GEMEINDE TIEFENBRONN

Analyse des Wohnbauflächenbedarfs

Oktober 2015

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass 3

2 Örtliche und planungsrechtliche Grundlagen 3
2.1 Regionalplan 6
2.2 Flächennutzungsplan 6

3 Bedarfsnachweis 7
3.1 Erfassung der Baulandreserven 7
3.2 Bevölkerungsdaten und Bevölkerungsvorausrechnung 9
3.4 Bedarfsermittlung 13

Anhang am Ende des Dokuments:
Die Gemeinde Tiefenbronn erstellt den Flächennutzungsplan zusammen mit der Gemeinde Neuhausen im Gemeindeverwaltungsverband Tiefenbronn.
Auch die Gemeinde Neuhausen hat in Vorbereitung einer Flächennutzungsplan-Änderung eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse bearbeiten lassen.
Im Anhang sind die wesentlichen Zahlen und Ergebnisse aus den Bedarfsanalysen in der Gegenüberstellung beider Gemeinden enthalten.

1 Anlass

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Tiefenbronn besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde 2014 das ca. 3,3 ha umfassende Wohnbaugebiet "Heimerwegwiesen" im Ortsteil Lehningen erschlossen.

Im Zusammenhang mit dieser Planung wurde im Januar 2013 ein Nachweis für den Wohnbauflächenbedarf vorgelegt. Nach Zustimmung zum Bedarfsnachweis von Seiten der Raumordnungs- und Genehmigungsbehörden, wurden die erforderliche Einzeländerung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan bearbeitet. Die punktuelle Einzeländerung FNP wurde vom Landratsamt Enzkreis mit Schreiben vom 15.01.2014 genehmigt, der Bebauungsplan 'Heimerwegwiesen' trat am 22.05.2014 in Kraft.

Zwischenzeitlich sind die Baugrundstücke in diesem Wohngebiet – die allesamt im Eigentum des Erschließungsträger waren – verkauft, was den im Bedarfsnachweis dargestellten Ansiedlungsdruck in diesem Bereich bestätigt.

Die Gemeinde Tiefenbronn möchte daher frühzeitig weitere Perspektiven der Wohnbauflächenentwicklung abklären und hat hierzu das Büro Gerhardt.stadtplaner.architekten mit der Aktualisierung des Bedarfsnachweises 2013 beauftragt.

Hierbei sind folgende, zwischenzeitlich neu vorliegende Planungsgrundlagen zu beachten:

- Hinweispapier vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 23.05.2013
  (der Bedarfsnachweis vom Januar 2013 wurde noch auf Grundlage des Hinweispapiers vom 01.01.2009 geführt)
- aktuelle statistische Bevölkerungsdaten, insbesondere die seit Sommer 2014 vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg vorliegende Bevölkerungsprognose auf Basis der Bevölkerung 2012 (d.h. unter Berücksichtigung der Zensus-Ergebnisse von 2011)
- die aktualisierten Zahlen zu den noch vorhandenen Baulandreserven und Baulücken im Bestand, auch unter Einbeziehung des neuen Wohnbaugebietes 'Heimerwegwiesen'.

Die Gemeinde Tiefenbronn stellt den Flächennutzungsplan im Gemeindeverwaltungsverband mit der Gemeinde Neuhausen auf. Für die Gemeinde Neuhausen wurde 2015 ebenfalls eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse bearbeitet. Beide Papiere wurden im Herbst 2015 mit den übergeordneten Genehmigungs- und Raumordnungsbehörden erörtert.

2 Örtliche und planungsrechtliche Grundlagen

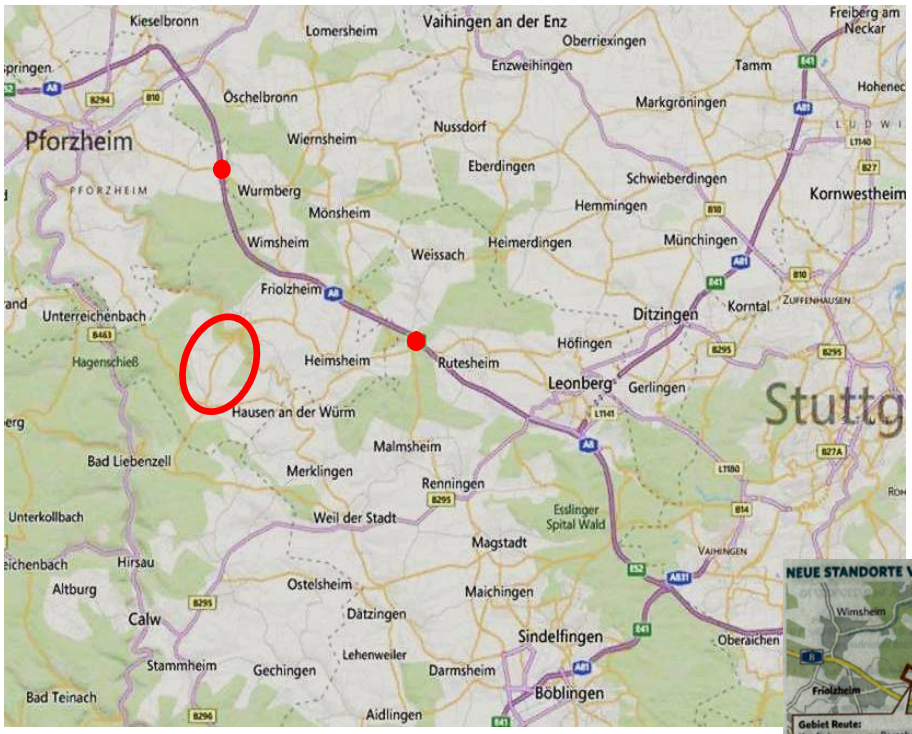
Die Gemeinde Tiefenbronn gehört zum Landkreis Enzkreis und der Region Nordschwarzwald und liegt etwa 11 km südöstlich des Oberzentrums Pforzheim im Würmtal. Sie umfasst die Ortsteile Tiefenbronn, Mühlhausen und Lehningen.

Durch die im Würmtal verlaufende L 572 oder die K 9800 / Tiefenbronner Straße ist die Gemeinde an Pforzheim angebunden, weiterhin bestehen durch die L 573 / L 1175 und die L 1179 gute Anbindungen an Heimsheim und die dortige Autobahnanschlussstelle sowie an den neuen Autobahnanschluss Pforzheim –Süd / Wurmberg.

Für die beiden südlicheren Ortsteile Mühlhausen und Lehningen ergeben sich durch die S-Bahn-Linien in Weil der Stadt zudem auch gute Anbindungen an den Raum Stuttgart und Sindelfingen / Böblingen. Die zusätzliche Linie S 60 nach Sindelfingen / Böblingen wurde gerade fertig gestellt (Fahrzeiten S-Bahn von Weil der Stadt ca. 20 Minuten, von Lehningen bis Weil der Stadt mit dem Pkw ca. 8 Minuten).

In der näheren Umgebung von Tiefenbronn befinden sich bedeutende, international tätige Arbeitgeber wie z.B. das Porsche Entwicklungszentrum im 10 km entfernten Weissach, das in derzeit erweitert wird. Dort werden rund 1.000 neue Arbeitsplätze entstehen.

Die Gemeinde Tiefenbronn ist bereits Wohnstandort etlicher Porsche-Mitarbeiter, was sich gerade auch bei der Auffüllung des neuen Wohnbaugebiets 'Oberes Turnfeld' im Kernort Tiefenbronn wieder bestätigt hat.
Im ebenfalls 10 km entfernten Malmsheim / Renningen plant Bosch auf dem bisherigen Bundeswehrgelände ein neues Forschungszentrum, das den neuen Knotenpunkt der weltweiten Aktivitäten in der Forschung und Vorausentwicklung von Bosch bilden wird. Im Juni 2012 erfolgte der Spatenstich für die Entwicklung der ersten Teilfläche am neuen Standort, im Frühjahr 2014 sollen hier die ersten von rund 1.200 Mitarbeitern ihre Arbeit aufnehmen. Mittel- bis langfristig sollen auf der Gesamtfläche insgesamt ca. 5.000 Arbeitsplätze entstehen.
Porsche plant weiterhin konkret, bei Friolzheim / Mönsheim das 10 ha große Gewerbegebiet 'Reute' zu erwerben, um hier die externen Dienstleister und Projektentwickler, die für Porsche arbeiten, anzusiedeln. Auch hier werden ca. 1.600 Mitarbeiter erwartet. Darüber hinaus besteht nach Aussage von Porsche Bedarf für weitere Expansionen (Leonberger Zeitung vom 11.08.2015). So hat Porsche auch in Rutesheim das ehemalige 'Drescher'-Areal in Rutesheim für die Fahrzeugaufbereitung angemietet.
Die vorab genannten Erweiterungen von Bosch und Porsche ziehen weitere Gewerbeansiedlungen nach sich, wie die Ansiedlung des Bertrandt-Konzerns in Mönsheim, der in enger Verbindung mit Porsche steht, zeigt.



