

GEGENSTAND

Fortschreibung der Wohnraumbedarfsanalyse zum Bebauungsplan "Mönchsroth" nach § 13b BauGB
Stand: 01.08.2022

AUFTRAGGEBER

Rot an der Rot
Klosterhof 14
88430 Rot an der Rot

Telefon: 08395-94052-0
Telefax: 08395-9405-30
E-Mail: rathaus@rot.de
Web: www.rot.de



Vertreten durch: Bürgermeisterin Irene Brauchle

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

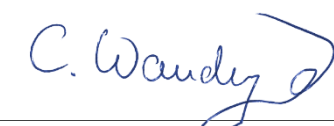
Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandering - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 01.08.2022



Christian Wandering
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

A GRUNDLAGEN

1 1. Einleitung und Methodik

Mit Blick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als Ziel formuliert sowie dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist das landesplanerische Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung (Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 3.1.9 (Z)) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Demnach sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen (z. B. Nachverdichtung durch An- und Ergänzungsbauten sowie Erhöhung der Geschossigkeit, Wiedernutzbarmachung von Leerständen und Brachen etc.). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Gegenstand der vorliegenden Analyse ist die Ermittlung und Plausibilitätsprüfung des konkreten Wohnraumbedarfs und die Gegenüberstellung des Bedarfs mit den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung.

Im Rahmen der gegenständlichen Untersuchung werden in einem ersten Schritt die bisherige Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungsprognose der Gemeinde Rot an der Rot dargestellt. Die Datengrundlage stammt vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg (<https://www.statistik-bw.de/>). Als Zielhorizont wird das Jahr 2037 herangezogen.

In einem weiteren Schritt werden die vorhandenen und planungsrechtlich relevanten Potenziale der Innenentwicklung (Potential- und Reserveflächen) dargestellt und untersucht. Auf diese Weise kann daran anschließend der ermittelte Wohnraumbedarf den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen gegenübergestellt und abgeleitet werden, ob die bestehenden Potenziale ausreichen oder zusätzliche Flächenbedarfe bestehen.

2 Bevölkerungsdaten

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung insgesamt		Veränderung zum Vorjahr	
	Anzahl		Anzahl	%
2010	4.423		1,2	
2011	4.383		-0,9	
2012	4.370		-0,3	
2013	4.405		0,8	
2014	4.424		0,4	
2015	4.467		1	
2016	4.513		1	
2017	4.543		0,7	
2018	4.565		0,5	
2019	4.574		0,2	
2020	4.588		0,3	

Aktuell (2020) liegt die Einwohnerzahl von Rot an der Rot bei 4.588 Einwohnern. Im Vergleich zu 2010 (4.423 Einwohner) bedeutet dies einen Zuwachs von 165 Einwohnern bzw. 3,7 % in diesem Zeitraum.

Damit liegt Rot an der Rot etwas unterhalb des Wachstums im Landkreis Biberach (6,8 %), weist jedoch eine deutlich positivere Dynamik als der Regierungsbezirk Tübingen aus (3,3 %). Das Einwohnerwachstum ist dabei sowohl auf einen Wanderungsgewinn durch Zuzug zurückzuführen (positives Wanderungssaldo aus Zu- und Fortgezogenen) als auch auf einen Geburtenüberschuss (positives Saldo der

Lebendgeborene und Gestorbenen). Die anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung zeugt insgesamt von einer fortdauernden Attraktivität der Gemeinde Rot an der Rot als Wohnstandort.

2.2 Bevölkerungsprognose

Basierend auf der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes ist in Rot an der Rot, ausgehend vom Jahr 2020, auch in Zukunft mit einem Anstieg der Bevölkerung um 4,4 % zu rechnen. Im Jahr 2037 ist von 4.790 Einwohnern auszugehen (+202 EW im Vergleich zu 2020).

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen						
Rot an der Rot (Kreis Biberach)						
Jahr	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren				
		unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85	85 und mehr
2020	4.588	967	1.111	1.316	1.089	105
2021	4.604	974	1.098	1.303	1.117	112
2022	4.615	976	1.086	1.300	1.127	126
2023	4.626	981	1.074	1.283	1.152	136
2024	4.639	985	1.068	1.267	1.170	149
2025	4.651	990	1.070	1.237	1.189	165
2026	4.664	990	1.062	1.227	1.222	163
2027	4.678	996	1.054	1.202	1.262	164
2028	4.692	1.005	1.039	1.199	1.281	168
2029	4.705	1.003	1.035	1.185	1.315	167
2030	4.718	1.008	1.026	1.188	1.339	157
2031	4.729	1.005	1.021	1.182	1.370	151
2032	4.741	1.003	1.019	1.173	1.396	150
2033	4.752	1.004	1.014	1.189	1.391	154
2034	4.762	990	1.026	1.196	1.397	153
2035	4.772	990	1.018	1.207	1.396	161
2036	4.781	986	1.020	1.221	1.389	165
2037	4.790	984	1.018	1.238	1.378	172

