



Aufstellung des Bebauungsplans "Schiltbühl II" als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB

Plausibilitätsprüfung des Wohnbedarfs lt. formalisiertem Prüfschema

Die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen ist eine Doppelgemeinde am westlichen Ende des Bodensees. Die beiden Teilorte Bodman und Ludwigshafen liegen sich am Seeende gegenüber.

Die Strukturdaten:

- Bodman-Ludwigshafen hatte per 30.06.2022

5576 Wohnberechtigte (HW und NW)¹⁾

davon

4825 Einwohner mit Hauptwohnung¹⁾,

davon

- Bodman ca. 1496 EW
- Ludwigshafen ca. 3329 EW

- Wohnungsbelegung

1,7 Einwohner (HW) / Wohnung ¹⁾

bzw.

2,0 Wohnberechtigte (HW+NW) / Wohnung²⁾

Anmerkung zur Wohnungszahl:

In Bodman-Ludwigshafen sind ca. 444 Wohneinheiten³⁾ (16 %) als Zweitwohnung genutzt. Beschränkt auf tatsächlich als Hauptwohnung genutzte Wohnungen ergibt sich eine Wohnungsbelegung von ebenfalls

2,0 Einwohner (HW) / tatsächlicher Hauptwohnung

- Bodman-Ludwigshafen liegt⁴⁾ im

Ländlichen Raum im engeren Sinn

und zugleich im

strukturschwachen Raum

¹⁾ Quelle: statistik-bw.de

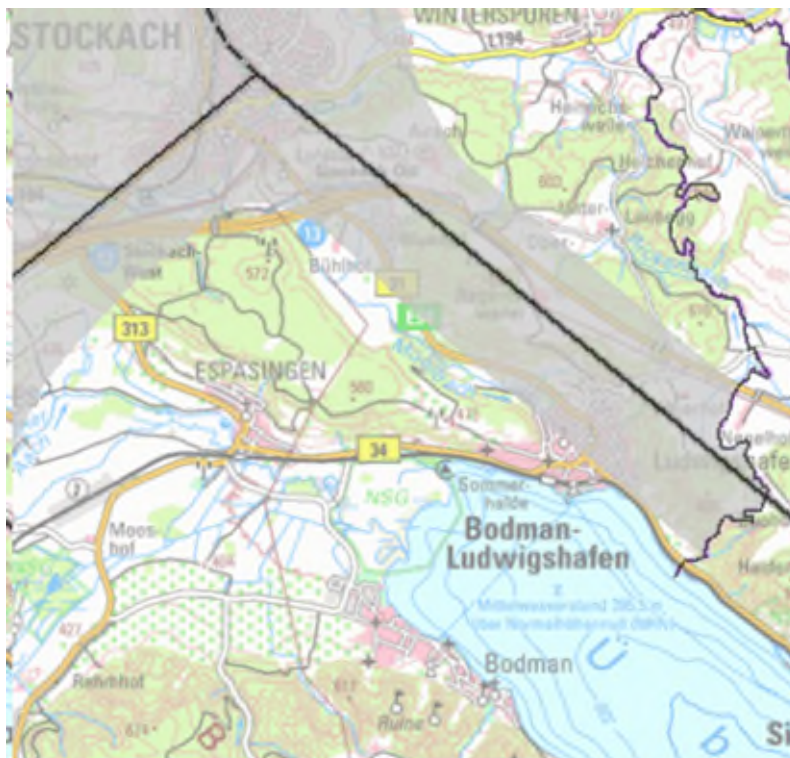
²⁾ 5576 Wohnberechtigte in 2787 Wohnungen

³⁾ Zweitwohnsteuerfälle lt. Steueramt der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen

⁴⁾ Quelle: geoportal-raumordnung-bw.de



- Der Teilort Ludwigshafen liegt mit Teilen des Siedlungsbereichs im Bereich der **ausgeformten Landesentwicklungsachse Stockach – Überlingen (- Friedrichshafen)**



- Bodman-Ludwigshafen ist Gemeinde der **Eigenentwicklung**
- **ÖPNV-Anbindung**
Der Teilort Ludwigshafen liegt an der
 - Bahn-KBS 731 Radolfzell – Überlingen – Friedrichshafen („Bodenseegürtelbahn“)
 - Regionalbahnen stündlich nach Radolfzell und Friedrichshafen
 - Buslinie 105 Stockach – Ludwigshafen – Bodman – Radolfzell-Stahringen (mit Zuganschlüssen in Stockach, Ludwigshafen und Stahringen)
 - Verkehr stündlich in beide Richtungen
 - Buslinie 106 Ludwigshafen – Stockach-Wahlwies (Schülerverkehr)
 - Buslinie 7389 Stockach – Ludwigshafen – Überlingen

Am Bahnhof Ludwigshafen sind die Bahnlinie 731 und die Buslinien verknüpft, zwischen Linie 105 und den Regionalbahnen bestehen Anschlüsse in allen Kombinationen.

