

MARKTGEMEINDE MARKT BEROLZHEIM



7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER MARKTGEMEINDE MARKT BEROLZHEIM

IM BEREICH DES WOHNBAUGEBIETS
„AM WEIHERLEIN“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 14.11.2023

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsraums.....	3
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	5
3	Detaillierte Beschreibung der Änderungsbereiche	5
3.1	Änderungsbereich 1: Neu-Darstellung Wohnbaufläche „Am Weiherlein“	5
3.2	Änderungsbereich 2: Berichtigung Wohnbaufläche „An der Buchleite“	6
4	Analyse und Ermittlung des Bauflächenbedarfs	7
4.1	Strukturdaten und Bevölkerungsprognose	7
4.2	Vorhandene Flächenpotenziale in der Marktgemeinde Markt Berolzheim.....	12
4.3	Ermittlung des Wohnraumbedarfs	13
4.4	Fazit	14
5	Umweltbericht	15
6	Aufstellungsvermerk	15

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Marktgemeinde Markt Berolzheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen wird geändert, mit dem Ziel, den FNP an die aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde anzupassen.

Die 7. FNP-Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Markt Berolzheim Nr. 14 „Am Weiherlein“ für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in Einklang zu bringen. Die Änderung erfolgt auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung attraktiver Bauflächen zur Deckung der örtlichen Nachfrage und Abrundung des südwestlichen Ortsrands von Markt Berolzheim. Von Vorteil ist hierbei die Nutzung der vorhandenen Ortsstraße „Großholzer Weg“, so dass keine zusätzlichen Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden müssen.

Ferner erfolgt im Zuge der 7. FNP-Änderung eine Berichtigung der unweit östlich gelegenen Wohnbaufläche „An der Buchleite“. Der gleichnamige Bebauungsplan Nr. 13 wurde im Jahr 2019 gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wobei von der Darstellung des FNPs abgewichen wurde. Mit der vorliegenden FNP-Änderung erfolgt die nachträgliche Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsraums

Markt Berolzheim liegt am Fuße des Hahnenkamms am Rand des Altmühltals in etwa 12 km Entfernung zur Großen Kreisstadt Weißenburg i. Bay. Die Lage der Änderungsbereiche im Siedlungsgebiet Markt Berolzheim ist der Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild Markt Berolzheims mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche der 7. FNP-Änderung

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das am 01.09.2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (mit Stand 01.06.2023) ordnet die Marktgemeinde Markt Berolzheim dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Der Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen ist auf Ebene der Kreisregion als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Hinsichtlich der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung sind für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Markt Berolzheim insbesondere folgende Aussagen des LEP relevant:

3.1 Flächensparen:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

2.2 Regionalplanung

Auf Ebene der Regionalplanung ist die Marktgemeinde Markt Berolzheim der Region Westmittelfranken (Planungsregion 8) zugeordnet und liegt in einem „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Markt Berolzheim ist hier als „bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum“ eingestuft und liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Naturräumlich ist der Planungsraum der Haupteinheit 110 „Vorland der Südlichen Frankenalb“ zugeordnet und liegt auf der Grenze zwischen den Untereinheiten 110.2 „Hahnenkamm-Vorland“ und 110.3 „Weißenburger Bucht“. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal, jedoch nicht innerhalb der Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet). Das Altmühltal ist in der näheren Umgebung teilweise von intensiver Landnutzung, teilweise auch von natürlichen und naturnahen Lebensgemeinschaften geprägt.

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur und des Siedlungswesens ist insbesondere folgender Grundsatz aus Kapitel 3 des Regionalplans für die vorliegende Planung relevant:

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Das Gemeindegebiet von Markt Berolzheim und damit auch das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

Rund 100 m südlich der geplanten Wohnbaufläche „Am Weiherlein“ befinden sich ökologisch und landschaftlich hochwertige Flächen, die sich in folgenden Schutzgebietsausweisungen widerspiegeln:

- Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““
- Naturschutzgebiet „Buchleite bei Markt Berolzheim“ (NSG-00465.01)
- FFH-Gebiet „Trauf der südlichen Frankenalb“ (6833-371 Teilfläche .01).

