

# Stadt Hemau

## 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Bedarfsprognose zur wohnbaulichen Entwicklung am Hauptort Hemau – Schwerpunkt „Sixenfeld“

#### Anlage zur Begründung



**Stadt Hemau**

Erster Bürgermeister Herbert Tischhöfer

Propsteiggaßl 2

93155 Hemau

#### Verfasser:

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

**Fassung: 19.03.2024**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.1</b>	<b>Grundlagen zur städtebaulichen Entwicklung .....</b>	<b>3</b>
	1.1.1 Gesetzliche Planungshoheit .....	3
	1.1.2 Prognosezeitraum .....	5
<b>1.2</b>	<b>Bedarfsorientierte Wohnbauflächenentwicklung.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Methodik der Bedarfsprognose .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4</b>	<b>Siedlungsdichte, städtebauliche Zieldichte .....</b>	<b>9</b>
<b>1.5</b>	<b>Neubedarf Bevölkerungsentwicklung .....</b>	<b>9</b>
	1.5.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung .....	9
	1.5.2 Statistische Daten und Prognose.....	10
	1.5.3 Bewertung .....	11
<b>1.6</b>	<b>Haushaltsstrukturveränderung.....</b>	<b>13</b>
<b>1.7</b>	<b>Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf.....</b>	<b>14</b>
<b>1.8</b>	<b>Ersatzbedarf.....</b>	<b>14</b>
<b>1.9</b>	<b>Harmonisierungsbedarf Wohnen-Gewerbe.....</b>	<b>15</b>
<b>1.10</b>	<b>Vergleichswert bisherige Gebäudfertigstellungen.....</b>	<b>15</b>
<b>1.11</b>	<b>Bilanz Wohnbaubedarf für den Planungszeitraum bis 2031 .....</b>	<b>15</b>
<b>1.12</b>	<b>Innenentwicklungspotentiale .....</b>	<b>17</b>
<b>1.13</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>17</b>

## 1.1 Grundlagen zur städtebaulichen Entwicklung

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Was städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Dem Plangeber steht grundsätzlich ein Prognosespielraum zu. Die Gemeinde kann sich für eine Prognosemethode entscheiden, die offensichtlich zu einem methodisch einwandfreien Ergebnis führt. Rechtsvorschriften zu einem konkreten anzuwendenden Prognoseverfahren hinsichtlich der Baulandentwicklung bestehen nicht.

Die Gemeinde hat den Umfang der vorgesehenen baulichen Entwicklung in den Bauleitplänen zu begründen.

### 1.1.1 Gesetzliche Planungshoheit

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Baugesetzbuches gilt der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Kompetenz hierzu hat der Gesetzgeber ausschließlich den Kommunen zugesprochen.

Der Vorrang der Innenentwicklung ist im § 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB bundesgesetzlich geregelt. Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwidmung zu begründen. Hierbei ist auch vorgegeben, dass die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu ermitteln sind. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist nach Satz 3 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Erforderlichkeitsgrundsatz) ist nicht von einem Nachweis abhängig, dass hierfür ein durch spürbaren Nachfragedruck ausgelöstes unabweisbares Bedürfnis besteht.

Die Kommunen als Plangeber dürfen regelmäßig innerhalb des von ihnen verfolgten planerischen Konzepts auch ohne konkrete Analyse des aktuellen Bedarfs die planerischen Voraussetzungen schaffen, die es ermöglichen, im Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.<sup>1</sup>

Deshalb kommt es im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Erforderlichkeitsprüfung grundsätzlich nicht darauf an, ob es in anderen Ortsteilen noch freie Bauplätze gibt, auf denen sich eine Wohnbebauung möglicherweise ebenfalls realisieren ließe.<sup>2</sup>

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Insofern sind im Landesentwicklungsprogramm formulierte Ziele für die Aufstellung von Bauleitplänen bindend. Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm enthält unter 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung das Ziel, in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Mit der Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes vom 18.2.2016 – Vf 5-VII-14 wurde klargestellt, dass es sich beim Ziel 3.2, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen und Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, nicht offensichtlich um

<sup>1</sup> VerfGH vom 23.2.2010 VerfGHE 63, 17/23 f.; BVerwG vom 19.9.2002 BVerwGE 117, 58/65

<sup>2</sup> VGH BW vom 17.6.2010 ZfBR 2011, 281/287; OVG NW vom 14.7.2014 ZfBR 2014, 774/776)

ein hinreichend bestimmtes, vom Ordnungsgeber abschließend abgewogenes Ziel der Raumordnung im Sinn von § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 2 Nr. 2 BayLplG handelt.

Durch die Gerichtsentscheidung bleibt offen, ob die allgemeine Vorgabe des „Vorrangs“ der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sachlich ausreichend bestimmbar ist (ablehnend OVG Rh.-Pf. vom 23.1.2013 -8 C 10946/12 - juris Rn. 23).

Jedenfalls aber wies die Relativierung dieser Vorgabe durch den ausdrücklichen Vorbehalt der „möglichst“ vorrangigen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale darauf hin, dass dieser Planaussage kein striktes Gebot für die kommunale Bauleitplanung zukommen sollte, unbebaute Außenbereichsflächen nur dann als Bauland auszuweisen, wenn vorhandene Potenziale in den Siedlungsgebieten vollständig ausgenutzt sind, sondern den Gemeinden im konkreten Einzelfall noch Spielraum für eine Konkretisierung auf der unteren Planungsebene belassen werden sollte. Dafür sprach auch die Begründung zu dieser - nachträglich in den Verordnungsentwurf (vgl. LT-Drs. 16/15998) eingefügten -Ergänzung, wonach Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann. Damit sollten nach dem Willen des Ordnungsgebers in der zum Zeitpunkt der Entscheidung gültigen Fassung die Gemeinden die aufgrund der Realitäten des Grundstücksmarktes bei der Umsetzung des gemeindlichen Planungswillens bestehenden Schwierigkeiten bereits auf der Planungsebene stärker berücksichtigen können.

Mit der aktuellen Formulierung, dass Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind und Ausnahmen nur dann zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen hat der Ordnungsgeber hier eine Anpassung des Ziels an die Rechtsprechung und das Baugesetzbuch vorgenommen.

Durch die Gerichtsentscheidung wird auch die in Nr. 1.2.1 LEP 2013 bzw. der Begründung hierzu enthaltenen allgemeine Aussagen, dass bei der Siedlungsentwicklung der demografische Wandel zu beachten ist, Baulandausweisungen zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet sind und zur Vermeidung eines mit Baulandausweisungen geführten kommunalen Wettbewerbs um Einwohner die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen ist, nicht als unüberwindbares Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB bewertet. Als Grundsatz ist diese Formulierung in die Abwägung jedoch einzustellen.

Wie eine planaufstellende Kommune einen Bedarfsnachweis im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung der Bauleitplanung führt, verbleibt im Verantwortungsbereich der Kommune. Der bayerische Verfassungsgerichtshof hat auch darauf hingewiesen, dass die vom Landesamt für Umweltschutz ausgearbeitete Flächenmanagement-Datenbank nicht als Weisung gegenüber den Kommunen anzusehen ist.

