



Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

Bedarfsnachweis Wohnbauflächen

in Empfingen

BEGRÜNDUNG

zur Bedarfsermittlung Wohnbauflächen im Rahmen der
Flächennutzungsplanfortschreibung

Fassung vom 14.08.2024



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Vorbemerkung.....	2
3.	Flächennutzungsplan 1997.....	2
4.	Strukturdaten.....	3
4.1	Bevölkerungsentwicklung bis 2039.....	3
4.2	Ermittlung des raumordnerischen Orientierungswertes (Einwohnerdichte).....	3
5.	Bedarfsermittlung.....	4
5.1	Übersicht.....	4
5.2	Relativer Wohnbauflächenbedarf.....	4
5.3	Absoluter Wohnbauflächenbedarf.....	4
5.4	Vorrang der Innenentwicklung.....	6
6.	Entwicklungsflächen.....	7
6.1	Standortalternativenprüfung.....	7
7.	Erweiterte Bedarfsbegründung.....	11
8.	Fazit.....	13
9.	Anlagen.....	14

1. Planerfordernis

Die Gemeinde Empfingen liegt lt. Regionalplan an der regionalen Entwicklungsachse Empfingen – Haigerloch – Hechingen – Burladingen mit Schwerpunkt Siedlungs- und Gewerbeentwicklung. Als Verbindungen zwischen Ober- und Mittelzentren stellen die Entwicklungsachsen ein Instrument der Bündelung von Verkehrs- und Vorsorgeinfrastruktur dar.

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnraum in Empfingen ist weiterhin sehr hoch. Das gute Arbeitsplatzangebot in Empfingen und Umgebung und die direkte verkehrliche Anbindung an die A81 verstärken diese Situation. Um einer Abwanderung der jüngeren Generation und somit einer Veränderung der Altersstruktur der Gemeinde entgegenzuwirken, sieht es die Kommune als hoheitliche Aufgabe jungen Familien Baugrund zur Verfügung zu stellen. Nur mit einer guten Bevölkerungsstruktur kann eine Gemeinde wie Empfingen die infrastrukturellen Herausforderungen der Zukunft in Angriff nehmen. Der Erhalt von Schulen, Kindergärten, ein funktionierendes Vereinsleben und die Wahrnehmung von Aufgaben hängen maßgebend von einer starken intakten Bevölkerung ab.

Für die Realisierung möglicher Innenentwicklungsmaßnahmen wurde seitens der Gemeinde ein Entwicklungskonzept aufgestellt, in welchem Potentiale festgestellt und bereits erste städtebauliche Entwürfe erarbeitet wurden. Nachdem die Grundstücksverfügbarkeiten möglicher Baugebiete überprüft wurden, ist allerdings kurzfristig keines dieser Gebiete realisierbar. Örtliche Baulücken befinden sich in großen Teilen im Privatbesitz.

Den dringenden Bedarf an Wohnbauplätzen kann die Gemeinde nicht decken und benötigt weitere Flächen für die bereits ortsansässigen Einwohner. Hinzu kommt die steigende Nachfrage nach Baugrundstücken von Auswärtigen, vor allem aus dem Ballungsgebiet Stuttgart. Der Möglichkeit eines Zuzugs dieser jüngerer Familien kann aktuell ebenfalls nicht nachgekommen werden. Auch sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde keine Wohnbauflächen mehr ausgewiesen, welche für eine Entwicklung herangezogen werden können. Auch die Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes zeigt eine stets positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040.

Die Tatsache, dass im gültigen Flächennutzungsplan keine verfügbaren Entwicklungsflächen für Wohnen mehr vorhanden sind, die anstehende Flächennutzungsplanfortschreibung und der stets vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen ist Anlass für die vorliegende Wohnbauflächenbedarfsermittlung der Gemeinde Empfingen.

2. Vorbemerkung

Die Bedarfsermittlung für die generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes orientiert sich bezüglich der Wohnbauflächen an der Verordnung zur 'Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 1 Bau GB' des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017, das der vorliegenden Begründung als Anhang beigelegt ist.

Als Zeithorizont wird das Jahr 2039 angesetzt, also ein Zeitraum von 15 Jahren.

3. Flächennutzungsplan 1997

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Horb a.N. besteht seit dem Jahr 1997, in den Jahren 2002 bis 2004 erfolgte eine Teilfortschreibung des FNP zum Gewerbeflächenbedarf, welche am 07.07.2006 rechtswirksam wurde. In 2019 und 2020 wurde der FNP digitalisiert. Die digitalisierte Form wurde mit der 80. Änderung am 26.10.2020 rechtswirksam.

