

**Gemeindeverwaltungsverband
Neulingen**

**Analyse des
Wohnbauflächenbedarfs**

Juni 2019

**SCHÖFFLER**
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
2	Räumliche Einordnung im Regionalplan	4
3	Grundlagen der Bedarfsanalyse.....	5
3.1	Bevölkerungsdaten und Bevölkerungsvorausrechnung	5
3.2	Erfassung der Baulandreserven	6
3.3	Belegungsdichte und Baudichte	7
4	Bedarfsanalyse Neulingen	9
4.1	Bevölkerungsentwicklung und –prognose	9
4.2	Baulücken und Baulandreserven.....	9
4.3	Bedarfsermittlung.....	16
5	Bedarfsanalyse Kieselbronn.....	17
5.1	Bevölkerungsentwicklung und –prognose	17
5.2	Baulücken und Baulandreserven.....	17
5.3	Bedarfsermittlung.....	20
6	Bedarfsanalyse Ölbronn - Dürrn.....	21
6.1	Bevölkerungsentwicklung und –prognose	21
6.2	Baulücken und Baulandreserven.....	21
6.3	Bedarfsermittlung.....	24

1 Anlass

Dem Gemeindeverwaltungsverband Neulingen gehören die Gemeinden Neulingen, Kieselbronn und Ölbronn-Dürrn an.

Die letzte 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Neulingen wurde 2012 begonnen im August 2018 rechtsgültig. Bei dieser Fortschreibung lag das Hauptaugenmerk auf der Ausweisung von Gewerbeflächen für ein interkommunales Gewerbegebiet des Verbandes sowie auf Sonderbauflächen für Sportanlagen und den Einzelhandel.

Wohnbauflächen wurden im Rahmen der 5. Fortschreibung nicht neu ausgewiesen – auch unter dem Eindruck der damals vorliegenden (relativ restriktiven) Bevölkerungsprognosen.

Zwischenzeitlich sind insbesondere in der Gemeinde Ölbronn-Dürrn die Wohnbauflächenreserven weitgehend aufgefüllt. Für den Ortsteil Dürrn ergibt sich zudem Möglichkeit, im Zusammenhang mit der dringend erforderlichen Ansiedlung eines Nahversorgers in dessen Umfeld ein neues Wohnbaugebiet zu entwickeln.

Auch in der Gemeinde Neulingen / OT Nussbaum hat sich bei der Umsetzung einer im FNP enthaltenen Wohnbaufläche gezeigt, dass eine geringfügige Erweiterung der Flächenabgrenzung eine optimalere Erschließung und Nutzung zulassen würde.

Dies ist Anlass, den Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und –prognosen zu prüfen und damit den möglichen Entwicklungsrahmen für die Erweiterung von Wohnbauflächen abzustecken.

Die entsprechenden Wohnbauflächenerweiterungen sollen mit einer 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans in den vorbereitenden Bauleitplan eingebracht werden.

Für die Betrachtung von möglichen Wohnbauflächenpotenzialen ist ein Bedarfsnachweis nach dem Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom Februar 2017 notwendig, um der Maßgabe nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.

Dabei sind auch die noch vorhandenen Baulandreserven – zum einen Baulücken im Bestand und zum anderen noch ungenutzte Flächenreserven im Flächennutzungsplan – darzustellen und in der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen.

2 Räumliche Einordnung im Regionalplan

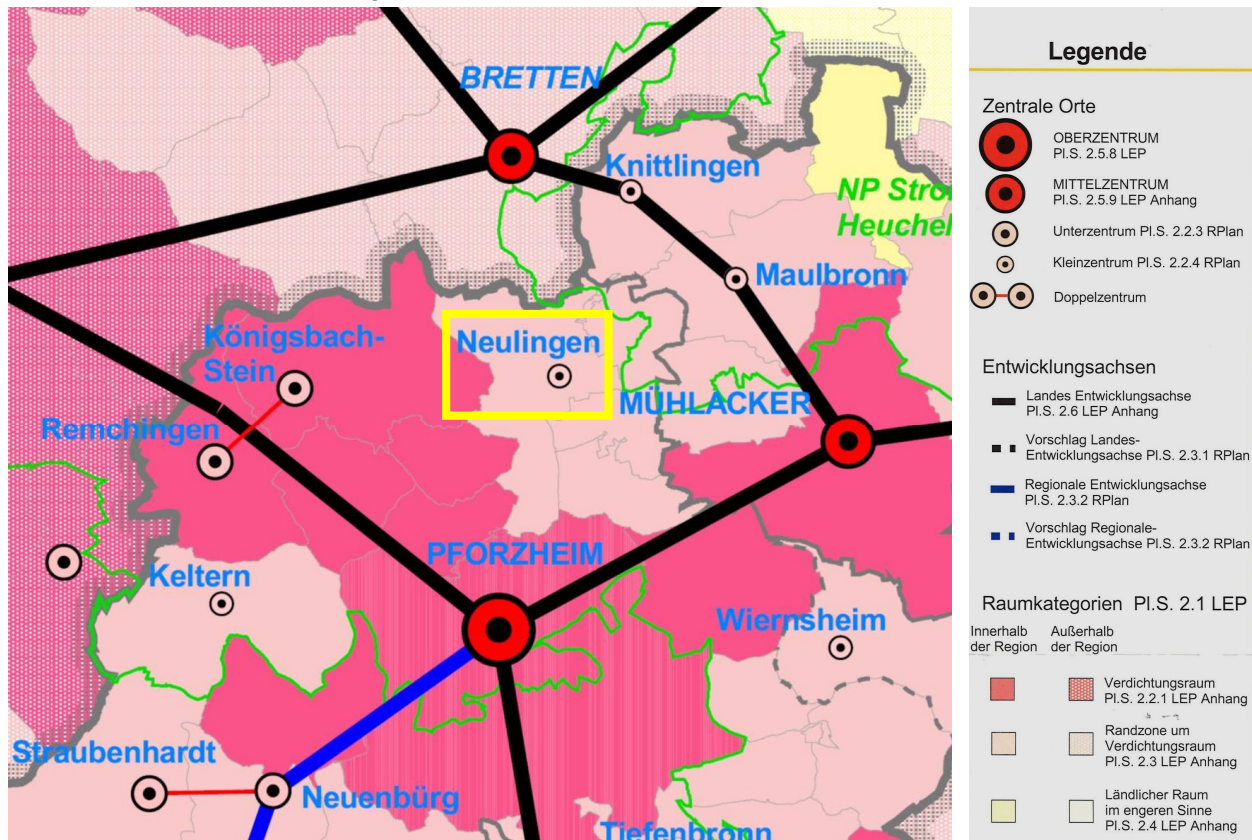
Der Gemeindeverwaltungsverband Neulingen gehört zur Region Nordschwarzwald.

