

## **Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise**

- Information zum aktuellen Flächenbedarf in den Städten und Gemeinden

### **Beschlussvorschlag:**

- Kenntnisnahme

### **Sachverhalt und Begründung:**

Das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur hat am 23. Mai 2013 ein neues, fortgeschriebenes „Hinweispapier für die Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)“ herausgegeben. Dieses Hinweispapier, das erstmals im Jahr 2008 vom damaligen Wirtschaftsministerium veröffentlicht wurde, soll als Maßstab für die Beurteilung von neuen Bauflächen in Flächennutzungsplänen dienen und damit auch die Vorgaben des BauGB zur flächensparenden und bedarfsgerechten Ausweisung von Bauflächen konkretisieren. Ziel ist eine landesweit einheitliche Praxis bei der Genehmigung von Bauleitplänen durch die zuständigen Behörden (d.h. die Regierungspräsidien und Landratsämter).

Infolge der Fortschreibung des Hinweispapiers im Jahr 2013, wo als wesentliche Änderung die Formel für den fiktiv anzunehmenden Bevölkerungszuwachs aus dem Belegungsdichterückgang geändert wurde, stand das Thema in den letzten Jahren mehrfach auf der Tagesordnung der Verbandsversammlung und des Planungsausschusses und wurde dort kritisch diskutiert. So wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 11. April 2014 beschlossen, dass eine Anwendung der Plausibilitätsprüfung im Rahmen der Stellungnahmen des Regionalverbandes zu Bauleitplänen nicht für möglich gehalten wird.

Zuletzt wurde das Thema in der Sitzung des Planungsausschusses am 19. Mai 2017 behandelt (vgl. Beil. 09/2017). Dort wurde über eine abermalige punktuelle Überarbeitung des Hinweispapiers durch das Land informiert sowie eine Berechnung des Bauflächenbedarfs nach der Plausibilitätsprüfung unter Verwendung von statistischen Ausgangsdaten vom 31.12.2015 bei einem Planungshorizont bis 2032 vorgestellt. Letztlich wurde der Beschluss von 2014 aufrechterhalten. Dies soll auch weiterhin gelten, d.h. eine Anwendung von der Verbandsverwaltung weiterhin nicht erfolgen.

Dennoch hat die Verbandsverwaltung – insbesondere aufgrund der seitdem sehr dynamischen Bevölkerungsentwicklung – die Berechnung im September 2018 erneut durchgeführt. Schließlich sind die Städte und Gemeinden aufgrund der Anwendungspflicht der Genehmigungsbehörden weiterhin von dem Hinweispapier betroffen. Bei neuen Bevölkerungszahlen vom 31.12.2017 wurde jetzt ein Planungshorizont bis 2033 zugrunde gelegt. Die Ergebnisse, die sich nicht grundlegend von der Berechnung von vor 1 ½ Jahren unterscheiden, können der Anlage entnommen werden.

Ein wesentlicher Kritikpunkt, der in der Vergangenheit bereits mehrfach angemerkt wurde, wird nun allerdings nochmals verstärkt deutlich. Viele Gemeinden, die seit der letzten Berechnung stark wuchsen, dürfen nun einen nur geringeren Bedarf geltend machen, der oft unter dem Wert liegt, als noch eine weniger positive Entwicklung angenommen wurde. Zwar kann die aktuelle Abweichung der 2014 erstellten Voraussrechnung des Statistischen Landesamts vom realen Wert (hier: 2017), die vielfach bereits extrem ist, noch in der Berechnung berücksichtigt werden (siehe Spalte 4 in der Berechnungstabelle), doch die in den kommenden Jahren bis 2032 in vielen Fällen wahrscheinlich weiter zunehmende Abweichung weiterhin nicht.

Sehr gut deutlich wird dies am Beispiel der Stadt Tuttlingen. Dort wuchs die Bevölkerung zwischen 2015 und 2017 um knapp 1.000 Einwohner, so dass der Voraussrechnungswert für 2033 bereits heute nahezu erreicht ist. Die prognostizierte Einwohnerentwicklung des Statistischen Landesamtes weist so also für den Zeitraum 2017 bis 2033 nur noch ein minimales Wachstum aus, was im Endeffekt einen um ca. 6 ha niedrigeren Flächenbedarf als noch vor zwei Jahren ergibt. Die positive Entwicklung der Stadt wird also negativ ausgelegt. Einzig die bereits jetzt belegbare Fehleinschätzung kann angerechnet werden. Im Fall von Tuttlingen sind dies rund 700

Einwohner, da die Vorausrechnung für 2017 von einem um diesen Wert niedrigeren Bevölkerungsstand ausging, als dieser jetzt real eingetreten ist.

