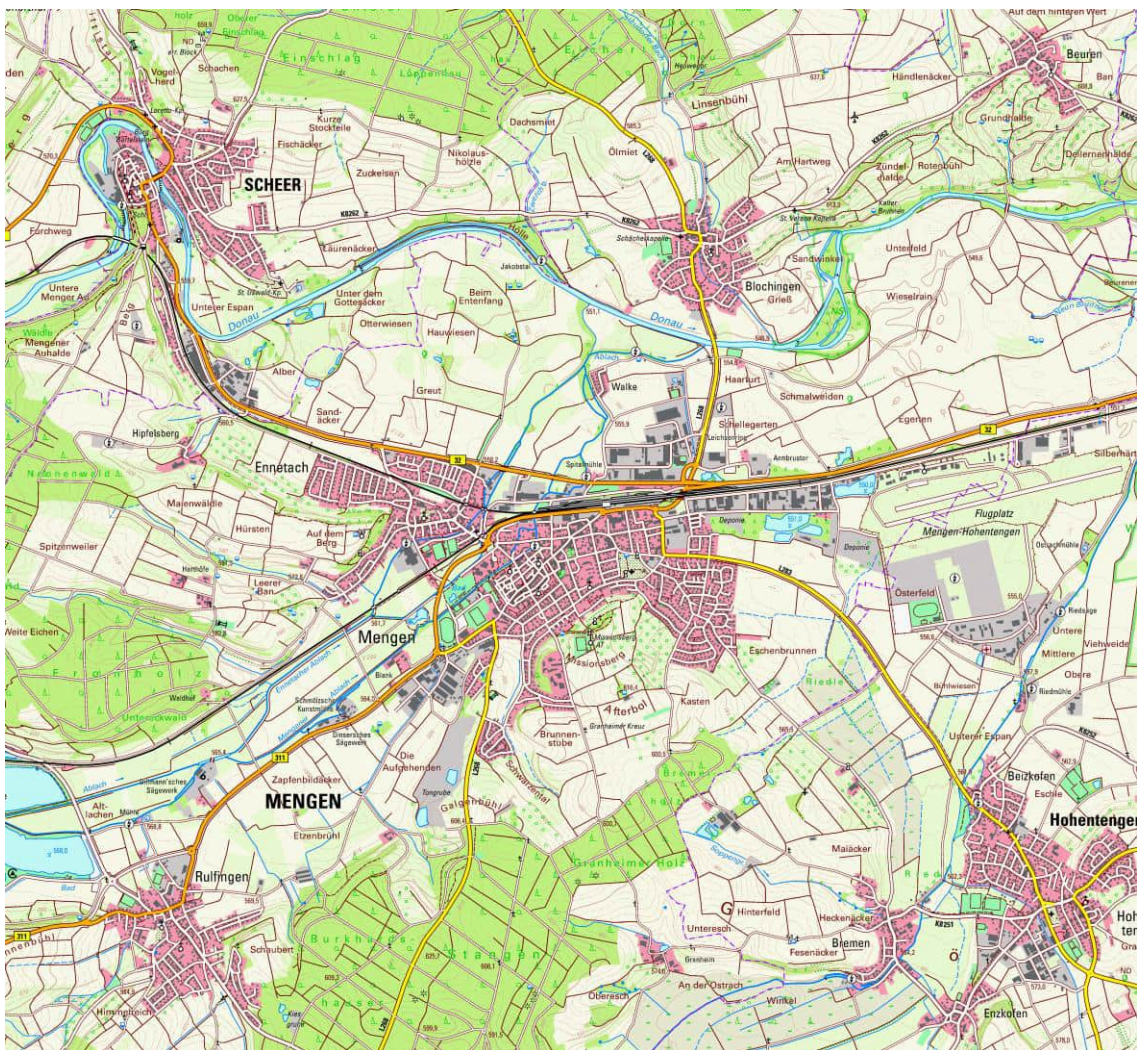


Stadt Mengen Wohnbauflächenbedarfsanalyse zu den Bebauungsplänen Wohngebiete "Zeilstraße", "Boid" und "Falkenweg - Erweiterung" nach § 215a BauGB

Stand: 03.07.2024



GEGENSTAND

Wohnbauflächenbedarfsanalyse zu den Bebauungsplänen Wohngebiete "Zeilstraße", "Boid" und "Falkenweg - Erweiterung" nach § 215a BauGB
Stand: 03.07.2024

AUFTRAGGEBER

Stadt Mengen
Hauptstraße 90
88512 Mengen

Telefon: 07572 607-0
Telefax: 07572 607-710
E-Mail: info@mengen.de
Web: www.mengen.de



Vertreten durch: Stefan Bubeck, Bürgermeister

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

Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Memmingen, den

Simone Knupfer
Dipl. Geographin

A GRUNDLAGEN

1 1. Einleitung und Methodik

Mit Blick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als Ziel formuliert sowie dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist das landesplanerische Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung (Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 3.1.9 (Z)) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Demnach sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, sofern Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Gegenstand der vorliegenden Analyse ist die Ermittlung und Plausibilitätsprüfung des konkreten Wohnbauflächenbedarfs und die Gegenüberstellung des Bedarfs mit den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung.

Im Rahmen der gegenständlichen Untersuchung werden in einem ersten Schritt die bisherige Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungsprognose der Stadt Mengen dargestellt. Die erforderliche Datengrundlage ist den Datensätzen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg entnommen (STALA 2022). Als Zielhorizont wird das Jahr 2040 herangezogen.

In einem weiteren Schritt werden die vorhandenen und planungsrechtlich relevanten Potenziale der Innenentwicklung (Potential- und Reserveflächen) dargestellt und untersucht. Auf diese Weise kann daran anschließend der ermittelte Wohnbauflächenbedarf den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen gegenübergestellt und abgeleitet werden, ob die bestehenden Potenziale ausreichen oder zusätzliche Flächenbedarfe bestehen.

2 Bevölkerungsdaten

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Aktuell (2022) liegt die Einwohnerzahl von Mengen bei 9.995 Einwohnern. Im Vergleich zu 2012 (9.850 Einwohner) bedeutet dies einen Zuwachs von 145 Einwohnern bzw. 1,5 %. Damit ist die Stadt Mengen in diesem Zeitraum weniger stark gewachsen als der zugehörige Landkreis Sigmaringen (5,3 %; 2012 bis 2022). Die Bevölkerungszunahme beruht wegen des konstanten Geburtendefizites lediglich auf Zuzügen in die Gemeinde. Im Jahr 2022 ist der Anteil des Wanderungssaldos (+209 Einwohner) an der Gesamteinwohnerzahl mit 2,1 % im Vergleich zum Landeswert von 1,5 % überdurchschnittlich. Insgesamt zeichnet sich im Betrachtungszeitraum, vor allem im Vergleich zum Übrigen Landkreis, eine geringe positive Bevölkerungsentwicklung ab. Die stetigen Zuzüge lassen jedoch trotzdem auf eine fortdauernde Attraktivität der Stadt Mengen als Wohnstandort schließen.

Bevölkerungsdaten

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung Stadt Mengen 2012-2022 (STALA 2022)

Stadt Mengen (Kreis Sigmaringen)		
Jahr	Bevölkerung	Veränderung zum Vorjahr
2012	9.850	
2013	9.824	- 0,3 %
2014	9.851	+ 0,3 %
2015	9.869	+ 0,2 %
2016	9.783	- 0,9 %
2017	9.816	+ 0,3 %
2018	9.896	+ 0,8 %
2019	9.933	+ 0,4 %
2020	9.876	- 0,6 %
2021	9.850	- 0,3 %
2022	9.995	+ 1,5 %

2.2 Bevölkerungsprognose

Die Stadt Mengen ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als Siedlungsbereich festgesetzt und damit keine Gemeinde mit (nur) Eigenentwicklung. Deshalb wird für die Ermittlung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfes aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung die Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderung des Statistischen Landesamtes zugrunde gelegt (MWA 2017). Basierend darauf ist in Mengen, ausgehend vom Jahr 2020, auch in Zukunft mit einem stetigen Zuwachs der Bevölkerung zu rechnen. Bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg der Bevölkerungsanzahl um 3,2 % auf 10.189 Einwohner erwartet (STALA 2022).

Damit liegt das erwartete Bevölkerungswachstum der Stadt Mengen im genannten Zeitraum etwas unter dem des gesamten Landkreises Sigmaringen (3,6 %) und dem des Regierungsbezirks Tübingen (3,4 %).

Entsprechend dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist für Gemeinden die als Siedlungsbereiche definiert sind ein Zuschlag von 10% auf im Regelfall prognostizierte Wanderungsgewinne das Planungszieljahres anzurechnen, mindestens jedoch ein Zuschlag von 1% auf den Einwohner-Prognosewert des Planungszieljahres. Für Mengen liegt ersterer Wert bei 93,1 Einwohner, letzterer bei 101,9 Einwohner. Dadurch erhöht sich die für das Jahr 2040 zu erwartende Bevölkerungsanzahl auf 10.290,9 Einwohner.

Die tatsächliche Bevölkerungsanzahl im Jahr 2022 (9.995 Einwohner) übersteigt die Bevölkerungsanzahl der Prognose für 2022 (9.903 Einwohner) bereits etwas (+0,9 %). Die Differenz der tatsächlichen Bevölkerung zum Prognosewert des Planungszeitpunktes (2022) wird für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung zum Prognosewert für den Planungshorizont (2040) hinzugerechnet (MWA 2017). Somit ergibt sich für das Jahr 2040 eine zu erwartende Bevölkerungsanzahl von 10.382,9 Einwohnern.

