

## **Anforderungen an eine in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg einheitliche Bedarfsermittlung für zusätzliches Wohnbauland in Flächennutzungsplanungen**

Das Prinzip der Nachhaltigkeit und damit des Flächenschutzes wurde als zentrales Leitbild und Hauptziel in das Raumordnungsgesetz (ROG § 1 Abs. 2) und Baugesetzbuch (BauGB § 1 Abs. 5) aufgenommen. Damit wurde das Gewicht des Flächenschutzes so gesteigert, dass es sich in besonderem Maße in der planerischen Abwägung auswirken muss.

§ 1a Abs. 2 BauGB fordert von den Gemeinden, dass der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen („Außenentwicklung“) die vorhandenen Möglichkeiten der „Innenentwicklung“ durch Wiedernutzbarmachung (Flächenrecycling), Nachverdichtung u.a. entgegenzusetzen sind. Der Innenentwicklung ist auch dann ein objektiv höheres Gewicht beizumessen, wenn dabei andere ungünstige Bedingungen und Auswirkungen in Kauf genommen werden müssen. Wenn eine Gemeinde keine Alternative zur Außenentwicklung hat, ist der Flächenverbrauch auf das geringst mögliche Maß zu reduzieren.

Für eine sachgerechte Abwägung ist es erforderlich, vorhandene Baulücken, Brachflächen, Leerstände und Nachverdichtungspotenziale in den Gemeinden in die Ermittlung des Flächenbedarfes für Wohnungsbau einzubeziehen.

Der Grundsatz 3.2.9 des Landesentwicklungsplans für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) verlangt in Zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen für Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitzustellen. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten. Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.

Gem. Grundsatz 2.11. LEP-LSA ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Dem Grundsatz 4.1 des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) entsprechend ist die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen.

Gem. dem Ziel der Raumordnung Punkt 5.2 REP A-B-W ist bei der weiteren Planung der Entwicklung der Siedlungsstruktur der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen.

Zur Ausfüllung der gesetzlichen und raumordnerischen Erfordernisse ist es notwendig, dass die Bauleitplanungen der Gemeinden diesen Anforderungen genügen. Wenn Gemeinden **zusätzliches Wohnbauland** ausweisen, ist eine **Bedarfsermittlung** erforderlich.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg gibt nachfolgend eine **Empfehlung** für ein **Bewertungsschema** zur Ermittlung des Wohnbaulandbedarfes, welches im Sinne einer Selbstverpflichtung durch die Regionalversammlung am 08.12.2006 beschlossen wurde und bei der Prüfung der Bauleitplanungen angewandt wird. Dieses Bewertungsschema ist mit der oberen und obersten Landesplanungsbehörde abgestimmt.

Bei der Prüfung der Bauleitpläne durch die Planungs- und Genehmigungsbehörden erfolgt darüber hinaus in jedem Falle eine **Einzelfallbetrachtung**, die ein nur schablonenhaftes „Abarbeiten“ des Bewertungsschemas ausschließt.

## Bewertungsschema für Wohnbaulandbedarf

**Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland entsteht aus:**

- a) Eigenentwicklung**
- b) Wanderungsgewinnen**
- c) fehlenden Flächenreserven in der Ortslage zur Bedarfsdeckung**
- d) ausgeschöpften Baubrachtenreserven zur Bedarfsdeckung**

**a) Bedarf aus Eigenentwicklung** ergibt sich aus:

1. natürlicher Bevölkerungsentwicklung
2. Ersatzbedarf durch Abbruch und Nutzungsänderung
3. innerem Wohnflächenbedarf
4. Veränderung der Baudichte (Veränderung der Wohnungsgrößen und Wohnformen aufgrund geänderter Altersstruktur)

### zu 1. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Anforderungen an die Bedarfsermittlung:

- Verwendung von Daten mindestens der amtlichen Statistik des Landesamtes für Statistik des Landes Sachsen-Anhalt
- Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre
- Darstellung des natürlichen Bevölkerungssaldos (Geburten- und Sterbeüberschuss bzw. –defizit)
- Altersstruktur mindestens für 0-20, 20-45, 46-65 und über 65 Jahre zum letztmöglichen Zeitpunkt
- Die gemeindliche Bevölkerungsprognose bis zum Jahre 2020 ist aus diesen Daten unter Berücksichtigung der 3. Regionalisierten Bevölkerungsprognose zu ermitteln.