Er liegt nördlich des Oberzentrums Pforzheim und ist mit diesem insbesondere durch die B 294, die von Pforzheim über Neulingen-Bauschlott nach Bretten führt, verbunden.

Nach den Raumkategorien des Regionalplanes liegt der GVV Neulingen in der Randzone um den Verdichtungsraum Pforzheim.

Die Gemeinde Neulingen ist als Kleinzentrum festgelegt, ihr Ortsteil Bauschlott ist als Siedlungsbereich ausgewiesen. Nach den Zielen des Regionalplans soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig in den ausgewiesenen Siedlungsbereichen konzentrieren.

Ausschnitt Strukturkarte Regionalplan:



3 Grundlagen der Bedarfsanalyse

Hinsichtlich der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden hat der Flächenbedarf in der Diskussion mit den Trägern öffentlicher Belange, gerade auch vor dem Hintergrund erwarteter sinkender Einwohnerzahlen, dem demografischen Wandel und dem Ziel, weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden, an Bedeutung gewonnen und ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung nachzuweisen.

Daher hat das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 01.01.2009 erstmals ein Hinweispapier an die Genehmigungsbehörden gegeben, anhand dessen diese die Plausibilität der Bedarfsnachweise bei Flächennutzungsplänen prüfen.

Im Hinweispapier wird für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ein konkreter Rechenweg aufgezeigt, in den u.a. Bevölkerungsprognose, noch vorhandene Flächenreserven und Dichtewerte einfließen. Zur Berücksichtigung eines zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs, der aus dem weiteren Rückgang der Belegungsdichte bzw. der Haushaltsgrößen resultiert, enthält das Hinweispapier zudem einen Faktor für einen 'fiktiven Einwohnerzuwachs'.

Im Mai 2013 wurde ein überarbeitetes Hinweispapier herausgegeben: die Grundsätze und der Rechenweg zur Bedarfsermittlung wurden beibehalten, der Faktor für einen zusätzlichen Bedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte wurde jedoch von 0,5 auf 0,3 verringert.

Das Hinweispapier führt ergänzend aus, dass Besonderheiten der Gemeinden, die ggf. zu besonderem Bedarf führen könnten, mit in die Bewertung einzubeziehen sind.

Im Februar 2017 wurde das Hinweispapier erneut überarbeitet. Hier wurden insbesondere besondere örtliche Merkmale stärker hervorgehoben, sowie die Situation des derzeit festgestellten akuten Wohnungsmangels oder Möglichkeiten des Flächentauschs ergänzt. Der Rechenweg zur Bedarfsermittlung wurde im Grundsatz jedoch beibehalten.

Nachfolgend wird zunächst allgemein auf die einzelnen Parameter der Bedarfsermittlung eingegangen und der gewählte Ansatz in der nachfolgenden Bedarfsanalyse erläutert.

Die Bedarfsanalysen sind im Anschluss jeweils für die drei Einzelgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes aufgeführt.

Da für die Flächennutzungsplanung in der Regel ein Planungshorizont von 10-15 Jahren betrachtet wird, wird für die nachfolgende Bedarfsermittlung das Zieljahr 2030 angesetzt.

3.1 Bevölkerungsdaten und Bevölkerungsvorausrechnung

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (StLa) wurde auf Grundlage der Bevölkerung 2014 erstellt und bildet einen Prognosezeitraum bis 2035 ab.

Im Vergleich zur Prognose auf Basisbevölkerung 2008, die Grundlage einer früheren Bedarfsbetrachtung im Zuge der 5. Fortschreibung des FNP war, liegen nun auch für Gemeinden unter 5.000 Einwohner Prognosen mit der Berücksichtigung von Wanderungen vor. Weiterhin zeigt die Prognose neben der Hauptvariante einen Entwicklungskorridor mit Unterem und Oberem Rand auf.

Gleichzeitig liegen die aktuell tatsächlich erreichten Bevölkerungszahlen von 2017 / 2018 vor, die in Vergleich mit den jeweiligen Prognosewerten gebracht werden können. Daraus lässt sich

ablesen, ob die Bevölkerungsentwicklung der Einzelgemeinden eher der Hauptvariante, dem unteren oder oberen Rand der Prognose gleichkommt.

Vergleicht man die Hauptvarianten der Bevölkerungsprognosen für die drei Gemeinden im GVV Neulingen lässt sich feststellen, dass für das Kleinzentrum Neulingen ein Bevölkerungszuwachs bis zum Ende des Prognosezeitraums vorausberechnet wurde.

Für Kieselbronn wird zwar ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert, im Vergleich zur früheren Prognose 2008 liegen die Bevölkerungswerte nun aber höher.

In Ölbronn-Dürren zeigt die Hauptvariante einen deutlichen Bevölkerungsrückgang mit Werten, die sogar noch unter der früheren Vorausberechnung von 2008 liegen.

Betrachtet man nun die aktuellen Bevölkerungszahlen in den drei Gemeinden, zeigt sich folgende Entwicklung:

- Neulingen liegt 2017 zwar unter dem Prognosewert der Hauptvariante, zeigt in den vergangenen Jahren aber einen kontinuierlichen Aufwärtstrend in der Bevölkerung
- Kieselbronn liegt mit der Bevölkerung 2017 in der Mitte von Hauptvariante und Oberem Rand der Prognose.
- Ölbronn-Dürren liegt mit seinem Bevölkerungswert 2017 am Oberen Rand der Prognose 2017.

In Berücksichtigung dieser Werte werden in der Bedarfsermittlung für die drei Gemeinden diejenigen Prognosewerte für das Zieljahr 2030 zu Grunde gelegt, wie sie sich aus der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung abzeichnen.

3.2 Erfassung der Baulandreserven

Bei der Bedarfsermittlung ist die Zusammenstellung und Erfassung der noch vorhandenen Baulandreserven ein wesentlicher Bestandteil.

Hier wird unterschieden in Flächenreserven, die im gültigen FNP enthalten sind und noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant wurden, und Baulücken in bestehenden Baugebieten.

Da es sich vorliegend um den Bedarfsnachweis für zusätzliche Wohnbauflächen handelt, werden die wohnbaurelevanten Baulandreserven aus Wohngebieten und Mischgebieten betrachtet. Reserven aus gemischten Bauflächen bzw. Mischgebieten werden zu 50 % für Wohnen angerechnet.