Für den Zielhorizont sind jedoch weiter Zahlen anzunehmen, die augenscheinlich bei weitem nicht eintreffen werden. Das heißt, dass die deutlich zu gering angesetzte Bevölkerungsvorausrechnung von 2014 bei einer aktuell viel höheren Ausgangsbevölkerung letztlich nicht anwendbar ist.

Villingen-Schwenningen, den 02. Oktober 2018

Andreas Hemesath

**Anlage:** Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Städte und Gemeinden der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

## Plausibilitätsprüfung für Wohnbauflächen (unter der Annahme, dass der FNP einen Planungshorizont bis 2033 besitzt) nach Stala-Vorausrechnung

Gemeinde	EW am 31.12.2017 (Fort-schreibungsbasis: Zensus 2011)	EZ1 (EW-Zuwachs durch Belegungsdichterückgang)	EW am 31.12.2033*	Abweichung Voraus-rechnungswert von realem Wert 2017	EZ2 (EW-Entwicklung nach Stala-Entwicklung)	EZ (EW-Entwicklung gesamt)	Bruttowohnmindest-dichte in EW/ha	relativer (d.h. o. Berücks. von Flächenpot.) Flächenbedarf in ha
Aichalden	4177	200	3754	204	-423	-19	50	-0,4
Bösingen	3323	160	3363	46	40	246	50	4,9
Deißlingen	6061	291	5654	131	-407	15	50	0,3
Dietingen	4011	193	3826	67	-185	75	50	1,5
<b>Dornhan</b>	<b>6010</b>	<b>288</b>	<b>5302</b>	<b>309</b>	<b>-708</b>	<b>-111</b>	<b>60</b>	<b>-1,8</b>
<b>Dunningen</b>	<b>6227</b>	<b>299</b>	<b>5811</b>	<b>287</b>	<b>-416</b>	<b>170</b>	<b>60</b>	<b>2,8</b>
Epfendorf	3310	159	3084	55	-226	-12	50	-0,2
Eschbronn	2076	100	1897	40	-179	-39	50	-0,8
Fluorn-Winzeln	3067	147	2937	-10	-130	7	50	0,1
Hardt	2567	123	2407	59	-160	22	50	0,4
Lauterbach	2908	140	2593	62	-315	-113	50	-2,3
<b>Oberndorf am Neckar</b>	<b>14033</b>	<b>674</b>	<b>13072</b>	<b>580</b>	<b>-961</b>	<b>293</b>	<b>70</b>	<b>4,2</b>
<b>Rottweil</b>	<b>25204</b>	<b>1210</b>	<b>24941</b>	<b>393</b>	<b>-263</b>	<b>1340</b>	<b>80</b>	<b>16,7</b>
Schenkenzell	1818	87	1615	75	-203	-41	50	-0,8
<b>Schiltach</b>	<b>3783</b>	<b>182</b>	<b>3423</b>	<b>148</b>	<b>-360</b>	<b>-30</b>	<b>60</b>	<b>-0,5</b>
<b>Schramberg</b>	<b>21125</b>	<b>1014</b>	<b>19056</b>	<b>1044</b>	<b>-2069</b>	<b>-11</b>	<b>80</b>	<b>-0,1</b>