- **Entwicklung der Einwohnerzahl**

Die Einwohnerzahl von Bodman-Ludwigshafen ist von 1970 bis 2022 um durchschnittlich **0,88 % p.A.** gestiegen.⁵⁾

⁵ Berechnet aus der amtlichen Einwohnerzahl, logarithmisch



Die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen weist von 2019 – 2021 Wanderungsgewinne auf. Dies soll bei einer Eigenentwicklungsgemeinde nicht eintreten, die Gemeinde hat aber keine Möglichkeit, den Zuzug mit Hauptwohnung einzuschränken.

Bevölkerungsentwicklung 2018 - 2021⁶⁾

	2018	2019	2020	2021
Einwohner 31.12.	4655	4661	4696	4742
Differenz zum Vorjahr		6	35	46
Wanderungsdifferenz		38	46	79
Natürliche Entwicklung		-32	-11	-33

Bevölkerungsprognose bis 2040

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung entwickelte sich schon 2020-2022 erheblich oberhalb der „Oberen Variante“ der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamts.

Jahr	Bevölkerung insgesamt		
	Oberer Variante	Modellrechnung	Tats. Stand 31.12. ⁷⁾
2020	4.696	4.696	4696
2021	4.692	4.674	4742
2022	4.690	4.652	4819
2023	4.689	4.630	
2024	4.689	4.606	
2025	4.691	4.581	
2026	4.694	4.556	
2027	4.698	4.530	
2028	4.702	4.503	

Die zu erwartenden Einwohnerzahlen werden auch in den Folgejahren über den Prognosen der „Oberer Variante“ liegen, wie schon 2021 und 2022.

- **Nicht überplante Flächen in Flächennutzungsplan⁸⁾**

Gemarkung	Bereich	Fläche	Status / Probleme
Bodman	Untere Kapellacker	5,5 ha	Bebauungsplan in Diskussion, noch nicht im förmlichen Verfahren; Erschließung für 2024/25 geplant.

⁶⁾ Natürliche Entwicklung aus Differenz der Tabellen Einwohnerzahl, Zuzüge und Fortzüge von statistik-bw.de

⁷⁾ Bevölkerungsvorausberechnung lt. Statistik-bw.de, Berechnung 31.12. fortgeschrieben lt. Melderegister

⁸⁾ Flächen lt. Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach



Bodman	Leimengrube	0,75 ha	Stark verschattet, wenig attraktiv, nicht geeignet für Solarnutzung, kein natürliches Aufheizen im Winter
Ludwigshafen	An der Bergstraße	5,3 ha	Davon ca. 0,7 ha Streuobstwiesen Keine Mitwirkungsbereitschaft bei Eigentümern von Sperrgrundstücken
Ludwigshafen	Oberer Egger (Hohlenweg)	0,65 ha	Keine Durchsetzbarkeit wegen Sperrgrundstücken eines nicht mitwirkungsbereiten Eigentümers
Ludwigshafen (Gemarkung Bodman)	Äußerer Kronbühl	0,3 ha	Blockade durch einen Eigentümer, Erschließung muss über fremdes Gemeindegebiet erfolgen
Insgesamt		12,5 ha	
<p>Von diesen Flächen sind ca. 2,4 ha in absehbarer Zeit nicht zu erschließen. Sie sollten im Flächennutzungsplan jedoch ausgewiesen bleiben, um eine langfristige Entwicklung zu sichern, u.a. durch Vorkaufsrechte.</p> <p>Im Bereich „An der Bergstraße“ in Ludwigshafen besteht bei Eigentümern von großen Schlüsselgrundstücken keine Bereitschaft zur Mitwirkung.</p>			

Insgesamt bestehen in Bodman-Ludwigshafen ca. 75 mit Wohnhäusern nach § 30 oder 34 BauGB bebaubare Grundstücke mit ca. 61.000 m² keine konkrete Bauabsicht.

