Bauflächen“ für Wohn- (21,09 ha), Misch- (16,57 ha) und Gewerbenutzung (21,92 ha) vorgesehen



Einige von diesen geplanten Bauflächen wurden in den vergangenen Jahren bereits realisiert und einige werden als geplante Flächen weiterhin für die Entwicklung Bad Schussenrieds benötigt. Zudem gibt es, wie im ersten Abschnitt des Bedarfsnachweises beschrieben, geplante Bauflächen, welche an deren aktuell festgelegten Verortung nicht zwingend benötigt und somit zur Kompensation an einer anderen Stelle des Flächennutzungsplanes verwendet werden können. Diese hier als Kompensationsflächen beschriebenen Flächen dienen als Hauptgrundlage für die Entwicklung „Sennhof-Ost“ auf Flächennutzungsplanebene. Diese drei Kategorien werden entsprechend in den folgenden Abschnitten erläutert:

- Bereits realisierte Bauflächen
- Geplante Bauflächen
- Kompensationsflächen

Bereits realisierte „geplante Bauflächen“ im Flächennutzungsplan

Bis zum Stand 08.05.2024 wurden einige der Flächen realisiert und werden somit nicht mehr als Potenzialflächen auf Flächennutzungsplanebene betrachtet (Aufgliederung in Tabelle 1):

- Wohnbaufläche 13,43 ha
- Mischbaufläche 3,41 ha
- Gewerbebaufläche 17,80 ha

Diese Flächen werden entsprechend nicht für den Bedarfsnachweis betrachtet.

Tabelle 1:
Bauflächen
(Planung FNP) -
Potenzialflächen
Flächennutzungsplan
bereits realisiert

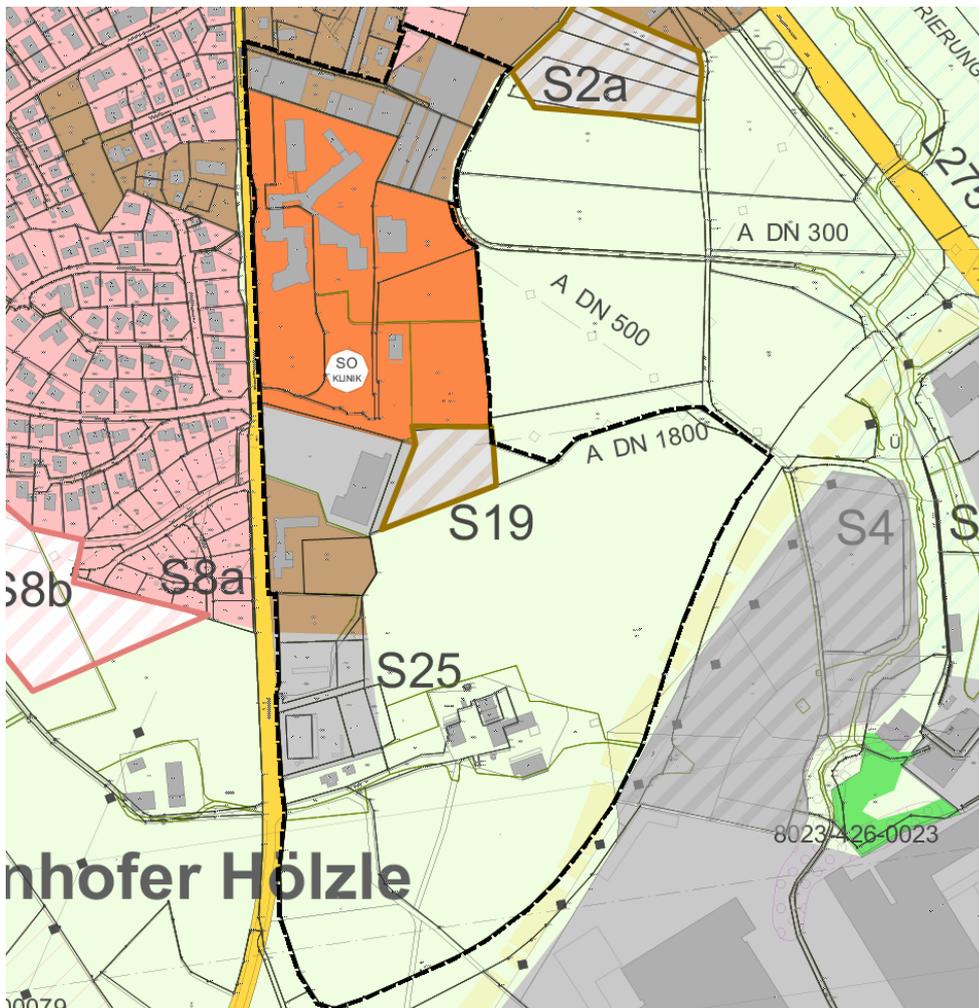
		Wohn- baufläche	Misch- baufläche	Gewerbe- baufläche
Ortsteil	Flächenkürzel FNP	ca. Fläche in m ²		
Hopferbach	H1b		2.371	
	H5c		6.039	
Kürnbach	K1	1.555		
	K4		5.447	
Kleinwinnaden	-			
Otterswang	O1a	9.960		
	O2		6.558	
	O3	5.671		
Olzreute	-			
Reichenbach	R9a		2.699	
	R9b	3.562		
Roppertsweiler	S18a	15.468		
	S18b		4.284	
Kernstadt Bad Schussenried	S1a	58.312		
	S1b			35.647
	S1c			48.648
	S1d			51.692
	S4			42.046
	S5a	4.788		
	S14b		6.719	
	S23a	12.300		
	S23b	3.734		
	S23d	2.908		
Sattenbeuren	-			
Steinhausen	St6	16.010		
		134.268	34.117	178.033

Geplante Bauflächen im Flächennutzungsplan

Weiterhin als geplante Bauflächen an der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgelegten Verortung benötigt, werden folgende Flächengrößen (Aufgliederung in Tabelle 2):

- geplante Wohnbaufläche 3,65 ha
- geplante Mischbaufläche sowie 9,01 ha
- geplante Gewerbebaufläche 2,23 ha

Zu den Flächen, welche weiterhin als geplante Bauflächen im Flächennutzungsplan benötigt werden, zählt auch die Fläche S19. Diese liegt mit ihrer Größe von 5.038 m² im Geltungsbereich der Entwicklungsfläche „Sennhof-Ost“ und kann rechnerisch von den in der Planung benötigten Flächen abgezogen werden, was in Kapitel 04. näher erläutert wird. Dementsprechend ist sie nicht als weiterhin bestehende geplante Fläche im Flächennutzungsplan mitzurechnen und wird von der Summe der Flächen in Tabelle 2 abgezogen. Das ergibt anstelle von 9,01 ha geplanter Mischbaufläche noch 8,51 ha geplante Mischbaufläche.



Geplante Mischbaufläche S19 im Flächennutzungsplan

Quelle: Flächennutzungsplan Bad

Schussenried

Diese weiterhin im Flächennutzungsplan geplanten Bauflächen werden für den im rechnerischen Bedarfsnachweis (s. Kapitel 05. und 06.) betrachtet, da sie eine Flächenreserve für die jeweilige Nutzung darstellen.

