

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND DORNSTETTEN
DORNSTETTEN - GLATTEN - SCHOPFLOCH - WALDACHTAL



LANDKREIS FREUDENSTADT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030 - 3. PUNKTUELLE ÄNDERUNG

WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Fassung vom 16.11.2023



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Wohnbauflächenbedarf.....	1
1.1 Wohnbauflächenbedarf.....	1
1.1.1 Wohnbauflächenbedarfsermittlung aus Basis des Hinweispapiers des Landes Baden-Württemberg.....	1
1.1.2 Ermittelter Wohnbauflächenbedarf bis 2030.....	2
1.2 Aktivierbare Baulücken und absoluter Wohnbauflächenbedarf.....	3
1.2.1 Relevanz von Baulücken im Bereich Wohnbau.....	3
2. FNP 2030 – genehmigte Fassung 2017.....	4
3. Teilverwaltungsraum Dornstetten.....	5
4. Teilverwaltungsraum Glatten.....	8
5. Teilverwaltungsraum Schopfloch.....	12
6. Teilverwaltungsraum Waldachtal.....	15

1. Wohnbauflächenbedarf

1.1 Wohnbauflächenbedarf

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§5 Abs. 1 BauGB). Dafür ist es notwendig, die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde bestmöglich zu erfassen und zu prognostizieren. Ein wesentlicher Baustein ist dabei die Wohnbauflächenbedarfsberechnung, deren Methodik und Ergebnisse nachfolgend beschrieben werden.

1.1.1 Wohnbauflächenbedarfsermittlung aus Basis des Hinweisepapiers des Landes Baden-Württemberg

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung erfolgt auf Basis des Hinweisepapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 (Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB). Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere:

- § 1 Abs. 4 BauGB: Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z).
- § 1 Abs. 5 BauGB: Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber Generationen sowie die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben.

Die wichtigsten Strukturdaten, die für die Berechnung erforderlich sind und mit einfließen, sind:

- Einwohnerzahl
- Erwartete Einwohnerzahl nach Prognose des Statistischen Landesamts im Zieljahr des Planungszeitraums.
- Belegungsdichte (Einwohner / Wohneinheiten)
- Raumkategorie

1.1.2 Ermittelter Wohnbauflächenbedarf bis 2030

Die nachfolgende Tabelle stellt den ermittelten relativen Wohnbauflächenbedarf auf Basis des Hinweispapier des Ministerium für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 dar.

Ermittelter <u>relativer</u> Wohnbauflächenbedarf bis 2030 (Werte jeweils gerundet)		
1.	Stadt Dornstetten	6,14
2.	Gemeinde Glatten	0,39
3.	Gemeinde Schopfloch	1,11
4.	Gemeinde Waldachtal	3,73
5.	GVV gesamt	11,37
Alle Angaben in ha		

Unentwickelte Wohnbauflächen (Werte jeweils gerundet)		
1.	Stadt Dornstetten	0,77
2.	Gemeinde Glatten	2,89
3.	Gemeinde Schopfloch	1,98
4.	Gemeinde Waldachtal	1,55
5.	GVV gesamt	7,19
Alle Angaben in ha		

1.2 Aktivierbare Baulücken und absoluter Wohnbauflächenbedarf

1.2.1 Relevanz von Baulücken im Bereich Wohnbau

Es bestehen im GVW seit vielen Jahren große Anstrengungen zur Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale. Das Aktivierungspotenzial nahm in den letzten Jahren jedoch merklich ab und gerade in den Ortsteilen gestaltet sich die Aktivierung der restlichen noch vorhandenen Baulücken schwierig.

Es handelt sich bei Baulücken in der Regel um Flächen in Privatbesitz und die Gemeinden haben daher nur bedingt Einfluss darauf, ob bzw. wann und in welcher Form diese aktiviert werden können. Auch vor dem Hintergrund der großen Anstrengung der vergangenen Jahre ist das Potenzial nach Einschätzung der Verwaltungen weitestgehend ausgereizt, so dass für die bis heute verbliebenen Baulücken im GVW von einem Aktivierungspotenzial in einer Größenordnung von maximal 10% ausgegangen werden kann.

Baulückenpotenzial	
Ermittelte Baulücken gesamter GVW	24,09 ha
davon aktivierbar (10 %)	2,41 ha
verteilt auf 14 Siedlungsbereiche im GVW	0,17 ha je Siedlungsbereich
→ Das aktivierbare Baulückenpotenzial im GVW ist damit zu vernachlässigen.	

2. FNP 2030 – genehmigte Fassung 2017

Der Flächennutzungsplan 2030 des GVV Dornstetten wurde Ende 2017 genehmigt. Auf Basis der zugehörigen Bedarfsbegründung wurden u.a. einzelne Wohnbauflächen neu ausgewiesen oder auch auf bisher genehmigte Entwicklungsflächen verzichtet.

Grundlage für die Bedarfsbegründung und die Ausweisung von Wohnbauentwicklungsflächen waren Bestandspläne aller Ortslagen, in denen u.a. genehmigte bauliche Entwicklungsflächen sowie private und gemeindeeigene Baulücken erfasst und dargestellt wurden und auch die im Zuge des Verfahrens vorgesehenen Verzichtflächen aufgezeigt wurden.

Zwischenzeitlich wurden viele dieser im Flächennutzungsplan enthaltenen Entwicklungsflächen für die Wohnbebauung erschlossen und bebaut. Außerdem sind in Glatten, Schopfloch und Waldachtal zusätzliche Wohngebiete auf Grundlage von beschleunigten Bebauungsplan-Verfahren nach § 13a bzw. § 13b BauGB ohne Flächennutzungsplan entstanden, die zwischenzeitlich erschlossen und nahezu vollständig bebaut oder belegt sind.

Deshalb sollen im Zuge der 3. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzliche Entwicklungsflächen für Wohnen in den einzelnen Teilverwaltungsräumen neu aufgenommen werden.

Die vorgenannten Baulückenpläne wurden zwischenzeitlich aktualisiert und werden nachfolgend den Fassungen aus dem Jahr 2017 gegenübergestellt.