Nach § 1 BauGB wird den Gemeinden bei der Bauleitplanung weitgehende planerische Gestaltungsfreiheit zugewiesen, ohne indes von rechtlichen Bindungen freigestellt zu sein. Als drei jeweils eigenständige rechtliche Schranken nennt der Gesetzgeber:

- § 1 Abs. 3 BauGB das Gebot, die Planung an die **Erfordernisse der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auszurichten** (Erforderlichkeitsgrundsatz)
- in § 1 Abs. 4 BauGB die Pflicht die Bauleitpläne an **die Ziele der Raumordnung und Landschaft und Landesplanung anzupassen** (Anpassungspflicht)
- § 1 Abs. 6 BauGB das Gebot, die **öffentlichen und privaten Belange** gegeneinander und untereinander gerecht **abzuwägen** (Abwägungsgebot).

Innerhalb der durch das Abwägungsgebot gezogenen Grenzen ist die Planungsentscheidung von rechtlicher Kontrolle freigestellt, sofern die Planung sich in dem durch äußere Grenzen des Planungsermessens abgesteckten Raum bewegt hat, die Anforderungen an die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials eingehalten sind und das Verbot der Abwägungsdisproportionalität beachtet ist: ...“Innerhalb jenen Rahmens ist nämlich das Vorziehen und Zurücksetzen

bestimmter Belange überhaupt kein nachvollziehbarer Vorgang der Abwägung, sondern eine geradezu elementare planerische EntschlieÙung, die zum Ausdruck bringt, wie und in welche Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich geordnet fortentwickeln will. Damit ist notwendigerweise der Planungskontrolle der höheren Verwaltungsbehörde wie der Verwaltungsgerichte eine Grenze gezogen.“

Für die planerische Praxis bestehen durch die Planungshilfen für die Bauleitplanung (aktuell Ausgabe p20/21) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr Hinweise für die Ausarbeitung und die Bedarfsbegründung von Bauleitplänen. Planungshilfen sind keine Rechtsnormen und somit Hilfestellungen für die Ausarbeitung von Bauleitplänen durch die Kommunen und die beauftragten Planer.

Fachlich zu kritisieren an den Planungshilfen für die Bauleitplanung ist das Fehlen einer Unterscheidung zwischen Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen in diesen Planungshinweisen. Für die Beteiligung der Landesplanungsbehörden besteht eine Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Auch diese Planungshilfe entfaltet keine Rechtsnormen und dient dazu, den Landesplanungsbehörden eine einheitliche Vorgehensweise bei der Beteiligung zu Bauleitplanverfahren zu ermöglichen.

### 1.1.2 Prognosezeitraum

Flächennutzungspläne stellen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet für einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren dar.

Das Gemeindegebiet Hemau ist überdurchschnittlich groß und umfasst eine ungewöhnlich hohe Anzahl von Ortsteilen.

Eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist in einem gesonderten Verfahren mittelfristig erforderlich. Aufgrund der zu erwartenden Dauer dieser Gesamtfortschreibung ist eine Teiländerung für den dringenden kurzfristigen Wohnbauflächenbedarf vorgezogen notwendig. Die Entwicklungsdauer für eine ausreichend große, wirtschaftlich und auch nachhaltig gestaltende Entwicklungsfläche dürfte (in 2-3 Abschnitten realisierbar) bei ca. 8 Jahren liegen.

Für diesen Planungszeitraum ist der Bedarf zu begründen.

## 1.2 Bedarfsorientierte Wohnbauflächenentwicklung

Eine bedarfsorientierte Planung im gesamten Gemeindegebiet ist Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Eine umfassende Bedarfsermittlung, die die statistischen Daten sowie die städtebaulichen Ziele des gesamten Gemeindegebiets umfasst, ist eine wichtige Aufgabe bei der Aufstellung oder Fortschreibung von Flächennutzungsplänen.

Diese Bedarfsprognose unterscheidet sich von der Begründung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die nur einen Teilbereich des Gemeindegebiets betreffen. Hier ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches eine geordnete städtebauliche Entwicklung dann sichergestellt, wenn die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden. Insofern dürfte nur bei Bebauungsplänen, die mit automatischer Anpassung des Flächennutzungsplanes verbunden sind (§ 13a) die Auseinandersetzung mit dem Bedarf im gesamten Gemeindegebiet sachgerecht sein. Etwas anderes gilt, wenn der gemeindliche Flächennutzungsplan sehr alt ist und somit nicht mehr den aktuellen Entwicklungen entspricht, was für die Stadt Hemau der Fall ist.

Für reguläre Bebauungspläne jedenfalls ist eine Bedarfsbegründung, die regelmäßig die Entwicklungsdaten des gesamten Gemeindegebiets zu Grunde legt, nicht erforderlich. Für die Begründung ist es lediglich erforderlich, nach § 1 Abs. 3 BauGB darzulegen, warum die gewählte Flächengröße („sobald und soweit“) erforderlich ist.

Eine bedarfsgerechte Planung ist nach § 5 BauGB primär eine Aufgabe des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen.

Die Planungsvorgabe, nach „voraussehbaren Bedürfnissen“ zu planen, enthält § 8 BauGB (Zweck des Bebauungsplanes) nicht mehr. Ob für jeden einzelnen Bebauungsplan eine Bedarfsprognose erforderlich ist, hat die Rechtsprechung zum § 1 BauGB geklärt.

Den Gemeinden wird hier ein Entschließungs- und Gestaltungsermessen zugesprochen. Es bleibt ihren eigenen städtebaulichen Vorstellungen überlassen, ob, wie und wann sie einen Bebauungsplan aufstellen ändern oder aufheben. Die Gemeinde besitzt dazu ein sehr weites planerisches Ermessen; einer (standardisierten) Bedarfsanalyse bedarf es insoweit nicht. Vielmehr reicht es aus, wenn z. B. der Bedarf an Wohnbauland plausibel mit dem Trend zu kleinen Haushalten begründet ist, der ebenso wie der Trend zu größeren Wohnflächen einen zusätzlichen Wohnflächenbedarf auslöst.

Was städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Der VGH München hat lediglich das Planerfordernis für den Fall verneint, dass für eine überdimensionierte Planung kein hinreichender Bedarf besteht und die Planung deshalb nicht auf Verwirklichung in angemessener Zeit angelegt ist. Dies entspricht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, nachdem ein Bebauungsplan dann nicht erforderlich ist, wenn er aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt.

Neben den Zielen der Raumordnung sind im Rahmen einer Bauleitplanung für die Wohnbauentwicklung die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Dabei soll unter anderem die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung erfolgen.

Ergänzt wird die Leitlinie durch die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB -sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlichen Anspruch von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht besteht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. In der Begründung zu den Bauleitplänen sollen dabei auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, hierbei sind insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten von Bedeutung.

### **1.3 Methodik der Bedarfsprognose**

Bei der Bedarfsermittlung für die erforderlichen Wohnbauflächen sind im wesentlichen folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und ein evtl. bestehender Ersatzbedarf für Sanierungsfälle
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für die vorrangige Innenentwicklung.

Für die Bedarfsprognose in Flächenangabe ist darüber hinaus die zukünftige Siedlungsdichte ein entscheidendes Kriterium.

