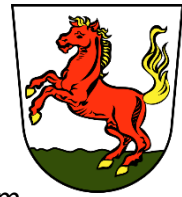


Markt Wellheim

Marktplatz 2

91809 Wellheim



Markt Wellheim
Landkreis Eichstätt

BEDARFSERMITTLUNG FÜR WOHNBAUFLÄCHEN IM MARKT WELLHEIM

Stand: Februar 2021

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den

Inhalt:

1. Bedarfsanalyse	3
2. Bevölkerungsentwicklung	3
2.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung	3
2.2. Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	5
2.3. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung	5
3. Haushaltsstrukturveränderung	6
4. Zusammenfassung	6
5. Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellung	6
6. Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale	7
7. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Wellheim	8
8. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Konstein	8
9. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Gammersfeld	8
10. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Hard	9
11. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Biesenhard	9

1. Bedarfsanalyse

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumannsprüche sowie abnehmende Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen)
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf)
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit)
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotentiale für eine Innenentwicklung

2. Bevölkerungsentwicklung

2.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik Fürth geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039 (Stand Dezember 2020, S. 4) für den Landkreis Eichstätt von einer Bevölkerungszunahme von 2,5 % bis 7,5% (zunehmend) aus. Demnach wird die Bevölkerung im Landkreis von 132.900 (2019) auf 141.700 (2039) Menschen um 6,7 % zunehmen (Stand Dezember 2020, S. 9).

Die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Wellheim in den Jahren 2009 bis 2018 zeigt, dass die Bevölkerung in Wellheim stetig angestiegen ist, lediglich im Jahr 2010 ist die Einwohnerzahl gesunken.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2009	2 656	10	0,4
2010	2 635	- 21	- 0,8
2011	2 647	12	0,5
2012	2 683	36	1,4
2013	2 687	4	0,1
2014	2 693	6	0,2
2015	2 700	7	0,3
2016	2 719	19	0,7
2017	2 721	2	0,1
2018	2 732	11	0,4

Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik Fürth, Statistik kommunal 2019, Stand März 2020; Seite 6

Auch bei den Einwohnerzahlen, die der Markt Wellheim führt, ist, unabhängig von der prinzipiell höheren Zahl, in den letzten Jahren - 2010 bis 2018 (Stand jeweils 31.12.) - ein Wachstum zu verzeichnen.

Jahr	Einwohner gesamt	Veränderung zum Vorjahr
2010	2.720	
2011	2.746	+26
2012	2.787	+41
2013	2.780	-7
2014	2.783	+3
2015	2.784	+1
2016	2.817	+33
2017	2.816	-1
2018	2.833	+17
2019	2.792	-41

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung bis heute (Ergänzung zu Abb. 1; Quelle der Zahlen: Markt Wellheim, Einwohnermeldeamt)

Insgesamt ist von 2010 bis 2019 ein **Wachstum um 72 Einwohner** zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Wellheim, Konstein, Gammersfeld, Hard und Biesenhard der Jahre 2010 bis 2019 lässt sich analog der oben gezeigten Statistik wie folgt darstellen:

Jahr	Wellheim		Konstein		Gammersfeld		Hard		Biesenhard		Gesamt	
2010	1.054		1.014		161		197		294		2.720	
2011	1.071	+17	1.025	+11	162	+1	195	-2	293	-1	2.746	+26
2012	1.073	+2	1.063	+38	160	-2	195	--	296	+3	2.787	+41
2013	1.059	-14	1.071	+8	155	-5	197	+2	298	+2	2.780	-7
2014	1.077	+18	1.070	-1	142	-13	195	-2	299	+1	2.783	+3
2015	1.102	+25	1.045	-25	138	-4	196	+1	303	+4	2.784	+1
2016	1.120	+18	1.058	+13	140	+2	195	-1	304	+1	2.817	+33
2017	1.116	-4	1.057	-1	140	--	204	+9	299	-5	2.816	-1
2018	1.135	+19	1.057	--	147	+7	203	-1	291	-8	2.833	+17
2019	1.078	-57	1.069	+12	146	-1	206	+3	293	+2	2.792	-41

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile (Quelle: Markt Wellheim, Einwohnermeldeamt)

2.2. Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand Juli 2019) ist für den Markt Wellheim ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Demnach wird im Markt Wellheim im Jahr 2031 die Einwohnerzahl 2.900 Personen betragen. Dies bedeutet im Vergleich zum Jahr 2017 ein Bevölkerungswachstum um 6,7 % (S. 8).

