

**PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG DER
BAUFLÄCHENNACHWEISE
IM RAHMEN DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS
NACH §§6 UND 10 ABS. 2 BAUGB**

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Stadt Grünsfeld und Gemeinde Wittighausen
Main-Tauber-Kreis**

Stand: 12. Juli 2018

 **KLARLE GMBH**
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLAERLE.DE

Inhaltsverzeichnis:

1	Einführung	3
2	Erforderliche Daten	4
2.1	Strukturdaten	4
2.1.1	Einwohnerzahl	5
2.1.2	Belegungsdichte (EW/WE)	5
2.1.3	Raumkategorie	4
2.1.4	Lage an der Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan	4
2.1.5	Regionalplanerische Festlegungen	4
2.1.6	ÖPNV-Anbindung	5
2.1.7	Erwartete Einwohnerzahl nach Prognose des Statistischen Landesamtes	6
2.1.8	Einwohnerentwicklung in den Gemeinden Grünsfeld und Wittighausen	6
2.2	Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung	7
2.2.1	Darlegung der Flächenpotenziale in den Gemeinden Grünsfeld und Wittighausen	7
2.2.2	Verfügbarkeit und Nutzbarkeit der Flächenpotenziale	8
3	Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs	10
3.1	Bedarf aus Belegungsdicherückgang und Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung	10
3.2	Ersatzbedarf für Abbruch, Umnutzung, Sanierung	11
4	Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs	11
5	Fazit	13

1 Einführung

Entsprechend der Vorgabe des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 15.02.2017 ist bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach §5 BauGB der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den §§ 1 Abs. 4 BauGB, 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 2 BauGB sowie auf der Basis von Daten und Angaben der Gemeinden nachzuweisen.

Entsprechend der Vorgabe des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 15.02.2017 ist bei Flächenneuausweisungen von nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbefläche durch eine Plausibilitätsprüfung zu prüfen.

Die dazu notwendigen Kriterien sind in der Vorgabe des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur aufgeführt.

Rechtsgrundlagen:

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB - Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z)
- § 1 Abs. 5 BauGB . Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- §1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) . sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung sind Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarkeit von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht besteht für die Umwandlung von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzte Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Allgemeines:

Der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld und Wittighausen fasste seinen Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes am 19. Oktober 2015.

Anlass für die Änderung war die Ausweisung von Konzentrationszonen für Windkraftanlagen. In der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung wurden zahlreiche Bedenken erhoben, so dass das weitere Verfahren ohne die Konzentrationszonen weitergeführt werden soll. Anlässlich der Änderung des Flächennutzungsplanes werden zusätzlich all die Änderungen fortgeführt, die sich seit der Rechtskraft des Flächennutzungsplanes im Jahre 2006 ergeben haben. Dies sind in erster Linie Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen, die in den letzten Jahren rechtskräftig wurden und im Flächennutzungsplan bislang noch als Planung dargestellt sind. Aus diesem Grund wird eine Plausibilitätsprüfung des Bauflächen nachweises erstellt.

2 Erforderliche Daten

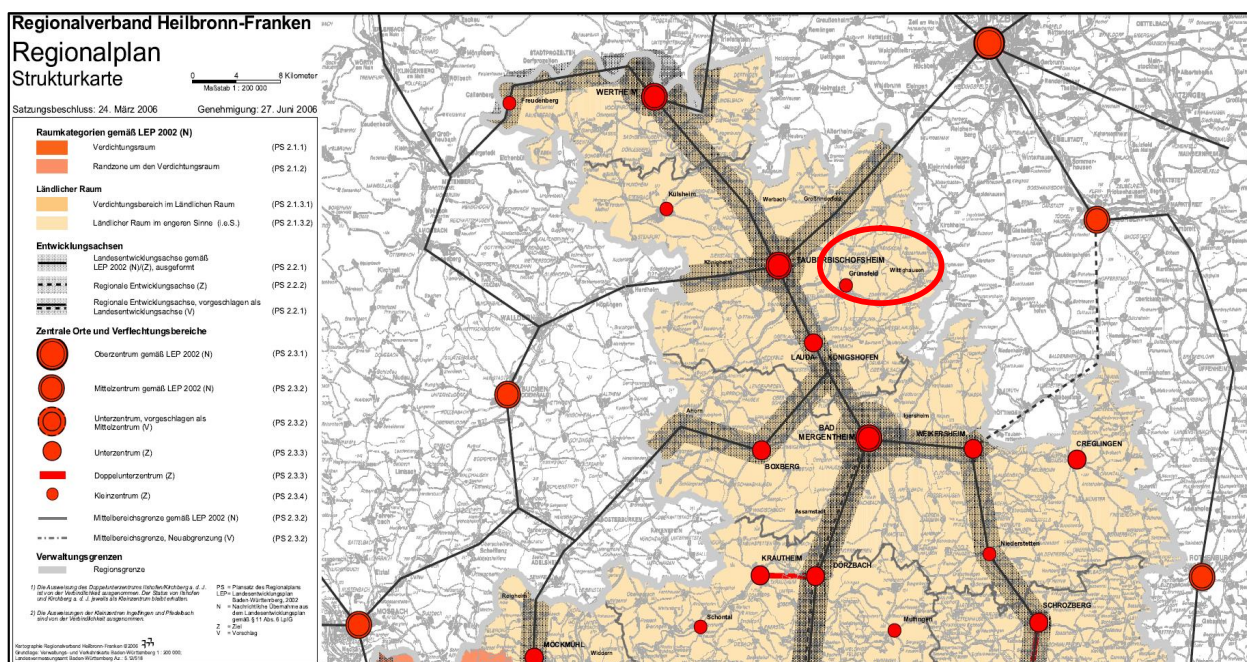
2.1 Strukturdaten

2.1.1 Raumkategorie

Die Gemeinden Grünsfeld und Wittighausen sind entsprechend dem Landesentwicklungsplan als Ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen.

