

Wie viel wollen wir bauen? Ein konzeptioneller Ansatz zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Dunkl, Anna; Lagrange, Manuela; Sell, Thorben

Veröffentlichungsversion / Published Version

Sammelwerksbeitrag / collection article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Dunkl, A., Lagrange, M., & Sell, T. (2022). Wie viel wollen wir bauen? Ein konzeptioneller Ansatz zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs. In *Flächennutzungsmonitoring XIV: Beiträge zu Flächenmanagement, Daten, Methoden und Analysen* (S. 81-91). Berlin: Rhombos-Verlag. <https://doi.org/10.26084/14dfns-p009>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY Lizenz (Namensnennung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY Licence (Attribution). For more information see: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>



Flächennutzungsmonitoring XIV

Beiträge zu Flächenmanagement,
Daten, Methoden und Analysen

IÖR Schriften Band 80 · 2022

ISBN: 978-3-944101-80-4

Wie viel wollen wir bauen? Ein konzeptioneller Ansatz zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Anna Dunkl, Manuela Lagrange, Thorben Sell

Dunkl, A.; Lagrange, M.; Sell, T. (2022): Wie viel wollen wir bauen? Ein konzeptioneller Ansatz zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs. In: Meinel, G.; Krüger, T.; Behnisch, M.; Ehrhardt, D. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring XIV. Beiträge zu Flächenmanagement, Daten, Methoden und Analysen. Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 80, S. 81-91.
DOI: <https://doi.org/10.26084/14dfns-p009>

Wie viel wollen wir bauen? Ein konzeptioneller Ansatz zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Anna Dunkl, Manuela Lagrange, Thorben Sell

Zusammenfassung

Der Wohnbauflächenbedarf pro Kopf ist gerade in ländlich geprägten Gebieten hoch, was zu (künftigen) Wohnraumüberhängen führen kann. Für eine flächensparende Siedlungsentwicklung ist eine Steuerung inklusive regionaler Abstimmung zur Neuausweisung von Wohnbauflächen durch die Regional- und Landesplanung unerlässlich. Landesweite und regionale Raumordnungspläne weisen jedoch eine differenzierte Herangehensweise bei der Definition von Wohnbedarfen auf und legen nur in der Ausnahme maximale Werte für die zu schaffenden Wohneinheiten oder die zu versiegelnde Fläche fest.

Im Rahmen des vom BMBF geförderten Projekts Interko2 „Integriertes Wohnbauflächenkonzept in großstädtischen Wachstumsräumen“ wurde daher ein Konzept zur Ermittlung des regionalen Wohnbauflächenbedarfs entwickelt. Dafür wurden zunächst die Komponenten der Eigenentwicklung und des wanderungsbasierten Zusatzbedarfes definiert und ein bausteinbasiertes Instrument zur Berechnung der jeweiligen Bedarfe erstellt.

Im Ergebnis werden die zukünftigen Wohnbedarfe in der Region nach regionalplanerischen Zielvorstellungen an gut versorgten und angebundenen Kernorten ermittelt. Durch Berechnung der Bedarfe in verschiedenen Dichtewerten wird der Vorteil einer flächensparenden Siedlungsentwicklung verdeutlicht.

Schlagwörter: Wohnbauflächenbedarf, Bedarfsberechnung, Siedlungsfläche, Eigenentwicklungsbedarf, Zusatzbedarf

1 Einführung

Für eine nachhaltige und insbesondere flächensparende Raumentwicklung haben Wohnbauflächen und deren Entwicklung aufgrund ihres hohen Anteils an der gesamten Siedlungs- und Verkehrsfläche (27 % im Jahr 2020) eine besondere Relevanz (Statistisches Bundesamt 2022a). Insbesondere in ländlich geprägten Räumen ist der Wohnbauflächenverbrauch pro Kopf, basierend auf der typischen Gebäudestruktur mit einer Dominanz von Einfamilienhäusern, immens (Grade 2022).

Wohnbauflächenneuausweisungen werden vielerorts mit der Deckung des Eigenentwicklungsbedarfs, der jeder Kommune zusteht, sowie in Wachstumsregionen mit wanderungsbedingtem Zusatzbedarf begründet. Einheitliche formelle Festlegungen zum Umfang der Eigenentwicklung existieren bislang ebenso wenig (Domhardt 2018: 458)

wie verbindliche Grundlagen zu regionalen Abstimmungen bei der Wohnbauflächenausweisung.

