

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise

- Neufassung des Hinweispapiers des Landes

Beschlussvorschlag:

1. Die Neufassung des Hinweispapiers des Landes zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 15.02.2017 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Ergänzungen, die in das neue Hinweispaper eingearbeitet wurden, vereinfachen in Einzelfällen das Verfahren, haben die methodischen Schwächen der Plausibilitätsprüfung aber nicht behoben. Daher wird der Beschluss des Planungsausschusses vom 11. April 2014, dass eine Anwendung der Plausibilitätsprüfung im Rahmen der Stellungnahmen des Regionalverbandes zu Bauleitplänen nicht für möglich gehalten wird, aufrechterhalten.

Sachverhalt und Begründung:

In der Sitzung des Planungsausschusses am 30. Oktober 2015 wurde letztmals über das Hinweispaper des Landes zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise diskutiert. Damals wurden insbesondere die durchzuführende Bauflächenbedarfsberechnung bei nicht-zentralen Orten auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung ohne Wanderungen sowie die zu diesem Zeitpunkt anzuwendende, aufgrund der Zuwanderungssituation jedoch nicht belastbare Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts vom Juli 2014 kritisiert. Eine Anwendung der Plausibilitätsprüfung im Rahmen der Stellungnahmen des Regionalverbandes zu Bauleitplänen wurde daher nicht für möglich gehalten und der ablehnende Beschluss, der bereits in der Sitzung des Planungsausschusses am 11. April 2014 gefasst wurde, erneuert.

Inzwischen wurde nicht nur die Bevölkerungsvorausrechnung fortgeschrieben, sondern auch das Hinweispaper des Landes überarbeitet und ergänzt. Damit, so die Landeregierung, sei den Städten und Gemeinden der Nachweis für den Bedarf an benötigten Wohnbauflächen erleichtert worden. Die Abstimmung und Einigung zu den Änderungen

des Hinweispapiers erfolgte in der sogenannten Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg, die aus ca. 50 Vertretern der Wohnungs- und Kreditwirtschaft, der kommunalen Spitzenverbände, des Natur- und Umweltschutzes sowie der im Landtag vertretenen Fraktionen besteht. Damit kam das Ministerium einer Zielsetzung des Koalitionsvertrages 2016-2021 nach, wo die Gründung einer Wohnraum-Allianz sowie die Weiterentwicklung der Plausibilitätsprüfung in der Flächennutzungsplanung für Wohnungsbau und Gewerbe explizit genannt werden. Die neue Fassung des Hinweispapiers wurde am 15. Februar 2017 den Genehmigungsbehörden zugesandt (siehe Anlage 1).

Ein zentraler Änderungspunkt des neuen Papiers betrifft die Erleichterung des Flächentausches, die es den Städten und Gemeinden ermöglicht, künftig ohne umfassende Erhebungen und Nachweise bereits im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen bei akutem Wohnbauflächenmangel gegen andere, geeignetere Flächen zu tauschen. Weitere Änderungspunkte ermöglichen eine vereinfachte Ausweisung von Flächen im Flächennutzungsplan bei Parallelverfahren, benennen explizit den Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen als örtlich bedingte Besonderheit, ermöglichen in besonderen Fällen die Abweichung vom Faktor 0,3, der fiktiv den Belegungsdichterückgang berücksichtigen soll, sowie betonen, dass Innenentwicklungspotenziale nur dann miteingerechnet werden müssen, wenn deren Aktivierung auch realisierbar ist. Diese Änderungen ergänzender Natur sollen dazu beitragen, die Verfahren beim Wohnungsbau zu vereinfachen. Diese sowie alle weiteren Änderungen (inkl. redaktioneller Art) sind in Anlage 1 gelb hinterlegt.

Die Neufassung des Hinweispapiers hat die Verbandsverwaltung auch zum Anlass genommen, die Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe in den einzelnen Städten und Gemeinden der Region zu aktualisieren (siehe Anlage 2). Dabei wurden zum einen die neuen Vorausrechnungswerte für das Jahr 2032 als angenommenem Planungshorizont verwendet, die sich aus der „Hauptvariante“ der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes ergeben. Zum anderen wurde aber auch eine weitere Neuerung des Hinweispapiers berücksichtigt, wonach in Fällen, in denen die tatsächliche Bevölkerungszahl zum Planungszeitpunkt bereits vom Prognosewert des Statistischen Landesamtes abweicht, die Differenz zum Prognosewert für den Planungshorizont hinzuberechnet werden kann.

Als ein zentrales Ergebnis dieser Neuberechnung kann festgehalten werden, dass sich insgesamt die rechnerischen Wohnbauflächenbedarfe weiterhin nur zum Teil am Zentrale-Orte-Prinzip und damit an den landes- und regionalplanerischen Kriterien und Festlegungen orientieren. Berechnungsergebnisse aus der Vergangenheit konterkarierten die-

se Rahmenbedingungen zum Teil erheblich, sodass vergleichbare Orte oftmals sehr unterschiedlich abschnitten. Anzuführen sind daher aktuell vor allem der rechnerische Bedarf des Oberzentrums von 88 ha sowie jener der Mittelzentren Tuttlingen (39 ha), Donaueschingen und Rottweil (je 20 ha). Dass allerdings das Mittelzentrum Schramberg nach der Berechnung das schlechteste Ergebnis aller Kommunen in der Region erzielt (-5,2 ha), beweist die immer noch vorhandenen methodischen Schwächen des Hinweis-papiers. Dass zudem insgesamt 24 Städte und Gemeinden rechnerisch keinen Bedarf begründen können, bedeutet sogar eine Verschlechterung gegenüber dem alten Hinweis-papier (22 bei einem Planungshorizont 2014 bis 2031). Grundlegend neue Ergebnisse brachte die Änderung demnach nicht mit sich. Die Berechnungsmethodik hat sich nur minimal verändert.

Ansonsten tragen die erfolgten Ergänzungen in erster Linie dazu bei, dass sich in Einzelfällen eine Verfahrensvereinfachung ergibt. Hervorzuheben ist vor allem die Erleichterung des Flächentauschs. Örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbau-flächenentwicklung können – wie schon nach dem alten Hinweis-papier – weiterhin in die Bewertung miteinbezogen werden.

Gründe, die zu einer Änderung der Haltung des Regionalverbandes führen sollen, wo-nach die Anwendung der Plausibilitätsprüfung im Rahmen der Stellungnahmen zu Bau-leitplänen nicht angewendet wird, ergeben sich aus den Ergänzungen des Hinweis-papiers nicht. Stattdessen wird aber im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans nach Möglichkeiten gesucht, wie über regionalplanerische Festlegungen der Flächenbe-darf der Städte und Gemeinden in der Region eventuell geeigneter abgebildet werden kann.

Villingen-Schwenningen, den 09. Mai 2017

Andreas Hemesath

Anlage 1: Hinweis-papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 15. Februar 2017

Anlage 2: Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Städte und Kommunen der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg



Baden-Württemberg

Ministerium
für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

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

Vom 15. Februar 2017

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach folgenden Kriterien und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

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 künftigen Generationen, 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 zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald ge-

nutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

1. Für die Prüfung erforderliche Daten und Angaben des Plangebers

1.1 Strukturdaten

- Einwohnerzahl
- Belegungsdichte (EW/WE)
- Raumkategorie
- Lage an Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan
- Regionalplanerische Festlegungen (zentralörtliche Funktion: Siedlungsbereich; auf Eigenentwicklung beschränkte Gemeinde; Schwerpunkt des Wohnungsbaus, Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen)
- ÖPNV- Anbindung
- Erwartete Einwohnerzahl nach **der jeweils aktuellen** Prognose des Statistischen Landesamtes **für das** Zieljahr des Planungszeitraums (ggf. differenziert nach natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgewinn bzw. -verlust) **sowie die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre.**

1.2 Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung in tabellarischer Form

1.2.1 Darlegung der Flächenpotenziale in der/den planenden Gemeinden

- Nicht beplante Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in FNP
- nicht bebaute/nicht genutzte Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in B-Plänen
- Baulücken, Brachen/Konversionsflächen, Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich.

Die Angaben sollen die Zuordnung innerhalb der Gemeinde (Stadtteil, Teilort) ermöglichen und den Stand zum Zeitpunkt der letzten öffentlichen Auslegung wiedergeben.

1.2.2 Bestandsflächen

Nicht beplante Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in wirksamen Flächennutzungsplänen sind in die Bilanz der Flächenpotenziale einzubeziehen und dem ermittelten/neu geplanten jeweiligen Bedarf bezogen auf den aktuellen Planungshorizont gegenüberzustellen und im Rahmen der Maßgaben der Ziff. 2.1 Nr. 4 in Abzug zu bringen.

1.2.3 Flächenbilanz bei Teilfortschreibungen

Die Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale ist auch bei Teilfortschreibungen/Teiländerungen von Flächennutzungsplänen und nicht aus dem FNP entwickelten B-Plänen erforderlich, wenn mit dem genehmigungsbedürftigen Plan Festlegungen und Darstellungen im Hinblick auf die jeweiligen Flächenkategorien erfolgen sollen.

1.2.4 Verfügbarkeit /Nutzbarkeit der Flächenpotenziale

Ergänzend zur Darlegung der Flächenpotenziale sollen Angaben zur Verfügbarkeit/Nutzbarkeit der Potenziale einschließlich Darstellung der Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potenziale und deren Ergebnisse vorgelegt werden.

2. Grundlagen der Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Träger der Bauleitplanung können **im Flächennutzungsplan** Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a BauGB). Für die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf kommt es deshalb insbesondere auf die Nachvollziehbarkeit

des vom Plangeber ermittelten Bedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung (ggf. prognostizierter Bevölkerungszuwachs, Wanderungsgewinne) und der Entwicklung der Belegungsdichte (EW/WE, Wohnfläche/EW) sowie auf die Nachvollziehbarkeit des Flächenneubedarfs (nach Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale im Gemeindegebiet und angemessener Bruttowohndichtewerte) an. Örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderm Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung sind mit in die Bewertung einzubeziehen. **Das gilt insbesondere auch für den Wohnbauflächenbedarf, der aus der Verpflichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie der Wohnsitzverpflichtung von Schutzberechtigten nach § 12a Aufenthaltsgesetz resultiert. Als örtliche Besonderheit sind auch überdurchschnittliche, von der Prognose des statistischen Landesamts abweichende Geburtenzahlen zu betrachten.**

2.1 Bedarf aus Belegungsdichterückgang und Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Ansatz:

Bei allen Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger EW/WE, mehr Wohnfläche /EW). Der insbesondere demografisch bedingte Prozess der Zunahme der Haushaltszahlen bei Rückgang der Haushaltsgrößen (Singularisierung) und des daraus resultierenden Zuwachses an Wohnfläche/EW hat sich in den zurückliegenden fünf Jahren abgeschwächt, hält jedoch noch an. Zu berücksichtigen ist zudem gegenwärtig auch noch eine Zunahme an Wohnfläche /EW durch Komfortbedarf.

Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs dafür hat sich die Ermittlung über einen fiktiven Einwohnerzuwachs bewährt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes ausgegangen; **in besonders gelagerten Fällen kann ein anderer Wert zugrunde gelegt werden.**

Darüber hinaus ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Dazu werden **im Allgemeinen** die Prognoseangaben des Statistischen Landesamtes für den Planungszeitraum zugrunde gelegt.

In Fällen, in denen bereits die tatsächliche Bevölkerungszahl zum Planungszeitpunkt vom Prognosewert des Statistischen Landesamtes abweicht, kann diese Differenz zum Prognosewert für den Planungshorizont hinzugerechnet werden. Unabhängig davon sind in begründeten Einzelfällen über die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung hinaus auch eigene, nachvollziehbare Daten und Erhebungen der Kommunen zu ihrer Bevölkerungsentwicklung bei der Plausibilitätsprüfung im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen .

Für die im Regionalplan festgelegten Gemeinden mit Eigenentwicklung werden dabei die Bevölkerungsvorausrechnungsergebnisse der Modellrechnung ohne Wanderungen zugrunde gelegt, für die anderen Gemeinden die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen.

Berechnungsmethode:

- 1.) Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ_1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre).

$$\text{z.B.: } \frac{\text{EW} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}}{100} = \text{EZ}_1$$

2.) Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ₂) im Planungszeitraum (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes):

$$\begin{array}{r}
 \text{prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung} \\
 - \text{ Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung} \\
 \hline
 = \text{ Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ}_2\text{)} \\
 \hline
 \hline
 \end{array}$$

3.) Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ₁ und EZ₂ zu EZ und Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindstdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde:

Soweit in den jeweiligen Regionalplänen enthalten, über die Ziel- bzw. Orientierungswerte der gültigen Regionalpläne;

sofern der Regionalplan keine Ziel- bzw. Orientierungswerte enthält, können die folgenden raumordnerischen Orientierungswerte mit Einwohnerdichten für

Oberzentren	90 EW/ha
Mittelzentren	80 EW/ha
Unterkentren	70 EW/ha
Kleinzentren	60 EW/ha
sonstige Gemeinden	50 EW/ha

angewendet werden.

Durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen (z.B. Teilorte im ländlichen Raum mit besonders geringer Dichte) **sind** bei entsprechender Darlegung **zu berücksichtigen**.

Die Berechnung des **relativen** zusätzlichen Flächenbedarfs kann danach wie folgt vorgenommen werden:

Ermittelter Einwohnerzuwachs ($EZ = EZ_1 + EZ_2$)

----- = **ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)**
 jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha) =====

4.) Die Berechnung des **absoluten** zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale entsprechend 1.2 durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde wie

- noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen)

Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist (vgl. 1.2.4)

Danach ergibt sich:

Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – Flächenpotenziale = Bedarf Wohnbaufläche absolut

2.2 Ersatzbedarf (für Abbruch, Umnutzung, Sanierung):

Nachdem großflächiger Abriss von Wohnungen seit längerem nicht mehr gängige Praxis ist, dürfte ein entsprechender Ersatzbedarf regelmäßig nicht mehr vorkommen. Die Anerkennung eines Bedarfs kann aber in besonderen Fällen (z.B. im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebieten der 50er Jahre/Schaffung zeitgemäßer Grundrisse durch Neuaufteilung von Wohnungen) erforderlich sein. Besondere Gründe für einen Ersatzbedarf sollen nachvollziehbar dargelegt sein.

3. Grundlagen der Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs in besonderen Fällen

3.1 Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnungsbau bei akutem Wohnbauflächenmangel und fehlenden Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

In Fällen dringenden Wohnraumbedarfs, in denen der Flächennutzungsplan nachweislich keine ausreichenden für einen dringenden und akuten Bedarf der Gemeinde geeigneten Flächendarstellungen zur Entwicklung eines Bebauungsplanes für Wohnungsbau enthält, die Aufstellung eines solchen verbindlichen Bauleitplanes aber keinen zeitlichen Verzug duldet, kann die erforderliche Teiländerung eines Flächennutzungsplanes unter Darstellung neuer Flächen für den erforderlichen Wohnbedarf in den Fällen auch ohne Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale im Gesamtgebiet des FNP nach Ziff. 1.2.3 und entsprechende Gegenrechnung zum Neubedarf erfolgen, wenn die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes zeitgleich im Parallelverfahren erfolgt. In jedem Fall notwendig ist dabei jedoch die Begründung des Erfordernisses der Planaufstellung nach § 1 Abs.3 BauGB unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 4 und 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB.

3.2 Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnungsbau bei akutem Wohnbauflächenmangel und vorhandenen aber nicht geeigneten Wohnbauflächen (vereinfachter Flächentausch)

In Fällen dringenden Wohnraumbedarfs, in denen der Flächennutzungsplan zwar ausreichend noch nicht entwickelte Bestandsflächen enthält, diese für die Aufstellung

eines akut erforderlichen Bebauungsplanes für Wohnungsbau aber aus städtebaulichen oder anderen Gründen nicht geeignet oder verfügbar sind, kann die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes unter Inanspruchnahme bislang nicht als Wohnbauflächen dargestellter Flächen bei gleichzeitigem Verzicht auf entsprechende dargestellte Bestandsflächen (Flächentausch) erfolgen, ohne dass eine Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale im Gesamtgebiet des FNP nach Ziff. 1.2.3 und entsprechende Gegenrechnung zum Neubedarf erfolgen. In jedem Fall notwendig ist dabei jedoch die Begründung des Erfordernisses der Planaufstellung nach § 1 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 4 und 5 sowie § 1a Abs. 3 BauGB. Auf die Vergleichbarkeit der Flächen in Größe und Qualität ist zu achten.

4. Grundlagen der Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet (vgl. Anlage zu TOP 2b DB der RO vom 13.11.2007).

Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten

- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose,
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.

Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll in die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden.

Plausibilitätsprüfung für Wohnbauflächen (unter der Annahme, dass der FNP einen Planungshorizont bis 2032 besitzt) nach Stala-Vorausrechnung

Gemeinde	EW am 31.12.2015 (Fort- schreibungsbasis: Zensus 2011)	EZ1 [EW-Zuwachs durch Belegungsänderung]	EW am 31.12.2032*	Abweichung Voraus- rechnungswert von realem Wert 2015	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
Aichhalden	4053	207	3768	68	-217	-10	50	-0,2
Bösingen	3350	171	3365	-18	-3	168	50	3,4
Deilingen	6066	309	5677	115	-274	35	50	0,7
Dietingen	3939	201	3833	115	-121	80	50	1,6
Dornhan	6028	307	5307	142	-579	-272	60	-4,5
Dunningen	6091	311	5812	105	-174	137	60	2,3
Epfendorf	3280	167	3098	9	-173	-6	50	-0,1
Eschbronn	2065	105	1903	17	-145	-40	50	-0,8
Fluorn-Winzelh	3077	157	2948	-12	-141	16	50	0,3
Hardt	2529	129	2415	12	-102	27	50	0,5
Lauterbach	2972	152	2607	97	-268	-116	50	-2,3
Oberndorf am Neckar	13803	704	13076	191	-536	168	70	2,4
Rottweil	24915	1271	24947	270	302	1573	80	19,7
Schenkenzell	1826	93	1623	68	-135	-42	50	-0,8
Schiltach	3803	194	3425	67	-311	-117	60	-2,0
Schramberg	20985	1070	19066	432	-1487	-417	80	-5,2
Sulz am Neckar	12092	617	12418	87	413	1030	70	14,7
Villingendorf	3250	166	3231	12	-7	159	50	3,2
Vöhringen	4309	220	4118	46	-145	75	50	1,5
Wellendingen	3080	157	2959	47	-74	83	50	1,7
Zimmerm ob Rottweil	5987	305	5661	108	-218	87	50	1,7
Bad Dürrenheim	12896	658	13469	-125	448	1106	60	18,4
Blumberg	9975	509	9301	128	-546	-37	70	-0,5
Bräunlingen	5752	293	5280	42	-430	-137	60	-2,3
Brigachtal	5013	256	4803	-17	-227	29	50	0,6
Dauchingen	3649	186	3436	15	-198	-12	50	-0,2
Donauessingen	21746	1109	21969	229	452	1561	80	19,5
Furtwangen	9091	464	8654	-24	-461	3	70	0,0
Gütenbach	1170	60	1076	8	-86	-26	50	-0,5
Hüfingen	7583	387	7559	-20	-44	343	60	5,7
Königsfeld im Schwarzwald	5945	303	6107	31	193	496	60	8,3
Mönchweiler	2960	151	2765	-33	-228	-77	50	-1,5
Niedereschach	5887	300	5586	42	-259	41	50	0,8
Schnach im Schwarzwald	4009	204	3605	27	-377	-173	50	-3,5
Schönwald im Schwarzwald	2380	121	2080	61	-239	-118	50	-2,4
St. Georgen im Schwarzwald	12838	655	12381	43	-414	241	70	3,4
Triberg im Schwarzwald	4787	244	4641	48	-98	146	70	2,1
Tuningen	2936	150	2858	16	-62	88	50	1,8
Unterkirnach	2534	129	2353	57	-124	5	50	0,1
Villingen-Schwenningen	84674	4318	86537	1731	3594	7912	90	87,9
Vöhrenbach	3823	195	3379	79	-365	-170	60	-2,8

172,6

Gemeinde	EW am 31.12.2015 (Fort- schreibungsbasis: Zensus 2011)	EZ1 (EW-Zuwachs durch Belegungsdichterückgang)	EW am 31.12.2032*	Abweichung Voraus- rechnungswert von realem Wert 2015	EZZ (EW-Entwicklung nach Stala-Entwicklung)	EZ (EW-Entwicklung gesamt)	Bruttowohnmindest- dichte in EW/ha	relativer (d.h. o. Berücks. von Flächenpot.) Flächenbedarf in ha
Aldingen	7516	383	7523	49	56	439	60	7,3
Balgheim	1194	61	1208	-6	8	69	50	1,4
Bärenthal	476	24	449	8	-19	5	50	0,1
Böttingen	1415	72	1353	17	-45	27	50	0,5
Bubsheim	1301	66	1274	57	30	96	50	1,9
Buchheim	673	34	693	5	25	59	50	1,2
Deilingen	1722	88	1694	-11	-39	49	50	1,0
Denkingen	2591	132	2458	58	-75	57	50	1,1
Dürbheim	1637	83	1575	19	-43	40	50	0,8
Durchhausen	927	47	889	-8	-46	1	50	0,0
Egesheim	643	33	656	0	13	46	50	0,9
Emmingen-Liptingen	4594	234	4557	-35	-72	162	50	3,2
Fridingen an der Donau	3119	159	3184	-30	35	194	70	2,8
Frittlingen	2077	106	2024	8	-45	61	50	1,2
Geisingen	6110	312	6067	53	10	322	70	4,6
Gosheim	3876	198	3851	36	11	209	70	3,0
Gunningen	710	36	708	4	2	38	50	0,8
Hausen ob Verena	751	38	715	-6	-42	-4	50	-0,1
Immeldingen	6247	319	7161	-59	855	1174	70	16,8
Irdorf	714	36	675	11	-28	8	50	0,2
Kolbingen	1232	63	1167	7	-58	5	50	0,1
Königsheim	550	28	513	1	-36	-8	50	-0,2
Mahlstetten	791	40	700	33	-58	-18	50	-0,4
Mühlheim an der Donau	3577	182	3803	-41	185	367	70	5,2
Neuhausen ob Eck	3976	203	3812	176	12	215	50	4,3
Reichenbach	484	25	493	-16	-7	18	50	0,4
Renquishausen	742	38	706	-5	-41	-3	50	-0,1
Rietheim-Weilheim	2697	138	2603	13	-81	57	50	1,1
Seitingen-Oberflacht	2359	120	2195	43	-121	-1	50	0,0
Spaichingen	12637	644	13225	-41	547	1191	70	17,0
Talheim	1191	61	1153	8	-30	31	50	0,6
Trossingen	16123	822	17238	80	1195	2017	70	28,8
Tuttlingen	34586	1764	35560	389	1363	3127	80	39,1
Wehingen	3585	183	3642	-34	23	206	70	2,9
Wurmlingen	3783	193	3443	33	-307	-114	50	-2,3
								145,5
								Summe Region,
								inkl. Minus-Werte 318,1

* Stala-Regionaldatenbank (06.04.2017); "Hauptvariante" für Siedlungsbreite (ZO) mit Wanderungen, für sonstige Gemeinden ohne Wanderungen
Fett = Siedlungsbereich (ZO)