Bevölkerungsdaten

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

2.3 Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung

Die durchschnittliche Belegungsdichte hat in der Stadt Mengen seit den 1970er Jahren stetig abgenommen und lag zuletzt (2022) bei 2,0 Personen je Wohnung. Dabei hat besonders der Anteil der Einpersonenhaushalte dazu gewonnen. 2017 sind 31,5 % der Haushalte in Mengen bereits Einpersonenhaushalte mit einer Zunahme von 4,2 % gegenüber 2013¹. 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 Stadt Mengen 2012-2022 (STALA 2022)

Jahr ¹⁾	Wohngebäude ²⁾				
	insgesamt	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	
				Anzahl Wohngebäude	Anzahl der Wohnungen
2012	2.823	2.115	433	275	1.386
2013	2.827	2.119	433	275	1.386
2014	2.833	2.125	434	274	1.381
2015	2.846	2.135	435	276	1.391
2016	2.855	2.144	434	277	1.396
2017	2.866	2.152	438	276	1.391
2018	2.870	2.155	438	277	1.394
2019	2.888	2.169	440	279	1.403
2020	2.899	2.175	443	281	1.415
2021	2.929	2.196	446	287	1.448
2022	2.955	2.215	448	292	1.500

¹⁾ Jeweils Stand 31. 12. des Jahres

²⁾ ab 2010 einschließlich Wohnheime

Im Zeitraum zwischen 2012 bis 2022 gab es in Mengen einen Zuwachs von 236 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, was einem Anstieg von 5,0 % entspricht. Damit gab es in Mengen einen geringeren relativen Zuwachs an Wohnungen als im zugehörigen Landkreis Sigmaringen (7,2 %) bzw. dem zugehörigen Regierungsbezirk Tübingen (8,8 %).

Insgesamt wird deutlich, dass Mengen in einer insgesamt wachsenden Region einen attraktiven Wohnstandort darstellt. Außerdem ist die Gemeinde durch den Regionalplan Bodensee-

¹ Anmerkung: die statistische Erhebung der Haushaltsgrößen wurde vom Statistischen Landesamt nach 2017 nicht mehr weitergeführt

Oberschwaben als Siedlungsbereich definiert, in dem Siedlungsentwicklung v.a. im Hauptort verstärkt vollzogen werden soll.

3 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 zusätzliche Flächenbedarfe bestehen.

Für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ist durch den Regionalplan Bodensee-Oberschwaben die Methode des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (MWA 2017) vorgesehen.

- Bevölkerungszahl (2022)²: 9.995 EW
- Bevölkerungsprognose (2040): 10.382,9 EW
- Wohnbaufläche (2022): 201 ha
- Wohndichte (2022): 9.995 EW/ 201 ha = 49,7 EW/ha

Schritt 1:

Bei den Gemeinden 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 (EZ₁) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Bevölkerungszahl zum Zeitpunkt der Analyse ermittelt:

Prognosejahr 2040

$$EZ_1 = (9.995 \text{ EW} \times 0,30 \times 18 \text{ a}) \div 100$$

$$EZ_1 = 539,7 \text{ EW}$$

² Als Startjahr wird 2022 gewählt, da für dieses Jahr von allen erforderlichen Daten Zahlen der amtlichen Statistik vorliegen.

Plausibilitätsprüfung des Wohnbauflächenbedarfs

Schritt 2:

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ₂) im Betrachtungszeitraum (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes)

$$\begin{aligned} &\textbf{Prognosejahr 2040} \\ &EZ_2 = 10.382,9 \text{ EW} - 9.995 \text{ EW} \\ &EZ_2 = 387,9 \text{ EW} \end{aligned}$$

Schritt 3:

Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Bevölkerungsentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ₁ und EZ₂ zu EZ:

$$\begin{aligned} &\textbf{Prognosejahr 2040} \\ &EZ = 539,7 \text{ EW} + 387,9 \text{ EW} \\ &EZ = 927,63 \text{ EW} \end{aligned}$$

Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarf über die Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner je ha Wohnbaufläche). Hierbei wird die durch den Regionalplan Bodensee-Oberschwaben für Untertentren außerhalb regional bedeutsamer Wohnungsbauschwerpunkte im Ländlichen Raum im engeren Sinne vorgesehene Mindest-Bruttowohndichte mit 60 Einwohnern pro ha angesetzt.

$$\begin{aligned} &\textbf{Prognosejahr 2040} \\ &927,63 \text{ EW} \div 60 \text{ EW/ha} \\ &= 15,46 \text{ ha} \end{aligned}$$

Im Vergleich dazu liegt die tatsächliche Bruttowohndichte der Gemeinde bei 49,7 EW/ha Einwohner pro ha Bruttowohnbaufläche. Die Abweichung liegt unter anderem an der dörflichen Struktur der umliegenden Ortsteile, die teilweise noch die Struktur der landwirtschaftlich geprägten Altorte aufweisen.

$$\begin{aligned} &\textbf{Prognosejahr 2040} \\ &927,63 \text{ EW} \div 49,7 \text{ EW/ha} \\ &= \textbf{18,66 ha} \end{aligned}$$

Nach oben gezeigter Analyse ergibt sich bis zum Jahr 2040 ein relativer zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 18,66 ha für Mengen, sofern von einer gleichbleibenden Wohndichte von 49,7 EW/ha ausgegangen wird. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die zu entwickelnden Flächen der drei betreffenden Bebauungspläne zu den umliegenden Teilorten Rosna, Beuren und

Blochingen gehören, welche eine landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur aufweisen, ist eine Erhöhung der Dichte, wie mit 60 EW/ha im Regionalplan vorgesehen, nicht zu erwarten. Es wird an dieser Stelle auch an die über Jahrhunderte gewachsenen dörflichen Sozial- und Siedlungsstrukturen im ländlichen Raum verwiesen. Unter anderem gehören großzügige private Freiflächen mit Nutzgärten, Holz oder Werkstatt etc. zur traditionellen Wohn- und Lebenskultur. Diese kann und will von der Gemeinde nicht strikt unterbunden und gestört, sondern angepasst weiterentwickelt werden. Darüber hinaus liegen die Teilorte in einiger Entfernung zur Stadt Mengen (bis zu 5 km) und sind als weitestgehend eigenständige Siedlungen anzusehen. Die geplanten neuen Wohngebiete in den Teilorten sind lediglich für die Deckung des Eigenbedarfes aus der Bevölkerung vorgesehen.

4 Erhebung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotentiale

Nachdem der relative zusätzliche Bedarf an Wohnbauflächen für Mengen ermittelt wurde, soll mittels einer Bestandserfassung gezeigt werden, in welchem Umfang dieser Bedarf über vorhandene Innenentwicklungspotentiale wie Potenzial- und Reserveflächen abgedeckt werden kann.

Zur Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale werden der aktuell wirksame Flächennutzungsplan mit allen Änderungen sowie sämtliche rechtsverbindlichen Bebauungspläne überprüft. Dabei werden alle Wohnbau- und Wohngebietsflächen sowie gemischte Bauflächen und Mischgebietsflächen mit aktuellen Luftbildern überlagert, um hierdurch sämtliche, vorhandene Potenzial- und Reserveflächen zu identifizieren und kartographisch darzustellen. Die ermittelten Potentiale und Reserven werden anschließend hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit überprüft und bilanziert.

4.1 Potentialflächen

Bei Potenzialflächen handelt es sich um ungenutztes Baurecht: Potenzialflächen definieren sich als nicht bebaute bzw. ungenutzte Wohn- und Mischgebietsflächen, für die Baurecht nach §§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)³ und 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vorhanden ist. Mischgebietsflächen können jedoch aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nur zur Hälfte als mögliche Potenzialfläche für Wohnbauflächen angerechnet werden.

Zu den Potenzialflächen zählen u. a. auch bereits bebaute Flächen, die ein Nachverdichtungspotenzial aus stadtplanerischer und städtebaulicher Sicht aufweisen. Ebenso sind Wohnraumleerstände hierbei zu berücksichtigen. Um eine genaue Angabe dieser Art von Potenzialflächen erhalten zu können, bedarf es ihrer systematischen Dokumentation mittels eines kommunalen Flächenmanagements. Hierbei ist es bspw. notwendig Vor-Ort-Untersuchungen durchzuführen, in Wohngebieten das Baurecht hinsichtlich Gebäudeaufstockungen oder Bebauungen in zweiter Reihe zu überprüfen oder auch Möglichkeiten der Nachverdichtungen auf Frei- und Grünflächen unter Berücksichtigung von natur- und artenschutzrechtlich relevanter Belange abzuklären. Aufgrund fehlender Daten werden diese Art von Potenzialflächen bei der gegenständlichen Analyse jedoch nicht weiter berücksichtigt. Da, bedingt durch die hohe Nachfrage an Wohnraum, Wohnraumleerstände kaum bis nicht vorhanden sind und somit ein nur marginales Potenzial aufweisen, können diese ohne Weiteres unberücksichtigt bleiben. Ebenso unberücksichtigt bleiben einzelne, kleinräumige Baulücken innerhalb des bebauten Umgriffs, da nicht gesichert ist inwieweit sie sich tatsächlich zur Bebauung eignen. Es bedarf Einzelfallbetrachtungen um Belange wie emissionsschutzrechtliche Probleme durch angrenzende Nutzungen wie aktive Landwirtschaften oder Sportplätze, sowie die tatsächliche Erschließ- und Bebaubarkeiten zu prüfen. Diese Betrachtungen gehen über den Rahmen der vorliegenden Analyse hinaus. Außerdem machen die Baulücken nur einen geringen Anteil an den gesamten Potentialflächen aus. Das weitaus größte Entwicklungspotenzial unter den Potenzialflächen in Mengen stellen

³ Nicht berücksichtigt werden dabei die Flächen der aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (hierzu: MWA 2017, S. 3)

ohnehin die noch unbesiedelten Baugrundstücke dar, die innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne liegen. Der Nachweis wird deshalb auf diese Potentialflächen beschränkt.

In den nachfolgenden Nachweisen werden die Potenzialflächen in Abhängigkeit ihrer Eigentumsverhältnisse und der damit verbundenen Verfügbarkeit für die Gemeinde aufgeschlüsselt:

Potentialfläche₁ = freie Bauplätze in Baugebieten im Eigentum der Gemeinde.

Potentialfläche₂ = freie Bauplätze in Baugebieten in Privateigentum.

