

Anlage 2

Update zur Wohnbau-Flächenbedarfsbegründung Flächennutzungsplan 2030 Gemeindeverwaltungsverband Waldenbuch - Steinenbronn

Der FNP 2030 wurde von der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch/Steinenbronn am 27.06.2019 beschlossen und vom Landratsamt Böblingen mit Erlass vom 21.11.2019 genehmigt.

Mit Schreiben vom 14.12.2020 wurde von privater Seite eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften geltend gemacht.

Um diesem Einwand nachzukommen hat die Gemeinde Steinenbronn am 11.05.2021 beschlossen ein Heilungsverfahren (ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB).

Neben Verfahrens- und Formfehlern wurde auch die Wohnflächen-Bedarfsermittlung gerügt. (Berechnungsmethode, bestehende Flächenpotenziale).

Der Bedarfsberechnung und Begründung des Umfangs der Darstellung geplanter Wohnbauflächen wurde der Entwicklungszeitraum von 2016 bis 2030 zu Grunde gelegt.

Zur Berechnung des notwendigen Wohnbauflächen wurde das Saldo aus der Altersgruppe der Haushaltsneugründer (11-25 Jährige) und der Altersgruppe die ihre Haushalte aufgeben (71-85 Jährige) herangezogen.

Ein zusätzlicher Bedarf für die Unterbringung von Flüchtlingen wurde nicht ausgewiesen.

Die vorhandenen Baupotenziale wurde mit einer Realisierungsquote von 30 % im Berechnungszeitraum in die Bedarfsberechnung eingestellt.

Die Wohndichte wurde mit 55 Einwohnern (EW)/ha angesetzt.

Zur Plausibilisierung wurden nunmehr im Vorfeld der erneuten Beschlussfassung im Rahmen des ergänzenden Verfahrens diese Annahme erneut überprüft und auch die Entwicklung zwischen 2016 und 2021 herangezogen. Insbesondere wurden die in die Bauflächenbilanz eingestellten verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale (bestehende Baulücken) und die angenommene Realisierungsquote dieser innerhalb des Berechnungszeitraums aktualisiert, geprüft und näher begründet.

1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung/Regionalplanung

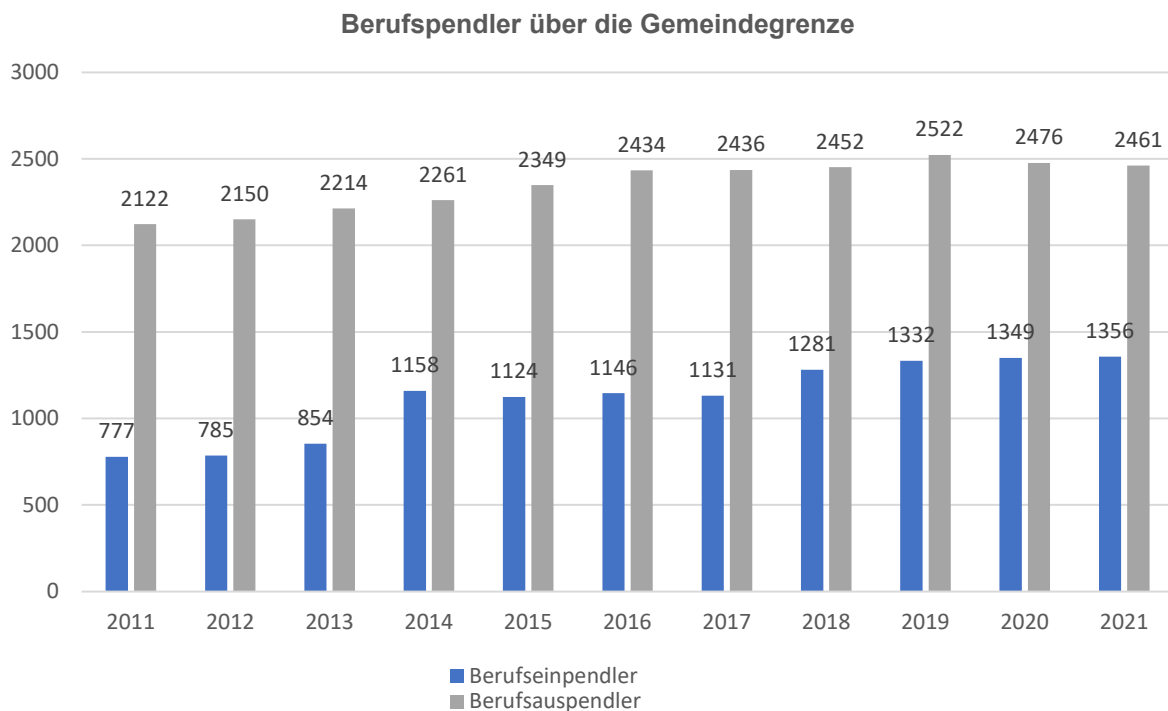
Wie zum Feststellungsbeschluss aus dem Jahr 2019 gilt der Regionalplan 2009 des Verband Region Stuttgart. Die für die Wohnbauflächenbedarfsberechnung relevanten Vorgaben haben sich seit dem Feststellungsbeschluss nicht geändert.

Steinenbronn ist als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt und der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet. Gemeinden dieser Kategorie wird die Schaffung von Wohnraum für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zugestanden.

Gemäß 2.4.0.5 (Z) des Regionalplans gilt für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung folgendes:

„(1) In den Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.2 (Z) sind Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig.

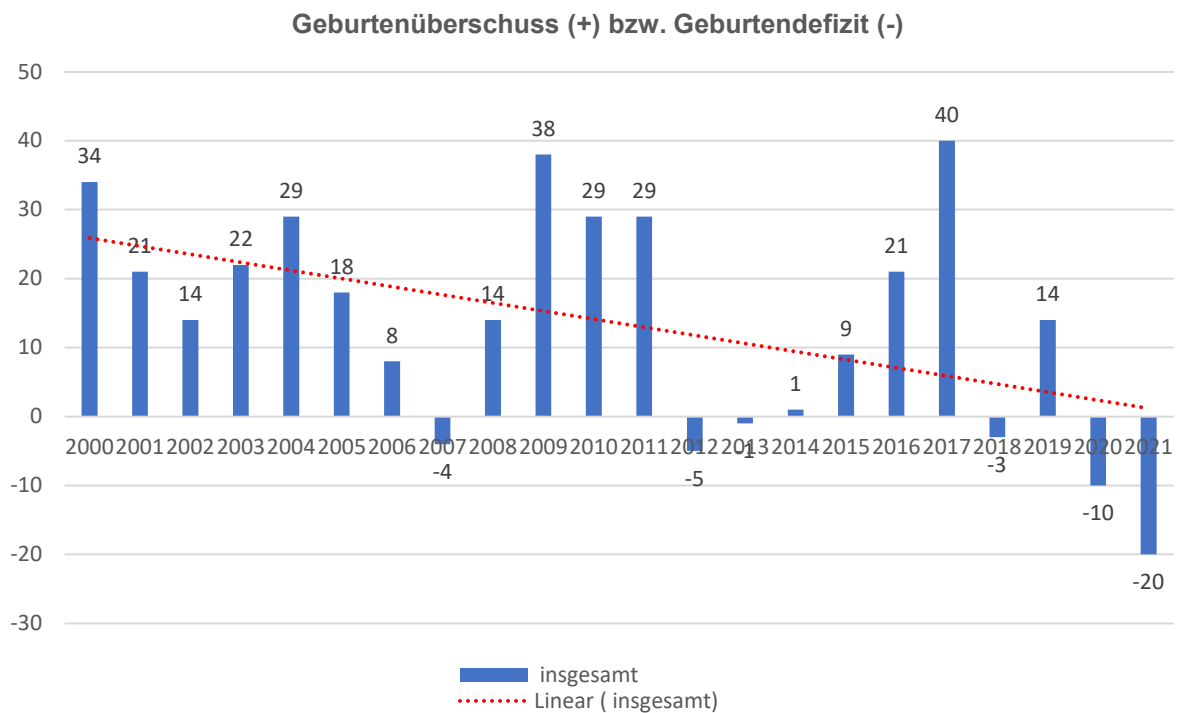
(2) In begründeten Fällen können auf Nachweis zusätzlich Wohnbauflächen zugelassen werden, wenn ein hoher Einpendlerüberschuss, ein Geburtenüberschuss oder andere konkrete örtliche Besonderheiten bestehen und nachgewiesen werden.“



