

## **Bebauungsplan "Öhmdweg"**

### **Bauflächenbedarfsnachweis**

Die Darstellung orientiert sich am Erlass des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 23.05.2013 zur "Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB"

### **Strukturdaten**

Die Gemeinde Volkertshausen hat 3.035 Einwohner (30.09.2017 / Statistisches Landesamt). Ende 2015 lebten in der Gemeinde durchschnittlich 2,23 Einwohner in einer Wohnung.

Im Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee ist Volkertshausen als auf Eigenentwicklung beschränkte Gemeinde ausgewiesen.

Volkertshausen ist über die Buslinie Singen-Stockach sehr gut an die Schulstandorte mit weiterführenden Schulen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Stündlich fahren Busse nach Singen und nach Stockach, wobei gute Umsteigemöglichkeiten zum Schulstandort Engen bestehen. Dies trägt mit dazu bei, dass die Gemeinde als Wohnort sehr begehrt ist. Dies belegen auch die mehrfach pro Woche im Rathaus eingehenden Bauplatzwünsche auswärtiger Kaufinteressenten, die ohne Ausnahme zurückgewiesen werden müssen.

Für 2025, das Zieljahr des Planungszeitraums, prognostiziert das Statistische Landesamt bis zu ca. 3.480 Einwohner.

### **Flächenbilanz**

#### **- Flächenpotenziale**

Der geltende Flächennutzungsplan der VVG Singen / Rielasingen-Worblingen / Steißlingen / Volkertshausen weist für Volkertshausen keine nicht beplanten Wohnflächen aus. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung geändert werden.

In den vor 1983 erschlossenen Baugebieten "Harpel" und "Volkertshausen-Ost" gibt es noch über 20 nicht bebaute Bauplätze, die alle in privater Hand liegen. Diese den jetzigen Eigentümern bzw. ihren Vorfahren in den damaligen Umlegungsverfahren zugeteilten Bauplätze sind in der beigefügten Luftbildaufnahme ersichtlich (rot markiert).

Seit 1983 weist die Gemeinde nur noch dort Baugebiete aus, wo sie vorher Eigentümerin sämtlicher Flächen geworden ist. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass in den neuen Baugebieten alle Bauplätze Zug um Zug bebaut werden: die Käufer müssen innerhalb von 3 Jahren mit dem Neubau ihres Hauses beginnen und verpflichten sich, den Bauplatz andernfalls wieder an die Gemeinde zurückzugeben.

Im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde gibt es keine Baulücken, die einer Wohnbebauung zugeführt werden könnten.

#### - Verfügbarkeit / Nutzbarkeit der Flächenpotenziale

Alle Versuche der Gemeinde und von privater Seite, eine schnellere Bebauung dieser 20 Bauplätze durch die jeweiligen Eigentümer oder einen schnelleren Verkauf an bauwillige Interessenten zu erreichen, sind leider gescheitert. So ist von Seiten der Gemeinde in den vergangenen 35 Jahren immer wieder auf die Eigentümer zugegangen worden mit der Bitte, die Plätze selber zu bebauen oder sie an die Gemeinde zu veräußern, damit sie von der Gemeinde einer Bebauung zugeführt werden konnten. Von neben den noch unbebauten Plätzen wohnenden Nachbarn wissen wir, dass immer wieder Privatpersonen und Makler nachgefragt haben, wem diese noch unbebauten Plätze gehören. Auch die daraufhin entstandenen Bemühungen dieser privaten Interessenten, diese Bauplätze erwerben zu können, sind in der Vergangenheit leider immer ohne Erfolg geblieben.

Die Realisierung von Bauvorhaben auf solchen Bauplätzen schreitet nur sehr langsam voran: so sind in den vergangenen 35 Jahren etwa 20 solcher Bauplätze in den genannten beiden Baugebieten verkauft bzw. bebaut worden. Dabei ist es der Gemeinde gelungen, zwei Grundstücke an Wohnungsbaufirmen zu vermitteln, damit diese auf den erworbenen Grundstücken Mehrfamilienhäuser errichten konnten.

Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahrzehnten erfolgreich bemüht, innerörtlich freiwerdende Flächen von landwirtschaftlichen Betrieben und von Gewerbebetrieben für eine Wohnnutzung zu gewinnen. So sind auf der Fläche eines ehemaligen und jetzt ausgesiedelten landwirtschaftlichen Anwesens am Haldenweg 9 Wohnbauplätze und auf der Fläche einer in das Gewerbegebiet ausgesiedelten Schreinerei 4 Wohnbauplätze entstanden.

Im Rahmen der Kaufverhandlungen für das neue Baugebiet wurde zuerst versucht, die Grundstücke Flst.Nrn. 2184 und 2185 zu erwerben, um die Lücke zwischen den Baugebieten "Volkertshausen-Ost" und "Leimgrube" zu schließen (in der beigefügten Luftbildaufnahme gelb markiert).

Trotz zahlreichen Einzelverhandlungen, Gesprächsrunden der Eigentümer und Angebote der Gemeinde, die an die Grenze des Vertretbaren gingen, konnten die Grundstücke leider nicht erworben werden.