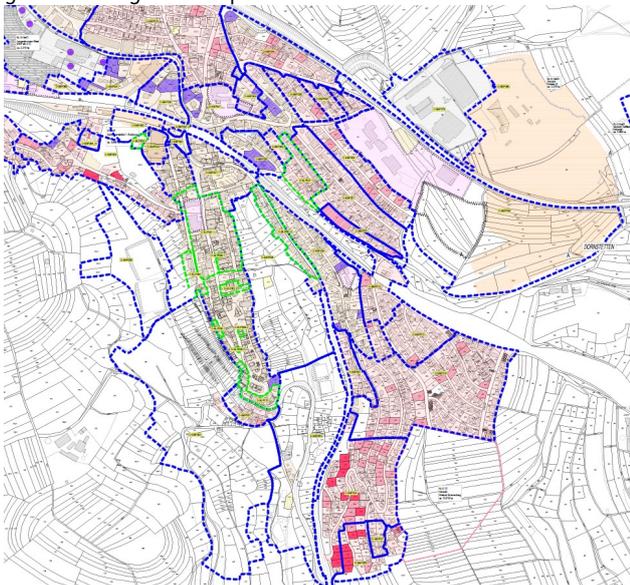
3. Teilverwaltungsraum Dornstetten

Im Zuge der generellen Fortschreibung des FNP 2030 sind auf Grundlage der damaligen Bedarfsbegründung im Teilverwaltungsraum Dornstetten keine zusätzlichen Flächenausweisungen erfolgt. Vielmehr wurde auf die genehmigte Entwicklungsfläche Brunnenberg mit einer Größe von 10,83 ha zugunsten der Entwicklungsflächen „Kreuz II“ und „Kreuz III“ zwischen den Ortslagen von Aach und Dornstetten verzichtet.

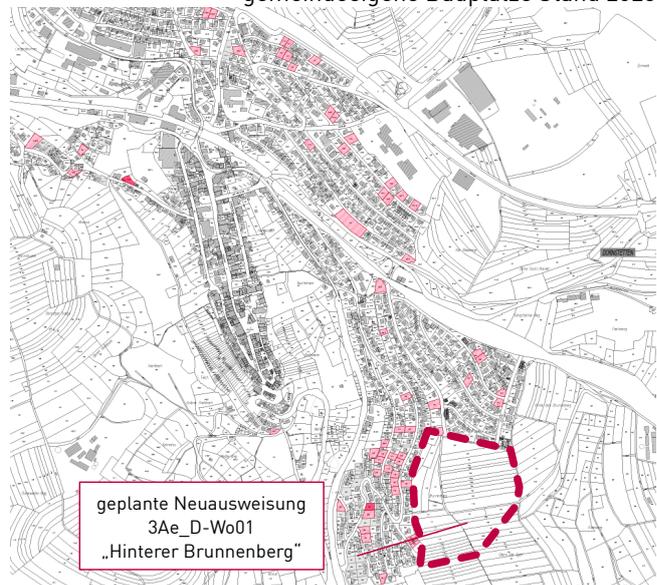
Die Flächen „Kreuz II“ und „Kreuz III“ wurden zwischenzeitlich auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes vollständig erschlossen und sind nahezu vollständig bebaut.

Weitere Entwicklungsflächen, die aus dem genehmigten Flächennutzungsplan heraus in Dornstetten und den beiden Stadtteilen Aach und Hallwangen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Erschließung und Bebauung zugeführt werden könnten, gibt es nicht. Die aktuelle Zahl der gemeindeeigenen Bauplätze, die die Stadt der ansiedlungswilligen Bevölkerung anbieten kann, beträgt 9.

Dornstetten
gemeindeeigene Bauplätze 2017

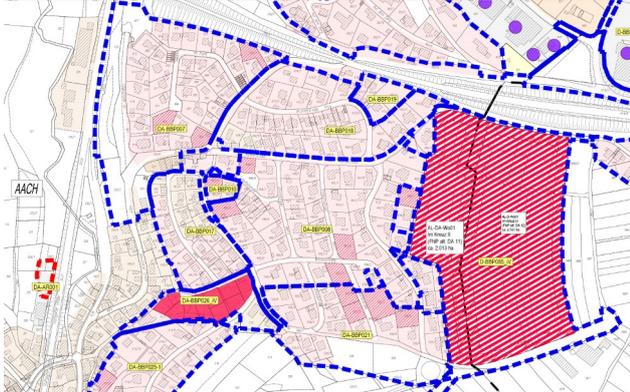


Dornstetten
gemeindeeigene Bauplätze Stand 2023



Im Zeitraum von 2017 bis 2023 wurden auf Gemarkung Dornstetten 0,95 ha gemeindeeigene Bauplätze bebaut und 0,42 ha private Bauplätze, Schwerpunkt war das Gebiet „Brunnenberg“. Insgesamt gibt es im Stadtgebiet selbst nur noch zwei gemeindeeigene Bauplätze (dunkelrot flächig markiert).

Aach
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen 2017

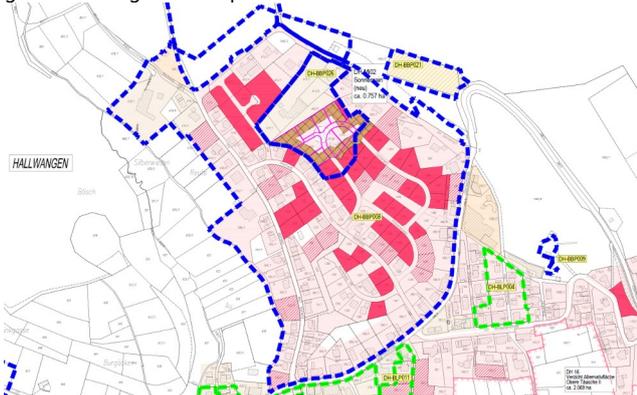


Aach
gemeindeeigene Bauplätze Stand 2023



Im Zeitraum von 2017 bis 2023 wurden einschließlich dem entwickelten Baugebiet „Kreuz“ ca. 4,22 ha gemeindeeigene Bauplätze bebaut sowie 0,49 ha private Bauplätze. Die Stadt Dornstetten verfügt in Aach somit aktuell nur noch über einen gemeindeeigenen Bauplatz (dunkelrot flächig markiert).

Hallwangen
gemeindeeigene Bauplätze 2017



Hallwangen
gemeindeeigene Bauplätze Stand 2023



Von den ursprünglich vorhandenen gemeindeeigenen Bauplätzen (dunkelrot flächig markiert) wurden im o.g. Zeitraum 1,66 ha bebaut. Aktuell stehen in Hallwangen nur noch 0,44 ha verteilt auf 6 Bauplätze zur Verfügung. Auch viele der privaten Bauplätze (hellrote Linienschraffur) v.a. im abgebildeten Baugebiet „Am Sonnenrain“ wurden im Zeitraum von 2017 bis 2023 bebaut, insgesamt 0,79 ha.