### zu 2. Ersatzbedarf

Regionalplanerisches Ziel muss es sein, den Ersatzneubau auf den zur Verfügung stehenden Baulücken bzw. an gleicher Stelle durchzuführen. Im Einzelfall und bei anderen realistischen Möglichkeiten zur Nutzung dieser Brachfläche kann hieraus ein weiterer Bedarf entstehen.

### zu 3. Innerer Wohnflächenbedarf

Der innere Wohnflächenbedarf entsteht durch die Verringerung der Belegungsdichte je Wohneinheit (Ergänzungsbedarf) und die Erhöhung der Wohnfläche je Einwohner (Nachhol-/Zuwachsbedarf).

Basis für die Ermittlung des Ergänzungsbedarfes ist die aktuelle Belegungsdichte in der Gemeinde (Quelle: jährliche Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes des Landesamtes für Statistik S-A)

Vergleichstabelle:

EW/WE	BRD	ABL	NBL	S-A	AZE	BBG	BTF	KÖT	WB	DE
Jahr 2004	2,1	2,14	1,91	1,93	1,88	1,89	1,86	1,99	1,98	1,71

(Quellen: Statistisches Bundesamt Deutschland 29.07.2005, Internet  
*Fortschreibung des Wohnungs- und Gebäudebestandes (Landesamt für Statistik S-A) 31.12.2004 nach Landkreisen und Gemeinden)*

Eine Reduzierung der Belegungsdichte als Ansatz für die Bedarfsermittlung kann nur angewendet werden, wenn die künftige Struktur der Wohnhaushalte der Gemeinde anhand der Bevölkerungsprognose und der künftigen Altersstruktur abgeleitet werden kann.

Der Nachhol-/Zuwachsbedarf ist der aufgrund gesteigerter Wohnansprüche zu erwartende Zuwachs an Wohnfläche je Einwohner bzw. je Wohneinheit.

Als Obergrenze sollten in der Region 40 m<sup>2</sup> je Einwohner nicht überschritten werden.

In der Erhöhung der Wohnfläche je Einwohner geht die Vergrößerung der Wohnfläche je Wohneinheit auf.

Der Bedarf kann primär aus der Erhöhung der Wohnfläche je Einwohner oder sekundär aus der Reduzierung der Belegungsdichte hergeleitet werden. Eine Aufsummierung ist nicht möglich.

Basis ist die jährliche Fortschreibung des Wohnungs- und Gebäudebestandes (Landesamt für Statistik S-A) nach Landkreisen und Gemeinden.

Vergleichstabellen:

Wohnfläche in m <sup>2</sup> /EW	BRD	ABL	NBL	S-A	AZE	BBG	BTF	KÖT	WB	DE
Jahr 2004	40,8	41,5	37,9	39,0	39,5	38,3	38,2	36,9	39,6	41,1

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> /WE	BRD	ABL	NBL	S-A	AZE	BBG	BTF	KÖT	WB	DE
Jahr 2004	85,6	88,8	72,4	74,0	78,8	72,9	71,6	74,3	78,7	68,9

(Quellen: Statistisches Bundesamt Deutschland 29.07.2005, Internet, *Landesamt für Statistik S-A*)

#### zu 4. Veränderung der Baudichte

Anhand der Altersstruktur können Tendenzen für Wohnformen abgelesen werden. 20-45-Jährige werden bevorzugt Ein- und Zweifamilienhäuser bauen. Über 65-Jährige und Single-Haushalte suchen eher kleinere Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Danach richtet sich die Grundstücksgröße je Wohneinheit und die benötigte Bruttowohnbaufläche. Bei der Flächenbedarfsermittlung ist insbesondere im städtischen Bereich eine Aufteilung nach Gebäudetypen vorzunehmen.

Empfehlungen für Baudichte

Bruttowohnbauland		Nettowohnbauland
Ein- und Zweifamilienhäuser	15-25 WE/ha	300-500 m <sup>2</sup> /Grundstück in dörflichen Strukturen: 800 m <sup>2</sup> /Grundstück
Mehrfamilienhäuser	55-65 WE/ha	

Die Berechnung der Bruttowohnbauandfläche kann nach folgendem Schema erfolgen:

1. Ermittlung der derzeit bestehenden Wohnfläche je Einwohner
2. Berechnung der benötigten Nettogeschossfläche (=Wohnfläche) für alle Einwohner: Prognostizierte Einwohnerzahl x künftige durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner
3. Ermittlung der Differenz zwischen zukünftiger und bestehender Wohnfläche innerhalb der Gemeinde
4. Berechnung der Bruttogeschossfläche: Da die reine Wohnfläche nicht der Gebäudefläche entspricht, ist auf die Nettowohnfläche ein Zuschlag für z.B. Konstruktionselemente, Treppenhaus und Nebengelass hinzuzufügen. Dieser Zuschlag beläuft sich bei Einfamilien- und Doppelhäusern auf 15 %, bei Mehrfamilienhäusern auf 25 %.
5. Zur Ermittlung der benötigten Nettowohnbauandfläche ist die errechnete Bruttogeschossfläche mit der Geschossflächenzahl -GFZ- (§ 17 BauNVO), die je nach Bauform und Geschosszahl zwischen 0,2 und 1,2 schwankt, zu dividieren. Bei Ein- und Zweifamilienhäuser liegt die durchschnittliche GFZ bei 0,3, bei Reihenhäusern bei 0,5 und bei Mehrfamilienhäusern bei 0,65.
6. Bruttowohnbauandfläche = Nettowohnbauandfläche + ca. 25 % für öffentliche Erschließung

## **b) Wanderungsgewinne**

### **Zentrale Orte**

- Wanderungsgewinne sind konkret nachweispflichtig.
- Verwendung mindestens von Daten der amtlichen Statistik des Landesamtes für Statistik des Landes Sachsen-Anhalt

### **Nichtzentrale Orte**

Allgemein prognostizierte Wanderungsgewinne reichen für einen Bedarfsnachweis nicht aus.

## **c) Ermittlung der aktuellen Flächenreserven in der Ortslage zur Bedarfsdeckung**

Ermittlung der unausgeschöpften Flächen

- im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes,
- für die Baurecht nach § 33 BauGB besteht,
- im unbeplanten Innenbereich,
- für die Satzungen nach § 34 und § 35 BauGB vorliegen.

Zur Deckung des ermittelten Bedarfes an Wohnbauflächen sind die Flächenreserven mindestens zu 50 % in Ansatz zu bringen.

## **d) Ermittlung der Anzahl und Größe bebaubarer innerörtlicher Brachflächen zur Bedarfsdeckung**

Brache ist eine im Bebauungszusammenhang liegende Fläche, die über einen längeren Zeitraum nach Aufgabe der vorherigen Nutzung ungenutzt bleibt. Nach der Vornutzung können Industrie- und Gewerbebrachen, Verkehrsflächen, militärisch genutzte Liegenschaften und brachgefallene Dienstleistungsstandorte unterschieden werden.

Zur Deckung des oben ermittelten Bedarfes an Wohnbauflächen sind die Brachflächenreserven mindestens zu 50 % in Ansatz zu bringen.

## Zusammenfassung

Der zusätzliche Wohnbaulandbedarf errechnet sich folgendermaßen:

- Bedarf aus Eigenentwicklung**
  - + Bedarf aus Wanderungsgewinnen**
  - mindestens 50% der Bauflächenreserven in der Ortslage**
  - mindestens 50 % der innerörtliche Brachflächen**
- = zusätzlicher Bruttowohnbaulandbedarf**

Der Bruttowohnbaulandbedarf ist im Flächennutzungsplan nachzuweisen. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sind Gemischte Bauflächen zu berücksichtigen. Diese stehen der Wohnbebauung ungefähr zur Hälfte zur Verfügung.

## Abkürzungen

BRD	Bundesrepublik Deutschland
ABL	Altes Bundesgebiet
NBL	Neue Länder und Berlin-Ost
ABW	Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
S-A	Land Sachsen-Anhalt
LK	Landkreis
KS	Kreisfreie Stadt
AZE	Landkreis Anhalt-Zerbst
BBG	Landkreis Bernburg
BTF	Landkreis Bitterfeld
KÖT	Landkreis Köthen
WB	Landkreis Wittenberg
DE	Kreisfreie Stadt Dessau

## Gesetzliche und regionalplanerische Grundlagen

ROG	Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997 BGBl. I S. 2081,2102, zuletzt geänd. durch Art. 2b G vom 25.06.2005 BGBl. I S. 1746
BauGB	Baugesetzbuch vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137, zuletzt geänd. durch Art. 21 G vom 21.06.2005 BGBl. I S. 1818
LEP-LSA	Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999, GVBl LSA S. 244, zuletzt geändert durch das 3. Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan vom 15.08.2005 GVBl. LSA S. 550
REP A-B-W	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, Genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 09.11.2005, in Kraft getreten am 29.01.2006