Damit liegt Rot an der Rot etwa gleich hoch wie im gesamten Landkreis Biberach (4,4%) und über dem Wachstum vom Regierungsbezirk Tübingen (2,9 %). Bei der Betrachtung der Bevölkerungsgruppe, die als potenzielle Hausbesitzer bzw. -käufer in Betracht kommen (20-40-jährige sowie 40-60-jährige), zeigt sich bis zum Jahr 2037 eine leicht rückläufige Tendenz. Jedoch ist laut Statistik bis 2040 eine Stabilisierung dieser Bevölkerungsgruppen zu erwarten.

Mit dem Bevölkerungswachstum ist auch eine dynamische Siedlungstätigkeit verbunden, dem die Gemeinde durch entsprechende Planungsschritte und bauliche Entwicklungen begegnen muss.

2.3 Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung

Die Haushalte werden laut den statistischen Ämtern tendenziell immer kleiner. Dabei stellen Einpersonenhaushalte inzwischen seit geraumer Zeit die größte Gruppe dar und ihr Anteil nimmt weiterhin beständig zu. Für die künftige Entwicklung wird angenommen, dass sich dieser Trend weiter fortsetzen wird. Demzufolge werden auch die Anzahl und Größe von benötigten Wohnungen in Zukunft steigen. Auch in Rot an der Rot ist diese Entwicklung nachzuvollziehen: 2017 gab es 509 Einpersonenhaushalte, was einem Plus von 7,8 % im Vergleich zu 2013 (472 Einpersonenhaushalte) entspricht¹. Unter der Annahme, dass sich dieser Trend fortsetzen wird, ist auch in Rot an der Rot mit einem erheblichen Mehrbedarf an Wohnraum zu rechnen.

Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetypen					
Rot an der Rot (Kreis Biberach)					
Jahr1)	Wohngebäude2)				
	insgesamt	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	
	Anzahl			Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen
2010	1.414	1.124	237	52	180
2011	1.424	1.134	236	53	183
2012	1.437	1.139	244	53	183
2013	1.448	1.146	247	54	186
2014	1.461	1.157	249	54	186
2015	1.472	1.166	251	54	186
2016	1.482	1.175	252	54	186
2017	1.494	1.185	254	54	186
2018	1.504	1.192	256	55	193
2019	1.513	1.197	258	57	210
2020	1.525	1.207	258	59	215
2021	1.532	1.212	260	59	215

Im Zeitraum zwischen 2010 bis 2021 gab es in Rot an der Rot ein Zuwachs an 118 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden und damit ein Anstieg um 8,3 %. In den vergangenen Jahren gab es in Rot an der Rot damit einen niedrigeren relativen Zuwachs an Wohnungen als im Landkreis Biberach (11,2%) bzw. ähnlich hoch wie im Regierungsbezirk Tübingen (7,7%).

Insgesamt wird deutlich, dass Rot an der Rot in einer insgesamt wachsenden Region ein beliebter Wohnstandort darstellt.

¹ Anmerkung: die statistische Erhebung der Haushaltsgrößen wurde vom Statistischen Landesamt nach 2017 nicht mehr weitergeführt

3 Plausibilitätsprüfung des Wohnraumbedarfs

Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist nach ihrem tatsächlichen Bedarf zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Ziel- und Entwicklungsvorgaben der Gemeinde zur Siedlungsstruktur und -dichte, den Wohnpräferenzen bzw. -ansprüchen der Bevölkerung, den Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsprognose vor Ort ergibt. Dem ermittelten Bedarf ist das in der Gemeinde schon bestehende Angebot und Entwicklungspotenzial an Wohnbau- und Wohngebietsflächen gegenüberzustellen. Daraus leitet sich ab, ob die vorhandenen Potenziale ausreichen oder zusätzliche Flächenbedarfe bestehen.

Für die Berechnung des Wohnraumbedarfs einer Kommune gibt es bislang keine standardisierte, all-gemeingültige Methode. Die Analyse bedient sich der empfohlenen Methode des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (MWAW 2017). Die erforderlichen Daten für die Berechnung wurden den Datensätzen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg entnommen (<https://www.statistik-bw.de/>)

- Bevölkerungszahl (2020)²: 4.588 EW
- Bevölkerungsprognose (2037): 4.790 EW
- Wohnbaufläche (2020): 127 ha
- Wohndichte (2020): 4.588 EW/127 ha = 36,12 EW/ha

Schritt 1:

