Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

„Baugebiet Feil“

Bedarfsnachweis

für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im Zuge der Bauleitplanung „Feil“

Stand 08.12.2020

INHALT

1. VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG 3

1. GRUNDLAGEN 3

2. METHODIK 3

1 ZUSAMMENFASSUNG: 8

Wir bedanken uns für die Unterstützung bei der Ausarbeitung bei
Herrn 1.Bgm. Roman Berr, Gemeinde Etzelwang und
Frau Kerstin Brüning, Leiterin der Geschäftsstelle der VG-Neukirchen

Bearbeitung: Büro Stadt und Raum, Amberg

1. VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Für die Gemeinde Etzelwang besteht seit Jahren eine Diskrepanz zwischen der Nachfrage und dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Mit dieser Untersuchung soll eine kurz bis mittelfristige Betrachtung dieses Themas erfolgen, um einen Nachfragestau aufzulösen und die Entwicklung von Etzelwang nicht zu behindern.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer erfolgreichen Realisierung beabsichtigt die Gemeinde Etzelwang eine angemesse Anzahl (kurzfristiger Bedarf) von Wohnbaugrundstücken zu entwickeln. Diese bieten für viele städtebauliche Aspekte die Grundlage einer weiteren Entwicklung. Vor diesem Hintergrund erfolgt als erster Schritt der Bedarfsnachweis an Wohnbaugrundstücken.

Neben dem Prinzip, erst wenn das letzte Wohnbaugrundstück mit Kümmernutzung oder aktuell nicht veräußerbare Grundstücke im Gemeindebereich durch den Generationswechsel erfolgreich dem Grundstücksmarkt zugeführt wurden, besteht Bedarf für Neubauflächen. Passives Handeln würde zur Stagnation einer angemessenen Entwicklung der Wohnbauflächen im Gemeindebereich führen. Auch die Präferenzen von Selbstnutzern und von Alteigentümern verursachen in der gegebenen Stagnation einer städtebaulichen Entwicklung lange Transaktionszeiten, welche kurzfristig nicht aufgelöst werden können.

1. GRUNDLAGEN

Wie jedes Rechenmodell kommen auch Prognosen grundsätzlich nicht ohne Annahmen aus. Sie bestimmen wesentlich das Ergebnis. Das gilt auch für den Bedarfsnachweis für Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Etzelwang. Es werden Annahmen getroffen um realistische Ergebnisse zu erzielen. Dies bezieht sich besonders auf den kurzfristigen Bedarf. Bei Gemeinden mit einer Einwohnerzahl kleiner 5.000 wird daher der Bemessungshorizont auf üblicher Weise empfohlene 15 Jahre gelegt, da eine zu weite Vorausschau insbesondere bei kleineren Gemeinden eine zu hohe Abweichung von der Wirklichkeit erzeugt.

Bei den vorgenommenen Prognosen wurden realistische Annahmen nach dem folgenden Kenntnisstand gewählt:

- die Datenlage für Etzelwang durch das Bayerische Statistische Landesamt,
- plausible Rechenmodell Varianten des Statistischen Bundesamt,
- Aktualisierte Bestandserhebungen durch die Gemeinde Etzelwang,
- Weitere Bestandserhebungen und Analysen durch die Verfasser,

2. METHODIK

Da Bevölkerungsvorausberechnungen immer Modellrechnungen, also Wenn-dann-Beziehungen sind, sollten sie nie allein, sondern immer vor dem Hintergrund der zu Grunde gelegten Annahmen und deren Plausibilität betrachtet werden. Im Folgenden werden daher die Parameter Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungen, welche das Gerüst jeder Bevölkerungsvorausberechnung bilden, differenziert und für die Auswertung nachvollziehbar betrachtet.

Auch die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung welche aus dem Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031 basieren können nur Entwicklungen abschätzen, welche lediglich die Bevölkerung unter genannten Annahmen vorausberechnet. Diese dürfen nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Wesentliche bestimmende Faktoren wie z.B. eine Verfügbarkeit von Bauland, der sich am Markt bildende Grundstückspreis, der Erschließungsaufwand, Aktivitäten der Nachbargemeinden, aber auch Arbeitsplätze vor Ort sowie ein Wohnumfeld können statistisch in dieser Modellrechnung kaum erfasst werden.

Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.

Beispielmodell:

Dass es sich bei den Berechnungen lediglich um Abschätzmodelle handelt soll an einem konkreten Beispiel erläutert werden. So wurde aus dem Demographie-Spiegel für Bayern aus den Landkreis Amberg-Sulzbach (Ausgabejahr: November 2011) ein Bevölkerungsrückgang im Zeitraum von 2010 bis 2025 von 105.200 EW auf 96.500 EW vorhergesagt, was einen Rückgang über -8% darstellt. Derzeitig zeigt sich jedoch, dass sich zwar der erwartete Rückgang ergeben hat, dieser jedoch aufgrund der damalig getroffenen Annahmen als Rückgangsszenario bei weitem nicht so gravierend ausgefallen ist. (Bevölkerungsstand am 31.12.2018 103.100 EW) Die Annahmen wurden daraufhin überprüft so dass als Folge der steigenden Zahlen im aktuell veröffentlichten Demographie-Spiegel die Prognose 2025 von ursprünglich 96.500 EW auf 102.500 EW nach oben revidiert werden konnte.

Der Rückgang beträgt somit nur noch 2,5%. Die Abweichung beider Prognosen betrug immerhin das 3-fache der angenommenen Werte. Diese statistische Ungenauigkeit welche im Umfeld des erhöhten Zuzugs auch nicht sonderlich ungewöhnlich erscheint, hatte in einer weiteren Anwendung für eine Wohnbedarfsrechnung zudem enorme Auswirkungen auf den notwendigen und geforderten Nachweis des Wohnbedarfs. Eine statistische Ungenauigkeit von 6.000 Einwohnern entspricht bei einem durchschnittlichen Belegungsgrad von 2,3 immerhin 2.600 Wohneinheiten an negativen Bedarf für den Landkreis Amberg-Sulzbach.

https://docplayer.org/21931790-Beitraege-zur-statistik-bayerns.html
https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2018/09371.pdf

Fazit:

Das Modell des Demographie-Spiegels lässt sich nur begrenzt für eine Wohnraumbedarfsrechnung heranziehen. Die darin angenommenen Parameter wie z.B. Bevölkerungswanderung sind als sensitiv anzusehen und bedürfen einer unterschiedlichen und differenzierteren Betrachtung. Daher findet diese Berechnung der Bevölkerungsentwicklung im nachfolgenden mit einem einfachen, aber robusteren Modell anhand dem Ergebnis der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basis: 31.12.2018) des Statistischen Bundesamtes zur Bevölkerungsvorausberechnung statt. Zudem kann dieses leichter den aktuellen Entwicklungen angepasst werden.

Modellbeschreibung:

Bei der Bevölkerungsvorausberechnung werden 31 unterschiedliche Szenarien der zukünftigen Prognosen angeboten, welche aus den drei Parametern der Geburtenrate, Lebenserwartung als auch dem Wanderungssaldo abgeleitet werden.

Es stehen folgende Parameter zur Verfügung:

G1: Geburtenrate 1,4 Kinder je Frau
G2: Geburtenrate 1,55 Kinder je Frau
G3: Geburtenrate 1,7 Kinder je Frau
Gk: Geburtenrate konstant bei 1,57 Kinder je Frau
GR: Geburtenrate 2,1 Kinder je Frau

L1: Lebenserwartung bei Geburt 2060 für Jungen 82,5 / Mädchen 86,4 Jahre
L2: Lebenserwartung bei Geburt 2060 für Jungen 84,4 / Mädchen 88,1 Jahre
L3: Lebenserwartung bei Geburt 2060 für Jungen 86,2 / Mädchen 89,6 Jahre
Lk: Lebenserwartung bei Geburt konstant: für Jungen 78,4 / Mädchen 83,2 Jahre

W1: durchschnittlicher Wanderungssaldo 2%
W2: durchschnittlicher Wanderungssaldo 3%
W3: durchschnittlicher Wanderungssaldo 4%
W0: Wanderungssaldo Null (keine Außenwanderung)
Wk: Wanderungssaldo konstant bei 5%

Aus den vorliegenden Statistischen Daten der Gemeinde Etzelwang im Landkreis Amberg-Sulzbach lässt sich aus der Vergangenheit folgendes Entwicklungsprofil plausibel ableiten:

G1: Die Geburtenrate im Landkreis Amberg-Sulzbach liegt bei 1,4 Kindern.

