

Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gemeinde Westheide bis 2030

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit den Gemeinden Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz wurde eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung bis zum Jahr 2025 auf Grundlage der 5.regionalisierten Bevölkerungsprognose im Jahr 2014 durchgeführt.

Aufgrund aktueller Prognosen und in Auswertung der Entwicklung der letzten Jahre muss diese Prognose grundsätzlich überarbeitet werden. Anlässlich der Entwicklung von Bebauungsplänen in der Gemeinde Westheide soll dies zunächst für die Gemeinde Westheide erfolgen.

Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Westheide zwischen 2012 und 2019

Jahr 2012	1.714 Einwohner
Jahr 2013	1.725 Einwohner
Jahr 2014	1.700 Einwohner
Jahr 2015	1.708 Einwohner
Jahr 2016	1.705 Einwohner
Jahr 2017	1.707 Einwohner
Jahr 2018	1.711 Einwohner
Jahr 2019	1.708 Einwohner

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Westheide verläuft seit dem Jahr 2012 abweichend von der 5.regionalisierten Bevölkerungsprognose stabil. Sie schwankt zwischen 1.700 und 1.725 Einwohnern. Dabei gleichen sich Zu- und Wegzüge weitgehend aus. 710 Zuzügen im Zeitraum von 2012 bis 2019 stehen 703 Wegzüge gegenüber. Die stabile Bevölkerungsentwicklung basiert somit auf der Eigenentwicklung der Gemeinde. Aus den bisher besiedelten Bebauungsplänen sind somit keine raumordnungsunverträglichen Entwicklungen entstanden.

Prognose der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2030

Dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide liegt die 5.regionalisierte Bevölkerungsprognose zu Grunde. Aktuell liegt die 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose vor, die teilweise ebenfalls als überholt betrachtet werden muss.

Vergleich der Bevölkerungsprognosen und tatsächliche Entwicklung Gemeinde Westheide

	Jahr 2015	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2025	Jahr 2030
5.regionalisierte Bevölkerungsprognose	1.656	1.567	1.545	1.421	-
6.regionalisierte Bevölkerungsprognose	1.708	1.672	1.655	1.558	1.459
tatsächliche Entwicklung	1.708	1.708	-	-	-
korrigierte 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose	1.708	1.708	1.691	1.594	1.495

Die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose stellt für die Gemeinde Westheide grundsätzlich eine pessimistische Entwicklungsvariante dar. Die Gemeinde strebt unabhängig davon an, die Einwohnerzahl stabil zu halten, wie dies abweichend von den Prognosen in den letzten Jahren

Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gemeinde Westheide

seit 2012 gelungen ist. Da keine weitere zuverlässige Einschätzung der zukünftigen Entwicklung vorliegt, findet die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose als Grundlage für die Wohnbauflächenbedarfsprognose Anwendung. Sie wurde jedoch um die bereits bis zum Jahr 2019 eingetretenen Abweichungen korrigiert.

Die Einwohnerentwicklung hat sich dabei in den Ortsteilen der Gemeinde in den letzten Jahren nicht gleichmäßig vollzogen.

Aufteilung der prognostizierten Einwohnerzahlen auf die Ortsteile

Entwicklung der Einwohner in den Ortsteilen in den Jahren 2008 bis 2018

Ortsteil	Einwohner im Jahr 2008	Einwohner im Jahr 2018	Veränderung
Born	233	222	- 5,15 %
Hillersleben	811	703	- 13,32 %
Neuenhofe	775	786	+ 1,29 %
∑ Gemeinde Westheide	1.819	1.711	

Während Hillersleben deutliche Einwohnerverluste und Born geringe Einwohnerverluste zu verzeichnen hatte, nahm die Einwohnerzahl in Neuenhofe gering zu. Aufgrund der unterschiedlichen Lagegunst der Ortsteile wird sich die Einwohnerentwicklung auch zukünftig in den Ortsteilen differenziert fortsetzen. In Born wird die Entwicklung im Rahmen der Einwohnerprognose erwartet. Für Hillersleben wird eine negative Abweichung und für Neuenhofe eine positive Abweichung erwartet.