Tabelle 2:
 Bauflächen
 (Planung FNP) -
 Potenzialflächen
 Flächennutzungsplan
 weiterhin geplant

		Wohn- baufläche	Misch- baufläche	Gewerbe- baufläche
Ortsteil	Flächenkürzel FNP	ca. Fläche in m ²		
Hopferbach	-			
Kürnbach	-			
Kleinwinnaden	Kl1	8.064		
Otterswang	O2		7.047	
	O4	10.179		
Olzreute	-			
Reichenbach	R1			5.808
	R3		4.133	
	R4		12.496	
	R5		21.439	
	R7		10.714	
Roppertsweiler	-			
Kernstadt Bad Schussenried	S2a		10.771	
	S3		5.194	
	S8b	8.875		
	S13			16.501
	S19		5.038	
Sattenbeuren	Sa1		5.091	
Steinhausen	St1		8.201	
	St2	9.383		

36.501
90.124
22.309

ohne S19: 85.086

Kompensationsflächen „geplanter Bauflächen“ im Flächennutzungsplan

Die in Tabelle 3 folgenden, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgelegten Potenzialflächen, sind die in diesem Bedarfsnachweis im Fokus stehenden Flächen. Da die benötigten Flächen für „Sennhof-Ost“ nicht vollständig durch belastbare Bedarfszahlen (s. Kapitel 05. und 06.) begründet werden können, werden die Flächen kompensiert. Hierfür werden die nicht an der im Flächennutzungsplan angegebenen Verortung benötigten Flächen aufgegeben und können alternativ als Kompensationsfläche neu verortet werden.

		Wohn- baufäche	Misch- baufäche	Gewerbe- baufäche
Ortsteil	Flächenkürzel FNP	ca. Fläche in m ²		
Hopferbach	-			
Kürnbach	K1	7.666		
Kleinwinnaden	-			
Otterswang	O2		2.858	
Olzreute	Ol1		1.369	
Reichenbach	R2		8.237	
Roppertsweiler	-			
Kernstadt Bad Schussenried	S1d			18.859
	S3		28.977	
	S5a	10.649		
	S8b	7.000		
	S15	4.111		
	S23c	7.599		
Sattenbeuren	-			
Steinhausen	St3	3.097		
		40.122	41.441	18.859

Tabelle 3:
Bauflächen
(Planung FNP) -
Potenzialflächen
Flächennutzungsplan
als Kompensation für
Sennhof-Ost

Das bedeutet in Summe, dass folgende Flächengrößen für die Entwicklung „Sennhof-Ost“ umverteilt werden können:

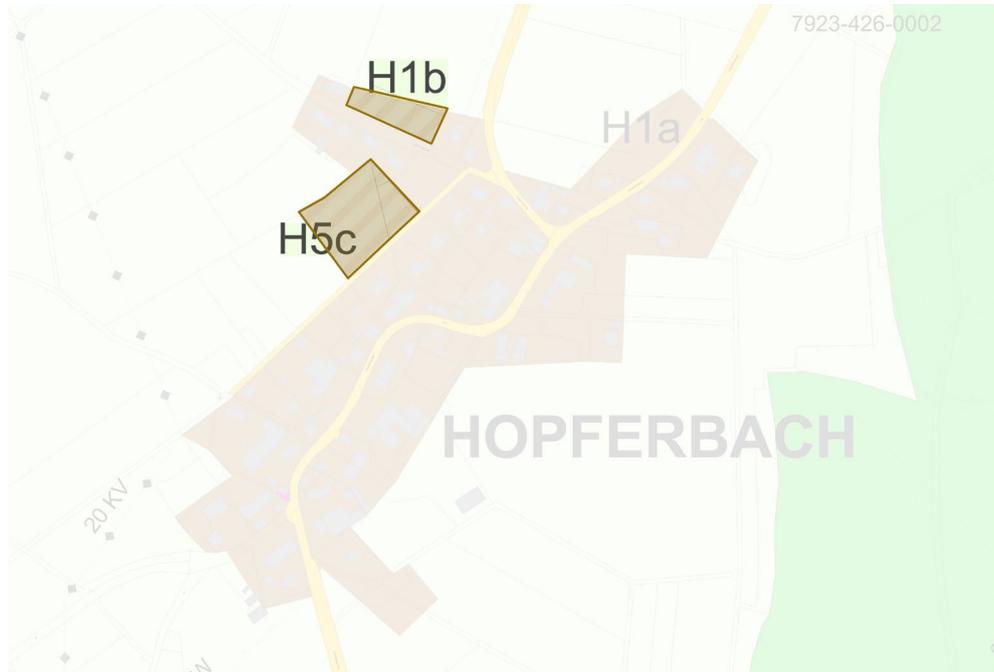
- Potenzialfläche Wohnnutzung 4,01 ha
- Potenzialfläche Mischnutzung 4,14 ha
- Potenzialfläche Gewerbenutzung 1,89 ha

Grafische Darstellung der einzelnen Potenzialflächen nach Ortsteil

In den auf den nächsten Seiten folgenden Grafiken sind die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgelegten „geplanten Bauflächen“ mit ihrer jeweiligen Kategorisierung für diesen Bedarfsnachweis dargestellt.