Neubauung Wohnen von 2017 bis 2023 im TVR Dornstetten

	<i>gemeindeeigene Bauplätze</i>	<i>private Bauplätze</i>	<i>Gesamt:</i>
Dornstetten	0,95 ha	0,42 ha	1,37 ha
Aach	4,23 ha	0,49 ha	4,72 ha
Hallwangen	1,66 ha	0,79 ha	2,45 ha
Gesamt:	6,84 ha	1,70 ha	8,54 ha

Zum Vergleich:

- Der im Jahr 2017 prognostizierte relative Wohnbauflächenbedarf für den Zielhorizont 2030 von 9,87 ha wurde durch die Bautätigkeit bis 2023 bereits bis auf 1,4 ha erreicht.
- Der in 2017 prognostizierten Einwohnerzahl des statistischen Landesamtes von 8.041 Einwohnern für das Jahr 2030 in Dornstetten stehen aktuell 8.307 Einwohner gegenüber.
- Die Einwohnerzahl in Dornstetten ist im Zeitraum von 2017 (Zeitpunkt der Planaufstellung) bis 2023 von 7.849 EW auf aktuell 8.307 EW gestiegen.

Um den regionalplanerischen Vorgaben und Aufgaben eines Unterzentrums und den aktuellen Vorgaben zur Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung gerecht werden zu können, muss die Stadt Dornstetten deshalb zusätzliche Wohnbauflächen ausweisen. Dies soll durch die Reaktivierung der zum Zeitpunkt der generellen Fortschreibung aufgegebenen Entwicklungsfläche „Hinterer Brunnenberg“ erfolgen. An diesem Standort sind bereits die Anschlussmöglichkeiten für die weitere verkehrliche Erschließung sowie für die Ver- und Entsorgung gegeben.

Dies wird durch die überschlägige Anwendung der Plausibilitätsprüfung für den Wohnbauflächenbedarf auf Basis des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 im Grundsatz bestätigt, wobei die Prognosezahlen des statistischen Landesamtes, wie oben ausgeführt, nur als Orientierungswert angesehen werden können:

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB Dornstetten

Bedarfsnachweis im Bereich Wohnen auf Basis des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 ("Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Absatz 2 BauGB")

1. Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang (EZ 1)		
$\frac{8.307 \text{ Einwohner 2023}}{100} \times 0,3 \times 7 \text{ Jahre bis 2030}$	=	174 Einwohner
2. Prognostizierter Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (EZ 2)		
Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung 2030		8.501 Einwohner
- Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung		-8.307 Einwohner
= Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2):		194 Einwohner
<small>Quelle: Statistisches Landesamt, Bevölkerungsvorausberechnung 2040 und Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich, Abruf 10/2023</small>		
3. Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)		
Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang (EZ 1)		174 Einwohner
+ Prognostizierter Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (EZ 2)		194 Einwohner
Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)		368 Einwohner
4. Relativer Wohnbauflächenbedarf		
$\frac{368 \text{ Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)}}{60 \text{ Einwohner / Hektar (Wert für Unterzentrum gemäß Regionalplan Nordschwarzwald)}}$	=	6,14 Hektar

Wohnbauflächenausweisungen / Wohnbaubedarf 3. punktuelle Änderung FNP GVV Dornstetten TVR Dornstetten

Verfahren			W-Flächen (PLANUNG)
Nr.	Name		Dornstetten
3. pkt. Änderung	D-Wo01	Hinterer Brunnenberg	10,018
Ausweisung W-Flächen (PLANUNG)			10,018
Relativer Wohnbauflächenbedarf bis 2030			6,14
Abzüglich unentwickelte FNP-Flächen			0,77
Absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2030			5,37

4. Teilverwaltungsraum Glatten

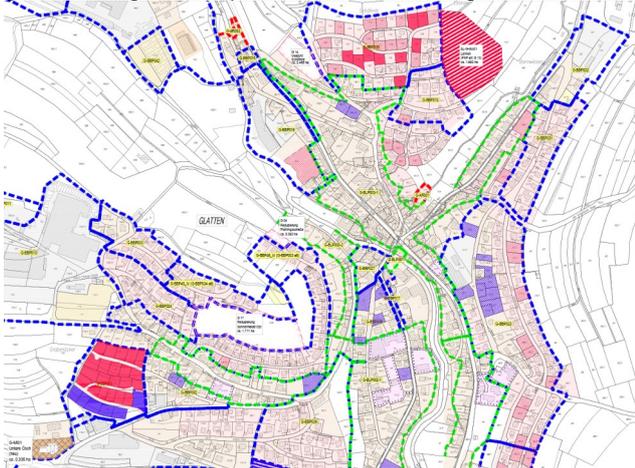
Im Zuge der generellen Fortschreibung des FNP 2030 sind auf Grundlage der damaligen Bedarfsbegründung im Teilverwaltungsraum Glatten Neuausweisungen in einer Größe von 0,8 ha erfolgt, im Gegenzug wurde auf 2,37 ha genehmigter Entwicklungsfläche aus dem FNP 2015 verzichtet.

Der größte Teil der Neuausweisungen von 0,8 ha umfasste dabei das Gebiet „Bergstraße“ in Böffingen, das jedoch aktuell nicht aktiviert werden kann.

Für die bereits genehmigte Entwicklungsfläche „Leimen“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, im Zuge eines laufenden Umlegungsverfahrens soll die Erschließung des Gebietes vorangetrieben werden.

Weitere Entwicklungsflächen sind im aktuell geltenden Flächennutzungsplan für den Teilverwaltungsraum Glatten nicht vorhanden. Insgesamt stehen noch 10 gemeindeeigene Bauplätze zur Verfügung.

Glatten
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen 2017



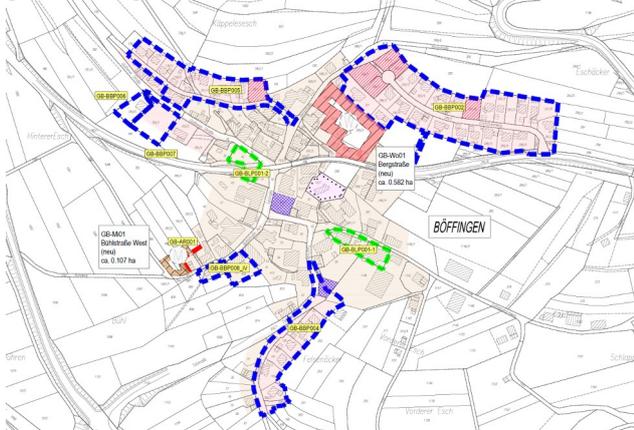
Glatten – Stand 2023
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen



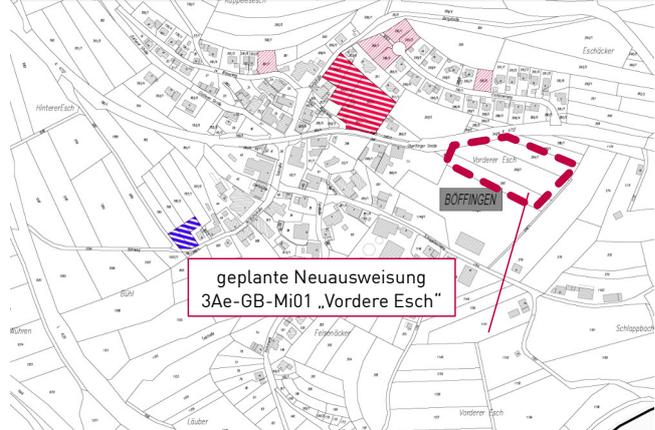
Im Zeitraum von 2017 bis 2023 wurden auf Gemarkung Glatten 1,45 ha gemeindeeigene Bauplätze bebaut und 0,24 ha private Bauplätze, Schwerpunkt waren die Gebiete „Birkenstraße“ im Westen und „Schöferle“ im Norden. Insgesamt gibt es aktuell in der Ortslage selbst nur noch 4 gemeindeeigene Bauplätze (dunkelrot flächig markiert).