Selbstverständlich wird die Gemeinde weiter versuchen, die Grundstücke 2184 und 2185 zu erwerben (auch das Grundstück 2187, dessen Eigentümer verkaufsbereit ist, sobald die Eigentümer von Flst.Nrn. 2184 und 2185 auch verkaufsbereit sind); insgesamt bieten diese Grundstücke planerisch die Möglichkeit, einen beiderseitig bebaubaren Straßenzug darzustellen. Sollte sich hier überraschenderweise doch noch kurzfristig ein Grunderwerb ergeben, dann wird die Gemeinde selbstverständlich ebenso kurzfristig Änderungen von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan veranlassen

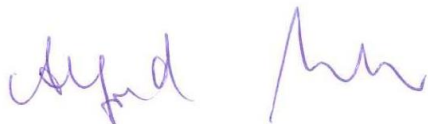
### **Bedarf**

Mit der Ausweisung der künftigen Baufläche soll der örtliche Bedarf der Gemeinde Volkertshausen an Wohnraum und Wohnbauflächen abgedeckt werden.

Für die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes besteht ein dringender Bedarf. Im letzten Wohnbaugebiet "Leimgrube" sind sämtliche Bauplätze verkauft und bis auf ganz wenige Ausnahmen (die zuletzt verkauften Plätze) auch bereits bebaut.

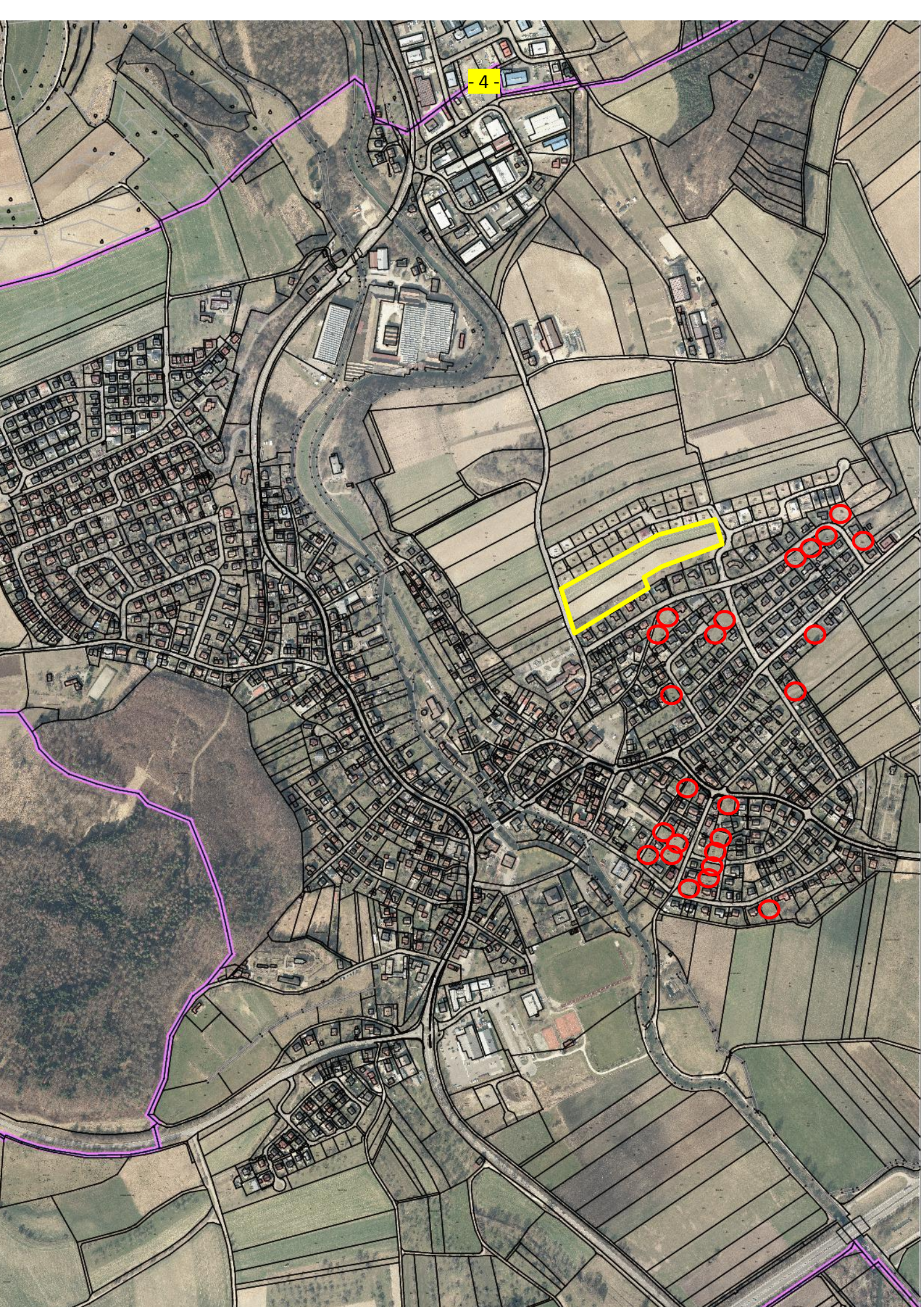
Für die Bauplätze im neuen Baugebiet "Öhmdweg" liegen die Bewerbungen von ca. 40 Bauinteressenten aus Volkertshausen vor (3 Jahre wohnhaft oder berufstätig in Volkertshausen, früher 10 Jahre in Volkertshausen gewohnt). Die Gemeinde Volkertshausen will und muss mit der Ausweisung des neuen Baugebiets ihren Anteil zur Behebung der allgemeinen Wohnungsnot beitragen.

Volkertshausen, den 10. Dezember 2018



Mutter  
Bürgermeister





4