Zwischenzeitlich wurden 14 weitere Änderungen festgestellt, 3 weitere Änderungen sind noch im Verfahren. Das Regierungspräsidium als genehmigende Rechtsaufsichtsbehörde teilte mit, dass die Planungsabsicht, die der FNP verfolgt, nicht mehr aktuell ist, da diese aus 1997 bzw. 2006 stammt. Es bedarf daher einer Gesamtfortschreibung des FNP, die den FNP an die aktuellen Gegebenheiten und die zukünftigen Planungen anpasst. Daher plant die VG Horb a.N. derzeit die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, welche voraussichtlich im Jahr 2027 beginnen kann.

In Vorbereitung auf die FNP-Fortschreibung wird eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung für das Zieljahr 2039 aufgestellt, da der Gemeinde Empfingen derzeit keine potentiell nutzbaren Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen und sie aufgrund unterschiedlicher Planungen auf der Gemarkung die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen plant.

4. Strukturdaten

4.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2039

Die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung des statistischen Landesamtes können ggf. von den Angaben der regionalen Rechenzentren bzw. den tatsächlichen Einwohnerzahlen abweichen. Faktisch gibt es bereits heute (01.12.2023) mehr Einwohner in Empfingen, Tendenz steigend, als in der Bevölkerungsvorausrechnung für das Jahr 2023/2024 angegeben wird vgl. <https://www.empfingen.de/gemeinde-wirtschaft/unsere-gemeinde/kurzportrait>. Für eine sinnvolle Bedarfsermittlung werden trotzdem die Daten des statistischen Landesamtes verwendet.

Tab. 1: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2039 mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen Empfingen

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
EW	4199	4212	4225	4238	4252	4264	4275	4286	4295	4305	4314	4322	4330	4338	4345	4350

→ Daraus ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von + 151 Personen, welche als Berechnungsgrundlage des relativen Wohnbauflächenbedarfs herangezogen werden.

4.2 Ermittlung des raumordnerischen Orientierungswertes (Einwohnerdichte)

Im Regionalplan ist Empfingen als Kleinzentrum festgesetzt, mit Lage an einer Entwicklungsachse. Für Kleinzentren wird im Regionalplan ein raumordnerischer Orientierungswert von 60 EW/ha vorgegeben (vgl. Plansatz 2.4.2 G (2), welcher bei der Berechnung berücksichtigt wird.

5. Bedarfsermittlung

5.1 Übersicht

Kleinzentrum (60 EW/ha):	Empfingen	Kernort	5,75 Hektar
-> tatsächliche Einwohnerdichte siehe Begründung			
Relativer Wohnbauflächenbedarf bis 2039			5,75 Hektar
		Kernort	0,68 Hektar
		Ortsteile	0,00 Hektar
Noch unentwickelte Flächen im FNP		Kernort	1,16 Hektar
Baulücken WA & MI Gemeinde		Ortsteile	0,75 Hektar
		Kernort	0,78 Hektar
Wohnbaulücken WA & MI Privat <i>Ansatz 15%</i>		Ortsteile	0,15 Hektar
Absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2039			2,23 Hektar
		mind.	0,56 Hektar
zzgl. Zusatzbedarf siehe Begründungen (Kapitel 7)			
Absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2039 inkl. Zusatzbedarf			2,79 Hektar
			mind.

Abb. 5-1: Ermittelter Wohnbauflächenbedarf nach Hinweispapier

5.2 Relativer Wohnbauflächenbedarf

Auf Basis der Einwohnerzahl im 1. Quartal 2024, der Prognose des statistischen Landesamtes für das Jahr 2039 und unter Berücksichtigung der Einwohnerdichte in Höhe von 60 EW/ha wird für das Zieljahr ein relativ zusätzlicher Flächenbedarf von 5,75 ha an Wohnbauflächen ermittelt.

5.3 Absoluter Wohnbauflächenbedarf

5.3.1 Alte-Last-Flächen

Vom relativen Wohnbauflächenbedarf abzuziehen sind die sogenannten Alte-Last-Flächen (also die potentiellen Entwicklungsflächen aus dem genehmigten Flächennutzungsplan), die auch weiterhin für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen sollen. Im Hauptort Empfingen sind alle Entwicklungsflächen für Wohnen bereits entwickelt. Lediglich eine gemischte Baufläche befindet sich am nördlichen Siedlungsrand im Umfang von ca. 1,36 ha, wovon lediglich 50 % für Wohnen angesetzt werden (0,68 ha). Die Flächen befinden sich vollständig im Privateigentum und ein Verkauf wird seitens der Eigentümer nicht in Aussicht gestellt, weshalb keine kurzfristige Entwicklung möglich ist.

5.3.2 Baulücken

Außerdem wurden in allen Teilorten die bereits erschlossenen und sofort bebaubaren Grundstücke innerhalb der Ortslage und innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne ermittelt, getrennt nach gemeindeeigenen und privaten Flächen. Der Nachweis erfolgt über zugehörige Plandarstellungen und ebenfalls in der Tabelle in Anlage 1. Der Anteil der gemeindeeigenen Bauplätze in einer Größe von derzeit insgesamt ca. 1,91 ha ist ebenfalls vom ermittelten relativen Bedarf abzuziehen.