Der Bebauungsplan „Leimen“ (Verfahren nach § 13b BauGB) am Nordostrand der Gemeinde ist zwischenzeitlich rechtskräftig und befindet sich im Umlegungsverfahren.

Böffingen
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen 2017



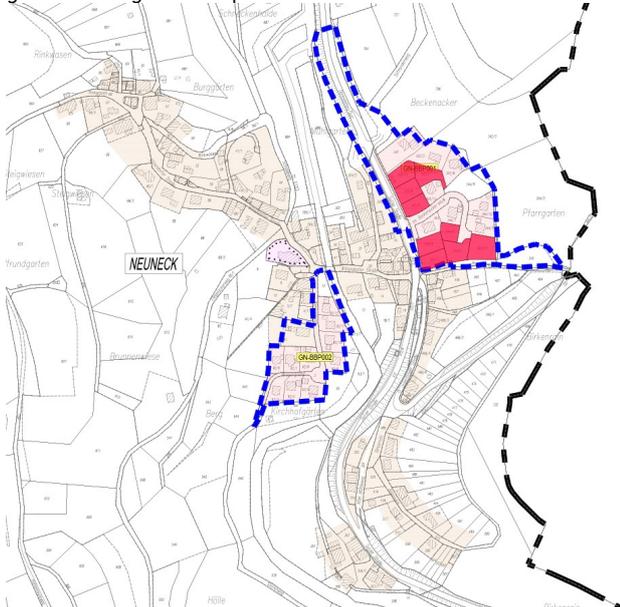
Böffingen Stand 2023
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen



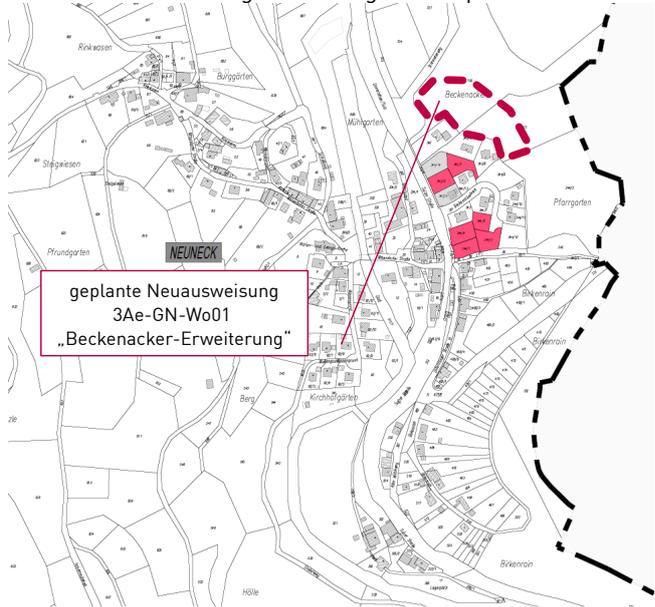
Bereits in 2017 verfügte die Gemeinde über keine eigenen Bauplätze in Böffingen, die sie zur Eigententwicklung der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung stellen konnte. Die wenigen privaten Wohnbauplätze wurden in der Zeit von 2017 bis 2023 nicht als Bauplätze zur Verfügung gestellt.

Auf die im genehmigten FNP 2030 aufgenommene Entwicklungsfläche „Bergstraße“ besteht aktuell keine Zugriffsmöglichkeit für eine bauliche Entwicklung. Auf Grund der anhaltenden Nachfrage nach Baumöglichkeiten in diese Ortsteil hat sich die Gemeinde deshalb entschlossen, im Zuge der 3. punktuellen Änderung eine neue Gebietsausweisung im Bereich „Vordere Esch“ aufzunehmen. Hier stehen die erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung und ein Bebauungsplan-Verfahren kann eingeleitet werden. Entsprechende Fachgutachten sind bereits beauftragt.

Neuneck
gemeindeeigene Bauplätze 2017



Neuneck
gemeindeeigene Bauplätze Stand 2023



Von den ursprünglich vorhandenen gemeindeeigenen Bauplätzen (dunkelrot flächig markiert) wurden im o.g. Zeitraum 0,13 ha (3 Bauplätze) bebaut. Aktuell stehen in Neuneck noch 0,38 ha verteilt auf 6 Bauplätze zur Verfügung. Private Bauplätze und Baulücken gibt es in diesem Ortsteil nicht.

Die Neubebauung im Gebiet Beckenacker fand erst in den vergangenen zwei Jahren statt und es liegen aktuell weitere Anfragen nach den noch vorhandenen gemeindeeigenen Bauplätzen vor.

Deshalb soll im Zuge der 3. punktuellen Änderung des FNP das Gebiet „Beckenacker – Erweiterung“ aufgenommen werden, um die Eigenentwicklung des Ortsteils Neuneck zu gewährleisten.

Neubebauung Wohnen von 2017 bis 2023 im TVR Glatten

	<i>gemeindeeigene Bauplätze</i>	<i>private Bauplätze</i>	<i>Gesamt:</i>
Glatten	1,45 ha	0,24 ha	1,69 ha
Böffingen	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Neuneck	0,13 ha	0,00 ha	0,13 ha
Gesamt:	1,58 ha	0,24 ha	1,82 ha

Zum Vergleich:

- Dem im Jahr 2017 prognostizierten negativen relativen Wohnbauflächenbedarf für den Zielhorizont 2030 von -1,78 ha steht ein Zuwachs an Bauflächen bis 2023 von 1,82 ha gegenüber.
- Der in 2017 prognostizierten Einwohnerzahl des statistischen Landesamtes von 2.116 Einwohnern für das Jahr 2030 stehen aktuell 2.508 Einwohner gegenüber.
- Die Einwohnerzahl in Glatten ist im Zeitraum von 2017 (Zeitpunkt der Planaufstellung) bis 2023 von 2.313 EW auf aktuell 2.508 EW gestiegen.