Die Planungshilfen der Obersten Baubehörde empfehlen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ein Modul der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Das Berechnungsmodul setzt sich im Wesentlichen aus zwei Komponenten zusammen. Zum einen die Bevölkerungsprognose für die jeweilige Kommune, die sich auf die amtliche Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes stützt. Die Unsicherheit dieser Prognose ist in Fachkreisen bekannt.

Für die zweite Komponente, den Auflockerungsbedarf, wird im Datenbankmodul eine vorgegebene Voreinstellung verwendet. Von einer Änderung dieser Voreinstellung wird abgeraten. Als Gründe werden unerwünschte Auflockerungstendenzen genannt, die städtebaulich nicht wünschenswert seien.

Was städtebaulich wünschenswert und erforderlich ist, entscheidet jedoch allein die planaufstellende Kommune im Rahmen ihrer grundgesetzlich zugesicherten Planungshoheit nach den Vorgaben des § 1 BauGB. Eine allgemeinpolitisch motivierte Voreinstellung des Landesamtes für Umweltschutz ist keinesfalls geeignet, die in der Rechtsprechung verankerten Grundsätze der kommunalen Bauleitplanung infrage zu stellen. In der Bedarfsprognose wird deshalb statt der Berücksichtigung willkürlicher Faktoren die tatsächliche Entwicklung der Belegungsdichte im Stadtgebiet und ggf. dem Verflechtungsbereich analysiert und bewertet.

Die Datenbank stützt des Weiteren das berechnete Ergebnis auf einen Wert „Wohnungen je Hektar Wohnbaufläche“, der sich aus der Anzahl der statistisch erfassten Wohnungen des Gemeindegebiets sowie aus der Wohnbaufläche und zu 50 % der Fläche gemischter Nutzung selbst errechnet. Für die wohnbaulich genutzten Flächen werden dabei die zum einen relativ ungenauen zum anderen nur für das gesamte Gemeindegebiet erfassten ALKIS-Daten verwendet. Damit lassen sich weder ortsteilbezogene Prognosen der zukünftigen Siedlungsdichte, noch die nach derzeitigen Stand üblichen Siedlungsdichte neuentwickelter Wohnbauflächen gesichert ableiten.

Die Datenbank des Landesamtes ist für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes hilfreich, für einen Bebauungsplan jedoch keinesfalls bindend.

Das Büro Bartsch hat auf Grundlage der genannten fachlichen Vorgaben eine differenzierte, eigene Methodik entwickelt:

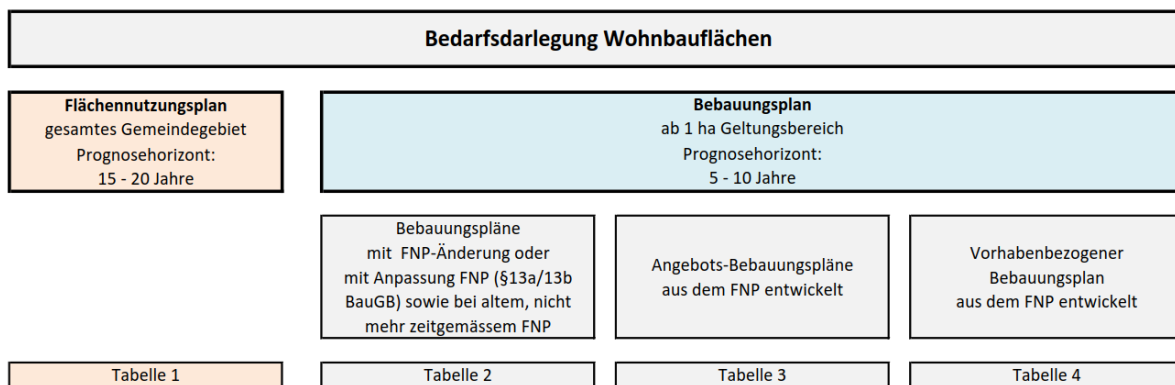


Abb.: BARTSCH (2021) Übersicht zur Methodik zur differenzierten Bedarfsdarlegung unterschiedlicher Bauleitpläne

Nachdem für das Stadtgebiet kein aktueller Flächennutzungsplan vorliegt, ist im Rahmen einer Bedarfsprognose die Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets für einen längeren Planungszeitraum erforderlich.

Die folgende Tabelle gibt dabei einen Übersicht der für die Prognose verwendeten Schritte und Kriterien.

Flächennutzungsplanung gesamtes Gemeindegebiet Prognosezeitraum: 15 - 20 Jahre			
<b>Schritt 1</b>	Neubedarf Bevölkerungsentwicklung		
		bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Kommune	
		amtl. Statistische Prognosen (statistisches Landesamt) Demographiespiegel und Bevölkerungsvorausberechnung Gemeinde und ggf. Landkreis	
		ergänzende Prognosen, sofern vorliegend	
		Bewertung mit Festlegung einer Prognosespanne in Einwohner (EW) "best-Case" und "worst-Case"	
		Ergebnis: EW / Zieldichte Schritt 5	ha
<b>Schritt 2</b>	Auflockerungsbedarf aus Haushaltsstrukturveränderung		
		Analyse bisherige Entwicklung der Belegungsdichte Einwohner pro Wohneinheit anhand Statistik Kommunal	
		Lineare und ggf. angepasste Prognose der Belegungsdichte ggf. Abgleich im Verflechtungsbereich	
		Bewertung mit Prognosespanne "best-Case" und "worst-Case" Umrechnung in Einwohnergleichwerte	
		Ergebnis: Einwohnergleichwerte / Zieldichte Schritt 5	ha
<b>Schritt 3</b>	Nachholbedarf nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt		
		Angebots- und Nachfragevergleich in der Gemeinde, ggf. im Verflechtungsbereich	
		Ergebnis ggf. Zusatzbedarf in ha	ha
<b>Schritt 4</b>	Ersatzbedarf für Abriss und Umnutzung		
		Auswertung vorhandener Analysen zum Gebäudebestand/Alter, Abrissprognose	
		Bewertung von Leerständen auf Reaktivierbarkeit	
		Ergebnis ggf. Zusatzbedarf in ha	ha
<b>Schritt 5</b>	Analyse der Baudichte städtebauliche Zieldichte		
		Ermittlung bestehende Baudichte ggf. getrennt nach verdichteten und ländlichen Ortsteilen	
		Analyse der Baudichte zuletzt entwickelter Bauflächen	
		Formulierung städtebaulicher Zieldichte ggf. getrennt nach verdichteten/ländlichen Ortsteilen	
		Ergebnis: Städtebauliche Zieldichte einer nachhaltigen, bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ggf. getrennt nach verdichteten/ländlichen Ortsteilen	EW/ha
Zwischenergebnis Bedarf Schritt 1-4			ha
<b>Schritt 6</b>	Gegenüberstellung Innenentwicklungspotentiale		
		Analyse der Baulücken mit Baurecht nach §34 und §30 BauGB	
		ggf. Auswerten vorhandener, nutzbarer Leerstände	
		Ermittlung einer realistischen Aktivierungsquote	
		realisierbares bzw. verfügbares Ergebnis	ha
<b>Schritt 7</b>	Bilanz	Zwischensumme Schritt 1-5	ha
		abzüglich Ergebnis Schritt 6	ha
<b>Wohnbauflächenbedarf (Spanne) für das gesamte Gemeindegebiet</b>			<b>ha</b>

Abb.: BARTSCH (2021) Methodik zur Bedarfsprognose im gesamten Gemeindegebiet, Planungshorizont FNP



Um den zukünftigen Bedarf an Wohnbauland für die Bauleitplanung in Flächengrößen zu fassen, ist die zukünftige Siedlungsdichte (Wohneinheiten WE bzw. Einwohner EW pro Hektar ha) aufgrund der örtlichen Verhältnisse, den voraussehbaren Bedürfnissen sowie den städtebaulichen Zielen der Kommune zu ermitteln und festzulegen.

