



Markt Wolnzach

Einbeziehungssatzung Nr. 21

„An der Josef-Schlicht-Straße II“ in Geroldshausen

Anlage 1 zur Begründung

Fassungsdatum 15.06.2023

Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB
Landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

1. Städtebauliche Erforderlichkeit und allgemeine Ziele der Bauleitplanung

1.1. Lage im Raum und Strukturdaten

Der Markt Wolnzach liegt rund 20 Kilometer südöstlich des Oberzentrums Ingolstadt im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm. Die Städte Regensburg sowie die Landeshauptstadt München sind jeweils rund 50 Kilometer entfernt. Als allgemeiner ländlicher Raum gehört Wolnzach nicht mehr zum Verdichtungsraum der Stadt Ingolstadt, liegt jedoch an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Mit einer direkten Anbindung an die A93 und der nahe gelegenen A9 ist Wolnzach hervorragend an das Fernstraßennetz angebunden.

Wie die meisten anderen Kommunen in der Metropolregion München, verzeichnet der Markt Wolnzach eine positive Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung. Der „Siedlungsdruck“, ausgehend von den Städten München, Regensburg und Ingolstadt, ist auch im Markt Wolnzach spürbar.

Ausgewählte Strukturdaten Markt Wolnzach

Einwohnerzahl 31.12.2017 (LfStaD)	11.469
Einwohnerzahl 31.12.2020 (LfStaD)	11.704
Bevölkerungszuwachs 2017 bis 2037 in Prozent (LfStaD)	+ 11,28
Bevölkerungszuwachs 2020 bis 2037 in Prozent (LfStaD)	+ 9,05
Bevölkerungszuwachs Lkr. Pfaffenhofen a.d. Ilm 2017 bis 2037 (LfStaD)	+ 11,13
Wohnungsbestand 2017 (LfStaD)	4.894
Wohnungsbestand 2019 (LfStaD)	5.010
Wohnungsbestand 2020 (LfStaD)	5.115
Wohnbaufläche ALKIS 2019 in ha (LfStaD)	225,65
Fläche gemischter Nutzung ALKIS 2019 in ha (LfStaD)	239,13
anzusetzendes Wohnbauland gem. FMD in ha 2019 (LfStaD)	345,22
Wohnungen je ha Wohnbauland 2019 (LfStaD, ALKIS)	14,5 WE je ha
Einwohner je WE 2017 (LfStaD)	2,34
Einwohner je WE 2020 (LfStaD)	2,29
Auflockerungsbedarf 2011 bis 2020 in Prozent / Jahr (LfStaD)	0,49
durchschnittliche Haushaltsgröße (Zensus 2011)	2,55
Einwohner je Wohneinheit 2011 (Zensus 2011)	2,39
durchschnittliche Haushaltsgröße 2020 (Annahme über Fortschreibung Zensus 2011 anhand Verhältnis EW je WE und durchschnittliche Haushaltsgröße)	2,44
durchschnittliche Haushaltsgröße 2037 (Annahme über Fortschreibung Zensus 2011 und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes)	2,40

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

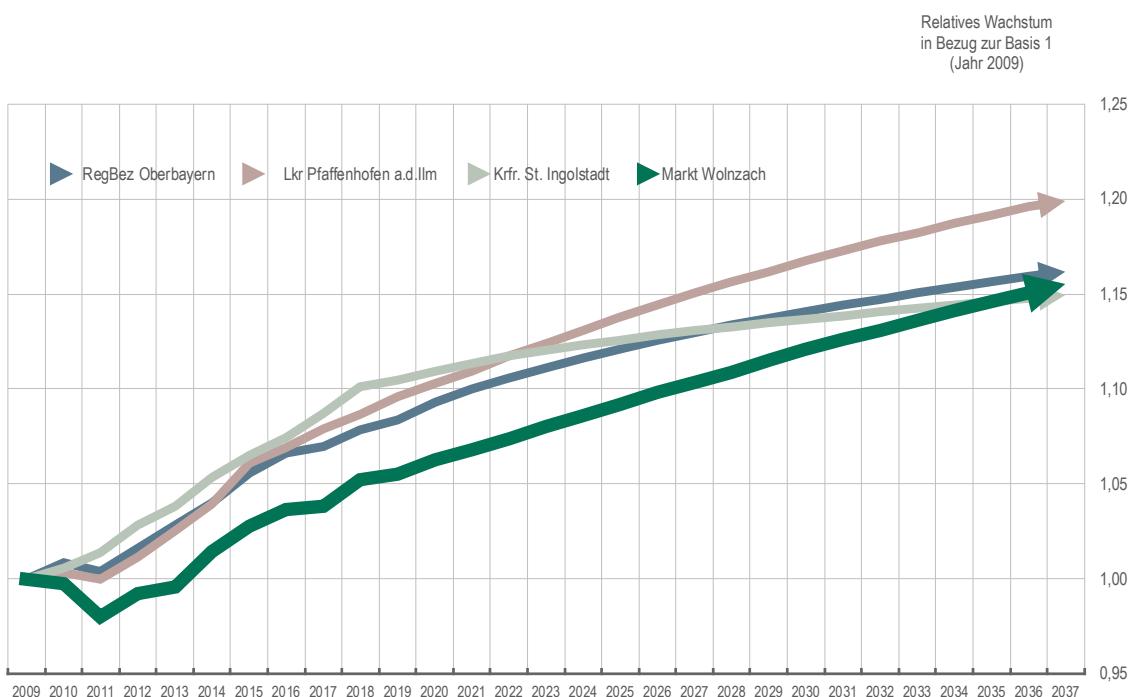
1.2. Regionale Entwicklungs dynamik

Zum 31. Dezember 2020 waren im Markt Wolnzach 11.704 Einwohner mit Haupt- oder Erstwohnsitz gemeldet.

Die Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht von einem Bevölkerungszuwachs auf 12.763 Einwohner im Jahr 2037 aus. Dies entspricht im jährlichen Mittel einem Bevölkerungswachstum von 0,53 Prozent im Zeitraum 2020 bis 2037. Zum Vergleich: das Einwohnerwachstum lag im Zeitraum 2009 bis 2019 bei rund 0,54 Prozent jährlich. In den Jahren 2010 und 2011 waren die Einwohnerzahlen rückläufig.

Der Regierungsbezirk Oberbayern, der Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm und die Stadt Ingolstadt weisen im Zeitraum 2009 bis 2037 eine ähnliche (Ingolstadt) bzw. eine noch höhere Entwicklungs dynamik auf (Regierungsbezirk Oberbayern und Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm). Insbesondere der Landkreis weist eine hohe Entwicklungs dynamik auf, die den Siedlungsdruck auch auf die Marktgemeinde Wolnzach unterstreicht.