Die Baulücken im Bestand wurden von den drei Gemeindeverwaltungen erfasst und in Tabellen zusammengestellt. Die Differenzierung nach W-/M erfolgte anhand des rechtsgültigen FNP durch das Büro Schöffler.

Bei den Baulücken im Bestand werden die noch vorhandenen privaten Baulücken älterer Baugebiete nur zu 25% in Ansatz gebracht, da die Gemeinde hier nur wenig Handhabe hat, diese verfügbar zu machen. Bei aktuellen Baugebieten ist noch von einer höheren Auffüllungsrate von 50 % auszugehen.

3.3 Belegungsdichte und Baudichte

- **Belegungsdichte**

Die Belegungsdichte gibt die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit an. Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur, veränderter Lebensformen (mehr Single-Haushalte, weniger Haushalte mit Kindern) und der steigenden Pro – Kopf – Wohnfläche hat sie sich in den letzten Jahren in der gesamten Bundesrepublik stark verringert, für die Zukunft ist das Absinken der Belegungsdichte weiterhin anzunehmen. Dies hat eine Erhöhung des Flächenanspruchs zur Folge, auch ohne dass die Einwohnerzahl sich erhöhen muss.

Im Zusammenhang mit einer Untersuchung zur Entwicklung der Haushaltsgrößen hat das Statistische Landesamt in seinem Monatsheft vom November 2015 einen Beitrag veröffentlicht, der die Auswirkung kleinerer Haushalte auf den Flächen- und Wohnungsbedarf veranschaulicht:

Nach der Haushalteschätzung gab es am 31. Dezember 2014 in Baden-Württemberg 4,85 Mill. Haushalte. Die Zahl der Haushalte hat seit dem Zensusstichtag (9. Mai 2011) um rund 140 000 bzw. um 3 % zugenommen. Die Zahl der Einwohner ist hingegen nur um 2,1 % gestiegen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Baden-Württemberg ist seit der Volkszählung 1961 bis zum Zensus 2011 von 2,9 Personen auf 2,3 Personen gesunken. Im Durchschnitt waren die Haushalte 2011 um 0,6 Personen kleiner als vor 50 Jahren. Dieser Rückgang hört sich nicht sehr stark an. Würden die Menschen jedoch heute noch in gleich großen Haushalten leben wie 1961, gäbe es fast ein Viertel bzw. über 1 Mill. Haushalte weniger, mit entsprechend geringerer Nachfrage nach Wohnungen.

Die Haushalteschätzung kommt für 2014 auf eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Personen je Haushalt. Das bedeutet, dass sich der langanhaltende Trend zu kleineren Haushalten wahrscheinlich weiter fortsetzte.

Zur räumlichen Verteilung der verschiedenen Haushaltsgrößen stellt der Beitrag fest, dass die geringsten Haushaltsgrößen in den Stadtkreisen und Verdichtungsräumen vorliegen, verweist aber auch auf den stattfindenden Angleich zwischen Land und Stadt.

Entwicklung und Vergleich der Belegungsdichten (Einwohner pro Wohnung):

	Land BaWü	Region NSW	Enzkreis	Neulingen	Kieselbronn	Ö.-Dürrn
2005	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4
2010	2,1	2,1	2,2	2,4	2,2	2,3
Fortschreibung nach Zensus						
2015	2,1	2,1	2,2	2,3	2,1	2,2
2017	2,1	2,1	2,2	2,2	2,1	2,3

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gemeinden im GVV Neulingen bezüglich Belegungsdichte im Bereich der Vergleichswerte von Enzkreis, Region Nordschwarzwald und Land Baden-Württemberg liegen.

In der Bedarfsermittlung wird die anzunehmende Veränderung / Reduzierung der Belegungsdichte bzw. Haushaltsgröße durch den zuvor bereits erwähnten Faktor des 'fiktiven Einwohnerzuwachses' berücksichtigt.

- **Baudichte**

Im Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist die Gemeinde Neulingen als Kleinzentrum festgelegt, den Gemeinden Kieselbronn und Ölbronn-Dürren wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Das Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg enthält Werte, die bei der Plausibilitätsprüfung des Flächenbedarfs von den Genehmigungsbehörden zu Grunde zu legen sind, sofern im zugehörigen Regionalplan nichts anderes vermerkt ist. Der Regionalplan Nordschwarzwald sieht für Unterzentren (und Kleinzentren) einen Dichtewert von 60 E/ha vor, während das Hinweispapier bei Unterzentren von 70 E/ha und nur bei Kleinzentren von 60 E/ha ausgeht.

Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sehen sowohl der Regionalplan als auch das Hinweispapier eine Dichte von 50 E/ha vor.

Hinsichtlich der Anwendung der Dichtewerte führt das Hinweispapier zudem aus, dass durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen (z.B. Teilorte im ländlichen Raum mit besonders geringer Dichte) bei entsprechender Darlegung zu berücksichtigen sind.

Um die Dichtewerte zu veranschaulichen, ist die Analyse eines typischen Baugebietes hilfreich: bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 450 qm wird bei einer Annahme von 75% Nettobauland und einem angenommenen Faktor von 1,25 WE/Grundstück (d.h. von 4 Häusern ist eines ein Zweifamilienhaus) eine Baudichte von ca. 20 WE/ha erreicht. Bei Belegungsdichten von 2,1–2,3 E/WE, wie sie derzeit im GVV Neulingen vorliegen, würde man eine Baudichte von 42–46 E/ha erreichen.

Umgekehrt würde eine Einwohnerdichte von 60 E/ha unter den gleichen Annahmen wie vorab einer Baudichte von ca. 26-28 WE/ha und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 335-360 qm entsprechen bzw. einem höheren Anteil von Zwei- oder Mehrfamilienhäuser.

Für die beiden nicht zentralörtlichen Gemeinden Kieselbronn und Ölbronn-Dürren wird bei der nachfolgenden Bedarfsermittlung mit einem Dichtewert von 50 E/ha gemäß den Vorgaben des Hinweispapieres gerechnet.

Da auch in Neulingen, gerade in den beiden Ortsteilen Göbrichen und Nussbaum eine vergleichbare, ländlich geprägte Baustruktur vorliegt, kann auch hier nicht durchgängig von 60 E/WE als Dichtewert ausgegangen werden. In der nachfolgenden Bedarfsermittlung wird daher eine Spanne auf Grundlage der beiden Baudichten 50 E/ha und 60 E/ha gebildet.