Hopferbach

Quelle: Eigene Darstellung
nach Flächennutzungsplan Bad
Schussenried



Kürnbach

Quelle: Eigene Darstellung
nach Flächennutzungsplan Bad
Schussenried

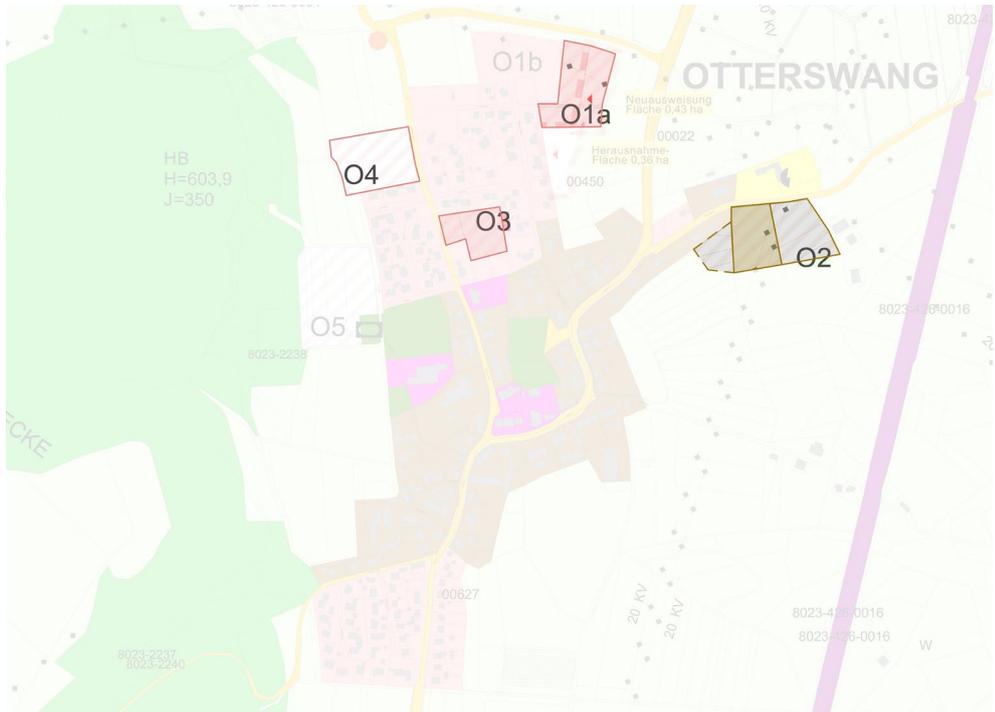


W	M	G	
			realisierte Fläche
			geplante Fläche
			Kompensationsfläche



Kleinwinnaden

Quelle: Eigene Darstellung
nach Flächennutzungsplan Bad
Schussenried



Otterswang

Quelle: Eigene Darstellung
nach Flächennutzungsplan Bad
Schussenried

W	M	G	
			realisierte Fläche
			geplante Fläche
			Kompensationsfläche

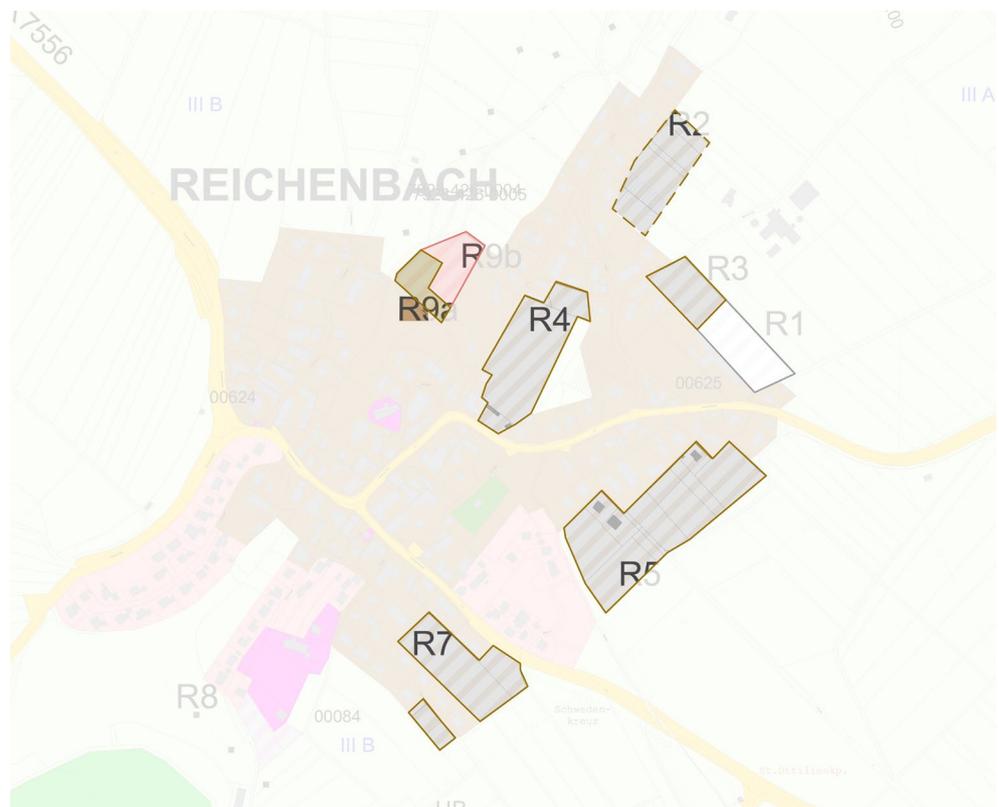
Olzreute

Quelle: Eigene Darstellung
nach Flächennutzungsplan Bad
Schussenried



Reichenbach

Quelle: Eigene Darstellung
nach Flächennutzungsplan Bad
Schussenried

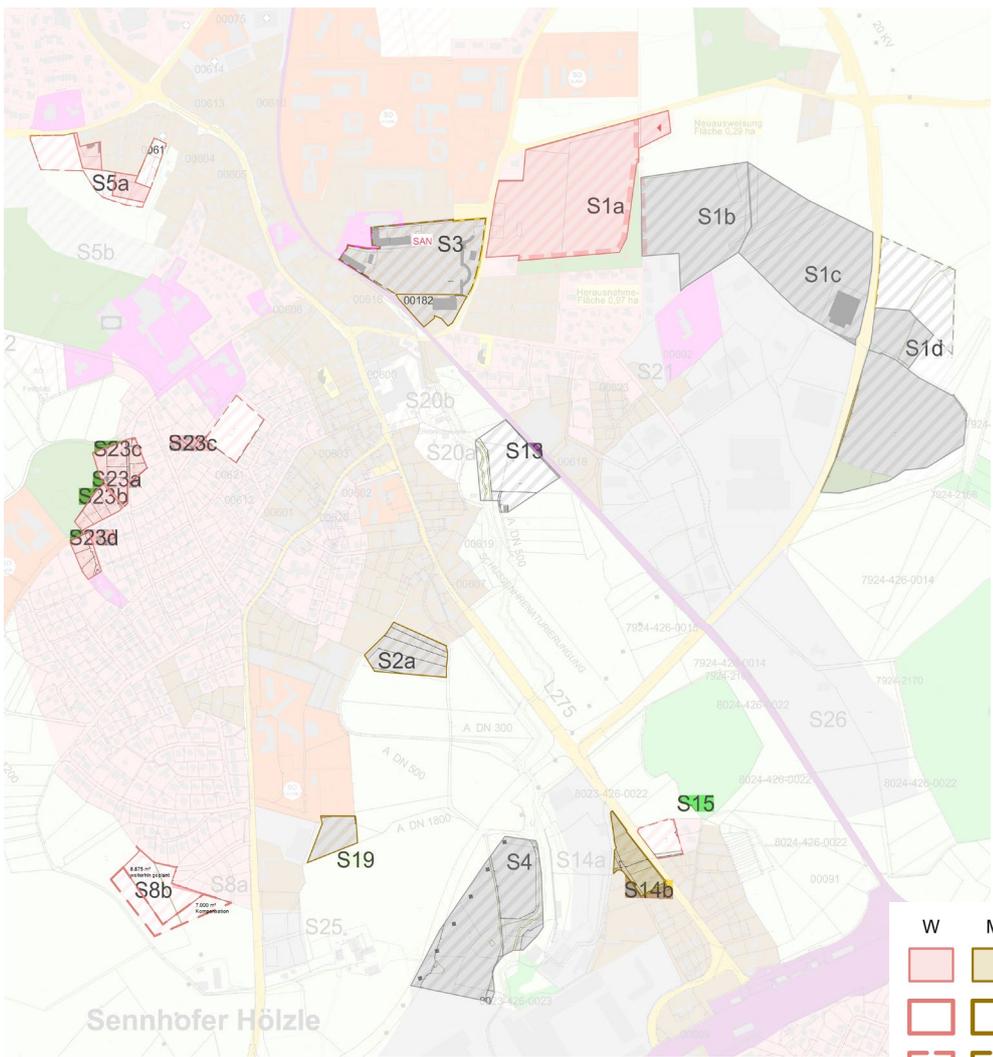


W	M	G	
			realisierte Fläche
			geplante Fläche
			Kompensationsfläche



Roppertsweiler

Quelle: Eigene Darstellung
nach Flächennutzungsplan Bad
Schussenried