Auch der Anteil an privaten Baulücken ist prozentual vom relativen Wohnbauflächenbedarf abzuziehen. Hierfür wird seitens des Regionalverbands Nordschwarzwald i.d.R. ein Wert von 30 % angesetzt. Allerdings befinden sich auf Empfinger Gemarkung aufgrund der bereits vielfältigen Aktionen zur Aktivierung örtlicher Baulücken verhältnismäßig wenige Baulücken, welche auch mittelfristig zur Deckung des örtlichen Bedarfs nicht zur Verfügung stehen werden. Daher wird in Abstimmung mit dem Regionalverband und dem RPK nur noch ein 15%-Anteil berücksichtigt. Dies entspricht einer Fläche von 0,93 ha.

Hieraus ergibt sich rechnerisch ein **absoluter Flächenbedarf** in einer Größe von ca. **2,23 ha**.

Begründung der großen Verfügbarkeit an Baulücken

Im Sinne eines flächensparenden Umgangs wurden Vergaberichtlinien entwickelt, nach welchen lediglich 5 gemeindeeigene Baugrundstücke im Jahr veräußert werden sollen. Aus diesem Grund stehen der Gemeinde auch noch gemeindeeigene Bauplätze zur Verfügung. Aufgrund der großen Nachfrage und des Bedarfs wurden seit dem Jahr 2022 allerdings inzwischen bereits 20 der 45 Bauplätze veräußert und teilweise bebaut. Eine Liste mit weiteren Bauplatzanfragen liegt der Gemeinde vor. Weitere Baugrundstücke werden jeweils im April eines Jahres veräußert, sodass damit zu rechnen ist, dass sämtliche gemeindeeigene Baugrundstücke spätestens in 5-6 Jahren vollständig veräußert sind.

Weitere örtliche Baulücken befinden sich in großen Teilen im Privatbesitz. Damit diese nicht langfristig als Kapitalanlage zurückgehalten wurden, startete die Gemeinde bereits im Jahr 2012 eine Gesamtumfrage bei allen Privateigentümern von örtlichen Baulücken, diese zu veräußern. Im Jahr 2021 erfolgte darüber hinaus eine Aktion zum Nachdenken: "Zeig den Emp-Finger". Um der jüngeren Generation in der Gemeinde gute Bleibeperspektiven zu bieten, rief sie dazu auf, keine Preisspekulationen mit Bauland oder Gebäuden zu betreiben, sondern Spekulanten den Emp-Finger zu zeigen. Die Gemeinde möchte gerne, ohne auf dem Immobilienmarkt als Makler tätig zu werden, verkaufsbereite Eigentümer von Bauplätzen und Immobilien mit Einheimischen zusammenbringen – „damit 's Häusle und d'r Bauplatz im Dorf bleiben und nicht zu übertriebenen Preisen auf dem Markt verhökert werden.“

Beide Aktionen private Baulücken im Innenbereich zu aktivieren, zeigten nur wenig Resonanz und eine Veräußerung nur zu außerordentlich hohen Preisen.

5.4 Vorrang der Innenentwicklung

Für die Realisierung möglicher Innenentwicklungsmaßnahmen wurde seitens der Gemeinde ein Entwicklungskonzept aufgestellt, in welchem Potentiale festgestellt und bereits erste städtebauliche Entwürfe erarbeitet wurden.

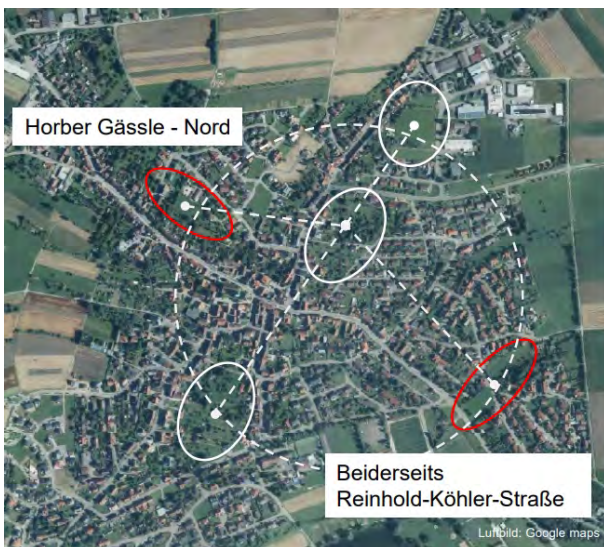


Abb. 5-2: Innenentwicklungspotentiale Auszug
Entwicklungskonzept vom 20.04.2023

Dabei handelt es sich allerdings fast vollständig um private Grundstücksflächen, welche der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund wurden diese in der Vergangenheit auch überwiegend als Grünflächen im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Eine kurzfristige Realisierung und Erschließung ist damit nicht möglich und erfolgt eher schrittweise durch einzelne Bauvorhaben.