L2: Die Lebenserwartung bei Geburt liegt für Jungen bei 84,4 /Mädchen 88,1 Jahre.

W2: der durchschnittliche Wanderungssaldo liegt im Landkreis Amberg-Sulzbach bei 3% der Bevölkerung. (30 je 1000 EW)

Quelle: Bertelsmann Stiftung; abgerufen am 11/2020
https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/amberg-sulzbach-lk+geburten-und-sterbefaelle+2012-2030+tabelle
https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/amberg-sulzbach-lk+altersstrukturgrafik
https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/amberg-sulzbach-lk+wanderungen+zuzuege-1+2012-2030+balkendiagramm

Es ergibt sich der Modellkurve Code: BEV-VARIANTE-06 (G1L2W2)
„Auswirkungen einer niedrigen Geburtenhäufigkeit“:

Quelle: Statistisches Bundesamt; abgerufen als .xls vom 11/2020
https://www-genesis.destatis.de/genesis/online

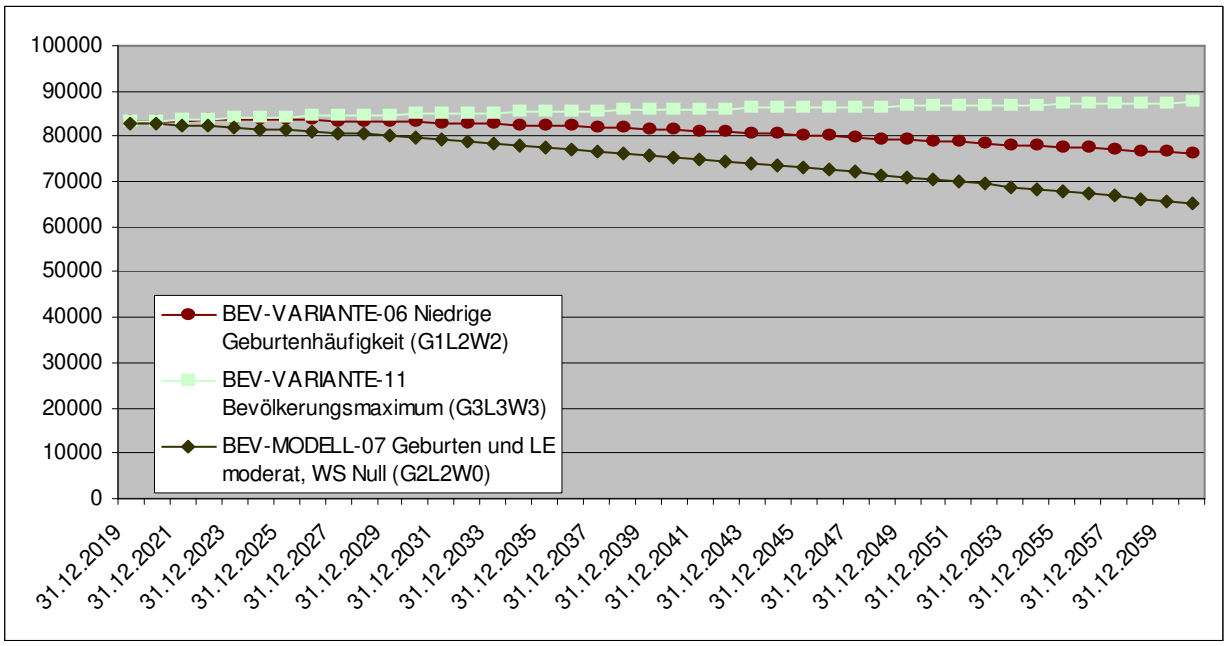

Bild 1: Varianten

Das Kurvendiagramm zeigt drei Varianten der angebotenen Modellkurven.