Ortsteil	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2025	Jahr 2030
Born	216	212	197	179
Hillersleben	701	689	611	563
Neuenhofe	791	790	786	753
∑ Gemeinde Westheide	1.708	1.691	1.594	1.495

Prognose des Anteils ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung insgesamt im Vergleich der Jahre 2015 und 2030

Altersgruppe	2015			2030		
	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Gemeinde Westheide	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Gemeinde Westheide
unter 20-jährige	14,74 %	15,70 %	15,32 %	15,20 %	14,90 %	15,01 %
20- bis unter 67-jährige	62,93 %	65,00 %	67,91 %	55,18 %	55,20 %	57,44 %
67 Jahre und älter	22,33 %	19,30 %	16,77 %	29,62 %	29,90 %	27,55 %

Altersstruktur 2008 und 2030

Der vorstehenden Prognose der Altersgruppen ist zu entnehmen, dass diese sich in Zukunft verändern wird. Der Anteil der Personen über 67 Jahre wird von derzeit 16,77% auf 27,55% steigen. Hieraus entstehen erhebliche Konsequenzen für die Bedarfsplanungen an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den Wohnflächenbedarf in Bezug auf altersgruppenspezifische Wohnangebote und den Bedarf an Wohnbauflächen insgesamt.

Gemäß der Prognose des Berliner Forschungsinstitutes Empirica wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 in den neuen Bundesländern von derzeit ca. 44 m²/Einwohner auf 55 m²/Einwohner zunehmen. Dies bedeutet, dass die Wohnfläche pro Einwohner um nochmals 25% steigt. Laut der Analyse erweist sich als maßgeblicher Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen möglichst lange leben bleiben, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus ausgezogen sind. Dies wird belegt durch aktuelle Zahlen, nach denen die pro Kopf Wohnfläche der unter 50- Jährigen derzeit ca. 38 m²/Einwohner beträgt. Mit ca. 48 m²/Einwohner liegt sie für Personen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren bereits deutlich höher und für Personen über 65 Jahren steigt die pro Kopf Wohnfläche auf ca. 62 m²/Einwohner an. Empirica geht davon aus, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen auf zwei Wegen befriedigt wird, durch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und durch ein Steigen der Wohnfläche, bei verminderter Anzahl der Anzahl der Wohnungen beim Ersatzneubau.

Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in der Gemeinde Westheide

Eine Prognose der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen auf Landesebene existiert derzeit nicht, deshalb wird die Vorausberechnung bis zum Jahr 2030 des Bundes aus dem Jahr 2017 verwendet. In der Tendenzvariante für die neuen Bundesländer wird eine Abnahme der Haushaltsgrößen von 2,03 auf 1,84 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2030 im Landesdurchschnitt prognostiziert.

Die Gemeinde Westheide liegt mit einer Haushaltsgröße 2,30 Einwohnern je Haushalt deutlich über dem Landesdurchschnitt. Diese resultiert aus der umfangreichen Neubautätigkeit an Einfamilienhäusern. In den vor dem Jahr 1995 erschlossenen Gebieten vollzieht sich derzeit eine rapide Abnahme der Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsdichte, da bisher familienangehörige Kinder eigene Haushalte an anderer Stelle gründen. Dies wirkt sich aufgrund der relativ homogenen Altersstrukturen in den Neubaugebieten gravierend aus. Dieser Prozess wird sich auch in der Zukunft weiter in den seit dem Jahr 1995 erschlossenen Gebieten fortsetzen, weshalb mit einer deutlichen Abnahme der Haushaltsgrößen bis 2030 zu rechnen ist. Die Gemeinde Westheide geht allgemein von einer Annäherung an den prognostizierten Landesdurchschnitt von 1,84 Einwohnern pro Wohnung im Jahr 2030 aus. Derzeit beträgt der Abstand zum Landesdurchschnitt 0,27 Einwohner/Haushalt. Der Abstand wird für 2030 nur noch mit 0,10 Einwohner/Haushalt prognostiziert. Trotz der Einwohnerabnahme wird unter Zugrundelegung der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose die Anzahl der Haushalte damit um ca. 28 Haushalte zunehmen. Diese Zunahme wird sich in den Ortsteilen der Gemeinde Westheide nicht gleichmäßig vollziehen. Während in Born eine weitgehende stabile Anzahl der Haushalte zu erwarten sind, wird sich die Anzahl der Haushalte in Hillersleben verringern und die Anzahl der Haushalte in Neuenhofe deutlich zunehmen.