6. Entwicklungsflächen

Anlass für die bereits vorgezogene WA-Bedarfsflächenermittlung ist der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Empfingen und der Tatsache, dass im gültigen Flächennutzungsplan keine potentielle Entwicklungsflächen für Wohnen mehr ausgewiesen sind.

6.1 Standortalternativenprüfung

Zur kurzfristigen Ausweisung eines Neubaugebiets, zur Deckung des oben errechneten Bedarfs und zur Festlegung potentieller Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan wurde bereits im Jahr 2018 eine Standortalternativenprüfung veranlasst, mit dem Ergebnis, dass es vier potentielle Entwicklungsflächen auf Empfänger Gemarkung gibt.



Abb. 6-1: Potentielle Entwicklungsflächen Gemeinde

Für all diese Flächen wurden bis Ende des Jahres 2019 Grundstücksverhandlungen geführt und das Plangebiet I „Brühlweg“ in einer abgewandelten Form realisiert. Innerhalb dieses Gebiets stehen der Gemeinde derzeit noch 25 Baugrundstücke zur Verfügung s.o..

Zur weiteren Festlegung potentieller Entwicklungsflächen wurden die Grundstücksverhandlungen auch in den anderen Alternativflächen fortgeführt mit dem Ergebnis, dass im Gebiet IV („Heimatablick“ im Osten) ein vollständiger Grundstückserwerb möglich ist. Lediglich ein Baugrundstück soll einem der Eigentümer zugeteilt werden. Damit sichert sich die Gemeinde auch in Zukunft Entwicklungsflächen. Aufgrund der vorhandenen Vergaberichtlinien mit Bauverpflichtung können langfristige Baulücken in den Neubaugebieten vermieden werden.

Synergieeffekt

Neben der hohen Anfrage an Wohnen ist die Gemeinde aufgrund eines Schadensereignis im Jahr 2021 dabei ein Starkregenkonzept für anfallendes Außengebietswasser im Norden und Osten der Gemeinde zu entwickeln. Von einem Starkregenereignis waren Teile des Gebiets Reichenhalden und Gänsäcker/Tiergarten im Nordosten der Gemarkung betroffen und wurden überschwemmt. Grund hierfür war u.a. anfallendes Niederschlagswasser aus dem nordöstlichen Außengebiet. Im Zuge der Erschließung des Neubaugebiets „Heimatblick“ soll diese Problematik durch eine gezielte Ableitung der Wässer und Sammlung sowie gedrosselte Abgabe über ein neues Erdbecken im Außenbereich gelöst werden. Gleichzeitig wird das best. Mischsystem in den Anschlussbereichen „Osterbachstraße“ und „Eichenweg“ durch Ableitung des Außengebietswassers entlastet, sodass Teile des Neubaugebiets dort angeschlossen werden können.

Ziel ist es daher, die Entwicklungsfläche „Heimatblick“ im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung in den gültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche aufzunehmen. Die o.g. generelle Fortschreibung wird lt. Aussage der Verwaltungsgemeinschaft frühestens im Jahr 2027 begonnen. Grund hierfür ist u.a. die Aufstellung von Biotopverbundplänen in den Kommunen, welche ebenfalls Gegenstand des Flächennutzungsplanes sein sollen. Mit einem Zeithorizont von mind. 5 Jahren bis zum Abschluss des Verfahrens ist zu rechnen, weshalb die Gemeinde bereits früher eine FNP-Änderung veranlassen möchte.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Empfingen. Im Süden und Westen grenzen bestehende Siedlungsflächen an. Im Norden befindet sich das bestehende Schuppegebiet "Feldscheune nördlich der Wiesenstetter Straße" und im Osten wird das Gebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgrenzt. Ca. 220 m weiter östlich befindet sich das Gewerbegebiet Autobahnkreuz. Damit sollen die Wohnbauflächen am östlichen Siedlungsrand abschließend ausgeformt werden.

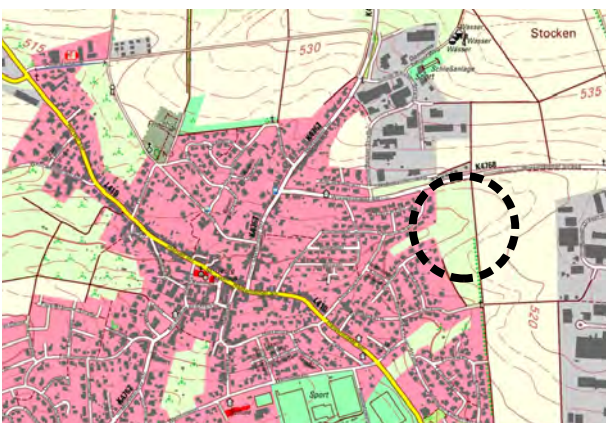


Abb. 6-2: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets
(schwarz gestrichelte Linie)

Der geplante Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,25 ha.