4 Bedarfsanalyse Neulingen

4.1 Bevölkerungsentwicklung und –prognose

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (StaLa) wurde auf Grundlage der Bevölkerung 2014 erstellt und bildet einen Prognosezeitraum bis 2035 ab.

Für Neulingen zeigen die aktuellen Einwohnerzahlen zwar einen Wert, der unter Hauptvariante liegt, insgesamt haben die Einwohnerzahlen in Neulingen jedoch einen kontinuierlichen Aufwärtstrend.

	Prognose 2014 mit Wanderungen			Bevölkerungsstand
	Hauptvariante	Unterer Rand	Oberer Rand	
2008	--	--	--	--
2011	--	--	--	6.594
2014	6.623	6.623	6.623	6.623
2017	6.825	6.646	6.937	6.734
2020	6.944	6.665	7.157	--
2025	7.017	6.665	7.480	--
2030	7.027	6.653	7.755	--
2035	7.030	6.632	7.980	--

30.09.2018: **6.747 E**

Dementsprechend wird auch in der Bedarfsermittlung die Hauptvariante zum Zieljahr 2030 zu Grunde gelegt: das ist ein Wert von 7.027 Einwohner.

4.2 Baulücken und Baulandreserven

Baulandreserven im FNP

Als wohnbaurelevante FNP-Reserve sind in der Gemeinde Neulingen nur noch die Planflächen entlang der Kanalstraße im Ortsteil Nussbaum zu nennen:

Hier ist eine Wohnbaufläche mit ca. 0,6 ha und in Berücksichtigung dort vorhandener Gewerbenutzungen eine gemischte Baufläche mit ca. 0,2 ha ausgewiesen.

Berücksichtigt man die gemischte Baufläche für Wohnen nur zu 50%, ergibt sich insgesamt eine anrechenbare FNP-Reserve von 0,7 ha.

Baulücken im Bestand

Die Baulücken im Bestand wurden von der Gemeindeverwaltung Neulingen tabellarisch erfasst, differenziert nach Lage in Wohn- oder Mischgebiet sowie älteren und neueren Baugebieten (Erschließung in den letzten 5-7 Jahren) und zur Verfügung gestellt.

Bei den Baulücken im Bestand werden die noch vorhandenen privaten Baulücken älterer Baugebiete nur zu 25% in Ansatz gebracht, da die Gemeinde hier nur wenig Handhabe hat, diese verfügbar zu machen; Baulücken im neueren Baugebiet 'Göbricher Pfad' in Bauschlott wurden zu 50% angesetzt. Weiterhin werden die Baulücken innerhalb Mischgebieten nur zu 50% angerechnet, da hier auch ein Anteil für gewerbliche Nutzungen anzusetzen ist.

Ortsteil Bauschlott

Flst. Nr.	Straße	Haus-Nr.	Größe (m ²)
Baulücken Wohnen innerhalb älterer Baugebiete			
5908	Mittengässle	1	1232
4876/2	Mittengässle	14	1169
6097	Brünnlesweg	3	993
6093	Hinter den Gärten	1/1	583
5965	Hübschstraße	2	779
5946	Hübschstraße	5	673
5938	Hübschstraße	9	510
4775/2	Lindenstraße	6/2	373
5950	Weinbrennerstraße	3	869
5956	Weinbrennerstraße	8	761
5966	Weinbrennerstraße	19	933
5967	Weinbrennerstraße	21	789
6028	Hinter dem Diehlgarten	3	436
6057	Prinz-Karl-Staße	5	728
6046	Wallsteinstraße	5	400
6117	Eichelbergstraße	4	734
6136	Kelterstraße	15	653
6134	Strombegstraße	7	518
6129	Zehntstraße	2	704
8/2	Brettener Weg	7	398
9/1	Brettener Weg	9	557
13/1	Brettener Weg		512
15/1	Brettener Weg		224
16/1	Brettener Weg		204
17/2	Brettener Weg		331
6158	Am Sickenbrünnele	4	494
6186	Binsenackerstraße	2	510
6181	Binsenackerstraße	5	526
6179	Binsenackerstraße	9	570
6250	Göbricher Straße	52	781
6238	Göbricher Straße	58	435
6275	Göbricher Straße	72	293
6168	Im Heilesgrund	3	477
6219	Rhenastraße	13	626
1916	Weiherrstraße	26/1	699
6449	Amselstraße	4	694
6450	Amselstraße	6	630
6442	Amselstraße	7	549
6376	Bussardweg	1	530
6371	Bussardweg	6	485
6372	Bussardweg	8	390
6428	Drosselweg	1	588
6429	Drosselweg	3	541
6432	Drosselweg	7	352
6431	Drosselweg	9	350
6367	Falkenweg	3	549
6359	Falkenweg	4	514
6360	Falkenweg	6	533

6361	Falkenweg	8	529
6455	Fasanenstraße	23	689
6378	Fasanenstraße	35	442
6377	Fasanenstraße	37	378
6394	Fasanenstraße	53	412
6523/1	Fasanenstraße	13/1	348
6483	Fasanenstraße	22	336
6434	Finkenweg	4	611
6439	Finkenweg	5	509
6437	Finkenweg	6	586
6438	Finkenweg	7	474
6291	Göbricher Straße	45	424
6468	Meisenweg	6	456
6418	Rebhuhnstraße	1	480
6379	Rebhuhnstraße	4	411
6381	Rebhuhnstraße	8	460
6414	Rebhuhnstraße	9	507
6413	Rebhuhnstraße	11	664
6383	Rebhuhnstraße	12	455
6384	Rebhuhnstraße	14	475
6410	Rebhuhnstraße	15	440
6409	Rebhuhnstraße	17	445
6408	Rebhuhnstraße	19	475
6388	Rebhuhnstraße	22	546
6406	Rebhuhnstraße	23	504
6389	Rebhuhnstraße	24	599
6405	Rebhuhnstraße	25	506
6396	Rebhuhnstraße	37	303
6395	Rebhuhnstraße	39	422
6393	Rebhuhnstraße	41	452
6326	Starenweg	1	993
6328	Wachtelstraße	2	571
6331	Wachtelstraße	21	453
6304	Wachtelstraße	26	492
6303	Wachtelstraße	28	494
6346	Wachtelstraße	9	565
6647	Am Mittelrain	7	401
6624	Am Mittelrain	27	369
6617	Am Mittelrain	41	251
6641	Am Mittelrain	45	604
Gesamt			47.710,00
davon Verfügbarkeit 25%			11.927,50
Baulücken Wohnen innerhalb neuerer Baugebiete			
6668	Am Göbricher Pfad	13	219
6655	Am Göbricher Pfad	14	410
6669	Am Göbricher Pfad	15	219
6690	Am Göbricher Pfad	42	657
Gesamt			1.505,00
davon Verfügbarkeit 50%			752,50
GESAMT			12.680,00