Ausschnitt Leonberger Zeitung vom 11.08.2015

Bed

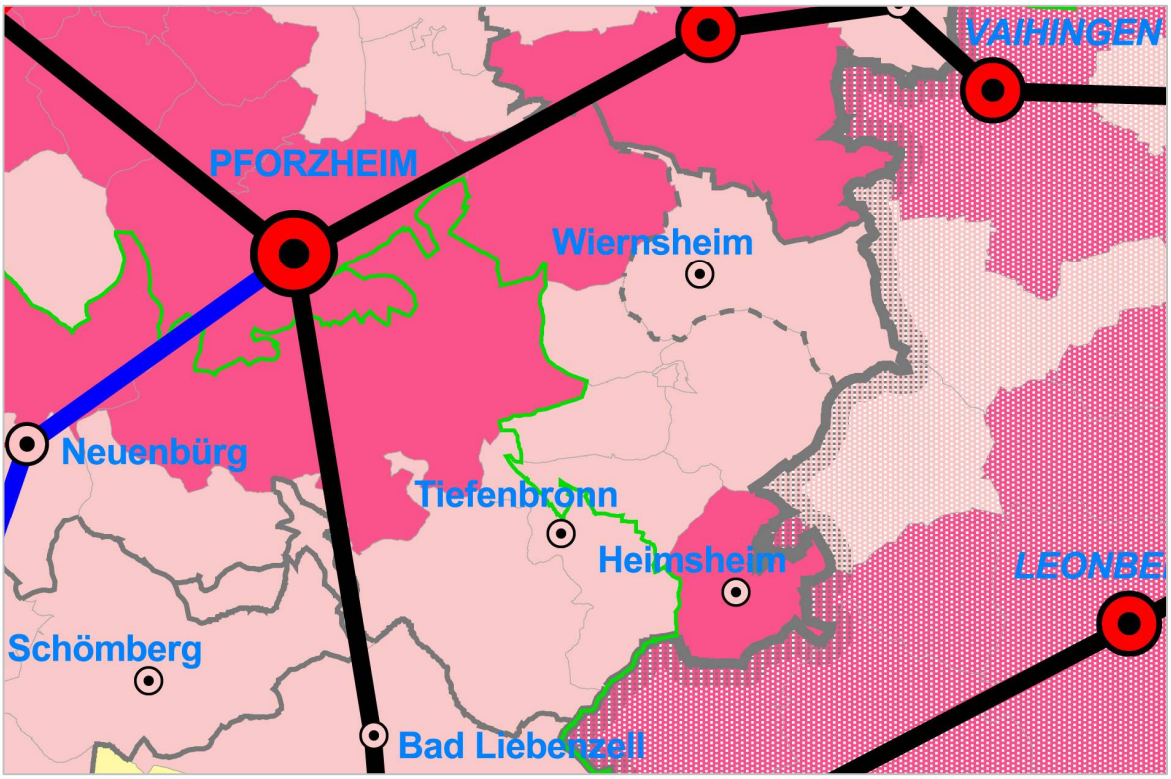
Lage GVV Tiefenbronn – Neuhausen im Raum
und neue Standorte Porsche

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist Tiefenbronn als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Pforzheim bzw. in einem Korridor zwischen den beiden Verdichtungsräumen Pforzheim und Stuttgart (angrenzende Region Stuttgart). Die benachbarte Gemeinde Heimsheim (ebenfalls Kleinzentrum) ist bereits dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet.

Weiterhin ist Tiefenbronn im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen, in denen sich die Siedlungsentwicklung vorrangig vollziehen und konzentrieren soll.

Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan



2.2 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Tiefenbronn erfolgt im Verband mit der westlich angrenzenden Gemeinde Neuhausen.

Der erste gemeinsame Flächennutzungsplan wurde 1987 genehmigt, 1993 erfolgte die 1. Fortschreibung, 2004 die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans.
Durch eine Änderung im Zeitraum 2009 – 2011 wurde der Flächennutzungsplan digitalisiert und an den aktuellen Planstand angepasst: hier wurden z.B. Bereiche, die zwischenzeitlich durch einen Bebauungsplan überplant wurden oder sich die Nutzungsart geändert hat, in ihrer Darstellung entsprechend angepasst. Darüber hinaus erfolgten keine Flächen-Neuausweisungen.
Der Planstand dieser Änderung ist Grundlage für die nachfolgende Betrachtung der noch vorhandenen Baulandreserven.

3 Bedarfsnachweis

3.1 Erfassung der Baulandreserven

Bei der Bedarfsermittlung ist die Zusammenstellung und Erfassung der noch vorhandenen Baulandreserven ein wesentlicher Bestandteil. Hier wird unterschieden in Flächenreserven, die noch im gültigen FNP enthalten sind und noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant wurden, und Baulücken in bestehenden Baugebieten.
Da es sich vorliegend um den Bedarfsnachweis für zusätzliche Wohnbauflächen handelt, werden die wohnbaurelevanten Baulandreserven aus Wohngebieten und Mischgebieten betrachtet. Reserven aus gemischten Bauflächen bzw. Mischgebieten werden zu 50 % für Wohnen angerechnet.

- **Baulandreserve aus rechtskräftigen FNP**

Nr.	Art	Name	Stand 2011	Wohnbaurelevante Reserven
OT Tiefenbronn				
7.9	S	Wald-Sportanlage	1,5 ha	-
7.11	G	Gewerbe-Erweiterung II	2,2 ha	-
Summe wohnbauflächenrelevante Reserven				**--**
OT Mühlhausen				
keine FNP-Reserve-Flächen				**--**
OT Lehningen				
5.3	M	Neuwiesen	0,9 ha (50%)	0,45 ha
5.4	G	Löhle-Neuwiesen	0,5 ha	-
5.7	W	Spitzäcker-Erweiterung	1,0 ha	1,00 ha
5.8	M	Löhle-Erweiterung	0,8 ha (50%)	0,40 ha
5.8	G	Löhle-Erweiterung	0,7 ha	-
Summe wohnbauflächenrelevante Reserven				1,85 ha
Gesamtsumme wohnbauflächenrelevante FNP-Reserven				**1,85 ha**

In der gesamten Gemeinde Tiefenbronn ist als 'reine' Wohnbauflächenreserve nur noch die Fläche der 'Spitzäcker-Erweiterung' mit ca. 1 ha vorhanden. Bei der Erschließung des westlich angrenzenden Baugebiets 'Spitzäcker' wurde im Bereich der Planfläche bereits ein Kanal zur Entsorgung des Oberflächenwassers verlegt.
Die übrigen Flächenreserven sind gemischte oder gewerbliche Bauflächen, wobei der Flächenbereich 5.3 und 5.4 Teilflächen des Plangebiets 'Steinegger Weg' darstellen.

Zu den gewerblichen Flächenreserven ist anzumerken:
Das Gewerbegebiet in Tiefenbronn ist auch mit seiner Erweiterung aufgefüllt, in Mühlhausen sind keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Die in Lehningen ausgewiesenen gewerblichen Flächenreserven 'Löhle-Erweiterung' (Fläche Nr. 5.8 / G + M) werden für evtl. Erweiterungen / Auslagerungen örtlicher Betriebe benötigt.

- **Baulücken im Bestand**

Auch im Zuge der 2. Fortschreibung des FNP 2004 wurden die Baulandreserven dargestellt und ermittelt. In der damaligen Planung wurden Baulücken aus Baugebieten, die zu 70 % aufgefüllt nicht mehr in Ansatz gebracht. Baulücken aus Gebieten, die diesen Auffüllungsgrad nicht aufweisen, wurden dagegen zu 100 % angerechnet.
Nach diesem Ansatz wurden in der Gemeinde Tiefenbronn die Baugebiete 'Auf dem Berg', 'Bühner' in Mühlhausen sowie 'Spitzäcker' und 'Hofstätte' in Lehningen mit insgesamt 43 unbebauten Grundstücken und einer Flächengröße von 2,4 ha Baulücken im Bestand angerechnet.

Die zwischenzeitlich vorliegenden digitalen Plangrundlagen ermöglichen eine genauere Erfassung der Baulücken und Flächen. Die bestehenden Baulücken wurden unter Angabe von Baugebiet, Flurstücksnummer und Grundstücksgröße von der Gemeinde Tiefenbronn aktuell zur Verfügung gestellt.

Die noch freien Grundstücke befinden sich alle in Privatbesitz.

Um der Tatsache, dass die Baulücken in Privateigentum oftmals nicht verfügbar gemacht werden können, Rechnung zu tragen, wird von der Gesamtfläche jedoch nur ein bestimmter Prozentsatz in Ansatz gebracht. Die noch in der 2. Fortschreibung 2004 erfassten Baugebiete zeigen, dass in den älteren Baugebieten oftmals kaum mehr ein Fortschritt in der Auffüllung zu verzeichnen ist. Daher wird für diese Baugebiete ein Ansatz von 25 % gewählt.