Gemäß der überschlägigen Anwendung der Plausibilitätsprüfung für den Wohnbauflächenbedarf auf Basis des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 wird für den Teilverwaltungsraum Glatten ein deutlich geringerer Flächenbedarf ermittelt, wobei die Prognosezahlen des statistischen Landesamtes, wie oben ausgeführt, nur als Orientierungswert angesehen werden können:

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB

Glatten

Bedarfsnachweis im Bereich Wohnen auf Basis des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 ("Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Absatz 2 BauGB")

1. Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang (EZ 1)

$$\frac{2.508 \text{ Einwohner 2023} \times 0,3 \times 7 \text{ Jahre bis 2030}}{100} = 53 \text{ Einwohner}$$

2. Prognostizierter Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (EZ 2)

$$\begin{aligned} &\text{Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung 2030} && 2.475 \text{ Einwohner} \\ &- \text{Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung} && -2.508 \text{ Einwohner} \\ \hline &= \text{Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2):} && -33 \text{ Einwohner} \end{aligned}$$

Quelle: Statistisches Landesamt, Bevölkerungsvorausberechnung 2040 und Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich, Abruf 10/2023

3. Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)

$$\begin{aligned} &\text{Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang (EZ 1)} && 53 \text{ Einwohner} \\ &+ \text{Prognostizierter Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (EZ 2)} && -33 \text{ Einwohner} \\ \hline &\text{Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)} && 20 \text{ Einwohner} \end{aligned}$$

4. Relativer Wohnbauflächenbedarf

$$\frac{20 \text{ Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)}}{50 \text{ Einwohner / Hektar (Wert für „sonstige Gemeinde“ gemäß Regionalplan Nordschwarzwald)}} = 0,39 \text{ Hektar}$$

Wohnbauflächenausweisungen / Wohnbaubedarf 3. punktuelle Änderung FNP GVV Dornstetten

			W-Flächen (PLANUNG)
Verfahren	Nr.	Name	Glatten
3. pkt. Änderung	GB-Mi01	Vordere Esch	0,740
	GN-Wo01	Beckenacker-Erweiterung	0,945
Ausweisung W-Flächen (PLANUNG)			1,685
Relativer Wohnbauflächenbedarf bis 2030			0,39
Abzüglich unentwickelte FNP-Flächen			2,89
Absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2030			-2,50

Die Anwendung der vorgegebenen Plausibilitätsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine neuen Flächenausweisungen vorgenommen werden sollten. Jedoch sind in dieser Modellrechnung lokale Besonderheiten nicht berücksichtigt, die Einfluss auf den tatsächlichen Wohnbauflächenbedarf haben und die Grund für die geplante Flächenausweisung im Zuge der 3. punktuellen Änderung sind.

In Glatten steht aktuell eine deutliche Betriebserweiterung der Fa. Schmalz an sowie auch Erweiterungsabsichten bei der Fa. L'Orange, was einen entsprechenden Anstieg der Mitarbeiterzahlen zur Folge haben wird. Diesen zusätzlichen Mitarbeitern muss möglichst arbeitsplatznaher Wohnraum im Kernort oder den nahegelegenen Ortsteilen zur Verfügung gestellt werden, der ggf. auch Möglichkeiten für zumindest zeitweise Home-Office-Tätigkeiten zulässt.

Hinzu kommt, dass den beiden Ortsteilen Böffingen und Neuneck zumindest die Möglichkeit der Eigenentwicklung zugestanden werden muss.

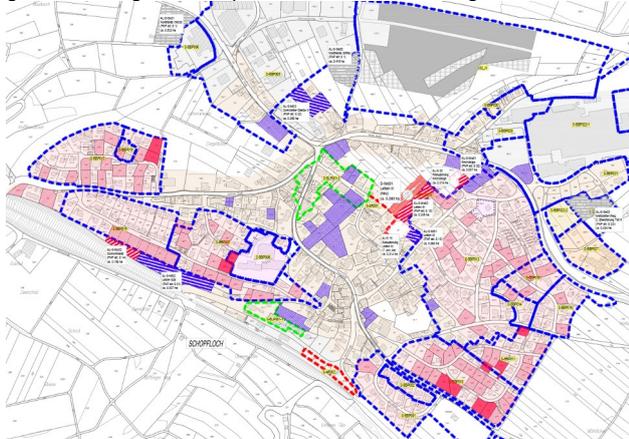
5. Teilverwaltungsraum Schopfloch

Im Zuge der generellen Fortschreibung des FNP 2030 sind auf Grundlage der damaligen Bedarfsbegründung im Teilverwaltungsraum Schopfloch Neuausweisungen in einer Größe von 0,51 ha erfolgt, im Gegenzug wurde auf 1,07 ha genehmigter Entwicklungsfläche aus dem FNP 2015 verzichtet.

Der größte Teil der Neuausweisungen mit 0,29 ha umfasste dabei das Gebiet „Letten III“ in Schopfloch, das jedoch aktuell nicht aktiviert werden kann.

Insgesamt stehen noch 9 gemeindeeigene Bauplätze zur Verfügung.

Schopfloch
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen 2017



Schopfloch – Stand 2023
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen

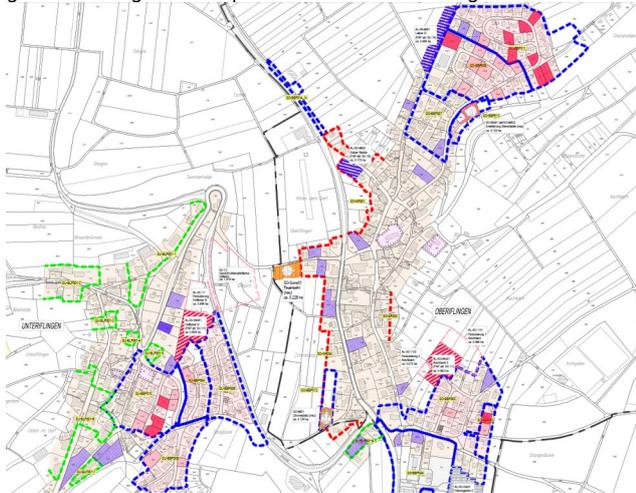


Im Zeitraum von 2017 bis 2023 wurden auf Gemarkung Schopfloch 0,71 ha gemeindeeigene Bauplätze bebaut und 0,83 ha private Bauplätze. Insgesamt gibt es aktuell in der Ortslage selbst nur noch 6 gemeindeeigene Bauplätze (dunkelrot flächig markiert).

Die Entwicklungsfläche „Letten III“ ist noch nicht aktiviert.

