

Markt Scheidegg
Bestands- und Bedarfsanalyse – Wohnen
und Gewerbe

Fassung 24.01.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Einführung	3
2	Allgemeine Erläuterungen	5
3	Auswertung	12
4	Bestandserhebung	17
5	Bilddokumentation - Auszug	24
6	Anhang	27

1.1 Allgemeine Angaben

Im Rahmen der vorliegenden Bestands- und Bedarfsanalyse untersucht der Markt seinem zukünftig zu erwartenden Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen. Die Ergebnisse sollen insbesondere bei den bauleitplanerischen Tätigkeiten des Marktes als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden. Eine kritische Auseinandersetzung mit dem Bedarf ist bei der Neuausweisung von Bauflächen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachzuweisen und als abwägungsrelevanter Belang zu beachten. In diesem Zusammenhang ist gleichermaßen zum rechnerisch ermittelten Bedarf auch eine Betrachtung des Bestands an verfügbaren Reserve- und Potenzialflächen durchzuführen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Der Gesetzgeber bestimmt in §1 Abs. 4 BauGB, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Als übergeordnete Planung besteht damit für die Kommunen eine Beachtungspflicht gegenüber den Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung. Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern geht die Zielvorgabe "Innen- vor Außenentwicklung" (Z 3.2) hervor. Ebenso sieht das Baugesetzbuch unter §1 Abs. 5 BauGB vor, dass städtebauliche Maßnahmen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen sind. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz sind unter §1a BauGB darüber hinaus Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden festgelegt, die ebenfalls als abwägungsrelevanter Belang gem. §1 Abs. 7 BauGB heranzuziehen sind.

Die aufgeführten rechtlichen Grundlagen verfolgen alle das Ziel, die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die Ausweisung neuer Bauflächen zu reduzieren. Eine konkrete Anleitung geht hieraus jedoch weder für Wohn- noch für Gewerbeflächenbedarfsermittlungen hervor. Stattdessen gibt es Leitfäden zu unterschiedlichen Berechnungsmethoden der Länder. In Bayern wird hierfür die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt herausgegebene Methode ("Flächenmanagement-Datenbank 4.2. Hilfe und Anwendungshinweise") herangezogen, für Baden-Württemberg gibt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Herangehensweise vor ("Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§6 und 10 Abs. 2 BauGB"). Für die Ermittlung des Bedarfs an Gewerbeflächen hat sich die "Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose" (GIFPRO) als anerkannte Methodik etabliert.

1.3 Allgemeines zur Ausgangslage und zum Vorgehen

In der vorliegenden Bestands- und Bedarfsanalyse wird anhand der beiden vorgestellten Berechnungsmethoden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Baden-Württembergischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau der zukünftige Wohnbauflächenbedarf des Marktes Schei-

degg berechnet und gegenübergestellt. Es wird auf beide Berechnungsmethoden zurückgegriffen, um eine Referenz für die berechneten Ergebnisse zu erhalten. Bei der Ermittlung des absoluten Bedarfs durch Gegenüberstellung mit den erhobenen Potentialflächen wird der berechnete Bedarf nach der Methode des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen.

Für den Gewerbeflächenbedarf erfolgt die Berechnung durch die GIFPRO-Methode. Für die im Marktgebiet bestehenden Flächenpotenziale im Bestand werden sowohl die Reserveflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als auch die Potenzialflächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich ermittelt. Abschließend wird der absolute Bedarf durch Verrechnung der vorhandenen Reserve- und Potenzialflächen mit dem relativen Bedarf aus der statistischen Berechnung ermittelt.

2.1 Vorstellung des Untersuchungsraumes

2.1.1 Lage

2.1.1.1 Gegenstand der Untersuchung ist der Markt Scheidegg, der insgesamt 4.303 Einwohner (Stadt 31.12.2021) beheimatet. Der Markt befindet sich im Voralpenland, direkt an der Grenze zu Österreich und liegt ca. 18 km nordöstlich von Lindau (B) (Luftlinie). Eine verkehrliche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz besteht über die Bundesstraße B 308 ("Lindau (B) – Oberstaufen"), die im Norden des Marktgemeindegebietes verläuft. Die nächstgelegene Autobahn ist über einen Anschluss im Bereich Sigmarszell an die Bundesautobahn A 96 ("München-Lindau") gegeben.

2.1.1.2

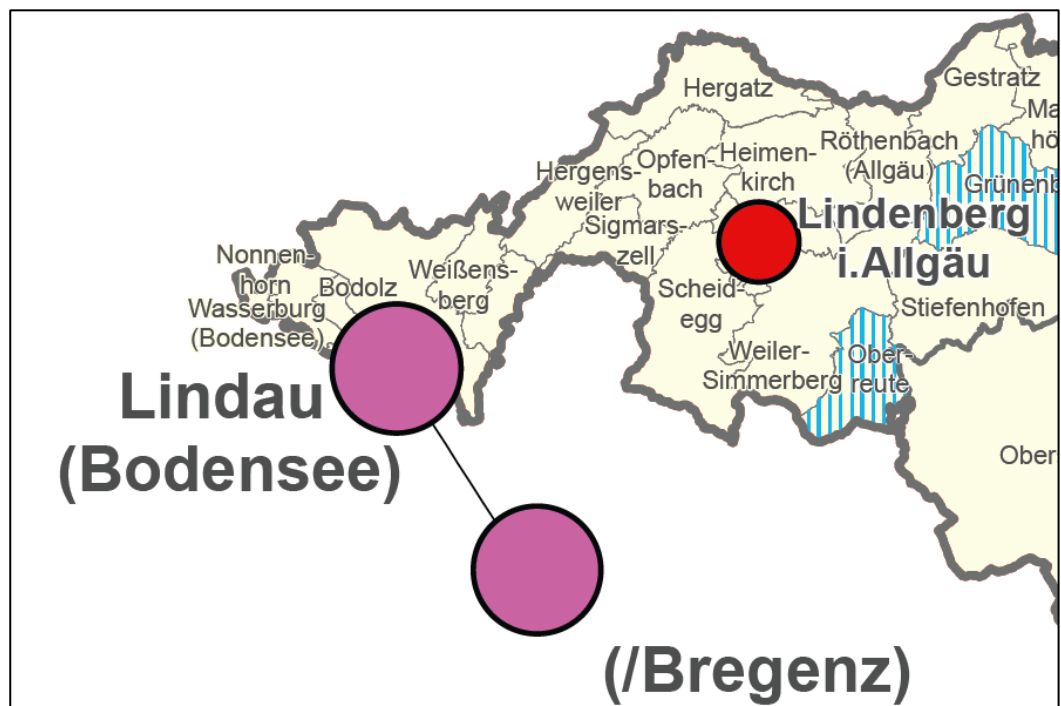


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, "Strukturkarte"

Der Markt Scheidegg ist als allgemeiner ländlicher Raum im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2018) festgelegt. Das nächste Oberzentrum befindet sich im ca. 18 km entfernten Lindau (B), jedoch grenzt das Mittelzentrum Lindenberg i. Allgäu direkt an (vgl. Abb. 1).