Einwohnerentwicklung 2009 bis 2037 im räumlichen Vergleich



Quelle: LfStaD, ab 2021 Bevölkerungsvorausberechnung; Darstellung und Berechnungen Salm & Stegen 2021

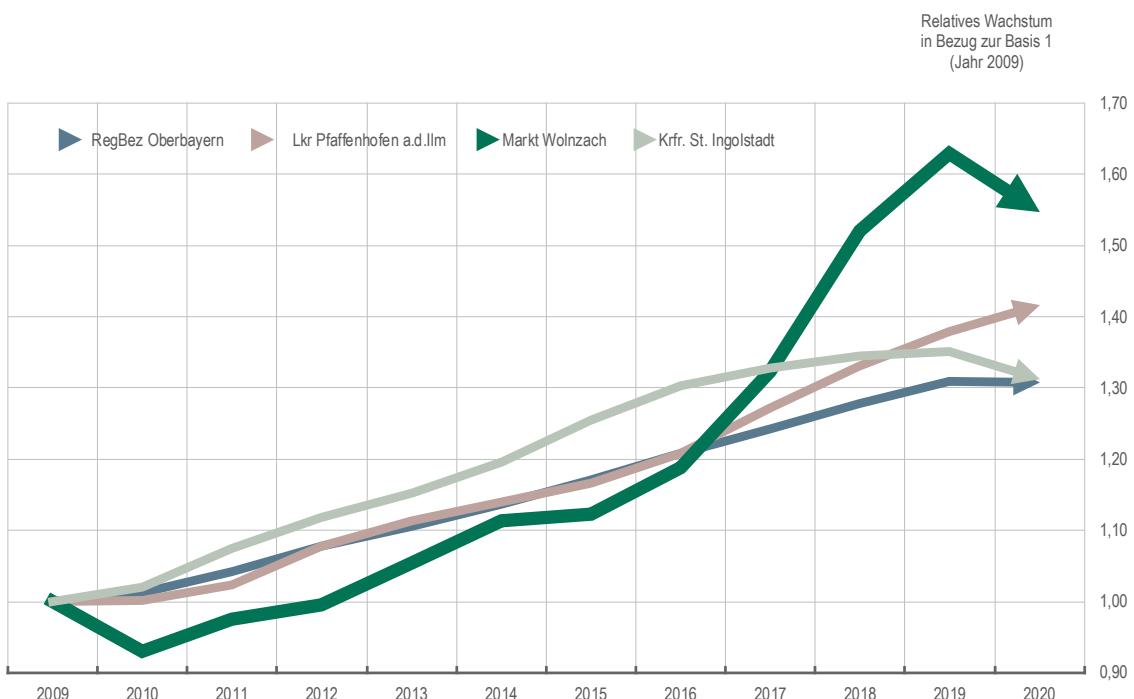
Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag im Markt Wolnzach zum 31.12.2020 bei 5.054 Beschäftigten am Arbeitsplatz. Mit einem Zuwachs der sv-Beschäftigten von rund 55 Prozent im Zeitraum 2009 bis 2020 verlief die Entwicklung der Beschäftigten wesentlich dynamischer als die Entwicklung der Einwohner und auch wesentlich dynamischer als in der Region (Regierungsbezirk und Landkreis). Dies hat zu einer Erhöhung der Arbeitsplatzcentralität geführt und erhöht die Nachfrage nach Wohnraum im Markt Wolnzach zusätzlich.

Der Rückgang der Beschäftigtenzahlen im Jahr 2020 ist vor allem auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen und kann nicht als Tendumkehr interpretiert werden.

Entwicklung der sv-Beschäftigten im räumlichen Vergleich



Quelle: LfStaD; Darstellung und Berechnungen Salm & Stegen 2021

Die Dynamik der Baufertigstellungen (fertig gestellte Wohneinheiten je TSD Einwohner) lag im Markt Wolnzach in den Jahren 2009 bis 2020 mit durchschnittlich 5,46 unter der des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm (5,98) und der Stadt Ingolstadt (7,51). In Oberbayern lag die Fertigstellungsdichte in diesem Zeitraum insgesamt bei 4,6 Wohneinheiten jährlich je TSD Einwohner.

Vor allem in den Jahren 2015 bis 2019 lag die Fertigstellungsdichte im Markt Wolnzach deutlich hinter der regionalen Bautätigkeit.

In Verbindung mit der aufgezeigten Einwohnerentwicklung und der Beschäftigtenentwicklung ist die im regionalen Vergleich unterdurchschnittliche Fertigstellungsdichte ein weiterer Faktor, der den Nachfragedruck auf dem Wolnzacher Wohnungsmarkt erhöht hat. Allein im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2020 lässt sich die im Vergleich zum Landkreis Pfaffenhofen niedrigere Fertigstellungsdichte auf einen „Nachholbedarf“ von rund 70 Wohneinheiten beziffern.

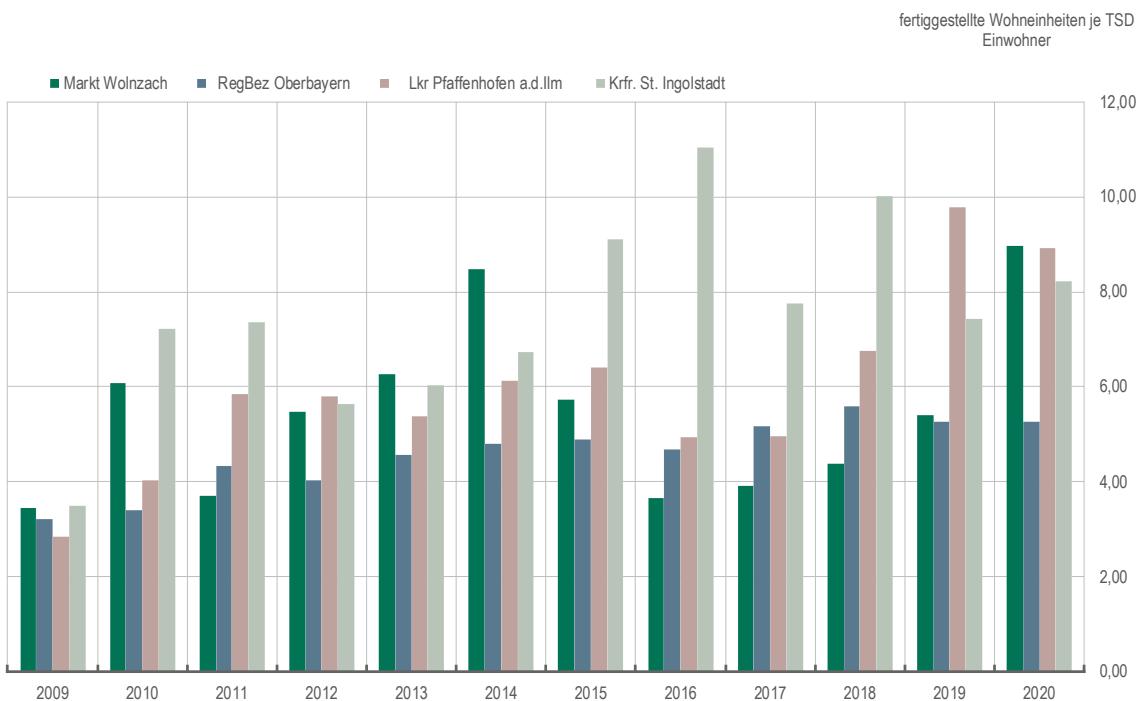
Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

Zwischenfazit

Die Wachstumsdynamik im Markt Wolnzach und in der Region lassen auch in Zukunft einen erhöhten Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt erwarten. Die Nachfrage nach Wohnraum wird auch weiterhin das Angebot übersteigen. In Verbindung mit der leicht unterdurchschnittlichen Fertigstellungsdichte im Markt Wolnzach in den letzten 10 Jahren hat sich der Siedlungsdruck auf die Marktgemeinde weiter erhöht¹.