Dies kann vielfältige negative Auswirkungen mit sich bringen wie einen regionalen Überhang an Wohnbauflächen (BBSR 2019: 56) sowie hohe Folgekosten für die Kommunen und Regionen. Während die erhofften Steuereinnahmen durch neu hinzuziehende Einwohner*innen überschätzt werden, insbesondere da der Umfang innergemeindlicher Umzüge in Neubauten vernachlässigt wird, werden die Kosten für technische und soziale Infrastruktur unterschätzt (Umweltbundesamt 2009: 95 f.). Eine ungesteuerte Wohnbauflächenausweisung über die tatsächlichen Bedarfe hinaus führt zu einer Verfehlung des im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung festgelegten Ziels, die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr auf 30-Hektar am Tag zu reduzieren (Die Bundesregierung 2020: 140). Denn: Im Jahr 2020 betrug der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche 58 ha/Tag, wovon allein 40 ha auf Wohnbau, Industrie und Gewerbe sowie öffentliche Einrichtungen entfielen (Statistisches Bundesamt 2022b).

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie ein Konzept aussehen kann, das die Wohnbauflächenbedarfe einer Region anhand ausgewählter Größen ermittelt und diese, sofern nötig, in einen regionalen Abstimmungsprozess auf geeignete Kommunen verteilt.

In diesem Beitrag wird ein solches Konzept vorgestellt, bei dem sowohl die Bedarfe aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (= Eigenentwicklungsbedarf) als auch von Wanderungen (= Zusatzbedarf) Berücksichtigung finden. Konkrete Ausgestaltungen und erste Ergebnisse werden beispielhaft für die Region Leipzig-Halle skizziert. Dabei stützt sich der Beitrag auf die Erkenntnisse des Interko2-Projektes – maßgeblich auf die Publikationen zur Eigenentwicklung (Sell et al. 2022a) und zum Zusatzbedarf (Sell et al. 2022b).

2 Bestimmung des regionalen Wohnbauflächenbedarfes

Im Folgenden werden Aussagen der Regional- und Landesentwicklungspläne bezüglich des Umfanges des künftigen Wohnraumbedarfes analysiert, um die bereits bestehenden Regelungen aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Anschließend wird konkret auf die Berechnung des Eigen- und Zusatzbedarfes mit ihren Komponenten eingegangen.

2.1 Eigen- und Zusatzbedarf in der Landes- und Regionalplanung

Ein Grundsatz der Raumordnung laut Raumordnungsgesetz ist, dass insbesondere durch quantifizierte Vorgaben die Neuinanspruchnahme von Flächen zu verringern ist (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG). In der Landes- und Regionalplanung sind zwei Faktoren bekannt, die eine Wohnbauflächenentwicklung bedingen: Die kommunale Eigenentwicklung und der wanderungsbasierte Zusatzbedarf.

In 11 von 13 aktuell gültigen landesweiten Entwicklungsplänen finden sich Festlegungen zur Eigenentwicklung (Briegel 2020: 28-29). In 8 der 11 Planwerke sind die Festlegungen zur Eigenentwicklung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindlich als Ziel festgesetzt, sodass eine Abweichung in der Praxis unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein muss (§ 6 Nr. 2 ROG). In 3 landesweiten Raumordnungsplänen werden sie als Grundsatz nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG formuliert und sind demnach lediglich zu berücksichtigen (ebd.). Die Begrifflichkeiten in den untersuchten Plänen variieren: Eigenentwicklung, Eigenbedarf, Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, Örtlicher Bedarf oder Gemeindebezogener Bedarf (ebd.). Die Definition des Eigenbedarfs unterscheidet sich in den Planwerken, auch da sie nicht gesetzlich festgelegt ist (Briegel 2020: 21). Eigenentwicklung decke die Bedarfe aus „der natürlichen Bevölkerungsentwicklung“ oder der „ortsansässigen Bevölkerung“ (Briegel 2020: 39-42). In 4 der 11 Raumordnungspläne sollen wiederum im Rahmen der Eigenentwicklung auch aus Wanderungsgewinnen resultierende Wohnbedarfe gedeckt werden (ebd.).