Als ungünstigstes Szenario verläuft die Modellkurve:

BEV-MODELL-07
Geburten und LE moderat, WS Null (G2L2W0)

Als günstigstes Szenario verläuft die Modellkurve:
BEV-VARIANTE-
11 Bevölkerungsmaximum (G3L3W3)

Für die Gemeinde Etzelwang ist eine Mittelvariante zutreffend:
BEV-VARIANTE-
06 Niedrige Geburtenhäufigkeit (G1L2W2)

Rechennachweis:

Für die Gemeinde Etzelwang wird aus der Modellkurve im Untersuchungszeitraum eine Abnahme der Bevölkerungszahl um -17 Einwohner prognostiziert. (Anlage 1) Auf dieser Basis ergibt sich rein rechnerisch ein negativer Bedarf an Wohnungen von -8 Einheiten allein aus der Bevölkerungsentwicklung.

Weiterhin wird ein Auflockerungsbedarf von 0,3 für den Prognosezeitraum von 15 Jahren angenommen. Der Wert beschreibt die zu erwartende Auflockerung im Bestand, die sich aus dem Trend zu ein bis zwei Personenhaushalten (rückläufige Belegungsdichte von Wohneinheiten) ergibt. Der Wert von 0,3 ist ein in der Praxis angenommener und vom Flächenmanagement des LfU zur Wohnbaulandschätzung empfohlener Wert. Daraus ergibt sich rechnerisch ein Bedarf von 32 Wohnungen. Insgesamt ergibt sich damit im Prognosezeitraum von 15 Jahren per Saldo ein Bedarf mit 24 Wohnungen.

Innenpotentialermittlung

In der nachfolgenden Anlage dargelegten Innenpotentialermittlung wurden zunächst 18 unbebaute Grundstücke ermittelt. Nach Auskunft der Verwaltung und Abfrage bei den Eigentümern können diese nach folgender Nutzung aufgeteilt werden:

- Für 2 Grundstücke liegt derzeitig ein Bauantrag vor oder befinden sich bereits im Bau.
- Für 16 Parzellen ist eine Eigennutzungsabsicht bekannt.
- Keine der Parzellen stehen mittelfristig d.h. innerhalb des Untersuchungszeitraums für eine Bebauung zur Verfügung.
-

Durch die Gemeinde Etzelwang wurde eine Abfrage durchgeführt, ob Grundstücke zum Bau angeboten werden könnten. Bei den 16 Parzellen handelt es auch sich keinesfalls um sogenannte Enkelgrundstücke, bei denen die Eigentümer zumeist darauf setzen, dass sich später einmal ihre Kinder oder Enkelkinder auf dem Grundstück ein Haus bauen wollen. Es kamen keinerlei positive Antworten. Kurz- und mittelfristig steht deshalb kein einziges Grundstück in Etzelwang zur Verfügung. Es besteht der Wunsch der Eigentümer, dass die Grundstücke zur Eigennutzung behalten werden. Es ist daher derzeitig ausgeschlossen, dass sich aus den Parzellen noch einige der Grundstücksinhaber abgabebereit erklären würden.

Wohnbaulandbedarf

Wird die derzeitige Wohneinheitendichte zu Grunde gelegt – wie im Nachweis geschehen – bedeutet dies einen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von

2,66 ha Flächenbedarf bzw. 24 Wohneinheiten bis in das Jahr 2034.