Im Südwesten von Markt Berolzheim sind etliche Streuobstbestände in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Diese beinhalten auch den im Süden an den Änderungsbereich 1 angrenzenden „Obstgarten“, Teile der Obstbaumreihe entlang des Großholzer Wegs sowie die Streuobstwiese im Norden des Änderungsbereichs 1.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen werden nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren in einem Umweltbericht in Kapitel 5 zusammengefasst.

3 Detaillierte Beschreibung der Änderungsbereiche

Die FNP-Änderung beinhaltet zwei Änderungsbereiche, die sich beide am südwestlichen Ortsrand von Markt Berolzheim befinden.

3.1 Änderungsbereich 1: Neu-Darstellung Wohnbaufläche „Am Weiherlein“

Lage und Größe

Der Änderungsbereich 1 grenzt im Osten an den Großholzer Weg und die dahinterliegenden Siedlungsflächen (Wohnbaugebiet „Otterfleck“). Im Norden grenzt eine Streuobstwiese mit einer landwirtschaftlichen Halle im Außenbereich an und im Süden ein heckengesäumter Obstgarten. Nach Westen wird der Änderungsbereich von einem Grünweg bzw. im Nordwesten von einer Streuobstwiese begrenzt. Dahinter beginnt die freie Flur mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Der Änderungsbereich 1 umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 287, 288 und 289 der Gemarkung Markt Berolzheim, Marktgemeinde Markt Berolzheim, mit einer Gesamtfläche von rund 1,21 ha.

Realnutzung

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs 1 werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden des Änderungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Halle sowie eine Streuobstwiese. Entlang des Großholzer Wegs verläuft ein Entwässerungsgraben mit begleitenden Streuobstbäume. Die Streuobstwiese im Norden sowie Teile der Straßenbegleitbäume sind in der bayerischen Biotopkartierung erfasst (Biotopteilflächen-Nr.6931-1121-001, Streuobstbestände südwestlich von Markt Berolzheim).

Bisherige Darstellung im FNP

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 1 als Fläche für die Landwirtschaft mit einigen (Bestands-)Einzelbäumen dargestellt.

Geänderte Darstellung in FNP

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird westlich des Großholzer Wegs eine Wohnbaufläche mit einer Tiefe von etwas mehr als 30 m dargestellt. Hier soll eine einzeilige Wohnbebauung zur Ortsabrundung und als Siedlungsabschluss nach Westen ermöglicht werden. Durch die bereits vorhandene Ortsstraße Großholzer Weg müssen keine neuen Flächen für öffentliche Verkehrswege in Anspruch genommen werden. Die Wohnbaufläche eignet sich daher in besonderem Maß für eine effiziente und kostengünstige Erschließung. Die Wohnbaufläche soll mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 14 „Am Weiherlein“ zügig entwickelt werden, um den kurzfristigen Baulandbedarf der örtlichen Bevölkerung zu entsprechen (siehe hierzu im Detail Kapitel 4).

Zwischen der Wohnbaufläche und dem Großholzer Weg verläuft ein Entwässerungsgraben, auf dessen Böschungen erhaltenswerte Streuobstbäume stehen. Dieser Bereich wird mit der FNP-Änderung als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt. Auf dem Grünstreifen werden außerdem die vorhandenen Streuobstbäume dargestellt. Auf diese ist in der verbindlichen Bauleitplanung besondere Rücksicht zu nehmen und ein größtmöglicher Erhalt anzustreben.

Im (Süd-)Westen des Änderungsbereichs wird ebenfalls eine Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt. Diese soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung als ökologische Ausgleichsfläche zu einer Streuobstwiese entwickelt werden. Sie ermöglicht damit den Ausgleich und Ersatz für entfallende Streuobstbäume im Norden des Änderungsbereichs und stellt gleichsam eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung nach Westen hin dar.