4.2 Reserveflächen

Als Reserveflächen werden Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen bezeichnet, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen entsprechend dargestellt werden (vorbereitende Bauleitplanung), für die jedoch aufgrund einer fehlenden verbindlichen Bauleitplanung noch kein Baurecht besteht. Ebenso wie bei den Potenzialflächen, gilt auch für die Reserveflächen, dass gemischte Bauflächen aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nur zur Hälfte als mögliche Reservefläche für Wohnbauflächen angerechnet werden. Im vorliegenden Fall sind diese Reserveflächen - sofern vorhanden - in den nachfolgenden Auswertungen berücksichtigt.

4.3 Mobilisierbarkeit der Potential- und Reserveflächen

Die zur Verfügung stehenden Potential- und Reservefläche werden im Folgenden auf Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes des GVV Mengen sowie den ausgewiesenen rechtskräftigen Bebauungsplänen (Wohn- und Mischbebauung) aus dem Geoportal Baden-Württemberg (LGL, o.J.) und den Veröffentlichungen auf der Homepage der Stadt Mengen (Stadt Mengen, o.J.) dargestellt. Abschließend wird eine Einschätzung des Mobilisierungsgrad dieser Flächen gegeben, da die Verfügbarkeit der Baugrundstücke im Wesentlichen von den Eigentumsverhältnissen abhängt.

4.3.1 Hauptort Mengen

In Mengen bestehen 15 rechtskräftige Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete, die teilweise bebaut und erschlossen sind. Die übrigen Bebauungspläne in Mengen sind vollständig belegt. Es stehen darüber hinaus weiteren Potentialflächen in Form von einem Ortsrandbereich mit Abrundungssatzung zur Verfügung. Des Weiteren bestehen im Innenbereich des Ortes einige Baulücken. Außerdem bestehen zwei im Flächennutzungsplan als Wohnfläche ausgewiesene Reserveflächen.

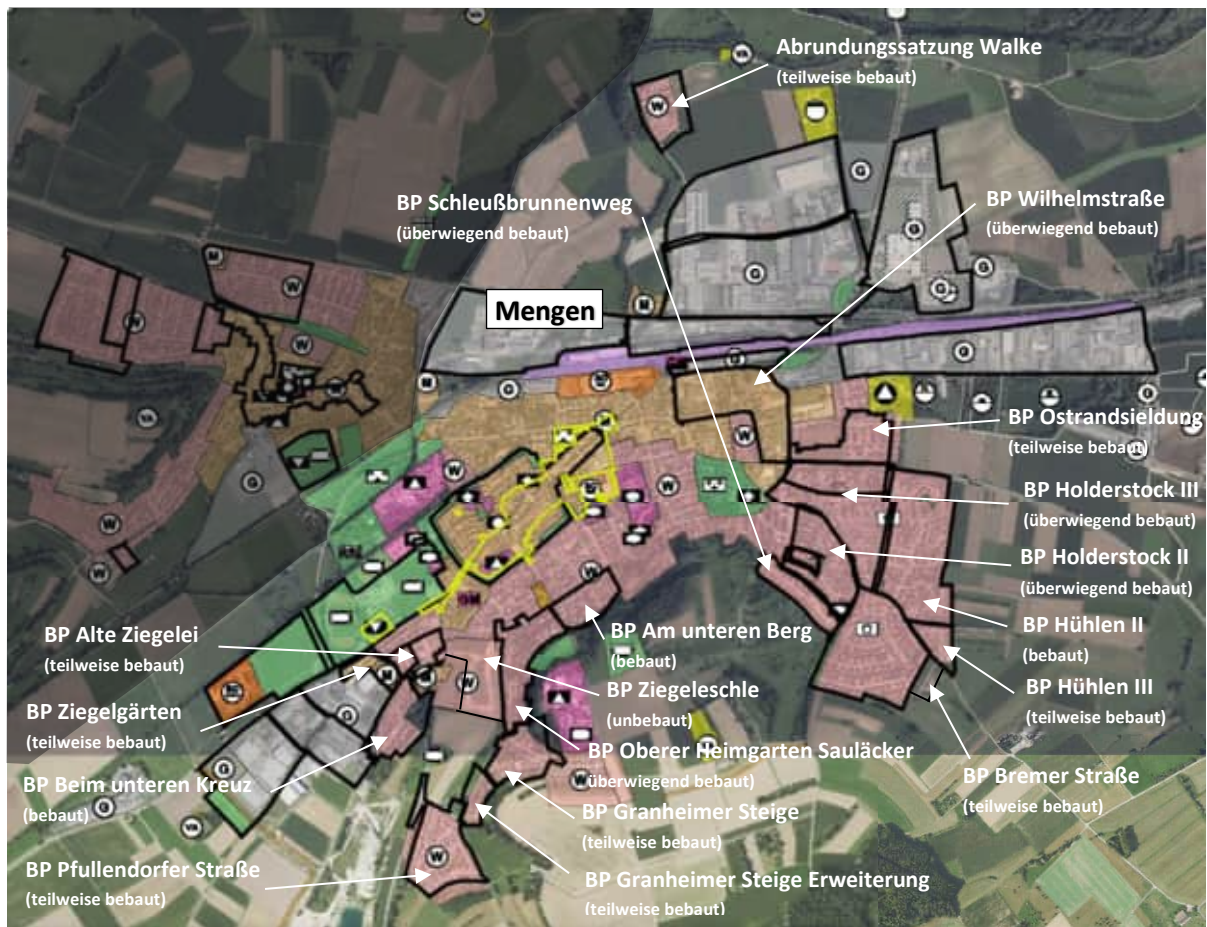


Abbildung 1: Mengen BP-FNP-Ausschnitt

Bebauungsplan „Alte Ziegelei“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,41 ha

Erschlossen und teilweise bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 5 (2817/4, 2817/22)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,41 ha**

Bebauungsplan „Bremer Straße“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: 0,64 ha

Erschlossen und teilweise bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 9 (Flurnummern 3287/15, 3287/16, 3287/17, 3287/18, 3287/19, 3287/20, 3287/22, 3287/23, 3287/24)

Davon 3 Grundstücke in kommunalem Eigentum; 6 Grundstücke in Privateigentum

-> **Potentialfläche₁ = 0,17 ha**

-> **Potentialfläche₂ = 0,47 ha**

Erhebung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotentiale

Bebauungsplan „Granheimer Steige“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,40 ha

Erschlossen und überwiegend bebaut.

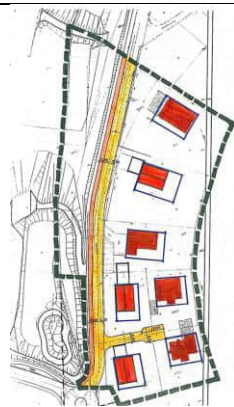
Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 4 (Flurnummern 3088, 3093/3, 3095/4, 3095/7)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,40 ha**

Erweiterung Bebauungsplan „Granheimer Steige“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,23 ha

Erschlossen und teilweise bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 2 (Flurnummern 3095/5, 3071/3)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,23 ha**

Bebauungsplan „Holderstock II“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,32 ha

Erschlossen und überwiegend bebaut.

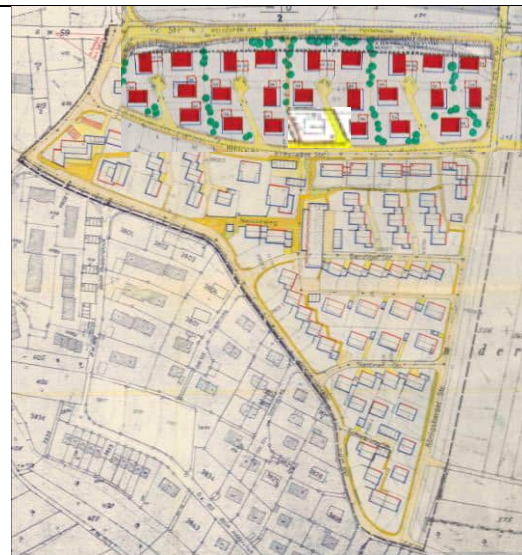
Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 4 (Flurnummern 3848, 3847, 3081, 3082)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,32 ha**

Bebauungsplan „Holderstock III“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,04 ha

Erschlossen und überwiegend bebaut.

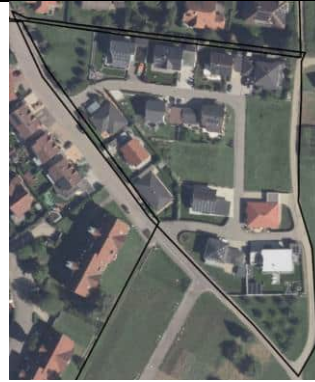
Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 1 (Flurnummern 453/2)

Grundstück in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,04 ha**

Bebauungsplan „Hühlen III“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,29 ha

Erschlossen und teilweise bebaut.

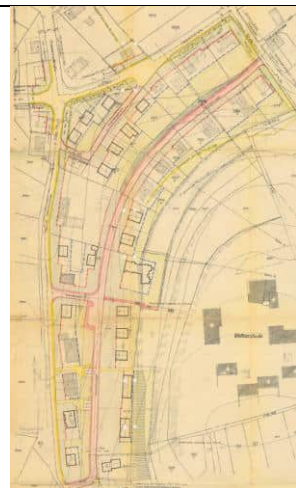
Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 5 (Flurnummern 4224, 4204, 4213, 4217, 4216)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,29 ha**

Bebauungsplan „Oberer Heimgarten und Sauläcker“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,16 ha

Teilweise erschlossen und teilweise bebaut

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 3 (Flurnummern 3038/5, 3034/4)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,16 ha**

Bebauungsplan „Pfullendorfer Straße“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,05 ha

Erschlossen und überwiegend bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze 1 (Flurnummer 4100)

Grundstück in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,05 ha**

Bebauungsplan „Schleußbrunnenweg“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,09 ha

Erschlossen und überwiegend bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze 1 (Flurnummer 2954/4)

Grundstück in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,09 ha**

Erhebung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotentiale

Bebauungsplan „Wilhelmstraße“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,03 ha

Erschlossen und überwiegend bebaut.

