

Gemeindeverwaltungsverband Plochingen – Altbach – Deizisau

Kreis Esslingen

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes

Nachweis zur 1. Änderung Flächennutzungsplan 2031

Rechnerische Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes, auf Grundlage der Bevölkerungsvorausrechnung 2035 (Basisjahr 2014) des Statistischen Landesamtes, nach den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2011 des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (MVI) sowie den Orientierungswerten des Regionalplans 2009

für die Stadt Plochingen

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen auf Basis Zensus 2011 sowie der aktuell verfügbaren Bevölkerungsvorausrechnung 2035 des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Basis 04/2014).

Datenbasis

Einwohnerzahl Gemeindeverwaltungsverband (EW) 2014: (Basis Zensus 09.05.2011), Bevölkerungsstand 31.12.2014	26.503 EW
davon Plochingen	13.809 EW

maßgebliche Wohnungsbelegungsdichte (E/WE):	2,0 E/WE
---	----------

Erwartete Einwohnerzahl im Zieljahr 2031:	28.113 EW
Erwartete Einwohnerzahl unterer Rand	26.503 EW
Erwartete Einwohnerzahl oberer Rand	30.719 EW
davon Plochingen	14.561 EW

*nach der Bevölkerungsvorausrechnung 2035 des Statistischen Landesamts, 12/2015, mit Wanderungsgewinnen.

Plochingen:	14.561 EW	entsprechen	51,8 %
Altbach:	6.141 EW	entsprechen	21,8 %
Deizisau:	7.411 EW	entsprechen	26,4 %
Gemeindeverwaltungsverband:	28.113 EW		100,00 %

Ausgewiesene geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung 2031 für die Stadt Plochingen

Ulmer Straße (Oberer Haldenweg)	0,56 ha
Schafhausäcker	1,91 ha
Talweg	4,21 ha
Gottesäcker	1,09 ha
Erweiterung Talweg	1,10 ha
Erweiterung Stumpenhof	1,16 ha

Summe	10,03 ha
--------------	-----------------

(Gemeindeverwaltungsverband insgesamt	22,96 ha)
---------------------------------------	-----------

davon sind im Gebiet der Gemeinde Altbach ca. 0,96 ha (geplante Wohnbaufläche Jägerhalde) von der Genehmigung ausgenommen worden.

Rechnerischer Wohnbauflächenbedarf auf Basis der Vorgaben und Hinweise der obersten Landesplanungsbehörde

Bedarfsberechnung entsprechend den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 23.05.2011 des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (MVI) für die Stadt Plochingen:

- 1.) Fiktiver Einwohnerzuwachs 2014 – 2031 (**Wachstumsfaktor 0,3 % p. a.**)
 $EZ - 1 = (13.809 \times 0,3 \times 17) : 100 = 704 \text{ EW}$
- 2.) Prognostizierte Einwohnerentwicklung 2014 – 2031
 $EZ - 2 = 14.561 - 13.809 = + 752 \text{ EW}$
- 3.) Summe aus fiktivem Einwohnerzuwachs und prognostizierter Einwohnerentwicklung
 $EZ - 1 + EZ - 2 = 704 \text{ EW} + 752 \text{ EW} = 1.456 \text{ EW}$

Wohnbauflächenbedarf (relativ) Plochingen: 1.456 EW : 70 EW/ha = 20,8 ha

Abzüglich unbebaute Flächen in Bauleitplänen - 10,0 ha

Abzüglich Potentiale der Innenentwicklung - 1,0 ha

Wohnbauflächenbedarf (absolut) Plochingen = 9,8 ha

Zum Vergleich dazu die Berechnung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung 2031 für 20 Jahre (**für 17 Jahre = 85 %**):

Plochingen: $(1.737 \text{ EW} \times 52,88 \%) : 70 \text{ EW/ha} = 13,12 \text{ ha (11,15 ha) (relativ)}$
 $0,15 \text{ ha (absolut)}$