Eigenen Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Berufspendler über die Gemeindegrenze seit 2011, Stand Datenerhebung 03.2023

Der Anteil der Berufseinpender ist zwar innerhalb des letzten Jahrzehnts anteilig deutlich gestiegen (2011 ca. 37 %, 2016 ca. 47 %, 2021 ca. 55 %), liegt jedoch sowohl zum Beginn des Berechnungszeitraum für den vorliegenden FNP 2016, als auch aktuell, absolut gesehen deutlich unter der Zahl der Berufsauspendler.

- ➔ Ein hoher Einpendlerüberschuss lag weder zum Zeitpunkt der Bedarfsberechnung vor, noch ist ein solcher aktuell in Steinenbronn zu verzeichnen.
- ➔ Ein Wohnbauflächen-Mehrbedarf war aufgrund der Einpendler-Situation nicht zu begründen. Dies ist auch nicht erfolgt. Die Annahme der Wohnbauflächen-Bedarfsbegründung ist weiterhin richtig.



Eigenen Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW, Lebendgeborene und Gestorbene nach Geschlecht, Stand Datenerhebung 03.2023

In Steinenbronn sind wenige Jahre mit einem Geburtendefizit zu verzeichnen. Insbesondere im Zeitraum seit 2010 sind die Zahlen schwankend. 2016 dem Startjahr des Berechnungszeitraums für den vorliegenden FNP lag ein Geburtenüberschuss (+ 21) vor, 2021 ist ein Geburtendefizit (-20) zu verzeichnen.

- ➔ Ein hoher, anhaltender Geburtenüberschuss lag weder zum Zeitpunkt der Bedarfsberechnung vor, noch ist ein solcher aktuell in Steinenbronn zu verzeichnen.
- ➔ Ein Wohnbauflächen-Mehrbedarf war aufgrund der Geburtenstatistik nicht zu begründen. Dies ist auch nicht erfolgt. Die Annahme der Wohnbauflächen-Bedarfsbegründung ist weiterhin richtig.

Als Orientierungswert wird für die Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung ein Zuwachs von 1 % der Wohneinheiten je fünf Jahre zugrunde gelegt (2.4.0.5.1 (G) Orientierungswert für den Bedarf in Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung).

Dieser Wert ist kein Ziel der Regionalplanung sondern lediglich ein Grundsatz.

Für den Berechnungszeitraum von 15 Jahren des vorliegenden FNP bedeutet dies 3 % Zuwachs der Wohneinheiten, was auf Basis des Standes 2017 (2.931 Wohnungen) einen Zuwachs von 88 Wohneinheiten entspräche (ca. 6 WE/Jahr). Dies 88 Wohneinheiten würden

unter Annahme der Belegungsdichte von 2,26 EW/WE aus dem Jahr 2016 Wohnraum für ca. 200 Menschen bieten. Durch die zwischenzeitlich weiter gesunkene Belegungsdichte (2021: 2,14 EW/WE) aktuell für ca. 188 Bewohner.

- Dieser Prognoseansatz würde zu einem deutlich zu gering Flächenbedarf führen, deshalb wurde der Wohnbauflächenbedarf nicht auf Basis diese äußerst pauschalen Ansatzes prognostiziert (s. hierzu weitere Begründung).
- Da dies kein regionalplanerisches Ziel ist, sondern lediglich ein Grundsatz, ist die Gemeinde in der Herleitung nicht an diesen pauschalen Ansatz gebunden.
- Die Verwendung einer alternativen Bedarfsberechnung ist möglich und war im vorliegenden Fall geboten.
- Die Verwendung einer alternative Bedarfsberechnung bedarf auch nicht dem Nachweis vorliegender (demografischen) Besonderheiten in der Gemeinde.
- Der gewählte Planungsansatz zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ist nachvollziehbar dargelegt.

Gemäß dem Hinweispapier des zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden Württemberg vom 15. Februar 2017 soll bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen der Bedarf an Wohnbauflächen durch einen Plausibilitätsprüfung nach den in diesem dargelegten Kriterien, Daten und Angaben geprüft werden.

Dies bedeutet nicht, dass diese Methodik von der planenden Gemeinde als Planungsansatz verwendet werden muss.

Im nachfolgenden ist die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs gemäß des oben genannten Hinweispapier dargelegt.

1.) Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ₁)

Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (31.12.2015)	2016	6.446 EW
Wachstum p.a. des Planungszeitraums	0,3%	
Planungszeitraum (2016 - 2030)	15 Jahre	

(EZ₁)	290 EW
-------------------------	---------------

2.) Prognostizierte Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (EZ₂)

prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr o. Wanderung	2030	6.396 EW
prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr m. Wanderung	2030	6.580 EW

(EZ₂) o. Wanderung	-50 EW
(EZ₂) m. Wanderung	134 EW

3.) Abweichung tatsächliche Bevölkerungszahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung vom Prognosewert (EZ₃)

(EZ₃) o. Wanderung	50 EW
--------------------------------------	--------------

3.) Relativer erforderlicher Wohnbauflächenbedarf

EZ ₁ + EZ ₂ + EZ ₃ o. Wanderung	290 EW
EZ ₁ + EZ ₂ m. Wanderung	424 EW

Dichtewert nach Regionalplan	55 EW/ha
------------------------------	----------

relativer zusätzlicher Flächenbedarf o. Wanderung	5,27 ha
relativer zusätzlicher Flächenbedarf m. Wanderung	7,71 ha

4.) Absoluter zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf

bereits vorhandene Wohnbauflächenpotenziale	1,82 ha
---	----------------

absoluter zusätzlicher Flächenbedarf o. Wanderung	3,46 ha
absoluter zusätzlicher Flächenbedarf m. Wanderung	5,90 ha

Die Berechnung zeigt, dass auch nach der Methodik des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden Württemberg vom 15. Februar 2017 kein deutlich anderer Wohnbauflächenbedarf resultiert.

Prinzipiell ist die Bedarfsprognose auf dieser Basis jedoch im vorliegenden Fall problematisch. Dies zeigt sich schon bei der pauschalen Annahme der jährlichen Verringerung der Belegungsdichte um 0,3%. Die Betrachtung für die Gemeinde Steinenbronn zeigt, dass diese im vorliegenden Fall deutlichen Schwankungen unterliegt und 2021 mit dem Jahr 2008 identisch war.