2.1.1.3

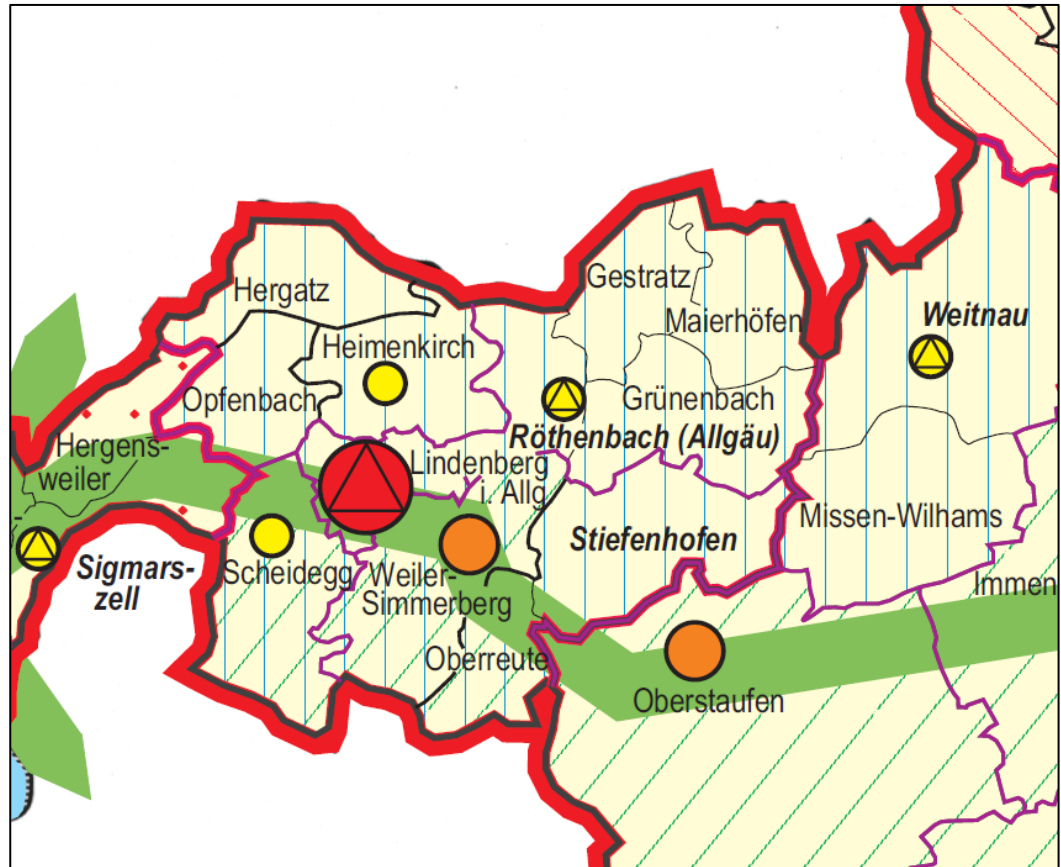


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Allgäu (16), Karte 1, "Raumstruktur"

Im Regionalplan der Region Allgäu (2006) ist der Markt Scheidegg als Kleinzentrum ausgewiesen. Als Kleinzentrum spielt der Markt Scheidegg eine wichtige Rolle zur Deckung der Güter des täglichen Bedarfs, jedoch nimmt der Markt hierbei keine übergeordnete Rolle ein. Außerdem befindet sich die Stadt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung "Lindau (B) – Lindenberg i. Allgäu – Immenstadt i. Allgäu – Kempten (Allgäu)" und ist als Alpengebiet festgelegt (vgl. Abb. 2).

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung

2.1.2.1 Die Bevölkerung des Marktes Scheidegg weist seit 1950 eine schwankende, aber deutlich positive Entwicklung auf. Insgesamt ist die Bevölkerung Scheideggs von 1970 bis 2021 von 3.788 auf 4.303 Einwohner gestiegen. Damit liegt eine prozentuale Zunahme um 11,36 % in diesem Zeitraum vor. Im selben Zeitraum verzeichnete der Landkreis Lindau ein Bevölkerungswachstum von 19,03 % und damit eine höhere Steigerung (vgl. Abb. 3). Die Abbildung veranschaulicht treffend die sehr ähnlich verlaufenden Entwicklungen im Betrachtungszeitraum. Insgesamt zeigt sich eine relativ konstante Bevölkerungszunahme mit leichten Einschnitten. Jedoch hat der Markt Scheidegg stärkere Schwankungen zu verzeichnen. Sowohl im Landkreis als auch im Markt Scheidegg sind neben den üblichen

Schwankungen Einbrüche in den Jahren 1987 und 2011 erkennbar. In diesen Jahren fanden Volkszählungen bzw. Zensus statt. Anzuführen ist hierbei, dass es sich um eine punktuelle Entwicklung handelt, die nicht repräsentativ für den gesamten Landkreis Lindau zu sehen ist.

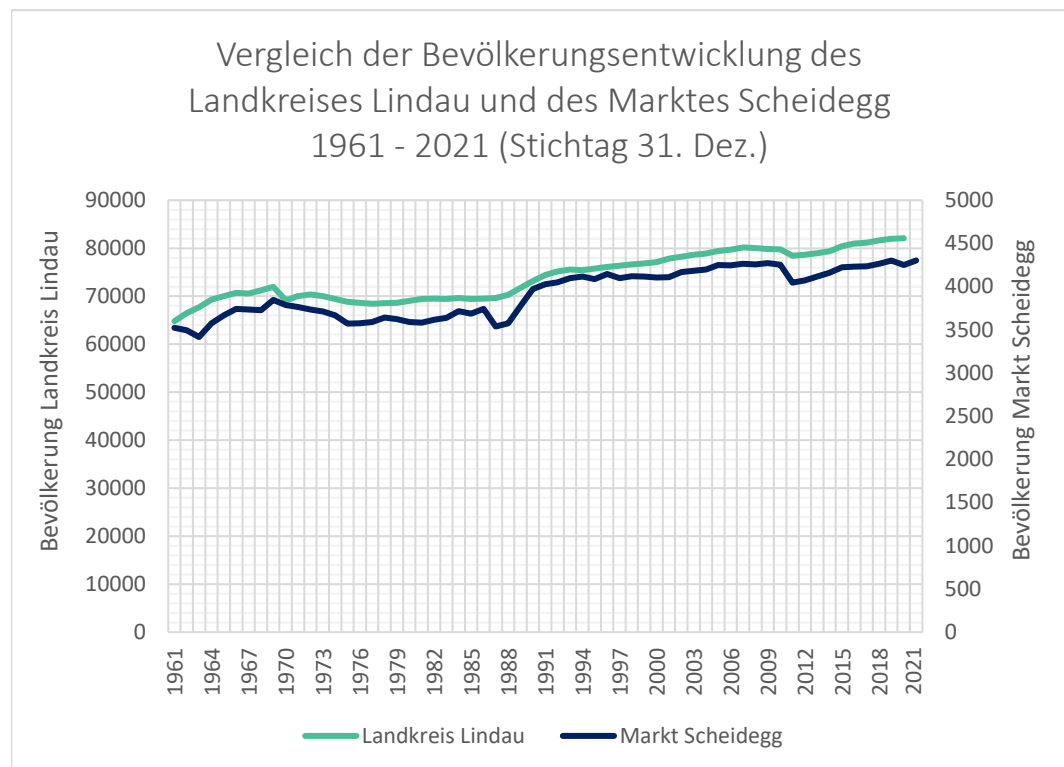


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Lindau und dem Markt Scheidegg