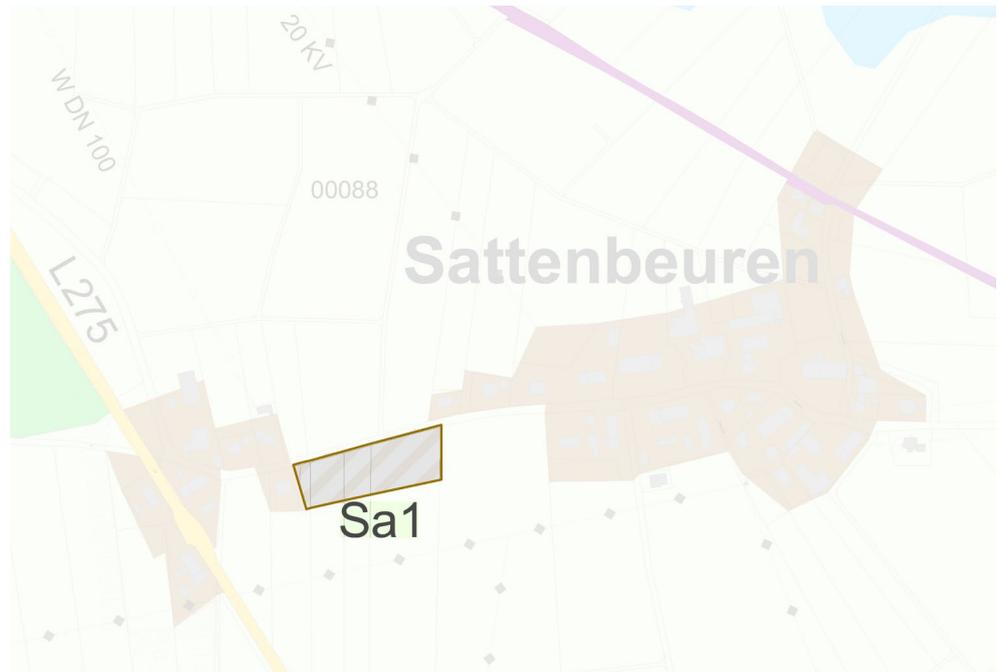
Kernstadt Bad Schussenried

Quelle: Eigene Darstellung
nach Flächennutzungsplan Bad
Schussenried

W	M	G	
			realisierte Fläche
			geplante Fläche
			Kompensationsfläche

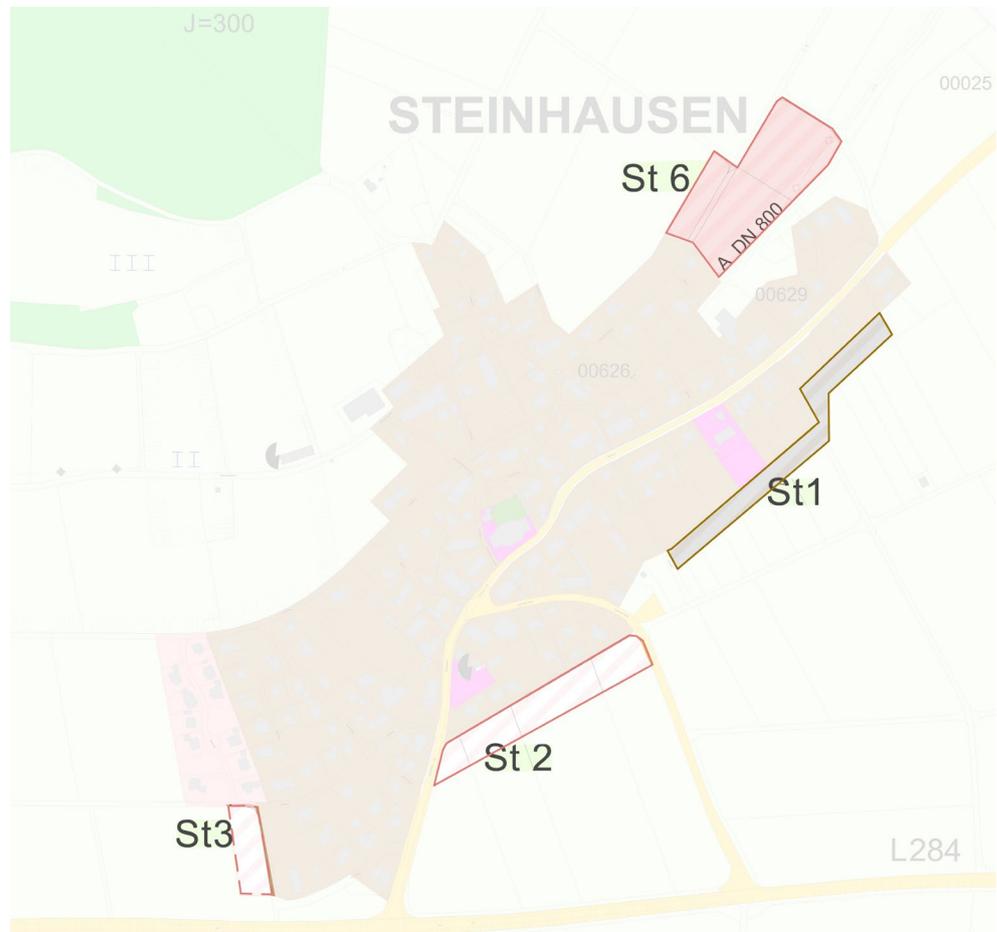
Sattenbeuren

Quelle: Eigene Darstellung
nach Flächennutzungsplan Bad
Schussenried



Steinhausen

Quelle: Eigene Darstellung
nach Flächennutzungsplan Bad
Schussenried

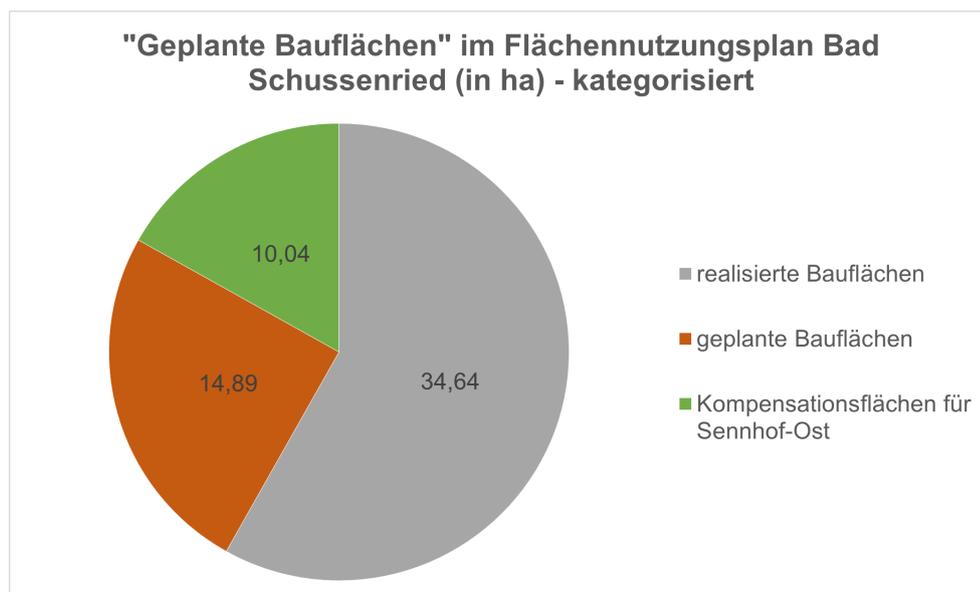


W	M	G	
			realisierte Fläche
			geplante Fläche
			Kompensationsfläche

In Summe ist festzustellen, dass 18 der 42 Potenzialflächen bereits vollständig realisiert wurden. 13 der 42 Potenzialflächen bleiben als geplante Baufläche im Flächennutzungsplan vollständig erhalten. Fünf der Flächen werden vollständig zur Kompensationsfläche für „Sennhof-Ost“. Sechs der im Flächennutzungsplan als geplante Bauflächen festgelegte Flächen, werden in Ihrer Größe in die Kategorien aufgeteilt:

- K1 in Kürnbach: 1.555 m² bereits realisiert, 7,666 m² Kompensationsfläche für Sennhof-Ost
- O2 in Otterswang: 6.558 m² bereits realisiert, 7.047 m² weiterhin geplante Fläche, 2.858 m² Kompensationsfläche für Sennhof-Ost
- S1d in der Kernstadt Bad Schussenried: 51.692 m² bereits realisiert, 18.859 m² Kompensationsfläche
- S3 in der Kernstadt Bad Schussenried: 5.194 m² weiterhin geplante Fläche, 28.977 m² Kompensationsfläche
- S5a in der Kernstadt Bad Schussenried: 4.788 m² bereits realisiert, 10.649 m² Kompensationsfläche
- S8b in der Kernstadt Bad Schussenried: 8.875 m² weiterhin geplante Fläche, 7.000 m² Kompensationsfläche

Die Aufteilung aller Flächen in die drei Kategorien wird in dem folgenden Diagramm dargestellt.



b. Potenzialflächen in Bebauungsplänen

Neben den Potenzialflächen des Flächennutzungsplans werden für den Bedarfsnachweis zudem Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen betrachtet, welche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, jedoch noch nicht bebaut sind. Diese werden in der Tabelle 4 aufgeführt.

Tabelle 4:
nicht bebaute /
nicht genutzte
wohn-, Misch- und
Gewerbeflächen in
Bebauungsplänen

Ortsteil	Flurstücksnummer	Name Bebauungsplan	Wohn- baufäche	Misch- baufäche	Gewerbe- baufäche
			ca. Fläche in m ²		
Hopferbach	-				
Kürnbach	-				
Kleinwinnaden	-				
Otterswang	495/19	Innere Toräcker	466		
Olzreute	-				
Reichenbach	-				
Roppertsweiler	-				
Kernstadt Bad Schussenried	178/22	Hinter den Erlen			5.670
	180/8	Hinter den Erlen			1.516
	180/10	Hinter den Erlen			979
	180/13	Hinter den Erlen			2.816
	180/14	Hinter den Erlen			1.984
	575/4	Bühlösche 3			1.475
	1000	Sankt Martinsesch	490		
1001	Sankt Martinsesch	676			
Sattenbeuren	-				
Steinhausen	72/7	Mühlwiesen 1	625		
	72/8	Mühlwiesen 1	626		
	98/8	Mühlwiesen 1	638		
	98/13	Mühlwiesen 1	813		
	99/1	Mühlwiesen 1	618		
			4.952	0	14.440

Teilweise wurden für die entsprechenden Flurstücke bereits Baugenehmigungen erteilt. Alle dieser Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum, weshalb aufgrund der schweren Aktivierbarkeit davon abgesehen wird, diese als Potenzialflächen für den Bedarfsnachweis heranzuziehen.

c. Potenzialflächen im unbeplanten Innenbereich

Aktuell hat die Stadt Bad Schussenried vier Baulücken im gemeindlichen Geltungsbereich zu verzeichnen, welche in Tabelle 5 aufgeführt sind. Diese sind in privatem Eigentum und somit nur schwer aktivierbar. Sie werden entsprechend nicht als Potenzialflächen für den Bedarfsnachweis einbezogen.

Ortsteil	Flurstücksnummer	Kategorie	Eigentum	Entwicklungsperspektive	ca. Fläche in m ²
Hopferbach	-				
Kürnbach	197/3	Baulücke	privat	keine	1.580
	603/1	Baulücke	privat	keine	2.686
Kleinwinnaden	-				
Otterswang	-				
Olzreute	-				
Reichenbach	-				
Roppertsweiler	-				
Kernstadt Bad Schussenried	81/24	Baulücke	privat	bestehend	413
	603/1	Baulücke	privat	keine	2.772,70
Sattenbeuren	-				
Steinhausen	-				

Tabelle 5:
Potenzialflächen
im nicht beplanten
Innenbereich

7.451,20

04. Plangebiet

a. Rahmenbedingungen

Das Plangebiet „Sennhof-Ost“ wurde im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bad Schussenried als wichtige Potenzialfläche evaluiert, was durch verschiedene Faktoren begründet wird: Durch die Entwicklung dieser Fläche findet eine Arrondierung des Siedlungskörpers von Bad Schussenried statt. „Sennhof-Ost“ liegt zwischen dem Siedlungskörper der Kernstadt im Norden, der Ortsumfahrung im Osten sowie der Aulendorfer Straße im Westen. Dadurch ist die Fläche „Sennhof-Ost“ verkehrlich gut angeschlossen. Aufgrund der dadurch entstehenden hohen Erreichbarkeit haben sich bereits in der Vergangenheit verschiedene Nutzungen im Plangebiet angesiedelt und erzeugen dadurch eine Gemengelage. Neben einer Gärtnerei im Norden des Gebiets, dem Zentrum für Psychiatrie, einem Lidl sowie einer Schreinerei und einem Bauservice ist zudem eine Wohnanlage vorzufinden. Die Nutzungen südlich des Lebensmittelmarktes Lidl wurden über den § 34 BauGB genehmigt und sollen in der Entwicklung „Sennhof-Ost“ planerisch mitgedacht werden. Weite Teile des Plangebiets „Sennhof-Ost“ sind hingegen unbebaut und sollen nun neu entwickelt sowie durch den Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ die rechtliche Grundlage geschaffen werden. Aus diesen Gründen wird der Bedarfsnachweis durchgeführt.

Durch die genannten Rahmenbedingungen stellt die Entwicklung „Sennhof-Ost“ eine nachhaltige Stadtentwicklung dar, welche sparsam mit Grund und Boden umgeht.

b. Planungshistorie

Ein Anstoß für die Potenzialträchtigkeit dieser Fläche war der Kauf weiterer Teile des Plangebiets durch die Stadt Bad Schussenried. Diese Flächen wurden zuvor überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der zugehörige Landwirtschaftshof liegt weiterhin auf privatem Grund zentral im Plangebiet. Vertraglich wurde festgehalten, dass eine landwirtschaftliche Nutzung dort nicht mehr ausgeübt werden darf, um eine Entwicklung auch für Wohnnutzung zu ermöglichen.

Bereits im Kontext des gesamtstädtischen Rahmenplans wurden die bauliche Strukturierung sowie die Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung der Potenzialfläche „Sennhof-Ost“ festgelegt. Eine Aktivierung und Entwicklung der größtenteils im Eigentum der Stadt liegenden Fläche ist dementsprechend naheliegend, um nachhaltig Stadtentwicklung zu betreiben. Das Anstreben dieser vorrangigen Entwicklung wurde in einem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ bereits im Dezember 2021 verdeutlicht.