- Es ergeben sich jedoch auch keine große Abweichungen zur Berechnungsmethode der Plausibilitätsprüfung.
- Der Umfang der Darstellung der geplanten Wohnbauflächen ist in der Größe plausibel und nachvollziehbar dargelegt.
- Der gewählte Berechnungsansatz verwendet ausschließlich eine gemeindespezifische Datengrundlagen und ist somit sachgerechter wie die pauschalen Ansätze.

Ein weiteres Ziel der Raumordnung ist der Vorrang der Bestandsnutzung (2.4.0.6 (Z)). Dies bedeutet, dass der Bauflächenbedarf vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale sowie den in Bauleitplänen ausgewiesenen Flächenreserven

zu decken ist. Diese Potenziale sind in einer Gesamt-Bauflächenbilanz darzustellen und bei der Ermittlung des Wohn- und Gewerbebauflächenbedarfs zu berücksichtigen.

- Die Wohnbauflächenpotenziale wurde erhoben, sind in der Begründung in einer „Gesamtbauflächenbilanz“ dargelegt und wurden bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs berücksichtigt (s. hierzu weitere Ausführungen unter 4.).
- Das Ziel der Raumordnung des Vorrang der Bestandsnutzung wurde bei der Wohnbauflächenbedarfsbegründung beachtet.

„Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen.“ (2.4.0.8 (Z))

Deshalb gibt der Regionalplan für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum bei neu zu erschließenden Flächen eine anzustrebende Einwohnerdichte von 55 EW/ha vor.

- Die vorgegebene Wohndichte wurde bei der Wohnbauflächenbedarfsberechnung beachtet (s. 5.).
- Auch die Abschätzung der möglichen Wohneinheiten auf bestehenden Bauflächen entspricht diesen Vorgaben (s. 5.).
- Das Ziel der Raumordnung der Festlegung einer angemessenen Wohndichte wurde bei der Wohnbauflächenbedarfsbegründung beachtet.

2. Bevölkerung

2.1. Bevölkerungsstand

Zur Flächenbedarfsberechnung wurde unter anderem der Bevölkerungsstand herangezogen. Gemäß dem Berechnungszeitraum 2016 – 2030 wurde der Bevölkerungsstand zum 31.12.2015 (6.446 EW in Steinenbronn) des Statistischen Landesamts verwendet.

Die Zahlen des Statistischen Landesamt zeigen, dass die Bevölkerung von Steinenbronn bis zum 31.12.2017 auf 6.638 Einwohner angestiegen ist. Dies stellt den vorläufigen Höchststand dar. Ab diesem Zeitpunkt ist ein kontinuierlicher, aber in der Summe geringer Rückgang zu verzeichnen. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den FNP (27.06.2019) lebten 6.560 EW in der Gemeinde. Der aktuelle Bevölkerungsstand (3. Quartal 2022) wird vom Statistischen Landesamt BW mit 6.477 EW angegeben.

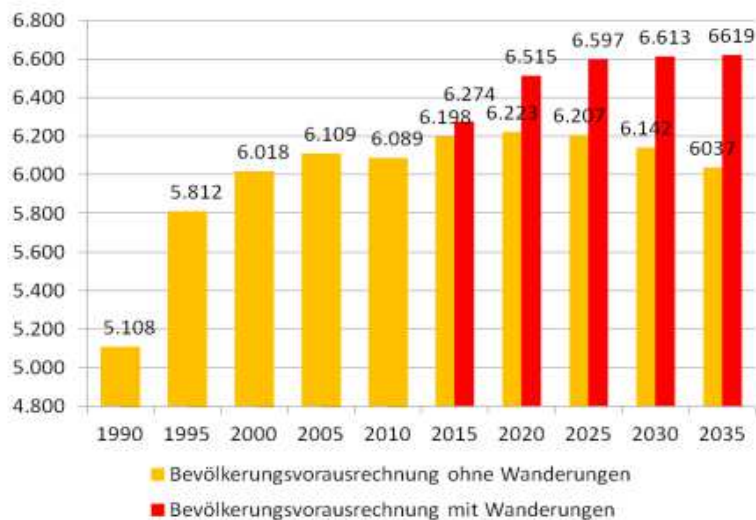
- Die absolute Bevölkerungszahl der Gemeinden wurde nur zur Berechnung des Wohnbedarfs für Flüchtlinge herangezogen wurde. In der Gemeinde Steinenbronn wurde jedoch gem. Gemeinderatsbeschluss der Wohnungsbedarf durch Flüchtlinge bei den Berechnungen für den künftigen Wohnflächenbedarf nicht berücksichtigt.
- Der absolute Bevölkerungsstand hat somit keine Auswirkungen auf die ausgewiesenen Wohnbauflächen der Gemeinde Steinenbronn.

2.2. Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsvorausrechnung

Um den Bedarf an Wohnbauflächen zu ermitteln wurde auch auf die Prognose des Statistischen Landesamtes zurückgegriffen.

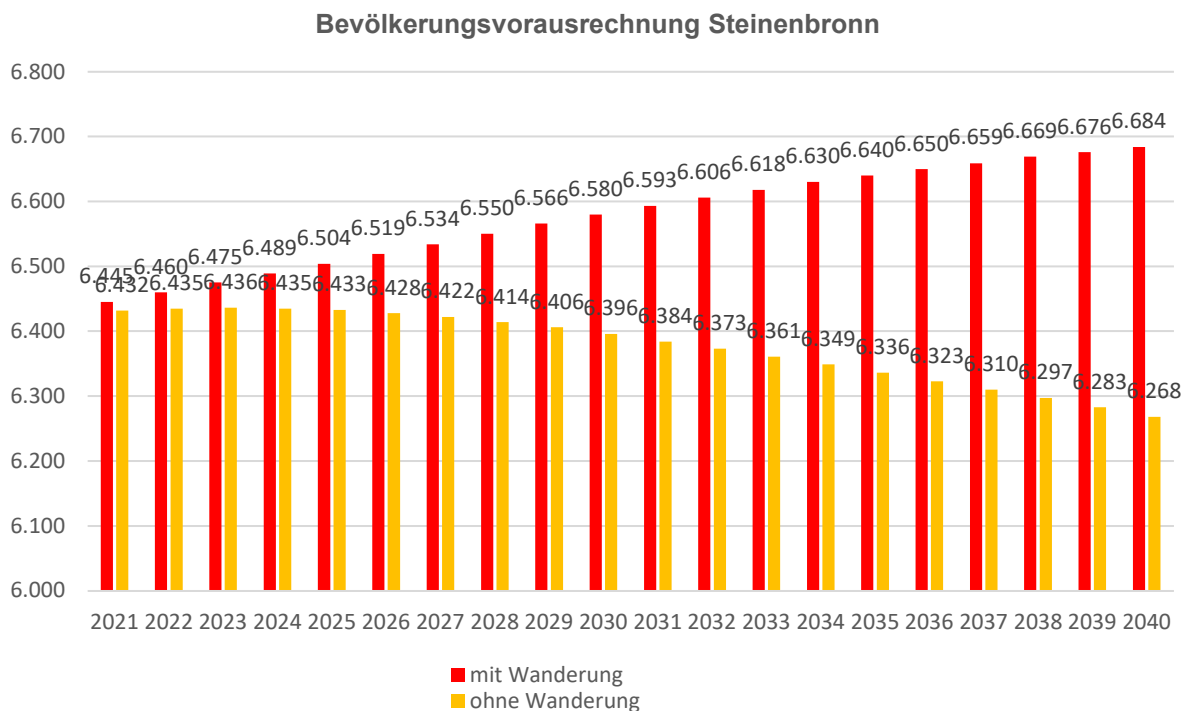
Für den Planungszeitraum wurde die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung (Stand September 2016) des Statistischen Landesamtes bis zum Jahr 2035 herangezogen. Dabei ist zwischen den Varianten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (ohne Wanderungen) und der prognostizierten Entwicklung mit Wanderungen (Hauptvariante) unterschieden.