Im Rahmen des Projektes Interko2 wurden 55 aktuell in Deutschland rechtskräftige Regionalpläne (REP) gesichtet. In 10 der REP werden Aussagen zur Mengensteuerung der Wohnbau(flächen)entwicklung getroffen. In einigen Planwerken wird dabei eine Obergrenze für Flächenausweisungen oder für die Schaffung von Wohneinheiten bis zu einem bestimmten Zeitraum festgelegt. Grundlagen bilden dabei Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen. Überwiegend wird in den REP nicht zwischen Eigenentwicklung und wanderungsbedingten zusätzlichen Bedarfen unterschieden.

Insgesamt zeigt sich bei den landesweiten Raumordnungs- und Regionalplänen eine differenzierte Herangehensweise bei der Definition der Bestandteile und den Berechnungen der Eigenentwicklung und des Zusatzbedarfes. Es zeigt sich, dass die Umsetzung der Eigenentwicklung in der Regionalplanung als Instrument zur Eindämmung des Flächenverbrauches nicht ausreicht (Schwabedal 2011: 17).

Deshalb wurden im Rahmen von Interko2 eine eigene Definition und Methodik entwickelt. Der gesamte Wohnbauflächenbedarf eines Betrachtungsgebietes (hier: die Region Leipzig-Halle) teilt sich in den Eigenentwicklungs- und Zusatzbedarf. Der Zusatzbedarf, welcher aus einem positiven Wanderungssaldo resultiert, verteilt sich auf sogenannte „Prüferte“ (s. Kap. 2.3.2): Gemeinden, die aus regionalplanerischer Sicht geeignet sind, zusätzliche Wohnbedarfe für einen Wanderungsüberschuss aufzunehmen. In allen Gemeinden kann eine Eigenentwicklung stattfinden.

2.2 Ansatz zur Ermittlung der Eigenentwicklung

Aufgrund der dargelegten Defizite bezüglich der Ermittlung von Eigenentwicklungsbedarfen erfolgt nachstehend ein Vorschlag zur Ermittlung dieser. Dabei wird unterschieden in Bedarfe, die sich als flächenwirksam darstellen und verschiedene Orientierungswerte bzw. Planungshilfen, die es im Zuge der Eigenentwicklung zu berücksichtigen gilt.

2.2.1 Flächenwirksame Bedarfe

Der Ersatzbedarf stellt eine Größe aus der Wohnungswirtschaft dar und drückt aus, welche Gebäude aufgrund ihres Alters, ihres Zustandes oder ihrer Qualität zu ersetzen sind. Dabei wird klassisch eine jährliche Ersatzquote vorgesehen. Der normative Bedarf liegt bei 0,3 % bis 0,5 % p. a. für das Mehrfamilienhaus (MFH)- und 0,1 % bis 0,3 % p. a. für das Ein- und Zweifamilienhaus (EZFH)-Segment (empirica 2018; BBSR 2010). Um qualifizierte Quoten zu ermitteln, wird vorgeschlagen, eine Analyse der Abbruchmuster in der Region vorzunehmen. Weiterhin wird empfohlen, die Abbruchmuster des Gebäudebestandes nach Gebäudealtersklassen (vor 1949; 1949-1990 und nach 1990) zu erheben, um den tatsächlichen Bedarf besser berechnen zu können. Die benötigten Daten lassen sich von den jeweiligen Landesämtern beziehen. So liegen die ermittelten Quoten im Projektgebiet deutlich unter den normativen Vorschlägen. In der Gebäudeklasse vor 1949 betragen die Quoten 0,07 % im EZFH- und 0,2 % im MFH-Segment. Bei der Klasse 1949-1990 sind es 0,05 % beim EZFH und 0,15 % beim MFH. Für die Klasse nach 1990 wurde keine Quote angesetzt, da hier kein nennenswerter Abbruch zu verzeichnen ist.