2.3. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung

Die bestehende Siedlungsdichte (EW/ha) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft vergrößern. Dies lässt sich damit begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 750 bis 900 m² umfassen, in den Folgejahren auf 600 bis 650 m² verkleinern werden.

Zur Analyse der bestehenden Siedlungsdichte werden die größten Bebauungspläne und ihre aktuelle Bebauung herangezogen.

	Nr. 5	Nr. 14	Nr. 6	Nr. 8	Summen
Fläche (ha)	3,9	1,7	2,4	1,4	9,4
akt. Gebäude	45	12	17	19	93

Nimmt man an, dass sich in jedem Gebäude 1,25 Wohneinheiten (WE) befinden ergeben sich für diese Fläche 116 WE (93 * 1,25 WE). Nimmt man weiter eine Belegungsdicht von aktuell 2,281 EW/WE an (siehe Kap. 3), so wohnen in dem Gebiet durchschnittlich 265 EW (116 WE * 2,281 EW/WE). Damit ergibt sich aktuell im Siedlungsgebiet von Wellheim eine Siedlungsdichte von 28 EW/ha (265 EW / 9,4 ha).

Bei einem Zuwachs der Bevölkerung um 179 EW bis zum Jahr 2031 ergäbe dies ein Bauflächenbedarf von 6,4 ha (179 EW / 28 EW/ha).

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2017	2 721
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2024	2 820
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2031	2 900

Abbildung 2: Bevölkerungsveränderung Markt Wellheim (Demographie-Spiegel für Bayern; Berechnungen für den Markt Wellheim bis 2031; S. 8)

Nun kann man von einem leichten Anstieg der Siedlungsdichte auf 31 EW/ha ausgehen. Daraus ergibt sich dann für Wellheim ein Bauflächenbedarf von **5,8 ha** (179 EW / 31 EW/ha).

3. Haushaltsstrukturveränderung

Innerhalb des Planungszeitraumes wird ebenfalls mit einer Verringerung der Belegungsdichte zu rechnen sein. Die letzten Jahre zeigen, dass man mit einer durchschnittlichen Verringerung der EW/WE um 0,014 EW/Jahr rechnen kann.

Überträgt man diese Reduzierung auf den Planungszeitraum von 13 Jahren zur Beurteilung der zukünftigen Belegungsdichte, so wird sich diese bis zum Jahr 2031 weiter auf 2,099 EW/WE reduzieren.

Jahr	EW	WE	EW/WE	Verringerung
2014	2.693			
2015	2.700	1.163	2,322	
2016	2.719	1.171	2,322	0,000
2017	2.721	1.186	2,294	0,028
2018	2.732	1.198	2,281	0,013
2031	<i>Progn. 2.900</i>		2,099	

Tabelle 3: Angaben aus Statistik kommunal 2019

Bei einer weiteren angenommenen Abnahme von 0,182 EW/WE ergibt sich im 13-Jahres-Planungszeitraum auf der Basis von 1.198 WE ein Einwohnergleichwert von $1.198 \text{ WE} * 0,182 \text{ EW/WE} = 218 \text{ EW}$. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 31 EW/ha ergeben sich rechnerisch ca. **7,0 ha** Bauflächen.

4. Zusammenfassung

Gemäß der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	5,8 ha
Haushaltsstrukturveränderung	7,0 ha
Gesamt	12,8 ha

5. Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellung

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellung ergab:

Jahr	Wohngebäude (WG)	Wohneinheiten (WE)	WE/WG
2011	3	4	1,3
2012	3	5	1,7
2013	2	2	1,0
2014	5	5	1,0
2015	10	11	1,1
2016	7	8	1,1
2017	11	15	1,4
2018	11	12	1,1
Mittel	7	8	1,2

Tabelle 4: Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik Fürth, Statistik kommunal 2019 Markt Wellheim, Stand März 2020, S. 12; eigene Berechnungen

Wenn man weiterhin im Durchschnitt 7 Wohngebäude pro Jahr mit 1,2 Wohneinheiten annimmt, ergibt sich bis 2031 ein Bedarf von 91 Gebäuden mit insgesamt 109 WE.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,099 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert von 229 Einwohnern (109 WE * 2,099 EW/WE). Bei einer zukünftigen Dichte von 31 EW/ha ergibt sich rechnerisch ein Bauflächenbedarf von **7,4 ha (229 EW / 31 EW/ha)**.