Abbildung 19: Bevölkerungsvorausrechnung Steinenbronn



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Darstellung KE

Quelle Darstellung: Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan 2030 GVV Waldenbuch - Steinenbronn Fassung zur Genehmigung vom 27.6.2019 (s. 3.4, S. 45)



Eigenen Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW, Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040 nach fünf Altersgruppen, Stand Datenerhebung 02.2023

Die Bevölkerungsvorausrechnungen werden vom Statistischen Landesamt fortlaufend angepasst. So weist auch die aktuelle Vorausrechnung geringfügige Abweichungen von der Vorausrechnung zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses zum FNP 2030 im Jahr 2019 auf. In der aktuell verfügbaren Bevölkerungsvorausrechnung wird ein deutlich geringerer Bevölkerungsrückgang ohne Wanderung bis 2030 angenommen (2019 bis 2030 = - 242 statt - 496). Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung mit Wanderung ist nahezu identisch (2019 bis 2030 = - 58 statt - 25).

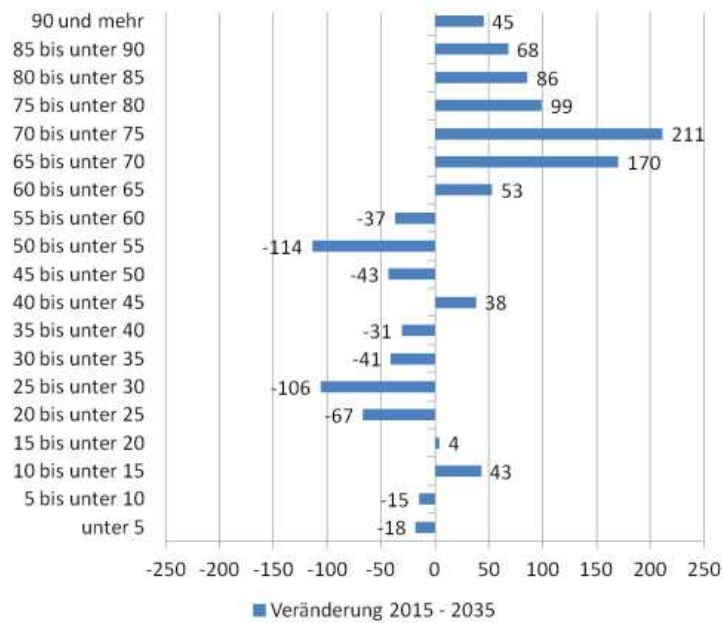
- ➔ Wesentliche Änderungen, die sich auf die gemeindliche Bedarfsplanung auswirken könnten sind zwischen den Prognosen 2019 und der aktuell Verfügbaren nicht vorhanden.
- ➔ Bereits 2017 – 2019 wurde die prognostizierte Bevölkerungszahl für 2030 überschritten.

Im Planungszeitraum werden sich neben den Veränderungen der absoluten Bevölkerungszahlen Änderungen der Altersstruktur der Bevölkerung, d.h. der einzelnen Altersgruppen ergeben. Die Gemeinde hat zur Berechnung des notwendigen Wohnbauflächenbedarf auf die Ermittlung der „Bauherrengeneration“, d.h. der Altersgruppe, die im Planungszeitraum des FNP 2030 neuen Wohnraum benötigen wird zurückgegriffen. Hierdurch kann eine sehr individuelle Ermittlung des Bedarfs erfolgen.

Um diese zu ermitteln wurde die Veränderung der Altersstruktur anhand der Bevölkerungsvorausrechnung nach Altersgruppen analysiert. Diese zeigte, dass die Bevölkerungsgruppe der über 65 stark ansteigen wird. Bei der Altersgruppe der 40 bis 65

Jährigen zeigten sich deutliche Abnahmen. Die Altersgruppe der unter 15 Jährigen wurde als relativ gleichbleibend prognostiziert.

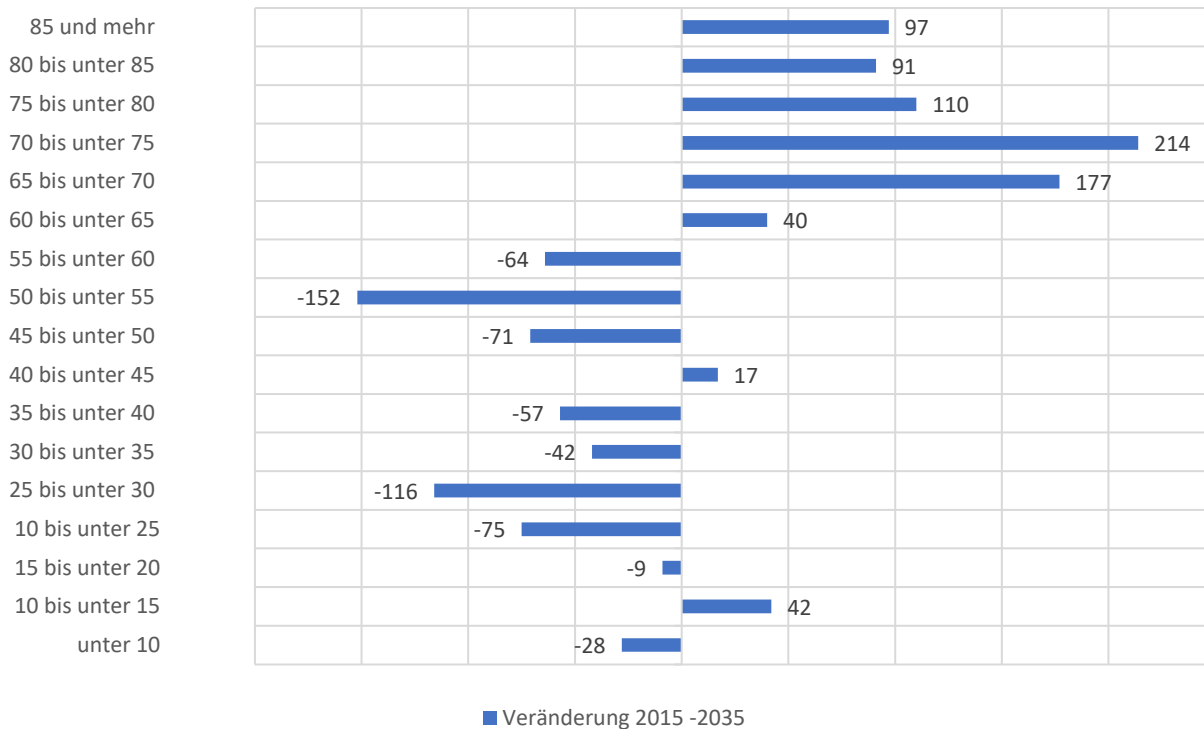
Abbildung 21: Veränderung der Altersstruktur Steinenbronn (Wanderungsvariante)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Darstellung KE

Quelle Darstellung: Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan 2030 GVV Waldenbuch - Steinenbronn Fassung zur Genehmigung vom 27.6.2019 (s. 3.4, S. 47)

Veränderung der Alterstruktur Steinenbronn (Wanderungsvariante)



Eigenen Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW, Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040 nach 19 Altersgruppen, Stand Datenerhebung 02.2023

Die Tendenzen sind zwischen der Prognose 2019 und der aktuell Verfügbaren gleich geblieben. Der Bevölkerungsgruppe der über 65 wird weiterhin ein starker Anstieg prognostiziert. Der Zahlenmäßige Anstieg ist nahezu identisch (2019 = + 679, 2023 = +689). Bei der Altersgruppe der 40 bis 65 Jährigen zeigen sich weiterhin deutliche Abnahmen. Dies Abnahme fällt jedoch größer aus (2019 = -109, 2023 = -230). Die Altersgruppe der unter 15 Jährigen wird weiterhin als relativ gleichbleibend prognostiziert (2019 = +10, 2023 = +14).