Der barrierefreie und -arme Bedarf trägt den sich verändernden Ansprüchen an Wohnraum Rechnung, besonders unter Berücksichtigung des demographischen Wandels (Neu 2009). Zur Ermittlung werden die Altersgruppen 60-69 Jahre, 70-75 Jahre und über 75 Jahre der Region rechnerisch auf Haushalte verteilt. Unter der Annahme, dass, sofern eine Pflegebedürftigkeit vorliegt auch eine barrierefreie oder -arme Wohnung benötigt wird, wird über die bundesweiten Pflegequoten ein theoretischer Bedarf der Altersgruppen abgeleitet. Grundsätzlich soll der barrierefreie und -arme Bedarf, so weit wie möglich bei den anderen Bedarfen wie dem Auflockerungsbedarf abgedeckt werden, sodass nur die Differenz als Neubaubedarf umzusetzen ist. Im Austausch mit regionalen Akteur*innen wie z. B. dem Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG), Wohnungsunternehmen und Bauamtsleiter*innen wurde das Vorgehen zur Bedarfsermittlung bestätigt. Zudem ergab sich, dass die ermittelten Bedarfe im EZFH mit 10 % und im MFH mit bis zu 80 % als Neubaubedarf anzusetzen sind, da im EZFH die Bedarfe i. d. R. im Bestand abgedeckt werden. Diese Quoten sind bei einer Übertragung auf eine andere Region im regionalen Kontext zu eruieren.

Der Auflockerungsbedarf thematisiert den wachsenden Wohnflächenbedarf pro Kopf. Zur Ermittlung wird der kommunale Wohnungsbestand hinsichtlich der Größe analysiert und Wachstumsquoten gewählt, die über die Geltungsdauer des jeweiligen REP eine Annäherung an den bundesdeutschen Durchschnitt von 93,2 m² je Haushalt (EVS 2018) ermöglichen. Liegt der kommunale Durchschnitt bereits darüber, wird kein Wachstum im Zuge dieses Bedarfes vorgesehen. Weiterhin ist der Auflockerungsbedarf nur in Wohneinheiten im MFH-Segment darzustellen – EZFH weisen i. d. R. bereits entsprechende Größen auf. Dabei hat der Auflockerungsbedarf maßgeblich zum Ziel, fehlende

größere Wohnungsangebote in der Region zu decken. So wird aktuell ein Überhang an Ein-Raum-Wohnungen beschrieben, während größere Wohneinheiten (z. B. Vier-/Fünf-Raum-Wohnungen) fehlen. Abschließend muss berücksichtigt werden, dass der Anstieg auch mit einer negativen natürlichen Entwicklung einhergehen kann und somit je nach regionalem Kontext geprüft werden muss, ob es diesen Bedarf zu decken gilt.

Weiterhin werden Zuschläge gewährt für Kommunen, die eine zentralörtliche Funktion übernehmen oder eine wirtschaftliche Bedeutung in der Region aufweisen. Für Kommunen mit zentralörtlicher Funktion werden nach einem intensiven Austausch mit regionalen Akteur*innen Quoten festgesetzt, die auf den Gesamtbestand gerechnet werden. Dies ist mit der Regionalplanung abzustimmen. Die wirtschaftliche Bedeutung wird regional über folgende Indikatoren erfasst: Einpendler*innen je 1 000 EW, Arbeitsplätze je 1 000 EW sowie die Arbeitsplatzentwicklung (Zeitraum: fünf Jahre). Dabei werden je Indikator Quartile gebildet. Kommunen, die oberhalb des dritten Quartils liegen, erhalten je Indikator einen Zuschlag auf den Gesamtwohnungsbestand.

In Summe ergeben diese Bedarfe und Zuschläge die Eigenentwicklung pro Gemeinde. Über flexible Annahmen im Bereich Baudichte, Verteilung EZFH und MFH können unterschiedliche Entwicklungsoptionen dargestellt werden.

2.2.2 Orientierungswerte und Planungshilfen

Da infolge des demografischen Wandels ein Anstieg frei werdender Wohneinheiten zu erwarten ist, welcher bei eventuellen Neuplanungen berücksichtigt werden sollte, findet ergänzend eine Hochrechnung des Leerstandes auf Grundlage der Mortalität statt. Sofern keine aktuellen Leerstandszahlen vorliegen, kann eine Annäherung über das Verhältnis der Zahl der Wohneinheiten zu den tatsächlichen Haushalten gemacht werden, wie z. B. beim Dresdener Wohnungsmarktbericht (Landeshauptstadt Dresden 2018: 68).

Für die Schätzung der zukünftigen Leerstandsentwicklung als vereinfachte Hochrechnung werden die Mortalitätsraten nach Altersgruppen der landespezifischen Sterbetafeln in Ansatz gebracht und Annahmen für das daraus resultierende Leerfallen von Wohnungen getroffen. In der Projektregion zeigt sich, dass zukünftig vor allem die peripher gelegenen Kommunen stark vom Anstieg des Leerstandes betroffen sind – teilweise steigt die Leerstandsquote auf über 20 % (ungeachtet eines möglichen Zuzuges).