Bei den Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner pro Wohneinheit, mehr Wohnfläche pro Einwohner). 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 nachfolgender Rechnung wird der (fiktive) Einwohnerzuwachs (EZ₁) durch Belegungsdichterrückgang auf der Basis der Bevölkerungszahl zum Zeitpunkt der Analyse ermittelt:

$$\begin{aligned} & \text{Prognosejahr 2037} \\ \text{EZ}_1 &= (4.588 \text{ EW} \times 0,30 \% \times 17 \text{ a}) \div 100 \\ \text{EZ}_1 &= 233,9 \text{ EW} \end{aligned}$$

Schritt 2:

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ₂) im Betrachtungszeitraum (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes)

$$\begin{aligned} & \text{Prognosejahr 2037} \\ \text{EZ}_2 &= 4.588 \text{ EW} - 4.790 \text{ EW} \\ \text{EZ}_2 &= 202 \text{ EW} \end{aligned}$$

² Als Startjahr wird 2020 gewählt, da für dieses Jahr von allen erforderlichen Daten Zahlen der amtlichen Statistik vorliegen.

Schritt 3:

Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Bevölkerungsentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ_1 und EZ_2 zu EZ :

$$\begin{aligned} &\text{Prognosejahr 2037} \\ &EZ = 233,9 \text{ EW} + 202 \text{ EW} \\ &EZ = 435,9 \text{ EW} \end{aligned}$$

Ermittlung des Flächenwertes über die Wohndichte (Einwohner je ha Wohnbaufläche). Hierbei wird zunächst der standardisierte Wert für Kleinzentren aus Hinweispapier des Ministerium s mit 60 Einwohnern pro ha angesetzt:

$$\begin{aligned} &\text{Prognosejahr 2037} \\ &435,9 \text{ EW} \div 60 \text{ EW/ha} \\ &= \mathbf{7,27 \text{ ha}} \end{aligned}$$

Im Vergleich dazu liegt die tatsächliche Bruttowohndichte der Gemeinde bei 36 Einwohner pro ha Bruttowohnbaufläche. Die Abweichung liegt an der dörflichen Struktur der Teilorte, die noch die Struktur der landwirtschaftlich geprägten Altorte aufweisen.

$$\begin{aligned} &\text{Prognosejahr 2037} \\ &435,9 \text{ EW} \div 36 \text{ EW/ha} \\ &= \mathbf{12,11 \text{ ha}} \end{aligned}$$

Nach oben gezeigter Analyse ergibt sich bis zum Jahr 2037 ein relativer Wohnraumbedarf von insgesamt 12,11 ha für Rot an der Rot, sofern von einer gleichbleibenden Wohndichte ausgegangen wird. Unter Berücksichtigung der im ländlichen Raum weiterhin verbreiteten Ansprüchen an Typologie und Wohnformen ist eine fast Verdoppelung der Dichte, wie mit 60 EW/ha für Kleinzentren angenommen, nicht zu erwarten. Erhebung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotentiale.

4 Erhebung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotentiale

Nachdem der relative Bedarf an Wohnbauflächen Rot an der Rot ermittelt wurde, kann mittels einer Bestandserfassung gezeigt werden, in welchem Umfang dieser Bedarf über vorhandene Innenentwicklungspotenziale wie Potenzial- und Reserveflächen abgedeckt werden kann.

Zur Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale wurden der aktuell wirksame Flächennutzungsplan mit allen Änderungen sowie sämtliche rechtsverbindlichen Bebauungspläne, einschließlich der jüngst rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne „Tannheimer Straße“, „Schildäcker 2“ sowie „Berg IV“, Ortsteil Ellwangen, überprüft. Dabei wurden alle Wohnbau- und Wohngebietsflächen sowie gemischte Bauflächen und Mischgebietsflächen mit aktuellen Luftbildern überlagert, um hierdurch sämtliche, vorhandene Potenzial- und Reserveflächen zu identifizieren und kartographisch

darzustellen. Die ermittelten Potenziale und Reserven wurden anschließend hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit überprüft und bilanziert.

4.1 Potentialflächen

Bei Potenzialflächen handelt es sich um ungenutztes Baurecht: Potenzialflächen definieren sich als nicht bebaute bzw. ungenutzte Wohn- und Mischgebietsflächen, für die Baurecht nach §§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)³ und 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vorhanden ist. Mischgebietsflächen können jedoch aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nur zur Hälfte als mögliche Potenzialfläche für Wohnraum angerechnet werden.