Fertigstellungsdichte im räumlichen Vergleich



Quelle: LfStaD; Darstellung und Berechnungen Salm & Stegen 2021

1.3. Ziele der Baulandentwicklung

In der Bayerischen Verfassung ist der Auftrag an die Kommunen verankert, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (Artikel 83 und 106 der BV). Der Markt Wolnzach ist deshalb bestrebt, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum sowohl durch Maßnahmen der Innenentwicklung als auch durch eine maßvolle und angemessene Neuausweisung von Wohnbauflächen gerecht zu werden.

¹ Für die rund 250 projektierten Wohneinheiten im Plangebiet „An der Glandergassleiten“ liegen der Marktgemeinde Wolnzach bereits über 700 Interessensbekundungen vor, obwohl sich der Bebauungsplan erst in der Aufstellung befindet.

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

Zu den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde Wolnzach in Bezug auf die Wohnbaulandentwicklung zählen:

- eine sozialgerechte Bodennutzung (SOBON) unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§1 Absatz 5 Satz 1 BauGB)
- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens (§1 Absatz 6 Nr. 2 BauGB)
- die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (§ 11 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

Darüber hinaus ist es ein städtebauliches Ziel der Marktgemeinde Wolnzach, den künftigen Flächenverbrauch auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zu den Einzelzielen gehören:

- die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§1 Absatz 5 Satz 3 BauGB)
- mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Siedlungsflächen soll durch die Wiedernutzbarmachung geeigneter Flächen sowie weitere Maßnahmen der Innenentwicklung reduziert werden (§1a Absatz 2 BauGB)

In Verbindung damit sind auch die Ziele der Raumordnung gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLpIG) und insbesondere das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu beachten.

Neue Siedlungsflächen sollen deshalb nur in Anspruch genommen werden, sobald und soweit es zur Umsetzung der o.a. städtebaulichen und sozialen Ziele erforderlich ist. Insbesondere die Umsetzung der sozialen Ziele sowie die Anforderungen kostensparenden Bauens erfordern die Inanspruchnahme zusätzlicher Siedlungsfläche. Die Umsetzung der sozialen und weiterer städtebaulicher Ziele erfolgt im Rahmen des Baulandmodells der Marktgemeinde Wolnzach in der Fassung vom 9. Mai 2019. Neues Baurecht für eine Wohnnutzung bzw. die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen erfolgen nur, wenn die jeweiligen Grundeigentümer zuvor den Grundsätzen des Baulandmodells der Marktgemeinde im Rahmen städtebaulicher Verträge (§11 BauGB) zugestimmt haben. Eine Umsetzung des Baulandmodells auf Wohnbauflächen mit bestehenden Baurechten gemäß §30 oder §34 BauGB ist in der Praxis nur in Einzelfällen möglich, da das Baulandmodell nicht in bestehende Baurechte eingreifen kann, dafür fehlt bislang eine Rechtsgrundlage.

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll in quantitativer und qualitativer Hinsicht bedarfsgerecht erfolgen. Als Planungsgrundlagen für den bedarfsgerechten Ausbau des Wohnraumangebotes dienen der Marktgemeinde vor allem die amtliche Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, ein für die Marktgemeinde Wolnzach erarbeitetes Wohnraumkonzept (2018) sowie ein Konzept zur Innenentwicklung aus dem Jahr 2020.

Das Wohnraumkonzept wurde im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung des Wohngebietes An der Glandergassleiten erarbeitet und sieht eine demographiegerechte Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes unter deutlicher Erhöhung der ortsüblichen Bruttowohnungsdichte vor. Die gewählte Vorgehensweise des Marktes Wolnzach erfährt als Best Practice in der Broschüre „Zukunftsweisender Städtebau“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021, S. 21) eine lobende Erwähnung und kann auch für künftige Baulandentwicklungen in Wolnzach als handlungsleitend gelten. Dies unterstreicht die Bemühungen der Marktgemeinde Wolnzach, in der Abwägung der Wohnbaulandentwicklung die Grundsätze des Flächensparens sowie des Schaffens bezahlbaren Wohnraums miteinander in Einklang zu bringen.

Das Innenentwicklungskonzept wurde im Zuge des Förderprogramms „Erhebung der Innenentwicklungspotenziale“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr modellhaft als Wohnbauland- und Gewerbeflächenkonzept erarbeitet (2020).

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

2. Ermittlung der bestehenden Flächenpotenziale

Um den Bedarf an zusätzlicher Siedlungsflächen zu ermitteln, wurden zunächst die vorhandenen Flächenpotenziale für eine Wohnbaulandentwicklung erfasst und bewertet.

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale erfolgte im Rahmen der Förderinitiative des STMB „Erhebung der Innenentwicklungspotenziale“. Die Potenzialflächen wurden GIS-gestützt in der Systematik der FMD 4.0 im Jahr 2020 erfasst, wurden in das kommunale GIS der Marktgemeinde Wolnzach eingepflegt und werden nun regelmäßig fortgeschrieben.

2.1. Innenentwicklungspotenziale

Erfasst wurden insgesamt 383 bebaute oder unbebaute Flurstücke mit einer Fläche von insgesamt rund 68 Hektar. Für ca. 46,6 Hektar bestehen Baurechte nach §30 oder §34 BauGB. Weitere 21,4 ha weisen eine städtebauliche Eignung für eine Innenentwicklung auf, sind planungsrechtlich meist aber als Außenbereichsflächen zu bewerten (§35 BauGB). In der Regel handelt es sich dabei um so genannte Außenbereichsinseln. Leider hält die FMD 4.0 für diese Flächen keine geeignete Codierung mehr vor, so dass die Kategorie „planungsbedürftig“ eingeführt wurde. Dabei ist anzunehmen, dass ein Großteil dieser Flächen im Falle einer Überplanung sogar in den Anwendungsbereich des §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) fallen würde². Zu den Flächen in der Kategorie planungsbedürftig zählen grundsätzlich nur Flächen, die gemäß ihrer Darstellung im FNP eine Wohnnutzung (anteilmäßig) vorsehen (Wohnbauflächen, Dorfgebiete, gemischte Bauflächen).