Im Hauptort Tiefenbronn wurde 2008 der Bebauungsplan für das Baugebiet 'Oberes Turnfeld' rechtskräftig. Seit der Erschließung des Baugebietes wurden von den insgesamt ca. 95 Grundstücken schon 65 Grundstücke (68 %) bebaut, darunter auch die von der Gemeinde veräußerten 45 Grundstücke. Insgesamt zeigt die rasche Auffüllung eine gute Nachfrage für den Standortbereich Tiefenbronn.
Die nun noch verbleibenden Grundstücke im Baugebiet 'Oberes Turnfeld' sind in Privateigentum, so dass zukünftig von einer verzögerten Auffüllung ausgegangen werden muss. Im Vergleich zu den älteren Gebieten wurde ein Ansatz von 50 % gewählt, da hier dennoch eine etwas höhere Dynamik angenommen werden kann.

Nach dem nun gewählten, vorab erläuterten Ansatz sind insgesamt 2,20 ha als Baulandreserven im Bestand anzurechnen: 1,43 ha aus älteren Baugebieten und 0,77 ha aus dem jüngst erschlossenen Baugebiet 'Oberes Turnfeld'.

Das Wohnbaugebiet 'Heimerwegwiesen' in Lehningen wurde ab 2014 von der RR Projekt GmbH entwickelt, die die Grundstücke auch veräußerte. Insgesamt entstanden 59 neue Wohnbaugrundstücke, die zwischenzeitlich alle verkauft bzw. bebaut sind.

Die Baulückenerfassung / Stand Oktober 2015 ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Zusammenstellung der Baulücken im Bestand (Stand 2015):

Baugebiet	**unbebaute Grundstücke**	**Fläche gesamt**	**Ansatz 25%**	**Ansatz 50%**
OT Tiefenbronn				
Barbarapfad	15	1,29 ha	0,32 ha	
Gansäcker	6	0,42 ha	0,11 ha	
Oberes Turnfeld	30	1,53 ha		0,77
ohne B-Plan	4	0,23 ha	0,06 ha	
Summe			**0,49 ha**	**0,77 ha**
OT Mühlhausen				
Auf dem Berg	6	0,66 ha	0,17 ha	
Bühner	11	0,53 ha	0,13 ha	
Raithengraben	9	0,66 ha	0,17 ha	
Allmendäcker	0	--	--	
ohne B-Plan	5	0,50 ha	0,12 ha	
Summe			**0,59 ha**	
OT Lehningen				
Im Bindten	3	0,18 ha	0,05 ha	
Spitzäcker	4	0,20 ha	0,05 ha	
Bühlstraße	3	0,22 ha	0,06 ha	
Löhle	7	0,49 ha	0,12 ha	
Hofstätte	7	0,28 ha	0,07 ha	
Summe			**0,35 ha**	
Gesamtsumme			**1,43 ha**	**0,77 ha**

3.2 Bevölkerungsdaten und Bevölkerungsvorausrechnung

Mit dem Zensus 2011 wurden die Bevölkerungsdaten neu erfasst. Dies hat in den meisten Kommunen Baden-Württembergs zu einem Bruch in der Bevölkerungsstatistik mit zumeist niedrigeren Bevölkerungswerten geführt.

- **Bevölkerung**

In den Jahren nach der Wiedervereinigung 1990 – 2000 hat die Bevölkerung in Tiefenbronn von 4.804 Einwohnern auf 5.484 Einwohner stark zugenommen und erreichte 2003 noch einmal einen Höchststand von 5.536 Einwohnern. Nach den 'alten' Zahlen vor dem Zensus war von 2005 bis 2010 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Die neuen Zahlen nach dem Zensus zeigen jedoch einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg. Der aktuellste Wert des Statistischen Landesamtes gibt für 2014 einen Bevölkerungswert von 5.142 Einwohnern an.

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Tiefenbronn:

1990 4.804 E
1995 5.098 E
2000 5.484 E
2005 5.475 E
2010 5.293 E
nach Bereinigung Zensus 2011
2011 5.065 E
2012 5.080 E
2013 5.120 E
2014 5.142 E

Am 25.07.2014 hat das Statistische Landesamt die, auf Basis der Zensus-Ergebnisse, aktualisierten Bevölkerungsprognosen auch für die Kommunen veröffentlicht.
Demnach dürften für Baden-Württemberg auch die nächsten Jahre durch eine weiterhin relativ hohe Zuwanderung geprägt sein. Anschließend ist aber mit einem deutlichen Bevölkerungsrückgang zu rechnen, weil sich das bestehende Geburtendefizit (weniger Geburten als Sterbefälle) aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung stetig vergrößern wird und aller Voraussicht nach nicht mehr durch die Zuwanderung ausgeglichen werden kann. Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Zuwanderung wurden in den Bevölkerungsprognosen neben einer Hauptvariante auch zwei Nebenvarianten (Obere / Untere Variante) gerechnet.

In ihrer Hauptvariante geht die Bevölkerungsprognose für Baden-Württemberg bis 2020 noch von einem Zuwachs mit 2,66 % aus, von 2020 – 2025 von einem Rückgang mit -0,39 %, der sich von 2025 – 2030 dann auf -0,86 % verstärkt.

Für die Gemeinde Tiefenbronn geht das Statistische Landesamt in seiner Hauptvariante noch bis 2013 von einem Bevölkerungszuwachs aus und danach von einem Bevölkerungsrückgang auf 5.005 E für 2025 und 4.964 E für 2030 (jeweils Hauptvariante mit Wanderungen).
Es ist jedoch festzustellen, dass der Prognosewert von 2014 (5.068 Einwohner in der Hauptvariante / 5.088 Einwohner in der oberen Variante) durch den tatsächlichen Bevölkerungsstand 2014 mit 5.142 Einwohnern bereits um 1,05 % (bezogen auf Wert oberer Rand) übertroffen wurde. Bisher entwickelt sich die Bevölkerung demnach also noch positiver als vom StaLa prognostiziert.

Regionalisierte Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2012 (mit Wanderungen)

	Hauptvariante	unterer Rand	oberer Rand
Tiefenbronn			
2012	*5.080*	*5.080*	*5.080*
2013	5.070	5.070	5.080
2014	5.068	5.066	5.088
2015	5.066	5.061	5.094
2020	5.046	4.988	5.103
2025	5.005	4.872	5.084
2030	4.964	4.753	5.068

- **Belegungsdichte**

Die Belegungsdichte gibt die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit an. Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur, veränderter Lebensformen (Single-Haushalte, weniger Haushalte mit Kindern) und der steigenden Pro – Kopf – Wohnfläche hat sie sich in den letzten Jahren in der gesamten Bundesrepublik stark verringert, für die Zukunft ist das Absinken der Belegungsdichte weiterhin anzunehmen. Dies hat eine Erhöhung des Flächenanspruchs zur Folge, auch ohne dass die Einwohnerzahl sich erhöhen muss.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat auf Grundlage der Haushaltsdaten von 2006 in einer Modellrechnung die Entwicklung der Privathaushalte bis 2025 untersucht (Statistisches Monatsheft 1/2008 'Zur Entwicklung der Privathaushalte bis 2025'). Für das Land, die einzelnen Regionen und Landkreise zeigt sich hier der gleiche Trend wie auf Bundesebene. Während das Statistische Landesamt bis 2025 von einem Bevölkerungsrückgang in Baden-Württemberg um 1 % (gegenüber dem Basiswert 2006) ausgeht, steigt die Anzahl der Haushalte im gleichen Zeitraum um 3,8 % an, wobei die wesentliche Zunahme im Zeitraum bis 2015 erfolgt. Im Landkreis Enzkreis wird bis 2015 eine Zunahme an Haushalten von 4,4 % angenommen, bis 2025 ein weiterer Anstieg um 1,4 % (insgesamt also 5,8 %).
2006 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Baden-Württemberg bei 2,2 Personen pro Haushalt, für 2025 wird in der Modellrechnung von einem Rückgang auf 2,1 Personen pro Haushalt ausgegangen. Die größten Haushalte wird es wie bisher auch in den eher ländlich geprägten Landkreisen geben, dagegen werden - wie bereits heute schon – in den meisten Stadtkreisen des Landes im Schnitt nur 1,8 – 1,9 Personen in einem Haushalt leben. In diesen Stadtkreisen wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße altersstrukturbedingt praktisch nicht mehr verringern – im Gegensatz zu den meisten Landkreisen mit heute noch relativ großen Haushalten.

Die aktuell vorliegenden Belegungsdichten in Tiefenbronn zeigen, dass der 2008 vom Statischen Landesamt vorausberechnete Wert für die Belegungsdichte 2025 bereits 2010 im Land Baden-Württemberg erreicht wurde: für das Land und die Region Nordschwarzwald liegt die Belegungsdichte 2011 bei 2,1 E/WE, für den Landkreis Enzkreis bei 2,2 E/WE.
Die Gemeinde Tiefenbronn verfügte demgegenüber 2011 noch über eine höhere Belegungsdichte mit 2,3 E/WE. Nach den aktuellen Zahlen verringerte sie sich zwar auf 2,2, liegt aber immer noch über den Werten des Enzkreises und der Region Nordschwarzwald.