Zu den Potenzialflächen zählen u. a. auch bereits bebaute Flächen, die ein Nachverdichtungspotenzial aus stadtplanerischer und städtebaulicher Sicht aufweisen. Ebenso sind Wohnraumleerstände hierbei zu berücksichtigen. Um eine genaue Angabe dieser Art von Potenzialflächen erhalten zu können, bedarf es ihrer systematischen Dokumentation mittels eines kommunalen Flächenmanagements. Hierbei ist es bspw. notwendig Vor-Ort-Untersuchungen durchzuführen, in Wohngebieten das Baurecht hinsichtlich Gebäudeaufstockungen oder Bebauungen in zweiter Reihe zu überprüfen oder auch Möglichkeiten der Nachverdichtungen auf Frei- und Grünflächen unter Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlich relevanter Belange abzuklären. Aufgrund fehlender Daten werden diese Art von Potenzialflächen bei der gegenständlichen Analyse jedoch nicht weiter berücksichtigt. Da – bedingt durch die hohe Nachfrage an Wohnraum in Rot an der Rot – Wohnraumleerstände kaum bis nicht vorhanden sind und somit ein nur marginales Potenzial aufweisen, können diese ohne Weiteres unberücksichtigt bleiben. Das weitaus größte Entwicklungspotenzial unter den Potenzialflächen in Rot an der Rot stellen ohnehin die Baulücken dar.

4.2 Reserveflächen

Als Reserveflächen werden Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen bezeichnet, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen entsprechend dargestellt werden (vorbereitende Bauleitplanung), für die jedoch aufgrund einer fehlenden verbindlichen Bauleitplanung noch kein Baurecht besteht. Ebenso wie bei den Potenzialflächen, gilt auch für die Reserveflächen, dass gemischte Bauflächen aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nur zur Hälfte als mögliche Reservefläche für den Wohnraum angerechnet werden.

4.3 Mobilisierbarkeit der Potential- und Reserveflächen

Die ermittelten Potenzial- und Reserveflächen stehen jedoch nicht immer kurz- bzw. mittelfristig und vollumfänglich einer Inanspruchnahme für Wohnbauland zur Verfügung. So können bspw. die Eigentumsverhältnisse, die Verkaufsbereitschaft, Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer oder die Wohnungsmarktlage einer Aktivierung von Flächen entgegenstehen

³ Nicht berücksichtigt werden dabei die Flächen der aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (hierzu: MWAW 2017, S. 3)

(bspw. Bevorratung von Grundstücken als familienbezogene Baureserven durch Flächeneigentümer, Sicherung von Bauland als Vermögensanlage etc.). In diesen Fällen ist bei einer angestrebten Mobilisierung mit einem erheblichen (zeitlichen) Mehraufwand zu rechnen. Die bauliche Entwicklung bestimmter und einzelner Innenentwicklungspotentiale ist damit von der kommunalen Betrachtungsseite nur wenig effizient. Die dargestellten Potenzial- und Reserveflächen können daher nicht in vollem Umfang als potenzieller Wohnraum zur Deckung des Bedarfes im Betrachtungszeitraum gewertet werden. Dies soll im Rahmen der gegenständlichen Analyse durch Anwendung eines konkreten Mobilisierungsfaktors berücksichtigt werden.

Nahezu die gesamten ermittelten unbebauten Flächen befinden sich und verbleiben trotz wiederholter Bemühungen der Gemeinde in privater Hand. Die Gemeinde hat damit keine Möglichkeiten für eine effiziente und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Reserveflächen. Auch bei den Baulücken (Potenzialflächen) verfügt die Gemeinde aufgrund des nicht vorhandenen Eigentums über keine Zugriffsmöglichkeiten. Ungeachtet des bestehenden Nachfragedrucks nach Wohnraum werden Flächen mit Baurecht nicht bebaut, da sie beispielsweise als familienbezogene Baureserve oder auch als Vermögensanlage nicht an Bauwillige veräußert werden. Ähnliches gilt für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen, deren Eigentümer (derzeit) nicht an einer Entwicklung interessiert sind.

Da das vorhandene Baurecht nach §§ 30 oder 34 BauGB eine kurzfristige Bebauung von Baulücken dennoch ermöglicht, werden für die Potenzialflächen im Betrachtungszeitraum die folgenden Mobilisierungsgrade angenommen: Im Zeitraum bis 2037 kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Nachfragedrucks nach Wohnraum in etwa die Hälfte des bestehenden Baurechts (Potenzialflächen) genutzt wird. Daher wird ein Faktor von 0,5 auf die vorhandenen Potenzialflächen angewendet.

Bei den Reserveflächen ist zu berücksichtigen, dass ein gewisser Anteil dieser Flächen auch für Freiflächen (ca. 5 bis 10 %) oder Verkehrsflächen (Erschließung; ca. 15 bis 20 %) benötigt wird. Daher werden von den Flächen pauschal 30% abgezogen. Auch wenn die Reserveflächen über den Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorbereitet sind, ist deren Mobilisierung jedoch nur äußerst schwierig umsetzbar. Trotz wiederholter Bemühungen der Gemeinde scheitert eine bauliche Entwicklung einer Vielzahl von Flächen an der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Bei den vorhandenen Reserveflächen lässt sich gegenwärtig eine Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau und damit eine bauliche Entwicklung bis 2037 nur schwerlich abzeichnen. Gleichwohl gilt es eben diese Flächen vorrangig zu entwickeln, ehe Neuausweisungen vorangetrieben werden. Durch stetige Bemühungen der Gemeinde sollte es dennoch gelingen, zumindest ein Viertel der vorhandenen Reserveflächen im Betrachtungszeitraum bis 2037 zu mobilisieren. Daher wird ein Faktor von 0,25 auf die vorhandenen Reserveflächen angewendet.