## 1.4 Siedlungsdichte, städtebauliche Zieldichte

Die bestehende Siedlungsdichte variiert im Stadtgebiet zwischen dem zum Teil verdichteten Ort Hemau sowie den ländlich geprägten, weniger dicht bebauten Ortsteilen. Zudem besteht auch am Hauptort zwischen den Stadtzentrum und den randlichen Wohngebieten eine Dichtedifferenz.

Städtebauliches Ziel der FNP-Änderung ist eine bedarfsorientierte Entwicklung am Rand des Hauptortes. Ziel ist es dabei, entsprechend der Nachfrage vor allem Wohnbauflächen für freistehende und angemessen verdichtete Einzelhausbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie einigen ergänzenden Mehrfamilienhäusern zu entwickeln.

Für eine Prognose der zukünftigen Siedlungsdichte ist eine Analyse der zuletzt entwickelten bzw. geplanten Baugebiete hilfreich.

Das zuletzt entwickelte, größere Wohngebiet **Hemau Nordwest IV** beinhaltet neben Einzelhäuser mit durchschnittlich 1,25 Wohneinheiten auch sieben Mehrfamilienhäuser sowie ein Reihenhäuser. Mit dieser Mischung dürfte dieses Baugebiet in etwa der zukünftigen, durchschnittlichen Baustruktur in Hemau entsprechen. Bei geschätzt 90 Wohneinheiten in diesem Baugebiet mit einer Belegungsdichte von statistisch ca. zwei Personen ergeben sich ca. 180 Einwohner, gerechnet auf 5,32 ha Gesamtgröße des Baugebiets ergibt sich eine Dichte von knapp **35 Einwohner pro Hektar**.

Das **Sixenfeld** als zukünftiger Entwicklungsschwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung in Hemau wird nach den der Stadt Hemau bekannten Anfragen bedarfsgerecht vorrangig mit freistehenden Einzelhäusern bebaut werden. Punktuell werden Mehrfamilienhäuser und etwas verdichteter Bauformen dieses Angebot ergänzen. Eine stark verdichtete Bebauung ist nicht vorgesehen, da hierfür innerhalb des Stadtgebietes andere, geeignetere Flächen (meist Umnutzungsflächen) zur Verfügung stehen und zuletzt nicht wenige verdichtet angeordnete Mehrfamilienhäuser auch bedarfsgerecht erstellt wurden. Die erste Analyse des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs im Sixenfeld ergab bei geschätzt 190 Wohneinheiten bei insgesamt 13,9 ha Planungsfläche eine Dichte von lediglich ca. **31,5 Einwohner pro Hektar**.<sup>3</sup> Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet eine größere Fläche für die Regenwasserrückhaltung vorgesehen ist. Ohne diese Fläche wäre eine Dichte von ca. 34 EW/ha zu erwarten.

Es wird vorgeschlagen, für die Bemessung der zukünftigen Siedlungsdichte im Sixenfeld einen **Mittelwert von 34 Einwohner pro Hektar** anzusetzen.

## 1.5 Neubedarf Bevölkerungsentwicklung

### 1.5.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Hemau befindet sich in einer Wachstumsregion, was sich in einer steigenden Bevölkerung seit dem Jahr 1987 niederschlägt.

Die Stadt hat in den vergangenen Jahren entsprechend dem vorliegenden Bedarf Bauland weitgehend gleichmäßig entwickelt. In den letzten Jahren stieg die Einwohnerzahl deutlich an:

---

<sup>3</sup> 190 WE x 2,3 EW = ca. 437 EW/13,9 = ca. 31,5 EW/ha

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Einwohner	9224	9326	9317	9456	9599	9746

Abb.: Einwohnerentwicklung zum jeweiligen 31.12.; Quelle: Statistik Kommunal und GENESIS-Datenbank

Die Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) stieg von 9.224 Einwohner zum 31.12.2018 auf 9.746 Einwohner zum 31.12.2023. Dies entspricht einer Zunahme von 522 Einwohnern in 5 Jahren, somit einem Zuwachs von 5,6 % in 5 Jahren. Bei einem Prognosehorizont von ca. 15 Jahren für einen Flächennutzungsplan wäre bei linearer Fortentwicklung mit einem Bevölkerungszuwachs von gut 16 % (ca. 1.560 EW) auf dann ca. 11.300 EW im gesamten Gemeindegebiet der Stadt zu rechnen.

Im 8-jährigen Planungszeitraum wäre entsprechend ein Zuwachs um ca. 9 %, damit ca. 870 EW auf dann **ca. 10.600 EW (Szenario 1)** zu erwarten.

Bei durchschnittlich 34 EW/ha errechnet sich daraus ein Bedarf von gut **25 ha** Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet.

### 1.5.2 Statistische Daten und Prognose

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demographiespiegels des statistischen Landesamtes vom August 2021 prognostiziert eine zunehmende Bevölkerungszahl auf ca. 10.700 EW bis 2039:

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	9 326	1 777	5 819	1 730
2020	9 300	1 800	5 800	1 800
2021	9 400	1 800	5 800	1 800
2022	9 500	1 800	5 800	1 900
2023	9 600	1 900	5 800	2 000
2024	9 700	1 900	5 800	2 000
2025	9 800	1 900	5 800	2 100
2026	9 900	2 000	5 800	2 200
2027	10 000	2 000	5 800	2 200
2028	10 000	2 000	5 700	2 300
2029	10 100	2 000	5 700	2 400
2030	10 200	2 000	5 700	2 500
2031	10 200	2 000	5 700	2 500
2032	10 300	2 000	5 700	2 600
2033	10 400	2 000	5 700	2 700
2034	10 400	2 000	5 700	2 700
2035	10 500	2 000	5 700	2 800
2036	10 500	2 000	5 700	2 800
2037	10 600	2 000	5 700	2 800
2038	10 600	2 000	5 800	2 900
2039	10 700	2 000	5 800	2 900

Abb.: Bayerisches Landesamt für Statistik (August 2021), Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Hemau

Gegenüber der statistischen Prognose, ergab sich zwischen 2019 und 2023 eine dynamischere Bevölkerungsentwicklung als prognostiziert. Statt der prognostizierten 9.600 Einwohner stieg die Bevölkerung auf 9.750 Einwohner stärker an.

Bezüglich der weiteren Prognose im Planungszeitraum verbleiben demnach Unsicherheiten und daraus folgend eine sich weiter öffnende Varianz.