Beinhaltet sind hier allerdings großzügige Grünflächen im Osten und der Mitte des Gebiets, um die vorhandene Baumallee im Osten (Jahresbäume) und einen Streuobstbestand mittig des Gebiets zu erhalten. Darüber hinaus dient diese „Grünschneise“ im Gebiet der Naherholung der Bürger, einem Anschluss des Gebiets in die Ortslage und als Leitungstrasse zum Anschluss an vorhandene Leitungssysteme in der „Osterbachstraße“. Innerhalb des Geltungsbereichs für das Baugebiet „Heimatblick“ beläuft sich der Anteil an Siedlungsflächen brutto, also inkl. aller Erschließungsflächen und ohne Berücksichtigung der Grundflächenzahl, auf insgesamt ca. 2,86 ha und ca. 1,01 ha netto überbaubare Fläche.



Abb. 6-3: BBP Vorentwurf (Vorabzug) vom 09.11.2023

Ein Teil des Plangebiets wird bereits im gültigen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Bereich, Anschluss an die Kreisstraße, wird wie im Bestand als Verkehrsfläche/ Radweg/ Verkehrsgrün genutzt, weshalb die Darstellung im FNP ebenfalls nicht geändert wird. Demnach ist im Ergebnis im Rahmen einer FNP-Änderung die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Umfang von 2,79 ha für das Gebiet „Heimatblick“ erforderlich.

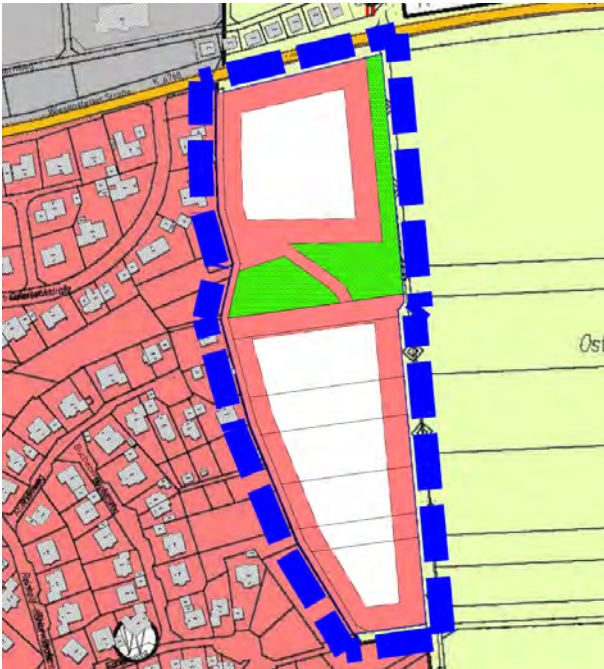


Abb. 6-4: FNP-Änderung im Bereich "Heimatblick"
(Vorabzug)

Da die Gemeinde bereits im Jahr 2022 das Ziel hatte dieses Gebiet im beschl. Verfahren nach § 13b BauGB zu entwickeln, wurden bereits alle Flächen durch die Gemeinde erworben. Im Ergebnis ist lediglich die Zuteilung eines Baugrundstücks gewünscht, sodass alle weiteren Grundstücke nach Realisierung des Vorhabens im Eigentum der Gemeinde lägen. Dies ist im Hinblick auf die Vermeidung von sog. Enkelbauplätzen und Baulücken von Vorteil, da durch von der Gemeinde aufgestellte Bauplatzvergaberichtlinien eine Bauverpflichtung gilt und die Gemeinde die Baugrundstücke im Zweifelsfall wieder zurück ziehen kann.

7. Erweiterte Bedarfsbegründung

Der oben errechnete absolute Wohnbauflächenbedarf ergibt sich aus der Rechenformel des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur, der vorgegebenen Einwohnerdichte aus dem Regionalplan für die Gemeinde Empfingen und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des statistischen Landesamtes.

Besonderheiten der Gemeinde und derzeitige Entwicklungen sind dabei allerdings nicht berücksichtigt.