2.1.2 Lage an der Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan

Die Gemeinden Grünsfeld und Wittighausen liegen in räumlicher Nähe zu den Landesentwicklungsachsen Bad Mergentheim . Lauda/Königshofen . Tauberbischofsheim und Tauberbischofsheim . Würzburg.

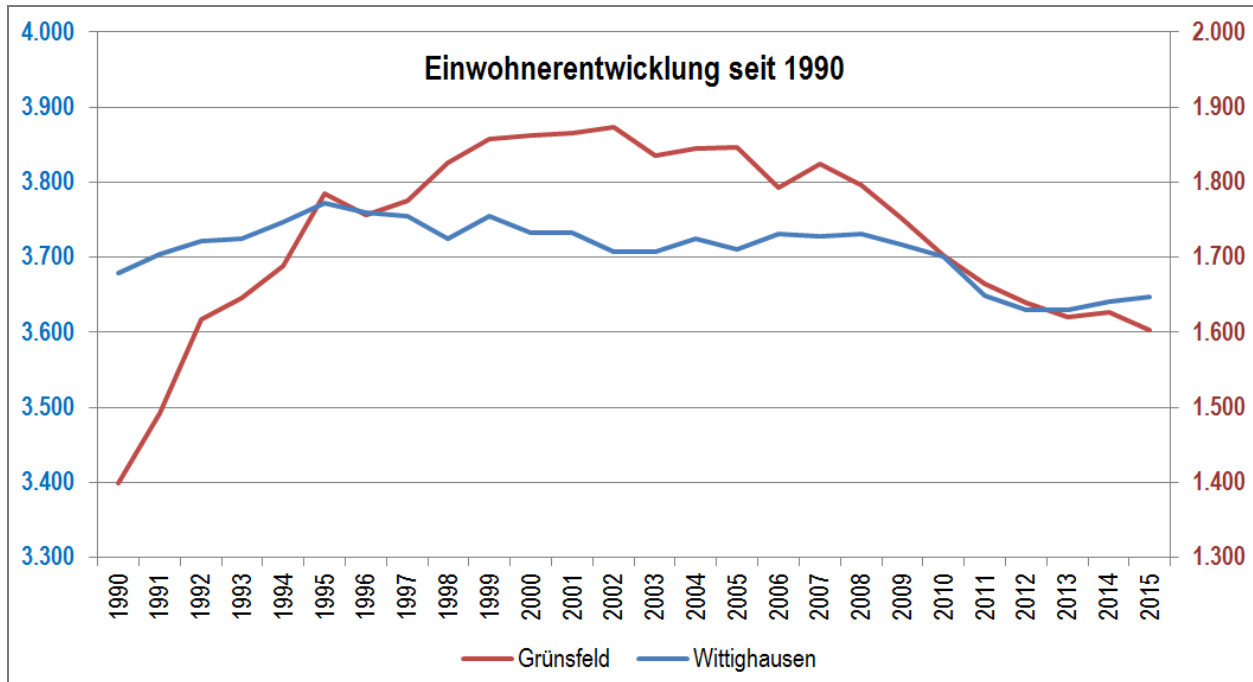


2.1.3 Regionalplanerische Festlegungen

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken ist Grünsfeld als Kleinzentrum ausgewiesen. Mit dem interkommunalen Industriepark ob der Tauber gilt der Hauptort Grünsfeld als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Zusätzlich ist Grünsfeld auch als Schwerpunkt des Wohnungsbaus festgelegt. Wittighausen wurde im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

Der zusammen mit der Stadt Lauda gegründete interkommunale Industriepark ob der Tauber, war sowohl für Grünsfeld als auch für Lauda eine enorme Bereicherung. Vor allem für Grünsfeld führte es zu einer Verbesserung der Arbeitsplatzsituation und einer erheblichen Aufwertung des Standortimages der Stadt. Zusätzlich verfügen sowohl die Stadt Grünsfeld als auch die Gemeinde Wittighausen über eine ausgezeichnete Grundversorgung und Infrastruktur. Mit der geplanten stündlichen Taktierung des Bahnverkehrs in Richtung Würzburg und Heilbronn werden beide Orte auch für Berufspendler zu einem attraktiven Wohnstandort.

2.1.4 Einwohner



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Jahr	Grünsfeld	Wittighausen	gesamt
10/2017	3.685 EW	1.677 EW	5.362 EW

(Quelle: Stadt Grünsfeld, Gemeinde Wittighausen)

Prognose für 2018

Jahr	Grünsfeld	Wittighausen	Gesamt
2018	3.755 EW*	1.677 EW	5.432 EW

(Quelle: Stadt Grünsfeld, Gemeinde Wittighausen)

Die Prognose beruht auf folgenden Fakten: Für das Baugebiet Höhri II mit 27 Bauplätzen liegen 21 schriftliche Vormerkungen von jungen Familien vor. Ferner ist im Sanierungsgebiet „Stadtkern“ auf einem Abbruchgrundstück ein Sechs- bis Achtfamilienhaus geplant. Weitere Wohnungen auch in verdichteter Bauweise sind auf der Gewerbebrache an der Leuchtenbergstraße geplant

2.1.5 Belegungsdichte (EW/WE)

2015	Grünsfeld	Wittighausen	gesamt
Wohnungen	1.709 WE	760 WE	2.469 WE
Belegungsdichte	2,16 EW/WE	2,2 EW/WE	2,17 EW/WE

(Quelle: Statistisches Landesamt)

2.1.6 ÖPNV-Anbindung

Durch Bus- und Zugverbindungen sind Grünsfeld und Wittighausen sowohl an das Netz der Verkehrs-Gesellschaft Main-Tauber und das Netz der Deutschen Bahn angebunden. Damit sind sie direkt mit den umliegenden Gemeinden sowie den Mittelzentren Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim und den Oberzentren Würzburg und Heilbronn verbunden. Zusätzlich liegen beide Kommunen innerhalb des VRN-Verkehrsverbundes und erhalten durch das VRN-Ticket Anschluss bis nach Kaiserslautern.