4.4 Tabellarische Auflistung der Potential- und Reserveflächen sowie deren Mobilisierbarkeit nach Ortsteil

Zeichenerklärung:

- W = Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete (Flächenanteil Wohnen = 100%)
 M = gemischte Bauflächen (Flächenanteil Wohnen = 50%)
 P x = Potenzialfläche mit Nr.
 R x = Reservefläche mit Nr.

4.4.1 Ellwangen

Flächennr. mit Nutzungsart	Flächengröße in	davon Flächenanteil für Wohnen in %	Fläche in m ²	Mobilisierungsfakt	mobilisierbare Fläche in	Anmerkung
W _{P2}	755	100	755	0,50	378	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{2022 P4}	32.332	100	32.332	1	32.332	BP "Berg IV" BP "Berg IV"
W _{2022 P5}	2.809	100	2.809	0,50	1.405	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{2022 P6}	654	100	654	0,5	327	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{P1}	615	50	308	0,50	154	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{R1}	17.255	100	12.079	0,25	3.020	2. Ab.BP "Im Ösch", Wasserschutzgebiet
		Summe Potentialflächen	36.858	mobilisierbar:	34.595	
		Summe Reserveflächen	12.079		3.020	
		Summe	48.937		37.615	

4.4.2 Haslach

Flächennr. mit Nutzungsart	Flächengröße in	davon Flächenanteil für Wohnen in %	Fläche in m ²	Mobilisierungsfakt	mobilisierbare Fläche in	Anmerkung
W _{P1}	740	100	740	0,50	370	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{P2}	890	100	890	0,50	445	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{P3-5}	1.995	100	1.995	0,50	998	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{P8}	695	100	695	0,50	348	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{P1}	1.465	50	1.465	0,50	733	nicht bekannt
M _{P2}	1.245	50	1.245	0,50	623	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{P4}	1.515	50	758	0,25	189	privat, Erschließung nicht gesichert
M _{P5}	525	50	263	0,50	131	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{P6}	1.925	50	963	0,50	481	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{2022 P2}	2.435	50	1.218	100	609	Innenorts Haslach
M _{R1}	4.730	50	1.656	0,25	414	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{R1}	12.820	100	8.974	0,25	2.244	
		Summe Potentialflächen	10.230	mobilisierbar:	4.926	
		Summe Reserveflächen	10.630		2.657	
		Summe gesamt	20.860		7.583	

4.4.3 Hauptort

Flächennr. mit Nutzungsart	Flächen größe in	davon Flächenanteil für Wohnen in %	Fläche in m ²	Mobilisierung sfakt	mobilisierbare Fläche in	Anmerkung
W _{P1}	855	100	855	0,50	428	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{P2}	835	100	835	0,50	418	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{P6}	855	100	855	1,00	855	
W _{P8}	780	100	780	0,50	390	privat, vor kurzem verkauft
W _{P9}	715	100	715	0,50	358	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{P10}	850	100	850	0,50	425	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{P12}	850	100	850	0,50	425	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{P13}	860	100	860	0,50	430	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{P14}	870	100	870	0,50	435	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{P15}	840	100	840	0,50	420	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{P16}	1.535	100	1.535	0,50	768	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{P19}	860	100	860	0,50	430	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{P20}	585	100	585	0,50	293	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{P23}	950	100	950	0,50	475	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{P1}	1.520	50	760	0,50	380	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{P2}	1.310	50	655	0,50	328	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{2022 P1}	8.478	50	4.239	0,50	2.120	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{2022 P3}	854	50	427	0,50	214	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{2022 P1}	5.273	100	5.273	0,50	692	größtenteils privat, und bereits bebaut
W _{2022 P2}	13.092	100	13.092	1	13.092	BP "Schildäcker 2"
W _{2022 P3}	789	100	789	1	395	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{P4}	820	50	410	0,50	205	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{P5}	1.420	50	710	0,50	355	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{R1}	8.094	100	5.666	0,25	1.416	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
W _{R2}	20.110	100	14.077	0,25	3.519	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
		Summe Potentialflächen	38.595	mobilisierbar:	24.327	
		Summe Reserveflächen	19.743		4.936	
		Summe gesamt	58.338		29.262	