Altbach: $(1.737 \text{ EW} \times 22,48 \%) : 60 \text{ EW/ha} = 6,51 \text{ ha (5,53 ha)}$

Deizisau: $(1.737 \text{ EW} \times 24,63 \%) : 60 \text{ EW/ha} = 7,13 \text{ ha (6,06 ha)}$

Gemeindeverwaltungsverband = 26,76 ha (22,75 ha)

Rechnerischer Wohnbauflächenbedarf auf Basis der Orientierungswerte des Regionalplans

Auf Grundlage der **Orientierungswerte des Regionalplans** ergibt sich der Regelbedarf für zusätzliche Wohneinheiten der Stadt Plochingen und den Verbandsgemeinden Altbach und Deizisau bis 2031. Die Grundlage bildet die Zunahme von 1,5 % des Bestandes für eine 5-Jahresperiode bzw. 0,3 % pro Jahr:

Plochingen:	$(26.503 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 17) : 2,0 \text{ EW/WE} \times 51,8 \%$	= 350 WE
Altbach:	$(26.503 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 17) : 2,0 \text{ EW/WE} \times 21,8 \%$	= 147 WE
Deizisau:	$(26.503 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 17) : 2,0 \text{ EW/WE} \times 26,4 \%$	= 178 WE

Gemeindeverwaltungsverband	= 675 WE
----------------------------	----------

Hieraus ergibt sich nach den planerischen Vorgaben des Regionalplans mit Wohndichten von 70 EW/ha (Plochingen) bzw. 60 EW/ha (Altbach) folgender relativer Wohnflächenbedarf:

Plochingen:	$(350 \text{ WE} \times 2,0 \text{ EW/WE}) : 70 \text{ EW/ha}$	= 10,00 ha
Altbach:	$(147 \text{ WE} \times 2,0 \text{ EW/WE}) : 60 \text{ EW/ha}$	= 4,90 ha
Deizisau:	$(178 \text{ WE} \times 2,0 \text{ EW/WE}) : 60 \text{ EW/ha}$	= 5,93 ha

Gemeindeverwaltungsverband	= 20,83 ha
----------------------------	------------

Abzüglich unbebaute Flächen in Bauleitplänen	10,0 ha
Abzüglich Potentiale der Innenentwicklung	1,0 ha

Wohnbauflächenbedarf (absolut) Plochingen	= - 1,0 ha
--	-------------------

Zum Vergleich dazu die Berechnung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung 2031 für 20 Jahre (**für 17 Jahre = 85 %**):

<i>Plochingen:</i>	<i>12,11 ha (10,29 ha)</i>
<i>Altbach:</i>	<i>5,90 ha (5,02 ha)</i>
<i>Deizisau:</i>	<i>6,50 ha (5,53 ha)</i>

<i>Gemeindeverwaltungsverband</i>	<i>24,51 ha (20,84 ha)</i>
-----------------------------------	----------------------------

Wohnbauflächenbedarf nach Abzug der anzurechnenden Flächenpotentiale und der im Vorgriff auf die Fortschreibung ausgewiesenen Flächen bis 2031 (17 Jahre)

Aufgrund dieser vergleichenden Berechnung sind die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächenpotentiale (Baulandreserven im Innenbereich) von 4,12 ha bzw. dem als mobilisierbar betrachteten Anteil von 2,06 ha (50%) auf den rechnerisch ermittelten Wohnflächenbedarf anzurechnen. Das Ergebnis stellt den benötigten Umfang der Ausweisungen an geplanten Wohnbauflächen dar.

	rechnerischer Gesamtbedarf ha <i>nach Orientierungswerte Regionalplan / Hinweise des MVI</i>	mobilisierbare Flächenpotentiale in Baulücken (wie Ausgangslage)	Bauflächenbedarf ha <i>nach Orientierungswerte Regionalplan / Hinweise des MVI</i>
Verband	20,83 / 45,71	(4,12) 2,06	18,77 / 42,2
Plochingen	10,00 / 20,8	(2,02) 1,01	8,99 / 19,8
Altbach	4,90 / 10,76	(0,86) 0,43	4,47 / 10,33
Deizisau	5,93 / 13,03	(1,92) 0,96	4,97 / 12,07