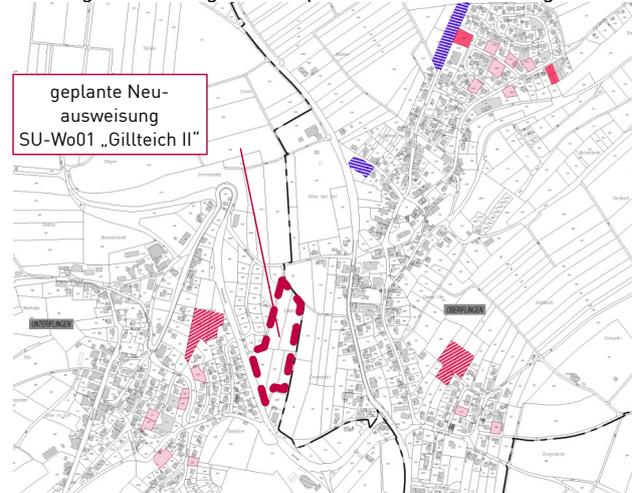
Ober- und Unteriflingen

gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen 2017



Ober- und Unteriflingen Stand 2023

gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen



Insgesamt gab es in Ober- und Unteriflingen Stand 2017 12 gemeindeeigene Bauplätze, dazu die genehmigten Entwicklungsflächen Hofacker III und Aischbach II.

Aktuell sind in den beiden Ortsteilen nur noch 3 dieser Bauplätze nicht bebaut.

Hinzu kam in Unteriflingen das Baugebiet Gillteich, das auf Grundlage eines Bebauungsplan-Verfahrens nach § 13b BauGB erschlossen und zwischenzeitlich vollständig bebaut wurde. Insgesamt sind dort 17 zusätzliche Bauplätze entstanden, die bebaut bzw. sind oder für die Bauanträge gestellt wurden. Die Fläche dieses Baugebietes umfasst ca. 1,82 ha.

Neubebauung Wohnen von 2017 bis 2023 im TVR Schopfloch

	<i>gemeindeeigene Bauplätze</i>	<i>private Bauplätze</i>	<i>Gesamt:</i>
Schopfloch	0,71 ha	0,83 ha	1,55 ha
Oberiflingen	0,51 ha	0,33 ha	0,84 ha
Unteriflingen	0,07 ha	0,00 ha	0,07 ha
<i>13b-Verfahren Gillteich</i>	1,82 ha	0,00 ha	1,82 ha
Gesamt:	3,11 ha	1,17 ha	4,27 ha

Zum Vergleich:

- Dem im Jahr 2017 prognostizierten relativen Wohnbauflächenbedarf für den Zielhorizont 2030 von 4,27 ha steht ein realer Zuwachs an Bauflächen bis 2023 von 2,45 ha gegenüber.
- Der in 2017 prognostizierten Einwohnerzahl des statistischen Landesamtes von 2.606 Einwohnern für das Jahr 2030 stehen aktuell 2.601 Einwohner gegenüber.
- Die Einwohnerzahl in Schopfloch ist im Zeitraum von 2017 (Zeitpunkt der Planaufstellung) bis 2023 von 2.587 EW auf aktuell 2.601 EW gestiegen.

Gemäß der überschlägigen Anwendung der Plausibilitätsprüfung für den Wohnbauflächenbedarf auf Basis des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 wird für den Teilverwaltungsraum Schopfloch ein deutlich geringerer Flächenbedarf ermittelt, wobei die Prognosezahlen des statistischen Landesamtes, wie oben ausgeführt, nur als Orientierungswert angesehen werden können:

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB

Schopfloch

Bedarfsnachweis im Bereich Wohnen auf Basis des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 ("Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Absatz 2 BauGB")

1. Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang (EZ 1)

$$\frac{2.601 \text{ Einwohner 2023}}{100} \times 0,3 \times 7 \text{ Jahre bis 2030} = 55 \text{ Einwohner}$$

2. Prognostizierter Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (EZ 2)

$$\begin{array}{r} \text{Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung 2030} & 2.602 \text{ Einwohner} \\ - \text{ Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung} & -2.601 \text{ Einwohner} \\ \hline = \text{Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2):} & 1 \text{ Einwohner} \end{array}$$

Quelle: Statistisches Landesamt, Bevölkerungsvorausberechnung 2040 und Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich, Abruf 10/2023

3. Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)

$$\begin{array}{r} \text{Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang (EZ 1)} & 55 \text{ Einwohner} \\ + \text{ Prognostizierter Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (EZ 2)} & 1 \text{ Einwohner} \\ \hline \text{Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)} & 56 \text{ Einwohner} \end{array}$$

4. Relativer Wohnbauflächenbedarf

$$\frac{56 \text{ Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)}}{50 \text{ Einwohner / Hektar (Wert für „sonstige Gemeinde“ gemäß Regionalplan Nordschwarzwald)}} = 1,11 \text{ Hektar}$$

Wohnbauflächenausweisungen / Wohnbaubedarf 3. punktuelle Änderung FNP GVV Dornstetten

Verfahren			W-Flächen (PLANUNG)
Nr.	Name		Schopfloch
3. pkt. Änderung	S-Wo02	Ostendweg	Einzelvorhaben
	SU-Wo-01	Gillteich II	1,412
Ausweisung W-Flächen (PLANUNG)			1,412
Relativer Wohnbauflächenbedarf bis 2030			1,11
Abzüglich unentwickelte FNP-Flächen			1,98
Absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2030			-0,87

Die Anwendung der vorgegebenen Plausibilitätsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine neuen Flächenausweisungen vorgenommen werden sollten. Jedoch sind in dieser Modellrechnung lokale Besonderheiten nicht berücksichtigt, die Einfluss auf den tatsächlichen Wohnbauflächenbedarf haben und die Grund für die geplante Flächenausweisung im Zuge der 3. punktuellen Änderung sind.

Die Flächen „Hofäcker“ in Unteriflingen und „Aischbach II“ mit rechtskräftigem Bebauungsplan in Oberiflingen sind derzeit nicht aktivierbar, ebenso die Fläche „Letten III“ in Schopfloch. Dennoch besteht unverändert eine starke Nachfrage nach Baumöglichkeiten in der Gemeinde, wie sich an der vollzogenen Baugebietsentwicklung „Gillteich“ in Unteriflingen zeigt.

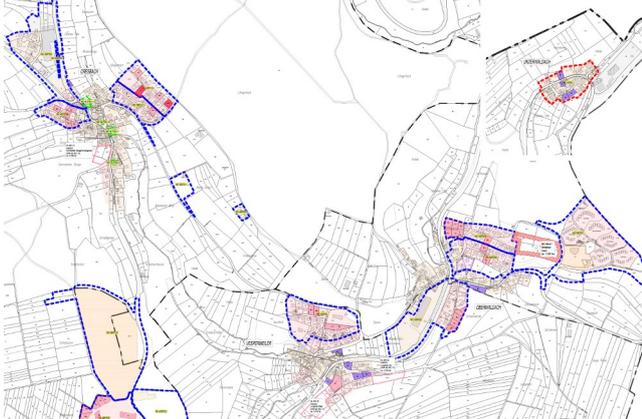
Deshalb wurde die Entwicklungsfläche „Gillteich II“ in das Verfahren mit aufgenommen.