- ➔ Wesentliche Änderungen, die sich auf die gemeindliche Bedarfsplanung auswirken könnten sind zwischen den Prognosen 2019 und der aktuell Verfügbaren nicht vorhanden.

3. Haushalte/Wohnungen

Zur Flächenbedarfsberechnung wurde auch der Wohnungsbestand herangezogen. Gemäß dem Berechnungszeitraum 2016 – 2030 wurde der Wohnungsbestand zum 31.12.2015 (2.909 WE in Steinenbronn) des Statistischen Landesamts verwendet.

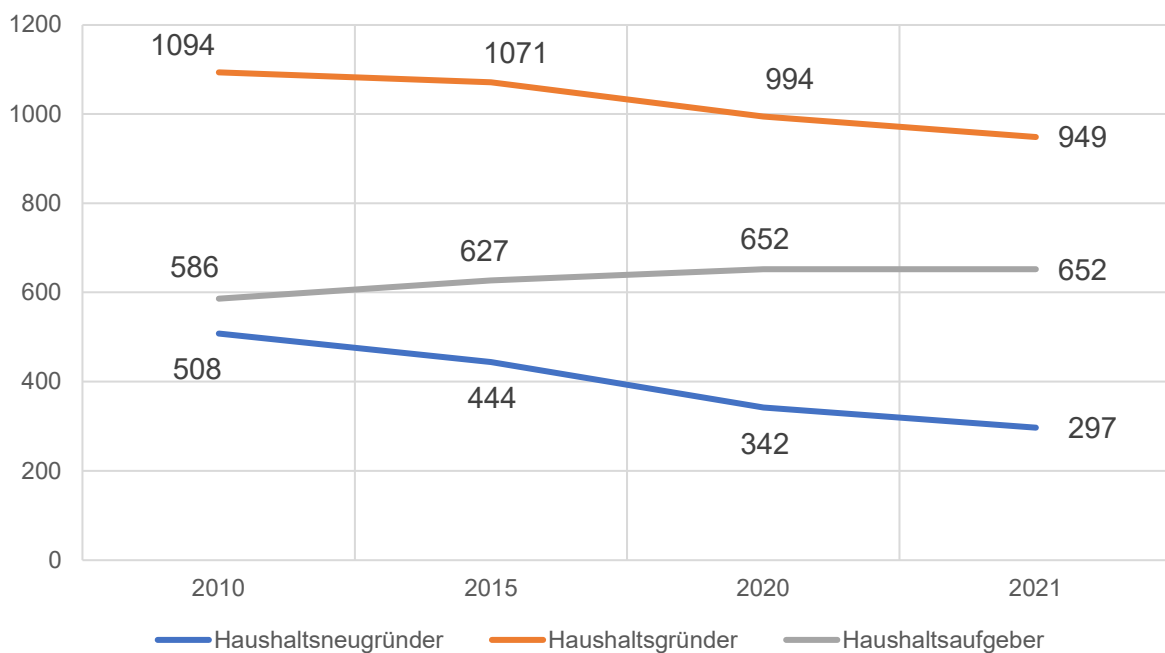
Die Zahlen des Statistischen Landesamt zeigen, dass der Wohnungsbestand von Steinenbronn kontinuierlicher angestiegen ist. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den

FNP (27.06.2019) waren 2.973 Wohnungen in der Gemeinde zu verzeichnen, aktuell wird der Wohnungsbestand (31.12.2021) vom Statistischen Landesamt BW mit 2.982 WE angegeben.

- ➔ Die absolute Wohnungszahl der Gemeinden wurde nicht zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs herangezogen. Diese hat somit keine Auswirkungen auf die im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen der Gemeinde Steinenbronn.

3.1. Haushaltsneugründungen

Als Grundlage zur Bemessung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen wurde die Entwicklung der Haushaltszahlen bis zum Zieljahr 2030 herangezogen. Dabei wird unterstellt, dass die heute 11–25-Jährigen bis zum Jahr 2030 einen eigenen Haushalt bilden (Haushaltsneugründung) und die 71 – 85 Jährigen altersbedingt ihren derzeitigen Haushalt aufgeben werden (Haushaltsaufgaben). Die zusätzliche Zahl an Haushalten ergibt sich aus der Bilanz der Haushaltsneugründungen und der Haushaltsaufgaben (71-85-Jährige).



Eigenen Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW, Anteil der Bevölkerung nach Altersjahren an der Bevölkerung insgesamt, Stand Datenerhebung 02.2023

Gemäß des Berechnungszeitraum wurde der Stand der Bauherrengeneration zum Zeitpunkt 2015 herangezogen.

Seit 2015 ist die Anzahl der Bauherrengeneration kontinuierlich jedoch insgesamt geringfügig abgesunken.

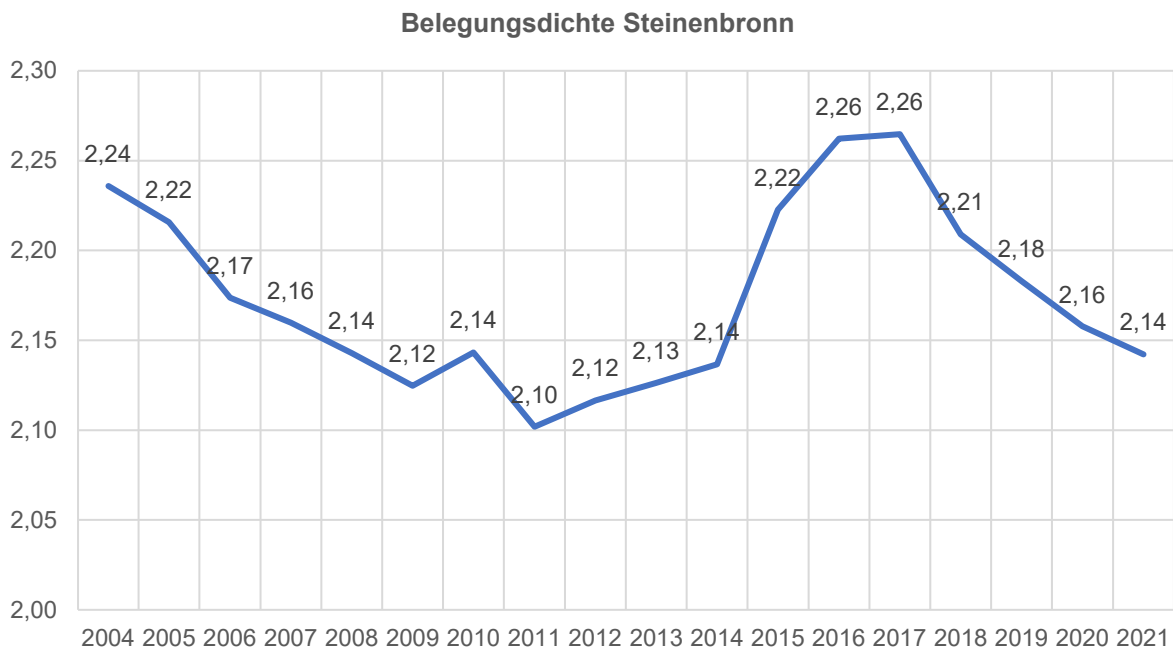
- ➔ Es wäre weiterhin ein deutlicher Wohnbauflächenbedarf für diese Bauherrengeneration zu begründen.