Für die Ortsteile wird folgende Haushaltsentwicklung erwartet:

Haushalte	Stand 2019	Jahr 2020	Jahr 2025	Jahr 2030
Born	94	94	96	94
Hillersleben	305	305	298	290
Neuenhofe	344	352	383	387
Σ Gemeinde Westheide	743	751	777	771

Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2030 nach Ortsteilen

Aus der Haushaltsentwicklung ergibt sich ein Bedarf von

- 2 Einfamilienhausstandorten in Born
- 0 Einfamilienhausstandorten in Hillersleben und
- 43 Einfamilienhausstandorten in Neuenhofe.

Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gemeinde Westheide

Ortsteil Neuenhofe	4 Bauplätze
- Hinter dem Tecken (2 Bauplätze bebaut)	4 Bauplätze
- Feldstraße (1 Bauplatz bebaut, 1 Bauplatz Bebauungsplan "Südwestlich Krugbergstraße")	2 Bauplätze
- Hauptstraße südlich Nr.25	<u>2 Bauplätze</u>
	8 Bauplätze

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in gemischten Bauflächen aber auch in Wohngebieten. Nicht alle innerörtlichen Bauflächen sind auch im Bestand nach § 34 BauGB zu beurteilen, alle Flächen gehören jedoch zum Siedlungsbereich. Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Eine stabile ausgeübte Nutzung, ein geringes Grundstückspreisniveau und eine starke Zersplitterung des Grundeigentums senken die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen auch tatsächlich für die Nutzung bereitgestellt werden. Aus den Erfahrungen der letzten 25 Jahre (von 1990 bis 2015) werden in Abhängigkeit vom Grundstückspreisniveau maximal 50 % der Flächen tatsächlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt. Allgemein wird ein Faktor von 0,5 (50% Wahrscheinlichkeit der Innutzungnahme) verwendet.

Nachnutzung leerstehender Wohnungen / Abbruchflächen für nicht benötigte Wohnungen

Der dauerhafte Wohnungsleerstand in der Verbandsgemeinde Elbe - Heide insgesamt wurde nach örtlicher Überprüfung mit ca. 173 Wohnungen festgestellt. (vergleiche Punkt 3.3.1. der Begründung) Davon befinden sich 124 Wohnungen in Zielitz. In der Gemeinde Westheide ist ein dauerhafter Wohnungsleerstand in den Ortstagen nicht vorhanden. Lediglich im Bereich der ehemaligen Kasernen besteht Leerstand. Die Gebäude wurden zum erheblichen Teil bereits abgebrochen und die Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen nachgenutzt. Die Nutzung von Wohnungen ist in diesem Bestand nicht realistisch reaktivierbar.

Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortsteilen

	innerörtliche Bauplätze	Nachnutzung von Abbruchflächen derzeit leerer Gebäude	innerörtlich verfügbare Bauplätze gesamt (50%)	Grundstücke in Bebauungsplänen WA-Gebiete	Bauflächenreserven gesamt	Bauflächenbedarf	Bedarfsdeckung	Rücknahme von Bauflächen Reduktion der Baudichte	neue Baugebiete	gesamt
Ortsteil Born	5	-	3	0	3	2	+ 1		-	+ 1
Ortsteil Hillersleben	4	-	2	9	11	0	+11		-	+11
Ortsteil Neuenhofe	8	-	4	17	21	43	- 22	+13	-	- 9
Gemeinde Westheide	17		9	26	35	45	- 10	+13		+ 3

zusätzlich notwendige Bauflächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes:

Ortsteil Neuenhofe:	Bebauungsplan Alte Försterei II	8 Baugrundstücke
	Bebauungsplan Südwestlich Krugbergstraße	<u>5 Baugrundstücke</u>
		13 Baugrundstücke

Hierdurch kann das Angebotsdefizit in Neuenhofe von 22 Bauplätzen auf 9 Bauplätze reduziert werden.

Die vorliegenden Aussagen zur Entwicklung der Gemeinde Westheide bis zum Jahr 2030 ergänzt die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide im Jahr 2014 aufgestellten Prognosen der Einwohnerentwicklung und Wohnbauflächenbedarfsberechnung.

Gemeinde Westheide, Januar 2020