Innenentwicklungspotenziale nach Baulandtyp und Baurecht

BEZUGBAULANDTYP	§34 BAUGB (UNBEPLANTER INNENBEREICH)		§30 BAUGB (BEBAUUNGSPLAN VORHANDEN)		PLANUNGSBEDÜRFIG		SUMME	
	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe
geringfügig bebautes Grundstück	43	82.860	9	24.648	19	59.337	71	166.845
Gewerbebrache und Gewerbebrache mit Restnutzung	14	37.560	4	7.211	14	52.210	32	96.981
Hofstelle leerstehend und Hofstelle mit Restnutzung	38	155.837	0	0	0	0	38	155.837
Baulücke klassisch	31	28.882	155	120.796	49	102.248	235	251.926
Wohngebäude leerstehend	7	8.353	0	0	0	0	7	8.353
Summe	133	313.491	168	152.655	82	213.795	383	679.942

Quelle: Markt Wolnzach 2020; Erhebung und Berechnungen Hummel Kraus / Salm & Stegen 2020

² Die Einbeziehungsmöglichkeit solcher Flächen, deren Überbauung sich planungsrechtlich nach § 35 BauGB richtet, wird von der überwiegenden Rechtsprechung und Literatur für den Fall bejaht, dass sie auf allen Seiten von Bebauung umgeben und damit dem Siedlungsbereich zuzurechnen sowie von diesem maßgeblich geprägt sind (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 30.10.2014, 8 S 940/12, Rn. 49).

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

Innenentwicklungspotenziale nach Gemarkung und Baurecht

GEMARKUNG	§34 BAUGB (UNBEPLANTER INNENBEREICH)		§30 BAUGB (BEBAUUNGSPLAN VORHANDEN)		PLANUNGSBEDÜRFIG		SUMME	
	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe	Anzahl	Summe
Burgstall	4	12.109	7	7.311	2	7.403	13	26.823
Eschelbach a.d.Ilm	18	37.910	0		7	14.188	25	52.097
Gebrontshausen	6	16.520	3	3.856	2	2.135	11	22.511
Geroldshausen i.d.Hallertau	17	28.888	5	12.609	14	15.985	36	57.483
Gosselshausen	9	15.966	11	9.312	3	2.250	23	27.527
Königsfeld	11	47.228	12	8.941	4	11.075	27	67.243
Larsbach	1	2.618	6	10.697	1	1.357	8	14.672
Niederlauterbach	14	80.489	8	5.947	9	28.615	31	115.051
Oberlauterbach	5	12.214	0		5	13.417	10	25.631
Wolnzach	48	59.550	116	93.983	35	117.370	199	270.903
Summe	133	313.491	168	152.655	82	213.795	383	679.942

Quelle: Markt Wolnzach 2020; Erhebung und Berechnungen Hummel Kraus / Salm & Stegen 2020

2.2. Flächenpotenziale: Darstellungen im FNP (ohne Innenentwicklungspotenziale)

Zusätzlich zu den Innenentwicklungspotenzialen wurden die Wohnbauflächen, Dorfgebiete und Mischbauflächen erfasst, die im FNP der Marktgemeinde dargestellt sind, für die jedoch kein Bebauungsplan besteht und die nicht dem unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) zuzuordnen sind.

In dieser Kategorie wurden 92 Flurstücke mit relevanten Teilflächen von insgesamt 25,76 ha erfasst. Bei den Mischbauflächen in Höhe von 9.205 qm erfolgt ein Abzug von 50 Prozent der Fläche, die nicht der Wohnnutzung vorbehalten ist.

Bei den im FNP dargestellten Wohnbauflächen im Bereich Glandergassleiten muss aufgrund der Gebietsgröße sowie der fehlenden inneren Erschließung noch ein pauschaler Flächenabzug für Grün- und Erschließungsflächen erfolgen. Die FMD 4.0 baut in der Berechnung der Wohnungsdichte (Wohneinheiten je ha Wohnbauland gemäß) auf dem ALKIS und den dort erfassten Flächen auf. Grün- und Erschließungsflächen werden dort gesondert geführt.

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

Nach Abzug verbleiben 23,04 ha im FNP dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Für diese Flächen erfolgte noch keine systematische Aktivierung (mit Ausnahme des Gebietes „An der Glandergrässleiten“), da zuvor noch geprüft werden muss, für welche dieser Flächen die entsprechende Darstellung im FNP aufrechterhalten werden soll. Mittelfristig strebt die Marktgemeinde Wolnzach an, nicht aktivierbare Flächen und aus städtebaulicher Sicht kritisch zu bewertende Flächendarstellungen ggf. zurückzunehmen. Die dafür erforderliche Diskussion und Prüfung in Verbindung mit §1 Absatz 8 BauGB ist zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

Flächenpotenziale FNP-Darstellungen ohne Baurecht

FNP-Darstellungen ohne Baurecht (ohne Innenentwicklungspotenziale)				
	Flurstücke Anzahl	relevante Teilfläche in ha	Wohnbauland	Anmerkung
Dorfgebiet	26	6,11	6,11	vereinfachter Ansatz ohne Abzug
Allgemeines Wohngebiet	62	18,73		
davon Flächen ohne pauschalen Abzug für Erschließung und Freiflächen	47	11,18	11,18	
davon Plangebiet „An der Glandergrässleiten“	15	7,55	5,29	pauschaler Flächenabzug v. 30 Prozent für Freiflächen und Erschließung
Mischbauflächen	4	0,92	0,46	pauschaler Flächenabzug v. 50 Prozent für andere Nutzungen im Mischgebiet
Summe			23,04	

Quelle: Markt Wolnzach 2020; Erhebung und Berechnungen Salm & Stegen 2021

2.3. Aktivierungspotenzial und Aktivierungsstrategie

Die erfassten Flächenpotenziale stehen zum Planungszeitpunkt bzw. im Planungszeitraum nicht in vollem Umfang als aktivierbare Bauflächen zur Verfügung. Zur Ermittlung des Aktivierungspotenzials wurden im Zeitraum Juli bis September 2020 alle 535 Eigentümerinnen und Eigentümer der erfassten Innenentwicklungspotenziale mit einem Fragebogen angesprochen.

Mit einem Rücklauf von 45 Prozent der erfassten Flurstücke und knapp 35,5 Prozent der erfassten Potenzialflächen wurde ein guter Rücklauf erzielt. Als in absehbarer Zeit aktivierbares Potenzial wurden die Flächen bewertet, die 2 oder mehr der u.a. Kriterien erfüllen:

- vorhandene konkrete Überlegungen der Eigentümerinnen und Eigentümer bezüglich Weiterentwicklung der Liegenschaft

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

- der Zeitraum einer potenziellen Entwicklung wird seitens der Eigentümer auf maximal 10 Jahre beziffert
- es besteht eine grundsätzliche Bereitschaft zur Veräußerung bzw. zum Tausch des Grundstücks
- es besteht die Bereitschaft für ein Beratungsgespräch mit der Marktgemeinde Wolnzach

Insgesamt 93 Flurstücken mit einer Gesamtfläche von 157.419 qm konnte auf diese Weise ein Aktivierungspotenzial zugeordnet werden. Gemessen an den erfassten Innenentwicklungspotenzialen in Höhe von 679.942 qm sind dies 23,2 Prozent.