- 2.1.2.2 Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung ergibt sich aus unterschiedlichen Faktoren. Die Schwankungen ergeben sich zum einen durch Geburten und Sterbefälle aus der Dynamik der Bevölkerung des Marktes bzw. des Landkreises heraus, sowie zum anderen aus Zu- und Fortzügen über die Gebietsgrenzen hinaus. Eine gesonderte Betrachtung dieser Größen ist daher sinnvoll, um eine realistische Bewertung der Bevölkerungsentwicklung durchführen zu können.
- 2.1.2.3 Die Zu- und Fortzüge zeigen sowohl für den Landkreis als auch für die Marktgemeinde sehr sprunghafte Entwicklungen (vgl. Abb. 4). Insbesondere das Jahr 2015 war zunächst von einem deutlichen Anstieg an Zuzügen geprägt, bevor die Zahl der Zuzüge stark eingebrochen ist mit einem vorläufigen Tiefpunkt im Jahr 2017. Grundsätzlich zeichnen die Entwicklungen des Landkreises und des Marktes sehr ähnliche Verläufe aus, wobei sich die Schwankungen im Verlauf des Marktes Scheidegg deutlich abgeschwächt darstellen. Insgesamt ist dennoch der überwiegend positive Wanderungssaldo sowohl für den Landkreis als auch für den Markt im Laufe der vergangenen 60 Jahre starken Schwankungen ausgesetzt. Im Corona-Jahr 2020 befindet sich der Saldo im Landkreis Lindau auf einem neuen Tiefpunkt. Im Markt Scheidegg steigen sogar die Fortzüge über die Zuzüge, sodass ein negativer Saldo entsteht. Auch hier ist jedoch anzuführen, dass

das Jahr 2020 aufgrund der Pandemiesituation generell von nur sehr eingeschränkten Wanderungsbewegungen geprägt ist und daher nicht repräsentativ herangezogen werden. Es handelt sich hierbei nicht um ein lokales oder regionales, sondern um ein landesweites Phänomen. Der Hochpunkt im Jahr 2015 wiederum könnte auf eine verstärkte Flüchtlingswelle zurückzuführen sein.

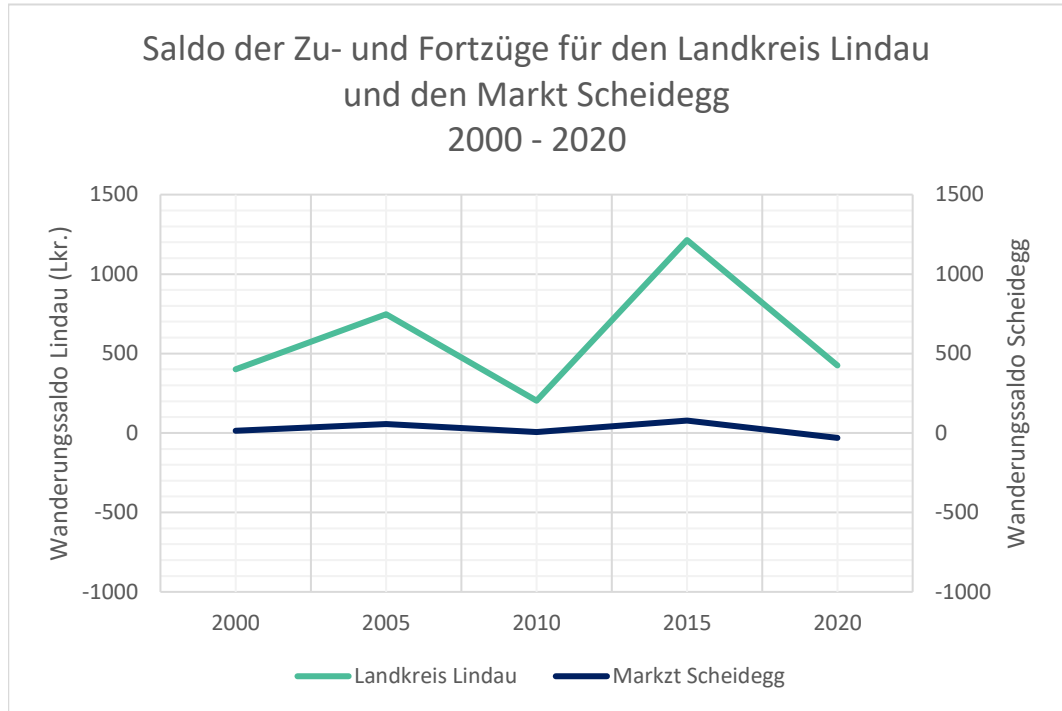


Abb.4: Zu- und Fortzüge des Landkreises Oberallgäu und des Marktes Scheidegg

- 2.1.2.4 Die Geburtenraten für Landkreis und Stadt unterliegen seit Beginn der 2000er Jahre regelmäßigen Schwankungen, verhalten sich bei Betrachtung eines langfristigen Entwicklungstrends stabil bis positiv. Den Tiefpunkt erreicht der Markt Scheidegg im Jahr 2011, wobei sich die Geburtenrate schnell wieder erholt. Ab diesem Zeitpunkt ist, trotz ständigen Einschnitten insgesamt ein leichtes Wachstum zu erkennen.

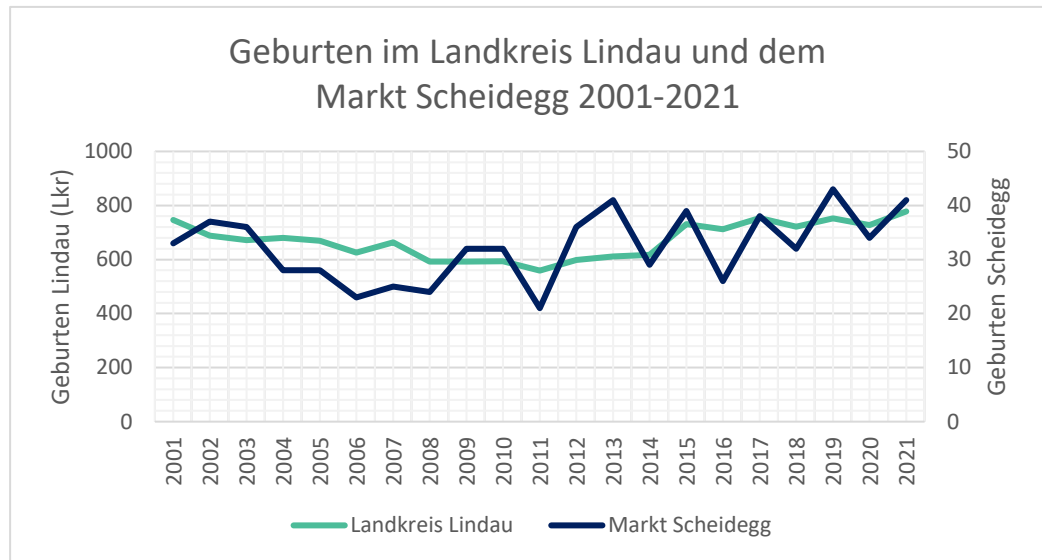


Abb. 5: Geburten im Landkreis Lindau und des Marktes Scheidegg

- 2.1.2.5 Die im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamt für Statistik herausgegebene Prognose für die zukünftige Einwohnerentwicklung des Marktes Scheidegg sieht ausgehend vom Stichtag 31.12.2019 ein leichtes Wachstum vor. Bis zum Prognosejahr 2028 wird ein voraussichtliches Bevölkerungswachstum von 1,3%, bis zum Jahr 2033 von 3,8% prognostiziert. Damit setzt sich der Trend einer stabil wachsenden Bevölkerung fort, auch wenn das Einwohnerwachstum im Vergleich zur historischen Entwicklung tendenziell abflacht.