Da die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung tragen soll, wird bei einer zu erwartenden negativen natürlichen Einwohner*innenentwicklung eine Korrektur der Eigenentwicklung angeboten. Berücksichtigt man die Prognosen in der Projektregion, zeigt sich, dass in den meisten Kommunen rein rechnerisch kein Bedarf im EZFH-Segment festzustellen ist, da bestehende Bausubstanz leerfallen wird.

2.3 Wanderungsbedingter Zusatzbedarf

Der Zusatzbedarf ergibt sich aus der stattfindenden Zuwanderung der Region. Zur Ermittlung der Zuwanderung je Gemeinde gilt es, die raumstrukturellen Besonderheiten der Region zu berücksichtigen, geeignete Orte zur Aufnahme der Wanderung zu identifizieren und die Bedarfe in einem einheitlichen Schema darzustellen. Im Berechnungsansatz können dabei die Grundannahmen geändert und angepasst werden.

2.3.1 Raumtypen

Regionen sind oft von heterogenen Wanderungsströmen geprägt. Lange Zeit waren Großstädte die Gewinnerinnen beim Wettbewerb um Wanderungsüberschüsse, in den letzten Jahren profitiert jedoch das Stadtumland stärker (Wolff et al. 2022: 2). Zur Verteilung des Zusatzbedarfes sind zunächst ähnlich geprägte Räume u. a. hinsichtlich ihrer funktionalen Verflechtungen zu den Oberzentren in der Region abzugrenzen. Oft werden in Regionalplänen Gebietskategorien geschaffen, die zu diesem Zweck aufgegriffen werden können. In dem hier entwickelten Ansatz werden die Gemeinden basierend auf ihrer Lage zum (nächstgelegenen) Oberzentrum, ihrer Pendler*innenverflechtung mit sowie ihren Wanderungsgewinnen aus dem Oberzentrum, ihrer zentralörtlichen Funktion und ihrer Arbeitsplatzdichte zusammengefasst. Für die Anwendungsregion ergeben sich neben den Oberzentren die Gebietskategorien Verflechtungsraum, Mittelzentraler Ring und Weiteres Umland (Abb. 1), die in dieser Reihenfolge eine abnehmende Bedeutung in der Verteilung des Zusatzbedarfes einnehmen.

2.3.2 Prüforteansatz

Die Analyse der 55 Regionalpläne zeigt, dass die Umsetzung von Zusatzbedarf oft nur in zentralen Orten möglich ist. Das Zentrale-Orte-Konzept ist jedoch nur bedingt in der Lage, die aktuellen Entwicklungen abzubilden, Entwicklungserfordernisse zu definieren und Versorgung in der Fläche nachhaltig zu sichern. Das Zentrale-Orte-System greift dabei oftmals zu kurz, da es die Gemeinden insgesamt (inklusive ihrer Ortsteile) betrachtet und raumstrukturelle Besonderheiten nicht ausreichend berücksichtigt werden. Im Projekt Interko2 wurde daher der Prüforteansatz als Ergänzung des Zentrale-Orte-Konzeptes entwickelt (Abb. 1). Bei diesem Ansatz wird jeder Versorgungs- und Siedlungskern der Region mittels eines einheitlichen additiven Indexes bewertet. Neben der zentralörtlichen Funktion sind die weiteren Kriterien die Erreichbarkeit (u. a. in Relation zum Oberzentrum), die Ausstattung (Grundversorgung – Bildung, Gesundheit, Nahversorgung) sowie die Bevölkerungszahl im Kernort (Kriterium zur Sicherung der Tragfähigkeit der Ausstattung). Im Ergebnis ergeben sich folgende Kategorien:

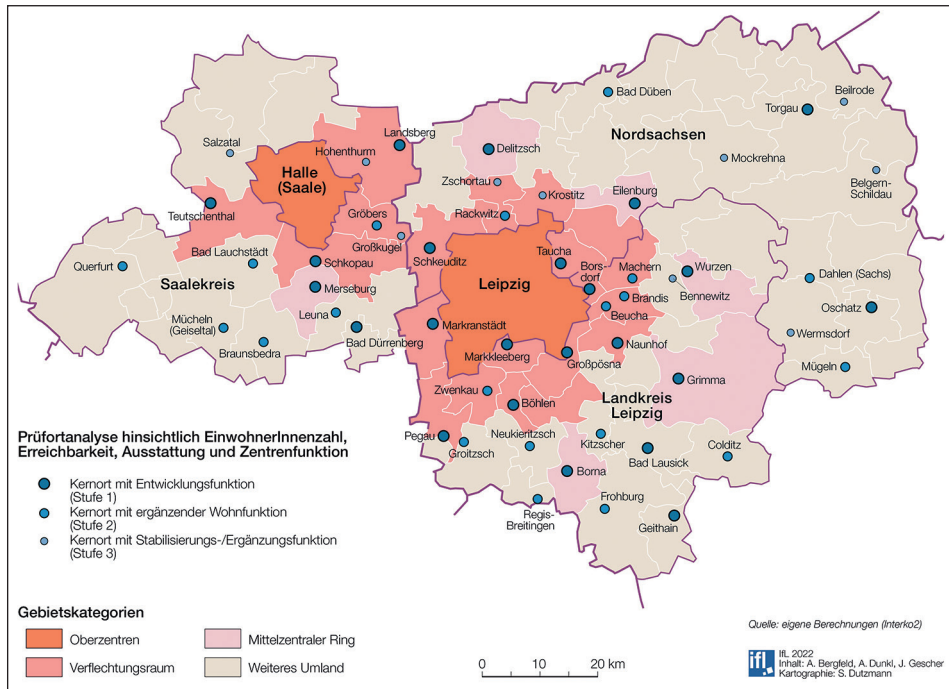


Abb. 1: Gebietskategorien und Prüforte hier am Beispiel der Region Leipzig-Halle (Quelle: eigene Darstellung)

- Prüfort Stufe 1 = Kernort mit Entwicklungsfunktion,
- Prüfort Stufe 2 = Kernort mit ergänzender Wohnfunktion,
- Prüfort Stufe 3 = Kernort mit Stabilisierung-/Ergänzungsfunktion oder
- Kein Prüfort = Eigenentwicklungsort.

Prüforte sind insofern Kernorte mit guter Ausstattung und guter ÖPNV-Erreichbarkeit, die sich in allen Gebietskategorien wiederfinden.

2.3.3 Berechnung und Verteilung des Zusatzbedarfs

Die konkrete Berechnung und Verteilung des Zusatzbedarfes erfolgt entsprechend der Gebietskategorien und des Prüforteansatzes. Aufgrund der regionsspezifischen Konzentrationen des Wachstums wird auf eine raumtypenabhängige Betrachtung abgestellt. Zunächst werden für jede Gebietskategorie Szenarien über den Umfang der künftigen Wanderungsgewinne erstellt. In der Untersuchungsregion Leipzig-Halle erfolgte dies in Workshops mit Expert*innen aus der Regional- und Landesplanung sowie kommunalen Vertreter*innen. Die Verteilung beginnt im Verflechtungsraum, der an das jeweilige Oberzentrum in einer Region angrenzt. Hier werden die ermittelten Bedarfe aus einem Szenario auf die Prüforte Stufe 1 entsprechend des prozentualen Anteils der

Einwohner*innenzahl im jeweiligen Kernort und unter Beachtung der wirtschaftlichen Stärke der Kommunen verteilt. Im Anschluss werden die Bedarfe in benötigte Wohneinheiten je Haustyp (EZFH sowie MFH) umgerechnet. Dafür wird der Flächenbedarf jeweils in einer flächensparenden Variante sowie in einer Variante, die sich an den aktuellen flächenintensiven Baufertigstellungen orientiert, berechnet, um die Spannweite der Entwicklungen und Sparpotenziale aufzuzeigen. In einem letzten Schritt werden die ermittelten Flächenbedarfe den Potenzialflächen in den Prüforten gegenübergestellt (Abb. 2). Sollten die Flächen nicht ausreichen, um die Bedarfe zu decken, werden die offenen Bedarfe auf die Prüforte Stufe 2 bzw. im letzten Schritt auf die Stufe 3 verteilt. Reichen die Flächenpotenziale in der gesamten Gebietskategorie nicht aus, findet eine Übertragung der verbleibenden Bedarfe auf die nächste Gebietskategorie, in diesem Fall den Mittelzentralen Ring (Abb. 3), statt, wo die möglichen offenen Bedarfe mit den Bedarfen nach Szenario nach dem gleichen Vorgehen verteilt werden.