Flächenumfang: Neu-Darstellung Wohnbaufläche A = ca. 0,68 ha
Neu-Darstellung Grünfläche i. e Siedlungsbereich A = ca. 0,53 ha

3.2 Änderungsbereich 2: Berichtigung Wohnbaufläche „An der Buchleite“

Lage und Größe

Der Änderungsbereich 2 grenzt im Norden, Osten und Westen an die bestehenden Siedlungsflächen (Wohnbebauung) von Markt Berolzheim an. Im Süden grenzt die freie Feldflur an, die hier weiter südlich in das Naturschutzgebiet „Buchleite“ übergeht.

Der Änderungsbereich 2 umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,68 ha.

Realnutzung

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs 2 wurden entsprechend dem im Jahr 2019 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 13 „An der Buchleite“ als Wohnbaugebiet erschlossen und sind zwischenzeitlich größtenteils bebaut.

Bisherige Darstellung im FNP

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan war der Änderungsbereich 2 überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und am nördlichen und östlichen Tand teils als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt.

Geänderte Darstellung in FNP

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Änderungsbereich 2 an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 „An der Buchleite“ angepasst und entsprechend als Wohnbaufläche und als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich, teils mit Streuobstbäumen, dargestellt.

Flächenumfang: Neu-Darstellung Wohnbaufläche A = ca. 1,38 ha

Neu-Darstellung Grünfläche i. e. Siedlungsbereich A = ca. 0,30 ha

4 Analyse und Ermittlung des Bauflächenbedarfs

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Damit die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitliche Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse und Bedarfsermittlung orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe.

4.1 Strukturdaten und Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsstand und -entwicklung

Im Gemeindegebiet von Markt Berolzheim leben derzeit insgesamt 1.333 Personen (Stand 31.12.2022). Abbildung 2 zeigt die Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde im Zeitraum von 2011 bis 2020.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2011	1 298	- 37	- 2,8
2012	1 302	4	0,3
2013	1 280	- 22	- 1,7
2014	1 269	- 11	- 0,9
2015	1 280	11	0,9
2016	1 289	9	0,7
2017	1 276	- 13	- 1,0
2018	1 273	- 3	- 0,2
2019	1 281	8	0,6
2020	1 288	7	0,5

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Markt Berolzheim von 2011 bis 2020 (aus: Statistik kommunal 2021¹⁾)

Bevölkerungsvorausberechnung

Der Demographische Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik geht für Markt Berolzheim von einer leicht abnehmenden Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2033 aus. Ausgehend von 1.281 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Gemeinde ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 1.210 im Jahr 2033 prognostiziert (siehe Abbildung 3). Die relative Bevölkerungsveränderung in diesem Zeitraum wird im Demographie-Spiegel mit -5,9 % angegeben.

¹ Statistik kommunal 2021, Markt Markt Berolzheim, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 281	209	799	273
2020	1 290	210	800	270
2021	1 280	200	800	280
2022	1 270	200	780	290
2023	1 260	200	770	290
2024	1 260	200	760	300
2025	1 250	190	740	320
2026	1 240	190	730	330
2027	1 240	190	710	340
2028	1 230	190	690	360
2029	1 230	180	680	360
2030	1 220	180	670	370
2031	1 220	180	660	380
2032	1 210	180	650	380
2033	1 210	180	640	390

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 3: Bevölkerungsprognose für den Markt Markt Berolzheim bis 2033
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Markt Berolzheim²)

Die Methodik bei der Ermittlung der demographischen Vorausberechnung basiert auf feststellbaren Trends (Parametern) zur Entwicklung der Geburtenrate, Sterblichkeit und Zu- bzw. Abwanderungen ausgehend von Bestandsdaten der Jahre 2011 bis 2019.

Betrachtet man jedoch die Bevölkerungsentwicklung der jüngsten Vergangenheit, so zeigt sich entgegen der Bevölkerungsprognose des Demographie-Spiegels, eine signifikant veränderte Tendenz. Von 1.281 Einwohnern im Jahr 2019 stieg die Bevölkerung stetig an, auf

1.288 Einwohner im Jahr 2020,
1.297 Einwohner im Jahr 2021, und
1.333 Einwohner im Jahr 2022 (jeweils am 31.12.).

Dies entspricht einem Zuwachs von 52 Einwohnern, respektive rund 4,1 % in drei Jahren.