2.1.3 Wohnraumentwicklung

- 2.1.3.1 Im Jahr 1979 ist sowohl eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung als auch eine Zunahme der Wohnraumentwicklung zu erkennen, wobei die Anzahl der Bevölkerung noch deutlich über der Wohnraumentwicklung liegt. Ein kleiner Einschnitt beider Zahlen ist im Jahr 1987 zu erkennen, wobei sich sowohl die Bevölkerungs- als auch die Wohnraumentwicklung schnell erholen und beide Zahlen bis in das Jahr 2010 nahezu konstant ansteigen (Anstieg Wohnraum: ca. 12,75 %; Zunahme Bevölkerung: ca. 11,74 %). Als Hauptgrund für die positive Entwicklung ist der stetige Wohnflächenzuwachs zu nennen. Dieser bundesweite Trend geht auf einen steigenden Pro-Kopf-Bedarf an Wohnfläche zurück, da die Bevölkerung deutlich gestiegen ist. Im Jahr 2011 sinkt die Bevölkerung jedoch auf 4048 Einwohner*innen (2010: 4255 Einwohner*innen), während der Wohnraum weiterhin fast konstant ansteigt. Zwar erholt sich die Bevölkerung schnell und es ist bereits ab dem Folgejahr

wieder eine konstante Zunahme erkennbar, jedoch bleibt die Zahl der Bevölkerung ab 2011 unter der Wohnraumentwicklung. Diese Differenz lässt sich an einer steigenden Anzahl an Single-Haushalten, die den Wohnraumbedarf noch zusätzlich verstärken, erklären. Die Entwicklungen lassen außerdem auf eine starke Bautätigkeit schließen, die auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung zurückzuführen ist. Hinzu kommt, dass Scheidegg ein beliebter Kur- und Ferienort ist. Insgesamt lassen sich im Markt Scheidegg etwa 2.846 Gästebetten zählen.

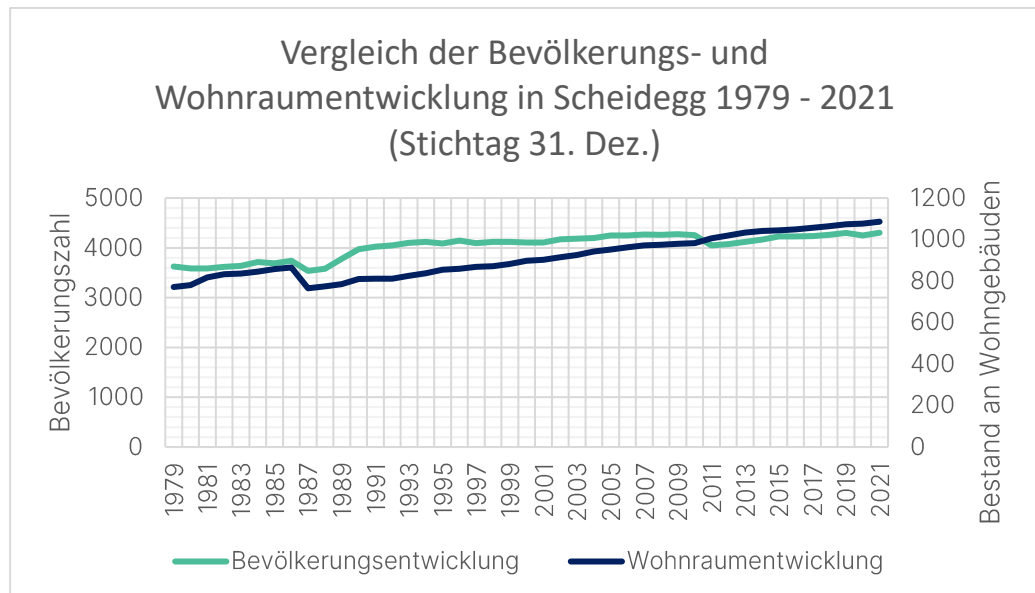


Abb.6: Gegenüberstellung der Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung des Marktes Scheidegg

2.1.3.2 Der Markt Scheidegg hat in jüngerer Vergangenheit durch bauleitplanerische Tätigkeit zusätzlichen Wohnraum geschaffen, um dem Bedarf aus der Bevölkerung auf Grundlage konkreter Anfragen gerecht zu werden. Im Vordergrund dieser Tätigkeiten standen dabei die Ausweisung neuer Wohngebiete durch Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich. Als neu geplante Wohnbaugebiete von Gewicht sind hier der seit Juli 2020 in Kraft getretene Bebauungsplan "Littenbühl" mit ca. 1,54 ha Wohnbaufläche, der im September 2018 in Kraft getretene Bebauungsplan "Böserscheidegg-Ost" mit Ausweisung von rund 1,26 ha Wohnbaufläche sowie der Bebauungsplan "Obere Spielershalde" sowie 1. Änderung der Bebauungsplanneuaufstellung "Hammerbühl" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hammerbach und Spielershalde" (Februar 2018) anzuführen.

2.1.4 Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

2.1.4.1 Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen des Marktes Scheidegg weist auf eine prosperierende Wirtschaft hin. In den 10 Jahren von 2011 bis 2021 lag das Wachstum der Beschäftigtenzahlen bei ca. 30,12 % und überstieg damit sogar noch das relative Wachstum des Landkreises Lindau, das sich im gleichen Zeitraum auf ca. 15,00 % beläuft (vgl. Abb.7). Im Vergleich zwischen Markt und Landkreis lässt sich auch feststellen, dass sowohl der Markt Scheidegg

als auch der Landkreis Lindau bis 2017 ein relativ stabiles und konstantes Wachstum aufweisen. Im Jahr 2018 ist im Markt Scheidegg noch einmal ein deutlicher Anstieg zu erkennen, während die Beschäftigtenzahlen im Landkreis Lindau weiterhin konstant steigend bleiben. Ein deutlicher Einschnitt zeigt sich beim Landkreis Lindau in den Jahren 2019/20, seit welchem die Beschäftigungszahlen stetig sinken. Auch im Markt Scheidegg flacht das Diagramm zwischen 2018 und 2020 deutlich ab, wobei dennoch ein geringfügiges Wachstum erkennbar ist. Im Jahr 2021 scheint sich der Markt außerdem wieder erholt zu haben, während im Landkreis die Beschäftigungszahlen weiter sinken. Der Einschnitt um das Jahr 2020 spiegelt die Corona-Pandemie wider. Gerade im Landkreis ist deutlich zu erkennen, dass dies starken Einfluss auf die Beschäftigungen nahm, während der Markt Scheidegg hierbei beständiger blieb. Dies lässt darauf hindeuten, dass im Markt, dass die Betriebe in Scheidegg weniger von der Pandemie betroffen waren und sich außerdem danach rasant erholten. Im Landkreis Lindau jedoch spielt auch der Tourismus eine große Rolle in der Branchenstruktur, welcher einen starken Rückgang durch Corona erlebte.