Zum Vergleich dazu die Berechnung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung 2031 (17 Jahre = 85 %):

	rechnerischer Gesamtbedarf ha	mobilisierbare Flächenpotentiale in Baulücken (wie Ausgangslage)	Bauflächenbedarf ha
Verband	24,51 / 26,76 (20,83 / 22,75)	(4,12) 2,06	22,11 / 24,36 (18,79 / 20,71)
Plochingen	12,11 / 13,12 (10,29 / 11,23)	(2,02) 1,01	11,10 / 12,11 (9,44 / 10,29)
Altbach	5,90 / 6,51 (5,02 / 9,55)	(0,86) 0,43	5,47 / 6,08 (4,65 / 5,17)
Deizisau	6,50 / 7,13 (5,53 / 8,12)	(1,92) 0,96	5,54 / 6,17 (4,71 / 5,24)

Auf Grundlage der neuen Zahlenbasis ergibt sich somit gegenüber der Berechnung im Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung 2031 für die Stadt Plochingen:

Auf Grundlage der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung des MVI ein **Mehrbedarf in Höhe von 9,51 ha** (19,8 ha statt 10,29 ha).

Auf Grundlage der Orientierungswerte des Regionalplans ein **Minderbedarf in Höhe von - 0,45 ha** (8,99 ha statt 9,44 ha).

Wohnbauflächenbedarf auf Grundlage altersbedingter Eigenentwicklung und Zuwanderung bis 2030.

Neben den Bedarfsberechnungen auf Grundlage der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes sowie den Orientierungswerten des Regionalplans wird vom Verband Region Stuttgart die Berechnung des Wohnflächenbedarfes auf Grundlage der Perspektive aus der Eigenentwicklung sowie dem Zuzug von potentiellen Bauherren aufgrund der bis 2030 in den Ruhestand tretenden Neurentner herangezogen. Bis 2030 ergeben sich für die Stadt Plochingen auf Grundlage der Datenbasis des statistischen Landesamtes folgende Zahlen:

Bauherren (die bis 2030 25 Jahre alt werden): 2.189

Hochbetagte (die bis 2030 85 Jahre alt werden): 1.882

Neurentner (die bis 2030 65 Jahre alt werden): 2.929

Der daraus abgeleitete Wohnflächenbedarf bis 2030 ergibt sich durch die Summe aus dem Bedarf der Eigenentwicklung und dem Bedarf aus der Zuwanderung.

Der altersbedingte Bedarf aus der **Eigenentwicklung** wird wie folgt ermittelt:

Differenz: Bauherren – Hochbetagte (2189 – 1882) = 307 Einwohner

→ Entspricht einem Bedarf auf der Eigenentwicklung von **ca. 4,4 ha**.

(Annahmen: Belegungsdichte 2,15 EW/WE, Bruttowohndichte 70 EW/ha, Kinder verbleiben im Ort, Freiwerdende Wohnungen hochbetagter finden Abnehmer auf dem Wohnungsmarkt)

+

Der altersbedingte Bedarf aus der **Zuwanderung**, der angenommen wird um die Zahl der Neurentner im Wohnort (Verlust von Arbeitnehmern, die in Plochingen Wohnen) zu auszugleichen:

Differenz: Bauherren – Neurentner (2189 – 2929) = - 740 Einwohner

→ Entspricht einem Bedarf aus der Zuwanderung von **ca. 10,6 ha**.

(Annahmen: Belegungsdichte 2,15 EW/WE, Bruttowohndichte 70 EW/ha, Anzahl Arbeitsplätze bleibt im Wesentlichen gleich, frei werdende Arbeitsplätze werden 1:1 besetzt)

Somit ergibt sich ein **relativer Wohnflächenbedarf für die Stadt Plochingen von ca. 15,0 ha**.