Auch in der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen bis 2041 eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs von 2,5 % bis 7,5 % gegenüber dem Jahr 2021 prognostiziert (vgl. Abbildung 4).

² Beiträge zur Statistik, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Markt Markt Berolzheim, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent



Veränderung
2041 gegenüber 2021
in Prozent

Veränderung	Häufigkeit
unter -7,5 „stark abnehmend“	1
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	7
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	23
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	38
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	27

Größte Abnahme: Lkr Kronach -9,1 %
Größte Zunahme: Lkr Landshut +13,2 %
Bayern: +5,4 %

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2041 (aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041³)

³ Beiträge zur Statistik, Heft 554 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

Aufgrund der Abweichung zwischen der „amtlichen Bevölkerungsprognose“ (Demographie-Spiegel) und der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen Jahre, wird mit den vorliegenden Unterlagen eine aktuelle Bevölkerungsprognose erarbeitet und hieraus der Baulandbedarf für die Gemeinde abgeleitet.

Als Planungshorizont für diese aktuelle Bevölkerungsprognose wird ein Zeitraum von 8 Jahren angenommen (ausgehend von 2022 bis zum Jahr 2030).

Die oben aufgeführten Strukturdaten zeigen ein Bevölkerungswachstum von 2019 bis 2022 von ca. 4,1 % in 3 Jahren bzw. eine mittlere, jährliche Wachstumsrate von ca. 1,37 %. Da ein stetiges Wachstum in dieser Größenordnung jedoch sicher überbewertet wäre, wird die jährliche Wachstumsrate der vergangenen Jahre auf ein realistisches jährliches Wachstum von 0,5 % reduziert. Extrapoliert man mit dieser Wachstumsrate die Bevölkerungszahl des Bezugsjahrs 2022 in das Jahr 2030, so ergibt sich ein Bevölkerungsstand von rund 1.387 Einwohnern im Zieljahr ($1.333 \text{ EW} \times 1,005^8 \approx 1.387 \text{ EW}$). Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 54 Einwohnern in 8 Jahren bzw. im Mittel ca. (6-)7 Einwohnern pro Jahr.

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (auch ‚Belegungsdichte‘) in der Gemeinde Markt Berolzheim nahm im Zeitraum von 2012 bis 2022 leicht ab, von 2,21 auf 2,14 Einwohner (EW) je Wohneinheit (WE) (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Markt Berolzheim von 2012 bis 2022 (Quelle: GENESIS Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik)

Stichtag	Bevölkerungsstand [EW]	Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) [WE]	Durchschnittliche Haushaltsgröße [EW/WE]
31.12.2012	1302	588	2,21
31.12.2013	1280	588	2,18
31.12.2014	1269	591	2,15
31.12.2015	1280	597	2,14
31.12.2016	1289	600	2,15
31.12.2017	1276	603	2,12
31.12.2018	1273	609	2,09
31.12.2019	1281	607	2,11
31.12.2020	1288	613	2,10
31.12.2021	1297	616	2,11
31.12.2022	1333	623	2,14

Im Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen 2,12 EW/WE, in Mittelfranken 1,96 EW/WE, in ganz Bayern

2,03 EW/WE.⁴ Die Marktgemeinde Markt Berolzheim weist damit eine Belegungsdichte auf, die nur geringfügig über dem Landkreisdurchschnitt und etwas mehr über dem Landesmittel liegt.

Es ist davon auszugehen, dass auch in Markt Berolzheim die Belegungsdichte entsprechend dem allgemeinen Trend mittelfristig weiter abnimmt, wenn auch nur noch in geringem Maße. Für die vorliegende Wohnraumbedarfsanalyse wird angenommen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Betrachtungszeitraum bis 2030 dem Landkreis-Durchschnitt von 2,12 EW/WE angleichen wird.