Die bereits im Rahmenplan aufgeführten ersten Planungsgedanken wurden seit dem Frühjahr 2023 auf Basis von Grobgutachten für Artenschutz, Schall und Geologie angepasst.

c. Aktuelle Planung und Flächenaufteilung

Das Plangebiet „Sennhof-Ost“ soll neben der Einbindung der bestehenden Nutzungen insbesondere Raum für Wohnnutzung sowie dazu verträgliche gewerbliche und soziale Nutzungen schaffen.

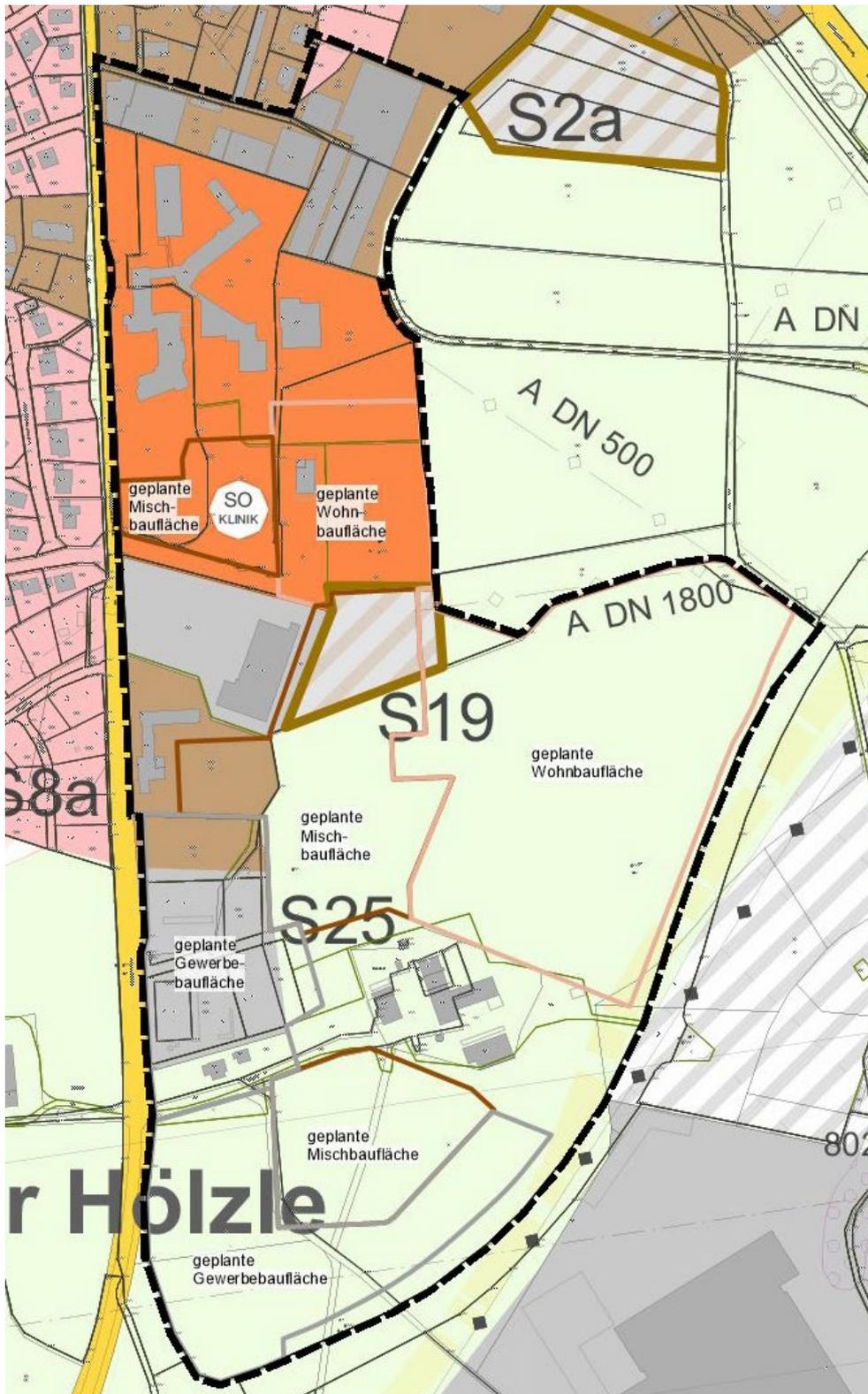
Eine Gewerbefläche wird im südlichen Bereich des Plangebiets, südlich des ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes, vorgesehen. Diese Fläche ist besonders gut angeschlossen, da sich an ihrer südlichen Spitze die Aulendorfer Straße sowie die Ortsumfahrung kreuzen. Die dortige Verortung von Gewerbe anstelle einer anderen Nutzung liegt durch Lärmemissionen dieser Straßen sowie der angrenzenden Firma Liebherr nahe. Nördlich des ehemaligen Landwirtschaftshofs, entlang der Aulendorfer Straße wird das bestehende Gewerbe aufgegriffen und mit Flächen für eine Mischnutzung ergänzt. Die Mischgebiets- sowie die Gewerbeflächen schaffen durch ihre Lage einen geschützteren Bereich, welcher sich für eine Wohnnutzung eignet.

Die Umgehungsstraße wird künftig zu einer Landesstraße. Durch das damit einhergehende Anbauverbot von 20 m entsteht eine Freifläche, welche einen räumlichen Puffer zur künftigen Bebauung des Plangebiets bildet. Diese kann neben der Gebietsbegrünung auch für Regenwassermanagement oder Schallschutzmaßnahmen verwendet werden.

Die folgende Grafik stellt die Verteilung der geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen im Gebiet „Sennhof-Ost“ dar. Die anschließende Darstellung auf der nächsten Seite bildet die Überlagerung dieser geplanten Bauflächen für „Sennhof-Ost“, mit den bereits festgelegten Bauflächen im Flächennutzungsplan ab.

Aufteilung der
Bauflächen
„Sennhof-Ost“





Überlagerung geplanter Bauflächen „Sennhof-Ost“ und bestehender Bauflächen

Quelle: Eigene Darstellung
nach Flächennutzungsplan Bad
Schussenried

Die dargestellte Flächenaufteilung überlagert sich mit einer bereits ausgewiesenen Sonderbaufläche (4,36 ha), Gewerbebauflächen (ca. 1,69 ha) sowie einer Mischbaufläche (ca. 0,93 ha) und einer geplanten Mischbaufläche (Fläche S19; ca. 0,5 ha) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Diese werden im Folgenden mit den geplanten Bauflächen im Plangebiet „Sennhof-Ost“ verrechnet:

5,31 ha geplante Wohnbaufläche Sennhof-Ost
- 0 ha im FNP bestehende Wohnbaufläche

5,31 ha benötigte Wohnbaufläche Sennhof-Ost

3,63 ha geplante Mischbaufläche Sennhof-Ost
- 0,55 ha im FNP bestehende Mischbaufläche
- 0,50 ha geplante Mischbaufläche im FNP

2,58 ha benötigte Mischbaufläche Sennhof-Ost

3,52 ha geplante Gewerbebaufläche Sennhof-Ost
- 0,92 ha im FNP bestehende Gewerbebaufläche

2,60 ha benötigte Gewerbebaufläche Sennhof-Ost

Durch die Flächenbilanzierung im Plangebiet „Sennhof-Ost“ ergeben sich somit folgende Flächengrößen, welche über den rechtskräftigen Flächennutzungsplan hinaus gehen und deren Bedarf in den folgenden Kapiteln somit belegt und nachgewiesen werden muss:

– Wohnbaufläche	5,31 ha
– Mischbaufläche	2,58 ha
– Gewerbebaufläche	2,60 ha

05. Bedarfsermittlung Wohnbaufläche

a. Bevölkerungsdaten und Bevölkerungsvorausberechnungen

Innerhalb der letzten 20 Jahre sind die Einwohnerzahlen der Stadt Bad Schussenried von 8.415 Einwohnern (im Jahr 2002)¹ bis auf leichte Schwankungen stabil und kontinuierlich gewachsen. Im Jahr 2022 (Stand 31.12.) sind in Bad Schussenried 9.118 Einwohner² gemeldet.