Die Verwaltung hat die Eigentümer nicht insgesamt angeschrieben, aber eine Vielzahl von Einzelgesprächen mit praktisch allen Eigentümern geführt. Die meisten Grundstücke stehen nicht zum Verkauf. Im Einzelfall kann sich eine Verfügbarkeit ergeben, insbesondere beim Eintritt von Erbfällen. Es ist davon auszugehen, dass pro Jahr durchschnittlich nicht mehr als ca. 1.000 m², in 5 Jahren also 0,5 ha aktiviert werden können.



Flächenreserven für **Gewerbe** bestehen nicht, lediglich ca. 7.800 m² an Gewerbegrundstücken sind nicht bebaut, diese sind vollständig in Privathand.





Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs

Gemäß Erlass ist bei der Berechnung des Wohnflächenbedarfs von den Prognoseangaben des Statistischen Landesamtes auszugehen, bei Eigenentwickler-Gemeinden von der Modellrechnung ohne Wanderungen. Wie bereits ausgeführt hat die tatsächliche Einwohnerzahl der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen diese Prognose per 31.12.2022 bereits um 167 Personen oder 3,6% überschritten. Davon sind 153 Geflüchtete, die die Gemeinde aufnehmen musste ungeachtet der Ziele der Regionalplanung, die Einwohnerzahl konstant zu halten.

Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf sowie für die Aufnahme von Spätaussiedlern (Ziel in Ziff. 3.1.5 des Landesentwicklungsplans)

Berechnung des Bedarfs lt. Schema

Einwohner Stand 31.12.2022	4819		
fiktiver Zuwachs p. A.	0,30%		
Zeitraum	5 Jahre		
fiktiver Zuwachs	1,51%		
in Personen	73	EZ1	
Prognostizierte Einwohnerentwicklung	73		
Flächenbedarf			
Einwohnerdichte	50 EW/ha		
Innerer Flächenbedarf	1,5 ha		
Aktivierung von Baulücken	-0,5 ha		
Flächenbedarf	1,0 ha		

Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts und negativer Bedarf

Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts sieht für Bodman-Ludwigshafen einen Bevölkerungsrückgang voraus. Die ausschließliche Bewertung der Situation aufgrund statistischer Zahlen ignoriert aber tatsächliche, von der Gemeinde nicht beeinflussbare Entwicklungen. Schon die statistischen Grundlagen ergeben ein schiefes Bild, was daran zu erkennen ist, dass die Einwohnerzahl schon die „obere Variante“ überschreitet. Darüber hinaus ist es unrealistisch, anzunehmen, die Wohnungen in einer Seegemeinde stünden in dem Maße leer, wie es für die abnehmenden Bevölkerungszahlen lt. amtlicher Prognose erforderlich wäre.

Wichtig für die weitere Entwicklung der Gemeinde ist nicht nur die Zahl der Personen wichtig, sondern auch die Struktur der Bevölkerung. Erfahrungsgemäß engagieren sich Personen mit hohem Einkommen bzw. Vermögen weniger ehrenamtlich z.B. als Trainer



in Sportvereinen oder als Aktive in der Feuerwehr. Letztlich muss auch für diejenigen, die die Wirtschaft in der Gemeinde am Laufen halten, wie Köche, Bedienungen, Bauhofmitarbeitende (bezahlbarer) Wohnraum zur Verfügung stehen.

Aus den genannten und weiteren Gründen bildet die Bewertung ausschließlich nach der Plausibilitätsprüfung nicht den tatsächlichen Bedarf an Wohnbaufläche ab; dieser beträgt, wie in der Tabelle oben dargestellt, 1,0 ha.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,1 ha. Davon sind rd. 0,4 ha bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan werden rd. 0,3 ha als Grünfläche (wegen Ausgleich und Waldabstand) festgesetzt, somit verbleiben als Neuausweisung 0,4 ha. Dies entspricht dem Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen.