4.4.4 Mettenberg

Flächennr. mit Nutzungsart	Flächen größe in	davon Flächenanteil für Wohnen in %	Fläche in m ²	Mobilisierung sfakt	mobilisierbare Fläche in	Anmerkung
W _{P1}	1.100	100	1.100	0,50	550,00	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{P1}	615	100	615	0,50	307,50	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{P4}	865	50	433	0,50	216,25	nicht bekannt
M _{P5}	1.145	50	573	0,50	286,25	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{R1}	2.900	50	1.015	0,00	0,00	laut LRA im Außenbereich
		Summe Potentialflächen	1.715	mobilisierbar:	1.360,00	
		Summe Reserveflächen	1.015		0,00	
		Summe gesamt	2.730		1.360,00	

4.4.5 Murrwangen

Flächennr. mit Nutzungsart	Flächengröße in	davon Flächenanteil für Wohnen in %	Fläche in m ²	Mobilisierungsfakt	mobilisierbare Fläche in	Anmerkung
M _{p6}	2.525	50	1.263	0,00	0	laut LRA im Außenbereich
M _{p7}	2.520	50	1.260	0,00	0	laut LRA im Außenbereich
M _{p8}	2.510	50	1.255	0,00	0	laut LRA im Außenbereich
		Summe Potentialflächen	3.778	mobilisierbar:	0	
		Summe Reserveflächen	0		0	
		Summe gesamt	3.778		0	

4.4.6 Spindelweg

Flächennr. mit Nutzungsart	Flächengröße in	davon Flächenanteil für Wohnen in %	Fläche in m ²	Mobilisierungsfakt	mobilisierbare Fläche in	Anmerkung
M _{p1}	540	50	270	0,50	135	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{p2}	1.165	50	583	0,50	291	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{p3}	1.015	50	508	0,50	254	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{p4}	770	50	385	0,50	193	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
		Summe Potentialflächen	1.745	mobilisierbar:	873	
		Summe Reserveflächen	0		0	
		Summe gesamt	1.745		873	

4.4.7 Tristolz

Flächennr. mit Nutzungsart	Flächengröße in	davon Flächenanteil für Wohnen in %	Fläche in m ²	Mobilisierungsfakt	mobilisierbare Fläche in	Anmerkung
M _{R1-3}	4.520	50	1.582	0,25	396	landwirtschaftliche Nutzung
		Summe Potentialflächen	0	mobilisierbar:	0	
		Summe Reserveflächen	1.582		396	
		Summe gesamt	1.582		395,5	

4.4.8 Wirrenweiler

Flächennr. mit Nutzungsart	Flächengröße in	davon Flächenanteil für Wohnen in %	Fläche in m ²	Mobilisierungsfakt	mobilisierbare Fläche in	Anmerkung
M _{R1-2}	1.720	50	602	0,00	0	laut LRA im Außenbereich
		Summe Potentialflächen	0	mobilisierbar:	0	
		Summe Reserveflächen	602		0	
		Summe gesamt	602		0	

4.4.9 Zell

Flächennr. mit Nutzungsart	Flächen größe in	davon Flächenanteil für Wohnen in %	Fläche in m ²	Mobilisierung sfakt	mobilisierbare Fläche in	Anmerkung
M _{p2}	1.100	100	1.100	0,50	550	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
M _{p3}	905	50	453	0,50	226	privat, keine Möglichkeit zum Erwerb
		Summe Potentialflächen	1.553	mobilisierbar:	776	
		Summe Reserveflächen	0		0	
		Summe gesamt	1.553		776	

4.5 Kartographische Auswertung der Potential- und Reserveflächen

Anhand der kartographischen Auswertung der Innenentwicklungspotenziale (Karten siehe Anhang) wird ersichtlich, dass in den Ortsteilen von Rot an der Rot vereinzelt ungenutztes Baurecht in Form von Baulücken vorzufinden ist (Potentialflächen). Flächenmäßig größere und räumlich zusammenhängende Flächen als Reserveflächen für eine Wohnbaulandentwicklung sind dabei lediglich in Ellwangen und Haslach anzutreffen. Im Hauptort selbst befinden sich weitere Reserveflächen insbesondere im südwestlichen Siedlungsbereich. Potenziale in Form von Baulücken sind im gesamten Ort vorhanden; ein räumlicher Schwerpunkt diesbezüglich zeigt sich im südwestlichen und nördlichen Bereich des Hauptortes.

5 Bilanzierung und Fazit

„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 [...] in Abzug zu bringen.“ (MWAW, 2017, S.3). Bestehende Potential- und Reserveflächen können jedoch nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Wie bereits gezeigt wurde, ist nur ein gewisser Anteil der ermittelten Innenentwicklungspotenziale bis zum Jahr 2037 einer baulichen Entwicklung zugänglich.

