

Projekt: 2107 GVV Besigheim  
Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020-2035

Gegenstand: Darstellung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs

Zur besseren Nachvollziehbarkeit des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs wird nachfolgend die Vorgehensweise bzw. Berechnungsmethode kurz erläutert.

Der während der nächsten FNP-Laufzeit entstehende Wohnbauflächenbedarf wird mit Hilfe der Plausibilitätsprüfung ermittelt.

Nach der Plausibilitätsprüfung errechnet sich der Wohnbauflächenbedarf aus dem Verhältnis des Einwohnerzuwachses (EW) und dem Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha), abzüglich der verfügbaren Baulücken und Flächenreserven. Der Einwohnerzuwachs ergibt sich durch die Summe des Zuwachses aufgrund des Belegungsdichterückgangs sowie der prognostizierten Einwohnerentwicklung basierend auf der Prognose des Statistischen Landesamtes.<sup>1</sup>

Der nach der Plausibilitätsprüfung ermittelte Bedarf bildet den Grundbedarf. Ein hierüber hinausgehender Bedarf ist verbal, z.B. durch die Darstellung örtlicher Besonderheiten, zu begründen.

Eine örtliche Besonderheit stellt unter anderem die Altersstruktur der Bevölkerung innerhalb der einzelnen Gemeinden dar. Durch die Betrachtung der vorhandenen Altersstruktur kann der zukünftige Bedarf, der durch die Eigenentwicklung entsteht sowie der Bedarf, welcher sich durch Zuwanderungen ergibt, ermittelt werden. Der Bedarf durch die Eigenentwicklung wird durch die Gegenüberstellung der zukünftigen „neuen Bauherren“ und der zukünftigen „Hochbetagten“ dargestellt. Die Zuwanderung berechnet sich durch die Gegenüberstellung der zukünftigen „neuen Bauherren“ und der zukünftigen „Neurentner“.

Bei den „neuen Bauherren“ handelt es sich um die Altersgruppe, bei denen zu erwarten ist, dass sie innerhalb des Zeitraums des Flächennutzungsplanes einen eigenen Haushalt gründen. Hierfür werden alle Einwohner betrachtet, die innerhalb der FNP-Laufzeit 30 Jahre alt werden.

Bei den „Hochbetagten“ handelt es sich um die Altersgruppe, die während der FNP-Laufzeit 85 Jahre alt wird und somit davon ausgegangen werden kann, dass hier durch Todesfälle oder den Umzug in ein Pflegeheim neuer Wohnraum bereitgestellt wird. In den Gemeinden, in denen eine Pflegeeinrichtung vorhanden ist, wurden deren Bewohner (wenn sie derzeit über 66 Jahre alt sind) von der Anzahl der Hochbetagten abgezogen, da hierdurch kein neuer Wohnraum für neue Bauherren entsteht.

Unter die „Neurentner“ fallen all diejenigen, die innerhalb der FNP-Laufzeit 65 Jahre alt werden und somit davon auszugehen ist, dass diese Personen in Rente gehen und Arbeitsplätze frei werden, was wiederum die Zuwanderung neuer Arbeitskräfte erfordert.

Beim Vorentwurf der FNP Fortschreibung wurden die Daten des Statistischen Landesamtes sowie der Einwohnermeldeämter aus dem Jahr 2016 herangezogen. Da beim Statistischen Landesamt zwischenzeitlich die Zahlen von 2017 verfügbar sind, wurde die Berechnung für das weitere Verfahren nochmals überarbeitet.

---

<sup>1</sup> Analog zum Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017

Bei der Berechnung ausgehend vom Jahr 2016 betrug der Berechnungszeitraum 19 Jahre. Dieser verkürzt sich bei der überarbeiteten Berechnung auf 18 Jahre. Außerdem wurde die Bevölkerungsvorausschätzung des Statistischen Landesamtes überarbeitet. Diese Faktoren begründen die geringen Abweichungen zwischen dem ermittelten Flächenbedarf aus dem Vorentwurf und dem überarbeiteten Flächenbedarf. Die überarbeitete Berechnung wurde bereits vom Regierungspräsidium Stuttgart geprüft und bestätigt. Der Bedarf ist allerdings dennoch verbal zu begründen. Hierfür kann die im Vorentwurf erarbeitete Begründung herangezogen und ggf. weiter konkretisiert werden.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Bedarfsberechnung dargestellt:

<b>Besigheim</b>	<b>Freudental</b>	<b>Gemmrigheim</b>	<b>Hessigheim</b>	<b>Löchgau</b>	<b>Mundelsheim</b>	<b>Walheim</b>
<b>Ermittelter Bedarf nach Plausibilitätsprüfung = Grundbedarf (Einwohnerzahlen 2017)</b>						
14,7 ha	0,4 ha	7,2 ha	3,2 ha	8,4 ha	1,0 ha	5,1 ha
<b>Ermittelter Bedarf nach Altersstruktur (Einwohnerzahlen 2017)</b>						
21,8 ha	3,1 ha	9,3 ha	3,9 ha	14,3 ha	3,5 ha	7,7 ha
<b>Ermittelter Bedarf im Vorentwurf (Einwohnerzahlen 2016)</b>						
22,6 ha	2,9 ha	10,4 ha	4,1 ha	14,7 ha	3,8 ha	7,7 ha

Von den in der Tabelle aufgeführten Werten sind noch die vorhandenen Baulücken sowie die Flächenreserven abzuziehen, wonach sich der endgültige Bedarf etwas reduzieren wird. Im weiteren Verlauf der FNP Fortschreibung ist nochmals zu prüfen, in welchem Umfang die vorhandenen Baulücken in Abzug zu bringen sind. Im Vorentwurf wurde durch die Flüchtlingsunterbringung ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf begründet. Ob ein solcher Bedarf weiterhin erforderlich ist, ist im weiteren Verfahren noch zu untersuchen.