6. Teilverwaltungsraum Waldachtal

Im Zuge der generellen Fortschreibung des FNP 2030 wurden auf Grundlage der damaligen Bedarfsbegründung im Teilverwaltungsraum Waldachtal keine Neuausweisungen für Wohnbauflächen vorgenommen, es sind gegenüber dem genehmigten Flächennutzungsplan Flächenreduzierungen in einer Größe von 9,65 ha erfolgt.

Der aktuelle Bestand im Vergleich zum genehmigten FNP 2017 stellt sich wie folgt dar:

Cresbach mit Waldachtal u. Vesperweiler
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen 2017



Cresbach mit Waldachtal u. Vesperweiler– Stand 2023
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen

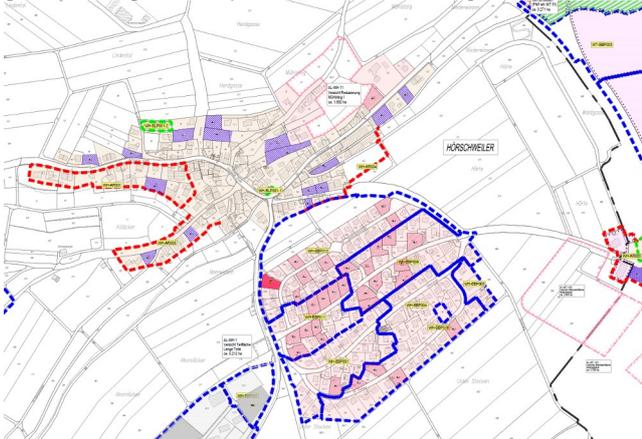


Im Zeitraum von 2017 bis 2023 wurden die beiden verfügbaren gemeindeeigenen Bauplätze in Cresbach bebaut (ca. 1.610 m², dunkelrot flächig markiert), sowie 2.310 m² private Bauplätze.

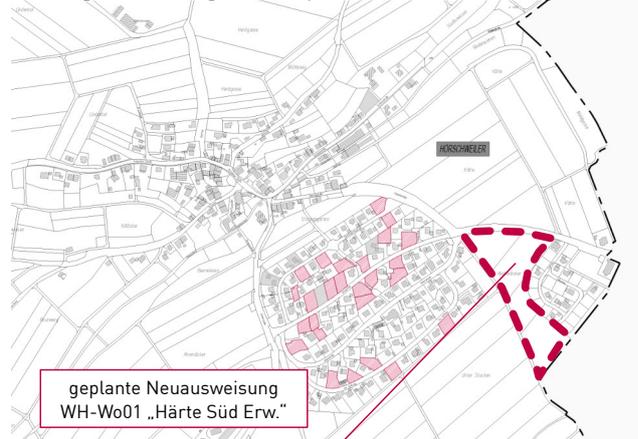
Der Entwicklungsfläche „Gartenäcker ist aktuell nicht aktivierbar.

Auf Grundlage von § 13b BauGB wurde außerdem die Teilfläche „Waldachtäle Erweiterung“ mit 0,79 ha genehmigt und zztl. erschlossen (Änderungspunkt WV-Wo01).

Hörschweiler
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen 2017



Hörschweiler Stand 2023
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen

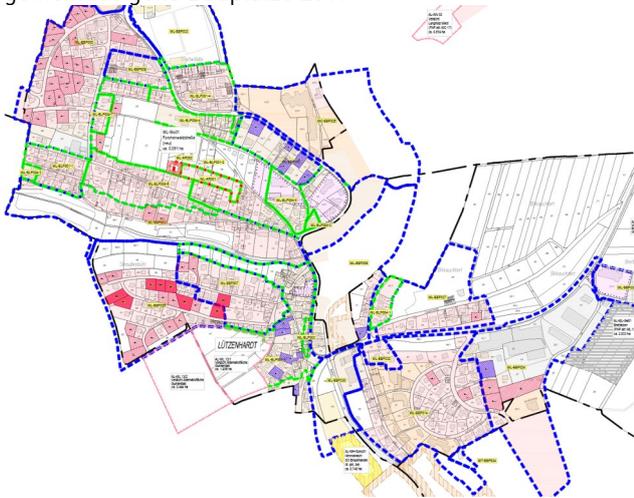


Bereits in 2017 verfügte die Gemeinde über nur über einen eigenen Bauplatz in Hörschweiler. Dieser ist zwischenzeitlich bebaut (ca. 850 m²). Außerdem wurden von 2017 bis 2023 private Bauplätze mit einer Größe von 3.580 m bebaut.

Auf Grundlage von § 13b BauGB ist deshalb in diesem Zeitraum das Baugebiet „Härte Süd“ gemarkungsübergreifend mit Tumlingen entstanden mit einer Fläche von ca. 20.000 m². Das Baugebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Dieses Baugebiet soll durch den Änderungspunkt „Härte Süd Erweiterung, (WH-Wo01) erweitert und an die Bestandsbebauung von Hörschweiler angebunden werden.

Lützenhardt
gemeindeeigene Bauplätze 2017

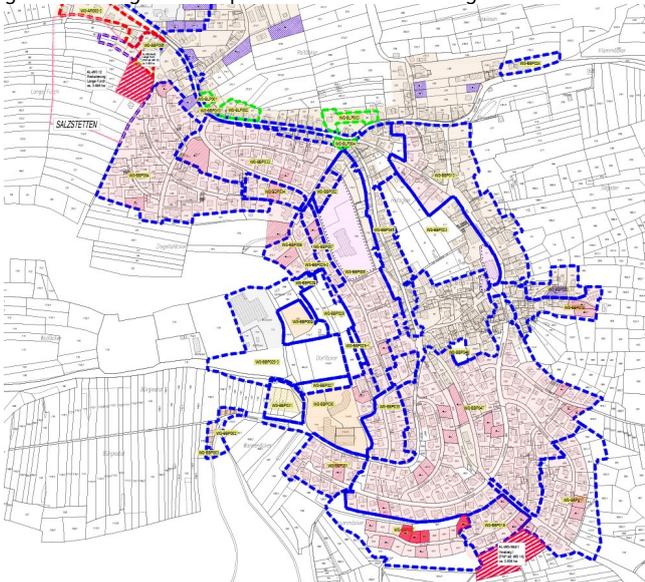


Lützenhardt
gemeindeeigene Bauplätze Stand 2023



Alle 8 gemeindeeigenen Bauplätze (dunkelrot flächig markiert) wurden im Zeitraum von 2017 bis 2023 bebaut (insgesamt 6.230 m²). Außerdem wurden private Bauplätze in einer Größe von 7.640 m² bebaut.
Entwicklungsflächen gemäß FNP sind in Lützenhardt nicht vorhanden.