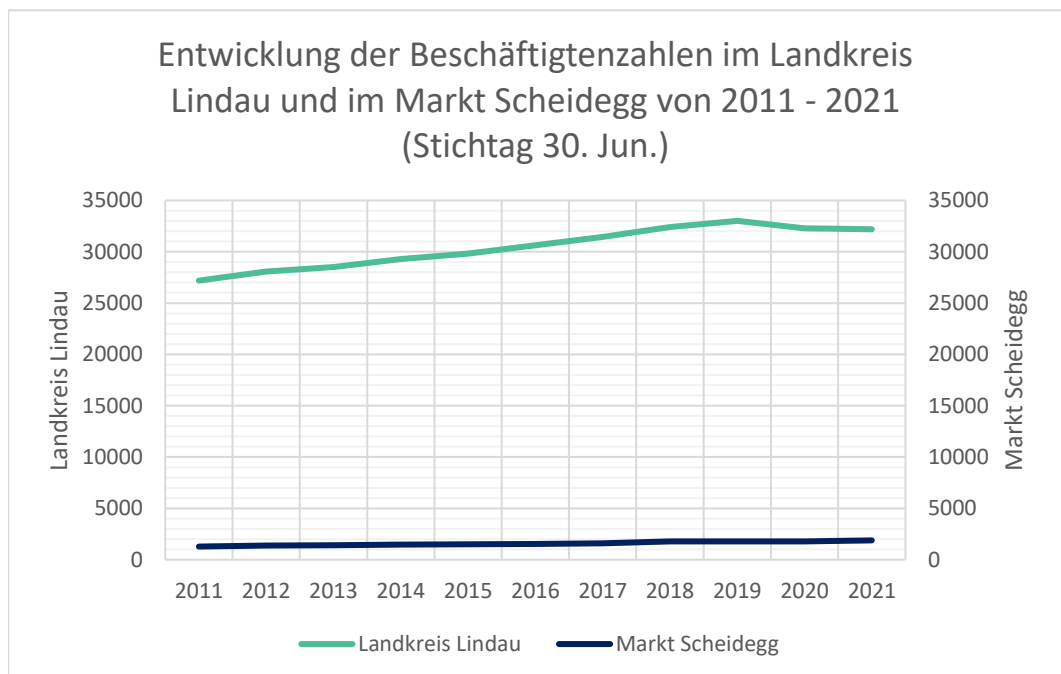


Abb. 7: Beschäftigtenentwicklung des Landkreises Lindau und des Marktes Scheidegg im Vergleich

- 2.1.4.2 Die letzte Ausweisung eines Gewerbegebietes im Markt Scheidegg erfolgte mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen", die im März 2015 Rechtskraft erlangte, wobei hier lediglich 3,52 ha Gewerbefläche hinzukamen.

3.1 Wohnraumbedarfsermittlung

3.1.1 Datengrundlage

3.1.1.1 Als Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen dienen die Daten die Bayerischen Landesamt für Statistik sowie des Einwohnermeldeamtes zum Stichtag 31.12.2021:

Bevölkerungszahl (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)	4.303 EW
Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum (2028)	1,3 %
Bevölkerungswachstum im Prognosezeitraum (2033)	1,8%
Anzahl der Wohneinheiten	2.392 WE
Belegungsdichte (Einwohner/Wohneinheit)	1,80 EW/WE
Wohnbaufläche (inkl. 50% gemischter Bauflächen)	137,16 ha
Wohneinheitendichte (Wohneinheiten/Wohnbaufläche)	17,44 WE/ha

3.2 Methode des Bayerischen Landesamt für Umwelt

3.2.1 Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (äußerer Bedarf)

3.2.1.1 Im ersten Schritt wird anhand der aktuellen Bevölkerungszahl und den Prognosewerten für den Prognosezeitraum der absolute Einwohnerzuwachs berechnet. Für die vorliegenden Prognosezeiträume sind das die nächsten 7 bzw. 12 Jahre. Anhand der Belegungsdichte des Marktes Scheidegg lässt sich aus dem Einwohnerzuwachs die zusätzlich erforderliche Zahl der Wohneinheiten berechnen.

$$\text{Prognosejahr 2028} \quad \frac{4.303 \text{ EW} * 1,3\%}{1,83 \text{ EW/WE}} = 31 \text{ WE}$$

$$\text{Prognosejahr 2033} \quad \frac{4.303 \text{ EW} * 1,8\%}{1,83 \text{ EW/WE}} = 42 \text{ WE}$$

3.2.1.2 Die Berechnung ergibt, dass für den Prognosezeitraum bis 2028 insgesamt 31 zusätzliche Wohneinheiten benötigt werden, die aus dem positiven Bevölkerungssaldo von 57 Einwohnern resultieren. Bis zum Jahr 2033 werden aufgrund der zu erwartenden 77 zusätzlichen Einwohner 42 Wohneinheiten gebraucht.

3.2.2 Schritt 2: Bedarf an Wohneinheiten auf Grund des Auflockerungsbedarfs (innerer Bedarf)

3.2.2.1 Im zweiten Schritt wird der innere Bedarf berechnet. Der innere Bedarf ergibt sich aus dem sog. Auflockerungsbedarf, der sich für die Zukunft aus Auflockerungen im Bestand ergibt. Er resultiert u.a. aus einem Rückgang der Belegungsdichte der Wohneinheiten, dem zu beobachtenden Trend zunehmender Klein- und Singlehaushalte und dem steigenden Bedarf an Pro-Kopf-Wohnfläche. Es gibt bislang keine allgemeine Richtgröße für den Auflockerungsbedarf einer Kommune. In der Regel wird jedoch von einem Auflockerungsbedarf von 0,30% bis 0,50% pro Jahr ausgegangen. Für den Markt Scheidegg wird von einem Auflockerungsbedarf von 0,30% ausgegangen. Damit wird zunächst die zukünftig zu erwartende Belegungsdichte berechnet:

$$\text{Prognosejahr 2028} \quad 1,83 \frac{\text{EW}}{\text{WE}} - \left(1,83 \frac{\text{EW}}{\text{WE}} * 0,30\%\right) * 7a = 1,79 \text{ EW/WE}$$

$$\text{Prognosejahr 2033} \quad 1,83 \frac{\text{EW}}{\text{WE}} - \left(1,83 \frac{\text{EW}}{\text{WE}} * 0,30\%\right) * 12a = 1,76 \text{ EW/WE}$$

3.2.2.2 Aus der aktuellen Bevölkerungszahl und der zukünftigen Belegungsdichte werden die für das jeweilige Prognosejahr zu erwartende Zahl der Wohneinheiten bestimmt:

$$\text{Prognosejahr 2028} \quad \frac{4.303 \text{ EW}}{1,79 \text{ EW/WE}} = 2.404 \text{ WE}$$

$$\text{Prognosejahr 2033} \quad \frac{4.303 \text{ EW}}{1,76 \text{ EW/WE}} = 2.445 \text{ WE}$$

3.2.2.3 Abschließend wird die berechnete Zahl der gesamten Wohneinheiten im jeweiligen Prognosejahr vom aktuellen Bestand subtrahiert, um den zusätzlichen Bedarf zu ermitteln:

$$\text{Prognosejahr 2028} \quad 2.404 \text{ WE} - 2.392 \text{ WE} = 12 \text{ WE}$$

$$\text{Prognosejahr 2033} \quad 2.445 \text{ WE} - 2.392 \text{ WE} = 53 \text{ WE}$$

3.2.2.4 Die Berechnungen ergeben, dass für den Markt Scheidegg bis zum Prognosejahr 2028 ein innerer Bedarf von 12 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2033 von 53 Wohneinheiten besteht.

3.2.3 Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Wohnbauflächenbedarfsermittlung

3.2.3.1 Im abschließenden dritten Schritt wird anhand der benötigten Wohneinheiten, die im vorherigen Schritt ermittelt wurden, der konkrete Flächenbedarf berechnet. Dafür muss zunächst der Bedarf an Wohneinheiten aus dem äußeren Bedarf (Schritt 1) und aus dem inneren Bedarf (Schritt 2) addiert werden:

$$\text{Prognosejahr 2028} \quad 31 \text{ WE} + 12 \text{ WE} = 43 \text{ WE}$$

$$\text{Prognosejahr 2033} \quad 42 \text{ WE} + 53 \text{ WE} = 95 \text{ WE}$$

3.2.3.2 Mittels der Wohneinheitendichte, die sich aus den Wohneinheiten je ha Wohnbaufläche ergibt, wird der Bedarf an Wohneinheiten auf eine konkrete Fläche umgerechnet:

Prognosejahr 2028 $\frac{43 WE}{17,44 EW/ha} = 2,47 \text{ ha}$

Prognosejahr 2033 $\frac{95 WE}{17,44 EW/ha} = 5,45 \text{ ha}$

3.2.3.3 Für den Markt Scheidegg konnte durch die Berechnungen ein voraussichtlicher Bedarf an Wohnbauflächen von 1,47 ha bis zum Jahr 2028 und von 5,45 ha bis zum Jahr 2033 ermittelt werden. Diese Werte stellen den relativen Bedarf dar. Zur Ermittlung des absoluten Bedarfs werden die bestehende Reserve- und Potenzialflächen im Stadtgebiet erhoben und vom errechneten relativen Bedarf subtrahiert.