So liegt die Gemeinde Empfingen an der regionalen Entwicklungsachse Empfingen – Haigerloch – Hechingen – Burladingen mit Schwerpunkt Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, an der Autobahn A81 mit eigenem Zubringer und der Bundesstraße B463, welche nach Balingen, Albstadt bis unmittelbar nördlich von Sigmaringen führt. Empfingen erfüllt auf Grund seiner verkehrsgünstigen Lage daher zentralörtliche Funktionen, die über die im Regionalplan "zugeordnete Rolle" hinausgehen. Die Entwicklung der letzten Jahre in den Gewerbe- und Wohngebieten sowie der Bedarf für die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebiets bestätigen diese positive Entwicklung und stellen die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Frage. Darüber hinaus wird derzeit der sog. Innovations-Campus Empfingen weiterentwickelt. U.a. das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) ist aktuell mit drei Projekten auf dem Innovationscampus Empfingen vertreten und plant weitere Entwicklungen wie ein Crash-Zentrum für Flugzeuge, weshalb in diesem Bereich im Jahr 2023 eine BBP-Änderung veranlasst wurde. Mit der Planung eines interkommunalen Gewerbegebietes und der Fortentwicklung des Innovationscampus soll dem Ziel Rechnung getragen werden, die hohe Verkehrsbelastung durch weite Pendlerverkehre in benachbarte Regionen durch eine stärkere Arbeitsplatzkonzentration zu verringern. Es sollen mit den Neuansiedlungen von Unternehmen wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden, die den regionalen Wirtschaftsstandort stärken. Daher haben diese Entwicklungen zur Folge, dass in Empfingen mehr Wohnbedarf zu erwarten ist als nach "Standardberechnung".

Dieser Bedarf muss aus siedlungsstrukturellen, ökologischen und insbesondere aus Gründen des Klimaschutzes möglichst in unmittelbarer Nähe der im IKG geschaffene Arbeitsplätze gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund muss auch die Deckung des Wohnbedarfs in einem gewissen Umfang über das hinausgehen, was sich nach Standardbrechung gem. Hinweispapier / Vorgaben Regionalplan ergibt.

Auch die tatsächlichen Einwohnerzahlen, welche über dem prognostizierten Wert für das Jahr 2024 liegen, bestätigen die positive Bevölkerungsentwicklung: Gem. statistischem Landesamt werden bereits im 1. Quartal 2024 4.316 Einwohner angegeben (<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01035055.tab?R=GS237024>), allerdings für das Jahr 2024 nur 4.199 Einwohner in der Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert (<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS237024>). Tatsächlich wurden in Empfingen selbst allerdings zum 01.12.2023 insgesamt 4.335 Einwohner gemeldet.

Darüber hinaus zu berücksichtigen, dass der größte Abzug des relativen Wohnbauflächenbedarfs der Anteil an gemeindeeigenen Bauplätzen ausmacht, da die Gemeinde die verfügbaren Baugrundstücke in den Neubaugebieten bewusst zurück gehalten und nur beschränkt vergeben hat. So wurden jährlich max. 5-7 Baugrundstücke veräußert, obwohl die Interessentenliste jeweils über 40 Interessenten aufwies.

Außerdem wurden vom Gemeinderat Vergabekriterien und Bauverpflichtungen ausgearbeitet, um die verfügbaren Baugrundstücke nur beschränkt zu vergeben. So konnten in der Vergangenheit oft nur wenige Bürger mit Baugrundstücken versorgt werden.

8. Fazit

Bei Ansatz der vom Regionalplan vorgegebenen Einwohnerdichte ergibt sich ein rechnerischer, relativer Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Empfingen von insgesamt 5,75 ha. Berücksichtigt man die vorhandenen Flächenreserven, welche im Kernort fast ausschließlich noch in Form von Baulücken vorhanden sind, ergibt sich ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von 2,23 ha.

Bei diesem Wert ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Gemeinde weiterhin überwiegend Einfamilienhäuser bestehen und auch realisiert werden. Die Baulücken in den älteren Baugebieten sind sehr großzügig eingeteilt und werden regelmäßig aufgrund der Lage im ländlichen Raum auch lediglich von einer Familie, teilweise mit Einliegerwohnung bebaut. Dies ist bis heute, auch im Neubaugebiet, der Fall. Ein Bedarf für kleine Wohnformen ist zwar ebenfalls gegeben, diese werden allerdings überwiegend innerhalb der Ortslage im Rahmen einer Nachverdichtung geschaffen. Damit weicht die tatsächliche Einwohnerdichte vom Wert des Regionalplans mit 60 EW/ha stark ab. In den Ortsteilen sind kaum kleine Wohneinheiten vorhanden und werden auch selten nachgefragt.

Auch wenn die Gemeinde bereits heute auf die Beschränkung der Wohneinheiten bei der Aufstellung von Planungsrechtlichen Festsetzungen verzichtet, ist die Nachfrage zur Realisierung kleinerer Wohneinheiten vor allem in den Neubaugebieten kaum gegeben.

Die Gemeinde rechnet darüber hinaus aufgrund der aktuellen Nachfragen, der abweichenden Einwohneranzahl im Vergleich zur Angabe des stat. Landesamtes und der derzeit in der Planung befindlichen interkommunalen Gewerbegebiets / des Innovationscampus mit Ansiedlung des DLR im Osten der Gemarkung mit einem deutlich höheren Bedarf, als dieser berechnet wurde. Darüber hinaus liegen ca. 0,75 ha der gemeindeeigenen Baulücken im Teilort Wiesenstetten. In diesem werden zwar regelmäßig ebenfalls Baugrundstücke veräußert, allerdings ist die Nachfrage aufgrund der Lage deutlich geringer als im Hauptort, weshalb diese Baulücken vom tatsächlichen Bedarf eigentlich abzuziehen sind. Vielmehr werden die Baugrundstücke im Teilort oft von den ortsansässigen Bürgern bebaut, da es für den Teilort Wiesenstetten ebenfalls lediglich eine begrenzte Bauplatzvergabe von 2 Baugrundstücken pro Jahr gibt. Die Baugrundstücke sind für den örtlichen Bedarf allerdings weiterhin wichtig, da ortsansässige junge Bürger nur ungern ihren Heimatort verlassen, da das Vereinsleben, der Freundeskreis und auch der Familienkreis im Teilort angesiedelt ist.