<b>Sulz am Neckar</b>	<b>12267</b>	<b>589</b>	<b>12419</b>	<b>104</b>	<b>152</b>	<b>845</b>	<b>70</b>	<b>12,1</b>
Villingendorf	3265	157	3227	19	-38	138	50	2,8
Vöhringen	4313	207	4108	61	-205	63	50	1,3
Wellendingen	3164	152	2953	130	-211	71	50	1,4
Zimmern ob Rottweil	6149	295	5637	277	-512	60	50	1,2
<b>Bad Dürkheim</b>	<b>13174</b>	<b>632</b>	<b>13479</b>	<b>-107</b>	<b>305</b>	<b>830</b>	<b>60</b>	<b>13,8</b>
<b>Blumberg</b>	<b>10100</b>	<b>485</b>	<b>9296</b>	<b>411</b>	<b>-804</b>	<b>92</b>	<b>70</b>	<b>1,3</b>
<b>Bräunlingen</b>	<b>5783</b>	<b>278</b>	<b>5277</b>	<b>216</b>	<b>-506</b>	<b>-12</b>	<b>60</b>	<b>-0,2</b>
Brigachtal	5083	244	4780	57	-303	-2	50	0,0
Dauchingen	3702	178	3420	74	-282	-30	50	-0,6
<b>Donaueschingen</b>	<b>22485</b>	<b>1079</b>	<b>21966</b>	<b>754</b>	<b>-519</b>	<b>1314</b>	<b>80</b>	<b>16,4</b>
<b>Furtwangen</b>	<b>9079</b>	<b>436</b>	<b>8657</b>	<b>105</b>	<b>-422</b>	<b>119</b>	<b>70</b>	<b>1,7</b>
Gütenbach	1162	56	1071	10	-91	-25	50	-0,5
<b>Hüfingen</b>	<b>7703</b>	<b>370</b>	<b>7559</b>	<b>111</b>	<b>-144</b>	<b>337</b>	<b>60</b>	<b>5,6</b>
<b>Königsfeld im Schwarzwald</b>	<b>6017</b>	<b>289</b>	<b>6105</b>	<b>15</b>	<b>88</b>	<b>392</b>	<b>60</b>	<b>6,5</b>
Mönchweiler	2979	143	2747	4	-232	-85	50	-1,7
Niedereschach	5935	285	5566	107	-369	23	50	0,5
Schonach im Schwarzwald	4009	192	3577	61	-432	-179	50	-3,6
Schönwald im Schwarzwald	2415	116	2063	115	-352	-121	50	-2,4
<b>St. Georgen im Schwarzwald</b>	<b>12906</b>	<b>619</b>	<b>12378</b>	<b>202</b>	<b>-528</b>	<b>293</b>	<b>70</b>	<b>4,2</b>
<b>Triberg im Schwarzwald</b>	<b>4771</b>	<b>229</b>	<b>4640</b>	<b>50</b>	<b>-131</b>	<b>148</b>	<b>70</b>	<b>2,1</b>
Tuningen	2939	141	2854	22	-85	78	50	1,6
Unterkirnach	2583	124	2341	108	-242	-10	50	-0,2
<b>Villingen-Schwenningen</b>	<b>84557</b>	<b>4059</b>	<b>86548</b>	<b>195</b>	<b>1991</b>	<b>6245</b>	<b>90</b>	<b>69,4</b>
<b>Vöhrenbach</b>	<b>3825</b>	<b>184</b>	<b>3378</b>	<b>210</b>	<b>-447</b>	<b>-53</b>	<b>60</b>	<b>-0,9</b>