3.3 Methode des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg

3.3.1 Schritt 1: Ermittlung des Einwohnerzuwachses durch Belegungsflächenrückgang

3.3.1.1 Im ersten Schritt wird zunächst der Einwohnerzuwachs ermittelt, der aus dem Belegungsflächenrückgang auf Basis der aktuellen Einwohnerzahl zu erwarten ist. Für den Belegungsflächenrückgang wird von einem Wachstum von 0,30% pro Jahr ausgegangen:

Prognosejahr 2028 $\frac{4.303 EW * 0,30\% * 7a}{100} = 90 \text{ EW}$

Prognosejahr 2033 $\frac{4.303 EW * 0,30\% * 12a}{100} = 154 \text{ EW}$

3.3.1.2 Unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerung und dem zu erwartenden Belegungsflächenrückgang ergeben sich bis zum Jahr 2028 zusätzliche 90 EW und bis zum Jahr 2033 zusätzliche 154 EW.

3.3.2 Schritt 2: Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Betrachtungszeitraum

3.3.2.1 Im zweiten Schritt wird die Prognose aus der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes herangezogen. Die aktuelle Bevölkerungszahl wird von der Einwohnerprognose subtrahiert, um eine prognostizierte Einwohnerentwicklung zu bestimmen:

Prognosejahr 2028 $4.360 \text{ EW} - 4.303 \text{ EW} = 57 \text{ EW}$

Prognosejahr 2033 $4.380 \text{ EW} - 4.303 \text{ EW} = 77 \text{ EW}$

3.3.2.2 Die Berechnung ergibt einen prognostizierten Zuwachs von 57 Einwohnern bis 2028 und von 77 Einwohnern bis zum Jahr 2033.

3.3.3 Schritt 3: Berechnung des relativen Flächenbedarfs

3.3.3.1 Im dritten Schritt wird der Wohnbauflächenbedarf in ha ermittelt. Hierfür wird der gesamte zu erwartende Bevölkerungszuwachs, der sich aus den in Schritt 1 und Schritt 2 berechneten zusätzlichen Einwohnern aus Belegungs-

dichtenrückgang und Entwicklungsprognose zusammensetzt, auf den Bruttomindestwohndichtewert umgerechnet. Die zur Berechnung verwendete Wohndichte (EW/ha) ergibt sich aus dem Quotienten der Bevölkerungszahl und der Wohnbaufläche. Gemäß den Orientierungswerten, die im Regionalplan Region Allgäu (2006) angegeben sind, ist für Mittelzentren ohne entsprechende Datengrundlage ein Wert von 80 EW/ha anzusetzen.

Prognosejahr 2028 $\frac{90 \text{ EW} + 57 \text{ EW}}{31 \text{ EW/ha}} = 4,74 \text{ ha}$

Prognosejahr 2033 $\frac{153 \text{ EW} + 77 \text{ EW}}{31 \text{ EW/ha}} = 7,42 \text{ ha}$

3.3.3.2 Für den Markt Scheidegg konnte durch die Berechnungen ein voraussichtlicher Bedarf an Wohnbauflächen von 4,74 ha bis zum Jahr 2028 und von 7,42 ha bis zum Jahr 2033 ermittelt werden. Diese Werte stellen den relativen Bedarf dar. Zur Ermittlung des absoluten Bedarfs werden die bestehende Reserve- und Potenzialflächen im Stadtgebiet erhoben und vom errechneten relativen Bedarf subtrahiert.

3.4 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

3.4.1 Datengrundlage

3.4.1.1 Als Grundlage für die Berechnungen dienen die Daten der Bayerischen Landesagentur für Statistik zum Stichtag 30.06.2019:

	Branchen	Erwerbstätige Scheidegg 2019	Anteil gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige in %	gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige
Produzierendes Gewerbe	Produzierendes Gewerbe	724	100	724
Sonstiges Gewerbe	Baugewerbe	66	100	458
	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	254	40	
	Sonst. Dienstleistungen	725	40	

3.4.2 Gewerbe- und Industrieflächen-Prognose (GIFPRO)

3.4.2.1 Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs wird die Berechnungsmethode des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) angewandt. Die Methodik "Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose" (GIFPRO)

wurde erstmals 1981 vorgestellt. Es handelt sich dabei um eine rein empirische Analyse auf der Grundlage der statistischen Daten zu den Erwerbstätigen nach Gewerbebranchen. Dabei werden die Veränderungen der Beschäftigtenzahlen in den Branchen betrachtet und ein konkreter Flächenbedarf für zukünftige Entwicklungen abgeleitet. Berechnet wird die Gewerbeflächen-nachfrage, die aus Verlagerungen, Erweiterungen, Neuansiedlungen und Schließungen von Betrieben im Untersuchungsraum resultiert.

- 3.4.2.2 Die im Rahmen der vorliegenden Bestands- und Bedarfsanalyse durchgeführte GIFPRO-Berechnung wurde für den Prognosezeitraum 2019 bis 2039 durchgeführt. Für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs wird lediglich für den Prognosezeitraum von 20 Jahren eine Berechnung vorgenommen, da bei gewerblichen Entwicklungen grundsätzlich in längeren Zeiträumen geplant wird, während bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen regelmäßiger neue Ausweisungen erfolgen. Die konkreten Ergebnisse können der Berechnungstabelle im Anhang (Anhang 8) entnommen werden.
- 3.4.2.3 Für den Markt Scheidegg konnte ermittelt werden, dass bis zum Jahr 2039 ein Bedarf für die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen von 3,2 ha vorliegt. Hierbei handelt es sich um den relativen Bedarf, von dem die bestehenden Flächenreserven und -potenziale abgezogen werden müssen. Im Ergebnis dieses Verfahrens ergibt sich dann der absolute Bedarf gewerblicher Bauflächen im Prognosezeitraum.

4.1 Erhebung der Flächen

4.1.1 Ermittlung der Potenzialflächen

- 4.1.1.1 Im Rahmen der Potenzialflächenermittlung werden die bestehenden Kapazitäten des Marktes Scheidegg erhoben, die direkt und unmittelbar für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Darunter fallen sowohl Grundstücke und Flächen im Geltungsbereich einer rechtsverbindlichen Satzung als auch Baulücken im unbepflanzten Innenbereich, für die sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Erhoben wurden die Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe. Gemischte Bauflächen wurden anteilig jeweils zur Hälfte dem Potenzial an Wohn- und Gewerbeflächen angerechnet, da sich aufgrund ihrer gleichwertigen Nutzungsmischung Potenziale für beide Kategorien ergeben.
- 4.1.1.2 Unberücksichtigt bei der Erhebung der Potenzialflächen bleibt die Verfügbarkeit der jeweiligen Flächen. Besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Bereitschaft, die Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen oder weiterzuverkaufen, werden diese Flächen trotzdem als bestehendes Potenzial erfasst. Grundsätzlich dient die Analyse der Ermittlung der tatsächlichen Potenziale, in der ausschließlich städtebauliche Faktoren berücksichtigt werden. Können die ermittelten Potenziale auch mittel- und langfristig nicht abgerufen werden, sollten im Rahmen einer Innenentwicklungsstrategie Maßnahmen zur Aktivierung ergriffen werden.
- 4.1.1.3 Neben Baulücken und dem durch rechtsverbindliche Satzungen geschaffenen Baurecht bestehen außerdem noch Potenziale durch Nachverdichtungsmöglichkeiten. Darunter fallen zum einen die Nachverdichtungsmöglichkeiten, die die Stadt selbst durch bauleitplanerische Tätigkeiten aktivieren kann. Zum anderen liegen Nachverdichtungsmöglichkeiten in Erweiterungs-, Aufstockungs- und Anbaumaßnahmen, die sich im Rahmen bereits bestehenden Baurechts bewegen. Auf letztgenannte hat die Stadt keine direkte Steuerungsmöglichkeit. Sie kann jedoch, beispielsweise durch Information und gezielte Förderung, Anreize schaffen und damit die Nachverdichtung im Bestand unterstützen.
- 4.1.1.4 Das Ergebnis der Erhebung für die einzelnen Ortsteile wurde im Anhang als Übersichtskarten dargestellt (Anhang 2-5). Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Gesamtübersicht des Marktgemeindegebietes Scheidegg und der darin vorhandenen Potenzialflächen.