Ortsteil Göbrichen

Flst. Nr.	Straße	Haus-Nr.	Größe (m ²)
Baulücken Wohnen innerhalb älterer Baugebiete			
5535	Wiesenstraße	17	900
5538	Wiesenstraße	17	648
7099	Erlenstraße	2	631
7151	Hauptstraße	76/1	455
285/2	Hubweg	4/1	509
7088	Waldblickstraße	5	389
7082	Waldblickstraße	6	681
7159	Waldblickstraße	34	745
7222	Büchigstraße	1	577
7238	Büchigstraße	8	558
7227	Büchigstraße	11	486
7240	Büchigstraße	12	561
7249	Hertweg		760
7257	Im Brunnenbusch	14	746
7256	Im Brunnenbusch	16	705
5665/1	Hohwaldstraße	24	501
7320	Am Wolfsbaum	23	546
7308	Am Wolfsbaum	26	462
7306	Am Wolfsbaum	30	733
7299	Am Wolfsbaum	42	680
7295	Am Wolfsbaum	50	604
7343	Am Wolfsbaum	55	454
7351	Am Wolfsbaum	63	860
7352	Am Wolfsbaum	65	543
7357	Am Wolfsbaum	66	458
7353	Am Wolfsbaum	67	627
7291	Eisinger Straße	43	650
7293	Eisinger Straße	47	390
7328	Strietweg	3	561
7336	Strietweg	4	749
7330	Strietweg	7	565
7374	Zeilweg	3	435
1243/1	Zeilweg	9	772
9210	Eisinger Straße	24	439
9211	Eisinger Straße	26	481
9214	Eisinger Straße	28	488
9212	Eisinger Straße	32	445
9209/1	Eisinger Straße	34	267
5318	Bauschlötter Straße	27	500
7420	Bauschlötter Straße	34	860
99/1	Nußbaumer Straße	13	463
96	Nußbaumer Straße	15	880
7198	Am Rain	6	528
7165	Friedenstraße	7	427
7176	Friedenstraße	10	601
7162/1	Friedenstraße	11	556
7201	Schlettichstraße	1	714
7027	Hohwaldstraße	14	572

6985	Hohwaldstaße	21	292
9226	Am Wolfsbaum	70	376
9225	Auf der Lau	2	376
9223	Auf der Lau	3	464
9227	Auf der Lau	4	433
9229	Auf der Lau	8	424
9253	Annette-v. Droste-Hülshoff-Weg	5	539
9256	Annette-v. Droste-Hülshoff-Weg	6	589
9254	Annette-v. Droste-Hülshoff-Weg	7	453
9244	Eduard-Mörke-Ring	6	537
9243	Eduard-Mörke-Ring	8	532
9241	Eduard-Mörke-Ring	12	576
9238	Eduard-Mörke-Ring	18	698
9351	Eduard-Mörke-Ring	21	466
9350	Eduard-Mörke-Ring	23	469
9299	Eduard-Mörke-Ring	30	464
9302	Eduard-Mörke-Ring	32	309
9333	Eduard-Mörke-Ring	33	426
9303	Eduard-Mörke-Ring	34	345
9332	Eduard-Mörke-Ring	35	434
9331	Eduard-Mörke-Ring	37	442
9328	Erich-Kästner-Weg	3	555
9285	Friedrich-Hölderlin-Weg	5	612
9280	Friedrich-Hölderlin-Weg	6	556
9237	Friedrich-Schiller-Weg	2	782
9297	Hermann-Hesse-Weg	3	490
9291	Hermann-Hesse-Weg	8	814
9318	Ludwig-Uhland-Weg	1	498
9317	Ludwig-Uhland-Weg	3	521
9340	Nelly-Sachs-Weg	3	517
9338	Nelly-Sachs-Weg	7	565
9261	Richarda-Huch-Weg	5	510
9260	Richarda-Huch-Weg	3	620
9263	Richarda-Huch-Weg	6	470
9277	Thomas-Mann-Weg	1	411
9269	Thomas-Mann-Weg	2	511
9276	Thomas-Mann-Weg	3	448
9270	Thomas-Mann-Weg	4	543
9275	Thomas-Mann-Weg	5	483
9271	Thomas-Mann-Weg	6	624
9301	Wilhelm-Hauff-Weg	3	527
9440	Eisinger Grund	2	890
9439	Eisinger Grund	4	803
9437	Eisinger Grund	6	766
9434	Eisinger Grund	12	550
Gesamt			51.872,00
davon Verfügbarkeit 25%			12.968,00

Fortsetzung Ortsteil Göbrichen

Flst. Nr.	Straße	Haus-Nr.	Größe (m²)
Baulücken Mischgebiete			
9201	Bei den Dolinen	8	500
9194	Strietweg	16	470
Gesamt			970,00
davon anrechenbar für Wohnen 50%			485,00
davon Verfügbarkeit 25% (ältere Gebiete)			121,25
GESAMT			13.089,25

Ortsteil Nußbaum

Flst. Nr.	Straße	Haus-Nr.	Größe (m²)
Baulücken Wohnen innerhalb älterer Baugebiete			
3271	Bleichstraße	1	816
3294	Höhenstraße	13	810
3261/2	Römerstraße	11/2	464
3262	Wittumstraße	1	637
3280	Wittumstraße	9	603
3258/1	Wittumstraße	14	523
3328	Grünstraße	4	554
3385	Im Bill	4	276
3406	Panoramastraße	9	802
3379	Panoramastraße	20	561
3438	Panoramastraße	35	560
3325	Ruiter Straße	2	380
3319	Ruiter Straße		804
3236	Schulstraße	7	594
3337/1	Schulstraße	20	547
3346	Schulstraße	30	718
3359	Schulstraße	52	604
3456	Römerstraße	22	337
3455	Römerstraße	24	344
3452	Römerstraße	30	639
3467	Rotstraße	3	331
3248/1	Rotstraße	4	512
3459	Rotstraße		347
3460	Rotstraße		366
3461	Rotstraße		384
3469	Rotstraße		383
284/1	Am Steinbruch	6	550
3911	Schützenstraße	3/1	213
5094	Rosenstraße	7	287
5096	Rosenstraße	11	294
5128	Rosenstraße	16	490
5099	Rosenstraße	17	437
5100	Rosenstraße	25	425
5101	Rosenstraße	27	425
5118	Rosenstraße	34	351