Entwicklung und Vergleich der Belegungsdichten

	Land BaWü	Region NSW	Enzkreis	Tiefenbronn
2001	2,2	2,2	2,3	2,5
2006	2,2	2,2	2,3	2,4
2011	2,1	2,1	2,2	2,3
Fortschreibung nach Zensus				
2012	2,1	2,1	2,1	2,2
2013	2,1	2,1	2,1	2,2

- **Altersstruktur**

Die bestehenden und prognostizierten Altersstrukturen in der Gemeinde Tiefenbronn, dem Enzkreis, der Region Nordschwarzwald und dem Land Baden-Württemberg bestätigen die Entwicklung eines wachsenden Anteils an älterer Bevölkerung ab 60 Jahren.

Im Vergleich zu Landkreis, Region und Land zeigt die (bestehende) Altersstruktur der Gemeinde Tiefenbronn von 2013 einen höheren Anteil der Altersgruppen 40-60 Jahre und 60-85 Jahren sowie einen niedrigeren Wert bei den 20-40-Jährigen. Bei der Altersgruppe 40-60 Jahre ist damit zu rechnen, dass in den nächsten Jahren im Haushalt lebende Kinder erwachsen werden und den Haushalt verlassen, demgegenüber ist die Gruppe 20-40 Jahre, die sich evtl. gerade in der Familiengründungsphase befinden, eher schwächer besetzt.

Bestand 2013	unter 20	20 – 40	40 - 60	60 – 85	85 u. mehr
Gemeinde Tiefenbronn	19,26	20,00	33,50	25,33	1,91
Enzkreis	19,77	21,65	32,10	24,09	2,38
Region Nordschwarzwald	19,85	22,81	30,99	23,81	2,54
Land Baden-Württemberg	19,33	24,78	30,35	23,08	2,47

Prognose 2025 (Hauptvar.)	unter 20	20 – 40	40 - 60	60 – 85	85 u. mehr
Gemeinde Tiefenbronn	17,28	21,44	26,81	31,31	3,16
Enzkreis	17,61	22,18	27,23	28,96	4,03
Region Nordschwarzwald	17,88	23,02	26,85	28,26	4,00
Land Baden-Württemberg	17,83	24,72	26,94	26,72	3,79

- **Baudichte**

Tiefenbronn ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan Nordschwarzwald enthält zur Siedlungsdichte folgende Aussagen:

"(G) Um die Freiraumfunktionen durch flächensparende Siedlungsformen zu sichern, soll auf eine angemessene Siedlungsdichte hingewirkt werden. Als Dichtewerte für Bauflächenausweisungen sollen angestrebt werden:

- in Kleinzentren 60 E/ha
- in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion 50 E/ha.

(Z) Bei der Ausweisung von Bauflächen sind zunächst Möglichkeiten der Verdichtung, Arrondierung, Baulückenschließung, Altbausanierung und Inanspruchnahme von Planungsrechtlich gesicherten aber noch unbebauten Flächenpotenzialen zu nutzen, bevor Neuausweisungen vorgenommen werden."

Die anzustrebenden Dichtewerte des Regionalplans entsprechen auch den im Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg enthaltenen Werten, die bei der Plausibilitätsprüfung des Flächenbedarfs von den Genehmigungsbehörden zu Grunde zu legen sind.

Um die Dichtewerte zu veranschaulichen, ist die Analyse eines typischen Baugebietes hilfreich: bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 450 – 500 qm, wie sie auch im zuletzt erschlossenen Baugebiet 'Oberes Turnfeld' vorliegen, wird bei einer Annahme von 75% Nettobauland und einem angenommenen Faktor von 1,25 WE/Grundstück eine Baudichte von ca. 20 WE/ha erreicht. Bei einer Belegungsdichte von 2,2 E/WE, wie sie derzeit in Tiefenbronn vorliegt, bedeutet dies eine Einwohnerdichte von 44 E/ha.
Umgekehrt würde eine Einwohnerdichte von 60 E/ha unter den gleichen Annahmen wie vorab einer Baudichte von ca. 27 WE/ha und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 341 qm entsprechen. Dies entspricht etwa einer durchgehenden Bebauung mit Reihenhäusern.

3.4 Bedarfsermittlung

Hinsichtlich der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist der Bedarf im Rahmen der Flächennutzungsplanung nachzuweisen und hat in der Diskussion mit den Trägern öffentlicher Belange, gerade auch vor dem Hintergrund erwarteter sinkender Einwohnerzahlen an Bedeutung gewonnen.

Daher hat das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 01.01.2009 erstmals ein Hinweispapier an die Genehmigungsbehörden für die Flächennutzungspläne gegeben, anhand dessen diese die Plausibilität der Bedarfsnachweise prüfen.
Neben der Forderung nach Darlegung der noch vorhandenen Reserven, enthält das Hinweispapier auch Aussagen zur Bevölkerungsprognose und der Berücksichtigung eines zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs, der aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte resultiert.
Das Hinweispapier führt ergänzend aus, dass Besonderheiten der Gemeinden, die ggf. zu besonderem Bedarf führen könnten, mit in die Bewertung einzubeziehen sind.

Im Mai 2013 wurde ein überarbeitetes Hinweispapier herausgegeben: die Grundsätze und der Rechenweg zur Bedarfsermittlung werden beibehalten, der Faktor für einen zusätzlichen Bedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte wurde jedoch von 0,5 auf 0,3 verringert.

- **Orientierungswert Bevölkerung**

Nach dem Hinweispapier soll in der Regel die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für den Planungszeitraum zu Grunde gelegt werden.
Vergleichbar der Vorgehensweise bei einer Fortschreibung eines Flächennutzungsplans wird ein Zeithorizont von 10-15 Jahren angesetzt, so dass die Bevölkerungsprognose von 2025 der Bedarfsermittlung zu Grunde gelegt wird.

Die aktuellen Bevölkerungszahlen der Gemeinde Tiefenbronn zeigen Werte, die jeweils über dem oberen Wert der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes liegen.
Es ist davon auszugehen, dass sich dieser höhere Wert als Basis in den nächsten Jahren mitziehen wird.
Bei der Bedarfsermittlung wird daher der obere Rand der Bevölkerungsprognose zu Grunde gelegt und als gemeindespezifische Besonderheit ein um 1,05 % erhöhter Bevölkerungswert, ent-

sprechend dem Verhältnis der Bevölkerungswerte Prognose (oberer Rand) zum Ist-Wert 2014, für das Zieljahr 2025 in Ansatz gebracht.

- **Ansatz der Belegungsdichte**

Das Hinweispapier des Wirtschaftsministeriums vom Mai 2013 berücksichtigt einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte, der sich im Berechnungsmodell des Wirtschaftsministeriums in einem fiktiven Einwohnerzuwachs um 0,3 % pro Jahr des Planungszeitraums ausdrückt.
Dieser allgemeine Ansatz berücksichtigt nicht die spezielle örtliche Situation bzgl. der vorliegenden Altersstruktur und Belegungsdichte.
Konkret bezogen auf die Belegungsdichte entspricht der im Hinweispapier enthaltene Ansatz in etwa einem Rückgang der Belegungsdichte um 0,3 % pro Jahr (bei Betrachtung der Differenz der vorhandenen (Basis)-belegungsdichte und der fiktiven Belegungsdichte).
Für den Planungszeitraum bis 2025 würde dieser Ansatz für die Gemeinde Tiefenbronn ein Rückgang der Belegungsdichte von 2,2 E/WE (2013) auf 2,12 E/WE (2025) bedeuten.

Im Vergleich zum Landkreis, der Region und dem Land mit aktuellen Belegungsdichten von 2,1 weist die Gemeinde Tiefenbronn derzeit noch eine relativ hohe Belegungsdichte mit 2,2 auf. Aufgrund der Altersstruktur in Tiefenbronn mit einem unterdurchschnittlichen Anteil der '20-40 Jährigen' und einem überdurchschnittlichen Anteil der '40-60 Jährigen', bei denen die Familiengründung abgeschlossen ist, die erwachsenen Kinder den Haushalt verlassen werden und der Bestand in diesen Fällen künftig nur noch von 2 Personen bewohnt wird, ist im Zeithorizont der vorliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans jedoch von einem Angleich der Belegungsdichte an die Durchschnittswerte von Landkreis / Region auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auch diese Belegungsdichten noch weiter absinken, kann davon ausgegangen werden, dass in der Gemeinde Tiefenbronn insgesamt bis 2025 eine Belegungsdichte von ca. 2,1 E/WE erreicht wird. Dies würde für den Zeitraum 2010-2025 ein Rückgang von 0,38 % pro Jahr bedeuten.
Die derzeit noch überdurchschnittlich hohe Belegungsdichte stellt eine örtliche Besonderheit der Gemeinde Tiefenbronn dar, die zu einem besonderen (Nachhol)bedarf führt.
Dementsprechend wird bei der Bedarfsermittlung für die Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses zunächst der allgemeine Wert von 0,3 gemäß dem Rechenschema des Hinweispapiers eingesetzt, als gemeindespezifische Besonderheit als zusätzlicher nochmals ein Faktor von 0,08 berücksichtigt.