Gemeinde	EW am 31.12.2017 (Fort-schreibungsbasis: Zensus 2011)	EZ1 (EW-Zuwachs durch Belegungsdichterückgang)	EW am 31.12.2033*	Abweichung Voraus-rechnungswert von realem Wert 2017	EZ2 (EW-Entwicklung nach Stala-Entwicklung)	EZ (EW-Entwicklung gesamt)	Bruttowohnmindest-dichte in EW/ha	relativer (d.h. o. Berücks. von Flächenpot.) Flächenbedarf in ha
<b>Aldingen</b>	<b>7578</b>	<b>364</b>	<b>7523</b>	<b>79</b>	<b>-55</b>	<b>388</b>	<b>60</b>	<b>6,5</b>
Balgheim	1246	60	1205	39	-41	58	50	1,2
Bärental	484	23	448	17	-36	4	50	0,1
Böttingen	1424	68	1351	30	-73	25	50	0,5
Bubsheim	1348	65	1274	97	-74	88	50	1,8
Buchheim	678	33	693	6	15	54	50	1,1
Deilingen	1722	83	1690	-10	-32	41	50	0,8
Denkingen	2633	126	2452	103	-181	48	50	1,0
Dürbheim	1668	80	1569	48	-99	29	50	0,6
Durchhausen	952	46	886	22	-66	2	50	0,0
Egesheim	645	31	656	-2	11	40	50	0,8
Emmingen-Liptingen	4693	225	4547	59	-146	138	50	2,8
<b>Fridingen an der Donau</b>	<b>3176</b>	<b>152</b>	<b>3182</b>	<b>-5</b>	<b>6</b>	<b>153</b>	<b>70</b>	<b>2,2</b>
Frittlingen	2168	104	2018	100	-150	54	50	1,1
<b>Geisingen</b>	<b>6230</b>	<b>299</b>	<b>6070</b>	<b>171</b>	<b>-160</b>	<b>310</b>	<b>70</b>	<b>4,4</b>
<b>Gosheim</b>	<b>3922</b>	<b>188</b>	<b>3852</b>	<b>78</b>	<b>-70</b>	<b>196</b>	<b>70</b>	<b>2,8</b>
Gunningen	712	34	706	4	-6	32	50	0,6
Hausen ob Verena	775	37	712	20	-63	-6	50	-0,1
<b>Immendingen</b>	<b>6237</b>	<b>299</b>	<b>7169</b>	<b>-375</b>	<b>932</b>	<b>856</b>	<b>70</b>	<b>12,2</b>
Irndorf	689	33	674	-8	-15	10	50	0,2
Kolbingen	1250	60	1163	32	-87	5	50	0,1
Königsheim	566	27	512	22	-54	-5	50	-0,1
Mahlstetten	818	39	696	64	-122	-19	50	-0,4
<b>Mühlheim an der Donau</b>	<b>3605</b>	<b>173</b>	<b>3802</b>	<b>-87</b>	<b>197</b>	<b>283</b>	<b>70</b>	<b>4,0</b>
Neuhausen ob Eck	3915	188	3809	108	-106	190	50	3,8
Reichenbach	518	25	493	20	-25	20	50	0,4
Renquishausen	756	36	705	25	-51	10	50	0,2
Rietheim-Weilheim	2803	135	2594	121	-209	47	50	0,9
Seitingen-Oberflacht	2526	121	2189	225	-337	9	50	0,2
<b>Spaichingen</b>	<b>12825</b>	<b>616</b>	<b>13225</b>	<b>-76</b>	<b>400</b>	<b>940</b>	<b>70</b>	<b>13,4</b>
Talheim	1212	58	1150	30	-62	26	50	0,5
<b>Trossingen</b>	<b>16710</b>	<b>802</b>	<b>17256</b>	<b>243</b>	<b>546</b>	<b>1591</b>	<b>70</b>	<b>22,7</b>
<b>Tuttlingen</b>	<b>35456</b>	<b>1702</b>	<b>35564</b>	<b>727</b>	<b>108</b>	<b>2537</b>	<b>80</b>	<b>31,7</b>
<b>Wehingen</b>	<b>3620</b>	<b>174</b>	<b>3643</b>	<b>-12</b>	<b>23</b>	<b>185</b>	<b>70</b>	<b>2,6</b>
Wurmlingen	3837	184	3423	113	-414	-117	50	-2,3
								118,3

\* Stala-Regionaldatenbank (20.09.2018); "Hauptvariante" für Siedlungsbereiche (ZO) mit Wanderungen, für sonstige Gemeinden ohne Wanderungen

Fett = Siedlungsbereich (ZO)

Summe Region,
<b>inkl. Minus-Werte 274,1 ha</b>

### Berechnungsmethodik:

EZ1: (Fiktiver) Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang um 0,3 % Wachstum pro Jahr

$$\frac{EW \times 0,3 \times 16 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 \text{ (Spalte 2)}$$

EZ2: Prognostizierte Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (nach Stala)

$$\begin{aligned} & EW \text{ am } 31.12.2033 \text{ (Spalte 3)} \\ & - EW \text{ am } 31.12.2017 \text{ (Spalte 1)} \\ & = EZ2 \text{ (Spalte 5)} \end{aligned}$$

EZ: Einwohnerentwicklung insgesamt

$$\begin{aligned} & \text{Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang (Spalte 2)} \\ & + \text{Prognostizierte Einwohnerentwicklung nach Stala (Spalte 5)} \\ & + \text{Abweichung Vorausrechnungswert von realem Wert (Spalte 4)} \\ & = EZ \text{ (Spalte 6)} \end{aligned}$$