2.1.7 Erwartete Einwohnerzahl nach Prognose des Statistischen Landesamtes

Zieljahr	Grünsfeld	Wittighausen	gesamt
2017	3.685 EW	1.677 EW	5.362 EW
2018	3.755 EW	1.677 EW	5.432 EW
2032	3.650* ₁ EW	1.650* ₁ EW	5.300 EW

(Quelle: Stadt Grünsfeld, Gemeinde Wittighausen)

Die Zahlen der unterzubringenden Asylbewerber und der Personen zur Anschlussunterbringung wird nahezu wöchentlich nach oben korrigiert, so dass die Einwohnerzahlen gemäß dieser Prognosen noch erheblich darüber liegen können.

*₁ Aufgrund der Flüchtlingssituation werden der Stadt Grünsfeld und der Gemeinde Wittighausen zusammen im Schnitt 50 Flüchtlinge pro Jahr zugeteilt. Laut Schätzung des Landratsamtes Main-Tauber wird erwartet, dass rund der vorübergehend untergebrachten Flüchtlinge nach Bewilligung ihres Antrags am Ort ihrer Antragstellung wohnhaft bleiben. Da es sich bei den Asylsuchenden um ca. 70% Männer handelt und ein Großteil dieser Männer ihre noch im Herkunftsland ansässige Familie nachholen werden, erwarten beide Kommunen innerhalb der kommenden Jahre Einwohnerzuwächse. Zusätzlich erfuhr die Stadt Grünsfeld durch die Eröffnung des neuen Seniorenheimes im Jahr 2016 einen dauerhaften Einwohnergewinn. Des Weiteren erwartet die Stadt Grünsfeld zusätzliche Einwohnergewinne durch den bevorstehenden Generationenwechsel im ortsansässigen Gewerbe. Es wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der in Grünsfeld arbeitstätigen Berufspendler sinkt und sich gleichzeitig ein Großteil der nachrückenden Arbeitskräfte innerhalb der Kommune ansiedelt. Diese Annahmen basieren auf ortsspezifischen Gegebenheiten und berücksichtigen frühere sowie aktuelle Ereignisse in beiden Kommunen. Somit wird der vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg prognostizierte Einwohnerverlust aus dem Sterbeüberschuss und Wanderungen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, weitgehend ausgeglichen. Bekräftigt werden diese Annahmen zusätzlich durch den geplanten Stundentakt der Bahnverbindung nach Würzburg und Heilbronn. Die ohnehin schon für Berufspendler als Wohnort beliebten Kommunen erfahren dadurch eine zusätzliche Attraktivitätssteigerung, das florierende Gewerbe in Grünsfeld rundet das positive Standortimage noch zusätzlich ab.

2.1.8 Einwohnerentwicklung in den Gemeinden Grünsfeld und Wittighausen

Obwohl beide Gemeinden laut Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes in den nächsten 15 Jahren rückläufige Einwohnerzahlen vorweisen, ist dennoch ein Zuzug neuer Einwohner zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu Würzburg und der guten Infrastruktur entwickelt sich vor allem die Gemeinde Wittighausen zunehmend zu einer beliebten Gemeinde für Berufspendler. So gab es nach Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses des neuen Baugebietes in Wittighausen bereits zahlreiche Anfragen bezüglich der Bauflächen. Daher ist der Bedarf an neuen Bauflächen in Wittighausen stark ausgeprägt.

Ähnlich sieht die Lage auch in Grünsfeld aus, denn während das Statistische Landesamt sinkende Bevölkerungszahlen vorausrechnet, sind es hier ausschließlich die Teilorte Grünsfelds, welche Einwohnerrückgänge zu verzeichnen haben. Der Hauptort hingegen bleibt stabil, obwohl ein leichter Sterbeüberschuss auszumachen ist. Verluste in den Teilorten sind derzeit hauptsächlich durch den Abgang der jungen Bevölkerung zu verzeichnen. Nach dem Abitur verlassen in der Regel viele junge Menschen die Gemeinde, um ein Studium zu beginnen. Infolge dessen melden sich viele dieser jungen Leute um und geben ihren Studienort als Hauptwohnsitz an, was wiederum einen nachweisbaren Einwohnerrückgang zur Folge hat. So konnten aufgrund dieses Vorgangs in jüngster Vergangenheit kurzfristig Bevölkerungverluste von 1,5% ausgemacht werden, da nur ein Teil nach ihrem Studium wieder zurückkehrt. Aufgrund des Industrieparks ob der Tauber und des florierenden Gewerbes siedeln sich dafür viele Arbeitskräfte in Grünsfeld an. Mittlerweile belaufen sich die Zahlen auf bis zu 50 % Zugezogene in den Baugebieten Grünsfelds. Daher ist auch hier die Anfrage nach neuen Bauplätzen sehr hoch. Im Zuge dieser Entwick-

lung versucht die Stadt Grünsfeld beispielsweise mit Nachdruck, junge Familien in der Gemeinde zu halten und gleichzeitig Neue anzusiedeln. Wegen der ausgezeichneten Arbeit der letzten Jahre im Bereich der Stadtsanierung steht jedoch kaum Potential für Wohnbauflächen im Innenbereich zur Verfügung, weswegen ein Bedarf an neuen Wohnbaugebieten besteht.