Für das Jahr 2031 wären gut **450 EW** mehr, dann **10.200 Einwohner (Szenario 2)** zu erwarten.

Bei durchschnittlich 34 EW/ha errechnet sich daraus ein Bedarf von gut **13 ha** Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet.

### 1.5.3 Bewertung

Eine Orientierung an der statistischen Prognose lässt sich aus fachlicher Sicht nicht begründen. Die Analyse der vergangenen Prognosezahlen des statistischen Landesamtes zeigten, dass die dem Berechnungsmodelle zugrunde liegenden retrospektiven Faktoren zu stark gewichtet sind. Zudem können durch das standardisierte Berechnungsmodelle kurzfristige Faktoren wie zum Beispiel den derzeitigen Flüchtlingszustrom nicht abgebildet werden.

Für eine nach dem Baugesetzbuch erforderliche, vorausschauende und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung ist dieses Szenario somit nicht als alleinige Entscheidungsgrundlage zu empfehlen.

Auch die ausschließliche Orientierung an den Landkreisprognosen ist fachlich ebenso wenig ausreichend. Innerhalb des Landkreises sind unterschiedliche Zentralitätsentwicklungen erkennbar, die Auswirkungen auf die Bevölkerungsveränderung haben.

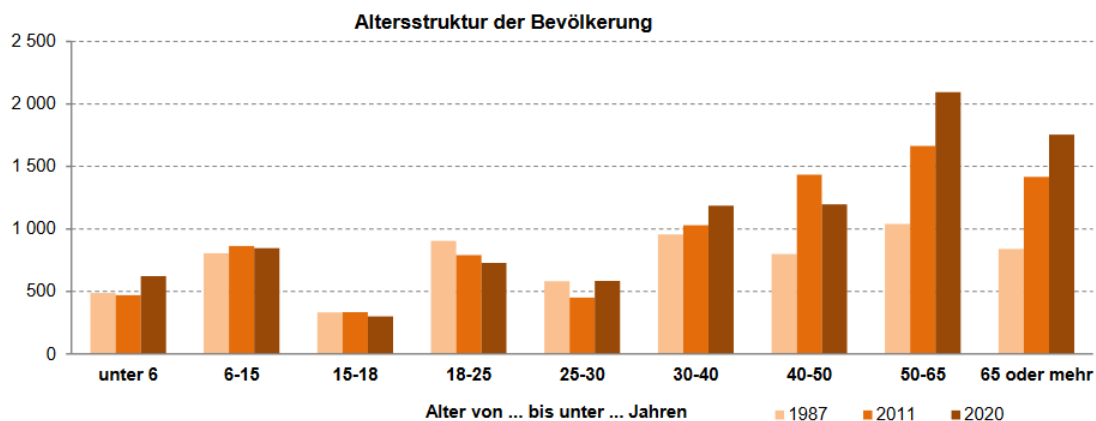
Von planerischer Seite wird empfohlen, für den Faktor Bevölkerungsentwicklung einen Mittelwert zwischen Szenario 1 und Szenario 2 anzusetzen. Demnach wäre davon auszugehen, dass die Bevölkerung im gesamten Gemeindegebiet auf ca. **10.400 Einwohner** im Planungszeitraum von ca. 8 Jahren steigen könnte.

### 1.5.4 Berücksichtigung der demographischen Entwicklung

Im Ergebnis ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf aufgrund zunehmender Bevölkerung.

Für die Wohnbauflächen-Bedarfsprognose sind aus den statistischen Daten weitere, relevante demographische Entwicklungen erkennbar.

Ein konkret bestehender Bedarf an neuen Wohnbauflächen lässt sich auch anhand der Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung erkennen, gegenüber 2011 stieg die Zahl der 25-30 sowie 30-40 Jährigen, also die Altersgruppen welche vor allem mit dem Bau eines Wohneigentums planen, im Jahr 2020 jeweils an.



Darstellung der Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Hemau, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Auch der Anteil der Älteren (über 65 Jahre) hat in den letzten Jahrzehnten zugenommen.

**3. Bevölkerung 1987, 2011 und 2020 nach Altersgruppen und Geschlecht**

Alter von...Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2020			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	488	7,2	217	6,3	471	5,6	209	5,0	623	6,7	315	7,0
6 bis unter 15	805	11,9	401	11,7	863	10,2	397	9,5	846	9,1	383	8,5
15 bis unter 18	333	4,9	170	5,0	335	4,0	160	3,8	300	3,2	140	3,1
18 bis unter 25	905	13,4	400	11,7	790	9,3	359	8,6	729	7,8	334	7,4
25 bis unter 30	582	8,6	280	8,2	450	5,3	217	5,2	585	6,3	253	5,6
30 bis unter 40	957	14,2	443	12,9	1030	12,2	517	12,4	1187	12,7	551	12,2
40 bis unter 50	800	11,9	384	11,2	1434	17,0	702	16,8	1198	12,9	578	12,8
50 bis unter 65	1 041	15,4	541	15,8	1 664	19,7	809	19,4	2 094	22,5	1 027	22,7
65 oder mehr	840	12,4	587	17,1	1 417	16,8	804	19,3	1 755	18,8	938	20,8
<b>insgesamt</b>	<b>6 751</b>	<b>100,0</b>	<b>3 423</b>	<b>100,0</b>	<b>8 454</b>	<b>100,0</b>	<b>4 174</b>	<b>100,0</b>	<b>9 317</b>	<b>100,0</b>	<b>4 519</b>	<b>100,0</b>

Abb.: Demographiespiegel, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Der steigende Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung sollte bei der gesamten städtebaulichen Entwicklung ausreichend berücksichtigt werden. Dabei sollten seniorenrechtliche Wohnformen primär am Hauptort mit kurzen Wegen zum ÖPNV und zu den altersgerechten Dienstleistungseinrichtungen entstehen. Dieser Aufgabe ist die Stadt zuletzt am Hauptort durch entsprechende Einrichtungen und Wohnmöglichkeiten im Innerortsbereich nachgekommen.

Die Zunahme der über 65-jährigen entspricht im allgemeinen Trend der Region und des Bundeslandes. Für die städtebauliche Entwicklungsplanung ergeben sich daraus die Empfehlungen, für die zunehmende Altersgruppe der Senioren ausreichend Wohnraum bereitzustellen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes kann dies durch die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen erfolgen. Andererseits sollte seniorenrechtliches Wohnen insbesondere in die allgemeine Entwicklung von Mischbauflächen und Wohnbauflächen integrierbar sein. Ein direkter Handlungsbedarf lässt sich somit Ebene der Flächennutzungsplan-Fortschreibung nicht ableiten. Zu empfehlen wäre jedoch, ausreichend Wohn- und Mischbauflächenentwicklung vorrangig dort zu ermöglichen, wo die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie ein guter Anschluss an das ÖPNV-System gesichert ist.