4.1.2 Ermittlung der Reserveflächen

4.1.2.1 Bei Reserveflächen handelt es sich um im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbau-, Gewerbe- oder gemischte Bauflächen dargestellte Flächen, für die bislang kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Für diese Flächen besteht folglich zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Baurecht, da dies erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen wird. Die Reserveflächen gemischter Bauflächen werden zur Hälfte den Wohnbau- und zur Hälfte den Gewerbeflächen angerechnet.

4.1.2.2 Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Erhebung der Potenzialflächen und der Reserveflächen im gesamten Marktgemeindegebiet Scheidegg. Die Bilanz in der rechten Spalte ("Gesamt") gibt die Summe aus Potenzialflächen und Reserveflächen wieder.

4.1.3 Ergebnisse der Flächenermittlungen

4.1.3.1 Im Folgenden werden die Ergebnisse der Erhebung tabellarisch aufgelistet:

	Potenzialflächen aus Satzungen (in ha) *	Potenzialflächen aus Baulücken (in ha) *	Reserveflächen (in ha) * **	Gesamt
Wohnen	2,88	1,69	11,58	16,15
Gewerbe	3,53	0,09	0,68	4,3

*gemischte Bauflächen werden aufgeteilt zu gleichen Teilen auf Wohnen und Gewerbe

**von den angegebenen Reserveflächen wurden bereits 20% für innere Erschließung usw. abgezogen

4.1.3.2 Die angegebenen Werte der erhobenen Reserveflächen sind niedriger als die tatsächlich vorhandenen Reserveflächen. Es wurden bereits vorab Abzüge vorgenommen, um ein realistisches Abbild der tatsächlich zur Verfügung stehenden Flächen zu erhalten.

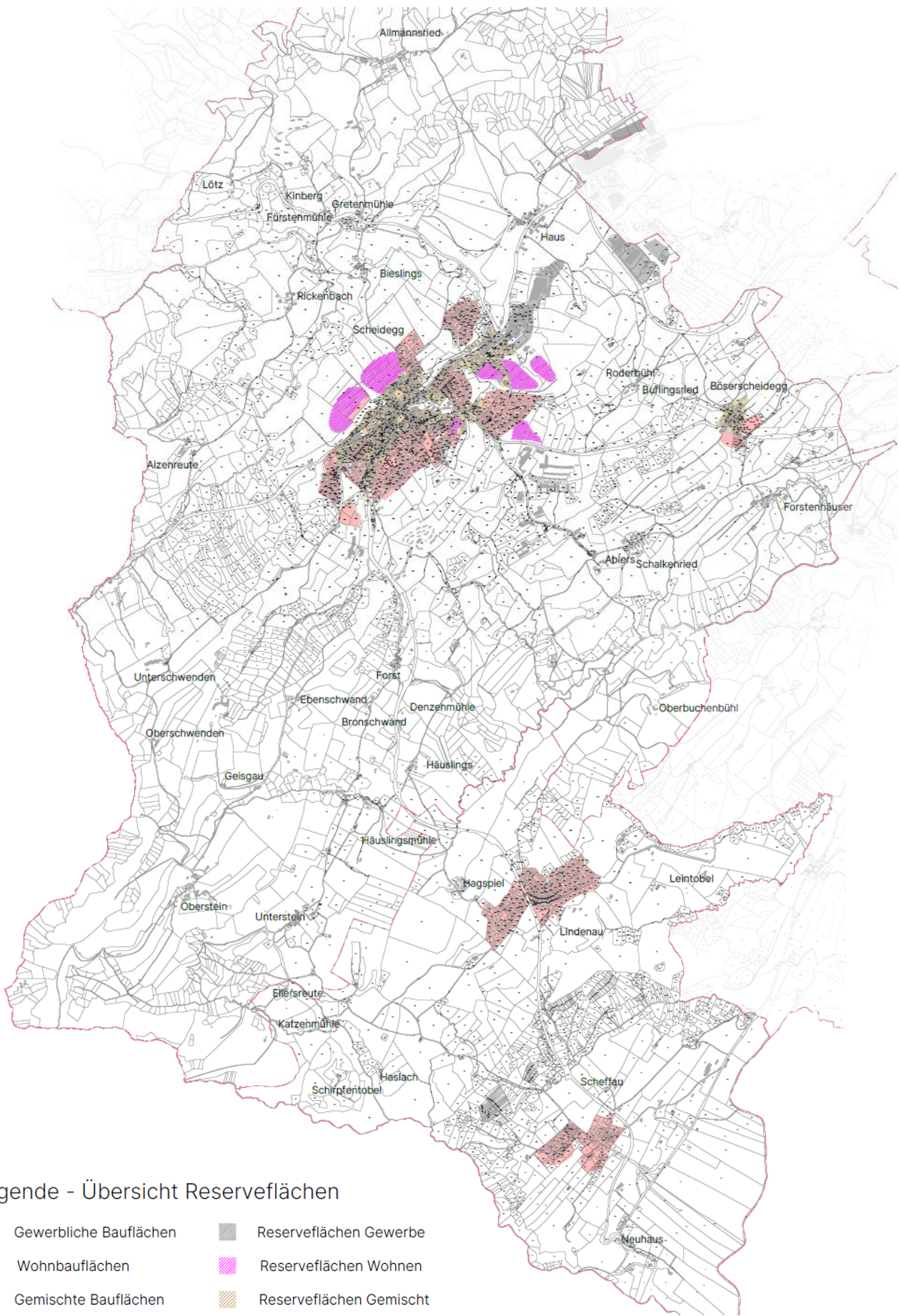
4.1.3.3 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan befinden sich derzeit noch ausgewiesene Reserveflächen in einer Höhe von 16,48 ha.

4.1.3.4 Grundsätzlich muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Reserveflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu 100% für Wohnnutzung bzw. gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden können, da neben den eigentlichen Bauflächen auch noch Flächen für Erschließung, Ein- und Durchgrünung usw. berücksichtigt werden müssen. Einen pauschalen Wert, wie viel Fläche für diese Zwecke abgeführt werden muss, kann nicht beziffert werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass von den dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen ca. 20% abgezogen werden müssen, um ein realistisches Ergebnis zu erhalten. Bei den in der Tabelle bezifferten Werten sind deshalb bereits 20% der im Flächennutzungsplan vorhandenen Reserveflächen abgezogen worden.