Aufgrund des o.g. erweiterten Bedarfs ist die Inanspruchnahme von zusätzlichen 0,56 ha zur Ausweisung des Baugebiets „Heimatblick“ (2,79 ha neue Wohnbaufläche) im Vergleich zum rechnerisch ermittelten absoluten Wohnbauflächenbedarf mit 2,23 ha begründet.

9. Anlagen

1. Bedarfsermittlung tabellarisch
2. Übersicht Baulücken, Alte-Last-Flächen – Empfingen
3. Übersicht Baulücken, Alte-Last-Flächen – Wiesenstetten und Dommelsberg

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 14.08.2024

Bearbeiter:

Jana Gfrörer, Ramona Surgalla



Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@gf-kom.de

Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Gemeinde Empfingen Zusammenfassung rechnerisches Ergebnis

Kleinzentrum (60 EW/ha): Empfingen 5,75 Hektar
-> tatsächliche Einwohnerdichte siehe Begründung

Relativer Wohnbauflächenbedarf bis 2039 **5,75 Hektar**

Noch unentwickelte Flächen im FNP	Kernort	0,68 Hektar
	Ortsteile	0,00 Hektar
Baulücken WA & MI Gemeinde	Kernort	1,16 Hektar
	Ortsteile	0,75 Hektar
Wohnbaulücken WA & MI Privat <i>Ansatz 15%</i>	Kernort	0,78 Hektar
	Ortsteile	0,15 Hektar

Absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2039 **2,23 Hektar**

zzgl. Zusatzbedarf siehe Begründungen (Kapitel 7) mind. 0,56 Hektar

Absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2039 inkl. Zusatzbedarf mind. **2,79 Hektar**

* Ermittelter Wohnbauflächenbedarf nach dem Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg "Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB"

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

Bedarfsnachweis im Bereich Wohnen auf Basis des Hinweisepapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 ("Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Absatz 2 BauGB")

1. Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang (EZ 1)

$$\frac{4.316 \text{ Einwohner 2024} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre bis 2039}}{100} = 194 \text{ Einwohner}$$

2. Prognostizierter Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (EZ 2)

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung 2039	4.467 Einwohner
- Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung	-4.316 Einwohner
= Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2):	151 Einwohner

Quelle: Statistisches Landesamt, Bevölkerungsvorausrechnung 2039

3. Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)

Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang (EZ 1)	194 Einwohner
+ Prognostizierter Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum (EZ 2)	151 Einwohner
Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)	345 Einwohner

4. Relativer Wohnbauflächenbedarf

$$\frac{345 \text{ Einwohnerzuwachs gesamt (EZ)}}{60 \text{ Einwohner / Hektar (gemittelter Wert Kleinzentrum/ tatsächlich)}} = 5,75 \text{ Hektar}$$