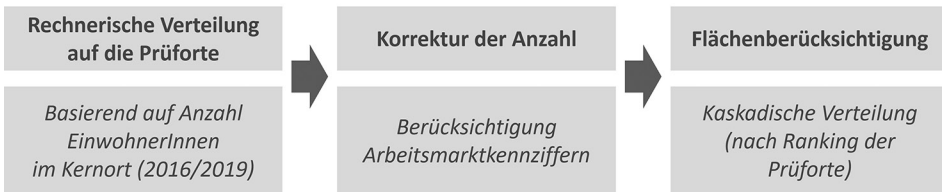


Abb 2: Aufteilung innerhalb der Raumtypen/Prüforte (Quelle: eigene Darstellung)

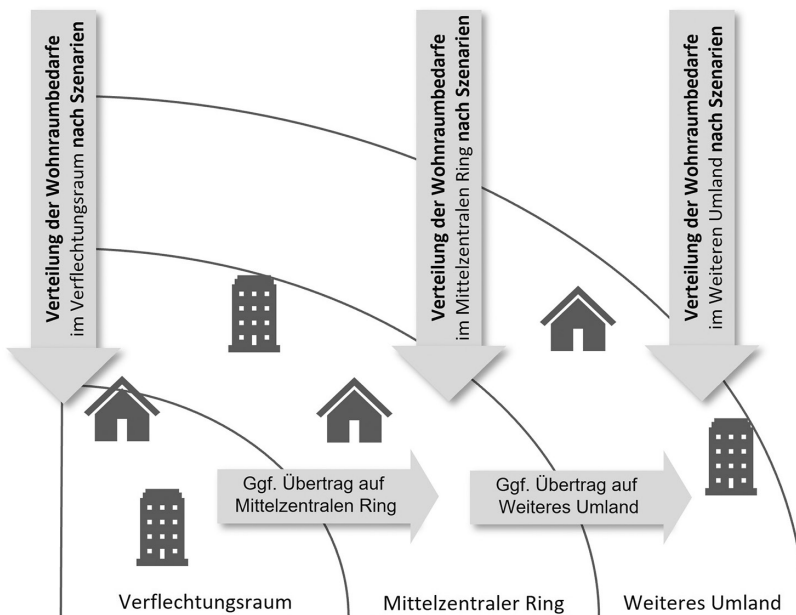


Abb. 3: Verteilung der theoretischen Bedarfe nach Raumtypen (Quelle: eigene Darstellung)

3 Fazit und Ausblick

Das vorgestellte Konzept zur Berechnung und Verteilung des Wohnbauflächenbedarfs am Beispiel der Region Leipzig-Halle stellt ein geeignetes Mittel dar, um Wohnraumbedarfe anhand statistischer Kenngrößen auf Ebene der Gemeinden sichtbar zu machen und somit eine fundierte Grundlage für regionale Aushandlungsprozesse zu schaffen. Die Darstellung unterschiedlicher Szenarien – flächensparend und an den aktuellen Baufertigstellungen orientiert – ermöglicht darüber hinaus eine datenbasierte Darlegung der Vorzüge einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Das Konzept wurde in der Region Leipzig-Halle durch intensiven Austausch mit Vertreter*innen aus Kommunen und der Regionalplanung erstellt. Für die Verstetigung sind weitere Aushandlungen und die Schaffung einer Verbindlichkeit für die Kommunen nötig. So gilt es, die Rolle der Regionalplanung im Aushandlungsprozess zu definieren, sodass das Modell eine zielführende verbindliche Umsetzung erfährt. Weiterhin läuft der Abstimmungsprozess, wie eine regelmäßige Pflege der Daten und ein damit nötiges Monitoring gewährleistet werden kann. Aktuell wird überprüft, inwieweit das Konzept in andere Regionen übertragen werden kann. Beim Konzept selbst gilt es zu klären, wie mögliche Redundanzen bei den Bedarfen der Eigenentwicklung vermieden werden und wie die Potenzialflächen für die Wohnbauflächenentwicklung im regionalen Kontext flächendeckend ermittelt werden können. Mit den Daten, die durch den Zensus 2022 zu erwarten sind und mit dem im Aufbau befindlichen Demografiemonitoring in den Landkreisen, kann zukünftig außerdem die ortsteilkonkrete Ebene adressiert werden.