Zu bewerten wäre auch, ob sich durch die Zunahme der über 65-jährigen im Prognosezeitraum des Flächennutzungsplanes im nennenswerten Umfang freiwerdender Wohnraum ergibt. Rechnerisch ergäbe sich dadurch ein entsprechendes Potential an Wohnungen für den Fall, dass im Planungszeitraum mit geringer Personenanzahl belegte Wohnungen durch Sterbefälle für den Angebotsmarkt frei werden. In der Praxis ist jedoch feststellbar, dass in diesen Fällen die Wohnungen aufgrund vieler Ursachen nicht sofort wieder zur Verfügung stehen. Insbesondere Sanierungsfälle oder schwierige Erbaueinandersetzungen bedingen meist ein zeitlich stark verzögertes Bereitstellen des Wohnraums für den Nachfragemarkt. Zudem ist vermehrt festzustellen, dass freigewordene Wohnungen und Wohngebäude aus verschiedenen Gründen nicht weiterveräußert und auch nicht weitervermietet werden und längere Zeit leer stehen.

## 1.6 Haushaltsstrukturveränderung

Ein steigender Wohnraumbedarf pro Einwohner und die zunehmende Zahl von Singlehaushalten bedingen eine Änderung der Haushaltsstrukturen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnbauflächen haben. Nachdem Gemeinden Bauleitpläne nach den voraussehbaren Wohnbedürfnissen der Bevölkerung aufzustellen haben, kann dieser Trend zu vermehrten Single-Haushalten, zu größeren Wohnraumflächen pro Person insbesondere aufgrund zunehmender Home-Office Tätigkeit sowie der gestiegenen Wohnraumsprüche hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse in Pandemiezeiten in der Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben.

Eine individuelle Bewertung der Belegungsdichte innerhalb des Gemeindegebiets ist somit erforderlich. Die Analyse anhand der statistischen Daten ergibt:

Entwicklung der Belegungsdichte:

Jahr	Einwohner EW	Wohneinheiten WE <sup>4</sup>	Belegungsdichte EW/WE
31.12.2014	8.741	3.552	2,461
31.12.2015	8.908	3.578	2,490
31.12.2016	8.907	3687	2,416
31.12.2017	9.119	3.720	2,451
31.12.2018	9.224	3.762	2,452
31.12.2019	9.326	3.877	2,405
31.12.2020	9.317	3.932	2,370
31.12.2021	9.456	4.006	2,360
31.12.2022	9.599	4.116	2,332

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Genesis-Onlinedatenbank; eigene Berechnungen

Die Belegungsdichte reduzierte sich in den vergangenen 8 Jahren um ca. 0,13 Einwohner pro Wohneinheit. In den vergangenen 2-3 Jahren ist dabei eine gleichmäßige Dynamik der Belegungsdichtenverringering erkennbar. Nach fachlicher Einschätzung ist eine lineare Weiterentwicklung für den Planungszeitraum der nächsten Jahren als ein realistisches Szenario anzusetzen. Mit einer prognostizierten Belegungsdichte von ca. 2,202 Einwohner pro Wohneinheit in 8 Jahren entspricht dies auch der Größenordnung vergleichbarer Kommunen, für die der Planverfasser Bedarfsprognose erstellt hat. Eine lineare Prognose für den weiteren Prognosezeitraum von 9-15 Jahren dürfte schwierig sein, da rein statistisch eine Annäherung an einen Endwert in weiter Zukunft wahrscheinlich sein dürfte.

Eine mathematische Prognose auf Grundlage einer exponentiellen Kurve ergab ähnliche Werte:

---

<sup>4</sup> Wohnungen in Wohngebäuden und anderen Gebäuden

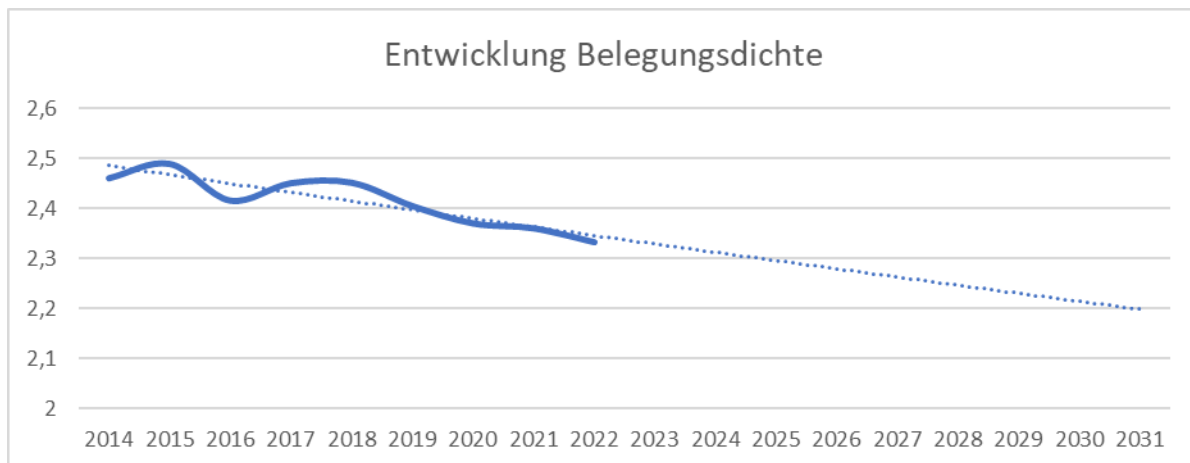


Abb.: Entwicklung der Belegungsichte, exponentielle Trendlinie

Ein merkbar geänderter Trend zu weniger Singlehaushalten ist derzeit nicht erkennbar. Bei der Wohnraumfläche pro Einwohner ist insbesondere durch die Pandemie und den Bedarf an zusätzlichen Wohnraum für Home Office-Arbeitsplätze keine zurückgehende Entwicklung zu erwarten.

Nachdem die Belegungsichte in den statistischen Daten ohne Berücksichtigung des Lebensalters im gesamten Gemeindegebiet ermittelt wird, dürften demographisch bedingt geänderte Altersstrukturen eine nicht zu vernachlässigende Rolle spielen. Die zunehmend älter werdende Gesellschaft alleine ist für eine fachliche Bewertung dieses Aspekts nicht ausreichend. Dieser Trend besteht schon seit vielen Jahren, sodass auch in den vergangenen 10 Jahren dieser Effekt bei der Entwicklung der Belegungsichte wie auch bei der Bevölkerungsentwicklung eine Rolle spielte.

Zu bewerten wäre allenfalls im weiteren Verfahren, ob im Stadtgebiet eine überdurchschnittliche hohe Anzahl älterer Einwohner vorliegt.

Mit der berechneten Belegungsichtenprognose bis zum Jahr 2031 ergibt sich in einem 8-jährigen Planungszeitraum auf der Basis von 4.116 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von gut **500 EW**.<sup>5</sup>

Bei durchschnittlich 34 EW/ha errechnet sich daraus ein Bedarf von knapp **15 ha** Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet.

### 1.7 Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf

Bei der Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen sind in den einzelnen Jahren Schwankungen erkennbar. Gerade in den vergangenen 4 Jahren ist mit gut 40 bis über 100 fertig gestellten Wohnungen<sup>6</sup> ausreichend erkennbar, dass ein Nachholbedarf in Hemau nicht besteht.

Aus diesem Grund ist ein Zusatzbedarf für diese Komponente nach den statistischen Daten nicht ableitbar.