Gemeindespezifischer Raumanpruch der Bevölkerung (Wohneinheitendichte)

Der durchschnittliche (Wohn-)Raumanpruch der Bevölkerung lässt sich über den Quotienten aus der Anzahl der Wohnungen (Wohneinheiten WE) und der Gesamt-Wohnbaufläche im Gemeindegebiet abbilden.

Die Wohnbaufläche der Gemeinde Markt Berolzheim beträgt 34,49 ha (Stand: 31.12.2022). Damit ergibt sich eine Wohneinheitendichte 18,06 WE/ha (= Wohneinheiten / Wohnbaufläche).

4.2 Vorhandene Flächenpotenziale in der Marktgemeinde Markt Berolzheim

Reserven im Flächennutzungsplan

Zur Wohnbauentwicklung vorgesehene Flächen gemäß Flächennutzungsplan sind derzeit nur noch im Bereich der Schule, am nördlichen Ortsrand von Markt Berolzheim vorhanden. Die ca. 2,7 ha große Fläche wurde im Jahr 1997 in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzt. Unter Berücksichtigung der oben genannten, gemeindespezifischen Wohneinheitendichte könnten auf der Fläche etwa 49 Wohneinheiten (WE) generiert werden.

Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan nach hiesigen Kenntnissen keine nennenswerten Flächenreserven vorhanden, die noch nicht verbindlich überplant oder bebaut wären.

Baulücken und Innenentwicklungspotenziale

Aufbauend auf den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1 BauGB und zur Sicherung einer nachhaltigen, sozialen und ökologischen Siedlungsentwicklung ist der Markt Markt Berolzheim bestrebt Baulücken, Leerstände, Brachen, und gering genutzte Flächen innerorts vorrangig zu mobilisieren und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Die Erhebung der Innenentwicklungspotentiale/Baulandreserven im Bestand ist eine wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsplanung.

Zur Potenzialerschließung wurde daher zuletzt im Jahr 2020 eine umfassende Bestandsaufnahme aller Baulücken und unbebauten Flächen im Innenbereich und in Baugebieten vorgenommen. Damals wurden 26 Baulücken im gesamten Siedlungsgebiet von Markt Berolzheim erfasst.

Die Eigentümer der Baulücken werden regelmäßig (bis zu 1x pro Jahr) hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft befragt. Aufgrund der Gemeindegröße und -struktur erfolgt die Eigentümeransprache in der Regel direkt durch den vom Bürgermeister persönlich.

⁴ Struktur der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2019, Regionalergebnisse des Mikrozensus, Teil V der Ergebnisse der 1%-Mikrozensusserhebung 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Auf diese Weise konnten von 2020 bis Ende 2023 insgesamt 8 von 26 Baulücken einer Bebauung zugeführt werden. Aktuell sind demnach noch 18 Baulücken als Innenentwicklungspotenzial in Markt Berolzheim vorhanden.

Auch künftig sind durch die Gemeinde wiederkehrende Eigentümeransprachen zur regelmäßigen Abfrage der Verkaufsbereitschaft vorgesehen, um die verbleibenden Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Es wird davon ausgegangen, dass auf diese Weise etwa 25 bis 30 % der Innenentwicklungspotenziale bis 2030 ausgeschöpft werden können. Dies entspricht rund 5 Bauplätzen respektive Wohneinheiten.

4.3 Ermittlung des Wohnraumbedarfs

Wie bereits erwähnt, wird für den vorliegenden Bebauungsplan ein Planungshorizont von 8 Jahren angenommen. Bezugsjahr ist dabei allerdings nicht das Jahr der Planung und Erschließung (2024/25), sondern – entsprechend der Verfügbarkeit statistisch erhobener bzw. ermittelter Strukturdaten – das Jahr 2022. Die Ermittlung erfolgt somit für den Zeitraum von 2022 bis zum Jahr 2030.

Der zukünftige Bedarf an Wohnraum ergibt sich aus dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs sowie aus dem Auflockerungsbedarf.