Die Stadt Grünsfeld leistet seit Jahren durch das mittlerweile dritte Stadtsanierungsgebiet hervorragende Arbeit im Rahmen der Innenentwicklung. In den drei Verfahren wurden über 100 private Modernisierungen, Sanierungen, Umnutzungen und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt und mit fast 60 Wohnungen durch Neubauten die Bruttowohndichte im Ortskern Grünsfeld erheblich gesteigert. So wurden anstelle von leer stehenden Hofstellen neue Mehrfamilienhäuser mit sechs bis 15 Einheiten errichtet. Das Referat 22 im RP Stuttgart bestätigen sicherlich gerne die Grünsfelder Erfolgsbilanz. Im ganzen Regierungsbezirk erhielt Grünsfeld die meisten Sanierungsmittel pro Kopf. In allen Ortsteilen finden ebenfalls erfolgreich seit 30 Jahren Dorfentwicklung- bzw. ELR-Maßnahmen zur Innenentwicklung statt.

2.2 Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung

2.2.1 Darlegung der Flächenpotenziale in den Gemeinden Grünsfeld und Wittighausen

Nicht beplante Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in FNP

Grünsfeld	Fläche	Summe
Wohnbauflächen		
Grünsfeld, Höhri	2,00 ha	
Grünsfeldhausen-Süd, Unterer Hömberg	0,26 ha	
Paimar-West, westlich des Friedhof	0,26 ha	
Paimar-West, östlich des Friedhof	0,37 ha	
Krensheim-West, Toräcker	0,94 ha	
Zimmern-Nord, Furtweinberg	1,00 ha	
Zimmern-Nord, Steigäcker	0,44 ha	3,27 ha
Gewerbliche Bauflächen		
Erweiterung des Industrieparks ob der Tauber	*6,00 ha, davon aber nur 2,4 ha für Grünsfeld	-
Grünsfeld-Ost, Giebelsbergboden	0,70 ha	
Zimmern-Ost, Vogelsberg	0,33 ha	1,03 ha

~~* Der Zweckverband Lauda/Königshofen und Grünsfeld teilen sich den Industriepark ob der Tauber. Da die Stadt Grünsfeld nur mit 40% daran beteiligt ist, werden Grünsfeld auch nur 2,4 ha der Erweiterungsfläche angerechnet.~~

Wittighausen	Fläche	Summe
Wohnbauflächen		
Unterwittighausen-Nord, Hünerfeld		---
Gemischte Bauflächen		
´Effelter Weinberg´, Unterwittighausen	0,19 ha	
´Fuchsenärten´, Poppenhausen	0,20 ha	
Oberwittighausen-Ost	0,31 ha	
Oberwittighausen-West	0,99 ha	1,5 ha
Gewerbliche Bauflächen		
´Paradies´, Wittighausen	4,60 ha	
´Höhe beim Dorf´, Unterwittighausen	2,50 ha	
Unterwittighausen, Schlossberg	1,27 ha	
Vilchband-West, Hinter dem Dorf	0,89 ha	4,66 ha

nicht bebaute/nicht genutzte Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in B-Plänen

Grünsfeld	Fläche	Summe
Wohnbauflächen		
Grünsfeldhausen, Hömberg	0,24 ha	
Paimar, Leimengrube	0,18 ha	
Kützbrunn, Fälläcker	0,28 ha	
Zimmern, Am Simmelsberg	0,20 ha	
Zimmern, Hallensteige	0,10 ha	0,82 ha
Gewerbliche Bauflächen		
Gewerbegebiet ´Paimar Nord´, Paimar	1,60 ha	1,60 ha

All diese Flächen liegen in den Ortsteilen der Stadt Grünsfeld und dienen ausschließlich dem lokalen Eigenbedarf der einzelnen Ortsteile. ~~Dies gilt auch für das Gewerbegebiet Paimar Nord, welches ausschließlich als Erweiterungsfläche für den örtlichen Bedarf dient.~~

Wittighausen	Fläche	Summe
Wohnbauflächen		
´Alte Wittighäuser Straße´, Poppenhausen	0,60 ha	0,60 ha
Gemischte Bauflächen		
´Alte Wittighäuser Straße´, Poppenhausen	0,40 ha	0,40 ha

Baulücken, Brachen/Konversionsflächen, Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich

Baulücken, Brachen, Konversionsflächen und Altlasten im nicht beplanten Innenbereich sind in beiden Gemeinden nicht gegeben. Lediglich Oberwittighausen hätte ein Grundstück, welches zur Bebauung überplant werden könnte. Dieses steht aber nicht zur Verfügung.

2.2.2 Verfügbarkeit und Nutzbarkeit der Flächenpotentiale

Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a BauGB).%

Die Stadt Grünsfeld hat um Flächenpotentiale zu nutzen, folgende Maßnahmen ergriffen:

1. In der Regel werden Flächenpotentiale, sobald sie sich in Gemeindeeigentum befinden, immer mit Bauverpflichtungen versehen.
2. Mit der Stadtsanierung der letzten Jahre hat die Stadt Grünsfeld ihr Potential an Bauflächen aus Innenverdichtungsmaßnahmen und Baulücken ausgeschöpft, daher ist in diesem Bereich kaum noch Entwicklungspotential vorhanden. Bereits in den 90er Jahren ist die Stadtsanierung stark vorangeschritten, so dass es kaum noch alte Bausubstanz, Freiflächen und Gebäudebrachen in innerörtlichen Bereichen gibt. Entsprechende Maßnahmen bedarf es in naher Zukunft daher weniger. Diese überdurchschnittliche Leistung wurde auch vom zuständigen Regierungspräsidium positiv bewertet. Die bisher über 100 Maßnahmen im Innenbereich konnten unter anderem nur aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnflächen und Gewerbeflächen realisiert werden. Die letzte Industriebrache, das ehemalige Möbelhaus Seubert, soll im Rahmen der Stadtsanierung erworben und abgebrochen werden. ~~Die Fläche wird für Erweiterungsmöglichkeiten des im Bau befindlichen Seniorenwohnheims vorgesehen. Der Antrag auf ein Stadtsanierungsverfahren wurde im Herbst 2017 gestellt.~~ Unter der Änderungsnummer 1/35, ist dieser Vorgang im Flächennutzungsplan als eine Maßnahme der Innenentwicklung festgehalten.
3. Auch in den übrigen Ortsteilen der Stadt Grünsfeld wird der Innenentwicklung Vorrang gegeben. Insgesamt betreibt die Gemeinde auch hier seit ca. 40 Jahren aktiv Dorfentwicklung. Aktuell erhalten alle Teilorte von Grünsfeld ELR Fördermittel, mit denen immer wieder Projekte der Innenentwicklung in den Dörfern bezuschusst werden. Zusätzlich wurden auch drei LEADER-Projekte realisiert. Dabei handelte es sich um den Umbau ungenutzter Scheunen zu Wohnungen.
4. Aufgrund der vorbildlichen Arbeit mit Grundstückseigentümern in der Vergangenheit ist die Innenentwicklung in Grünsfeld sehr gut organisiert. Verkaufsbereite Grundstückseigentümer wissen in der Regel sofort an welche Stellen sie sich wenden müssen. Wegen der engen Zusammenarbeit mit Eigentümern, ist in diesem Bereich nur noch wenig Aufklärung über die Öffentlichkeit notwendig.
5. Eine weitere Gewerbebrache befindet sich am Ortsausgang in Richtung Gerlachsheim. Diese soll saniert und zu einer Folgeunterbringung für Flüchtlinge und Obdachlose umgeplant werden.

Die Gemeinde Wittighausen hat um Flächenpotentiale zu nutzen, folgende Maßnahmen ergriffen:

1. Die Gemeinde Wittighausen besitzt kaum eigene Flächen. In regelmäßigen Abständen werden daher Flächenpotentiale erworben um diese für Innenentwicklungsmaßnahmen zu nutzen. Beispielsweise wurde im Bereich Hofstadt-Bären, Flächen für das geplante Baugebiet erworben. Die übrigen Flächen im Gemeindeeigentum sind jedoch größtenteils ökologische Ausgleichsflächen.
2. Grundsätzlich werden vor allem diejenigen Potentiale erworben, bei denen Maßnahmen dringend erforderlich sind. In Unterwittighausen wurde zum Beispiel eine Althofstelle mit 1.200 m² Grundfläche komplett abgerissen und baureif gemacht. Hier soll der Supermarktparkplatz erweitert werden und zusammen mit einer eventuellen Verlagerung des Bauhofes ein Praxisgebäude entstehen. Ein weiterer Leerstand wurde verkauft und für Sanierungsmaßnahmen freigegeben. Nach aktuellem Stand steht nur ein weiteres Haus im Hauptort leer, welches allerdings noch nicht käuflich erworben werden kann.
3. Die Gemeindeverwaltung von Wittighausen schreibt in regelmäßigen Abständen die Grundstückseigentümer von Baulücken an und macht so auf die Abhängigkeit zwischen Baulückenerhalt und Ausweisung von neuen Bauflächen aufmerksam. Somit werden die Grundstückseigentümer dringend gebeten ihre Baulücken zu verkaufen oder einer Bebauung zuzuführen. Allerdings gibt es nur wenige Flächen die dafür in Frage kommen. Zusätzlich wird regelmäßig im Amtsblatt und in der Presse aufgerufen, freie Grundstücke oder Leerstände anzubieten. Aktuell sind aufgrund der Bestrebungen nur noch 2 Baulücken vorhanden.

3 Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs

3.1 Bedarf aus Belegungsdichterückgang und Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Ansatz: Fiktiver Einwohnerzuwachs von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes von 2017 . 2032

Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung:

$$\text{Grünsfeld EZ1} \quad \frac{3680 * 0,3 \text{ 15 Jahre}}{100} = 165,6$$

$$\text{Wittighausen EZ1} \quad \frac{1677 * 0,3 \text{ 15 Jahre}}{100} = 75,5$$

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg):

Erhebung der Mindest-Bruttowohndichten:

(5) Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre sind beim Wohnungsbau folgende Mindest-Bruttowohndichten zugrunde zu legen:	
- Oberzentrum:	70 EW/ha
- Mittelzentren:	60 EW/ha
- sonstige Gemeinden im Verdichtungsraum und in der Randzone des Verdichtungsraums:	50 EW/ha
- Unter-, Kleinzentren im Ländlichen Raum i.e.S. und Gemeinden im Verdichtungsraum im Ländlichen Raum	45 EW/ha
- Sonstige Gemeinden im Ländlichen Raum:	40 EW/ha

Quelle: Regionalplan Heilbronn . Franken 2020

Grünsfeld:

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung =	3650
Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung =	3680
Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2 = 3650 - 3680 =	-30
Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ = EZ1 + EZ2 = 166 - 30 =	136
Relativer zusätzlicher Flächenbedarf:	
EZ / Jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha) = ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)	
136 / 45 =	3,02 ha

Wittighausen:

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung =	1650
Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung =	1677
Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2 = 1650 - 1677 =	-27
Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ = EZ1 + EZ2 = 76 - 27 =	49
Relativer zusätzlicher Flächenbedarf:	
EZ / Jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha) = ha Bedarf Wohnbaufl. (relativ)	
49 / 40 =	1,23 ha

Eine Berechnung des absoluten Flächenbedarfs durch die Gegenüberstellung bestehender Potentiale mit dem relativen zusätzlichen Flächenbedarf wird für die VVG Grünsfeld-Wittighausen als nicht aussagekräftiger Ansatz betrachtet.