5111	Rosenstraße	43	473
5180	Im Schönblick	15	532
5188	Im Schönblick	16	461
5181	Im Schönblick	17	514
5187	Im Schönblick	18	409
5182	Im Schönblick	19	654
5166	Mühlenweg	5	496
5170	Mühlenweg	8	650
Gesamt			21.557,00
davon Verfügbarkeit 25%			5.389,25
GESAMT			5.389,25

Baulücken Gesamt Neulingen

Baulücken Wohnen innerhalb älterer Baugebiete

Bauschlott	47.710,00 m ²	
Göbrichen	51.872,00 m ²	
Nußbaum	21.557,00 m ²	
Gesamt	121.139,00 m ²	
Verfügbarkeit 25%		30.284,75 m ²

Baulücken Wohnen innerhalb neuerer Baugebiete

Bauschlott	1.505,00 m ²	
Göbrichen	0,00 m ²	
Nußbaum	0,00 m ²	
Gesamt	1.505,00 m ²	
Verfügbarkeit 50%		752,50 m ²

Baulücken MI

Bauschlott	0,00 m ²	
Göbrichen	970,00 m ²	
Nußbaum	0,00 m ²	
Gesamt	970,00 m ²	
für Wohnen 50 %, Verfügbarkeit 25%		121,25 m ²

GESAMT 31.158,50 m²

4.3 Bedarfsermittlung

Grundlage:

Bevölkerungswert Zieljahr 2030 = Hauptvariante

1. fiktiver Einwohnerzuwachs (Rückgang der Belegungsdichte)

$$6.734 \text{ (E 2017)} \times 0,30 \times 13 / 100 = 263 \text{ E (EZ-1)}$$

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung/-zuwachs (nach Prognose StaLa)

$$7.027 \text{ (Prognose 2030 / Hauptvariante)} - 6.734 \text{ (E 2017)} = 293 \text{ E (EZ-2)}$$

3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2

$$263 + 293 = 556 \text{ Einwohner}$$

daraus relativer Flächenbedarf nach dem vorgegebenen Dichtewert

$$\rightarrow 50 \text{ E/ha: } 11,12 \text{ ha}$$

$$\rightarrow 60 \text{ E/ha: } 9,27 \text{ ha}$$

4. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

durch Abzug FNP-Reserven und Baulücken im Bestand

	60 E/ha	50 E/ha
relativer Flächenbedarf	9,27 ha	11,12 ha
abzgl. FNP-Reserve	- 0,70 ha	- 0,70 ha
abzgl. Ansatz Baulücken	- 3,12 ha	- 3,12 ha
absoluter Flächenbedarf	5,45 ha	7,30 ha

5 Bedarfsanalyse Kieselbronn

5.1 Bevölkerungsentwicklung und –prognose

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (StaLa) wurde auf Grundlage der Bevölkerung 2014 erstellt und bildet einen Prognosezeitraum bis 2035 ab. Für Kieselbronn zeigen die aktuellen Einwohnerzahlen einen Wert, der zwischen Hauptvariante und Oberem Rand der Prognose des Statistischen Landesamtes liegt.

	Prognose 2014 mit Wanderungen			Bevölkerungsstand
	Hauptvariante	Unterer Rand	Oberer Rand	
2008	--	--	--	--
2011	--	--	--	2.949
2014	2.958	2.958	2.958	2.958
2017	2.935	2.874	3.063	3.000
2020	2.908	2.803	3.109	--
2025	2.889	2.673	3.169	--
2030	2.884	2.541	3.209	--
2035	2.882	2412	3.232	--

30.09.2018: **2.993 E**

Dementsprechend wird auch in der Bedarfsermittlung der Mittelwert aus Hauptvariante und Oberem Rand zum Zieljahr 2030 zu Grunde gelegt: das ist ein Wert von 3.047 Einwohner.

5.2 Baulücken und Baulandreserven

Baulandreserven im FNP

Als FNP-Reserve ist noch die im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche 'Hundsbaum Erweiterung' am südlichen Rand von Kieselbronn mit ca. 1,45 ha zu berücksichtigen.

Baulücken im Bestand

Die Baulücken im Bestand wurden von der Gemeindeverwaltung Kieselbronn tabellarisch erfasst bzw. zur Verfügung gestellt. Die Differenzierung nach W-/M erfolgte anhand des rechtsgültigen FNP durch das Büro Schöffler.

Bei den Baulücken im Bestand werden die noch vorhandenen privaten Baulücken älterer Baugebiete nur zu 25% in Ansatz gebracht, da die Gemeinde hier nur wenig Handhabe hat, diese verfügbar zu machen. Weiterhin werden die Baulücken innerhalb von gemischten Bauflächen nur zu 50% angerechnet, da hier auch ein Anteil für gewerbliche Nutzungen anzusetzen ist.

Flst. Nr.	Straße	Nr.	Größe (qm)
Baulücken innerhalb gemischten Bauflächen			
07870/000	Berninstraße	13	702,00
07871/000	Berninstraße	15	513,00
07959/000	Hans-von-Hirschhorn-Straße		450,00
00296/000	Hauptstraße	34	1.207,00

07926/000	Heyersdorfer Weg		869,00
07925/000	Heyersdorfer Weg		1.045,00
07927/000	Heyersdorfer Weg		884,00
07888/000	Ludwig-Wolf-Straße	1	619,00
00235/000	Nieferner Straße		1.395,00
07958/000	Schneitweg	2	478,00
07937/000	Spremberger Straße		503,00
Summe			8.665,00
davon 50% für Wohnen anrechenbar			4.332,50
Baulücken innerhalb Wohnbauflächen			
07535/000	Albert-Schweitzer-Straße	10	632,00
07537/000	Albert-Schweitzer-Straße	14	620,00
07790/000	Asternweg	4	599,00
07786/000	Asternweg	5	524,00
07876/000	Berninstraße	10	376,00
07884/000	Berninstraße	14	1.019,00
07882/000	Berninstraße	18	377,00
07771/000	Eichenweg	3	411,00
07554/000	Eisinger Straße	15	756,00
05051/000	Eutinger Straße	10	778,00
07875/000	Eutinger Straße	17	627,00
05053/000	Eutinger Straße		388,00
07499/001	Eutinger Straße		433,00
07612/000	Friedenstraße		572,00
07950/000	Friedhofstraße		577,00
07806/000	Geranienweg	4	531,00
07799/000	Geranienweg	5	623,00
07798/000	Geranienweg	7	611,00
08024/000	Göler-von-Ravensburg-Straße		580,00
08025/000	Göler-von-Ravensburg-Straße		450,00
08022/000	Göler-von-Ravensburg-Straße		315,00
08023/000	Göler-von-Ravensburg-Straße		315,00
08027/000	Göler-von-Ravensburg-Straße		303,00
08028/000	Göler-von-Ravensburg-Straße		302,00
05035/001	Hebelstraße	1	601,00
00325/013	In den Essiggärten	2	350,00
07629/000	In den Essiggärten	12	701,00
7630/000	In den Essiggärten	10	569,00
07631/000	In den Essiggärten	8	446,00
08014/000	Jahnstraße		262,00
08015/000	Jahnstraße		262,00
08006/000	Jahnstraße		316,00
08007/000	Jahnstraße		305,00
07983/000	Jakob-Barth-Weg		556,00
07982/000	Jakob-Barth-Weg		622,00
07963/000	Johann-Jakob-Hecking-Weg		450,00