Für eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung Bad Schussenrieds wird auf die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württembergs zurückgegriffen. Diese beträgt für das Zieljahr 2037 9.298 Einwohner.³

b. Belegungsdichte und Altersstruktur

Die Belegungsdichte einzelner Wohneinheiten hat sich in Bad Schussenried parallel zur Entwicklung in gesamt Baden-Württemberg in den vergangenen Jahren verringert. Noch 2004 war die Belegungsdichte bei 2,5 Einwohnern pro Wohnung und ist bis 2022 auf 2,2⁴ Einwohner pro Wohnung gesunken.

Die Altersstruktur Bad Schussenrieds hat sich in den vergangenen 25 Jahren ebenfalls verändert. 1997 betrug der Altersdurchschnitt 39,6 Jahre und ist bis 2022 auf 44,1⁵ Jahre gestiegen.

c. Einwohnerdichte

Im Regionalplan des Regionalverbands Donau-Iller von 1987 ist die Stadt Bad Schussenried als Unterzentrum auf einer Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung festgelegt.

Das Hinweisblatt des Landes Baden-Württemberg enthält hierfür Werte einer Einwohnerdichte, welche als Vorgabe zu verwenden sind, sofern der Regionalplan keine anderweitigen Vorgaben trifft.

Das Hinweisblatt geht bei Unterzentren wie Bad Schussenried von 70 EW/ha⁶ aus.

1 Statistik Kommunal - Bad Schussenried, 2022, S. 8

2 Stadtverwaltung Bad Schussenried

3 <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS426014>

4 <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS426014>

5 <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Alter/01035100.tab?R=GS426014>

6 Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, 2017, S. 6

d. Berechnung des Wohnflächenbedarfs

Die im Folgenden aufgeführte Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt aus dem Bedarf, aus dem Belegungsdichterückgang sowie dem Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.

Die Begründung der Berechnungsmethode ist im Hinweis „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom 15.02.2017 unter dem Punkt 2.1 zu finden.

Um den absoluten Bedarf für Wohnbauflächen zu errechnen, werden die Zahlen des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1), der prognostizierte Einwohnerzuwachs (EZ2) sowie der relative Wohnbauflächenbedarf benötigt. Um die Berechnung nachvollziehbar zu dokumentieren, werden kursiv gedruckt Inhalte aus dem Hinweisblatt des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg übernommen.

Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ1)

Der fiktive Einwohnerzuwachs (EZ1) wird mit der folgenden Formel⁷ errechnet:

$$\frac{EW \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}}{100} = EZ1$$

Hierbei wird mit der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i.d.R. mit 0,3 % Wachstum pro Jahr des Planungszeitraums gerechnet. Als Planungszeitraum werden 15 Jahre (bis 2037) angenommen. Der Ausgangswert der Berechnung ist die Einwohnerzahl des Melderegisters der Stadtverwaltung Bad Schussenried auf dem Stand vom 31.12.2022 mit 9.118 Einwohnern⁸.

$$\frac{9.118 \text{ EW} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}}{100} = 410,31 \text{ EZ1}$$

Bei einem Rückgang der Belegungsdichte von 0,3 % pro Jahr über 15 Jahre (bis 2037) entspricht dies einem fiktiven Einwohnerzuwachs (EZ1) von 410 Einwohnern.

7 Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, 2017, S. 5

8 Stadtverwaltung Bad Schussenried

Prognostizierter Einwohnerzuwachs (EZ2)

Der prognostizierte Einwohnerzuwachs (EZ2) wird mit der folgenden Formel⁹ errechnet:

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung (hier: 2037)
- Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (hier: 2022) = EZ2

Prognostizierte Einwohnerzahl 2037	9.298 EW
Einwohnerzahl 2022	9.118 EW

$$9.298 \text{ EW} - 9.118 \text{ EW} = 180 \text{ EZ2}$$

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2) beträgt 180 Einwohner.

Relativer Wohnbauflächenbedarf

Für die Errechnung des relativen Wohnbauflächenbedarfs für Bad Schussenried werden folgende Formeln¹⁰ verwendet:

$$\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ} = \text{EZ1} + \text{EZ2}$$

$$\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ)}}{\text{Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha)}} = \text{ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)}$$

Als Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha) wird der raumordnerische Orientierungswert der Einwohnerdichte für Unterzentren von 70 EW/ha¹¹ verwendet.

Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ)	(410 EZ1 + 180 EZ2) = 590 EZ
Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha)	70 EW/ha

$$\frac{590 \text{ EZ}}{70 \text{ (EW/ha)}} = 8,43 \text{ ha}$$

Der relative Wohnbauflächenbedarf beträgt für Bad Schussenried 8,43 ha.

9 Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, 2017, S. 6

10 Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, 2017, S. 6 - 7

11 Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, 2017, S. 6

Absoluter Wohnbauflächenbedarf

Der absolute Wohnbauflächenbedarf wird mit der folgenden Formel¹² errechnet:

Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – (Wohnbauflächenpotenzial + (Mischbauflächenpotenzial / 2)) = Bedarf Wohnbaufläche absolut

Zuwachs Wohnbaufläche (relativ)	8,43 ha
Wohnbauflächenpotenzial	3,65 ha
Hälfte des Mischbauflächenpotenzials	(8,51 ha / 2) = 4,25 ha

$$8,43 \text{ ha} - (3,65 \text{ ha} + 4,25 \text{ ha}) = 8,43 \text{ ha} - 7,9 \text{ ha} = 0,53 \text{ ha}$$

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs zeigt auf, dass in Bad Schussenried ein Wohnbauflächenbedarf von 0,53 ha besteht.

Das Gutachten für den Wohnungsbedarf in der IHK-Region Ulm im Jahr 2019 (S. 140) empfiehlt zudem Folgendes: „Prognosen lassen eine moderate Entwicklung erwarten, die grundsätzlich als realistisch einzustufen sind. Wohnraumentwicklung für den Standort Bad Schussenried mit Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort. Allerdings bei stärkerem Druck von außen ggf. Auswirkungen durch fehlenden Wohnraum in Biberach zu erwarten, mit moderaten Erhöhungen des Bedarfs.“

12 vgl. Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, 2017, S. 7

06. Bedarfsermittlung

Gewerbebauflächen

Die Bedarfsermittlung für Gewerbebauflächen soll laut Hinweisblatt „im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein“¹³. In Anlehnung an die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wird der Gewerbeflächenbedarf in diesem Dokument wie folgt berechnet:

Gewerbeflächenpotenzial + (Mischbauflächenpotenzial / 2) = Reserveflächen

Reserveflächen – (interner + externer Bedarf) = Bedarf an Gewerbefläche

Das Gewerbeflächenpotenzial

Gewerbeflächenpotenzial	2,23 ha
Hälfte des Mischbauflächenpotenzials	$(8,51 \text{ ha} / 2) = 4,25 \text{ ha}$

$2,23 \text{ ha} + 4,25 \text{ ha} = 6,48 \text{ ha}$

Es bestehen in Bad Schussenried somit 6,68 ha Reserveflächen für Gewerbenutzung.