In einer differenzierten Bewertung wurde den aktivierbaren Potenzialen eine Zahl an potenziell herstellbaren Wohneinheiten zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt bei den Baulücken und den geringfügig bebauten Grundstücken über die durchschnittliche Wohnungsdichte gemäß ALKIS (14,5 WE je ha). Da es sich überwiegend um kleinteilige Flächenpotenziale handelt, ist in der Regel auf Basis der §§ 30 und 34 BauGB von einer Bebauung in der Dichte der Umgebungsbebauung auszugehen.

Bei den 11 erfassten Hofstellen erfolgt die Bewertung über einen Durchschnittswert von drei Wohneinheiten. Im Einzelfall können im Zuge einer konkreten Planung ggf. auch mehr als die veranschlagten Wohneinheiten hergestellt werden. Auch eine Erhöhung der Bruttowohnungsdichte wird seitens der Marktgemeinde an dafür geeigneten Standorten abgestrebt.

Da es sich bei den Gewerbebrachen (mit und ohne Restnutzung) um bislang gewerblich genutzte Bereiche handelt, kann diesen Bereichen noch keine aktivierbare Zahl an Wohneinheiten zugeordnet werden. Eine Nachnutzung der Areale erfordert zunächst vertiefende Untersuchungen, weitere planungsrechtliche Schritte und auch eine Verlagerung noch aktiver Nutzungen, bevor diese Potenziale den aktivierbaren Wohnbaupotenzialen zugeordnet werden können. Im Gebiet an der Hopfenstraße befindet sich bspw. eine umfassende städtebauliche Neuordnung in Vorbereitung (städtbaulicher Wettbewerb „Wohnen an der Hopfenstraße“ wurde im Juni 2021 abgeschlossen). In diesem Bereich ist dann auch eine deutlich höhere Wohnungsdichte vorgesehen als im Durchschnitt der Marktgemeinde.

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

Aktivierungspotenzial

BEZUGBAULANDTYP	AKTIVIERUNGSPOTENZIAL UND FLÄCHE IN QM					
	0	1	2	3	4	SUMME (2-4)
geringfügig bebautes Grundstück	6.240	10.145	15.235	7.444	1.707	24.386
Gewerbebrache und Gewerbebrache mit Restnutzung	9.625	2.652	10.134	13.033	16.750	39.916
Hofstelle leerstehend und mit Restnutzung (Zahl der Hofstellen)	17.654 (5)	4.750 (1)	15.879 (5)	7.998 (4)	4.219 (2)	28.096 (11)
Baulücke klassisch	21.359	21.363	22.518	33.446	9.058	65.022
Wohngebäude leerstehend	1.043	0	0	0	0	0
Summe in qm	55.921	38.909	63.765	61.921	31.733	157.419

BEZUGBAULANDTYP	ANZUSETZENDES BRUTTOWOHNBAULAND DER INNENENTWICKLUNG in qm	BRUTTOWOHNUNGSDICHE IM DURCHSCHNITT 14,5 WE JE HA GEMÄSS ALKIS	ZAHL DER MÖGLICHEN WOHNINHEITEN
geringfügig bebautes Grundstück	12.193 ³	14,5	18
Gewerbebrache und Gewerbebrache mit Restnutzung	0	14,5	0
Hofstelle leerstehend und Hofstelle mit Restnutzung	Ansatz über Zahl der Wohneinheiten	-	33
Baulücke klassisch	65.022	14,5	94
Wohngebäude leerstehend	Ansatz über Zahl der Wohneinheiten	-	0
Summe in Wohneinheiten			145

Quelle: Markt Wolnzach 2020; Erhebung und Berechnungen Salm & Stegen 2021

³ Bei den geringfügig bebauten Grundstücken kann davon ausgegangen werden, dass 50 Prozent der Grundstücksfläche als zusätzliches Wohnbauland zur Verfügung stehen ($24.386 \times 0,5$)

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

Im Ergebnis der bisherigen Aktivierungsstrategie haben zudem 50 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von Wohnbaupotenzialflächen und 10 Grundeigentümer gewerblicher Potenzialflächen den Wunsch nach einem Beratungsgespräch mit der Marktgemeindeverwaltung geäußert. Mit den Beratungsgesprächen wurde im April 2021 begonnen, diese Eigentümergespräche werden als monatliche Jours-fixes fortgesetzt. Parallel dazu finden Gespräche mit den Grundeigentümern größerer Innenentwicklungsflächen statt (bspw. im Wettbewerbsgebiet „Wohnen an der Hopfenstraße).

Zwischenfazit

Zum Planungszeitraum kann von einem zeitnahen Aktivierungspotenziale in Höhe von 145 (ca. jede vierte der theoretisch möglichen Wohneinheiten in der Innenentwicklung) Wohneinheiten in der Innenentwicklung ausgegangen werden. **Umfangreiche Maßnahmen der Innenentwicklung zeichnen sich in der städtebaulichen Neuordnung von gewerblichen Gemengelagen ab (Gewerbegebiet an der Hopfenstraße) und werden von der Marktgemeinde aktiv verfolgt, können aber zum jetzigen Stand der Planungen noch nicht als Wohnbaulandpotenziale bilanziert werden.**

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

3. Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs bzw. zur Ermittlung der Zahl der bedarfsnotwendigen Wohneinheiten wurde auf 2 alternative Berechnungsmodelle zurückgegriffen:

1. Berechnung anhand des Tools „Wohnbaulandbedarf“ der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
2. Wohnraumbedarfsberechnung auf Basis der Entwicklung der nachfragerelevanten Haushalte in Anlehnung an die Systematik der Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR)

3.1. Berechnung anhand des Tools „Wohnbaulandbedarf“ der FMD 4.0

Die Berechnung erfolgt für den Zeitraum 2020 bis 2037 auf Basis der amtlichen Bevölkerungsstände und der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

Da das Tool der FMD nur Prognosezeiträume von 14 oder 20 Jahren erlaubt, wurde die Berechnung des Bedarfs gemäß den Vorgaben der FMD, jedoch mit einem eigenen Berechnungstool excel-basiert für die 17 Prognosejahre durchgeführt.

WOHNRAUMBEDARFSBERECHNUNG MARKT WOLNZACH				
Einwohnerentwicklung				
Prognose LfStaD				
Startjahr	2020	Einwohnerzahl	11.704	
Endjahr	2037		12.763	
Prognosejahre	17			
Einwohnerentwicklung absolut	1.059			
Einwohnerentwicklung in Prozent	9,05%			
Einwohnerentwicklung in Prozent pro Jahr	0,53%			
Belegungsdichte				
Wohnungsbestand				
Bezugsjahr Vergangenheit	2011	Einwohner	4.521	Belegungsdichte
Bezugsjahr aktuell	2020		10.826	2,39
Zeitraum	9		11.704	2,29
Wohnungen je TSD EW 2020	437			
Belegungsdichte 2020	2,29			
Auflockerungsbedarf pro Jahr in Prozent empirisch	0,49			
Auflockerungsbedarf Standardwert FMD 4.0	0,30			
Auflockerungsbedarf eingesetzter Wert	0,45			
Prognostizierte Belegungsdichte		Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten		
2037	2,11	im Prognosezeitraum aus der Bevölkerungsentwicklung		463
		Bedarf an Wohneinheiten aus der Auflockerung (innerer Bedarf)		424
Bruttowohnungsdichte (2019 aktuellste verfügbare ALKIS-Werte)				
Wohnbauläche gemäß ALKIS 11000 2019	225,65	Saldo Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten		887
gemischte Baufläche gemäß ALKIS 16000 2019	239,13	im Prognosezeitraum		
anzusetzendes Wohnbauland 2019	345,22	Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufäche		
Zahl der Wohneinheiten im Bezugsjahr 2019	5.010	in Hektar		61,09
Bruttowohnungsdichte Bezugsjahr 2019 (WE je ha)	14,51			