07964/000	Johann-Jakob-Hecking-Weg		550,00
07826/000	Krokusweg	1	523,00
07593/000	Reitergasse		486,00
07481/000	Schauinslandstraße	14	566,00
07444/000	Schillerstraße	50	1.068,00
07516/000	Schillerstraße	67	620,00
07820/000	Schillerstraße	79	456,00
07843/000	Schillerstraße	88	553,00
07682/000	Sonnenbühl		1.354,00
07756/000	Sonnenbühl		520,00
07721/000	Sonnenbühl		516,00
07711/000	Sonnenbühl		546,00
07701/000	Sonnenbühl		564,00
07724/000	Sonnenbühl		992,00
07652/000	Sonnenbühl		834,00
07710/000	Sonnenbühl		568,00
07681/000	Sonnenbühl		1.317,00
07753/000	Sonnenbühl		434,00
07704/000	Sonnenbühl		629,00
07669/000	Sonnenbühl		670,00
07918/000	Spremlinger Straße		1.560,00
07837/000	Tulpenweg	1	459,00
07836/000	Tulpenweg	3	565,00
08002/000	Vogt-Spittelmeister-Straße		585,00
08000/000	Vogt-Spittelmeister-Straße		530,00
07985/000	Waltraud-Fuß-Straße		380,00
07986/000	Waltraud-Fuß-Straße		415,00
07780/000	Werner-Siemens-Straße	17	418,00
08051/000	Wilhelm-Riehm-Straße		510,00
08046/000	Wilhelm-Riehm-Straße		500,00
08047/000	Wilhelm-Riehm-Straße		550,00
Summe			38.397,00
anrechenbare Baulücken gesamt			42.729,50
davon Verfügbarkeit 25%			10.682,38

Innerhalb Wohnbauflächen wurden insgesamt 38.397 qm erfasst, innerhalb gemischten Bauflächen insgesamt 8.665 qm, die zu 50% - also mit 4.332,5 qm – für den Wohnbauflächenbedarf bilanziert werden.

Zusammen ergeben sich daraus 42.729,5 qm, die dann mit 25% in Ansatz gebracht werden: das sind im Ergebnis ca. 1,07 ha.

5.3 Bedarfsermittlung

Grundlage:

Bevölkerungswert Zieljahr 2030 = Mittelwert Hauptvariante – Oberer Rand

1. fiktiver Einwohnerzuwachs (Rückgang der Belegungsdichte)

$$3.000 \text{ (E 2017)} \times 0,30 \times 13 / 100 = 117 \text{ E (EZ-1)}$$

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung/-zuwachs (nach Prognose StaLa)

$$3.047 \text{ (Prognose 2030 / Mittelwert HV -OR)} - 3.000 \text{ (E 2017)} = 47 \text{ E (EZ-2)}$$

3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2

$$117 + 47 = 164 \text{ Einwohner}$$

daraus relativer Flächenbedarf nach dem vorgegebenen Dichtewert

$$\rightarrow 50 \text{ E/ha: } 3,28 \text{ ha}$$

4. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

durch Abzug FNP-Reserven und Baulücken im Bestand

relativer Flächenbedarf	3,28 ha
abzgl. FNP-Reserve	- 1,45 ha
abzgl. Ansatz Baulücken	- 1,07 ha
absoluter Flächenbedarf	0,76 ha

6 Bedarfsanalyse Ölbronn - Dürrn

6.1 Bevölkerungsentwicklung und –prognose

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (StaLa) wurde auf Grundlage der Bevölkerung 2014 erstellt und bildet einen Prognosezeitraum bis 2035 ab.

Für Ölbronn-Dürrn zeigen die aktuellen Einwohnerzahlen einen Wert, der am Oberen Rand der Prognose des Statistischen Landesamtes liegt.

	Prognose 2014 mit Wanderungen			Bevölkerungsstand
	Hauptvariante	Unterer Rand	Oberer Rand	
2008	--	--	--	--
2011	--	--	--	3.363
2014	3.347	3.347	3.347	3.347
2017	3.195	3.090	3.495	3.487
2020	3.080	2.878	3.549	--
2025	3.003	2.539	3.615	--
2030	2.991	2.236	3.661	--
2035	2.986	1.967	3.688	--

30.09.2018: **3.455 E**

Dementsprechend wird der Bedarfsermittlung der Obere Rand der Prognose zum Zieljahr 2030 zu Grunde gelegt: das ist ein Wert von 3.661 Einwohner.

6.2 Baulücken und Baulandreserven

Baulandreserven im FNP

Als FNP-Reserve ist noch eine im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche im Ortsteil Ölbronn, südlich des Wohnbaugebietes 'Im Lau' mit ca. 0,65 ha zu berücksichtigen.

Baulücken im Bestand

Die Baulücken im Bestand wurden von der Gemeindeverwaltung Ölbronn-Dürrn tabellarisch erfasst bzw. zur Verfügung gestellt. Die Differenzierung nach W-/M erfolgte anhand des rechtsgültigen FNP durch das Büro Schöffler.

Bei den Baulücken im Bestand werden die noch vorhandenen privaten Baulücken älterer Baugebiete nur zu 25% in Ansatz gebracht, da die Gemeinde hier nur wenig Handhabe hat, diese verfügbar zu machen. Bei dem aktuellen, gerade in Aufsiedlung befindlichen Wohnbaugebiet 'Im Lau' ist noch von einer höheren Auffüllungsrate von 50% auszugehen. Dies wurde durch eine entsprechende Differenzierung berücksichtigt.