4.1.3.5 Wie auch bei den Potenzialflächen wurde bei der Erhebung der Reserveflächen nicht berücksichtigt, ob die Flächen des Marktes Scheidegg derzeit für

eine Entwicklung zur Verfügung stehen oder ob die Flächen im Besitz Dritter sind. Die Besitzverhältnisse spielen auch bei der Beurteilung der Reserveflächen eine wichtige Rolle, da durch die verbindliche Bauleitplanung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes aus Bauerwartungsland Bauland wird. Stehen die Flächen dann nicht zur Verfügung, können sie auch nach Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht weiterverkauft werden und dienen damit auch nicht der Deckung der Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken.

- 4.1.3.6 Das Ergebnis der Erhebung für die einzelnen Ortsteile wurde im Anhang als Übersichtskarten dargestellt (Anhang 2-5). Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Gesamtübersicht des Marktgebietes und der darin vorhandenen Reserveflächen.



4.2 Gegenüberstellung des Bestands und des Bedarfs

4.2.1 Ermittlung des Saldos

4.2.1.1 Nach Erhebung der im Bestand verbleibenden Potenziale und Reserven erfolgt eine Gegenüberstellung mit dem zuvor errechneten Bedarf, um im Saldo den tatsächlich verbleibenden Bedarf neu auszuweisender Flächen für die Prognosezeiträume zu ermitteln. Die Ergebnisse des Saldos sind für den Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarf separat beziffert.

	Bedarf bis 2028 (in ha)	Bedarf bis 2033 (in ha)	Saldo bis 2028 (in ha)	Saldo bis 2033 (in ha)
Wohnen	4,74	7,42	-11,41	-8,73
Gewerbe	-	3,2 (2039)		-1,1

4.2.1.2 Im Ergebnis stehen den freien Flächenpotenzialen und Reserveflächen für Wohnraum ein Bedarf von 4,74 ha bis 2028 und ein Bedarf von 7,42 ha bis 2033 gegenüber. Daraus resultiert, dass sich für den Wohnraum ein Negativsaldo von -11,41 ha bis 2028 und -8,73 ha bis 2033 ergibt. Es sind folglich für die beiden Prognosezeiträume noch ausreichend Potentialflächen vorhanden, um den Bedarf an Wohnraum langfristig zu decken.

4.2.1.3 Bei Gewerbeflächen ergibt sich ein Bedarf von 3,3 ha bis zum Jahr 2039. Auch hier entsteht ein, wenn auch sehr geringes Negativsaldo von -1,1, was bedeutet, dass derzeit noch genügend Potentialflächen vorhanden sind, um den Gewerbeflächenbedarf bis 2039 zu decken.

4.2.1.4 Grundsätzlich ist jedoch anzuführen, dass das Ergebnis der Berechnungen ausschließlich städtebauliche Faktoren berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurde, wie bereits ausgeführt, die Flächenverfügbarkeit. Ein Großteil der betrachteten Flächen steht dem Markt Scheidegg aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Gleichzeitig liegen zahlreiche Flächen innerhalb rechtsverbindlicher Satzungen, für die Baurecht besteht, brach, und stehen deshalb nur statistisch betrachtet als Potenzialflächen bereit. Bislang konnte der Markt Scheidegg auch durch direkte Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern keine Verbesserung der Situation erreichen. Zum jetzigen Zeitpunkt können aufgrund mangelnden Zugriffs auf die Flächen keine Aussagen getroffen werden, die den Realisierungszeitraum für die Umsetzung bestehenden Baurechts getroffen werden. Es ist unklar, wann und ob die Flächen dem Markt wieder zugeführt werden können oder ob die derzeitigen Eigentümer eine Entwicklung vorsehen. Insofern kann es vertretbar sein, dass der Markt Scheidegg aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum weitere Baugebiete ausweist, um diese direkt an Interessenten weiter zu veräußern.

4.2.1.5 Auffällig ist, dass der Großteil der Potentiale aus Reserveflächen im Flächennutzungsplan hervorgehen. Die letzte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes fand im März 2017 statt. Inzwischen haben sich die Ziele des Marktes

geändert, sodass über eine erneute Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und somit dem Herausnehmen einiger nicht verwirklichter Reserveflächen nachgedacht werden könnte.

- 4.2.1.6 Ein weiterer hier aufzuführender Punkt sind die vorhandenen Leerstände im Marktgemeindegebiet. Insgesamt ließen sich hierbei sieben Gebäude als Leerstand ermitteln, wovon sich jedoch zwei Gebäude bereits im Umbau befinden. Folglich könnten lediglich fünf Gebäude der Innenentwicklung dienen.
- 4.2.1.7 Der Markt Scheidegg ist bemüht, den Flächenverbrauch gering zu halten und den vorhandenen Bedarf durch Innenentwicklung zu decken. Als eine Strategie hierzu plant der Markt derzeit die Errichtung von Wohngebäuden mit rund 45 Wohneinheiten neben dem Altenheim im Norden des Hauptortes Scheidegg. Diese sollen insbesondere zur Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnen dienen. Wohnrecht erlangen ausschließlich ältere Bürger*innen im Markt Scheidegg, welche bereit sind, ihr derzeitiges Wohnhaus an eine einheimische Familie zu verkaufen. Dadurch versucht der Markt Scheidegg jungen Familien Wohnraum im Ortskern zu verschaffen, ohne weiterer Flächeninanspruchnahme.
- 4.2.1.8 Der Bedarf an Gewerbeflächen wurden mittels GIFPRO-Analyse für den Betrachtungszeitraum bis 2039 auf 3,3ha bestimmt. Folglich ergibt sich auf Grundlage der ermittelten verfügbaren Potentialflächen ebenso ein negativer Saldo von -1 ha. Baulücken nach § 34 für Gewerbe sind jedoch keine vorhanden. Folglich gehen die vorhandenen Potentialflächen aus bestehenden Satzungen hervor. An dieser Stelle ist anzumerken, dass hierbei die Bebauungspläne häufig für ein Vorhaben einer bestimmten Firma aufgestellt wurden, sodass diese zwar Möglichkeiten zur Erweiterung haben, weitere Firmen jedoch nicht zwingend die vorhandenen Potentialflächen in Anspruch nehmen können.

Scheidegg

Gemischtes Bauflächenpotential im Westen



Scheidegg

Baulücke am südöstlichen Ortsrand



Scheidegg

Baulücke im südöstlich des Zentrums



Lindenau

Baulücke am südlichen Ortsrand



Scheffau

Baulücke im Südwesten



Scheffau

Baulücke am südöstlichen Ortsrand



Scheffau

Baulücke am Nord-
westlichen Ortsrand



Allmannsried

Baulücke im Zentrum
des Ortsteiles



6

Anhang

Anhang 1	Legende zu Darstellungen der Potenzial- und Reserveflächen
Anhang 2	Potenzialflächen - Allmannsried
Anhang 3	Potentialflächen- Scheidegg West
Anhang 4	Potentialflächen- Lindenau-Hagspiel
Anhang 5	Potentialflächen- Scheffau-Neuhaus
Anhang 6	Übersicht Potentialflächen Luftbild
Anhang 7	Übersicht Reserveflächen Luftbild
Anhang 8	Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs (GIFPRO)

Fachgutachten erstellt am: 24.01.2023

Verfasserin:

.....

(Unterschrift)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Bearbeiter/in: B. A. L. Burger (Stadtplanung)

Die in dem vorliegenden Fachgutachten enthaltenen Ergebnisse basieren auf der genannten Literatur sowie auf den vom Auftraggeber und den Fachbehörden zur Verfügung gestellten Daten. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird ausschließlich für selbst ermittelte Informationen/Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Die vorliegende Untersuchung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen. Nur die gebundenen Originalausfertigungen tragen eine Unterschrift.