Quelle: Markt Wolnzach 2021; Erhebung und Berechnungen Salm & Stegen 2021

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

Anmerkung zum angesetzten Auflockerungsbedarf:

Die FMD 4.0 sieht für den Auflockerungsbedarf den Standardwert 0,3 Prozent pro Jahr und einen Maximalwert von 0,5 Prozent pro Jahr vor. Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus einem Rückgang der Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit).

Folgende Faktoren beeinflussen diese Entwicklung (gemäß Statistischem Bundesamt):

- Die zunehmende Lebenserwartung und bessere Lebensqualität im höheren Alter ermöglichen immer mehr Menschen ein langes, selbstständiges Leben in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Da die Lebenserwartung der Männer stärker zunimmt als die der Frauen und sich damit der Abstand zwischen den Geschlechtern reduziert, nahm die Anzahl der Zweipersonenhaushalte mit älteren Menschen zu.
- Eine immer spätere Familiengründung führte zu mehr Ein- oder Zweipersonenhaushalten bei den jungen Menschen. Das durchschnittliche Heiratsalter stieg zwischen 1991 und 2018 für ledige Frauen von 26,1 auf 31,9 Jahre und für ledige Männer von 28,5 auf 34,4 Jahre. 2018 betrug das Durchschnittsalter der Frauen bei der ersten Geburt 30 Jahre.
- Schließlich haben auch Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und die niedrigeren Geburtenzahlen zu mehr kleinen Haushalten beigetragen.

Im Markt Wolnzach trägt vor allem die hohe Zahl an Remanenzeffekten (Zahl der alleinstehenden Bewohner im Alter von 65 Jahren und älter von Einfamilienhäusern) zum Auflockerungsbedarf bei. Im April 2020 waren dies im Markt Wolnzach 256 Personen bzw. Gebäude (meist Einfamilienhäuser).

Es ist ein erklärtes Ziel der Marktgemeinde Wolnzach, diesem Remanenzeffekt durch eine Ausweitung des Angebotes an geeigneten Wohnformen im Alter aktiv zu begegnen (bspw. im geplanten Wohngebiet „An der Glander Gassleiten“). Die Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes für ein Wohnen im Alter soll dabei nicht nur den älteren Menschen entgegenkommen. Die durch den Umzug der älteren Menschen freiwerdenden Häuser könnten durch zuziehende Familien nachgenutzt werden und den Auflockerungsbedarf reduzieren.

Jedoch wird sich der Remanenzeffekt in den nächsten Jahren weiter verstärken, da die meisten Einfamilienhäuser in Wolnzach der Bauepochen 1990 bis 2011 entstammen und die Bewohner in den nächsten Jahren in die Alterskohorte der 65-Jährigen und älter nachrücken.

BAUJAHR	ZAHL DER GEBÄUDE MIT 1 WE (EFH)
vor 1950	348
1950 bis 1969	456
1970 bis 1989	622
1990 bis 2011	995

Quelle: Zensus 2011

Als Planungsziel wurde ein Auflockerungsbedarf von 0,45 Prozent pro Jahr angesetzt, der unter dem empirisch ermittelten Wert und deutlich unter dem zu erwartenden künftigen Wert liegt.

Der Ansatz eines niedrigeren (unrealistischen) Wertes - von bspw. 0,3 Prozent pro Jahr – würde zu einer Unterschätzung des Wohnraumbedarfs führen und den vom Markt Wolnzach formulierten städtebaulichen Zielen in Bezug auf die Wohnbaulandentwicklung (s.o.) widersprechen.

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

Gemäß dem Berechnungsmodus der FMD wird ein Bedarf in Höhe von 887 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2037 sowie ein Flächenbedarf im Umfang von 61,09 Hektar Wohnbauland (ohne Grün- und Freiflächen, v.a. ALKIS 18000er Kategorie, sowie ohne Verkehrsflächen, v.a. ALKIS 22000 und 23000) ermittelt.

Der über die durchschnittliche Wohnungsdichte von 14,5 WE je ha ermittelte Flächenbedarf wird in der Realität niedriger ausfallen, da schon im Plangebiet „An der Glandergassleiten“ eine wesentlich höhere Wohnungsdichte erreicht werden wird (je nach Grünflächen- und Verkehrsflächenanteil von 25 bis 50 WE je ha). Im Zuge der weiteren Innenentwicklung und städtebaulichen Neuordnung (ggf. Wohnen an der Hopfenstraße) wird es voraussichtlich ebenfalls zu höheren Wohnungsdichten und einem daraus resultierenden niedrigeren Flächenbedarf kommen.

3.2. Wohnraumbedarfsberechnung auf Basis der Entwicklung der nachfragerelevanten Haushalte

Entwicklung der Haushaltsgrößen

Träger des Wohnungsbedarfs sind nicht Personen (Einwohner), sondern Privathaushalte. Für die Berechnung des Bedarfs an Wohnungen und Wohnbauland setzt diese Berechnungsmethode deshalb an der Zahl der (Wohn-)Haushalte an. Die amtliche Statistik hält kaum kleinräumige Daten zu Zahl und Struktur der Privathaushalte vor. Die letzte empirische Datenquelle ist der Zensus 2011, dort ist für den Markt Wolnzach eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,55 Einwohnern je Haushalt hinterlegt. Zum gleichen Zeitraum betrug laut Zensus 2011 die Zahl der Einwohner je Wohneinheit 2,39 Einwohner. Die Zahl der Einwohner je Wohneinheit ist regelmäßig kleiner als die durchschnittliche Zahl der Personen je Haushalt, beide Größen dürfen nicht verwechselt werden. Die Differenz erklärt sich insbesondere aus einem Anteil an Wohneinheiten, die als Nebenwohnsitz genutzt werden und aus einer gewissen Anzahl leerstehender, nicht bewohnter Wohneinheiten.

Schreibt man die Haushaltsgröße proportional zur Zahl der Einwohner je Wohneinheit fort, ist für das Jahr 2020 im Markt Wolnzach von durchschnittlich 2,44 Personen je Haushalt auszugehen. Gemäß der Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Rückgang um 0,088 Prozent jährlich) ist eine Haushaltsgröße von 2,40 Personen für den Markt Wolnzach für das Jahr 2037 zu erwarten.