Berechnungsgrundlage sind die derzeit vergleichsweise großen Grundstücke in Etzelwang. Werden maßvollere Annahmen für die zukünftige Baufläche (Bruttoland) pro Wohneinheit so wie im Planungskonzept vorgeschlagen – welche aus planerischer Sicht und Erfahrung sinnvoll erscheint – zeigt sich ein Flächenbedarf geringerer Größenordnung (bei 400 m², 600 m², 800 m² Fläche pro Wohneinheit) bis in das Jahr 2034:

1 ZUSAMMENFASSUNG:

- Der Mangel an verfügbaren Wohnbaugrundstücken ist aktuell in der Gemeinde Etzelwang spürbar.
- In einem Betrachtungszeitraum von 15 Jahren beträgt der rechnerische Bedarf 24 Wohnbaugrundstücke.
- Innerhalb eines zurückliegenden Betrachtungszeitraums von 10 Jahren hat sich die Bevölkerungszahl stabil entwickelt.
- Bei den benachbarten Mitgliedern aus dem Zusammenschluss der Metropolregion Nürnberg besteht ebenso ein Nachfrageüberhang nach Wohnbaugrundstücken.
- Um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken abzudecken, ist eine Ausweitung von Wohnbaugebieten erforderlich. Hierfür werden neben der kurzfristigen Schaffung von Bauland in einem mittelfristigen Zeithorizont innovative Lösungen von Seiten der Politik angestrebt um ggf. mögliche Potenziale hinsichtlich Nachverdichtungen, Ausbauten und Umbauten im Bestand zu ermöglichen.
- Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird auf dem hohen Niveau verbleiben.
- Eine Knappheit an freiem Bauland führt zu steigenden Grundstückspreisniveaus. Es gilt dass steigende Grundstückspreise zu Spekulationen führen werden was somit zu einer geringen Abgabebereitschaft aus dem Bestand führt.
- Potentielle Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Entelwang stehen trotz größerer Bemühungen der Gemeinde nicht zur Verfügung.
- Für die angestrebte Umsetzungsrealität gilt anzumerken, dass keine der erhobenen Innenentwicklungspotenziale aufgrund der Eigentumsverhältnisse zur Verfügung stehen, wie die ernüchternden Ergebnisse der verlaufenden Eigentümerbefragungen der Verwaltung bereits gezeigt haben. Weiterhin besteht sicher auch künftig Nachfrage nach Einfamilienhausneubau, daher ist die neue Ausweisung des Baugebietes „Feil“, auch wegen der besonderen Lage bzw. als Lückenschluss angrenzend zur Bestandsbebauung nachvollziehbar.

Aufgestellt am 01.12.2020
STADT und RAUM

.....

Stephan Dietrich; Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen

Gemeinde Etzelwang Flächenbedarf

Anlage 1

Modellrechnung der Flächenmanagement–Datenbank des LfU Bayern

Bevölkerungsstatistik

Jahr	Einwohner	Veränderung	%		Absolut	Bemerkung
2008	1443					
2009	1451	8	0,55	Zählung		Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung Statistik Kommunal
2010	1442	-9	-0,62			
2011	1397	Zensus	0,09		-1	
2012	1394	-3	-0,21			
2013	1382	-12	-0,86			
2014	1365	-17	-1,23			
2015	1409	44	3,22			
2016	1392	-17	-1,21			
2017	1376	-16	-1,15			
2018	1408	32	2,33			
2019	1408	0	0,19			
2020	1410	2	0,15	Prognose	10	Statistisches Bundesamt BEV-VARIANTE-06 (G1L2W2)
2021	1411	1	0,10			
2022	1412	1	0,06			
2023	1412	0	0,01			
2024	1412	-1	-0,04			
2025	1411	-1	-0,08			
2026	1409	-1	-0,10			
2027	1408	-2	-0,12			
2028	1406	-2	-0,14			
2029	1404	-2	-0,15			
2030	1401	-2	-0,16			
2031	1399	-2	-0,17			
2032	1396	-3	-0,18			
2033	1394	-3	-0,19			
2034	1391	-3	-0,20			
					-17	

Bevölkerungsprognose 2034

2034	1391	Einwohner
Jahre	15	
Prognose:	-1,36%	
Zuwachs	-17	Einwohner

Belegungsdichte

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten
2018	1408	677
Belegungsdichte:		2,08

Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubaubedarf)

15	Jahre
-17	Einwohner
-8	Wohneinheiten Bedarf

Anlage 1

Auflockerungsbedarf 2034

0,30	Auflockerungsfaktor
1,99	Belegungsdichte
709	Wohneinheiten Prognose
32	Wohneinheiten Bedarf