Die bestehenden Flächenpotentiale in den Ortsteilen dienen als Reserve für Einheimische aus dem jeweiligen Ortsteil. Um nicht noch mehr junge, bauwillige Familien zu verlieren, müssen auch kurzfristig Bauplätze verfügbar sein. Aus zahlreichen Gesprächen hat sich dabei die Tatsache herauskristallisiert, dass jeder Ortsteil für sich selbst betrachtet werden muss. Sind im Heimatort keine Bauplätze verfügbar, so wird fast ausschließlich außerhalb des Gemeindegebiets nach Baumöglichkeiten gesucht. Bauland in einem anderen Ortsteil der Gemeinde stellt dabei der Erfahrung nach keine Alternative dar. Deshalb macht es durchaus Sinn, jeden Ortsteil separat zu betrachten und ortsspezifische Lösungen zu suchen. Auswärtige hingegen bevorzugen Wohnbauplätze im Hauptort, wo eine gute Versorgung und ideale infrastrukturelle Anbindungen existieren. Ein Aufaddieren von Flächenpotentialen wird daher der tatsächlichen, vielschichtigen Situation vor Ort nicht gerecht. Ein zukünftiger Wohnflächenbedarf für Asylsuchende sollte ebenfalls Berücksichtigung finden.

3.2 Ersatzbedarf für Abbruch, Umnutzung, Sanierung

Ersatzbedarf aus großflächigem Abriss von Wohnungen ist in beiden Gemeinden nicht gegeben.

4 Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet.

Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebietem sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich

Grünsfeld	Fläche	Summe
Gemischte Bauflächen		---
Gewerbliche Baufläche		
Nicht beplante gewerbliche Bauflächen im FNP		
Erweiterung des Industrieparks ob der Tauber	*6,00 ha, davon aber nur 2,4 ha für Grünsfeld	-
Grünsfeld-Ost, Giebelsbergboden	0,70 ha	
Zimmern-Ost, Vogelsberg	0,33 ha	
Zimmern-Süd	0,50 ha	
Herausnahme der Gewerbefläche 'Weißes Feld'	- 2,00 ha	-0,47 ha
Unbebaute gewerbliche Baufläche in Bebauungsplänen		
Gewerbegebiet 'Paimar Nord', Paimar (örtl. Eigenbedarf)	1,60 ha	1,60 ha

* Der Zweckverband Lauda/Königshofen und Grünsfeld teilen sich den Industriepark ob der Tauber. Da die Stadt Grünsfeld nur mit 40% daran beteiligt ist, werden Grünsfeld auch nur 2,4 ha der Erweiterungsfläche angerechnet.

Wittighausen	Fläche	Summe
Gemischte Bauflächen		Summe
Nicht beplante gemischte Bauflächen im FNP		
`Effelter Weinberg`, Unterwittighausen	0,19 ha	
`Fuchsenärten`, Poppenhausen	0,20 ha	
Oberwittighausen-Ost	0,31 ha	
Oberwittighausen-West	0,99 ha	1,50 ha
Unbebaute gemischte Bauflächen in Bebauungsplänen		
`Alte Wittighäuser Straße`, Poppenhausen	0,40 ha	0,40 ha
Gewerbliche Bauflächen		Summe
Nicht beplante gewerbliche Bauflächen im FNP		
`Paradies`, Wittighausen	4,60 ha	
`Höhe beim Dorf`, Unterwittighausen	2,50 ha	
Unterwittighausen-Süd, Schlossberg	1,27 ha	
Vilchband-West, Hinter dem Dorf	0,89 ha	4,66 ha

Insgesamt verfügen beide Gemeinden zusammen über 5,79 ha geplanter Gewerbeflächen sowie 1,9 ha geplanter Mischgebietsflächen. Doch auch für diese Flächen stehen Interessenten bereits in den Startlöchern und sind erwartungsgemäß kurz nach ihrer Freigabe vergeben.

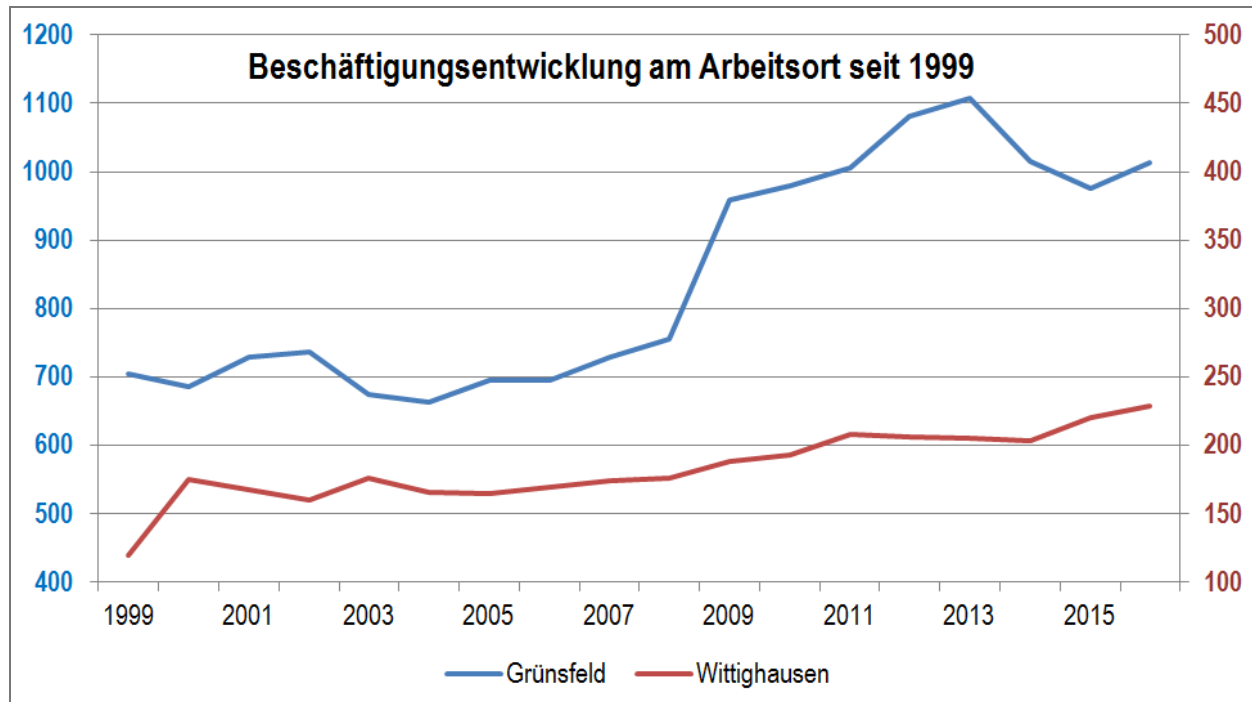
Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten

Den interkommunalen `Industriepark ob der Tauber` (IPOT) gründete die Stadt Grünsfeld zusammen mit der Stadt Lauda-Königshofen gemeinsam im Jahr 1994. Auf insgesamt 40 ha Gewerbefläche sind hier 36 Betriebe auf 35 bebauten Grundstücken angesiedelt. Damit bietet der gesamte Gewerbepark über 500 Arbeitsplätze für Einwohner der Gemeinden und der Region. Mittlerweile sind alle verfügbaren Bauplätze innerhalb des Gewerbeparks bebaut oder bereits an Interessenten vergeben. Damit ist der Industriepark innerhalb von wenigen Jahren ausverkauft. Hierbei handelt es sich um einen Zweckverband mit der Stadt Lauda-Königshofen. Sie ist mit 60 % an dem Gewerbepark beteiligt. Der Industriepark dient Lauda-Königshofen auch hauptsächlich als Erweiterungsfläche für dort bereits ansässige Betriebe. Da es für die Stadt Grünsfeld mit seinen nahezu 4.000 Einwohnern kaum möglich war, ein Gewerbegebiet dieser Größe zu stemmen, dient der Gewerbepark ob der Tauber nun dem gesamten Zweckverbandsgebiet mit seinen ca. 20.000 Einwohnern. Aufgrund der außerordentlichen Standortbeliebtheit ist deshalb eine Erweiterung in Planung. Zusätzliche Informationen bezüglich des Industrieparks sind im Web unter www.industriepark-tauber.de erhältlich.

Zusätzlicher Flächenbedarf für Neuansiedlung

Nimmt man den Industriepark ob der Tauber als Beispiel, wird die Situation der Gemeinden in Bezug auf Gewerbeflächen gut verdeutlicht. Vor allem in der Stadt Grünsfeld floriert das Gewerbe außerordentlich gut und sorgt damit für einen andauernden Engpass an Gewerbeflächen. Mittlerweile sind sämtliche Gewerbeplätze im Industriepark ob der Tauber verkauft und größtenteils auch schon bebaut. Eine Erweiterungsfläche am nördlichen Rand ist geplant. Hier sind schon Interessenten vorhanden. Hauptgrund für diese Entwicklung ist vor allem die gute Infrastruktur von Grünsfeld und Wittighausen. Beide Gemeinden verfügen über einen Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn. Mit der nahegelegenen Autobahnauffahrt zur A 81 sind die Oberzentren Würzburg und Heilbronn schnell erreicht und auch die Metropolregionen Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt sind in weniger als 1,5 Stunden zu erreichen. Die Anbindung an die beiden Flughäfen von Frankfurt und Nürnberg runden die gute infrastrukturelle Lage ab. Außerdem bietet das nahegelegene Oberzentrum Würzburg mit seiner Universität und Hochschulen und seinem Theater ein reichhaltiges Kulturangebot. Neben Einkaufs- und Kulturangebot hat Würzburg als Universitätsstadt

ein breites Angebot an Fachkräften. All diese Faktoren machen die Stadt Grünsfeld und Gemeinde Wittighausen zu einem optimalen Gewerbestandort, welcher auch für **internationale Unternehmen** (z.B. die Firma Holle (Bio-Babynahrung), die Firma Franke (Kaffeemaschinen für Gewerbe und Industrie) aus der Schweiz sowie die Firma Sonoco (Spezialverpackungen) aus den USA) eine große Anziehungskraft besitzt. **Auch die Firma Coca-Cola besaß in Grünsfeld das einzige Werk für Grundstoffe in Süddeutschland und die Firma Nissan ein Teiledepot, das für Süddeutschland, Österreich und Schweiz zuständig war. Durch Umstrukturierungen dieser Konzerne gehört das Coca-Cola-Werk heute dem größten Safthersteller Refresco in Europa. Das Nissan-Teiledepot wird heute von der Firma Wütscher Fahrzeugteile aus Schweinfurt betrieben.**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

5 Fazit

Auf Basis eigener Bevölkerungsentwicklungsprognosen ergibt sich für Grünsfeld ein zusätzlicher Flächenbedarf von **3,02 ha**, für Wittighausen **1,23 ha**. Eine Gegenüberstellung mit den bestehenden Flächenpotentialen würde zu dem Ergebnis führen, dass der Bedarf an Wohnbaufläche in beiden Gemeinden für den Planungszeitraum bis 2032 abgedeckt ist.