### 1.8 Ersatzbedarf

Diese Komponente umfasst einen nennenswerten Ersatz für Abriss und Umnutzung bestehender Gebäude.

<sup>5</sup> 4.116 Wohneinheiten x 0,13 (Reduzierung der Belegungsichte im 8-Jahreszeitraum) = ca. 535 EW

<sup>6</sup> Quelle: GENESIS-Datenbank online

Gesicherte Angaben hierzu für das gesamte Stadtgebiet liegen nicht vor. Nach Einschätzung und Ortskenntnis des Planverfassers dürften Leerstände, die sich für eine Wiedernutzbarmachung anbieten, nicht in erheblichem Umfang vorliegen.

Ein mittelfristiger Ersatzbedarf lässt sich insofern nicht in nennenswertem Umfang darstellen.

### 1.9 Harmonisierungsbedarf Wohnen-Gewerbe

Die Stadt Hemau hat in den vergangenen Jahren neben einer bedarfsgerechten, gleichmäßigen Wohnbauflächenentwicklung auch die gewerbliche Entwicklung ermöglicht. Insbesondere der Gewerbepark am östlichen Rand der Stadt Hemau hat sich in den vergangenen Jahren gleichmäßig weiter entwickelt. Für diesen Bereich bestehen auch noch Entwicklungsoptionen, sodass eine ausgeglichene Harmonisierung zwischen der gewerblichen Entwicklung mit entsprechenden, zusätzlichen Arbeitsplätzen und dem Angebot an Wohnraum gewährleistet ist.

Aus dieser Komponente ergibt sich aufgrund der örtlichen Struktur kein zusätzlicher Wohnraumbedarf.

### 1.10 Vergleichswert bisherige Gebäudfertigstellungen

Eine verlässliche, statistische Berechnung der Faktoren Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsstrukturveränderung ist schwierig. Bei der Festlegung der städtebaulichen Ziele im Bereich Wohnbauflächenentwicklung sollte zur Absicherung die bisherige Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich der tatsächlich neu erstellten Wohnungen und Wohngebäude sowie der Wohnungen in Nichtwohngebäuden mit berücksichtigt werden.

Jahr	Neu erstellte Gebäude	davon 1 oder 2 WE
2018	20	18
2019	21	19
2020	58	54
2021	21	19
2022	33	31

Quelle: Statistik kommunal, jeweiliges Jahr

Im Ergebnis ist feststellbar, dass mit Ausnahme der Statistik aus 2020 eine relativ gleichmäßige Anzahl von neu erstellten Gebäuden vorliegt. Durchgängig liegt der Anteil von Gebäuden mit einer oder 2 Wohneinheiten bei 90 und mehr Prozent.

Im Schnitt wurden gut 30 Wohngebäude pro Jahr fertiggestellt.

Dies entspräche bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> und einem Anteil von 70 % Nettobauland einem vergleichweisen Gesamtbedarf (inkl. Haushaltsstrukturveränderung) von ca. **22 ha**.<sup>7</sup>

### 1.11 Bilanz Wohnbaubedarf für den Planungszeitraum bis 2031

Sofern der ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen die aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale übersteigt, ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine städtebaulich gezielte Neuentwicklung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben erforderlich.

Dem ermittelten Bedarf sind die verfügbaren bzw. aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale gegenüberzustellen. Aus der differenzierten städtebaulichen Zieldichte lassen sich dann die erforderlichen Flächen für den Hauptort und die Ortsteile ableiten.

<sup>7</sup>  $1/70\% \times 650 \text{ m}^2 = 928 \text{ m}^2 \times 30 \times 8 = \text{ca. } 22 \text{ ha}$

**Szenario 1: mit weiterhin linearer Bevölkerungszunahme**

	<b>Wohnbauflächenbedarf</b>
Bevölkerungsentwicklung	25 ha
Auflockerungsbedarf	15 ha
Nachholbedarf	-
Ersatzbedarf	-
<b>Summe</b>	<b>40 ha</b>

**Szenario 2: nach amtlich statistischer Bevölkerungsprognose**

	<b>Wohnbauflächenbedarf</b>
Bevölkerungsentwicklung	13 ha
Auflockerungsbedarf	15 ha
Nachholbedarf	-
Ersatzbedarf	-
<b>Summe</b>	<b>28 ha</b>

**Vergleichswert: lineare Entwicklung entsprechend den bisherigen Baufertigstellungen**

	<b>Wohnbauflächenbedarf</b>
Lineare Fortführung Baufertigstellungen	22 ha
Nachholbedarf	-
Ersatzbedarf	-
<b>Summe</b>	<b>22 ha</b>

**1.11.1 Entwicklungsbedarf Hauptort Hemau**

Für den Neubedarf kann zwischen dem Hauptort Hemau mit den realisierbaren Möglichkeiten verdichteten Geschosswohnungsbau im Ortskern, den städtischen Randlagen sowie den ländlichen Ortsteilen unterschieden werden.

Für die städtebauliche Zielfestlegung wird empfohlen, den prognostizierten Gesamtbedarf für das Gemeindegebiet entsprechend der derzeitigen Einwohnerverteilung zu differenzieren. Um die zentralörtliche Funktion und die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur zu sichern, sollte zukünftig ein zunehmender Anteil der Wohnbauflächenentwicklung am Hauptort angestrebt werden. Derzeit liegt der Einwohneranteil am Hauptort bei ca. 54 %.

Um die bestehende Infrastruktur langfristig ausreichend auszulasten und abzusichern wird von Seiten des Planverfassers empfohlen, aus dem prognostizierten Wohnbauflächenbedarf mindestens 60 % am Hauptort in Hemau zu entwickeln. Dies entspricht auch dem Ziel, bei der Ortsentwicklung auf kurze Wege zwischen Wohnen und den täglichen Erledigungen zu achten. Zudem ist das Angebot des ÖPNV am Hauptort am besten ausgebaut.

Mit einem derzeitigen Bevölkerungsanteil von 54 % am Hauptort ergäbe sich ein Bedarf von 12 bis 22 ha am Hauptort. Mit einer verstärkte Konzentration könnte der Anteil auf gut 60 % erhöht werden. Dann wären **minimal gut 13 ha bis max. ca. 24 ha Wohnbauflächen** am Hauptort erforderlich.



Durch den Vorrang der Innenentwicklung sind vom ermittelten Gesamtbedarf die aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale abzuziehen. Für einen gegebenenfalls verbleibenden Differenzbedarf sind entsprechende Entwicklungsflächen für den Planungszeitraum erforderlich.

## 1.12 Innenentwicklungspotentiale

Die Stadt Hemau ist bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Deswegen hat die Stadt im Januar 2024 die Eigentümer der Baulücken, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet oder Dorfgebiet der Hauptorte liegen, angeschrieben. Das Anschreiben wurde an insgesamt 51 Eigentümer adressiert, von welchen sich bis Mitte Februar insgesamt 24 zurückgemeldet haben. Der Großteil bekundete derzeit kein Verkaufsinteresse, zumindest bei 3 Grundstückseigentümer lag ein grundsätzliches Verkaufsinteresse vor. Zusammengerechnet könnte dadurch neue Wohngebietsfläche in einer Größenordnung von ca. 2.600 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Bestehende innerorts liegende Baulücken, welche der Größenordnung der vorliegenden Planung entsprechend würden, bestehen derzeit nicht.