- **Ansatz der Baudichte**

Die Ausführungen in Kap. 3.3 zeigen, dass aufgrund der örtlichen Situation und Nachfrage in den Baugebieten der Gemeinde Tiefenbronn derzeit nur eine Einwohnerdichte von ca. 45 E/ha erreicht wird. In der vorliegenden räumlichen Situation ist der für Kleinzentren vorgegebene Dichtewert von 60 E/ha wenn überhaupt nur im Kernort Tiefenbronn zu erreichen, nicht aber in den Ortsteilen. Daher wird bei der Bedarfsermittlung eine Spanne gebildet aus dem Dichtewert von 50 E/ha für sonstige Gemeinden und dem Dichtewert für Kleinzentren von 60 E/ha, zumal auch die zentralörtliche Funktion nur im Kernort zu sehen ist.

- **Bedarfsermittlung**

a) erster Schritt: Berechnung nach den allgemeinen Werten des Hinweispapiers

Nach der Berechnungsmethode des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung ergibt sich demnach folgender Bedarfswert:

1. fiktiver Einwohnerzuwachs (Rückgang der Belegungsdichte)
5.142 (Ew 2014) x **0,30** x 11 / 100 = 170 Ew (EZ-1)→ Zieljahr 2025 = 11 Jahre

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung/-zuwachs (nach Prognose StaLa)
5.084 (Prognose 2025 / oberer Rand) – 5.142 (Ew 2014) = - 58 (EZ-2)

3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs
Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2
170 – 58 = 112 Einwohner

daraus relativer Flächenbedarf nach den gewählten Dichtewerten
→ 60 E/ha: ergibt Bedarfswert von 1,87 ha
→ 50 E/ha: ergibt Bedarfswert von 2,24 ha

4. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs
durch Abzug der Flächenpotenziale in der Gemeinde vom relativen Flächenbedarf wie
- noch nicht bebaute ausgewiesenen Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen)

Die Baulandreserven wurden in Kap. 3.1, differenziert nach Baulandreserven im FNP und Baulücken im Bestand dargestellt. Als absoluter Flächenbedarf für Neuausweisungen ergibt sich:

relativer Flächenbedarf	1,87 – 2,24 ha	
abzgl. FNP-Reserven	1,85 ha	
abzgl. Baulücken	2,20 ha	
absoluter Flächenbedarf	- 2,18 bis – 1,81 ha	(Bedarfswert 1)

b) zweiter Schritt: Berücksichtigung der gemeindespezifischen Besonderheiten

Besonderer Bedarf aus Angleich der Belegungsdichte

Wie in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, weist die Gemeinde Tiefenbronn im Vergleich zu Region, Landkreis und Land derzeit eine überdurchschnittliche Belegungsdichte auf. In Berücksichtigung der konkret vorliegenden Altersstruktur ist davon auszugehen, dass hier ein Angleich an die Durchschnittswerte auf 2,1 E/ha stattfinden wird. Dies ist in einem zusätzlichen Faktor von 0,08 für den fiktiven Einwohnerzuwachs zu berücksichtigen:

5.142 (Ew 2014) x 0,08 x 11 / 100 = 45 Ew

Mit den vorgegebenen Dichtewerten des Hinweispapiers von 50 – 60 E/ha ergeben sich hieraus:

0,75 ha – 0,90 ha (Bedarfswert 2)

Besonderer Bedarf aus der konkreten Ansiedlung bedeutender Arbeitgeber

Wie Kap. 2 dargelegt, werden Porsche und Bosch mit dem Ausbau ihrer Forschungs- und Entwicklungszentren im nahegelegenen Weissach bzw. Malmsheim / Renningen innerhalb der nächsten 10-15 Jahre rd. 6.000 Arbeitsplätze schaffen. Die Auffüllung der jüngsten Baugebiete hat gezeigt, dass auch aktuell schon zahlreiche Mitarbeiter von Porsche ihren Wohnstandort in Tiefenbronn gewählt haben – davon ist auch weiterhin auszugehen.

Geht man davon aus, dass sich nur 2% dieser Arbeitskräfte (= 120 Arbeitnehmer) mit ihren Familien in Tiefenbronn niederlassen werden, ergeben sich bei einer Belegungsdichte von 2,1 E/WE 252 neue Einwohner. Dies entspricht dem Ansatz des GVV Heckengäu, ins Verhältnis gesetzt zur Fläche und Einwohnerzahl der Gemeinde Tiefenbronn, die ca. 20 % des GVV Heckengäu aufweisen.

Mit den vorgegebenen Dichtewerten des Hinweispapiers von 50 – 60 E/ha ergeben sich hieraus:

4,20 ha – 5,04 ha (Bedarfswert 3)

Anmerkung: Würde man bei Bosch nur die derzeit begonnene erste Baustufe mit 1.200 Arbeitsplätzen berücksichtigen, würde sich ein Bedarf von 1,55 ha – 1,86 ha ergeben (2.200 Arbeitsplätze gesamt, davon 2% und mit Belegungsdichte 2,1 multipliziert = 93 E).

Besonderer Bedarf aus positiver Bevölkerungsentwicklung

Zuschlag auf Wert Bevölkerungsprognose 2025 von 0,78 % entsprechend der derzeit feststellbaren Differenz zwischen Prognose und Bevölkerungsstand:

5.084 (Prognose 2025 / oberer Rand) x 1,05 % = 53 Ew zusätzlich

Mit den vorgegebenen Dichtewerten des Hinweispapiers von 50 – 60 E/ha ergeben sich hieraus:

0,88 ha – 1,06 ha (Bedarfswert 4)

c) Zusammenfassung: Ergebnis der Bedarfsermittlung

In der Gesamtbilanz aus den Ermittlungsschritten a) und b) ergibt sich ein Flächenbedarf von insgesamt ca. 3,7 bis 5,2 ha, der sich wie folgt herleitet:

Bedarfswert 1	- 2,18 ha bis – 1,81 ha
Bedarfswert 2	+ 0,75 ha bis + 0,90 ha
Bedarfswert 3	+ 4,20 ha bis + 5,04 ha
Bedarfswert 4	+ 0,88 ha bis + 1,06 ha
Flächenbedarf A	**+ 3,65 ha bis + 5,19 ha**

bei Berücksichtigung der weiteren Ansiedlungsabsichten von Porsche

Berücksichtigt man die weiteren Ansiedlungsabsichten von Porsche bei Friolzheim / Mönsheim (10 ha / Gewerbegebiet 'Reute') mit ca. 1.600 erwarteten Mitarbeitern wie vorab wiederum mit 2 % ergeben sich 32 Mitarbeiter, die sich potenziell in Neuhausen mit ihrer Familie ansiedeln würden: das würde bei einer Belegungsdichte von 2,1 E/WE zusätzlich 67 Einwohner bedeuten.

Mit den vorgegebenen Dichtewerten des Hinweispapiers von 50 – 60 E/ha ergeben sich hieraus:

1,11 ha – 1,34 ha (Bedarfswert 5)

Damit erhöht sich der Gesamtbedarf für Tiefenbronn auf ca. 4,8 – 6,5 ha.

Flächenbedarf A	**+ 3,65 ha bis + 5,19 ha**
Bedarfswert 5	+ 1,11 ha bis + 1,34 ha
Flächenbedarf B	**+4,76 ha bis + 6,53 ha**

Anhang: Zusammenfassung der Analyse Wohnbauflächenbedarf in Gegenüberstellung der beiden Gemeinden Tiefenbronn und Neuhausen

Tiefenbronn: Wohnbaurelevante Baulandreserve aus rechtskräftigem FNP

Nr.	Art	Name	Stand 2011	Reserven wohnbaurelevant
OT Tiefenbronn				
7.9	S	Wald-Sportanlage	1,5 ha	-
7.11	G	Gewerbe-Erweiterung II	2,2 ha	-
Summe wohnbauflächenrelevante Reserven				**--**
OT Mühlhausen				
keine FNP-Reserve-Flächen				**--**
OT Lehningen				
5.3	M	Neuwiesen	0,9 ha (50%)	0,45 ha
5.4	G	Löhle-Neuwiesen	0,5 ha	-
5.7	W	Spitzäcker-Erweiterung	1,0 ha	1,00 ha
5.8	M	Löhle-Erweiterung	0,8 ha (50%)	0,40 ha
5.8	G	Löhle-Erweiterung	0,7 ha	-
Summe wohnbauflächenrelevante Reserven				1,85 ha
Gesamtsumme wohnbauflächenrelevante FNP-Reserven				**1,85 ha**