Nach Abzug der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen und innerörtlicher Potentiale besteht ein **absoluter Mehrbedarf von ca. 4,0 ha Wohnbaufläche**.

Fazit:

Mit den im Flächennutzungsplan 2031 ausgewiesenen Wohnbauflächen kann der berechnete Wohnbauflächenbedarf der Stadt Plochingen auf Basis der aktuell vorliegenden statistischen Daten nicht gedeckt werden.

Auf Grundlage der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfes des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg verbleibt ein erhebliches Defizit zwischen dargestellter Wohnfläche und dem rechnerischer, absolute Bedarf in Höhe von ca. 9,8 ha. Mit der zusätzlichen geplanten Wohnbaufläche „Schafhausäcker II“ mit einem Flächenansatz von 5,24 ha kann die Bauflächenreserve für die Wohnnutzung auf 15,27 ha vergrößert werden, so dass sich das oben genannte Defizit der dargestellten Wohnbaufläche (auf Grundlage der Berechnungsmethode des MVI) auf ca. 4,3 ha verringert. Diese Methode der Bedarfsberechnung basiert jedoch auf einer unsicheren Bevölkerungsvorausrechnung, die starken Schwankungen unterworfen ist.

Der Bedarf auf Grundlage dieser Berechnungsmethode des MVI liegt deutlich höher als die Bedarfsermittlung auf Grundlage der Orientierungswerte des Regionalplans (Differenz 10,8 ha). Die Berechnungsmethode des Regionalverbandes wird als rechnerische Orientierung verstanden, die im Kontext der ganzheitlich, dynamischen Einwohnerentwicklung gesehen werden muss. Hier ist insbesondere die vorliegende Zuwanderungsdynamik anzusprechen.

Die Berechnungsmethodik auf Grundlage der altersbedingten Eigenentwicklung und Zuwanderung basiert auf Einwohnerstrukturen, die zum heutigen Stand bereits statistisch erfasst werden können. Daher erscheint diese Berechnungsmethode in Ergänzung zur statischen Berechnung auf Grundlage der Orientierungswerte des Regionalplans aussagekräftiger, jedoch sind auch damit einige Annahmen verbunden. Aus dieser Methodik lässt sich aus der Summe von Eigenentwicklung und Zuwanderung ein Bedarf nachweisen, der deutlich über den bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen liegt. Es wird hier ein relativer Bedarf von ca. 15,0 ha ermittelt. Damit sind ca. 5 ha mehr Flächen erforderlich als nach der Methode der Orientierungswerte des Regionalplans ermittelt und bisher im Flächennutzungsplan 2031 dargestellt sind. Die Erforderlichkeit einer zusätzlichen Bauflächenausweisung, um die Bauflächenreserven der Stadt Plochingen aufzufüllen ist so gegeben.

Bereits die Bevölkerungsentwicklung aus der vierteljährlichen Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung pro Jahr in der Regel höher anzusetzen wäre, als in den vorigen Berechnungen zugrunde gelegt sind. Bereits im Zeitraum vom 4. Quartal 2011 (13.495 Einwohner) bis 4. Quartal 2014 (13.809 Einwohner) ist die Einwohnerzahl in Plochingen um 314 Einwohner gewachsen (105 EW pro Jahr). Dieser Wert liegt deutlich über den anzunehmenden Werten der obigen Berechnung gem. den Orientierungswerten des Regionalplans ca. 40 EW/Jahr. Auf Grundlage der Hinweise des MVI wirkt sich die nun fortgeschriebene Bevölkerungsvorausrechnung 2035 des Statistischen Landesamtes aus. Diese geht nun, bedingt durch die Zuwanderungsprognose, insbesondere durch Flüchtlinge von einem jährlichen Wachstum von 90 Einwohnern pro Jahr für die Stadt Plochingen aus.

Aufgestellt: Plochingen, 10.05.2017 / 13.12.2017