Nach bisherigen Erfahrungen des Verfassers wird die Abgabebereitschaft bzw. der Anteil der zur Bebauung vorgesehenen Baulücken ohne erhebliche Veränderung der Rahmenbedingungen sehr gering bleiben und im Rahmen der Bedarfsprognose kaum ins Gewicht fallen.

Zudem ist ein erhöhter Wohnraumbedarf durch die Zuwanderung und die Flüchtlingsintegration zu erwarten. Die Staatsregierung hat hierzu einen Wohnungsbau-Pakt beschlossen. Auch wenn diese zusätzlichen Wohnraumbestrebungen vorrangig in den größeren Städten zum Tragen kommen werden, ist eine Verschiebung der Wohnraumnachfrage zu erwarten. Die Wohnungsknappheit in den Ballungszentren wird weiterhin hoch sein, der derzeit vorhandene enorme Siedlungsdruck wird auch in den ländlichen Gemeinden zunehmen. Auch durch die Pandemie ist keine wesentlich nachlassende Nachfrage nach Wohnbauparzellen feststellbar, dass sich viele Haushalte wegen zusätzlichen Home-Office Arbeitsplätzen vergrößern möchten und zudem eine Wohnform mit eigenem Garten vermehrt bevorzugen.

Inwieweit die zwischenzeitliche Hochzinsphase längerfristig dämpfend auf die Nachfrage wirkt, ist schwierig zu beurteilen. Derzeit vermehren sich die Zeichen, dass die Zinsen fallen werden und somit die Nachfrage wieder steigen wird. Zudem verursacht eine Zurückhaltung aufgrund teurer Finanzierungskosten keinen Rückgang der tatsächlich Nachfrage, vielmehr verschiebt sich dadurch bei den Bauwilligen die tatsächliche Realisierung zeitlich nach hinten, sodass bei entsprechenden Rahmenbedingungen von einer zusätzlichen Nachfragedynamik auszugehen ist.

Im Prognosezeitraum von ca. 8 Jahren ist davon auszugehen, dass einzelne bisher unbebaute Baugrundstücke einer Wohnbebauung zugeführt werden. Mit jährlich 0,26 ha aktivierbarem Innenentwicklungspotential entstände ein Potential von ca. 2 ha im Planungszeitraum.

Für die Bedarfsprognose kann ein geschätzter Wert von **2 ha aktivierbaren Baulückenpotential** angesetzt werden.

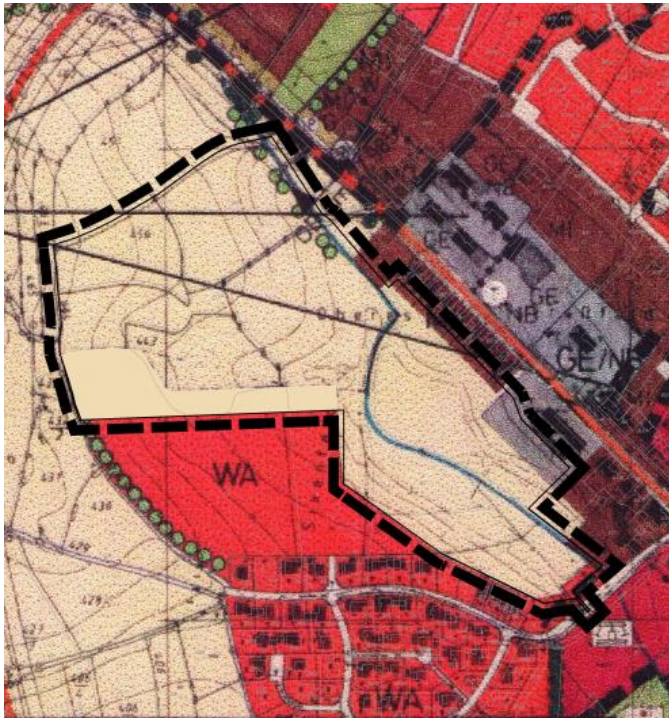
## 1.13 Zusammenfassung

Für die Komponente Bevölkerungsentwicklung liegen uneinheitliche statistische Daten, Entwicklungen und Prognosen vor. Je nach Berechnungsszenario ergeben sich deutliche Unterschiede im Wohnbauflächenbedarf, sodass eine Gegenüberstellung von Szenarien für die weiteren städtebaupolitischen Entscheidungen empfohlen wird. Der Zusatzbedarf aus der Haushaltsstrukturveränderung lässt sich gut prognostizieren. Weitere Komponenten bewirke keinen weiteren Zusatzbedarf.

Für die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen hat die Stadt neben einer Ermittlung der Potentiale an den wesentlichen Ortsteilen auch eine direkte Anwohneransprache schriftlich durchgeführt. Die lineare Prognose der derzeitigen Abgabebereitschaft lässt ein aktivierbares Potential von ca. 2 ha im Prognosezeitraum von ca. 8 Jahren erwarten.

Für die bedarfsgerechte Entwicklung wäre bei Abzug der Innenentwicklungsflächen **minimal gut 11 ha bis max. ca. 22 ha Wohnbauflächen** am Hauptort zur Neuentwicklung erforderlich. **Im Mittel wären dies gut 16 ha.**

Als umsetzbare Entwicklungsfläche erweist sich am westlichen Ortsrand eine Erweiterung vom Bodenhofer Weg aus. Städtebaulich ist dies bereits vorbereitet. Das Gesamtareal „Sixenfeld“ bietet sich städtebaulich für eine Erweiterung an, die Flächen stehen für eine Entwicklung durch die Stadt zur Verfügung. Das Gesamtpotential beträgt gut 14 ha:



Gesamtentwicklungspotential Hemau West-Sixenfeld ca. 14,1 ha

**Insgesamt können mit einer Erweiterung am Sixenfeld für den Prognosezeitraum von ca. 8 Jahren gut 15 ha Wohnbauflächen realisierbar vorbereitet werden. Die Umsetzung kann in 2 bis 3 Bauabschnitten innerhalb des Prognosezeitraumes erfolgen. Eine bedarfsgerechte Entwicklung ist somit gewährleistet.**

Für den weiteren Planungshorizont von 15 – 20 Jahren eines Flächennutzungsplanes sind im wirksamen Flächennutzungsplan Potentialflächen dargestellt.

Ein geringfügiges Erweiterungspotential liegt am Südrand von Hemau ungünstig zwischen Umgehungsstraße und Gewerbebetrieben. Die Flächengröße umfasst ca. 1,4 ha:



FNP-Potential Hemau Süd ca. 1,4 ha (Ohne erforderliche Lärmschutzflächen)

Eine größere Potentialfläche im Nordwesten von Hemau konnte seit vielen Jahren wegen fehlendem Flächenzugriff nicht realisiert werden. Dieses Potential steht für eine demnächst erforderliche Gesamtfortschreibung des FNP im gesamten Gemeindegebiet zur Disposition.