Bei der Darstellung der **Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise** des Landes Baden-Württemberg besteht allerdings ein zentrales Problem, da **gemeindespezifische Standorteigenschaften** nicht wirklich berücksichtigt und somit **realistische Annahmen** nur schwer getroffen werden können. Es wird deutlich, dass es sich hierbei um ein rein mathematisches Verfahren handelt, welchem eine planerische Komponente fehlt. Die Belange der Kommunen können somit nur schwer berücksichtigt werden. Die für Grünsfeld und Wittighausen eigenen getroffenen Annahmen der Bevölkerungsprognose lassen sich damit begründen, dass die amtliche Statistik aus Sicht beider Kommunen keine geeigneten Daten zur Verfügung stellt **und diese zwischenzeitlich auch veraltet sind (Stand 2014)**. Zumal sie auch aktuelle Geschehnisse wie beispielsweise die Flüchtlingsproblematik nicht berücksichtigen. Die Methodik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stützt sich lediglich auf die vergangenen Jahre, bei denen ganz nach dem **Status-Quo-Ansatz** Entwicklungen der vergangenen Jahre in die Zukunft fortgeschrieben werden. Ob eine solche Betrachtung sinnvoll ist wird hierbei allerdings nicht hinterfragt, Fehlentwicklungen der Vergangenheit werden damit beispielsweise für zukünftige Prognosen fortgeführt und gefestigt. Leistungen

einzelner Kommunen, die sich aktiv mit dem Problem der Bevölkerungsverluste auseinandersetzen und entsprechende Maßnahmen einleiten, werden daher nicht berücksichtigt. Die Ausweisung der Bauflächenzuwächse richtet sich demnach strikt nach dem Bevölkerungszuwachs und den Wanderungen.

Wirft man einen Blick auf die geografische Lage beider Gemeinden sind Standortvorteile für die Ansiedlung von Unternehmen deutlich zu erkennen. Die räumliche Nähe zu den Ober- und Mittelzentren Würzburg, Heilbronn, Tauberbischofsheim, Bad Mergentheim und Wertheim machen die Gemeinden zu einem attraktiven Wohnort mit ländlichen Strukturen und einer gut ausgebauten Grundversorgung. Zusätzlich bietet die Universitätsstadt Würzburg mit ihrem breiten Angebot an Studiengängen einen großen Pool an Fachkräften. **Mit dem interkommunalen Industriepark ob der Tauber wurde Grünsfeld zusammen mit Lauda/Königshofen zu einem Standort mit Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken ausgewiesen.** In Verbindung mit der angesprochenen Lebensqualität und der Anwesenheit von qualifizierten Unternehmen, wirkt insbesondere die Stadt Grünsfeld anziehend auf qualifizierte Arbeitskräfte und sorgt für eine steigende Nachfrage an neuen Bauplätzen. Ähnlich sieht dies auch bei der Gemeinde Wittighausen aus, wobei sich der Zuzug vor allem wegen der guten Infrastruktur und Grundversorgung ergibt. Wittighausen entwickelt sich damit zunehmend zu einer beliebten Wohngemeinde im Einzugsbereich der Universitätsstadt Würzburg. Der anstehende Generationenwechsel verspricht zukünftig auch einen erhöhten Zuzug von Facharbeitern. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass auch zukünftig in beiden Gemeinden mehr Wohnbaufläche benötigt wird. Ohne die Einbeziehung standortspezifischer Eigenschaften ist die Prüfung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs nach Merkblatt nur bedingt für die Ausweisung neuer Flächen geeignet. Aufgrund regionaler Unterschiede ist die einfache Prüfung auf Basis der prognostizierten Bevölkerungsvorausberechnung zu ungenau, eine Betrachtung sollte in Verbindung mit den jeweiligen Standortfaktoren erfolgen.

Ähnlich stellt sich die Situation bei den gewerblichen Bauflächen dar. Günstige Bedingungen und eine optimale infrastrukturelle Anbindung erhöhen die Nachfrage an Gewerbeplätzen in der Verwaltungsgemeinschaft. Aufgrund dessen sind **keine** freien Flächen in bestehenden Gewerbegebieten verfügbar. Der Industriepark ob der Tauber ist bereits vollständig verkauft. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets im Norden des Industrieparks ist zwar in Planung, allerdings ist auch hier die Nachfrage derart groß, dass die vorhandenen Bauplätze binnen kürzester Zeit vergeben sein dürften. Die Ausweisung bzw. Erweiterung von Gewerbeflächen ist vor allem für die Stadt Grünsfeld, aber auch für die Stadt Lauda-Königshofen von großer Bedeutung, da sich hier die Nachfrage nach neuen gewerblichen Flächen auch in den kommenden Jahren nicht verringern wird. Kommt die Stadt diesem Anliegen nicht nach, siedeln sich Unternehmen zukünftig anderswo an, zumal eine Agglomeration verschiedener Unternehmen auch immer das Interesse für Neuansiedlungen weckt. Dies ist ein Anzeichen für das große Potential der Stadt Grünsfeld, was sich vor allem auch in seiner finanziellen Situation widerspiegelt. Das hohe Pendleraufkommen wiederum hat einen positiven Effekt auf die Wertschöpfung im örtlichen Einzelhandel. Aufgrund der großen Anzahl an Gewerbebetrieben ist auch das Gewerbesteueraufkommen dementsprechend hoch. Dieser Umstand eröffnet Grünsfeld ganz neue Möglichkeiten und lässt die Stadt weiter wachsen, wovon letztendlich auch die Gemeinde Wittighausen profitiert. Zum Ausschöpfen des Potenzials und um die hohe Anfrage an gewerblichen Bauplätzen zu decken, ist auch in Zukunft die Ausweisung von gewerblichen Flächen dringend notwendig.