Wohnraumbedarf aus Bevölkerungszuwachs

Der Wohnraumbedarf (ausgedrückt in erforderlichen Wohneinheiten WE) wird über den Quotienten aus dem im Prognosezeitraum angenommenen Bevölkerungszuwachs (54 EW) und der für das Zieljahr 2030 erwarteten Haushaltsgröße (Belegungsdichte) von 2,12 EW/WE ermittelt:

$$B_{WE,Zuwachs} = \frac{54 \text{ EW}}{2,12 \text{ EW/WE}} \approx 25 \text{ WE}$$

Auflockerungsbedarf

Die erwartete Haushaltsgröße für das Zieljahr beträgt 2,12 EW/WE. Damit ergibt sich für die im Bezugsjahr 2022 vorhandene Bevölkerung von 1.333 EW am Ende des Prognosezeitraums nachfolgende Gesamtzahl an erforderlichen Wohneinheiten:

$$G_{WE,erf.} = \frac{1.333 \text{ EW}}{2,12 \text{ EW/WE}} \approx 629 \text{ WE}$$

Die Differenz aus den erforderlichen und den im Bezugsjahr vorhandenen Wohneinheiten stellt den Auflockerungsbedarf dar:

$$B_{WE,Auflocker} = 629 \text{ WE} - 623 \text{ WE} = 6 \text{ WE}$$

Gesamtbedarf an Wohneinheiten

Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten für das Prognosejahr 2030 ergibt sich aus der Summe des Bedarfs durch Bevölkerungszuwachs und des Auflockerungsbedarfs.

$$B_{WE,Gesamt} = B_{Zuwachs} + B_{Auflocker}$$
$$\rightarrow B_{WE,Gesamt} = 25 WE + 6 WE = 31 WE$$

4.4 Fazit

Als Ergebnis der vorangegangenen Wohnraumbedarfsanalyse ergibt sich in der Marktgemeinde Markt Berolzheim für den Prognosezeitraum bis 2030 ein Wohnraum- bzw. Wohneinheitenbedarf von 31 Wohneinheiten (WE).

Demgegenüber stehen ca. 49 WE aus Wohnbauflächenreserven im rechtsgültigen FNP und ca. 5 WE aus aktivierbaren Innenentwicklungspotenzialen, also insgesamt 54 WE.

Es zeigt sich also, dass der Wohnraumbedarf von 31 Wohneinheiten bis 2030 auch aus den vorhandenen Reserven (insbesondere im FNP) gedeckt werden könnte. Die betreffenden Grundstücke stehen der Gemeinde jedoch aktuell nicht zur Verfügung und würden aufgrund der Gebietsgröße auch eine umfangreichere Gesamtplanung und Entwicklung in mehreren Abschnitten erfordern. Aus diesen Gründen hat die Gemeinde beschlossen, zunächst eine vorsichtig-bedarfsgerechte Entwicklung zur Ortsabrundung entlang des Großholzer Wegs vorzunehmen. Die hier vorhandenen Gegebenheiten ermöglichen eine zeitnahe, flächen- und kosteneffiziente Baulandentwicklung entlang einer bereits vorhandenen Ortstraße.

Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden zu diesem Zweck 0,68 ha zusätzlich in den FNP aufgenommen, was unter Berücksichtigung der gemeindespezifischen Wohneinheitendichte von 18,06 WE/ha rund 12 Wohneinheiten entspricht. Hiermit kann zumindest der kurzfristige Baulandbedarf gedeckt werden. Sollte sich die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten drei Jahre fortsetzen, wäre mittelfristig weiterer Wohnraum zu schaffen. Nicht zuletzt aus diesem Grund soll von einer Rücknahme vorhandener Wohnbauflächenreserven aus dem FNP abgesehen werden, um bei anhaltendem Bevölkerungswachstum bedarfsgerecht weitere Bauflächen erschließen zu können.

5 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Planungsverlauf erstellt und spätestens bis zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in die vorliegenden Unterlagen integriert.

Hinweise und sonstige Äußerungen zu naturschutzfachlichen Aspekten der Planung sowie zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben werden.

6 Aufstellungsvermerk

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Markt Berolzheim wurde planerisch bearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 14.11.2023

geändert:

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Markt Berolzheim, den

Friedrich Hörner, Erster Bürgermeister