Gründe für Abweichungen im Einzelnen:

Nebenwohnungen:

Die Darstellung der Wohnungsbelegung des statistischen Landesamts lässt Zweitwohnungen unberücksichtigt. In Bodman-Ludwigshafen gibt es ca. erfasste 444 Zweitwohnungen, also etwa 1/6 des Gesamtbestandes. Die Gegenrechnung der Personen mit Hauptwohnung je Erstwohnung ergibt ebenfalls 2,0 wie bei der Verteilung der Wohnberechtigten (siehe oben)

Ländlicher Raum und Strukturschwäche

Bodman-Ludwigshafen gehört formal zum ländlichen Raum im engeren Sinn und zugleich im strukturschwachen Raum. Die Gemeinde unterscheidet sich aber ganz erheblich vom herkömmlichen Bild eines von Landflucht betroffenen Dorfes ohne Infrastruktur. Wesentlich sind dafür u.a. der Tourismus, die landschaftliche Attraktivität als Wohnort sowie die Nachfrage in Gastronomie und Handel durch Tagesausflügler.

Entwicklungssachse

Die grafische Ausformung der Entwicklungssachse im Regionalplan überspannt die B 31 neu als europäische Fernverkehrsachse (E54) und halbwegs die B 31 alt. Die markierte Fläche umfasst in erheblichem Maß den regionalen Grünzug, FFH-Gebiete und Landschaftsschutzgebiete. Der hier gegenständliche Bebauungsplanbereich liegt innerhalb der Ausformung der Entwicklungssachse, nicht aber des regionalen Grünzugs.

Bevölkerungsentwicklung

Eigenentwicklung bedeutet, dass „aus besonderen Gründen, insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll (...).“

„Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und



Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf sowie für die Aufnahme von Spätaussiedlern.“

- **Bedarf aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung:**

Es ist eine bekannte Tatsache, dass junge Familien bzw. Paare, die eine Familie gründen wollen, sich Wohnungen in Seeufergemeinden oft nicht leisten können. Sie ziehen weg. Dagegen kaufen sich Paare in höherem Alter als Alterssitz eine Wohnung „am See“, diese ziehen zu. Die Kinder der Weggezogenen werden woanders geboren, die Zugezogenen sterben eines Tages als Bürger der Gemeinde. Konkret fielen 2022 von 66 Sterbefällen lt. Melderegister 19 im Pflegeheim an, das zu einem erheblichen Teil Personen von auswärts aufnimmt, auch diese zählen als Zuzug und belasten die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Dazu kommt, dass es für die Gemeinde keine Steuerungsmöglichkeit gibt, Zuzug mit Hauptwohnung zu regulieren. Ein Wegzug eines jungen Paares aus finanziellen Gründen bei Zuzug eines älteren Paares ist rechtlich und in der Gesamtzahl irrelevant, ändert aber die Struktur der Wohnbevölkerung.

- **Zusätzlicher Bedarf für Geflüchtete**

Auch die Eigenentwickler-Gemeinden müssen Geflüchtete aufnehmen, für die Wohnraum zur Verfügung zu stellen ist, zu einem nicht unerheblichen Teil auch auf Dauer. Dieser Bedarf ist heute sicher gleichzustellen mit dem früher anerkannten Bedarf für „Spätaussiedler“ – die ebenfalls zusätzlich zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen waren.

Auswirkung auf den Grundstücksmarkt

Die geplante Bebauung im Bereich „Schiltbühl II“ ist kein sozialer Wohnungsbau. Die dortigen Grundstückseigentümer sind aber durchweg bereit, kurzfristig eine Bebauung zu ermöglichen. Die Grundstücke dort befriedigen eine spezielle Nachfrage nach Grundstücken in Toplage. Diese finanzstarken Käufer würden ohne diese Möglichkeit andere Grundstücke nachfragen und zusätzlich Druck „nach unten“ ausüben. Es sind meist Auswärtige, die an den See ziehen wollen und mit ihren finanziellen Möglichkeiten Einheimische überbieten. Dadurch, dass diese Nachfrage befriedigt werden kann, haben „Normalverdiener“, die die Gemeinde zur Erhaltung der Infrastruktur wie Vereinen oder der Feuerwehr braucht, am Markt wieder eine Chance.

Die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen hat Bedarf für das Baugebiet „Schiltbühl II“, um über eine Marktentlastung ortsansässigen „Normalverdienern“ wieder Chancen zum Kauf eines Bauplatzes oder zu einer gebrauchten Immobilie zu verschaffen.

Bodman-Ludwigshafen, den 06. März 2023

Matthias Weckbach
Bürgermeister