Salzstetten
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen 2017



Salzstetten Stand 2023
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen

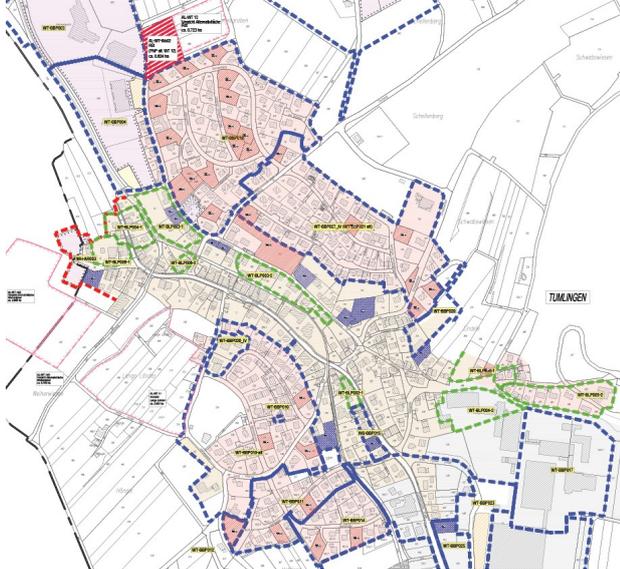


Alle 4 gemeindeeigenen Bauplätze (dunkelrot flächig markiert) wurden im Zeitraum von 2017 bis 2023 in Salzstetten bebaut, außerdem die südliche Entwicklungsfläche Heuberg (insgesamt 11.100 m²). Außerdem wurden private Bauplätze in einer Größe von 6.160 m² bebaut.

Im nördlichen Teil der Ortslage ist außerdem das Baugebiet „Raitacker“ auf Grundlage von § 13b BauGB neu entstanden, hier gibt es aktuell verbleibende neue gemeindeeigene Bauplätze in einer Größe von insgesamt 6.050 m². Die restlichen Bauplätze aus diesem Gebiet sind bereits vergeben.

Die Entwicklungsfläche ‚Talweg‘ (WS-Wo01) wird aktuell von einem privaten Investor überplant. Beide Teilflächen sind in der Bilanzierung der Neubebauung 2017 bis 2023 nicht aufgeführt.

Tumlingen
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen 2017



Tumlingen Stand 2023
gemeindeeigene Bauplätze und Entwicklungsflächen



In Tumlingen gab es bereits in 2017 keine gemeindeeigenen Bauplätze, lediglich die im FNP enthaltene reduzierte Entwicklungsfläche ‚Röt‘ im Norden. Von den erfassten privaten Bauplätzen wurden 5.450 m² bis 2023 bebaut.

Neubau von Wohnen von 2017 bis 2023 im TVR Waldachtal

	<i>gemeindeeigene Bauplätze</i>	<i>private Bauplätze</i>	<i>Gesamt:</i>
Cresbach m. Waldach u. Vesperweiler	0,16 ha	0,23 ha	0,39 ha
+ 13b-Gebiet "Waldachtäle - Er- weiterung"		0,79 ha	0,79 ha
Lützenhardt	0,62 ha	0,76 ha	1,38 ha
Salzstetten	1,11 ha	0,62 ha	1,73 ha
Tumlingen	0,00 ha	0,55 ha	0,55 ha
Hörschweiler	0,09 ha	0,36 ha	0,44 ha
+ 13b-Gebiet "Härte Süd"	1,99 ha	0,00 ha	1,99 ha
Gesamt:	3,97 ha	3,31 ha	7,27 ha

Zum Vergleich:

- Dem im Jahr 2017 prognostizierten relativen Wohnbauflächenbedarf für den Zielhorizont 2030 von - 6,29 ha steht ein tatsächlicher Zuwachs an Bauflächen bis 2023 von 7,27 ha gegenüber.
- Der in 2017 prognostizierten Einwohnerzahl des statistischen Landesamtes von 5.699 Einwohnern für das Jahr 2030 stehen aktuell 6.318 Einwohner gegenüber.
- Die Einwohnerzahl in Waldachtal ist im Zeitraum von 2017 (Zeitpunkt der Planaufstellung) bis 2023 von 5.707 EW auf aktuell 6.318 EW gestiegen.

Gemäß der überschlägigen Anwendung der Plausibilitätsprüfung für den Wohnbauflächenbedarf auf Basis des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 wird für den Teilverwaltungsraum Waldachtal ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 3,73 ha ermittelt, unter Berücksichtigung der nicht entwickelten FNP-Flächen verbleibt ein absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2030 von 2,18 ha.

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB

Waldachtal

Bedarfsnachweis im Bereich Wohnen auf Basis des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 ("Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Absatz 2 BauGB")

1. Einwohnerzuwachs durch Belegungsdicherückgang (EZ 1)

$$\frac{6.318 \text{ Einwohner 2023} \times 0,3 \times 7 \text{ Jahre bis 2030}}{100} = 133 \text{ Einwohner}$$

2. Prognostizierter Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (EZ 2)

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung 2030	6.409 Einwohner
- Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung	-6.318 Einwohner
= Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2):	91 Einwohner

Quelle: Statistisches Landesamt, Bevölkerungsvorausberechnung 2040 und Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich, Abruf 10/2023

3. Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)

Einwohnerzuwachs durch Belegungsdicherückgang (EZ 1)	133 Einwohner
+ Prognostizierter Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (EZ 2)	91 Einwohner
Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)	224 Einwohner

4. Relativer Wohnbauflächenbedarf

224 Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)	=	3,73 Hektar
60 Einwohner / Hektar (Wert für Kleinzentrum gemäß Regionalplan Nordschwarzwald)		

Wohnbauflächenausweisungen / Wohnbaubedarf 3. punktuelle Änderung FNP GVV Dornstetten

			W-Flächen (PLANUNG)	
Verfahren	Nr.	Name	Waldachtal	
3. pkt. Änderung	WH-Wo01	Härte Süd Erweiterung		2,357
	WS-Wo01	Talweg		0,386
Ausweisung W-Flächen (PLANUNG)				2,743
			↓	
Relativer Wohnbauflächenbedarf bis 2030				3,73
			↓	
Abzüglich unentwickelte FNP-Flächen				1,55
			↓	
Absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2030				2,18
			↓	

Die Flächenausweisung für den Teilverwaltungsraum „Waldachtal“ ist somit unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und der bisher erfolgten baulichen Entwicklung gerechtfertigt.

Aufgestellt:

Empfingen, den 16.11.2023



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de