Ersatzbedarf

In der amtlichen Bestandsfortschreibung sind Abgänge (durch Abriss, Umnutzung, Zusammenlegung von Wohnungen) vom Wohnungsmarkt deutlich untererfasst. Bei den Einfamilienhäusern wird in den meisten Publikationen von einer jährlichen Abgangsquote von 0,2 Prozent des Bestandes bei Einfamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern von 0,3 Prozent des Bestandes ausgegangen

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

(vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015: Wohnungsmarktprognose 2030, S. 13. Bonn).

Für den Markt Wolnzach wurde eine jährliche Abgangsquote empirisch ermittelt. Dazu wurden der Wohnungsbestand zum Jahr 1987 (Wohnungszählung Volkszählung) und die Fertigstellungen der Jahre 1988 bis 2011 addiert. Von der Summe wurde dann der Wohnungsbestand zum Ende des Jahres 2011 (Wohnungszählung Zensus 2011) abgezogen. Der rechnerische Abgang wurde durch die Zahl der Betrachtungsjahre (24) geteilt und in das Verhältnis zum Ausgangsbestand 1987 gestellt. Auf diese Weise ergibt sich eine empirisch fundierte Abgangsquote für den Markt Wolnzach von 0,04 Prozent pro Jahr. Das entsprach im Betrachtungszeitraum ca. 1 Wohneinheit pro Jahr.

Für die Vorausberechnung des Wohnraumbedarfs wird eine etwas höhere Abgangsquote von 0,1 Prozent pro Jahr angesetzt. Im Zuge der Innenentwicklung, Sanierungstätigkeit und der städtebaulichen Neuordnung von Arealen ist in den nächsten Jahren häufiger als bislang mit dem Abriss von Wohngebäuden, Umnutzungen oder der Zusammenlegung von Wohneinheiten zu rechnen. Der angesetzte Wert von 0,1 Prozent pro Jahr liegt dabei immer noch deutlich unter den o.a. Standardwerten.

Fluktuationsreserve

In der Bedarfsermittlung ist auch die Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Da ein Teil der Wohnungen infolge von Umzügen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen immer leer steht, ist ein Wohnungsmarkt erst dann ausgeglichen, wenn die Zahl der Wohnungen die Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte übersteigt. Eine Fluktuationsreserve von unter 2 Prozent wird allgemein als unterste Grenze zur Wohnungsnot angesehen (vgl. u.a. Institut für Wohnen und Umwelt 2016: 11).

Eine normale Fluktuationsreserve wird bei 3 bis 5 Prozent angenommen und indiziert einen normal funktionierenden Wohnungsmarkt. Für den Markt Wolnzach setzen wir eine Fluktuationsreserve von 3 Prozent des Bestandes an (103 Wohnungen zu 100 bedarfsrelevanten Haushalten).

Eine Qualifizierung des Wohnungsbestandes (städtebauliches Ziel) muss in den nächsten Jahren vorangetrieben werden. Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen können meist nicht in bewohntem Zustand erfolgen. Die angesetzten 3 Prozent entsprechen zudem dem Wert in dem vom Freistaat Bayern beauftragten Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (IWU). Eine Leerstandsquote von 3 Prozent wird dort als Grenze zu einem angespannten Wohnungsmarkt definiert.

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern



AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsbürohang 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2016/2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere Gemeindestruktur-pische Mietbelebungssquote 2014 (brutto/akt)	Indikator hedonisch bereinigte Medi-anndpreistilgung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hoher Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandrate erfüllt (rechnerische Leerstandrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubauaktivität erfüllt (Veränderung des Wohnungsbürohangs 2016/2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelebungssquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelebungssquo-te (brutto/akt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreistilgung erfüllt (Verände-rung der hedonisch bereinigten Medi-anne 2012 - 2017 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	Bedingungen des §55c Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenliste erfüllt	Anwendungsbereich des §55c BGB bisher
9186132	Jetzendorf	-3,50	2,20	1,20	20,00	5,80						
9186137	Manching, M.	-3,20	3,10	1,80	24,00	5,20						ja
9186139	Münchsmünster	-3,10	3,30	5,40	21,00	4,40						
9186143	Pfaffenholzen a. d. Ilm, St.	-2,80	2,80	3,00	25,00	6,10						
9186144	Pömbach	-3,80	3,50	3,10	23,00	6,10	ja					
9186146	Reichensthausen	-1,30	3,10	3,80	21,00	5,80						
9186147	Reichenstholzen, M.	-4,70	2,10	0,50	24,00	6,10	ja					ja
9186149	Rohrbach	-1,50	2,30	4,00	20,00	5,60	ja					
9186151	Scheyern	-3,90	2,50	1,00	21,00	5,80	ja					
9186152	Schwellenkirchen	-1,10	2,30	3,00	20,00	7,00	ja					
9186158	Vohburg a. d. Donau, St.	-2,20	3,20	2,40	22,00	4,20						
9186162	Wolnzach, M.	-2,20	3,00	3,30	24,00	4,60	ja					
9187113	Amerang	-8,20	3,10	0,20	23,00	5,70						
9187114	Aschau i. Chiemgau	-3,30	2,60	2,90	24,00	4,80	ja					
9187116	Babenham	-6,20	2,60	-0,50	22,00	5,70	ja					
9187117	Bad Aibling, St.	-3,50	2,60	0,70	26,00	5,80	ja					
9187118	Bemau a. Chiemsee	-6,30	3,10	1,70	26,00	5,10						
9187120	Bramenburg	-5,80	2,90	1,60	26,00	5,30	ja					
9187121	Breitbrunn a. Chiemsee	-6,80	2,80	-2,60	23,00	4,50	ja					
9187122	Bruckmühl, M.	-5,30	2,40	-0,30	25,00	5,80	ja					
9187123	Chiemsee	-12,10	2,00	-1,70	23,00	3,40	ja					
9187124	Eding	-2,50	2,00	0,80	25,00	5,70	ja					
9187125	Eggstätt	-4,90	2,80	1,90	24,00	4,50	ja					
9187126	Eiselfing	-5,80	1,80	0,20	25,00	5,60	ja					
9187128	Bad Endorf, M.	-4,80	2,90	1,70	26,00	3,30	ja					
9187129	Bad Fehrbach	0,90	2,50	6,60	22,00	4,40	ja	ja	ja			
9187130	Feldkirchen-Westerham	-5,80	2,50	-0,40	27,00	5,10	ja	ja	ja			
9187131	Flinsbach a. Inn	-0,70	1,20	6,30	22,00	4,50	ja	ja	ja			

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

Berechnung Wohnraumbedarf über nachfragerelevante Haushalte

Zahl der Einwohner zum 31.12.2020 mit Erst- oder Hauptwohnsitz	11.704
durchschnittliche Haushaltsgröße 2020	2,44 EW
nachfragerelevante Haushalte mit Erstwohnsitz/Hauptwohnsitz	4.797
► Bedarfsquote nachfragerelevante Haushalte mit Erstwohnsitz/Hauptwohnsitz	100 Prozent

Fortschreibung Zensus 2011

Einwohner mit Nebenwohnsitz zum 31.12.2020	489
Annahme: davon 75 Prozent nachfragerelevante Einpersonenhaushalte	367
davon sonstige nachfragerelevante Haushalte (zu 2,44 EW)	50
nachfragerelevante Haushalte Nebenwohnsitze	417
► bedarfsnotwendiger Overhead Nebenwohnsitze zu nachfragerelevanten Haushalten mit Erstwohnsitz	8,7 Prozent

Einwohnermeldeamt Markt Wolnzach
gemäß Auswertungen des Statistischen
Bundesamtes/Mikrozensus zu
Nebenwohnsitzen

Freistaat Bayern verfügt über vergleichsweise
hohen Anteil an Nebenwohnsitzen

► Fluktuationsreserve	3,0 Prozent
3 Prozent der nachfragerelevanten Haushalte mit Erstwohnsitz	
Fluktuationsreserve in Wohneinheiten	144

gemäß IWU-Gutachten, BBSR et al.

gemäß IWU-Gutachten, BBSR et al.