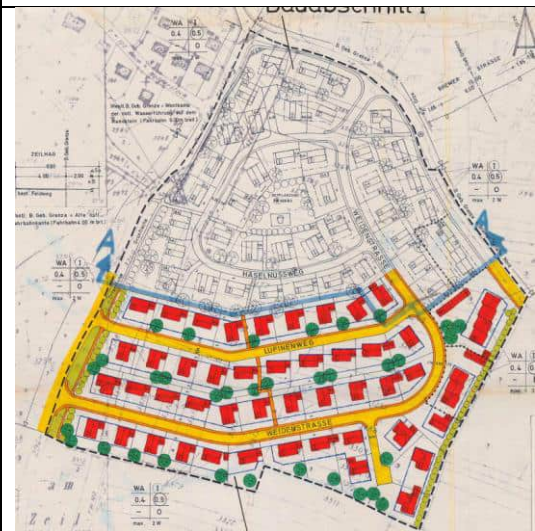
Art der Nutzung: MI

Anzahl freie Bauplätze 2 (Flurnummer 354, MI1; Flurnummer 400/10, MI2)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,03 ha**

Bebauungsplan „Zeilhag“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,06 ha

Erschlossen und überwiegend bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze 1 (Flurnummer 3900)

Grundstück in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,06 ha**

Bebauungsplan „Ziegeleschle“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 2,9 ha

Erschlossen und nicht bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze 30 (Flurnummern 3039, 3040, 3041, 3042)

Alle Grundstücke im Eigentum der Gemeinde

-> **Potentialfläche₁ = 2,9 ha**

Bebauungsplan „Ziegelgärten“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,18 ha

Erschlossen und teilweise bebaut.

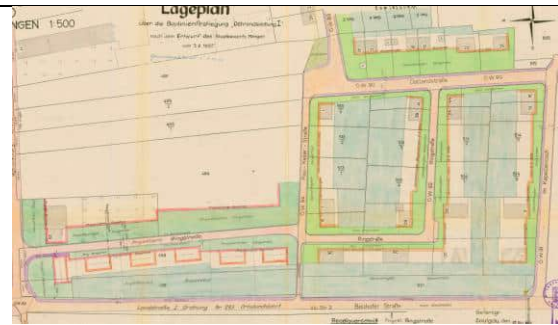
Art der Nutzung: MI

Anzahl freie Bauplätze 3 (Flurnummer 2817/1)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,18 ha**

Bebauungsplan „Ostrandsiedlung“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,68 ha

Teilweise erschlossen und teilweise bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze 7 (Flurnummer 458, 461)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> Potentialfläche $_2 = 0,68$ ha

Abrundungssatzung „Walke“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 1,01 ha

Teilweise erschlossen und teilweise bebaut

Anzahl freie Bauplätze: ca. 11 (1871, 187/2, 1864, 1858, 1853, 1874/22)

Davon 1 Grundstück in kommunalem Eigentum; 11 Grundstücke in Privateigentum

-> Potentialfläche $_2 = 0,97$ ha

Vollständig bebaute BP: „Am unteren Berg“, „Beim unteren Kreuz“, „Hühen II“

Baulücken im Innenbereich



Es bestehen einige Baulücken im Innenbereich, diese werden im Rahmen der Potentialflächenanalyse jedoch nicht näher betrachtet. Da nicht gesichert ist inwieweit sie sich tatsächlich zur Bebauung eignen, bedarf es Einzelfallbetrachtungen um Belange wie emissionschutzrechtliche Probleme durch angrenzende Nutzungen wie Gewerbe oder Sportplätze, sowie tatsächliche Erschließ- und Bebaubarkeiten zu prüfen. Diese Betrachtungen gehen über den Rahmen der vorliegenden Analyse hinaus.

Insgesamt stehen damit im Hauptort Mengen **ca. 3,07 ha Brutto-Wohnbauland als Potentialfläche₁** (Eigentum der Gemeinde) und **ca. 4,38 ha Brutto-Wohnbauland als Potentialfläche₂** (Privateigentum) zur Verfügung.

Reservefläche Mengen Süd



Anrechenbare Reservefläche für Brutto-Wohnbauland: ca. 1,54 ha

Im Flächennutzungsplan gewidmet als Wohnfläche (Flurnummern 3105, 3106, 3110, 3159, 3160/3)

Bisher kein Baurecht, da Außenbereich (gem. §35 BauGB)

Reservefläche Modellquartier 2030



Anrechenbare Reservefläche für Brutto-Wohnbauland: ca. 1,45 ha

Im Flächennutzungsplan gewidmet als Wohnfläche (Flurnummer 3041)

Bisher kein Baurecht, da Außenbereich (gem. §35 BauGB)

Als Reserveflächen sind im Hauptort Mengen **ca. 2,99 ha** mittelfristig als Brutto-Wohnbauland erschließbar.

4.3.2 OT Rulfingen

Im Ortsteil Rulfingen bestehen sieben rechtskräftige Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete, die teilweise erschlossen und bebaut sind. Es stehen weitere Potentialflächen in Form von einer nur teilweise bebauten Ergänzungssatzungen am Ortsrand zur Verfügung. Darüber hinaus bestehen im Innenbereich des Ortes einige Baulücken. Außerdem bestehen zwei ausgewiesene Reserveflächen im Flächennutzungsplan.

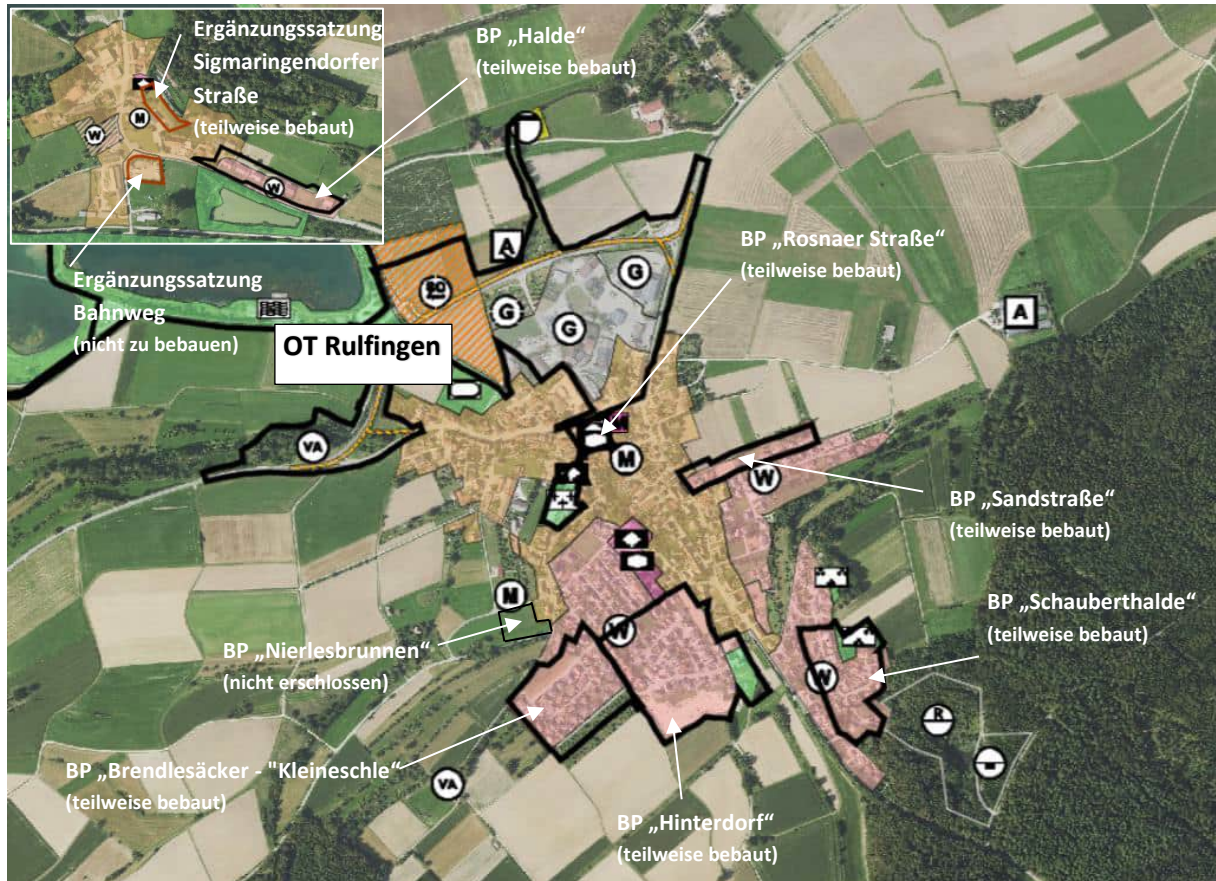
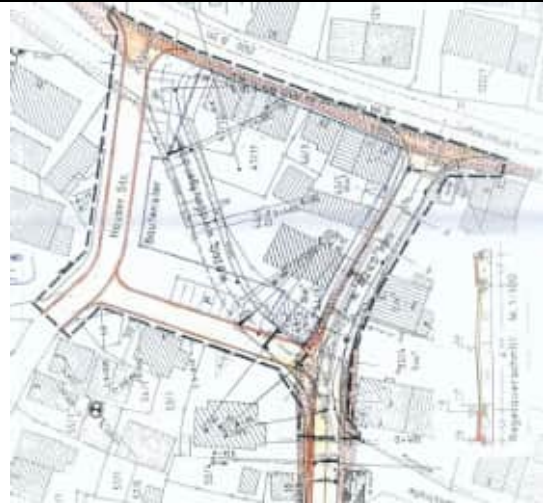


Abbildung 2: OT Rulfingen BP-FNP-Ausschnitt

Bebauungsplan „Rosnaer Straße



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0 ha

Erschlossen und teilweise bebaut.

Art der Nutzung: MI

Die unbebaute Fläche wird als Ortsmitte vor dem Rathaus genutzt und steht nicht für Wohnbebauung zur Verfügung.

Bebauungsplan „Sandstraße“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,23ha

Erschlossen und teilweise bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 4 (Flurnummern 461, 459/1, 457/1)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> Potentialfläche $z = 0,23$ ha

Bebauungsplan „Schauberthalde“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,37 ha

Erschlossen und überwiegend bebaut.