Neuhausen: Wohnbaurelevante Baulandreserven aus rechtskräftigem FNP

Nr.	Art	Name	Stand 2015	Reserven wohnbaurelevant
OT Hamberg				
Keine FNP-Reserven (BP Tannenweg rechtskräftig, BP Ettern in Aufstellung → s. Baulücken im Bestand)				**--**
OT Neuhausen				
2.7	W	Baschäcker (+ Anteil MI zu 50%) *	0,90ha + 0,85ha	1,75 ha
2.11	W	Falter	2,40 ha	2,40 ha
2.12	W	Unter der Ziegelhütte	2,60 ha	2,60 ha
Summe wohnbauflächenrelevante Reserven				**6,75 ha**
OT Schellbronn				
3.7	W	Dorfwiesen II	1,80 ha	1,80 ha
3.9	W	Waldweideweg	0,30 ha	0,30 ha
				2,10 ha
OT Steinegg				
4.3	W	Herzbohnengarten (reduziert)	1,20 ha	1,20 ha
4.6	W	Zimmerplatz II	0,60 ha	0,60 ha
Summe wohnbauflächenrelevante Reserven				**1,80 ha**
Gesamtsumme wohnbauflächenrelevante FNP-Reserven				**10,65 ha**

* Flächengrößen gem. vorgesehener Umwidmung im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts

Zusammenstellung der Baulücken im Bestand (Stand 2015):

Baugebiet	unbebaute Grundstücke	Fläche gesamt	Ansatz 25%	Ansatz 50%
OT Tiefenbronn				
Barbarapfad	15	1,29 ha	0,32 ha	
Gansäcker	6	0,42 ha	0,11 ha	
Oberes Turnfeld	30	1,53 ha		0,77
ohne B-Plan	4	0,23 ha	0,06 ha	
Summe			**0,49 ha**	**0,77 ha**
OT Mühlhausen				
Auf dem Berg	6	0,66 ha	0,17 ha	
Bühner	11	0,53 ha	0,13 ha	
Raithengraben	9	0,66 ha	0,17 ha	
Allmendäcker	0	--	--	
ohne B-Plan	5	0,50 ha	0,12 ha	
Summe			**0,59 ha**	
OT Lehningen				
Im Bindten	3	0,18 ha	0,05 ha	
Spitzäcker	4	0,20 ha	0,05 ha	
Bühlstraße	3	0,22 ha	0,06 ha	
Löhle	7	0,49 ha	0,12 ha	
Hofstätte	7	0,28 ha	0,07 ha	
Summe			**0,35 ha**	
Gesamtsumme			**1,43 ha**	**0,77 ha**

Gesamtsumme: 2,20 ha

Anmerkung: Baugrundstücke des 2014 erschlossenen Baugebietes 'Heimerwegwiesen' vollständig veräußert → keine Reserve mehr

Zusammenstellung der Baulücken im Bestand (Stand 2015):

Baugebiet	unbebaute Grdst.	Fläche gesamt	Ansatz 25%	Ansatz 50%
OT Hamberg				
Ortslage (W)	36	1,91 ha	0,48 ha	
Ortslage (M) *	10	0,80 ha → 0,40 ha	0,10 ha	
Tannenweg	10	0,51ha		0,25 ha
Ettern	ca. 80	4,00 ha		2,00 ha
Summe			**0,58 ha**	**2,25 ha**
OT Neuhausen				
Ortslage (W)	25	1,41 ha	0,35 ha	
Ortslage (M) *	11	0,62 ha → 0,31 ha	0,08 ha	
Birken-/Baschäcker	16	0,89 ha		0,45 ha
Summe			**0,43 ha**	**0,45 ha**
OT Schellbronn				
Ortslage (W)	28	1,80 ha	0,45 ha	
Ortslage (M) *	10	0,76 ha → 0,38 ha	0,10 ha	
Summe			**0,55 ha**	
OT Steinegg				
Ortslage (W)	15	0,86 ha	0,22 ha	
Ortslage (M) *	5	0,37 ha → 0,19 ha	0,05 ha	
Summe			**0,27 ha**	
Gesamtsumme			**1,83 ha**	**2,70 ha**

Gesamtsumme: 4,53 ha

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Tiefenbronn

1990	4.804 E
1995	5.098 E
2000	5.484 E
2005	5.475 E
2010	5.293 E
nach Bereinigung Zensus 2011	
2011	5.065 E
2012	5.080 E
2013	5.120 E
2014	5.142 E

Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2012
(mit Wanderungen)

	Hauptvariante	unterer Rand	oberer Rand
Tiefenbronn			
2012	*5.080*	*5.080*	*5.080*
2013	5.070	5.070	5.080
2014	5.068	5.066	5.088
2015	5.066	5.061	5.094
2020	5.046	4.988	5.103
2025	**5.005**	**4.872**	**5.084**
2030	4.964	4.753	5.068

→ Ist-Werte Bevölkerung liegen über dem oberen Prognosewert

Differenz Ist-Wert Bevölkerung 2014 zu Prognosewert 2014:
54 E entspricht 1,05 %

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Neuhausen

1990	4.597 E
1995	5.181 E
2000	5.435 E
2005	5.456 E
2010	5.307 E
nach Bereinigung Zensus 2011	
2011	5.191 E
2012	5.203 E
2013	5.213 E
2014	5.217 E

Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2012
(mit Wanderungen)

	Hauptvariante	unterer Rand	oberer Rand
Neuhausen			
2012	*5.203*	*5.203*	*5.203*
2013	5.181	5.181	5.185
2014	5.173	5.172	5.181
2015	5.164	5.160	5.176
2020	5.102	5.069	5.132
2025	**5.029**	**4.954**	**5.079**
2030	4.970	4.848	5.042

→ Ist-Werte Bevölkerung liegen über dem oberen Prognosewert

Differenz Ist-Wert Bevölkerung 2014 zu Prognosewert 2014:
36 E entspricht 0,69 %

Entwicklung und Vergleich der Belegungsdichten

	Land BaWü	Region NSW	Enzkreis	Tiefenbronn
2001	2,2	2,2	2,3	2,5
2006	2,2	2,2	2,3	2,4
2011	2,1	2,1	2,2	2,3
Fortschreibung nach Zensus				
2012	2,1	2,1	2,1	2,2
2013	2,1	2,1	2,1	2,2

Altersstruktur Tiefenbronn: Bestand und Prognose

Bestand 2013	unter 20	20 – 40	40 - 60	60 – 85	85 +
Tiefenbronn	19,26	20,00	33,50	25,33	1,91
Enzkreis	19,77	21,65	32,10	24,09	2,38
Region NSW	19,85	22,81	30,99	23,81	2,54
Land BaWü	19,33	24,78	30,35	23,08	2,47

Prognose 2025 (Hauptvar.)	unter 20	20 – 40	40 - 60	60 – 85	85 +
Tiefenbronn	17,28	21,44	26,81	31,31	3,16
Enzkreis	17,61	22,18	27,23	28,96	4,03
Region NSW	17,88	23,02	26,85	28,26	4,00
Land BaWü	17,83	24,72	26,94	26,72	3,79

→ Angleich der Belegungsdichte an Region / Enzkreis / Land
→ Faktor 'fiktiver Einwohnerzuwachs' von 0,3 gem. Hinweis-papier würde 2,12 E/WE bedeuten
→ um 2,1 E/WE zu erreichen: Faktor 0,38 erforderlich

Entwicklung und Vergleich der Belegungsdichten

	Land BaWü	Region NSW	Enzkreis	Neuhausen
2002	2,2	2,2	2,3	2,4
2006	2,2	2,2	2,3	2,3
2010	2,1	2,1	2,2	2,2
Fortschreibung nach Zensus				
2012	2,1	2,1	2,1	2,2
2013	2,1	2,1	2,1	2,2

Altersstruktur Neuhausen: Bestand und Prognose

Bestand 2013	unter 20	20 – 40	40 - 60	60 – 85	85 +
Neuhausen	19,72	19,93	34,13	24,09	2,13
Enzkreis	19,77	21,65	32,10	24,09	2,38
Region NSW	19,85	22,81	30,99	23,81	2,54
Land Bawü	19,33	24,78	30,35	23,08	2,47

Prognose 2025 (Hauptvar.)	unter 20	20 – 40	40 - 60	60 – 85	85 +
Neuhausen	17,14	21,30	27,22	31,08	3,26
Enzkreis	17,61	22,18	27,23	28,96	4,03
Region NSW	17,88	23,02	26,85	28,26	4,00
Land BaWü	17,83	24,72	26,94	26,72	3,79

→ Angleich der Belegungsdichte an Region / Enzkreis / Land
→ Faktor 'fiktiver Einwohnerzuwachs' von 0,3 gem. Hinweis-papier würde 2,12 E/WE bedeuten
→ um 2,1 E/WE zu erreichen: Faktor 0,38 erforderlich

- **Bedarfsermittlung Tiefenbronn**

a) erster Schritt: Berechnung nach den allgemeinen Werten des Hinweispapiers

1. fiktiver Einwohnerzuwachs (Rückgang der Belegungsdichte)
5.142 (Ew 2014) x **0,30** x 11 / 100 = 170 Ew (EZ-1)
→ *Zieljahr 2025 = 11 Jahre*

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung/-zuwachs (nach Prognose StaLa / oberer Wert)
5.084 (Prognose 2025) – 5.142 (Ew 2014) = - 58 (EZ-2)