- Der Wohnbauflächenbedarf für die Bauherrengeneration wäre jedoch geringer (s. nachfolgende Wohnbauflächenbedarfsrechnung).

	Annahmen und Erläuterungen	2023	
Einwohner	03.2022	6.477	Einwohner
Wohnungen	2021	2.982	Wohnungen
Bauherrengeneration 2016 - 2030	potenzielle Bauherren (11 - Jährige bis 25 - Jährige 2021)	949	Einwohner
	Haushaltsauflösungen (71 - Jährige bis 85 - Jährige)	652	Einwohner
	Differenz	297	Einwohner
	Wohnungsbedarf (2,14 Einwohner / Wohnung 2021)	139	Wohnungen
Bedarf für Flüchtlinge	3% der Einwohner	194	Einwohner
	Wohnungsbedarf (4 Einwohner je Wohneinheit)	49	Wohnungen
Wohnungsbedarf insgesamt	in Steinenbronn ohne Wohnungsbedarf für Flüchtlinge	139	Wohnungen
Wohnbaupotenziale	Potenzial aktuell	1,2	ha
	Realisierungsquote 30%, Wohndichte 25 Wohneinheiten/ha	9	Wohnungen
zusätzlicher Wohnungsbedarf		130	Wohnungen
Wohnflächenbedarf (Bruttowohnfläche)	bei 25 Wohneinheiten/ha	5,2	ha
Ausweisungen		7,0	ha
Differenz Ausweisungen - ermittelter Bedarf		1,8	ha

3.2. Haushaltsgrößen/Belegungsdichte

Zur Berechnung des Flächenbedarfs für die Eigenentwicklung wurde als weiterer Faktor die Belegungsdichte d.h. die durchschnittlich in jeder Wohnung lebenden Bewohner herangezogen. Hierbei wurde der Durchschnittswert in der GVV zum Stand des 31.12.2017 (2,16 Einwohner/Wohneinheit) verwendet.



Eigenen Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW, Wohngebäude, Wohnungen, Räume und Belegungsdichte, Stand Datenerhebung 02.2023

Die Grafik auf Basis der Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zeigt, dass die Belegungsdichte in der Gemeinde Steinenbronn innerhalb der letzten 18 Jahre leichten Schwankungen unterlag. Im Durchschnitt dieses Zeitraum liegt diese bei 2,17 Einwohner/WE.

- ➔ Dieser Durchschnittswert weicht nur in der zweiten Nachkommastelle von dem gewählten Wert des GVV zur Wohnbauflächenbedarfsberechnung ab.
- ➔ Die Verwendung der Belegungsdichte der Gemeinde Steinenbronn von 2016 (Startpunkt Prognosezeitraum) oder 2017 (Feststellungsbeschluss) hätte zur Verwendung der statistischen Spitzen geführt und somit zu einer Verfälschung des Bedarfs.
- ➔ Die geringfügige Abweichung des Durchschnittswertes für die Gemeinde Steinenbronn (2,17 EW/WE) von dem gewählten der GVV zum Stand 31.12. 2017 (2,16 EW/WE) hat keinen relevanten Einfluss auf den prognostizierten Wohnflächenbedarf.
- ➔ Dies zeigt, dass ein sinnvoller und sachgerechter Ansatz verwendet wurde.

4. Flächenpotentiale / Baulücken

4.1. Innenentwicklungspotenziale

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden 50 Baulücken identifiziert (Stand 2016), mit einer Fläche von 2,7 ha.

Tabelle 11: Flächenpotenziale Wohnungsbau

	Fläche in ha	Anzahl der Flächen	Anmerkung
Waldenbuch			
kommunale Grundstücke	1,0	19	
private Grundstücke	5,0	22	
Baupotenziale (Realisierung 100%)	6,0	41	ohne Liebenau VII
Baupotenziale Realisierung (30%)	1,8	20	
Steinenbronn			
kommunale Grundstücke	0,04	1	
private Grundstücke	2,7	49	
Baupotenziale (Realisierung 100%)	2,7	50	
Baupotenziale Realisierung (30%)	0,8		

Quelle: Erhebungen der Gemeinden, Stand Juni 2016

Quelle Darstellung: Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan 2030 GVV Waldenbuch - Steinenbronn Fassung zur Genehmigung vom 27.6.2019 (s. 3.6, S. 51)

Bereits 2019 zum Feststellungsbeschluss waren vier davon bebaut.

Prinzipiell ist die Annahme von 50 Baulücken als äußerst optimistisch anzusehen. Auch als Parkplatzflächen und ersichtlich als Freiflächen und Gartenflächen für angrenzende Gebäude genutzte und gestaltete Flächen, die vermutlich nicht bis zum Zielzeitraum des FNP 2030 baulich genutzt werden können, wurden einbezogen (s. Anlage 1 und Anlage 3). Bei näherer Kontrolle verbleiben 36 realistisch anzusetzende Baulücken mit einem Flächenpotential von ca. 1,8 ha.

Stand 2023 sind noch 24 realistische anzusetzende Baulücken mit einem Flächenpotential von ca. 1,2 ha vorhanden.

Von Privater Seite wurden weitere Bestandspotentiale mit einer Gesamtfläche von 1,4 ha angeführt (Stellungnahme Privat vom 04.04.2019). Von den angeführten zusätzlichen 22 Grundstücken waren sechs bereits als Baupotenziale in die Gesamtbaufächenbilanz aufgenommen d.h. bereits berücksichtigt.

Nach erneuter Prüfung der verbleibenden 16 Grundstücke ist festzustellen, dass diese begründeter Weise nicht in der Gesamtbaufächenbilanz berücksichtigt waren, da diese bereits bebaut waren oder der Bau bereits genehmigt war (fünf Grundstücke) oder kein nutzbares Baupotentiale darstellen (s. Anlage 2 und Anlage 3).

- ➔ Die Ausgangsfläche für die Anrechnung der Bestandspotentiale ist auf keinen Fall zu niedrig angesetzt, eher zu hoch!

- Das regionalplanerische Ziel des Vorrangs der Bestandsnutzung wurde beachtet.
- Die Bestandspotenziale sind wie im Regionalplan gefordert in einer Gesamtbauflächenbilanz dargelegt.

4.2. Mobilisierungsrate Baulücken

Von den identifizierten 50 Baulücken befindet sich eine Baulücke in öffentlichen Eigentum.

Die öffentliche Baulücke wurde zu 100 % in die Gesamtbauflächenbilanz eingestellt, d.h. von dem Gesamtwohnbauflächenbedarf in Abzug gebracht.

Auf die 49 Baulücken in Privateigentum hat die Gemeinde keinen Zugriff, d.h. ob diese im Prognosezeitraum des FNP zur Schaffung des erforderlichen Wohnraums zur Verfügung stehen liegt außerhalb der Entscheidung der Gemeinde. Einfluss auf die Entscheidung der Privateigentümer kann die Gemeinde hierbei nur geringen ausüben.