Summe Bedarf Status Quo in Wohneinheiten	5.358
Summe Bestand Wohneinheiten	5.115
Defizit im Status Quo	-243 Wohneinheiten

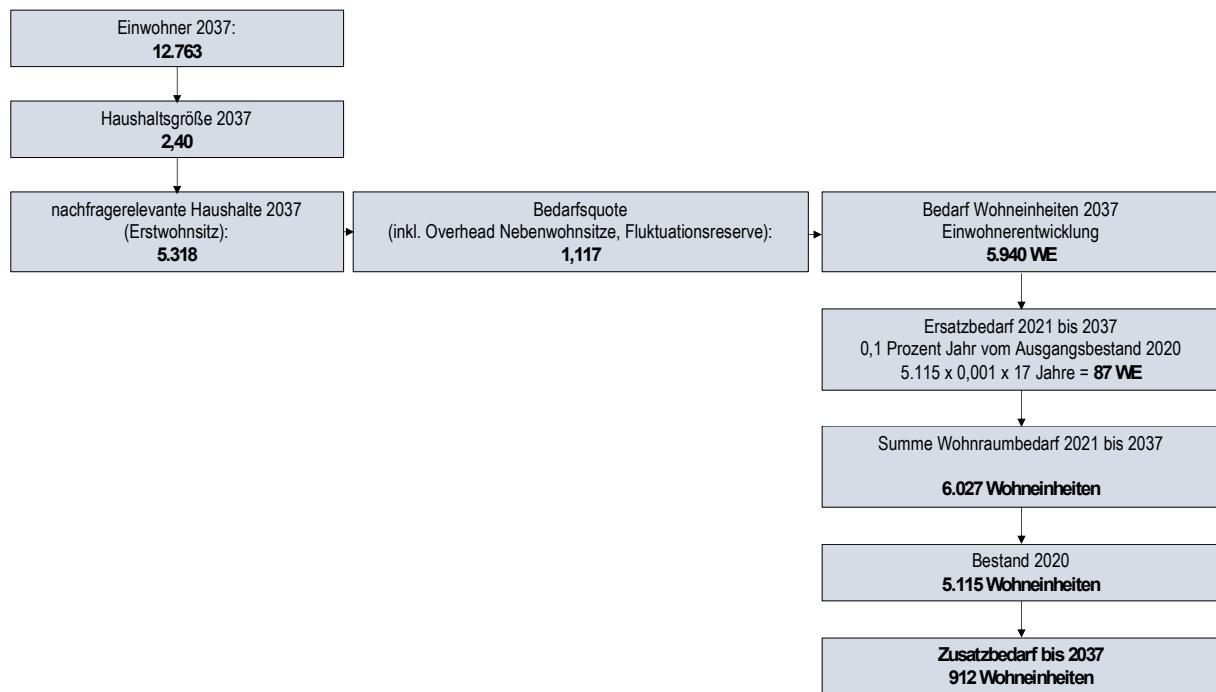
Merkmal eines angespannten
Wohnungsmarktes

► Bedarfsquote Summe der nachfragerelevanten Haushalte mit Erstwohnsitz	111,7 Prozent
---	---------------

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

Wohnraumbedarf Prognose



Der Berechnungsmodus über die Entwicklung der nachfragerelevanten Haushalte führt für den Markt Wolnzach zu einem ähnlichen Ergebnis wie der Berechnungsmodus der FMD 4.0.

Da der Berechnungsmodus über die Entwicklung der nachfragerelevanten Haushalte bereits bestehende Defizite auf dem Wohnungsmarkt besser berücksichtigt und in der Bedarfsberechnung ausgleicht, legen wir in den weiteren Berechnungsschritten das Ergebnis von zusätzlich benötigten 912 Wohneinheiten bis zum Jahr 2037 zu Grunde.

Markt Wolnzach

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP

4. Bilanzierung

Aus der Erfassung und Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale konnte zum Planungszeitpunkt ein Aktivierungspotenzial in Höhe von 145 Wohneinheiten der Innenentwicklung ermittelt werden.

Zieht man diese 145 Wohneinheiten vom Bedarf von 912 Wohneinheiten ab, so muss zum jetzigen Planungszeitpunkt davon ausgegangen werden, dass 767 Wohneinheiten im Rahmen der weiteren Bauleitplanung herzustellen sind. Das entspricht bei einer durchschnittlichen Wohnungs dichte von 14,5 Wohneinheiten pro Hektar einem Flächenbedarf von rund 52,9 ha.

Zur Deckung dieses Flächenbedarfs stehen im FNP dargestellte Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Umfang von wie gezeigt 23,04 ha zur Verfügung. In Einzelfällen ist deshalb auch die Neuausweisung (Neudarstellung) von Wohnbauflächen ggf. erforderlich.

Die Flächenbilanz wird aller Voraussicht nach durch die Bemühungen des Marktes Wolnzach im Sinne des Flächensparens positiver ausfallen.

So ist im Plangebiet Glandergassleiten von der Herstellung von rund 250 Wohneinheiten bei einer Flächeninanspruchnahme von rund 5,3 ha Nettowohnbauland auszugehen.

Die Zahl der Wohneinheiten, die außerhalb der Innenentwicklung herzustellen wäre, würde sich bei der Verwirklichung dieses Plangebiets von 767 auf 517 Wohneinheiten reduzieren. Die beanspruchte Fläche würde sich auf knapp 41 Hektar gegenüber 52,9 Hektar reduzieren (35,65 ha für 517 WE zzgl. 5,3 ha Glandergassleiten).

5. Fortschreibung

Diese Bedarfsplanung und Abwägung sind auf Fortschreibung angelegt. Die Bemühungen zur Innenentwicklung werden vom Markt Wolnzach fortgesetzt und regelmäßig evaluiert. Aus der städtebaulichen Neuordnung von Bestandsgebieten (ggf. Wohngebiet an der Hopfenstraße) sind weitere Flächeneinsparungen zu erwarten.

Fortzuschreiben sind auch die Ergebnisse der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung (Juli 2022) sowie die getroffenen Annahmen zur Struktur der Haushalte nach Vorliegen der Ergebnisse des Zensus 2022.