Bevölkerung
Gemeinde Empfingen

Quartal ¹	Bevölkerung insgesamt
1/2024	4.316

Statistisches Landesamt BW

<https://www.empfingen.de/gemeinde-wirtschaft/unsere-gemeinde/kurzportrait>

Abruf 19.08.2024

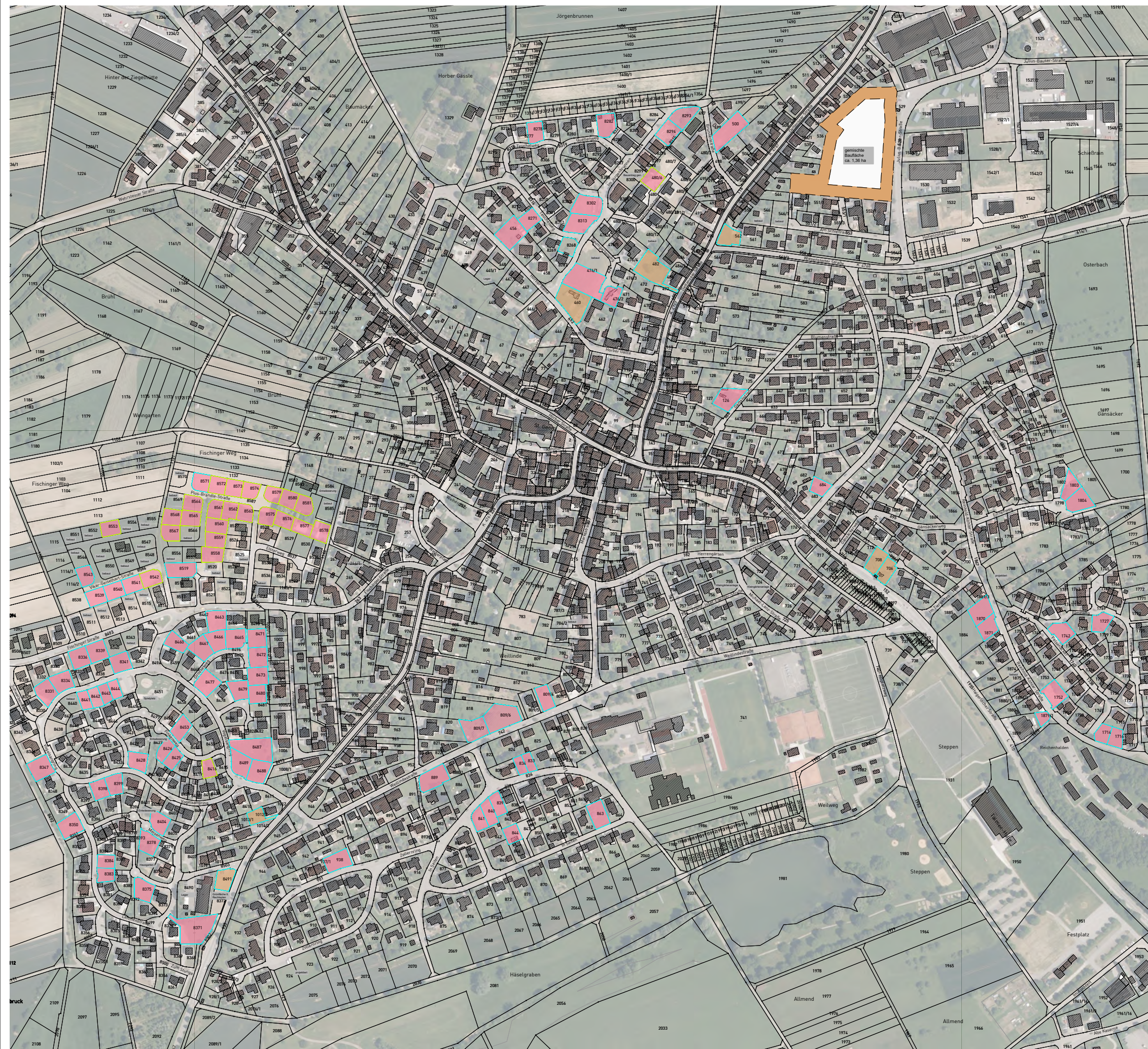
**Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040 mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen
Empfingen**

Jahr	Insgesamt	
2022	4171	
2023	4185	
2024	4199	
2025	4212	
2026	4225	
2027	4238	
2028	4252	
2029	4264	
2030	4275	
2031	4286	
2032	4295	
2033	4305	
2034	4314	
2035	4322	
2036	4330	
2037	4338	
2038	4345	
2039	4350	-> Differenz = 151
2040	4357	

Statistisches Landesamt BW

<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS237024>

Abruf 19.08.2024



ZEICHENERKLÄRUNG

- Baulücken WA, Gemeinde
1,16 ha
- Baulücken WA, privat
4,96 ha
- Baulücken MI, privat
0,54 ha
- gemischte Baufläche Planung
- Baulücken, bereits bebaut /
konkrete Planung vorliegend

Flächennutzungsplan Fortschreibung
 "Wohnbauflächenbedarfsnachweis"
 in Empfingen
 Landkreis Freudenstadt

Baulücken, Verfügbare Restflächen

Maßstab: 1 : 5.000		Projektnummer: 13736	
		Plannummer: 13736/2.1	
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2023_UTM_92
SP/WJ	07.05.24	-	
SP/WJ	19.07.24	Ergänzung konkrete Bauvorhaben	

GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0

Wiesenstetten



ZEICHENERKLÄRUNG

- Baulücken WA, Gemeinde
0,75 ha
- Baulücken WA, privat
0,64 ha
- Baulücken MI, privat
0,20 ha
- Baulücken, bereits bebaut /
konkrete Planung vorliegend
- Gemarkungsgrenze

Dommelsberg



Flächennutzungsplan Fortschreibung
 "Wohnbauflächenbedarfsnachweis"
 in Empfingen - Wiesenstetten / Dommelsberg
 Landkreis Freudenstadt

Baulücken, Verfügbare Restflächen

Maßstab: 1 : 5.000		Projektnummer: 13736	
		Plannummer: 13736/2.2	
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2023_UTM_92
SP/WJ	07.05.24	-	
SP/WJ	19.07.24	Ergänzung konkrete Bauvorhaben	

GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0