Weiterhin werden die Baulücken innerhalb von gemischten Bauflächen nur zu 50% angerechnet, da hier auch ein Anteil für gewerbliche Nutzungen anzusetzen ist.

Ortsteil	Flst. Nr.	Straße	Größe (qm)
Baulücken innerhalb gemischten Bauflächen			
Dürren	7691	Werner-Heisenberg-Straße 17	699,00
davon 50% für Wohnen anrechenbar			349,50
davon Verfügbarkeit 25 %			87,38
Baulücken innerhalb neuem Wohngebiet 'Im Lau'			
Ölbronn	5314	Im Lau	554,00
Ölbronn	5319	Im Lau	452,00
Ölbronn	5320	Im Lau	451,00
Ölbronn	5337	Im Lau	509,00
Ölbronn	5342	Im Lau	504,00
Ölbronn	5343	Im Lau	526,00
Ölbronn	5352	Im Lau	487,00
Ölbronn	5354	Im Lau	550,00
Ölbronn	5357	Im Lau	460,00
Ölbronn	5360	Im Lau	466,00
Ölbronn	5361	Im Lau	498,00
Summe Baulücken 'Im Lau'			5.457,00
davon Verfügbarkeit 50%			2.728,50
Baulücken innerhalb älterer Wohngebiete			
Dürren	7460	Beim Schafhaus 6	659,00
Dürren	7466	Beim Schafhaus 7	565,00
Dürren	2633/1	Mühlstraße	524,00
Dürren	7288/1	Sommerhauweg	277,00
Dürren	2588/8	Weierstraße 22	582,00
Dürren	7491	Weierstraße 5	952,00
Dürren	7493	Weierstraße 9	489,00
Dürren	7498	Weierstraße 12	609,00
Dürren	7239	Buchenweg 3	350,00
Dürren	7274	Pappelweg	521,00
Dürren	7304	Eschenweg 1	435,00
Dürren	7321	Wiesenstraße 5	663,00
Dürren	7566	Brahmsstraße 7	580,00
Dürren	7567	Brahmsstraße 5	506,00
Dürren	7573	Brahmsstraße 6	466,00
Dürren	7575	Brucknerstraße 7	584,00
Dürren	7583	Brucknerstraße 8	432,00
Dürren	7604	Lisztstraße 2	568,00
Dürren	7605	Lisztstraße 4	487,00
Dürren	7618	Lortzingstraße 4	516,00
Dürren	7638	Mozartstraße 4	331,00
Dürren	7650	Silcherweg 3	453,00
Dürren	7655	Clara-Schumann-Str. 23	385,00
Dürren	7658	Clara-Schumann-Str. 17	399,00

Dürren	7664	Clara-Schumann-Str. 7	402,00
Dürren	7666	Clara-Schumann-Str. 3	459,00
Dürren	7670	Clara-Schumann-Str. 14	418,00
Dürren	7671	Clara-Schumann-Str. 16	465,00
Dürren	7676	Clara-Schumann-Str. 26	502,00
Dürren	7678	Clara-Schumann-Str. 30	375,00
Dürren	7679	Clara-Schumann-Str. 32	349,00
Dürren	7680	Clara-Schumann-Str. 34	442,00
Dürren	7684	Clara-Schumann-Str. 42	617,00
Dürren	110	Leopoldstraße	904,00
Ölbronn	5286	Brunnengasse 13	399,00
Ölbronn	5305	Brunnengasse 24	380,00
Ölbronn	5306	Brunnengasse 26	424,00
Ölbronn	5310	Brunnengasse 32	402,00
Ölbronn	2360/1	Eichenstraße	674,00
Ölbronn	2373/2	Eichenstraße	665,00
Ölbronn	1792/2	Gottlob-Frick-Weg	425,00
Ölbronn	5039	Großmelten	698,00
Ölbronn	5043/1	Großmelten	655,00
Ölbronn	5047	Großmelten	564,00
Ölbronn	5049	Großmelten	599,00
Ölbronn	5061/1	Großmelten	510,00
Ölbronn	5061	Großmelten	510,00
Ölbronn	5070	Großmelten	698,00
Ölbronn	5071	Großmelten	722,00
Ölbronn	5073	Großmelten	615,00
Ölbronn	1821	In der Heumahden	639,00
Ölbronn	1829	In der Heumahden	649,00
Ölbronn	2380/6	Lerchenstraße	501,00
Ölbronn	1840/4	Ziegelweg 12	750,00
Summe ältere Wohnbaugebiete			28.745,00
davon Verfügbarkeit 25 %			7.186,25
Gesamtsumme anrechenbare Baulücken n. Verfügbarkeit			10.002,13

Innerhalb Wohnbauflächen wurden bei den älteren Wohngebieten insgesamt 28.745 qm erfasst, die dann mit 25 % - also mit 7.186 qm – für den Wohnbauflächenbedarf bilanziert werden. Die noch vorhandenen Baulücken im aktuellen Wohnbaugebiet 'Im Lau' belaufen sich auf insgesamt 5.457 qm, die unter dem Ansatz 50 % mit 2.729 qm angerechnet werden.

Innerhalb der gemischten Baufläche ist nur eine Baulücke zu nennen, die nach den vorab erläuterten Ansätzen (MI 50% und Verfügbarkeit 25%) mit 87 qm bilanziert wird.

Insgesamt ergibt sich aus den Baulücken im Bestand demnach eine anrechenbare Reserve von 10.002 qm, d.h. rund 1,0 ha.

6.3 Bedarfsermittlung

Grundlage:

Bevölkerungswert Zieljahr 2030 = Oberer Rand

11. fiktiver Einwohnerzuwachs (Rückgang der Belegungsdichte)

$$3.487 \text{ (E 2017)} \times 0,30 \times 13 / 100 = 136 \text{ E (EZ-1)}$$

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung/-zuwachs (nach Prognose StaLa)

$$3.661 \text{ (Prognose 2030 / Oberer Rand)} - 3.487 \text{ (E 2017)} = 174 \text{ E (EZ-2)}$$

3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2

$$136 + 174 = 310 \text{ Einwohner}$$

daraus relativer Flächenbedarf nach dem vorgegebenen Dichtewert

$$\rightarrow 50 \text{ E/ha: } 6,2 \text{ ha}$$

4. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

durch Abzug FNP-Reserven und Baulücken im Bestand

relativer Flächenbedarf	6,20 ha
abzgl. FNP-Reserve	- 0,65 ha
abzgl. Ansatz Baulücken	- 1,00 ha
absoluter Flächenbedarf	4,55 ha