Durch diese Berechnung wird der errechnete Prognosebedarf (12,8 ha) dem Bedarf, der sich aus den tatsächlichen Baufertigstellungen der letzten Jahre ergibt (7,4 ha), gegenübergestellt.

Der Bedarf aus den tatsächlichen Baufertigstellungen (7,4 ha) liegt unter dem errechneten Prognosebedarf (12,8 ha). Da auch die tatsächlichen Baufertigstellungen der letzten Jahre zeigen, dass im Markt Wellheim die Nachfrage nach Wohnraum vorhanden ist, wird der errechnete Prognosebedarf von 12,8 ha zu Grunde gelegt.

6. Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (3.2 (B), LEP 2013).“

„Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (...) entgegengewirkt werden (3.1 (B), LEP 2013).“

Um diesen beiden Grundsätzen der Siedlungsentwicklung aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 gerecht zu werden, werden nun die aktuell im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden freien Bauflächen dem errechneten Prognosewert gegenübergestellt.

Die aktuell vorhandenen Baulücken bzw. bestehende Baulandpotentiale wurden mittels Flächenkataster, Luftbildern und einer Ortsbesichtigung aufgenommen. Die vorhandenen Baulücken befinden sich größtenteils in Privatbesitz.

Aktuelle Baulücken in den Ortsteilen (eigene Erhebung):

Wellheim	30
Konstein	32
Gammersfeld	3
Hard	8
Biesenhard	39
Aicha	3
	115

Insgesamt befinden sich 115 Baulücken (inkl. genehmigter, noch nicht erschlossener Bebauungspläne) im Gemeindegebiet von Wellheim. Nimmt man bei diesen Grundstücken eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 800 m² an, nehmen die Baulücken inkl. Bauflächenpotentiale eine Fläche von **9,2 ha** ein.

Da jedoch aus Erfahrung nicht alle Flächen für eine Bebauung aktiviert bzw. realisiert werden können,

kann von einer Aktivierungsquote von 30 bis 50 % ausgegangen werden. Das entspricht bei 115 Baulücken einem Potential von 35 - 58 Baulücken. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m² entspricht dies einem Bauflächenpotential von **2,8 bis 4,6 ha**.

Stellt man nun den errechneten Wohnflächenbedarf dem bestehenden Bauflächenpotential gegenüber, so ergibt sich bei fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

Bauflächenbedarf:	Bevölkerungsentwicklung	5,8 ha
	Haushaltsstrukturveränderung	7,0 ha
<i>abzügl.</i>	Bauflächenpotential	- 2,8 bis 4,6 ha
Gesamt		10,0 bis 8,2 ha

Bis zum Jahr 2031 ergibt sich folglich ein Bedarf an Wohnbauflächen von 10,0 bis 8,2 ha für das Gesamtgebiet des Marktes Wellheim.

7. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Wellheim

Im nachfolgenden Schritt wird der Bevölkerungsanteil des OT Wellheim an der Gesamtbevölkerung des Marktes Wellheim auf den ermittelten Wohnbauflächenbedarf übertragen. Es ergibt sich folgende Übersicht:

	EW (am 31.12.2019)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	2.792	100 %	10,0 – 8,2 ha
OT Wellheim	1.078	38,61 %	3,86 – 3,17 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2031 für den OT Wellheim ein Bedarf von **3,17 – 3,86 ha** Baufläche.

8. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Konstein

	EW (am 31.12.2018)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	2.792	100 %	10,0 – 8,2 ha
OT Konstein	1.069	38,29 %	3,83 – 3,14 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2031 für den OT Konstein ein Bedarf von **3,14 - 3,83 ha** Baufläche.

9. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Gammersfeld

	EW (am 31.12.2018)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	2.792	100 %	10,0 – 8,2 ha
OT Gammersfeld	146	5,23 %	0,52 – 0,43 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2031 für den OT Gammersfeld ein Bedarf von **0,43 - 0,52 ha** Baufläche.

10. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Hard

	EW (am 31.12.2018)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	2.792	100 %	10,0 – 8,2 ha
OT Hard	206	7,38 %	0,74 – 0,61 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2031 für den OT Hard ein Bedarf von **0,61 - 0,74 ha** Baufläche.

11. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Biesenhard

	EW (am 31.12.2018)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	2.792	100 %	10,0 – 8,2 ha
OT Biesenhard	293	10,49 %	1,05 – 0,86 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2031 für den OT Biesenhard ein Bedarf von **0,86 - 1,05 ha** Baufläche.