Es ist mit dieser Größe an Reserveflächen ersichtlich, dass ohne die Einbindung der Kompensationsflächen keine belastbaren Zahlen aus der rechnerischen Bedarfsermittlung für Gewerbebauflächen resultieren würden. Auf die Aufführung von internem und externem Gewerbeflächenbedarf wird entsprechend verzichtet.

13 Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, 2017, S.9

07. Berechnung der Flächenbilanz

Sennhof-Ost

Die Flächenbetrachtung der Entwicklungsfläche „Sennhof-Ost“ hinsichtlich unterschiedlicher Nutzungen in Kapitel 04. c. umfasst die im Gebiet „Sennhof-Ost“ geplante Wohnbaufläche 5,31 ha, die geplante Mischbaufläche 3,63 ha sowie die geplante Gewerbebaufläche 3,52 ha. Werden die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen im Plangebiet „Sennhof-Ost“ entsprechend abgezogen (s. Rechnungswege in Kapitel 04.), ist als zusätzliche Ausweisung gleichbleibend Folgendes vorzusehen:

– Wohnbaufläche	5,31 ha
– Mischbaufläche	2,58 ha
– Gewerbebaufläche	2,6 ha

Um diese Ausweisung plausibel zu begründen, wurden zunächst ein rechnerischer Wohn- sowie Gewerbebauflächenbedarf erörtert:

- Der im Kapitel 05. d. berechnete **Wohnbauflächenbedarf**, nach Vorgaben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, beschreibt einen Wohnbauflächenbedarf von 0,53 ha.
Dieser Wohnbauflächenbedarf wird von der für Sennhof-Ost auszuweisenden Wohnbaufläche abgezogen. Somit müssen **für Sennhof-Ost noch 4,78 ha Wohnbaufläche** ausgewiesen werden.
- Hinsichtlich der Gewerbeflächen wird bereits bei der Aufführung der Flächenreserven von 7,6 ha in Kapitel 06. deutlich, dass ein diese Zahl übersteigender **Gewerbeflächenbedarf** rechnerisch nicht belastbar nachgewiesen werden kann.

Die fehlenden, rechnerischen Bedarfe für Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen veranlassen die Stadt Bad Schussenried dazu, im Flächennutzungsplan bereits festgelegte, Bauflächen (Planung FNP) umzuverteilen und diese als Kompensationsflächen für die Entwicklungsfläche „Sennhof-Ost“ zu verwenden (s. Kapitel 03., Tabelle 3). Konkret sollen 4,01 ha Wohnbaufläche (Planung FNP), 4,14 ha Mischbaufläche (Planung FNP) sowie 1,89 ha Gewerbebaufläche (Planung FNP) umverteilt werden. Dadurch kann die Entwicklung der Fläche „Sennhof-Ost“ auf Flächennutzungsplanebene vorbereitet werden.

Im Folgenden wird die Verrechnung der Kompensationsflächen mit den benötigten auszuweisenden Flächen für „Sennhof-Ost“ im Flächennutzungsplan erläutert. Es wird bilanziert, ob die Kompensationsflächen für die geplante Entwicklung ausreichend sind, um eine Neuausweisung zu vermeiden.

Flächenbilanz Mischbaufläche Sennhof-Ost

Da im Gebiet „Sennhof-Ost“ neben Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen auch Mischbauflächen ausgewiesen werden sollen, werden davon in einem ersten Schritt die Kompensationsflächen Mischnutzung abgezogen:

Kompensationsfläche Mischnutzung	4,14 ha
Geplante Mischbaufläche Sennhof-Ost	2,58 ha

$$2,58 \text{ ha} - 4,14 \text{ ha} = -1,56 \text{ ha}$$

Aus der vorangehenden Rechnung resultiert, dass nach deren Abzug von den geplanten Mischbauflächen „Sennhof-Ost“ ein **1,56 ha Überschuss an Kompensationsfläche für Mischnutzung** bestehen bleiben. Das bedeutet, dass **keine Neuausweisung für die geplante Mischbaufläche „Sennhof-Ost“ benötigt** wird.

Da eine Mischnutzung hälftig der Wohnnutzung sowie der Gewerbenutzung zuzuordnen ist, ergeben sich daraus jeweils 0,78 ha Kompensationsfläche zur weiteren Verrechnung für Wohnbauflächen sowie Gewerbebauflächen.

Flächenbilanz Wohnbaufläche Sennhof-Ost

Im Folgenden werden die geplanten Wohnbauflächen „Sennhof-Ost“ von den Kompensationsflächen für Wohnnutzung abgezogen:

Kompensationsfläche Wohnnutzung ¹⁴ , zzgl. der Hälfte der übrigen Kompensationsfläche Mischnutzung	$(4,01 \text{ ha} + 0,782 \text{ ha}) = 4,79 \text{ ha}$
Geplante Wohnbaufläche Sennhof-Ost	4,78 ha

$$4,78 \text{ ha} - 4,79 \text{ ha} = -0,01 \text{ ha}$$

Werden die der Wohnnutzung zurechenbaren Kompensationsflächen mit der geplanten Wohnbaufläche „Sennhof-Ost“ verrechnet, so bleiben **0,01 ha Überschuss an Kompensationsfläche** übrig. Das bedeutet, dass für die in „Sennhof-Ost“ geplante **Wohnbaufläche keine Neuausweisung im Flächen-nutzungsplan erforderlich** ist.

Flächenbilanz Gewerbebaufläche Sennhof-Ost

Im Folgenden werden die geplanten Gewerbebauflächen „Sennhof-Ost“ von den Kompensationsflächen für Gewerbenutzung abgezogen:

14 s. Kapitel 03. Tabelle 3

Kompensationsfläche Gewerbenutzung ¹⁵ , zzgl. der Hälfte der übrigen Kompensationsfläche Mischnutzung	(1,89 ha + 0,78 ha) = 2,67 ha
Geplante Gewerbebaufläche Sennhof-Ost	2,6 ha

$$2,6 \text{ ha} - 2,67 \text{ ha} = -0,07 \text{ ha}$$

Werden die der Gewerbenutzung zurechenbaren Kompensationsflächen mit der geplanten Gewerbebaufläche Sennhof-Ost verrechnet, so bestehen **0,07 ha Überschuss an Kompensationsfläche**. Das bedeutet, dass für die in „Sennhof-Ost“ geplante **Gewerbebaufläche ebenfalls keine Neuausweisung im Flächennutzungsplan erforderlich** ist.

Es lässt sich daraus schließen, dass für die Entwicklungsfläche „Sennhof-Ost“ rechnerische Bedarfsnachweise nur kaum eine Neuausweisung im Flächennutzungsplan rechtfertigen, jedoch eine Umverteilung und somit Kompensation der bestehenden Bauflächen (Planung FNP) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Umsetzung möglich ist.

Wie mit dem Überschuss der Kompensationsflächen umgegangen wird, ist durch die Stadt Bad Schussenried noch abschließend zu klären. Es soll jedoch keine Fläche verfallen.

¹⁵ s. Kapitel 03. Tabelle 3