Die Anwendung des Konzeptes auf die Projektregion belegt jedoch bereits jetzt, dass es dazu beiträgt, deutliche Flächensparpotenziale in der Region sichtbar zu machen, um einer dispersen Landnutzung entgegenzuwirken. Somit trägt es zur resilienten Entwicklung der Region bei und leistet einen wichtigen Beitrag, um die Flächenneuanspruchnahme zu minimieren, indem es die Entwicklungsoptionen aufzeigt und konkrete Bedarfe definiert.

4 Literatur

- Briegel, Daniela (2020): Festlegungen zur Eigenentwicklung in der Landes- und Regionalplanung – vergleichende Plananalyse und Empfehlungen zur Optimierung. In: Mangels, K.; Troeger-Weiß, G. (Hrsg.): Arbeitspapiere zur Regionalentwicklung. https://regionalentwicklung-raumordnung.de/wp-content/uploads/2020/10/10_2020_AzR_E-Paper_Band-21.pdf (Zugriff: 11.07.2022).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010): Wohnungsmärkte im Wandel. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/berichte-kompakt/2010/DL_1_2010.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Zugriff: 14.07.2022).

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2019): Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland.
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/wohnungsleerstand-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=4
(Zugriff: 14.07.2022).
- Die Bundesregierung (Hrsg.) (2020): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Weiterentwicklung 2021.
- Domhardt, H.-J. (2018): Eigenentwicklung. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover: 457-462.
- empirica (2018): Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt 2018.
https://izg.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLV/MLV/Service/Publikationen/Wohnungsmarktbericht_Sachsen-Anhalt_2018.pdf
(Zugriff: 15.07.2021).
- EVS – Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (2018): Wirtschaftsrechnungen.
https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Einkommen-Einnahmen-Ausgaben/Publikationen/Downloads-Einkommen/evs-einnahmen-ausgaben-privater-haushalte-2152604189004.pdf?__blob=publicationFile (Zugriff: 17.07.2021).
- Grade, J. (2022): Sonderauswertung zur verfügbaren Wohnfläche in Deutschland.
https://www.empirica-regio.de/blog/220209_wohnflaeche/ (Zugriff: 12.07.2022).
- Landeshauptstadt Dresden (2018): Wohnungsmarktbericht.
https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadtplanung/DD_WMB_2018.pdf (Zugriff: 09.08.2022).
- Neu, C. (2009): Daseinsvorsorge und territoriale Ungleichheit, In: Neu, C. (Hrsg.): Daseinsvorsorge. Wiesbaden: 80-96.
- Schwabedal, F. J. (2011): Das regionalplanerische Instrument Eigenentwicklung. Ein systematischer Vergleich der Festlegungen in den Raumordnungsprogrammen Niedersachsens. In: Raumforschung und Raumordnung 69: 17-28.
- Sell, T.; Braunschweig, B., Bergfeld, A.; Henn, S. (2022a): Bestandsaufnahme und alternative Konzeption der kommunalen Eigenentwicklung im Kontext Flächenmanagement: Das Beispiel der Region Halle-Leipzig. Raumforschung und Raumordnung.
<https://rur.oekom.de/index.php/rur/article/view/176> (zugriff: 19.07.2022).
- Sell, T.; Dunkl, A.; Henn, S.; Bergfeld, A. (2022b): Konzeptionelle Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes unter Berücksichtigung kleinräumiger Wanderungsbewegungen – Das Beispiel der Region Halle-Leipzig. Noch nicht veröffentlicht.
- Statistisches Bundesamt (Destatis) 2022a: Bodenfläche (tatsächliche Nutzung): Deutschland, Stichtag, Nutzungsarten.
<https://www-genesis.destatis.de/genesis/online> (Zugriff: 12.07.2022).

Statistisches Bundesamt (Destatis) 2022b: Anstieg der Unterarten der Siedlungs- und Verkehrsfläche (Jahreswerte).

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/Tabellen/anstieg-suv.html?nn=207576> (Zugriff: 12.07.2022).

Umweltbundesamt (Hrsg.) (2009): Von der Außen- zur Innenentwicklung in Städten und Gemeinden. Das Kostenparadoxon der Baulandentwicklung.

<https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/3858.pdf> (Zugriff: 18.07.2022).

Wolff, M.; Leibert, T.; Haase, A.; Rink, D. (2022): Neue Wanderungsdynamik durch die COVID-19 Pandemie? In: Nationalat las aktuell 16, 20.01.2022.