Saldo der Wohneinheiten; Bedarfs- und Flächenbedarfsermittlung

24	Wohneinheiten Bedarf
76	ha Bestand an Gebäude+Freiflächen
9	Wohneinheiten Dichte/ha
2,7	ha Flächenbedarf an Wohngebiets+Freiflächen

Vorrat an Baulandlücken

0	Parzellen
0,0	ha Bauland für Wohngebäude + Freiflächen

Saldo des derzeitigen Flächenbedarfs für Wohngebäude (Neubaubedarf)

2,66	ha Flächenbedarf
24	Wohneinheiten

Flächenermittlung:

Albersdorf	2,9	ha
Etzelwang	30,1	ha
Gerhardsberg	5,9	ha
Hauseck	0,5	ha
Kirchenreinbach	10,0	ha
Lehendorf	3,9	ha
Lehenhammer	3,9	ha
Neidstein	0,5	ha
Neutras	0,5	ha
Penzenhof	3,9	ha
Rupprechtstein	0,5	ha
Schmidtstadt	10,0	ha
Tabernackel	3,1	ha
Ziegelhütten	0,5	ha
	76,2	ha

Ergebnis: **Derzeitig besteht weiterer Flächenbedarf von 2,66ha an Bauland für Wohngebäude.**
Dies entspricht einen Bedarf von 24 Wohneinheiten im Gemeindegebiet

Hinweis: Die vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen aber, wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde. Eine ausführliche Übersicht über die Annahmen dieser Berechnungen ist auf Seite 11 des Demographiespiegels dieses Profils hinterlegt. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.

Quelle: Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (abgerufen 11/2020)

https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/09371140.pdf

https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09371140.pdf

https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=previous&levelindex=1&step=1&titel=Ergebnis&levelid=1605194464640&acceptscookies=false#ab

Innenentwicklungspotentiale Etzelwang

Anlage 2

0 mf.verfügbare Bauparzellen

16 Eigennutzungsabsicht des Eigentümers

2 mit Bauantrag / im Bau

0 mf.verfügbare Bauparzellen

0 Eigennutzungsabsicht der Eigentümer

0 mit Bauantrag / im Bau

0 mf.verfügbare Bauparzellen

0 Eigennutzungsabsicht der Eigentümer

0 mit Bauantrag / im Bau

Innenentwicklungspotentiale Kirchenrainbach

Anlage 2

0 mf.verfügbare Bauparzellen

0 Eigennutzungsabsicht der Eigentümer

0 mit Bauantrag / im Bau

Innenentwicklungspotentiale Albersdorf und Tabernakel

Anlage 2

0 mf.verfügbare Bauparzellen

0 Eigennutzungsabsicht der Eigentümer

0 mit Bauantrag / im Bau

0 mf.verfügbare Bauparzellen

0 Eigennutzungsabsicht der Eigentümer

0 mit Bauantrag / im Bau

Innenentwicklungspotentiale Ziegelhütten

Innenentwicklungspotentiale Neutras

Anlage 2

0 mf.verfügbare Bauparzellen

Eigennutzungsabsicht der Eigentümer

0 mit Bauantrag / im Bau

Innenentwicklungspotentiale Penzenhof, Lehendorf, Lehenhammer

Anlage 2

0 mf.verfügbare Bauparzellen

0 Eigennutzungsabsicht der Eigentümer

0 mit Bauantrag / im Bau

Innenentwicklungspotentiale Neidstein

Innenentwicklungspotentiale Hauseck

Anlage 2

0 mf.verfügbare Bauparzellen

0 Eigennutzungsabsicht der Eigentümer

0 mit Bauantrag / im Bau

Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Etzelwang

Anlage 2

Ergebnis:
Die Gemeinde Etzelwang besitzt zum November 2020 insgesamt 18 unbebaute Baugrundstücke
davon sind

0 mittelfristig verfügbare Bauparzellen 16 Parzellen mit Eigennutzungsabsicht der Eigentümer 2 Parzellen mit Bauantrag bzw. im Bau