Aus diesem Grund wurde auf Basis der verwaltungsinternen Erfahrung die Annahme getroffen, dass im Prognosezeitraum des FNP 2030 jährlich 2 % der identifizierten Baulücken einer Bebauung zugeführt werden (s. 3.6 Begründung, S. 51). Es wurde deshalb 30 % der Flächenpotenziale der Baulücken in die Gesamtbauflächenbilanz eingestellt, d.h. von dem Gesamtwohnbauflächenbedarf in Abzug gebracht.

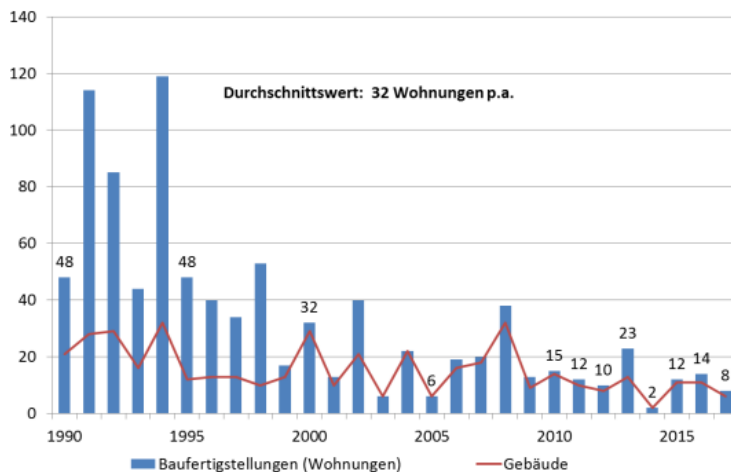
Es wurden im Zeitraum vom 2016 – 2022, in einer Phase der regen Bautätigkeit mit günstigen äußeren Einflüssen (hoher Wohnbedarf, steigende Mieten durch verknapptes Angebot, Niedrigzinsumfeld, Hochkonjunktur usw.) 12 der identifizierten Baulücken bebaut (ca. 1,7 Baulücken/Jahr).

- Bei einer linearen Fortschreibung über den Prognosezeitraum des FNP 2016 – 2030 würden ca. 26 Baulücken einer Bebauung zugeführt.
- Dies würde bedeuten, dass ca. 50 % der identifizierten Baulücken bis 2030 einer Bebauung zugeführt werden könnten.
- Dieser Ansatz erscheint über die Dauer der Laufzeit des FNP als unrealistisch hoher Ansatz. Insbesondere in Hinblick auf die bereits jetzt äußerst geringen Anzahl an Baulücken. Die schwindende Anzahl lässt auch eine schwindende Realisierungsquote erwarten.
- Ab Ende 2022 ist großflächig eine deutliche Abnahme insbesondere der privaten Bautätigkeit eingetreten (s. steigende Bauzinsen, steigende Baupreise, konjunkturelle Unsicherheiten durch Ukraine-Krieg, gestörte Lieferketten, Fachkräftemangel usw.). Dies hat sich bereits jetzt deutlich auf die Wohnbautätigkeit ausgewirkt und wird sich auch auf die künftige Realisierungsquote der Baulücken auswirken. Eine kurzfristige Änderung dieser externen Faktoren ist nicht zu erwarten.
- Der gewählte Ansatz einer Mobilisierungsrate von 30% der vorhandenen Baulücken erscheint als realistisch.

4.3. Bautätigkeit allgemein

Zur Darlegung der Wohnbautätigkeit wurde in der Begründung die Entwicklung der Baufertigstellungen dargelegt.

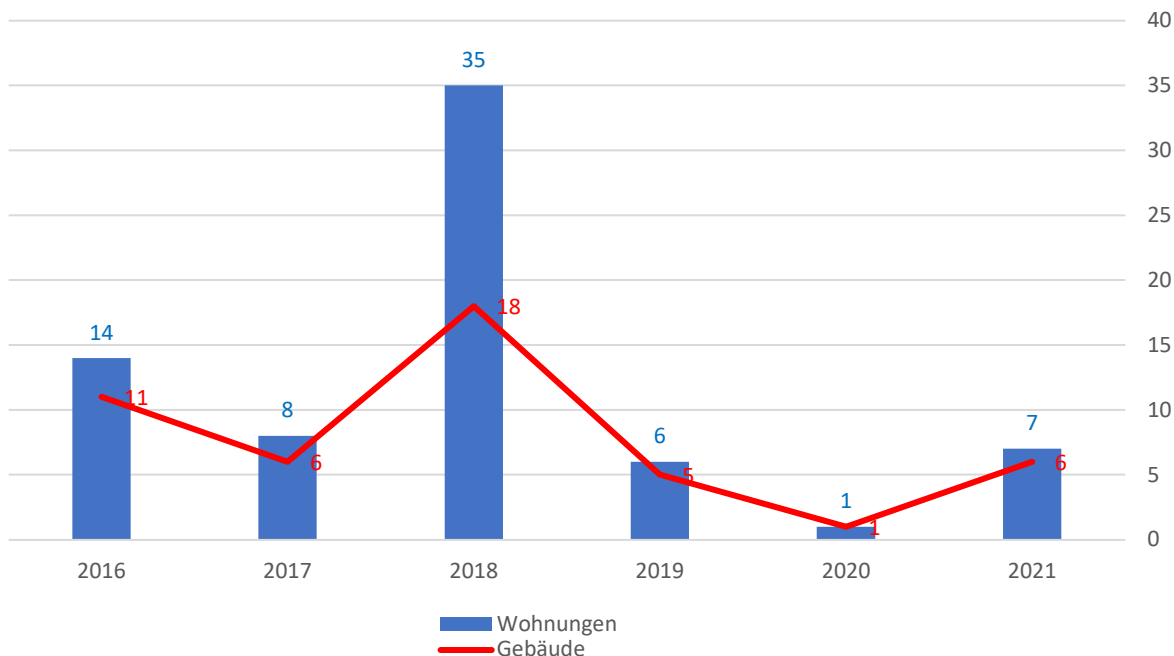
Abbildung 27: Baufertigstellungen Steinenbronn



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Darstellung KE

Quelle Darstellung: Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan 2030 GVV Waldenbuch - Steinenbronn Fassung zur Genehmigung vom 27.6.2019 (s. 3.7, S. 55)

Baufertigstellung im Wohnbau



Eigenen Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt BW, Baufertigstellungen im Wohnbau, Stand Datenerhebung 02.2023

Die Darstellungen zeigen, dass sich die Baufertigstellungen im Wohnbau in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt hat.

Diese Trend hat sich ab 2016 fortgesetzt, so dass im Rahmen eines äußerst positivem Umfelds mit hoher Nachfrage, hohem Bedarf durch steigende Bevölkerung, Hochkonjunktur usw. noch einmal eine deutliche Abschwächung auf durchschnittlich 12 Wohnungen im Jahr zu verzeichnen war.

Eine plausible Erklärung hierfür wären die sich erschöpfenden Baupotentialen in der Gemeinde (s. hierzu 4.1).

Insgesamt ist die Bautätigkeit schwankend, jedoch mit einem klaren Trend des Rückgangs dieser zu erkennen. Zwischenzeitlich ist aufgrund der eingetretenen Umstände (stark steigende Bauzinsen, steigende Baukosten) die Wohnbautätigkeit landesweit nahezu zum Stillstand gekommen.