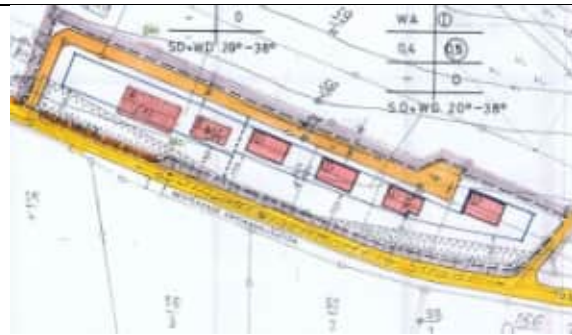
Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 4 (Flurnummern 517/3, 517/2, 517/1, 512/6)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,37 ha**

Bebauungsplan „Halde“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,13 ha

Erschlossen und überwiegend bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 2 (Flurnummern 56/7, 56/8)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,13 ha**

Bebauungsplan „Brendlesäcker - "Kleineschle“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 1,00 ha

Erschlossen und teilweise bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 12 (Flurnummern 611/1, 611, 630/9, 630/8, 630/7, 630/6, 630/5)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 1,00 ha**

Bebauungsplan „Nierlesbrunnen“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,58 ha

Nicht erschlossen und nicht bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 8 (Flurnummer 1059/1, 1058/1)

Davon 7 Bauplätze in kommunalem Eigentum; 1 Grundstück/ Bauplatz in Privateigentum

-> **Potentialfläche₁ = 0,52 ha**

-> **Potentialfläche₂ = 0,06 ha**

Bebauungsplan „Hinterdorf“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 1,63 ha

Überwiegend erschlossen und teilweise bebaut

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 22 (Flurnummern 602/4, 638/1, 2868, 2883, 2884, 2888, 2882, 2885, 2889, 2881, 2886, 2890, 2880, 2891, 2879, 2892, 2878, 2893, 642)

Davon 14 Grundstücke in kommunalem Eigentum; alle übrigen in Privateigentum

-> Potentialfläche $_1$ = 1,07 ha

-> Potentialfläche $_2$ = 0,56 ha

Ergänzungssatzung „Sigmaringendorfer Straße“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,05 ha

Erschlossen und teilweise bebaut

Art der Nutzung: Mischfläche

Anzahl freie Bauplätze: 1 (Flurnummer 2/3)

Grundstück in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> Potentialfläche $_2$ = 0,05 ha

Baulücken im Innenbereich



Es bestehen einige Baulücken im Innenbereich, diese werden im Rahmen der Potentialflächenanalyse jedoch nicht näher betrachtet. Da nicht gesichert ist inwieweit sie sich tatsächlich zur Bebauung eignen, bedarf es Einzelfallbetrachtungen um Belange wie emissionsschutzrechtliche Probleme durch angrenzende Nutzungen wie aktive Landwirtschaften oder Sportplätze, sowie tatsächliche Erschließ- und Bebaubarkeiten zu prüfen. Diese Betrachtungen gehen über den Rahmen der vorliegenden Analyse hinaus.

Insgesamt stehen damit im OT Rulfingen **ca. 1,59 ha Brutto-Wohnbauland als Potentialfläche₁** (Eigentum der Gemeinde) und **ca. 2,40 ha Brutto-Wohnbauland als Potentialfläche₂** (Privateigentum) zur Verfügung.

Reservefläche Zielfingen



Anrechenbare Reservefläche für Brutto-Wohnbauland: ca. 0,46 ha

Flächennutzungsplan gewidmet als Wohnbaufläche (Flurnummern 82/2, 81,80)

Bisher kein Baurecht, da im Außenbereich (gem. §35 BauGB)

Reservefläche Rulfingen 2



Anrechenbare Reservefläche für Brutto-Wohnbauland: ca. 0,69 ha

Flächennutzungsplan gewidmet als Wohnbaufläche (Flurnummern 466/5, 466/1)

Bisher kein Baurecht, da im Außenbereich (gem. §35 BauGB)

Als Reserveflächen sind im OT Rulfingen **ca. 1,15 ha** mittelfristig als Brutto-Wohnbauland erschließbar.

4.3.3 OT Rosna

Im Ortsteil Rosna besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Wohngebiet, das erschlossen und teilweise bebaut ist. Alle übrigen Bebauungspläne für Wohngebiete sind vollständig bebaut. Darüber hinaus bestehen keine Potentialflächen. Ausgewiesene Reserveflächen im Flächennutzungsplan stehen ebenfalls keine zur Verfügung.

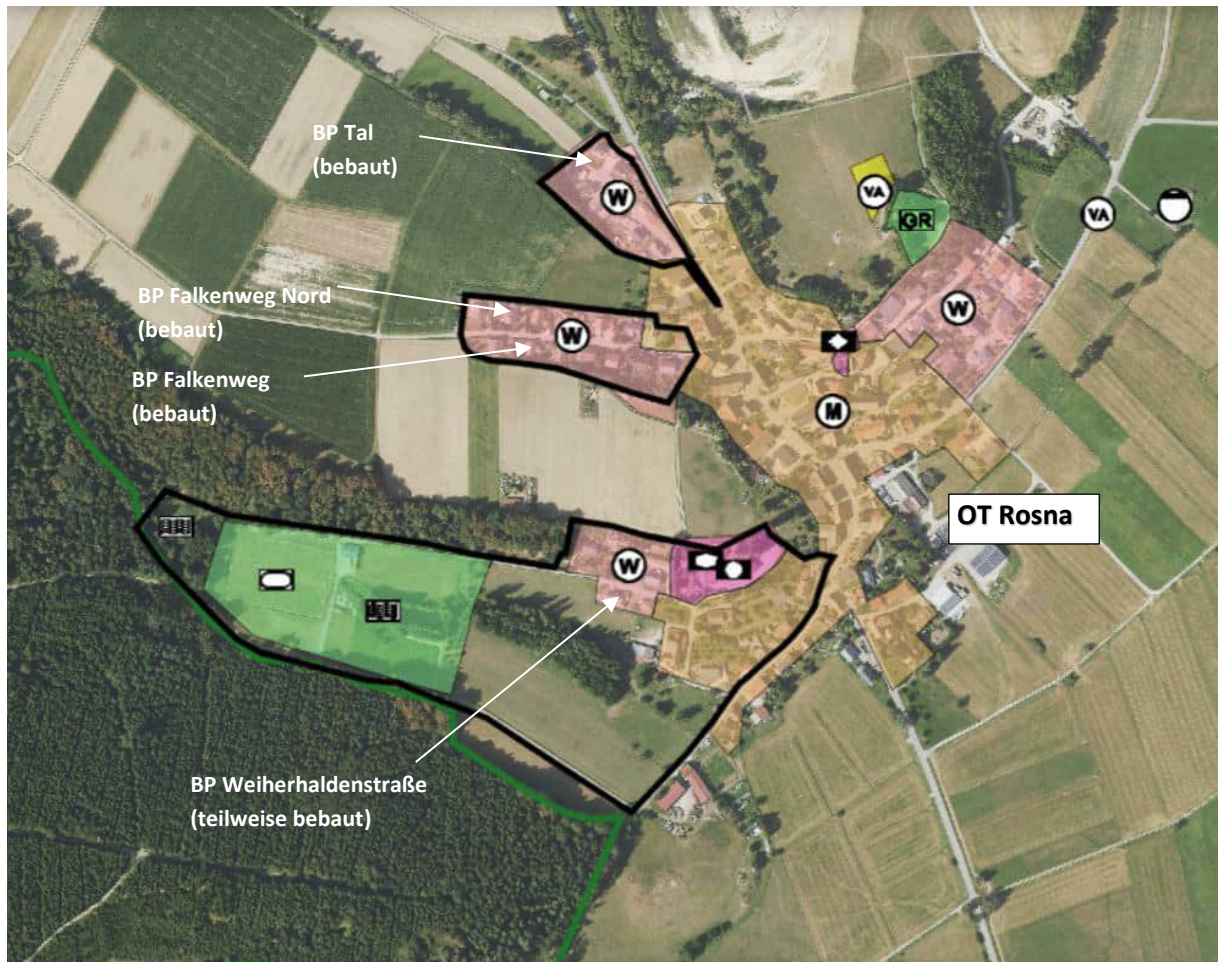
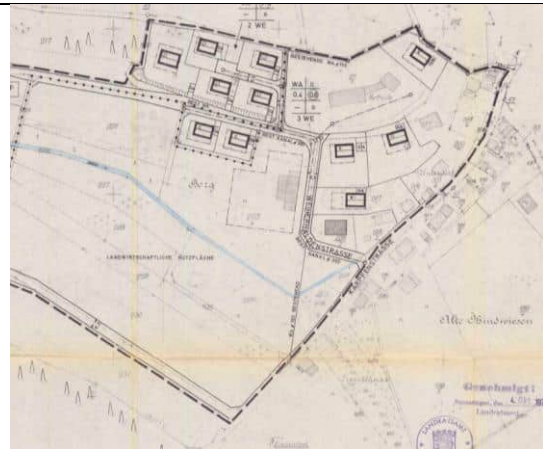


Abbildung 3: OT Rosna BP-FNP-Ausschnitt

Bebauungsplan „Weierhaldenstraße“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,46 ha

Erschlossen und teilweise bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 4 (Flurnummern 216/4,210/1, 207/1, 211/1)

Davon ist ein Grundstück in kommunalem Eigentum, auf diesem steht jedoch auch das örtliche Bürgerhaus (Festsaal, Sporträume etc.) weshalb es nicht zur Wohnbebauung geeignet ist

Alle übrigen Grundstücke sind in Privateigentum

-> **Potentialfläche₂ = 0,36 ha**

Bereits vollständig bebaute BP: „Falkenweg“, „Falkenweg-Nord“, „Tal“

Insgesamt stehen damit im OT Rosna **ca. 0,36 ha Brutto-Wohnbauland als Potentialfläche₂** (Privateigentum) zur Verfügung.

4.3.4 OT Ennetach

Im Ortsteil Ennetach bestehen vier rechtskräftige Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete, die erschlossen und teilweise bebaut sind. Alle übrigen Bebauungspläne für Wohngebiete sind vollständig bebaut. Es bestehen darüber hinaus weiteren Potentialflächen in Form eines Ortsrandbereiches mit Abrundungssatzung. Des Weiteren existieren im Innenbereich des Ortes einige Baulücken. Außerdem bestehen zwei im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesene Reserveflächen.

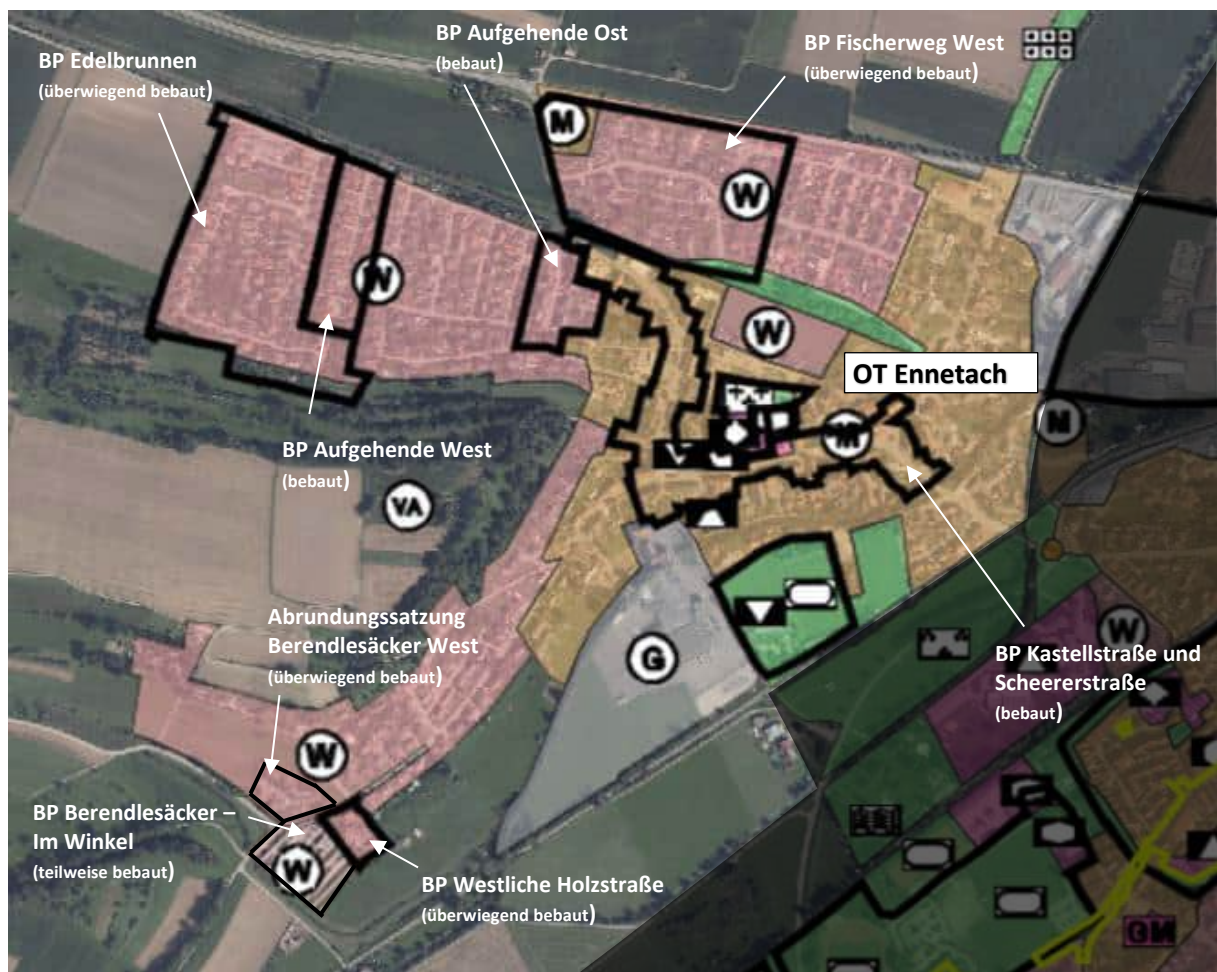


Abbildung 4: OT Ennetach BP-FNP-Ausschnitt

Bebauungsplan „Fischerweg West“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: 0,07 ha

Erschlossen und überwiegend bebaut.

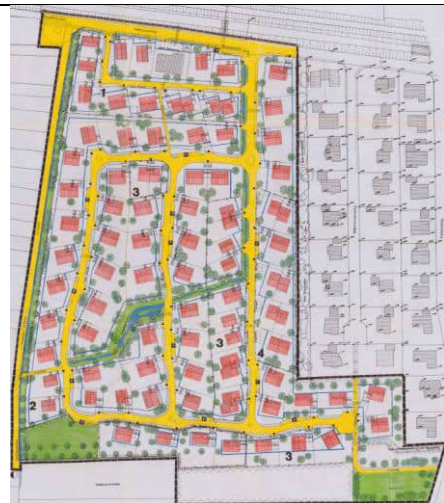
Art der Nutzung: WA, MI

Anzahl freie Bauplätze: 1 (Flurnummer 913)

Grundstück in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,07 ha**

Bebauungsplan „Edelbrunnen“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,50 ha

Erschlossen und überwiegend bebaut.

Art der Nutzung: WA, WR

Anzahl freie Bauplätze: 8 (Flurnummern 1543, 1544, 1545, 816/5, 1524, 1510, 1511, 886)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,50 ha**

Bebauungsplan „Brendlesäcker - Im Winkel“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,13 ha

Erschlossen und teilweise bebaut

Art der Nutzung: WA

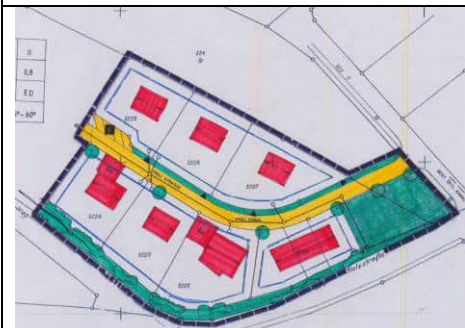
Anzahl freie Bauplätze: 2 (Flurnummern 521/9, 521/7,)

Baurecht hergestellt, Überschwemmungsgebiet entfallen

Grundstücke in kommunalem Eigentum

-> **Potentialfläche₁ = 0,13 ha**

Abrundungssatzung „Brendlesäcker West“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,06 ha

Erschlossen und überwiegend bebaut.

Art der Nutzung: WR

Anzahl freie Bauplätze: 1 (Flurnummern 522/1)

Grundstück in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,06 ha**

Bereits vollständig bebaute BP: „Aufgehende West“, „Aufgehende Ost“, „Kastellstraße und Scheererstraße“

Bereits vollständig bebaute Abrundungssatzung: „Westliche Holzstraße“

Erhebung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotentiale

Baulücken im Innenbereich



Es bestehen einige Baulücken im Innenbereich, diese werden im Rahmen der Potentialflächenanalyse jedoch nicht näher betrachtet. Da nicht gesichert ist inwieweit sie sich tatsächlich zur Bebauung eignen, bedarf es Einzelfallbetrachtungen um Belange wie emissionsschutzrechtliche Probleme durch angrenzende Nutzungen wie Gewerbe oder Sportplätze, sowie tatsächliche Erschließ- und Bebaubarkeiten zu prüfen. Diese Betrachtungen gehen über den Rahmen der vorliegenden Analyse hinaus.

Insgesamt stehen damit im OT Ennetach **ca. 0,13 ha Brutto-Wohnbauland als Potentialfläche₁** (Eigentum der Gemeinde) und **ca. 0,63 ha Brutto-Wohnbauland als Potentialfläche₂** (Privateigentum) zur Verfügung.

Reservefläche Brendlesäcker



Anrechenbare Reservefläche für Brutto-Wohnbauland: ca. 2,10 ha

Flächennutzungsplan gewidmet als Wohnbauflächen
(Flurnummern 522, 525,526, 526/1, 524, 563/9, 563/3, 465)

Bisher kein Baurecht, da im Außenbereich (gem. §35 BauGB)

Reservefläche St.-Anna-Weg



Anrechenbare Reservefläche für Brutto-Wohnbauland: ca. 0,97 ha

Flächennutzungsplan gewidmet als Wohnbauflächen (Flurnummern 919/1, 919/2, 919/5)

Bisher kein Baurecht, da im Innenbereich liegender Außenbereich (gem. §35 BauGB)

Als Reserveflächen sind im OT Ennetach **ca. 3,07 ha** mittelfristig als Brutto-Wohnbauland erschließbar.

4.3.5 OT Blochingen

Im Ortsteil Blochingen bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne für Wohngebiete, die erschlossen und teilweise bebaut sind. Alle übrigen Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete sind vollständig bebaut. Es bestehen darüber hinaus weiteren Potentialflächen in Form von zwei Ortsrandbereichen mit Abrundungssatzung. Des Weiteren existieren im Innenbereich des Ortes einige Baulücken. Ausgewiesene Reserveflächen im Flächennutzungsplan stehen keine zur Verfügung.

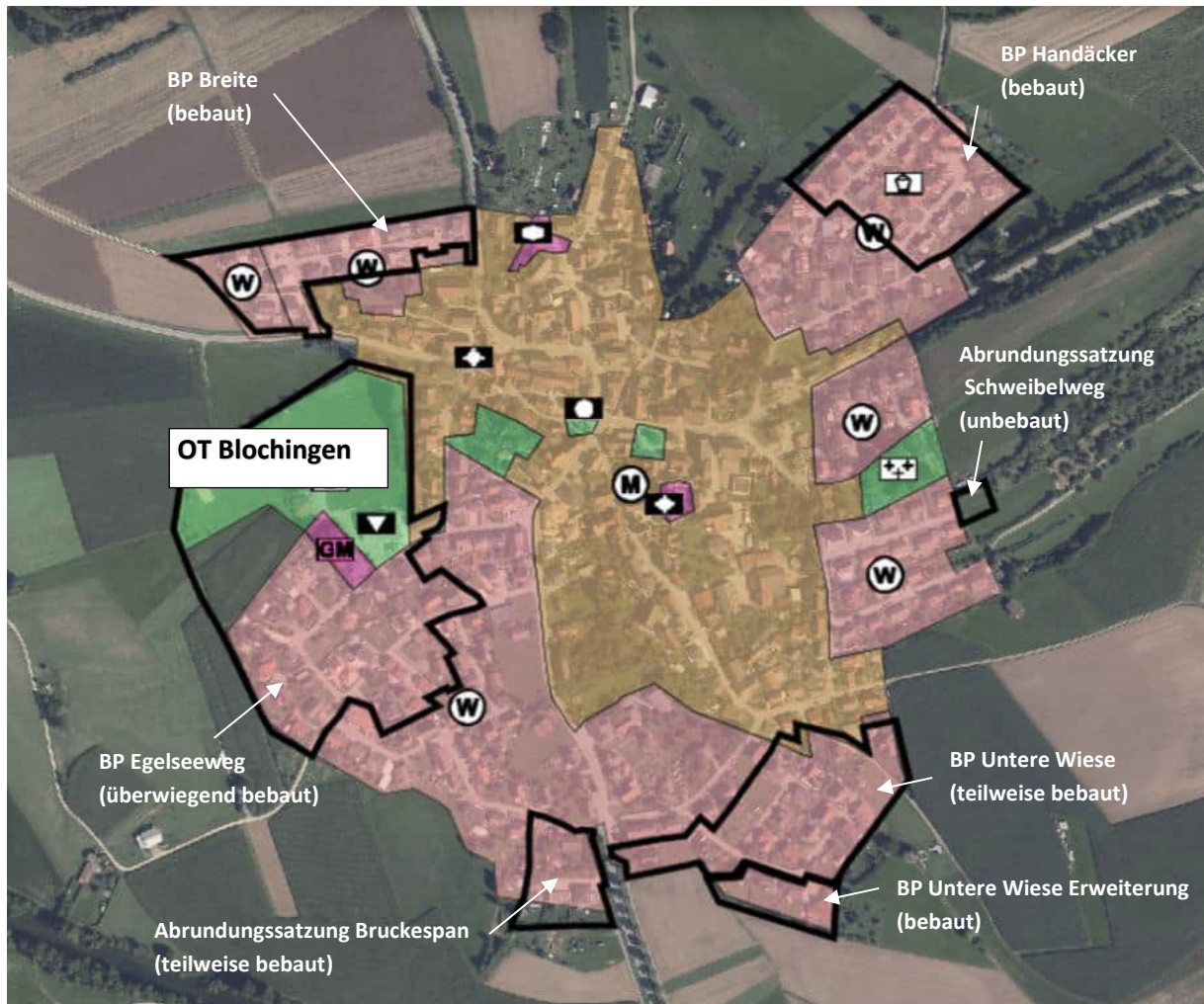


Abbildung 5: OT Blochingen BP-FNP-Ausschnitt

Bebauungsplan „Egelseweg“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,30 ha

Erschlossen und überwiegend bebaut.

Art der Nutzung: WA, MI

Anzahl freie Bauplätze: 5 (Flurnummern 108/12, 784/2, 190, 784/3)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,30 ha**

Bebauungsplan „Untere Wiesen“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,39 ha

Überwiegend erschlossen und teilweise bebaut.

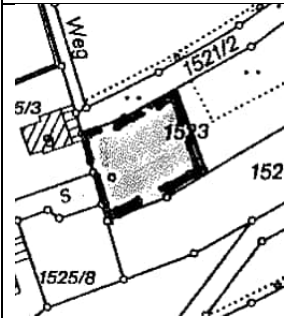
Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 6 (Flurnummern 311/2, 211/5, 311/1, 204/3, 317/1, 320)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,39 ha**

Abrundungssatzung „Schweibelweg“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,07 ha

Erschlossen und nicht bebaut.

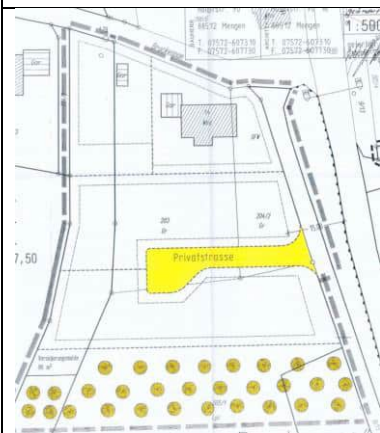
Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl freie Bauplätze: 1 (Flurnummern 1523)

Grundstück in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,07 ha**

Abrundungssatzung „Bruckespan“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,20 ha

Erschlossen und teilweise bebaut.

Art der Nutzung: WA

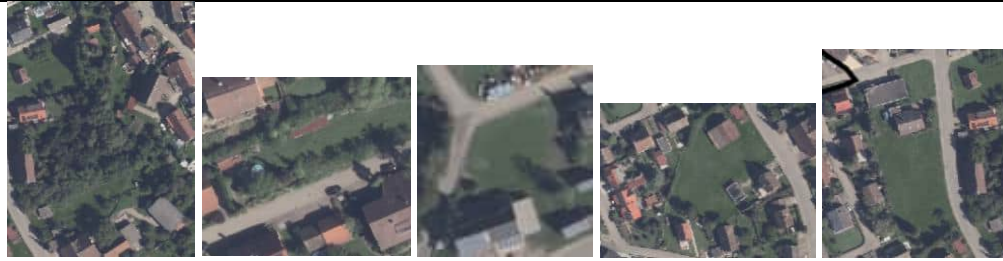
Anzahl freie Bauplätze: 3 (Flurnummern 773/1, 203/5, 204/2, 203/4)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,20 ha**

Bereits vollständig bebaute BP: „Breite“, „Untere Wiesen Erweiterung“, „Handäcker“

Baulücken im Innenbereich



Es bestehen einige Baulücken im Innenbereich, diese werden im Rahmen der Potentialflächenanalyse jedoch nicht näher betrachtet. Da nicht gesichert ist inwieweit sie sich tatsächlich zur Bebauung eignen, bedarf es Einzelfallbetrachtungen um Belange wie emissionsschutzrechtliche Probleme durch angrenzende Nutzungen wie aktive Landwirtschaften oder Sportplätze, sowie tatsächliche Erschließ- und Bebaubarkeiten zu prüfen. Diese Betrachtungen gehen über den Rahmen der vorliegenden Analyse hinaus.

Insgesamt stehen damit im OT Blochingen **ca. 0,96 ha Brutto-Wohnbauland als Potentialfläche₂** (in Privateigentum) zur Verfügung.

4.3.6 OT Beuren

Im Ortsteil Beuren bestehen drei rechtskräftige Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete, die erschlossen und teilweise bebaut sind. Des Weiteren existieren im Innenbereich des Ortes einige wenige Baulücken. Ausgewiesene Reserveflächen im Flächennutzungsplan stehen keine zur Verfügung.

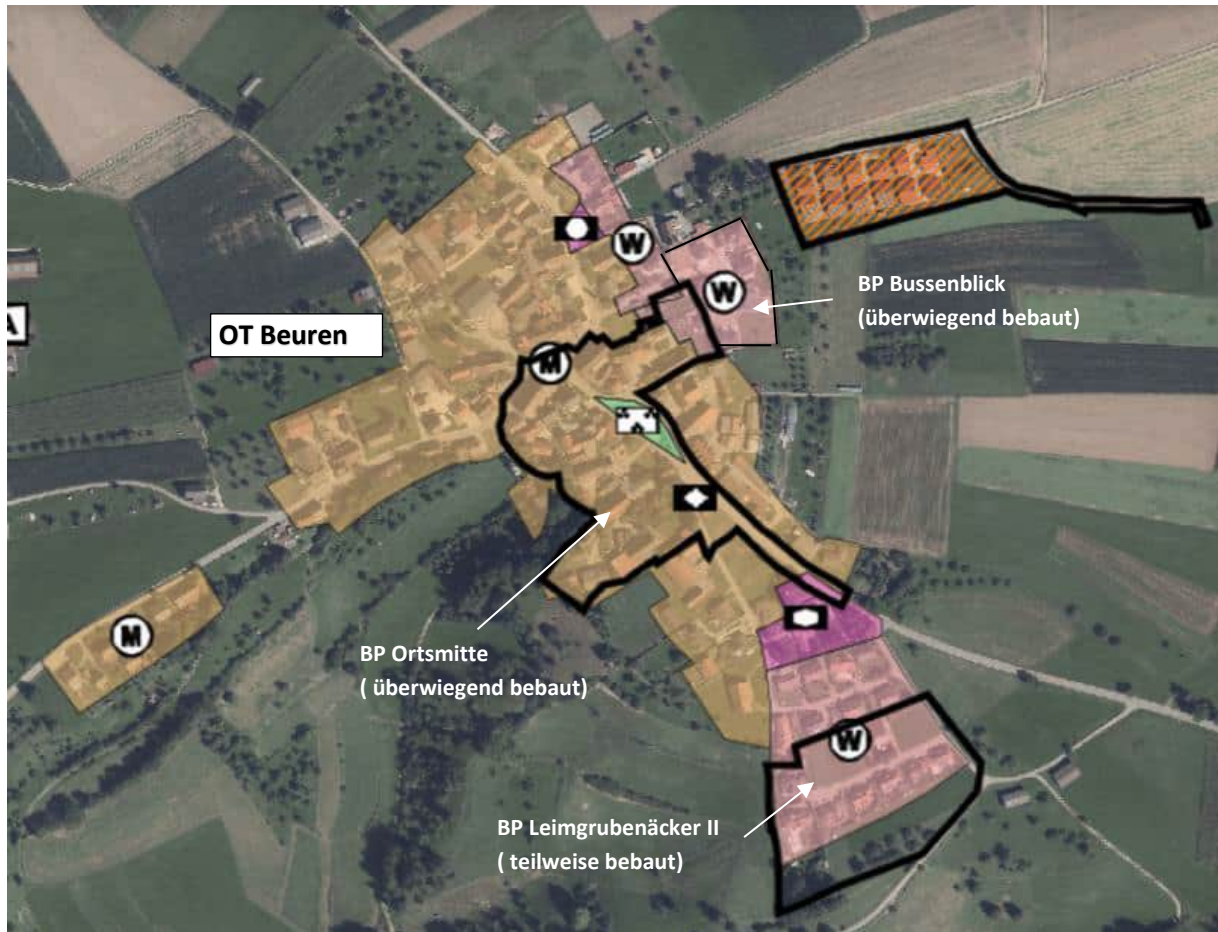


Abbildung 6: OT Beuren BP-FNP-Ausschnitt

Bebauungsplan „Ortsmitte



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,06 ha

Überwiegend erschlossen und teilweise bebaut.

Art der Nutzung: MD

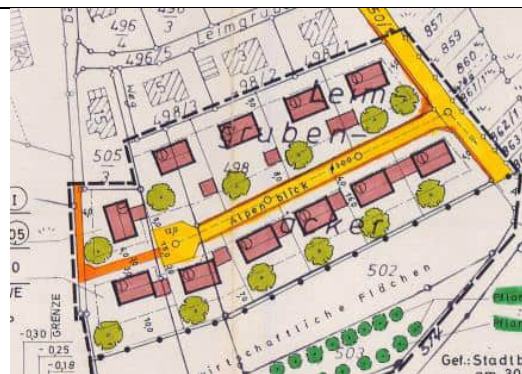
Anzahl freie Bauplätze: 3 (Flurnummern 28, 35/2, 31)

Davon 1 Grundstück in kommunalem Eigentum; alle übrigen Grundstücke in Privateigentum

-> Potentialfläche₁ = 0,02 ha

-> Potentialfläche₂ = 0,04 ha

Bebauungsplan „Leimgrubenäcker II



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,33 ha

Überwiegend erschlossen und teilweise bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 3 (Flurnummern 498, 498/5, 498/6, 504/2)

Grundstücke in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> Potentialfläche₂ = 0,33 ha

Bebauungsplan „Bussenblick“



Anrechenbare Brutto-Wohnbaufläche: ca. 0,09 ha

Überwiegend erschlossen und teilweise bebaut.

Art der Nutzung: WA

Anzahl freie Bauplätze: 1 (Flurnummern 53/6)

Grundstück in Privateigentum, für Gemeinde nicht verfügbar

-> **Potentialfläche₂ = 0,09 ha**

Baulücken im Innenbereich



Es bestehen einige Baulücken im Innenbereich, diese werden im Rahmen der Potentialflächenanalyse jedoch nicht näher betrachtet. Da nicht gesichert ist inwieweit sie sich tatsächlich zur Bebauung eignen, bedarf es Einzelfallbetrachtungen um Belange wie emissionschutzrechtliche Probleme durch angrenzende Nutzungen wie aktive Landwirtschaften, sowie tatsächliche Erschließ- und Bebaubarkeiten zu prüfen. Diese Betrachtungen gehen über den Rahmen der vorliegenden Analyse hinaus.

Insgesamt stehen damit im OT Beuren **ca. 0,02 ha Brutto-Wohnbauland als Potentialfläche₁** (Eigentum der Gemeinde) und **ca. 0,46 ha Brutto-Wohnbauland als Potentialfläche₂** (Privateigentum) zur Verfügung.

4.3.7 Bilanzierung und Fazit

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die in den vorhergehenden Kapiteln erfassten Flächenpotentiale im Hauptort Mengen und den fünf Teilorten:

	Potentialfläche₁ (Eigentum der Gemeinde)	Potentialfläche₂ (in Privateigentum)	Reservefläche
Hauptort Mengen	3,07 ha	4,38 ha	2,99 ha
OT Rulfingen	1,59 ha	2,40 ha	1,15 ha
OT Rosna	-	0,36 ha	-
OT Ennetach	0,13 ha	0,63 ha	3,07 ha
OT Blochingen	-	0,96 ha	-
OT Beuren	0,02 ha	0,46 ha	-
GESAMT	4,81 ha	9,19 ha	7,21 ha

In Summe stehen damit ca. 4,81 ha Potentialfläche₁ mit Wohnbaurecht in Gemeindeeigentum, 9,19 ha Potentialfläche₂ mit Wohnbaurecht in Privateigentum und ca. 7,21 ha Reserveflächen im Flächennutzungsplan, die mittelfristig als Wohnbauflächen genutzt werden könnten, zur Verfügung.

Die ermittelten unbebauten Flächen in privatem Eigentum (Potentialfläche₂) können von der Gemeinde nicht immer kurz- bzw. mittelfristig und vollumfänglich einer Wohnbebauung zugeführt werden. Ungeachtet des bestehenden Nachfragedrucks nach Wohnbauflächen können Verkaufsbereitschaft, Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer der Aktivierung von Flächen entgegenstehen (bspw. Bevorratung von Grundstücken als familienbezogene Baureserven durch Flächeneigentümer, Sicherung von Bauland als Vermögensanlage etc.). In diesen Fällen ist bei einer angestrebten Mobilisierung mit einem erheblichen (zeitlichen) Mehraufwand zu rechnen.

Da die Gemeinde im Regionalplan als Siedlungsbereich festgelegt ist, sind Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann. Vor diesem Hintergrund können die dargestellten Potenzial- und Reserveflächen nicht in vollem Umfang als potenzielle Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes im Betrachtungszeitraum gewertet werden. Die zukünftigen Bewohner der privaten Wohnbauflächen, besonders der als familienbezogene Baureserven vorgehaltenen Flächen, sind jedoch auch Teil der Bedarfsrechnung aus Bevölkerungsprognose und Auflockerung. Somit können diese Flächen, trotz der schwierigen Zugriffssituation für die Gemeinde, nicht gänzlich außer Acht gelassen werden. Dieser Sachverhalt soll in der gegenständlichen Analyse in Form der Anwendung eines konkreten Mobilisierungsfaktors berücksichtigt werden:

Im Zeitraum bis 2040 wird davon ausgegangen, dass in etwa die Hälfte des bestehenden Baurechts in Privateigentum (Potentialflächen₂) genutzt wird. Ein Faktor von 50 % wird auf die vorhandenen Potentialflächen₂ angewendet. Die Gemeindeeigenen Flächen mit bestehendem Baurecht werden zu 100 % angerechnet.

Insofern können von der ermittelten 13,87 ha gesamten Potentialfläche nur insgesamt 4,81 + (9,19 ha * 0,5) = 9,40 ha im Betrachtungszeitraum bis 2040 als Wohnbauflächen mobilisiert werden.

Die tatsächlich aktivierbaren Flächen könnten nach Einschätzung der Gemeinde jedoch noch unter 9,40 ha liegen.

Auch bei den Reserveflächen verfügt die Gemeinde aufgrund der Eigentumslage über wenig Möglichkeiten für eine effiziente und städtebaulich sinnvolle Entwicklung. Obwohl die Reserveflächen über den Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorbereitet sind, ist deren Mobilisierung nur schwierig umsetzbar. Deshalb lässt sich die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau und damit eine bauliche Entwicklung bis 2040 nur schwerlich abzeichnen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass ein gewisser Anteil dieser Flächen auch für Freiflächen oder Verkehrsflächen benötigt wird. Daher werden von den Flächen pauschal 50% abgezogen.

Insofern können von den ermittelten 7,21 ha Reserveflächen insgesamt nur $(7,21 \text{ ha} \cdot 0,5) = 3,61 \text{ ha}$ im Betrachtungszeitraum bis 2040 als Wohnbauflächen mobilisiert werden.

Damit kann der prognostizierte Wohnbauflächenbedarf der Stadt Mengen bis zum Jahr 2040 mit 18,66 ha nicht gedeckt werden. Es ergibt sich ein Defizit von $(18,66 \text{ ha} - (9,40 + 3,61)) = 5,65 \text{ ha}$.

Dieser zusätzliche Wohnbauflächenbedarf soll durch die geplante Neuausweisung der Bebauungspläne Wohngebiete „Zeilstraße“ (OT Beuren), „Boid“ (OT Blochingen) und „Falkenweg - Erweiterung“ (OT Rosna) mit einer Brutto-Wohnbaufläche von 5,96 ha gedeckt werden. Damit ist die Fläche der geplanten Neuausweisungen der drei Bebauungspläne um 0,31 ha größer als der ermittelte Wohnbauflächenbedarf der Stadt Mengen ($5,65 \text{ ha} - 5,96 \text{ ha} = -0,31 \text{ ha}$).

Die drei betreffenden Ortsteile, in denen die neuen Wohngebiete ausgewiesen werden sollen, verfügen über keine (bzw. sehr geringe im OT Beuren) Potentialflächen₁ im Eigentum der Gemeinde und keine im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Reserveflächen. Damit hat die Gemeinde in den OT Beuren, Blochingen und Rosna kaum Möglichkeiten die Aktivierung von bestehenden innerörtlichen Wohnbauflächenpotentialen zu steuern und dem Wohnbauflächenbedarf entsprechend nachzukommen. Zudem bestehen damit keine Möglichkeiten den Eigenbedarf an Wohnbauflächen aus der Bevölkerung der einzelnen Ortsteile zu decken und Möglichkeiten für familienbedingte Veränderungen der Wohnverhältnisse für die bereits ortsansässige junge Bevölkerung zu schaffen. Da die Ortsteile der Stadt Mengen in einiger Entfernung zueinander liegen, kann dies nicht von anderen Ortsteilen aufgefangen werden.

Aus den vorgenannten Gründen ist es vertretbar, den errechneten Wohnbauflächenbedarf der Stadt Mengen bis zum Jahr 2040 durch die Flächen der neu auszuweisenden Wohngebiete „Zeilstraße“, „Boid“ und „Falkenweg - Erweiterung“ in den OT Beuren, Blochingen und Rosna geringfügig zu überschreiten.

Literatur

Stadt Mengen (o.J.): Rechtskräftige Bebauungspläne. https://mengen.de/de/bauen-wohnen/bauen/02_bebauungsplane.php, abgerufen am 22.04.2024.

LGL Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (o.J.) Geoportal Baden-Württemberg. <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/>, abgerufen am 22.04.2024.

MWAW Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017): Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB.

STALA Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2022): Statistische Daten „Leben und Arbeiten“, <https://www.statistik-bw.de/>, abgerufen am 15.04.2024.