3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs
Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2
170 – 58 = 112 Einwohner

daraus relativer Flächenbedarf nach den gewählten Dichtewerten
→ 60 E/ha: ergibt Bedarfswert von 1,87 ha
→ 50 E/ha: ergibt Bedarfswert von 2,24 ha

4. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

relativer Flächenbedarf	1,87 bis 2,24 ha
abzgl. FNP-Reserven	1,85 ha
abzgl. Baulücken	2,20 ha

Bedarfswert 1:
absoluter Flächenbedarf - 2,18 ha bis – 1,81 ha

- **Bedarfsermittlung Neuhausen**

a) erster Schritt: Berechnung nach den allgemeinen Werten des Hinweispapiers

1. fiktiver Einwohnerzuwachs (Rückgang der Belegungsdichte)
5.217 (Ew 2014) x **0,30** x 11 / 100 = 172 Ew (EZ-1)
→ *Zieljahr 2025 = 11 Jahre*

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung/-zuwachs (nach Prognose StaLa / oberer Wert)
5.079 (Prognose 2025) – 5.217 (Ew 2014) = - 138 (EZ-2)

3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs
Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2
172 – 138 = 34 Einwohner

daraus relativer Flächenbedarf nach den vorgegebenen Dichtewerten
→ 50 E/ha: ergibt Bedarfswert von 0,68 ha

4. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

relativer Flächenbedarf	0,68 ha
abzgl. FNP-Reserven	10,65 ha
abzgl. Baulücken	4,53 ha

Bedarfswert 1:
absoluter Flächenbedarf - 14,50 ha

b) zweiter Schritt: Berücksichtigung der gemeindespezifischen Besonderheiten

Besonderer Bedarf aus Angleich der Belegungsdichte

5.142 (Ew 2014) x 0,08 x 11 / 100 = 45 Ew

mit Dichtewerten des Hinweispapiers von 50 – 60 E/ha:

0,75 ha – 0,90 ha (Bedarfswert 2)

Besonderer Bedarf aus der konkreten Ansiedlung bedeutender Arbeitgeber (Porsche, Bosch etc.)

innerhalb der nächsten 10-15 Jahre rd. 6.000 Arbeitsplätze
Ansiedlung von 2% dieser Arbeitskräfte (= 120 Arbeitnehmer)
mit ihren Familien: ca. 252 neue Einwohner bei 2,1 E/WE

mit Dichtewerten von 50 – 60 E/ha ergeben sich hieraus:

4,20 ha – 5,04 ha (Bedarfswert 3)

nur Berücksichtigung der derzeit begonnenen ersten Baustufe bei Bosch mit 1.200 Arbeitsplätzen (2.200 Arbeitsplätze gesamt, davon 2% und mit Belegungsdichte 2,1 multipliziert = 93 E): Bedarf von 1,55 ha – 1,86 ha ergeben.

Besonderer Bedarf aus positiver Bevölkerungsentwicklung

Zuschlag auf Bevölkerungsprognose 2025 von 1,05 %:

5.084 (Prognose 2025 / oberer Rand) x 1,05 % = 53 Ew zusätzlich

mit Dichtewerten von 50 – 60 E/ha ergeben sich hieraus:

0,88 ha – 1,06 ha (Bedarfswert 4)

b) zweiter Schritt: Berücksichtigung der gemeindespezifischen Besonderheiten

Besonderer Bedarf aus Angleich der Belegungsdichte

5.217 (Ew 2014) x 0,08 x 11 / 100 = 50 Ew

mit Dichtewert von 50 E/ha ergeben sich hieraus:

1,00 ha (Bedarfswert 2)

Besonderer Bedarf aus der konkreten Ansiedlung bedeutender Arbeitgeber (Porsche, Bosch etc.)

innerhalb der nächsten 10-15 Jahre rd. 6.000 Arbeitsplätze
Ansiedlung von 2% dieser Arbeitskräfte (= 120 Arbeitnehmer)
mit ihren Familien: ca. 252 neue Einwohner bei 2,1 E/WE

mit Dichtewert von 50 E/ha ergeben sich hieraus:

5,04 ha (Bedarfswert 3)

nur Berücksichtigung der derzeit begonnenen ersten Baustufe bei Bosch mit 1.200 Arbeitsplätzen (2.200 Arbeitsplätze gesamt, davon 2% und mit Belegungsdichte 2,1 multipliziert = 93 E): Bedarf von 1,86 ha ergeben.

Besonderer Bedarf aus positiver Bevölkerungsentwicklung

Zuschlag auf Bevölkerungsprognose 2025 von 0,69 %:

5.079 (Prognose 2025 / oberer Rand) x 0,69 % = 35 E zusätzlich

mit Dichtewert von 50 E/ha ergeben sich hieraus:

0,70 ha (Bedarfswert 4)

c) Zusammenfassung:
Ergebnis der Bedarfsermittlung Tiefenbronn

Gesamtbilanz aus den Ermittlungsschritten a) und b):

Bedarfswert 1	- 2,18 ha bis – 1,81 ha
Bedarfswert 2	+ 0,75 ha bis + 0,90 ha
Bedarfswert 3	+ 4,20 ha bis + 5,04 ha
Bedarfswert 4	+ 0,88 ha bis + 1,06 ha
Flächenbedarf gesamt	**+ 3,65 ha bis + 5,19 ha**

bei Berücksichtigung weitere Ansiedlung Porsche:

2% von 1.600 Mitarbeitern: 32 Mitarbeiter
Belegung WE mit Familie (2,1 E/WE): 67 E
60 E/ha bzw. 50 E/ha: **1,11 ha – 1,34 ha zusätzlich**

→ Flächenbedarf: 4,76 ha – 6,53 ha

c) Zusammenfassung:
Ergebnis der Bedarfsermittlung Neuhausen

Gesamtbilanz aus den Ermittlungsschritten a) und b):

Bedarfswert 1	- 14,50 ha
Bedarfswert 2	+ 1,00 ha
Bedarfswert 3	+ 5,04 ha
Bedarfswert 4	+ 0,70 ha
Flächenbedarf gesamt	**- 7,76 ha**

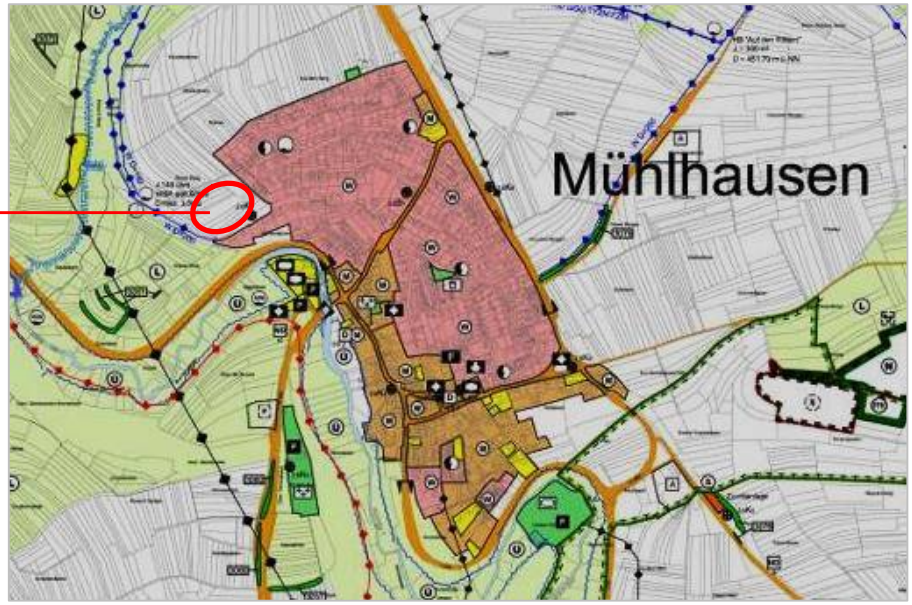
bei Berücksichtigung weitere Ansiedlung Porsche:

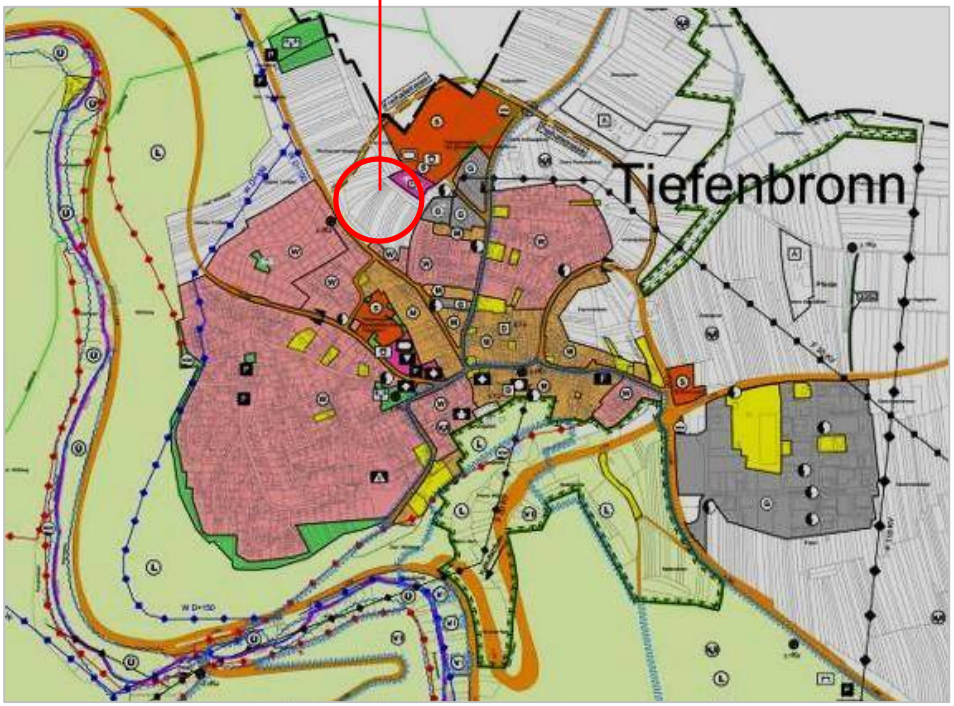
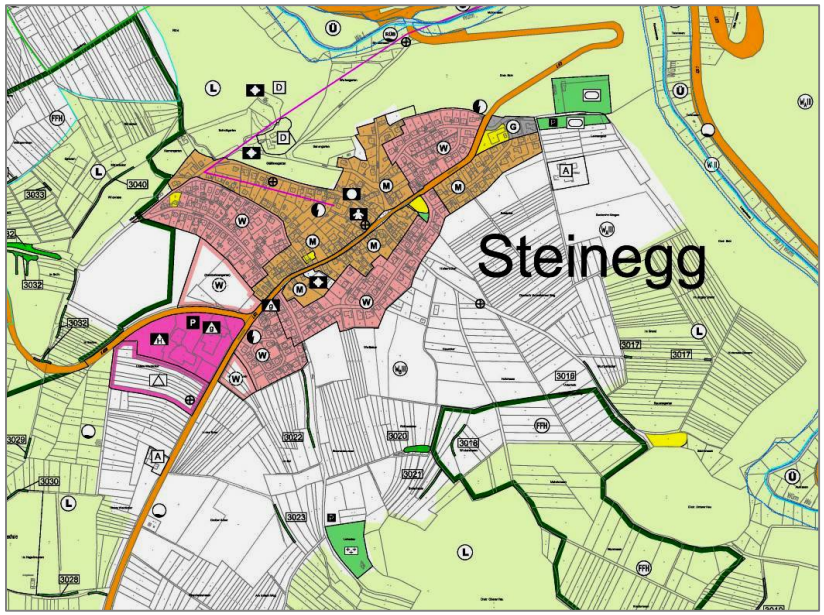
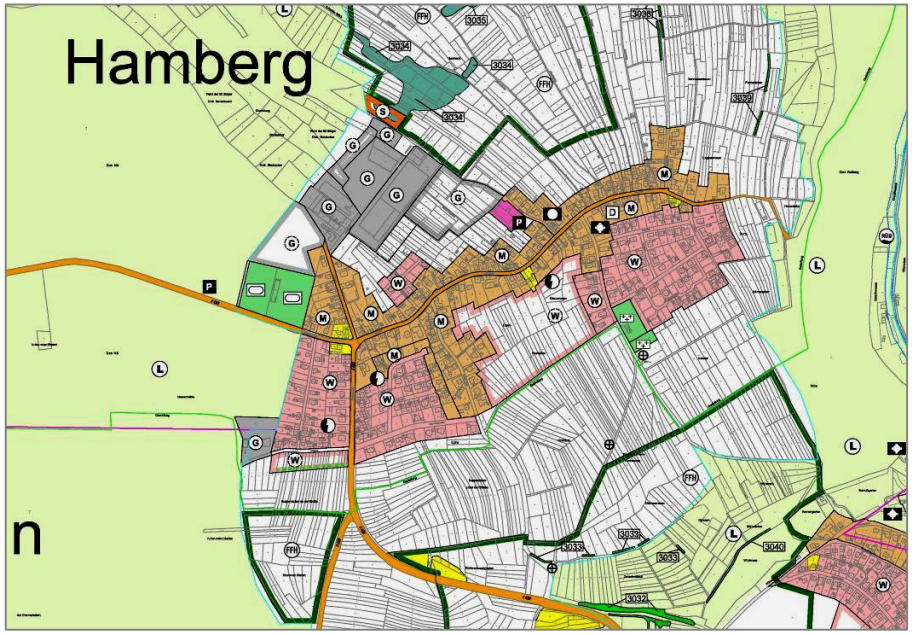
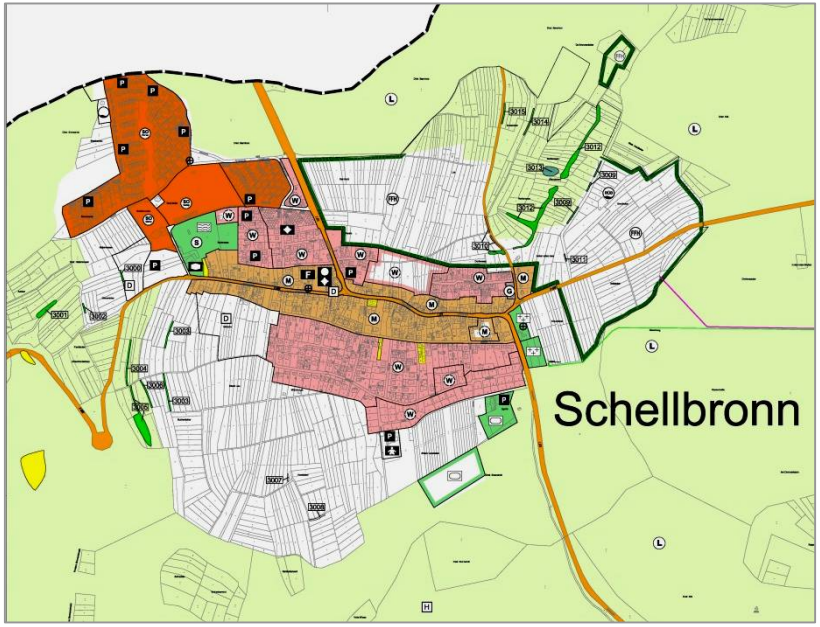
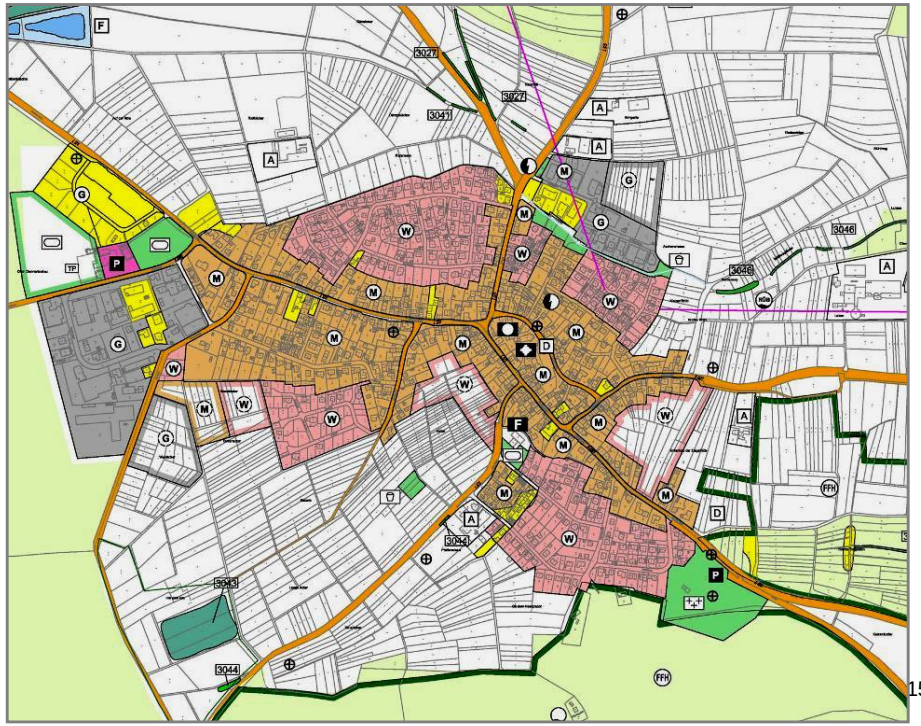
2% von 1.600 Mitarbeitern: 32 Mitarbeiter
Belegung WE mit Familie (2,1 E/WE): 67 E
50 E/ha: **1,34 ha zusätzlich**

→ Flächenbedarf (Überhang): – 6,42 ha

Gemeinde Tiefenbronn:
Ausschnitte FNP

geplante Entwicklungsflächen
Wohnen in der FNP-Änderung





Gemeinde Neuhausen: Ausschnitte FNP