Dieser Umstand wird sicher nicht ewig anhalten, da weiterhin ein starker Bedarf an Wohnungen besteht. Es zeigt jedoch, dass eine Lineare Fortschreibung der hohen Mobilisierungsraten des Zeitraums 2016-2030 nicht sachgerecht wäre.

5. Wohndichte

Für Gemeinden mit Eigenentwicklung wird im Regionalplan für die Region Stuttgart im Verdichtungsraum sowie in der der Randzone um den Verdichtungsraum eine Bruttowohndichte von 55 Einwohner/ha als Ziel (siehe Regionalplan 2.4.0.8 (Z) Freiraumsicherung/Bruttowohndichte) vorgegeben.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte im Verwaltungsraum Ende 2017 von 2,16 Einwohner je Wohnung entspricht dies einer Wohndichte von rund 25 Wohneinheiten/ha.

Der Wohnbauflächenbedarfsberechnung wurde die Bruttowohndichte von 55 EW/ha zugrunde gelegt.

→ Die Vorgabe der Regionalplanung zur Reduzierung der Belastung der Freiräume wurde beachtet.

Das maximale Wohnungspotential aller in die Flächenbedarfsberechnung eingestellten Baulücken (2,74 ha) wird nach genauer Kontrolle mit 74 möglichen Wohneinheiten/Wohnungen abgeschätzt (s. Anlage 1 und Anlage 3). Hier sind auch die seit 2016 bereits tatsächlich realisierten Wohneinheiten/Wohnungen auf diesen Baulücken einbezogen. Dies ergibt eine maximal mögliche Wohndichte von ca. 27 Wohneinheiten/ha.

In der Flächenbedarfsberechnung des FNP 2030 wird für die Baulücken eine Wohndichte von 25 Wohneinheiten/ha angenommen. Das bedeutet, dass bei nur geringen Abweichungen von der maximal zu erreichenden Wohneinheitenanzahl auf den Baulücken (70 Wohneinheiten anstatt 76) die angesetzte Wohndichte auf den Baulücken erreicht wird.

→ Die angesetzte Wohndichte für die bestehenden Baulücken ist insofern in keiner Weise zu niedrig angesetzt, sondern im Gegenteil als ambitioniert anzusehen.

→ Belegungsdichte 2,16 x 74 Wohneinheiten ergibt 160 EW auf einer Fläche von 2,74 ha ergibt eine Wohndichte von 58 EW/ha und übertrifft sogar das Ziel der Raumordnung von 55 EW/ha

6. Bevölkerungsentwicklung/Flüchtlinge

Die Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs für Flüchtlinge in der Begründung erscheint plausibel. Zum Zeitpunkt der Feststellung des Flächennutzungsplans war die Flüchtlingswelle um das Jahr 2015 am Abklingen.

Zwischenzeitlich haben globale Ereignisse z.B. Abzug aus Afghanistan, Ukrainekrieg weitere größere Fluchtbewegungen ausgelöst

In der Gemeinde Steinenbronn wurde jedoch gem. Gemeinderatsbeschluss der Wohnungsbedarf durch Flüchtlinge bei den Berechnungen für den künftigen Wohnflächenbedarf nicht berücksichtigt.

Auf Basis der Berechnungsmethodik des Flächennutzungsplans hätte Wohnbauflächenbedarf von weiteren 48 Wohnungen oder in Fläche umgerechnet von ca. 1,9 ha in Steinenbronn begründet werden können.

- Die Methodik der Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs für Flüchtlinge hat aufgrund der nicht-Berücksichtigung keine Auswirkungen auf die dargestellten geplanten Wohnbauflächen der Gemeinde Steinenbronn.
- Es wäre eine deutliche größere Darstellung von Wohnbauflächen im FNP zu begründen gewesen.

7. Gesamtbauflächenbilanz

Zur Herleitung und Darlegung des Wohnbauflächenbedarf ist der errechnete Bedarf und die vorhandenen Potenziale sowie der daraus resultierende Neubedarf und der Umfang der tatsächlichen Darstellung von Wohnbauflächen in einer Gesamt-Bauflächenbilanz übersichtlich dargestellt worden.

Wie im vorhergehenden dargelegt, sind die meisten der verwendeten Parameter unzweifelhaft (Einwohner, Wohnungen, Bauherrengeneration). Lediglich bei dem Ansatz der vorhandenen Wohnbaupotenziale und der angesetzten Realisierungsquoten dieser wären abweichende Abschätzungen möglich (geringeres Wohnbauflächenpotenzial, höhere Realisierungsquote).

Deshalb wurde der im FNP verwendeten Berechnung eine Variante gegenübergestellt, die bei den Wohnbauflächenpotenzialen und der Realisierungsquote die angepassten Werte berücksichtigt.

	Annahmen und Erläuterungen	2019	Annahmen und Erläuterungen	2019 Variante
Einwohner	31.12.2015	6.466		6.466
Wohnungen	31.12.2015	2.909		2.909
Bauherrengeneration 2016 - 2030	potenzielle Bauherren (11 - Jährige bis 25 - Jährige 2015)	1.071		1.071

	Haushaltsauflösungen (71 - Jährige bis 85 - Jährige)	627		627
	Differenz	444		444
	Wohnungsbedarf (2,16 Einwohner / Wohnung)	206		206
Bedarf für Flüchtlinge	3% der Einwohner	194		194
	Wohnungsbedarf (4 Einwohner je Wohneinheit)	48		48
Wohnungsbedarf insgesamt	in Steinenbronn ohne Wohnungsbedarf für Flüchtlinge	206		206
Wohnbaupotenziale		2,7	Potenzial überprüft	1,8
	Realisierungsquote 30%, Wohndichte 25 Wohneinheiten/ha	20	Realisierungsquote 50%, Wohndichte 25 Wohneinheiten/ha	23
zusätzlicher Wohnungsbedarf		185		183
Wohnflächenbedarf (Bruttowohnfläche)	bei 25 Wohneinheiten/ha	7,4		7,3
Ausweisungen		7,0		7,0
Differenz Ausweisungen - ermittelter Bedarf		-0,4		-0,3

- Es zeigt sich, dass auch unter Berücksichtigung einer deutlich höheren Realisierungsquote und den realistisch vorhandenen Wohnbaupotentialen der Wohnbauflächenbedarf gleich bleibt.
- Die dargestellten geplanten Wohnbauflächen liegen in beiden Varianten unter dem berechneten Wohnbauflächenbedarf.

8. Fazit

Der gewählte Planungsansatz berücksichtigt die konkrete örtliche Situation besser als pauschale Berechnungsmethoden.

Der Planungsansatz ist nachvollziehbar dargelegt und verwendet die korrekten Datengrundlagen.

Der aufgrund des Planungsansatzes errechnete Wohnbauflächenbedarf weicht nicht wesentlich von den anderen Berechnungsmethoden ab.

Die dargestellten geplanten Wohnbauflächen sind somit im Umfang gerechtfertigt und begründet.

Die tatsächlich im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen sind sogar etwas geringer als möglich.

Änderungen der dargestellten geplanten Wohnbauflächen der Gemeinde Steinenbronn im Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverband Waldenbuch - Steinenbronn sind nicht erforderlich

22.03.2023



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Anlagen

Anlage 1: Prüfung Baupotenziale Liste

Anlage 2: Prüfung Baupotenziale Stellungnahme Privat vom 04.04.2019

Anlage 3: Prüfung Baupotenziale Plandarstellung