Insgesamt können 9,36 ha an Innenentwicklungspotenzialen identifiziert werden (vgl. nachfolgende Tabelle). Hinzu kommen die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten, aber noch nicht bebauten Flächen (Reserveflächen) mit einem Umfang von 4,66 ha. In der Summe machen die noch unbebauten Flächen im gesamten Gemeindegebiet 14,13 ha aus.

	relativer Wohnraum- Bedarf (ha)	Potentialflächen (ha)		Reserveflächen (ha)	
		gesamt	tatsächlich mobilisierbar	gesamt	tatsächlich mobilisierbar
bis 2037	7,27 bis 12,11	9,45 ha	6,69 ha	4,56 ha	1,10 ha

Durch Ermittlung der Differenz aus dem relativen Wohnraumbedarf und der Summe aus den im Betrachtungszeitraum tatsächlich mobilisierbaren Potenzial- und Reserveflächen kann der absolute Wohnraumbedarf für die Gemeinde Rot an der Rot bis 2037 ermittelt werden.

Zusätzlicher Wohnraumbedarf bis 2037

$$7,27 \text{ ha} - (6,69 \text{ ha} + 1,10 \text{ ha}) = \mathbf{-0,52 \text{ ha}}$$

$$12,11 \text{ ha} - (6,69 \text{ ha} + 1,10 \text{ ha}) = \mathbf{4,32 \text{ ha}}$$

Durch Berechnung des Wohnraumbedarfs (äußerer und innerer Bedarf) ergibt sich für Rot an der Rot bis zum Jahr 2037 ein zusätzlicher relativer Bedarf in einer Größenordnung zwischen 7,27 ha und 12,11 ha. Diesem Flächenbedarf stehen wiederum insgesamt 14,01 ha an Innenentwicklungspotenzialen gegenüber, die sich aus 9,45 ha an Potenzialflächen und 4,56 ha an Reserveflächen zusammensetzen und dem ermittelten Bedarf grundsätzlich zur Verfügung stehen. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können jedoch nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn eine grundsätzliche Mobilisierung realistisch ist. Dies ist u. a. abhängig von den Eigentumsverhältnissen, der Verkaufsbereitschaft, den Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer oder der Wohnungsmarktlage.

Nach Abzug der angenommenen, verfügbaren Potenzial- und Reserveflächen ergibt sich unter Berücksichtigung der spezifischen Bruttowohndichte ein Bedarf von 4,32 ha, bei Annahme der Standard-Dichte ein negativer Saldo von - 0,52 ha.

Folgende Effekte sind bei den gewählten Ansätzen zu berücksichtigen:

Zum einen beeinflussen die angenommenen Mobilisierungsfaktoren die Ergebnisse. Unter der Annahme eines Mobilisierungsfaktors von 50% ist davon auszugehen, dass von den vorhandenen Potenzialflächen bis zum Jahr 2037 höchstens 6,69 ha verfügbar sein werden. Bei den Reserveflächen ist bei einem Mobilisierungsfaktors von 25% zu erwarten, dass 1,10 ha bis zum Jahr 2037 mobilisierbar sein werden. Würde eine andere Mobilisierungswahrscheinlichkeit angenommen, z.B. nur 30% für Potentialflächen und nur 15% für Reserveflächen, würden höchstens 5,95 ha Potential- und nur 0,68 ha an Reserveflächen verfügbar sein. Dies würde sich entsprechend auf den insgesamten bis 2037 zu erwartenden Wohnflächenbedarf wesentlich auswirken, der unter diesen Annahmen um weitere 1,16 ha steigen würde.

Zum anderen sei auf den Einfluss der Einwohnerdichte hingewiesen. Diese fließt insofern in die Bedarfsberechnung, als das der rechnerisch ermittelte Einwohnerzuwachs von 436 Einwohnern durch die Einwohner pro ha geteilt wird, um den absoluten Flächenbedarf zu erhalten. Bei den vom Ministerium empfohlenen 60 Einwohnern pro ha für ein Kleinzentrum ergeben sich rechnerisch die erwähnten 7,27 ha (s. Kapitel 3 Schritt 3). Diese Einwohnerdichte darf jedoch im Falle von Rot an der Rot als zu hoch bezweifelt werden. Bei der aktuellen Einwohnerzahl von 4.588 Einwohnern ergibt sich bei einer Wohnbaufläche von 127 ha eine Einwohnerdichte von $4.588/127 = 36$ Einwohner pro ha.

Zusätzlicher Wohnraumbedarf bis 2037

$$12,11 \text{ ha} - (6,69 \text{ ha} + 1,10 \text{ ha}) = \mathbf{4,32 \text{ ha}}$$

Die tatsächliche Einwohnerdichte von Rot an der Rot entspricht damit nur etwas mehr als der Hälfte der empfohlenen 60 Einwohnern/ha. Bei nur 36 EW/ha würde demnach ein zusätzlicher Flächenbedarf von $436 \text{ EW} / 36 \text{ EW pro ha} = 12,11 \text{ ha}$ bis ins Jahr 2037 ergeben! Lässt man diesen Wert in die Gesamtbilanzierung einfließen, liegt der zusätzliche Wohnraumbedarf bei 4,32 ha.

Will die Gemeinde eine Abwanderung der vornehmlich ortsansässigen Bevölkerung in die Umlandgemeinden vermeiden, muss sie die hohe Nachfrage an Bauplätzen befriedigen. Eine Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen neben den bereits vorhandenen Flächen ist somit erforderlich, um den Bedarf decken zu können. Die geplante Neuausweisung der Wohngebietsflächen im Bebauungsplan „Mönchsroth“ wird einen Beitrag dazu leisten, den trotz der jüngsten Ausweisung von Bebauungsplänen nach wie vor zu erwartenden hohen Siedlungsdruck zu entlasten.

In diesem Zusammenhang wird auf die dezentrale Entwicklungsstrategie der Gemeinde Rot an der Rot verwiesen. Demnach verfolgt die Gemeinde Rot an der Rot das Ziel, für jeden Ortsteil Bauflächen in ausreichendem Maß anbieten zu können, da es in den jeweiligen Ortsteilen einen hohen Bedarf gerade der jüngeren Bevölkerung vor Ort gibt, die im angestammten Ortsteil bleiben möchten. Dieser lokale, auf Ortsteile bezogene Bedarf wird in der amtlichen Statistik nicht berücksichtigt. Um diesen hohen Bedarf an Wohnraum decken zu können und um den Wegzug der lokalen Bevölkerung zuvor zu kommen, wurden bereits verschiedene Bebauungsplanverfahren angestoßen, wovon bereits der Bebauungsplan „Berg IV“ in Ellwangen zur Rechtskraft gebracht werden konnte. Der Bebauungsplan „An der Heusteige“ im Ortsteil Haslach befindet sich noch im Verfahren, zudem ist grundsätzlich die Vereinbarkeit einer Bebauung mit dem Wasserschutzgebiet Haslach-Mühlhalde noch zu klären (Dieser BP wurde daher, im Gegensatz zu den anderen hier genannten BPs auch nicht in der Bedarfsanalyse berücksichtigt). Ferner konnten im Hauptort der Bebauungsplan „Schildäcker 2“ sowie der innerörtliche Bebauungsplan „Tannheimer Straße“ beschlossen werden. Im Falle vom BP „Tannheimer Straße“ sind jedoch bereits die Grundstücke entweder verkauft bzw. zum größten Teil bereits bebaut, so dass sich ein Einbezug in die Bedarfskalkulation erübrigt. Auch der BP „Schildäcker 2“ alleine schafft es nicht den Wohnraumbedarf zukunftsweisend zu decken.

Hinzu kommt, dass im gesamten Gemeindegebiet schon lange keine Wohngebiete ausgewiesen wurden. So wurde das letzte Wohngebiet 2009 ausgewiesen (BP „Eberhardshöhe III“ in Haslach). In Ellwangen (BP „Am Berg III“, 2005) und am Hauptort (BP „Hebsack 4“, 2005) liegen die letzten Ausweisungen sogar noch länger zurück. Dieser Umstand schlägt sich negativ auf die Bedarfsberechnung nieder, da das Bevölkerungswachstum aus dem Wachstum der Vergangenheit berechnet wird. Im Vergleich zu Kommunen, welche durch die Ausweisung von Wohnbauflächen ein stetiges Wachstum hatten und dementsprechend ein weiteres Wachstum vorhergesagt wird, hat Rot an der Rot durch die zurückhaltende Flächeninanspruchnahme in der Vergangenheit hier einen statistischen Nachteil.

Jedoch sei darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Fortschreibung der Wohnraumbedarfsanalyse festgestellt wurde, dass die vom statistischen Landesamt herausgegebene Bevölkerungsprognose für das Jahr 2037 von einem Zuwachs von einem Zuwachs von 202 Einwohnern im Vergleich zu 2020

ausgeht. In der ursprünglichen Wohnraumbedarfsanalyse war „nur“ von einem Einwohnerzuwachs (2018 bis 2035) von 120 Einwohnern ausgegangen. Sollte sich dieser Trend, den die Gemeindeverwaltung als realistisch einstuft, in Zukunft fortsetzen, ist in mittlerer Zukunft ein weiterer Wohnflächenbedarf zu erwarten, auf den die Gemeinde u.U. bauleitplanerisch reagieren muss.

Anhang

Darstellung der Innenentwicklungspotentiale (Potential- und Reserveflächen) der jeweiligen Ortsteile

Literatur

MWAW: Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017): Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB.