



# **STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH**

MARKTPLATZ 5

91315 HÖCHSTADT AN DER AISCH

## **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

### **STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH**

#### **Anlage 01:**

#### **Wohnbauflächen-Bedarfsermittlung**

Erstellt: Höchststadt, den 29.04.2024



#### **VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG**

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT  
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50  
E-MAIL [INFO@VMB-AG.DE](mailto:INFO@VMB-AG.DE)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Wohnbauflächenbedarfsermittlung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Methodik .....	3
1.2	Parameter zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung .....	4
1.3	Zusammenfassung Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs .....	9
<b>2</b>	<b>Erhebung, Darstellung und Bewertung der vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale .....</b>	<b>10</b>
2.1	Methodische Vorgehensweise zu Erhebung von Wohnbauflächenpotentialen .....	10
2.2	Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale .....	10
<b>3</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>23</b>

## **1 Wohnbauflächenbedarfsermittlung**

„Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen soll vorrangig die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung geprüft und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll nach § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB begründet werden. Flächenneuausweisungen sind damit bedarfsgerecht zu bemessen. Für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne § 1 Abs. 5 BauGB sind ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen. Eine Neuausweisung von Flächen muss aber auf das erforderliche Maß auch im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB beschränkt werden. Damit kommt einer sachgerechten Ermittlung der Flächenbedarfe, basierend auf den Strukturdaten, den Prognosen und sonstigen begründeten Annahmen über die Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze, den Vorgaben der Raumordnung und den Zielvorstellungen der Gemeinde, insbesondere zur Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte, eine zentrale Rolle zu“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr: Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21, Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungspläne, S. 109).

„Dem ermittelten Bedarf ist das in der Gemeinde schon bestehende Angebot an Bauflächen gegenüberzustellen. Daraus leitet sich ab, ob die vorhandenen Potentiale ausreichen oder zusätzliche Flächenbedarfe bestehen“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr: Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21, Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungspläne, S. 109).

Auf dieser Grundlage soll in den nachfolgenden Abschnitten der Bedarf an Wohnbauflächen für das Stadtgebiet der Stadt Höchststadt an der Aisch ermittelt werden, um daraus Rückschlüsse auf die Flächenausweisungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu ziehen.

### **1.1 Methodik**

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind nach „Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21“ folgende Ursachen zu berücksichtigen:

- natürliche Bevölkerungsentwicklung (Kenngrößen sind die Geburten und die Sterbefälle),
- Zu- und Abwanderung (Binnenwanderung in Bayern und Wanderungen über die Landes- und Bundesgrenze),
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße (die durchschnittlichen Haushaltsgrößen – Personen pro Haushalt – nehmen seit Jahren kontinuierlich ab und in der Folge nimmt die Anzahl der Haushalte, insbesondere die der Ein-Personen-Haushalte, zu),
- steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung (steigende individuelle Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen führen zu steigenden Wohnflächen pro Person),
- Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Erhebung bzw. Abschätzung je nach örtlichen Gegebenheiten sowie Zustand des Gebäudebestandes),
- nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (Anpassung an veränderten Wohnbedarf z. B. von Singles, Familien, Senioren),
- bauliche Dichte (planerische Vorstellungen der Gemeinde zur baulichen Dichte)

Grundlagen für die Ermittlung sind:

- „Statistik kommunal 2021“ (Bayerisches Landesamt für Statistik – LfStaD)
- „Beiträge zur Statistik Bayerns“, Heft 553 (LfStaD)

- „Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)
- Zensus 2011: Gemeindedaten Gebäude und Wohnungen; Ergebnisse für Bayern

Um die gegebenen Verflechtungen der Kommunen untereinander berücksichtigen zu können, werden die statistischen Daten der Stadt Höchststadt an der Aisch mit denen der höheren Verwaltungseinheiten verglichen (hier: Landkreis Erlangen-Höchststadt und Regierungsbezirk Mittelfranken). Als Zielhorizont dieser Ermittlungen wird das Jahr 2039 festgelegt, da die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Höchststadt an der Aisch nur bis 2039 reicht. Dies entspricht auch dem ungefähren Planungshorizont des vorliegenden Flächennutzungsplanes (15 bis 20 Jahren).

## 1.2 Parameter zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung

### 1.2.1 Ausgangspunkt der Berechnung

Ausgangspunkt für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung sind die derzeitigen Bevölkerungszahlen und die derzeitige Anzahl der Wohnungen (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden). Die Statistik zu den Einwohnerzahlen weicht von den statistischen Daten der „Statistik kommunal“ ab. Als Ausgangspunkt für die Berechnung der Bevölkerungsentwicklung werden die Daten der Statistik der Stadt Höchststadt verwendet.

Bevölkerung 2021	14.438	gemäß Statistik der Stadt Höchststadt am Stichtag 31.12.2021
Zahl der Wohnungen 2021	6.363	am Stichtag 31.12.2021 Statistik kommunal 2022 (herausgegeben März 2023) – 16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2018

### 1.2.2 Bevölkerungsprognose für Höchststadt

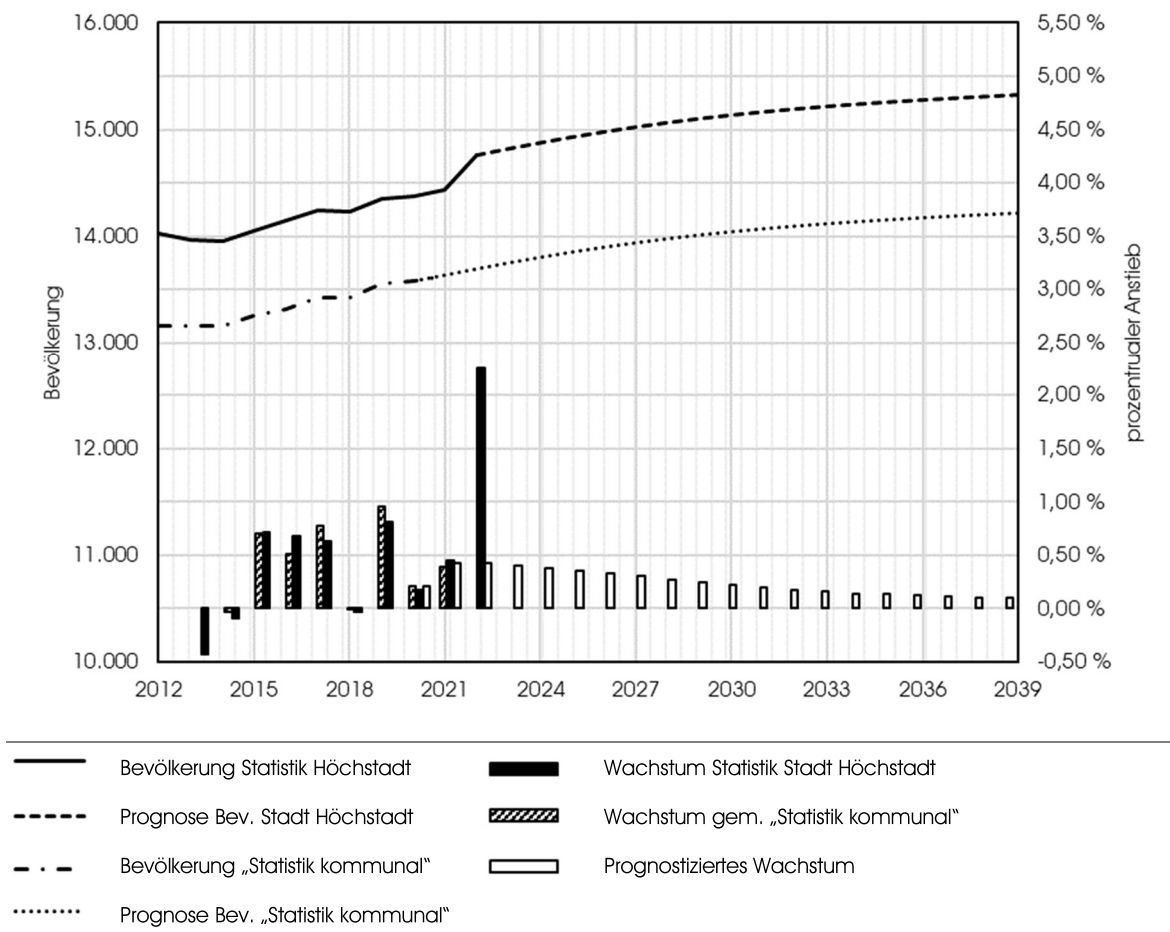
Gemäß „Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21“ ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Kenngrößen sind die Geburten und die Sterbefälle) sowie Zu- und Abwanderung (Binnenwanderung in Bayern und Wanderungen über die Landes- und Bundesgrenze) für den Planungshorizont zu berücksichtigen.

Die derzeit aktuelle Hochrechnung für die Stadt Höchststadt an der Aisch liegen für das Jahr 2039 vor (Quelle: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553 – Demographie-Spiegel für Bayern; Hrsg. August 2021; Bayerisches Landesamt für Statistik). Die durch die „Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21“ geforderten Entwicklungen werden hierbei berücksichtigt.

Hierbei ist auffällig, dass die Bevölkerung gemäß der stadt eigenen Statistik diesen Wert bereits übertrifft. Um die Werte vergleichbar zu machen, wurde mittels Einzeldatensatz des Bayerischen Landesamtes für Statistik das zu Grunde liegende Bevölkerungswachstum ermittelt und so die Bevölkerungszahlen fortgeschrieben. Die Prognose für die Bevölkerungszahlen ergibt sich demnach wie folgt:

Bevölkerung Prognose 2039 (Grundlage „Statistik kommunal“)	14.200	Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Höchststadt a.d.Aisch – Berechnungen bis 2039
Bevölkerung Prognose 2039 (Grundlage „Statistik Höchststadt“)	15.328	Fortschreibung der statistischen Daten der Stadt Höchststadt auf Grundlage der bei der Hochrechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik angesetzten Bevölkerungswachstums.

In der folgenden Abbildung ist zeitliche und die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung sowie das prozentuale Wachstum und das prognostizierte prozentuale Wachstum dargestellt. Zur besseren Gegenüberstellung der Daten der „Statistik kommunal“ und den Bevölkerungszahlen der Stadt Höchststadt sind beide Verläufe dargestellt.

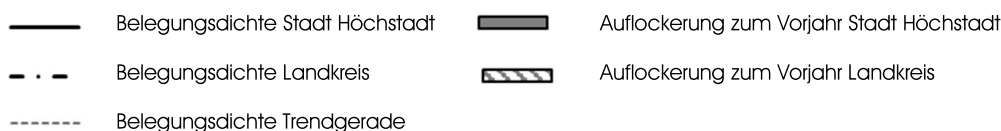
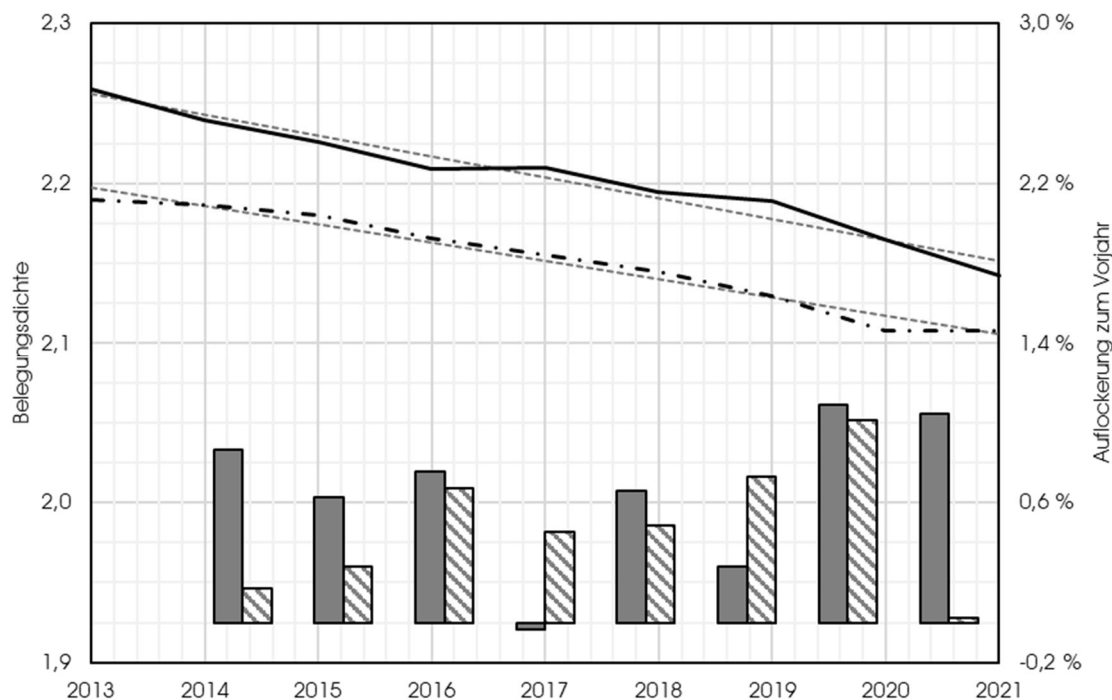


### 1.2.3 Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs

Gemäß „Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21“ ist die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu berücksichtigen. Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen nehmen seit Jahren kontinuierlich ab und in der Folge nimmt die Anzahl der Haushalte, insbesondere die der Ein-Personen-Haushalte zu. Zudem sind steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung (steigende individuelle Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen führen zu steigenden Wohnflächen pro Person) zu berücksichtigen. Dieser Forderung kann unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs nachgekommen werden.

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerung im Bestand, z. B. durch die anhaltende Verringerung der Haushaltsgrößen sowie die steigende durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner. Eine allgemein gültige Richtlinie für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors besteht nicht, so dass die in der Praxis angenommenen Auflockerungsfaktoren variieren, oft in der Größenordnung zwischen 0,3 und 0,5 % pro Jahr. (Bayerisches Landesamt für 2020).

Folgend wird der bestehende Trend in der Stadt Höchststadt an der Aisch mit dem Landkreis Erlangen-Höchststadt verglichen. Als Grundlage für den Vergleich dienen die Daten aus „Statistik kommunal“ für einen Zeitraum von 9 Jahren. Die Belegungsdichte des Landkreises ist grundsätzlich niedriger als in der Stadt Höchststadt. Sowohl für die Stadt Höchststadt als auch für den Landkreis ist keine grundsätzliche Abnahme von diesem Trend sichtbar.



Im Rahmen der Auswertung wurde die jährliche Auflockerung betrachtet. Für den Landkreis ergibt sich eine mittlere Auflockerung von 0,48 % pro Jahr. Für die Stadt Höchststadt ergibt sich eine mittlere Auflockerung von 0,66 % pro Jahr.

Die in den letzten Jahren sichtbare Auflockerung soll verringert werden. Für die vorliegende Ermittlung wird daher normativ eine deutlich geringere jährliche Auflockerung von 0,3 % (im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt von 0,66 % pro Jahr) angesetzt. Der Wert wurde auch mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt. Mit den bereits bekannten Werten kann die Belegungsdichte 2039 prognostiziert werden.

Bevölkerung 2021	14.438	siehe Kapitel 1.2.1
Zahl der Wohnungen 2021	6.363	siehe Kapitel 1.2.1
Belegungsdichte 2021	2,27	Bevölkerung 2021 dividiert durch die Zahl der Wohnungen 2021
jährlicher Auflockerungsbedarf	0,5 %	
Belegungsdichte 2039	2,15	Jährliche Abnahme der Belegungsdichte um den Auflockerungsbedarf

### 1.2.4 Berechnung der Wohnungsnachfrage 2039

Über die prognostizierte Bevölkerung 2039 und die Belegungsdichte 2039 kann die Wohnungsnachfrage 2039 berechnet werden.

Bevölkerung 2039	15.328	siehe Kapitel 1.2.2
Belegungsdichte 2039	2,15	siehe Kapitel 1.2.3
Wohnungsnachfrage 2039	7.131	Bevölkerung 2039 dividiert durch die prognostizierte Belegungsdichte 2039

### 1.2.5 Berücksichtigung des Wohnungsleerstands

Gemäß „Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21“ ist ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (Anpassung an veränderten Wohnbedarf z. B. von Singles, Familien, Senioren) zu berücksichtigen. Weiterhin zu berücksichtigen ist ein Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen.

Grundsätzlich sind die beiden zu berücksichtigenden Faktoren schwer zu fassen. Beide Faktoren äußern sich letztlich im Leerstand wieder. Gemäß der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2023“ der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt sind landesweit leicht steigende Leerstandsquoten zu erwarten, die jedoch regional sehr heterogen ausfallen. Für Mittelfranken für den totalen Leerstand wird ein unterdurchschnittliches Niveau ( 2,8 Prozent – 3,0 Prozent) mit eher geringem Anstieg erwartet.

Gemäß dem Zensus von 2011 lag die Leerstandsquote 2011 in der Stadt Höchststadt an der Aisch bei 2,77 %.

Wohnungen	5.666	Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistische Berichte, Zensus 2011: Gemeindedaten Gebäude und Wohnungen, 1. Gebäude mit Wohnraum und Wohngebäuden
Leerstand	157	Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistische Berichte, Zensus 2011: Gemeindedaten Gebäude und Wohnungen, 7. Wohnungen in Wohngebäuden nach Art der Wohnungsnutzung
Leerstandsquote 2011	2,77 %	

Aufgrund der erwarteten steigenden Tendenz des Leerstandes wird im Rahmen der vorliegenden Ermittlung eine Leerstandsquote 2039 von 3,0 % des Wohnungsbestandes berücksichtigt.

Zahl der Wohnungen 2021	6.363	siehe Kapitel 1.2.1
Leerstandsquote 2021	2,9 %	(angenommener Leerstand als Zwischenwert zwischen 2011 und 2039)
Wohnungseerstand 2021	190	(Das Produkt aus der Zahl der Wohnungen 2021 und Leerstandsquote; dividiert durch die Differenz von Eins minus der Leerstandsquote)
Wohnungsnachfrage 2039	7.131	siehe Kapitel 1.2.4
Leerstandsquote 2039	3 %	
Wohnungseerstand 2039	221	(Das Produkt aus der Wohnungsnachfrage 2039 und Leerstandsquote; dividiert durch die Differenz von Eins minus der Leerstandsquote)
Differenz Leerstand 2039-2021	31	

Hinweis Zensus 2022: Gemäß Mitteilung der Pressestelle Statistisches Bundesamt vom 24. März 2023 verschiebt sich die Ergebnisveröffentlichung des Zensus 2022 voraussichtlich in den März 2024. Der Zensus 2022 kann daher bei vorliegender Bedarfsermittlung nicht berücksichtigt werden. Die aktuellen Zahlen sind die des Zensus 2011.

### 1.2.6 Ermittlung des Wohnungsbedarfs 2039

Die Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Nachfrage unter Berücksichtigung der nicht zur Verfügung stehenden Wohnungen aufgrund von Ersatzbedarf und Wohnungsleerstand.

Wohnungsnachfrage 2039	7.131	siehe Kapitel 1.2.4
Wohnungsleerstand 2039	31	siehe Kapitel 1.2.5
Wohnungsbedarf 2039	7.162	Summe aus Wohnungsnachfrage 2039, Ersatzbedarf 2021-2039 und Wohnungsleerstand 2039

### 1.2.7 Ermittlung des Wohnungsneubedarfs 2021 – 2039

Der Wohnungsneubedarf ergibt sich aus der Differenz des Wohnungsbedarfs 2039 und der Zahl der Wohnungen 2021.

Wohnungsbedarf 2039	7.162	siehe Kapitel 1.2.6
Zahl der Wohnungen 2021	6.363	siehe Kapitel 1.2.1
Wohnungsneubedarf 2021 - 2039	799	Differenz des Wohnungsbedarfs 2039 und der Zahl der Wohnungen 2021

### 1.2.8 Bauliche Dichte

Gemäß „Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21“ ist die bauliche Dichte (planerische Vorstellungen der Gemeinde zur baulichen Dichte) zu berücksichtigen.

Gemäß Regionalplan Raumstruktur Karte 1 liegt Höchststadt an der Aisch in der Äußeren Verdichtungszone und damit innerhalb der Grenze des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen. Die Stadt Höchststadt an der Aisch ist als Mittelzentrum eingetragen. Nach Tabelle 2 Bevölkerung und Fläche nach Gebietskategorien in der Industrieregion Mittelfranken (Begründung Kapitel 2 Raumstruktur) ist die Bevölkerungsdichte der Äußeren Verdichtungszone mit 203 Einwohner je km<sup>2</sup> angegeben. Da diese mit dem Stand 31.12.1998 ermittelt wurden, wird die derzeitige Bruttowohn-dichte in der Stadt Höchststadt an der Aisch neu ermittelt.

Die Dichtevorgabe gibt die Anzahl an Wohneinheiten (WE) bezogen auf das Bruttowohnbauland je Hektar (ha) an. Das Bruttowohnbauland ist die Summe aus den Flächen des Nettowohnbaulands, den Flächen der innerörtlichen Erschließung und der innerörtlichen Grünflächen. Aufgrund planerischer Erwartungswerte liegt der innerörtliche Erschließungs- und Grünflächenanteil bei ca. 20 %.

Zahl der Wohnungen 2021	6.363	siehe Kapitel 1.2.1
Wohnbaufläche 2021 [ha]	288	am Stichtag 31.12.2020 Statistik kommunal 2022 (herausgegeben März 2023) – 19. Flächenerhebung
Zuschlag für innerörtl. Erschließungs- und Grünflächenanteil [ha]	58	20 % der Wohnbaufläche
angen. Bruttowohnbauland 2020 [ha]	346	
Dichtefaktor 2020	18,39	Wohneinheiten/Hektar



Grundsätzlich sollte der Flächenbedarf für neue Wohnbauflächen durch eine angemessene, auf die Struktur der Stadt Höchststadt an der Aisch und das Orts- und Landschaftsbild abgestimmte bauliche Dichte so gering wie möglich gehalten werden, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Darüber hinaus sind damit neben ökologischen auch ökonomische Vorteile verbunden – so kann durch eine kompakte Siedlungsstruktur in der Stadt wirtschaftliche Erweiterung und Unterhaltung bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen erreicht werden. Deshalb sollte bei der weiteren Wohnbauflächenentwicklung flächensparenden Siedlungsformen und Erschließungssystemen besonderes Gewicht beigemessen werden. Für die Stadt Höchststadt an der Aisch wird daher für alle zukünftigen Wohnbauflächenentwicklungen eine Dichte von 20 WE/ha zugrunde gelegt.

### 1.2.9 Ermittlung des Wohnsiedlungsbedarfs 2039

Der Wohnsiedlungsbedarf ergibt sich, indem man den Wohnungsneubedarf 2021-2039 durch den Dichtefaktor dividiert.

Wohnungsneubedarf 2021 - 2039	799	siehe Kapitel 1.2.7
Dichtefaktor (WE/ha)	20,0	siehe Kapitel 1.2.8
Wohnsiedlungsbedarf [ha]	40,0	Wohnungsneubedarf 2021 – 2039 dividiert durch Dichtefaktor

### 1.3 Zusammenfassung Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Auf Basis der vorgenannten Parameter wird im Folgenden der Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Höchststadt an der Aisch bis zum Jahr 2039 auf Basis vorliegender statistischer Daten und Prognosen nochmals kompakt zusammenfasst.

1	Bevölkerung 2021	14.438	am Stichtag 31.12.2021 (Statistik der Stadt Höchststadt)
2	Zahl der Wohnungen 2021	6.363	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am Stichtag 31.12.2021
3	Bevölkerung Prognose 2039	15.328	Prognose übernommen aus Demographie-Spiegel für Bayern, Heft 550, Bayerisches Landesamt für Statistik
4	Belegungsdichte 2021	2,27	Zeile 1 dividiert durch Zeile 2
5	Auflockerungsbedarf	0,3 %	Verringerung der Haushaltsgröße um jährlich 0,3 % im Prognosezeitraum
6	Belegungsdichte 2039	2,14	Einwohner / Wohneinheit unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs
7	Wohnungsnachfrage 2039	7.131	Zeile 3 dividiert durch Zeile 6
8	Wohnungsleerstand	31	bei 3 % der Wohnungen 2039
9	Wohnungsbedarf gesamt 2039	7.162	Summe aus Zeile 7 und 8
10	Wohnungsneubaubedarf 2021 - 2039	799	Wohnungsbedarf gesamt abzgl. der Wohnungen 2021
11	Dichtefaktor (WE/ha)	20,0	Wohneinheiten pro Hektar (brutto)
<b>12</b>	<b>Wohnsiedlungsflächenbedarf 2039 brutto in ha</b>	<b>40,0</b>	Zeile 10 dividiert durch Zeile 11

## **2 Erhebung, Darstellung und Bewertung der vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale**

### **2.1 Methodische Vorgehensweise zu Erhebung von Wohnbauflächenpotentialen**

Zur Ermittlung von Wohnbauflächenpotentialen wurden die aktuelle Planung des Flächennutzungsplans (FNP) mit allen rechtswirksamen Änderungen sowie alle in Kraft getretenen Bebauungspläne für das Stadtgebiet überprüft. Dabei wurden alle Flächen mit einem Luftbild aus dem Jahr 2022 überlagert, und anschließend noch mit einer Katasterkarte (Stand 2022) für das Stadtgebiet verglichen, um noch unbebaute Flächen in den Baugebieten zu ermitteln.

Auf diese Weise konnte festgestellt werden, wo im Gemeindegebiet planungsrechtlich vorbereitete bzw. gesicherte Wohnbauflächenpotentiale bestehen, die bisher noch nicht bebaut worden sind.

In diese Bilanzierung wurden unbebaute Flächen in Allgemeinen Wohngebieten zu 100 % aufgenommen. Demgegenüber flossen unbebaute Flächen in Mischgebieten und Dorfgebieten nur zu 50 % in die Berechnung ein, da in diesen Gebietstypen aufgrund einer gesetzlich geforderten, gleichwertigen Nutzungsmischung auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, fordert.

Im Jahr 2023 wurde durch die Stadt Höchstadt eine Befragung der Grundstückseigentümer durchgeführt. Anhand dieser sind die Flächen entweder als mobilisierbar (Mobilisierungsgrad 100 %), oder nicht mobilisierbar (Mobilisierungsgrad 0 %) zugeordnet. Für Flächen, die sich außerhalb der Befragung als Freiflächen herausgestellt haben, wurde ein statistischer Ansatz (unter Berücksichtigung der positiven und negativen Rückmeldungen) gewählt. Grundstücke der Stadt Höchstadt sind grundsätzlich als mobilisierbar eingestuft. Grundstücke, bei denen keine Rückmeldung kamen, wurde ein verringerter Ansatz gewählt, da hier die Annahme getroffen wird, dass diese eine geringere Bereitschaft zum Verkaufen haben als die, die Rückmeldungen an die Stadt gegeben haben. Die in der Tabelle angegebenen Mobilisierungsraten sind einfachheitshalber gerundet.

Aus dieser Ermittlung ergibt sich, dass im Gemeindegebiet für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung verfügbare Wohnbauflächenpotential, welches im Rahmen der Bedarfsermittlung dem Wohnbauflächenbedarf (Abschnitt 1) gegenüberzustellen ist.

### **2.2 Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale**

#### **2.2.1 Wohnbauflächenpotentiale im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung**

Bei Flächen, die nur zum Teil durch einen Bebauungsplan abgedeckt sind, wurden die entsprechenden Flächenanteile (Teilfläche im Geltungsbereich) auf Basis der DFK in UTM-Koordinatensystem ermittelt. Hier können Abweichungen zu den amtlichen Texten auftreten. Auf Grund der Detailschärfe der Prognose, wird diese Art der Ermittlung als ausreichend angesehen.

<b>Gemarkung; Flurstück</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächenanteil (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil für Gewerbe</b>	<b>Mobilisierungsgrad</b>	<b>Flächenpotential f. Gewerbe (in m<sup>2</sup>)</b>
Boxbrunn; 230	M	981	50 %	3 %	15,34
Boxbrunn; 231	M	1.283	50 %	2 %	9,97
Boxbrunn; 423	M	1.109	50 %	2 %	8,62
Boxbrunn; 425	M	240	50 %	100 %	120,00
Zwischensumme Ailersbach					153,82
Zwischensumme Biengarten					-,--
- - -					
Zwischensumme Bösenbechhofen					-,--

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Etzelskirchen; 23/1	W	844	100 %	100 %	844,00
Etzelskirchen; 23/2	W	924	100 %	100 %	924,00
Etzelskirchen; 59	W	1.257	100 %	4 %	47,94
Etzelskirchen; 215	W	12.538	100 %	4 %	478,14
Etzelskirchen; 218/4	W	1.003	100 %	4 %	38,25
Etzelskirchen; 218/5	W	1.152	100 %	100 %	1.151,00
Etzelskirchen; 365/33	W	521	100 %	4 %	19,87
Etzelskirchen; 365/69	W	544	100 %	4 %	20,75
Etzelskirchen; 368/7	W	784	100 %	4 %	29,90
Etzelskirchen; 368/10	W	898	100 %	4 %	34,25
Etzelskirchen; 368/12	W	939	100 %	4 %	35,81
Etzelskirchen; 368/36	W	583	100 %	4 %	22,23
Etzelskirchen; 371	W	3.540	100 %	100 %	3.540,00
Etzelskirchen; 371/12	W	143	100 %	100 %	143,00
Etzelskirchen; 371/13	W	96	100 %	100 %	96,00
Etzelskirchen; 373	W	738	100 %	4 %	28,14
Etzelskirchen; 373/1	W	725	100 %	0 %	0,00
Etzelskirchen; 373/8	W	870	100 %	4 %	33,18
Etzelskirchen; 373/16	W	866	100 %	4 %	33,03
Etzelskirchen; 373/17	W	795	100 %	4 %	30,32
Etzelskirchen; 373/29	W	726	100 %	4 %	27,69
Etzelskirchen; 417/26	W	645	100 %	4 %	24,60
Etzelskirchen; 420/11	W	541	100 %	4 %	20,63
Etzelskirchen; 425/4	W	483	100 %	100 %	483,00
Etzelskirchen; 425/5	W	526	100 %	4 %	20,06
Etzelskirchen; 425/6	W	515	100 %	100 %	515,00
Etzelskirchen; 425/8	W	1.370	100 %	4 %	52,25
Etzelskirchen; 425/12	W	581	100 %	100 %	581,00
Etzelskirchen; 425/14	W	546	100 %	100 %	546,00
Etzelskirchen; 425/16	W	617	100 %	4 %	23,53
Etzelskirchen; 425/18	W	560	100 %	4 %	21,53
Etzelskirchen; 425/19	W	592	100 %	4 %	22,58
Etzelskirchen; 425/20	W	552	100 %	4 %	21,05
Etzelskirchen; 425/21	W	585	100 %	4 %	22,31
Etzelskirchen; 425/22	W	558	100 %	100 %	558,00
Etzelskirchen; 425/24	W	504	100 %	4 %	19,22
Etzelskirchen; 425/25	W	500	100 %	4 %	19,07
Etzelskirchen; 425/27	W	1.186	100 %	4 %	45,23
Etzelskirchen; 426/1	W	542	100 %	100 %	542,00
Etzelskirchen; 426/2	W	544	100 %	100 %	544,00
Etzelskirchen; 426/3	W	550	100 %	100 %	550,00
Etzelskirchen; 426/4	W	585	100 %	100 %	585,00
Etzelskirchen; 438/10	W	1.267	100 %	100 %	1.267,00
Etzelskirchen; 438/11	W	1.205	100 %	100 %	1.205,00
Etzelskirchen; 438/57	W	805	100 %	4 %	30,70
Etzelskirchen; 447/1	W	859	100 %	100 %	859,00
Etzelskirchen; 447/2	W	738	100 %	4 %	28,14
Zwischensumme Etzelskirchen					16.183,20
---					
Zwischensumme Förtschwind					-,--
---					
Zwischensumme Greiendorf					-,--

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Greuth; 57	W	905	100 %	8 %	69,03
Zwischensumme Greuth					69,03
- - -					
Zwischensumme Großneuses					-,--
Höchstadt an der Aisch; 771/3	W	1.051	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 771/5	W	1.171	100 %	100 %	1.171,00
Höchstadt an der Aisch; 772	W	907	100 %	100 %	907,00
Höchstadt an der Aisch; 787	W	968	100 %	4 %	36,92
Höchstadt an der Aisch; 790/23	W	262	100 %	100 %	262,00
Höchstadt an der Aisch; 790/24	W	376	100 %	100 %	376,00
Höchstadt an der Aisch; 790/40	W	510	100 %	4 %	19,45
Höchstadt an der Aisch; 795/9	W	848	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 799/10	W	914	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 799/18	W	1.086	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 799/25	W	896	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 952/2	W	1.418	100 %	4 %	54,08
Höchstadt an der Aisch; 954	W	1.880	100 %	100 %	1.880,00
Höchstadt an der Aisch; 967	W	4.350	100 %	4 %	165,88
Höchstadt an der Aisch; 970/6	W	804	100 %	100 %	804,00
Höchstadt an der Aisch; 973/2	W	1.261	100 %	8 %	96,18
Höchstadt an der Aisch; 976	W	1.874	100 %	4 %	71,47
Höchstadt an der Aisch; 981/2	W	1.052	100 %	4 %	40,12
Höchstadt an der Aisch; 983/12	W	1.013	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1012	W	1.457	100 %	8 %	111,13
Höchstadt an der Aisch; 1012/1	W	348	100 %	100 %	348,00
Höchstadt an der Aisch; 1014	W	4.908	100 %	4 %	187,17
Höchstadt an der Aisch; 1019/3	W	416	100 %	4 %	15,86
Höchstadt an der Aisch; 1019/33	W	1.052	100 %	4 %	40,12
Höchstadt an der Aisch; 1019/34	W	1.035	100 %	4 %	39,47
Höchstadt an der Aisch; 1023/2	W	1.149	100 %	4 %	43,82
Höchstadt an der Aisch; 1024/2	W	599	100 %	4 %	22,84
Höchstadt an der Aisch; 1024/3	W	605	100 %	4 %	23,07
Höchstadt an der Aisch; 1028	W	638	100 %	4 %	24,33
Höchstadt an der Aisch; 1031/7	W	810	100 %	4 %	30,89
Höchstadt an der Aisch; 1033/5	W	1.031	100 %	4 %	39,32
Höchstadt an der Aisch; 1033/13	W	1.198	100 %	4 %	45,69
Höchstadt an der Aisch; 1033/18	W	791	100 %	4 %	30,17
Höchstadt an der Aisch; 1033/22	W	156	100 %	4 %	5,95
Höchstadt an der Aisch; 1043/3	W	1.277	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1050/6	W	1.285	100 %	100 %	1.285,00
Höchstadt an der Aisch; 1050/7	W	1.282	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1062/1	W	1.008	100 %	4 %	38,44
Höchstadt an der Aisch; 1063	W	1.027	100 %	4 %	39,17
Höchstadt an der Aisch; 1077/3	W	1.010	100 %	4 %	38,52
Höchstadt an der Aisch; 1080	W	1.070	100 %	100 %	1.070,00
Höchstadt an der Aisch; 1087/20	W	251	100 %	8 %	19,14
Höchstadt an der Aisch; 1087/37	W	928	100 %	8 %	70,78
Höchstadt an der Aisch; 1176/2	W	792	100 %	4 %	30,20
Höchstadt an der Aisch; 1185/18	W	592	100 %	100 %	592,00
Höchstadt an der Aisch; 1190/4	W	927	100 %	4 %	35,35
Höchstadt an der Aisch; 1215/6	W	71	100 %	4 %	2,71
Höchstadt an der Aisch; 1215/15	W	760	100 %	4 %	29,98

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Höchstadt an der Aisch; 1217/11	W	686	100 %	100 %	686,00
Höchstadt an der Aisch; 1255/8	W	605	100 %	4 %	23,07
Höchstadt an der Aisch; 1306/9	W	639	100 %	4 %	34,37
Höchstadt an der Aisch; 1313/1	W	800	100 %	4 %	30,51
Höchstadt an der Aisch; 1313/3	W	800	100 %	4 %	30,51
Höchstadt an der Aisch; 1314/2	W	700	100 %	4 %	26,69
Höchstadt an der Aisch; 1314/3	W	700	100 %	4 %	26,69
Höchstadt an der Aisch; 1314/8	W	666	100 %	4 %	25,40
Höchstadt an der Aisch; 1315/3	W	700	100 %	4 %	26,69
Höchstadt an der Aisch; 1315/4	W	699	100 %	4 %	26,66
Höchstadt an der Aisch; 1317/1	W	624	100 %	4 %	23,80
Höchstadt an der Aisch; 1318	W	542	100 %	4 %	20,67
Höchstadt an der Aisch; 1319	W	971	100 %	4 %	37,03
Höchstadt an der Aisch; 1324/6	W	526	100 %	4 %	20,06
Höchstadt an der Aisch; 1327/4	W	257	100 %	100 %	257,00
Höchstadt an der Aisch; 1328	W	700	100 %	4 %	26,69
Höchstadt an der Aisch; 1328/2	W	600	100 %	4 %	22,88
Höchstadt an der Aisch; 1328/4	W	623	100 %	100 %	623,00
Höchstadt an der Aisch; 1329/1	W	800	100 %	4 %	30,51
Höchstadt an der Aisch; 1329/2	W	878	100 %	4 %	33,48
Höchstadt an der Aisch; 1334/5	W	620	100 %	4 %	23,64
Höchstadt an der Aisch; 1334/6	W	800	100 %	4 %	30,51
Höchstadt an der Aisch; 1335/7	W	700	100 %	4 %	26,69
Höchstadt an der Aisch; 1336	W	1.100	100 %	4 %	41,95
Höchstadt an der Aisch; 1340/2	W	660	100 %	4 %	25,17
Höchstadt an der Aisch; 1340/5	W	652	100 %	100 %	652,00
Höchstadt an der Aisch; 1340/7	W	90	100 %	4 %	3,43
Höchstadt an der Aisch; 1347/4	W	512	100 %	100 %	512,00
Höchstadt an der Aisch; 1349/7	W	1.180	100 %	4 %	45,00
Höchstadt an der Aisch; 1365	W	680	100 %	4 %	25,93
Höchstadt an der Aisch; 1365/1	W	724	100 %	4 %	27,61
Höchstadt an der Aisch; 1366	W	736	100 %	4 %	28,07
Höchstadt an der Aisch; 1366/6	W	559	100 %	4 %	21,32
Höchstadt an der Aisch; 1366/7	W	720	100 %	4 %	27,46
Höchstadt an der Aisch; 1366/18	W	182	100 %	4 %	6,94
Höchstadt an der Aisch; 1366/19	W	208	100 %	4 %	7,93
Höchstadt an der Aisch; 1367	W	789	100 %	4 %	30,09
Höchstadt an der Aisch; 1367/6	W	660	100 %	4 %	25,17
Höchstadt an der Aisch; 1367/7	W	352	100 %	4 %	13,42
Höchstadt an der Aisch; 1367/8	W	380	100 %	4 %	14,49
Höchstadt an der Aisch; 1368/2	W	796	100 %	4 %	30,36
Höchstadt an der Aisch; 1370/1	W	886	100 %	4 %	33,79
Höchstadt an der Aisch; 1371	W	569	100 %	4 %	21,70
Höchstadt an der Aisch; 1371/4	W	538	100 %	4 %	20,52
Höchstadt an der Aisch; 1371/6	W	574	100 %	4 %	21,89
Höchstadt an der Aisch; 1374/1	W	456	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1375/1	W	601	100 %	4 %	22,92
Höchstadt an der Aisch; 1376/2	W	814	100 %	4 %	31,04
Höchstadt an der Aisch; 1376/3	W	780	100 %	4 %	29,75
Höchstadt an der Aisch; 1376/4	W	713	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1379/1	W	724	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1379/2	W	780	100 %	0 %	0,00

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Höchstadt an der Aisch; 1379/3	W	798	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1379/4	W	599	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1379/5	W	216	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1379/6	W	102	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1380	W	720	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1381	W	558	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1381/1	W	594	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1381/2	W	521	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1381/4	W	350	100 %	4 %	23,10
Höchstadt an der Aisch; 1381/5	W	450	100 %	4 %	23,12
Höchstadt an der Aisch; 1381/6	W	597	100 %	4 %	26,41
Höchstadt an der Aisch; 1382/1	W	771	100 %	4 %	29,40
Höchstadt an der Aisch; 1382/2	W	803	100 %	4 %	30,62
Höchstadt an der Aisch; 1382/3	W	809	100 %	4 %	30,85
Höchstadt an der Aisch; 1382/4	W	754	100 %	4 %	31,06
Höchstadt an der Aisch; 1382/5	W	531	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1382/6	W	581	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1383/1	W	777	100 %	4 %	29,63
Höchstadt an der Aisch; 1383/2	W	605	100 %	4 %	29,62
Höchstadt an der Aisch; 1383/3	W	644	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1383/4	W	614	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1383/5	W	656	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1485	W	735	100 %	4 %	28,03
Höchstadt an der Aisch; 1485/3	W	545	100 %	100 %	545,00
Höchstadt an der Aisch; 1485/6	W	564	100 %	100 %	564,00
Höchstadt an der Aisch; 1491/2	W	682	100 %	4 %	26,01
Höchstadt an der Aisch; 1491/3	W	682	100 %	4 %	26,01
Höchstadt an der Aisch; 1491/4	W	652	100 %	4 %	24,86
Höchstadt an der Aisch; 1491/5	W	643	100 %	4 %	24,52
Höchstadt an der Aisch; 1529/1	W	1.032	100 %	4 %	39,36
Höchstadt an der Aisch; 1529/2	W	962	100 %	4 %	36,69
Höchstadt an der Aisch; 1549/6	W	895	100 %	4 %	34,13
Höchstadt an der Aisch; 1549/7	W	918	100 %	4 %	35,01
Höchstadt an der Aisch; 1549/9	W	362	100 %	100 %	362,00
Höchstadt an der Aisch; 1550/1	W	902	100 %	4 %	34,40
Höchstadt an der Aisch; 1550/2	W	848	100 %	4 %	32,34
Höchstadt an der Aisch; 1837	W	836	100 %	4 %	31,88
Höchstadt an der Aisch; 1840/3	W	727	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 1842	W	689	100 %	4 %	26,28
Höchstadt an der Aisch; 1846	W	688	100 %	4 %	26,24
Höchstadt an der Aisch; 1846/1	W	668	100 %	4 %	25,47
Höchstadt an der Aisch; 1846/2	W	667	100 %	4 %	25,44
Höchstadt an der Aisch; 1849	W	500	100 %	4 %	19,07
Höchstadt an der Aisch; 1849/1	W	500	100 %	4 %	19,07
Höchstadt an der Aisch; 1924/6	W	564	100 %	4 %	21,51
Höchstadt an der Aisch; 1925/3	W	751	100 %	4 %	28,64
Höchstadt an der Aisch; 1925/4	W	750	100 %	100 %	750,00
Höchstadt an der Aisch; 1929/2	W	837	100 %	4 %	31,92
Höchstadt an der Aisch; 1930	W	800	100 %	4 %	30,51
Höchstadt an der Aisch; 1930/1	W	803	100 %	4 %	30,62
Höchstadt an der Aisch; 1930/2	W	800	100 %	4 %	30,51
Höchstadt an der Aisch; 1932/9	W	529	100 %	4 %	20,17

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Höchstadt an der Aisch; 1933/4	W	502	100 %	4 %	19,14
Höchstadt an der Aisch; 1934/6	W	650	100 %	4 %	24,79
<b>Zwischensumme Höchstadt an der Aisch – Nord</b>					<b>17.229,36</b>
Höchstadt an der Aisch; 2408/91	W	1.072	100 %	4 %	40,88
Höchstadt an der Aisch; 2409/3	W	733	100 %	4 %	27,95
Höchstadt an der Aisch; 2409/4	W	485	100 %	4 %	18,50
Höchstadt an der Aisch; 2409/5	W	456	100 %	4 %	17,39
Höchstadt an der Aisch; 2409/8	W	391	100 %	4 %	14,91
Höchstadt an der Aisch; 2409/9	W	391	100 %	4 %	14,91
Höchstadt an der Aisch; 2409/10	W	391	100 %	4 %	14,91
Höchstadt an der Aisch; 2409/11	W	391	100 %	4 %	14,91
Höchstadt an der Aisch; 2409/12	W	364	100 %	4 %	13,88
Höchstadt an der Aisch; 2409/13	W	411	100 %	4 %	15,67
Höchstadt an der Aisch; 2425/11	W	319	100 %	4 %	29,21
Höchstadt an der Aisch; 2429	W	710	100 %	100 %	710,00
Höchstadt an der Aisch; 2439/7	W	523	100 %	4 %	19,94
Höchstadt an der Aisch; 2439/10	W	621	100 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 2467/2	W	919	100 %	4 %	35,05
Höchstadt an der Aisch; 2467/12	W	508	100 %	4 %	19,37
Höchstadt an der Aisch; 2480/1	W	622	100 %	4 %	23,72
Höchstadt an der Aisch; 2480/2	W	603	100 %	4 %	23,00
Höchstadt an der Aisch; 2487/10	W	747	100 %	4 %	28,49
Höchstadt an der Aisch; 2506/3	W	850	100 %	4 %	32,42
Höchstadt an der Aisch; 2506/4	W	850	100 %	4 %	32,42
Höchstadt an der Aisch; 2510/1	W	679	100 %	4 %	25,89
Höchstadt an der Aisch; 2512/2	W	940	100 %	4 %	35,85
Höchstadt an der Aisch; 2539/4	W	815	100 %	4 %	31,08
Höchstadt an der Aisch; 2539/5	W	992	100 %	4 %	37,83
Höchstadt an der Aisch; 2558/2	W	943	100 %	4 %	35,96
Höchstadt an der Aisch; 2558/6	W	798	100 %	4 %	30,43
Höchstadt an der Aisch; 2561/5	W	861	100 %	4 %	32,83
Höchstadt an der Aisch; 2561/9	W	680	100 %	4 %	25,93
Höchstadt an der Aisch; 2569/2	W	894	100 %	100 %	894,00
Höchstadt an der Aisch; 2571/7	W	717	100 %	4 %	27,34
Höchstadt an der Aisch; 2659/9	M	891	50 %	2 %	6,92
Höchstadt an der Aisch; 2659/12	M	5.945	50 %	2 %	46,18
Höchstadt an der Aisch; 2659/13	M	1.024	50 %	2 %	7,95
Höchstadt an der Aisch; 2659/14	M	88	50 %	2 %	0,68
Höchstadt an der Aisch; 2814/22	W	1.093	100 %	4 %	41,68
Höchstadt an der Aisch; 2814/29	W	769	100 %	0 %	0,00
<b>Zwischensumme Höchstadt an der Aisch - Süd</b>					<b>2.428,11</b>
Zentbechhofen; 892	M	1.465	50 %	2 %	11,38
Zentbechhofen; 1046/2	W	716	100 %	0 %	0,00
Zentbechhofen; 1046/3	W	758	100 %	0 %	0,00
Zentbechhofen; 1046/4	W	668	100 %	8 %	50,95
<b>Zwischensumme Jungenhofen</b>					<b>62,33</b>
- - -					
<b>Zwischensumme Kieferndorf</b>					<b>-,--</b>
- - -					
<b>Zwischensumme Lappach</b>					<b>-,--</b>
Boxbrunn; 495/1	W	706	100 %	4 %	26,92
<b>Zwischensumme Mechelwind</b>					<b>26,92</b>

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Etzelskirchen; 1743/3	W	1.006	100 %	4 %	38,36
<b>Zwischensumme Medbach</b>					<b>38,36</b>
Schirnsdorf; 953	W	682	100 %	0 %	0,00
Schirnsdorf; 977/2	M	729	50 %	2 %	5,66
Schirnsdorf; 977/3	M	726	50 %	2 %	5,64
Schirnsdorf; 977/4	M	779	50 %	2 %	6,05
Schirnsdorf; 977/7	M	870	50 %	2 %	6,76
Schirnsdorf; 1234	W	4.737	100 %	4 %	180,63
<b>Zwischensumme Nackendorf</b>					<b>204,75</b>
- - -					
<b>Zwischensumme Saltendorf</b>					<b>-,--</b>
Schwarzenbach; 4	W	857	100 %	4 %	32,68
Schwarzenbach; 158/1	W	799	100 %	4 %	30,47
Schwarzenbach; 158/3	W	641	100 %	100 %	641,00
Schwarzenbach; 159/2	W	686	100 %	0 %	0,00
Schwarzenbach; 159/3	W	739	100 %	4 %	28,18
Schwarzenbach; 159/4	W	686	100 %	4 %	26,16
<b>Zwischensumme Schwarzenbach</b>					<b>758,50</b>
Sterpersdorf; 85/4	W	890	100 %	4 %	33,94
Sterpersdorf; 89/1	W	1.172	100 %	4 %	44,69
Sterpersdorf; 89/4	W	1.004	100 %	4 %	38,29
Sterpersdorf; 89/5	W	984	100 %	4 %	37,53
Sterpersdorf; 89/8	W	845	100 %	4 %	32,22
Sterpersdorf; 89/9	W	1.005	100 %	4 %	38,33
<b>Zwischensumme Sterpersdorf</b>					<b>225,00</b>
- - -					
<b>Zwischensumme Weidendorf</b>					<b>-,--</b>
Zentbechhofen; 82	W	400	100 %	4 %	15,24
Zentbechhofen; 82/5	W	402	100 %	4 %	15,33
Zentbechhofen; 82/6	W	437	100 %	4 %	16,68
Zentbechhofen; 82/7	W	147	100 %	4 %	5,59
Zentbechhofen; 83/3	W	656	100 %	4 %	25,00
Zentbechhofen; 83/4	W	611	100 %	4 %	23,31
Zentbechhofen; 83/5	W	104	100 %	4 %	3,97
Zentbechhofen; 84	W	84	100 %	0 %	0,00
Zentbechhofen; 85/15	W	581	100 %	4 %	22,15
Zentbechhofen; 85/16	W	550	100 %	4 %	20,99
Zentbechhofen; 85/17	W	644	100 %	4 %	24,55
Zentbechhofen; 85/18	W	387	100 %	4 %	14,74
Zentbechhofen; 85/19	W	110	100 %	4 %	4,20
Zentbechhofen; 85/20	W	517	100 %	4 %	19,72
Zentbechhofen; 85/21	W	517	100 %	4 %	19,71
Zentbechhofen; 85/22	W	518	100 %	4 %	19,74
Zentbechhofen; 85/24	W	509	100 %	4 %	19,42
Zentbechhofen; 85/25	W	398	100 %	4 %	15,20
Zentbechhofen; 85/26	W	625	100 %	4 %	23,82
Zentbechhofen; 85/27	W	693	100 %	4 %	26,43
Zentbechhofen; 85/28	W	516	100 %	4 %	19,66
Zentbechhofen; 85/29	W	530	100 %	4 %	20,22
Zentbechhofen; 85/30	W	145	100 %	4 %	5,54
Zentbechhofen; 85/31	W	150	100 %	4 %	5,71
Zentbechhofen; 143/4	W	683	100 %	100 %	683,00



Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Zentbechhofen; 606	W	1.079	100 %	4 %	41,15
Zentbechhofen; 606/2	W	1.122	100 %	4 %	42,79
Zentbechhofen; 617/3	W	423	100 %	4 %	16,13
Zentbechhofen; 618/5	W	1.070	100 %	4 %	40,81
Zentbechhofen; 618/7	W	1.007	100 %	4 %	38,40
Zentbechhofen; 618/8	W	1.098	100 %	4 %	41,87
Zentbechhofen; 618/9	W	573	100 %	4 %	21,85
Zentbechhofen; 623	W	1.436	100 %	4 %	54,76
Zentbechhofen; 623/2	W	1.437	100 %	4 %	54,80
Zwischensumme Zentbechhofen					1.422,49
<b>Potentiale im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</b>					<b>38.801,86</b>

## 2.2.2 Freiflächen im Rahmen der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung

Für folgende Flächen existiert noch nur eine vorbereitende Bauleitplanung (noch kein Bebauungsplan für das Gebiet vorhanden aber bereits im bestehendem Flächennutzungsplan behandelt):

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
---					
Zwischensumme Aillersbach					-,--
Biengarten; 6	M	1.913	50 %	2 %	14,86
Biengarten; 36/1	M	2.485	50 %	2 %	19,30
Biengarten; 179	M	1.255	50 %	0 %	0,00
Zwischensumme Biengarten					34,17
Etzelskirchen; 963	M	550	50 %	2 %	4,27
Etzelskirchen; 1003	M	1.903	50 %	0 %	0,00
Zwischensumme Bösenbechhofen					4,27
Etzelskirchen; 2/6	M	481	50 %	2 %	3,74
Etzelskirchen; 7	M	1.045	50 %	2 %	8,12
Etzelskirchen; 61	M	1.088	50 %	2 %	8,45
Etzelskirchen; 74/8	W	705	100 %	0 %	0,00
Etzelskirchen; 449	W	5.601	100 %	4 %	213,60
Etzelskirchen; 450	W	413	100 %	100 %	413,00
Etzelskirchen; 451	W	3.090	100 %	4 %	117,84
Zwischensumme Etzelskirchen					764,74
---					
Zwischensumme Förtschwind					-,--
Zwischensumme Greiendorf					-,--
Greuth; 19	M	1.860	50 %	100 %	930,00
Greuth; 20	M	1.010	50 %	100 %	505,00
Greuth; 35	M	891	50 %	2 %	6,92
Greuth; 36	M	448	50 %	2 %	3,48
Greuth; 37	M	642	50 %	2 %	4,99
Greuth; 47	M	1.197	50 %	0 %	0,00
Greuth; 67	M	2.952	50 %	2 %	22,93
Greuth; 73	M	3.590	50 %	0 %	0,00
Zwischensumme Greuth					1.473,32
---					
Zwischensumme Großneuses					-,--
Höchstadt an der Aisch; 347	M	856	50 %	100 %	428,00
Höchstadt an der Aisch; 360	M	347	50 %	100 %	173,50

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Höchstadt an der Aisch; 418	M	315	50 %	100 %	157,50
Höchstadt an der Aisch; 423	M	165	50 %	2 %	1,28
Höchstadt an der Aisch; 444/7	M	136	50 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 458	W	897	100 %	4 %	34,21
Höchstadt an der Aisch; 525	W	954	100 %	100 %	954,00
Höchstadt an der Aisch; 801	M	4.228	50 %	2 %	32,84
Höchstadt an der Aisch; 802	M	2.931	50 %	2 %	22,77
Höchstadt an der Aisch; 804	M	5.116	50 %	100 %	2.558,00
Höchstadt an der Aisch; 805	M	3.600	50 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 806	M	2.023	50 %	2 %	15,72
Höchstadt an der Aisch; 807	M	1.787	50 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 808	M	3.432	50 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 809	M	733	50 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 810	M	1.749	50 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 810/2	M	1.954	50 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 810/3	M	1.634	50 %	100 %	817,00
Höchstadt an der Aisch; 811	M	4.804	50 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 812	M	1.313	50 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 813	M	4.156	50 %	0 %	0,00
Höchstadt an der Aisch; 814	M	3.220	50 %	100 %	1.610,00
Höchstadt an der Aisch; 1146/1	M	912	50 %	2 %	7,08
Höchstadt an der Aisch; 1147	W	720	50 %	2 %	5,59
Höchstadt an der Aisch; 1223/2	M	1647	50 %	100 %	823,50
Höchstadt an der Aisch; 1252/5	W	550	100 %	4 %	20,97
Höchstadt an der Aisch; 1253/6	W	591	100 %	4 %	22,54
Höchstadt an der Aisch; 1256	W	974	100 %	4 %	37,14
Höchstadt an der Aisch; 1257/3	W	749	100 %	4 %	28,56
Höchstadt an der Aisch; 1300/2	M	799	50 %	2 %	6,21
Höchstadt an der Aisch; 1354/11	W	784	100 %	4 %	29,90
Höchstadt an der Aisch; 1354/12	W	468	100 %	4 %	17,85
Höchstadt an der Aisch; 1499	W	1.225	50 %	2 %	9,52
Höchstadt an der Aisch; 1546	W	1.049	100 %	4 %	40,00
Höchstadt an der Aisch; 1547	W	1.052	50 %	2 %	8,17
Höchstadt an der Aisch; 1567/1	W	465	100 %	4 %	17,73
<b>Zwischensumme Höchstadt an der Aisch – Nord</b>					<b>7.979,60</b>
Höchstadt an der Aisch; 2648/8	M	199	50 %	3 %	3,09
<b>Zwischensumme Höchstadt an der Aisch - Süd</b>					<b>3,09</b>
Zentbechhofen; 873	M	1.509	50 %	2 %	11,72
<b>Zwischensumme Jungenhofen</b>					<b>11,72</b>
- - -					
<b>Zwischensumme Kieferndorf</b>					<b>-,-</b>
Schwarzenbach; 307	M	1.500	50 %	2 %	11,65
<b>Zwischensumme Lappach</b>					<b>11,65</b>
- - -					
<b>Zwischensumme Mechelwind</b>					<b>-,-</b>
- - -					
<b>Zwischensumme Medbach</b>					<b>-,-</b>
Schirnsdorf; 911	M	2.540	50 %	2 %	19,73
Schirnsdorf; 927/4	W	1.045	100 %	4 %	39,85
Schirnsdorf; 927/6	M	903	50 %	2 %	7,01
Schirnsdorf; 975	M	975	50 %	2 %	7,57
Schirnsdorf; 976	M	2.737	50 %	2 %	21,26

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Schirnsdorf; 1234	M	1.390	50 %	2 %	10,80
Zwischensumme Nackendorf					106,23
Etzelskirchen; 941	M	817	50 %	2 %	6,35
Etzelskirchen; 945	M	896	50 %	2 %	6,96
Zwischensumme Saltendorf					13,31
Schwarzenbach; 6/1	M	1.000	50 %	0 %	0,00
Schwarzenbach; 37	M	592	50 %	2 %	4,60
Schwarzenbach; 160	M	231	50 %	2 %	1,79
Schwarzenbach; 161/1	M	843	50 %	2 %	6,55
Zwischensumme Schwarzenbach					12,94
Sterpersdorf; 27/1	W	1.306	100 %	4 %	49,81
Sterpersdorf; 39/1	M	574	50 %	2 %	4,46
Sterpersdorf; 44	M	885	50 %	2 %	6,88
Zwischensumme Sterpersdorf					61,14
---					
Zwischensumme Weidendorf					-,--
Zentbechhofen; 38/2	M	683	50 %	100 %	341,50
Zentbechhofen; 42	M	364	50 %	2 %	2,83
Zentbechhofen; 45/6	M	1.094	50 %	2 %	8,50
Zentbechhofen; 353	M	1.679	50 %	2 %	13,04
Zentbechhofen; 358	MD	770	50 %	2 %	5,98
Zwischensumme Zentbechhofen					371,85
<b>Potentiale im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung</b>					<b>10.848,04</b>

### 2.2.3 Freiflächen im Rahmen im Zusammenhang bebauter Ortsteile

§ 34 BauGB bildet den planungsrechtlichen Maßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Rahmen der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Soweit ein qualifizierter oder vorhabensbezogener Bebauungsplan existiert und dieser wirksam ist, besteht für die Anwendung von § 34 BauGB kein Raum. Daneben gilt es den Innenbereich des § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt hier nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung.

Ob auf diesen Flächen tatsächlich eine Bebauung stattfinden kann, ist immer einzelfallabhängig. Die folgenden Flächen wurden mit aufgenommen, da hier eine hohe Wahrscheinlichkeit gesehen wird, dass es sich hier um Freiflächen im Rahmen im Zusammenhang bebauter Ortsteile handelt.

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
---					
Zwischensumme Ailersbach					-,--
---					
Zwischensumme Biengarten					-,--
Etzelskirchen; 995	M	888	50 %	100 %	444,00
Zwischensumme Bösenbechhofen					444,00
---					
Zwischensumme Etzelskirchen					-,--
Greuth; 489	M	3.142	50 %	2 %	24,41
Zwischensumme Förtschwind					24,41
Sterpersdorf; 145/2	M	886	50 %	100 %	443,00
Sterpersdorf; 181	M	1.194	50 %	2 %	9,28
Zwischensumme Greiendorf					452,28
---					
Zwischensumme Greuth					-,--

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Schwarzenbach; 517	M	1.596	50 %	2 %	12,40
Schwarzenbach; 518	M	1.276	50 %	2 %	9,91
<b>Zwischensumme Großneuses</b>					<b>22,31</b>
Höchstadt an der Aisch; 967	W	10.333	100 %	4 %	228,16
<b>Zwischensumme Höchstadt an der Aisch – Nord</b>					<b>228,16</b>
Sterpersdorf; 275	M	1.203	50 %	3 %	18,68
<b>Zwischensumme Höchstadt an der Aisch - Süd</b>					<b>18,68</b>
Zentbechhofen; 874	M	608	50 %	3 %	9,45
<b>Zwischensumme Jungenhofen</b>					<b>9,45</b>
Etzelskirchen; 1415/4	M	1.359	50 %	2 %	10,56
Etzelskirchen; 1417	M	1.490	50 %	2 %	11,57
Etzelskirchen; 1423	M	2.275	50 %	100 %	1.137,50
Etzelskirchen; 1427	M	700	50 %	2 %	5,44
Etzelskirchen; 1427/1	M	812	50 %	2 %	6,31
<b>Zwischensumme Kieferndorf</b>					<b>1.171,38</b>
Schwarzenbach; 282/1	M	858	50 %	2 %	6,67
Schwarzenbach; 301	M	1.567	50 %	2 %	12,17
Schwarzenbach; 302	M	2.054	50 %	2 %	15,96
<b>Zwischensumme Lappach</b>					<b>34,79</b>
Boxbrunn; 468	M	1.789	50 %	0 %	0,00
Boxbrunn; 491	M	461	50 %	2 %	3,58
Boxbrunn; 537/1	M	995	50 %	2 %	7,73
<b>Zwischensumme Mechelwind</b>					<b>11,31</b>
Etzelskirchen; 1678	M	897	50 %	0 %	6,97
<b>Zwischensumme Medbach</b>					<b>6,97</b>
---					
<b>Zwischensumme Nackendorf</b>					<b>-,--</b>
---					
<b>Zwischensumme Saltendorf</b>					<b>-,--</b>
---					
<b>Zwischensumme Schwarzenbach</b>					<b>-,--</b>
---					
<b>Zwischensumme Sterpersdorf</b>					<b>-,--</b>
Sterpersdorf; 611	M	668	50 %	2 %	5,19
Sterpersdorf; 636/2	M	565	50 %	0 %	0,00
<b>Zwischensumme Weidendorf</b>					<b>5,19</b>
---					
<b>Zwischensumme Zentbechhofen</b>					<b>-,--</b>
<b>Potentiale im Rahmen im Zusammenhang bebauter Ortsteile</b>					<b>2.428,93</b>

## 2.2.4 Zusammenfassung Potentiale nach Ortsteilen

In nachfolgender Tabelle sind die Potentiale für jeden Ortsteil separat zusammengefasst:

Potentiale nach Ortsteil im Rahmen...	Flächenpotential f. Gewerbe (in m <sup>2</sup> )
der verbindlichen Bauleitplanung	135,82
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
<b>Zwischensumme Ailersbach</b>	<b>135,82</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	34,17
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
<b>Zwischensumme Biengarten</b>	<b>34,17</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	4,27
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	444,00
<b>Zwischensumme Bösenbechhofen</b>	<b>448,27</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	16.183,20
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	764,74
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
<b>Zwischensumme Etzelskirchen</b>	<b>16.947,94</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	24,41
<b>Zwischensumme Förtschwind</b>	<b>24,41</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	452,28
<b>Zwischensumme Greiendorf</b>	<b>452,28</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	69,03
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	1.473,32
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
<b>Zwischensumme Greuth</b>	<b>1.542,35</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	22,31
<b>Zwischensumme Großneuses</b>	<b>22,31</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	17.229,36
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	7.551,60
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	228,16
<b>Zwischensumme Höchststadt an der Aisch - Nord</b>	<b>25.437,11</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	2.428,11
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	3,09
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	18,68
<b>Zwischensumme Höchststadt an der Aisch - Süd</b>	<b>2.449,88</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	62,33
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	11,72
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	9,45
<b>Zwischensumme Jungenhofen</b>	<b>83,50</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	1.171,38
<b>Zwischensumme Kieferndorf</b>	<b>1.171,38</b>

<b>Potentiale nach Ortsteil im Rahmen...</b>	<b>Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	11,65
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	34,79
<b>Zwischensumme Lappach</b>	<b>46,45</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	26,92
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	11,31
<b>Zwischensumme Mechelwind</b>	<b>38,23</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	38,36
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	6,97
<b>Zwischensumme Medbach</b>	<b>45,33</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	204,75
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	106,23
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
<b>Zwischensumme Nackendorf</b>	<b>310,98</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	13,31
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
<b>Zwischensumme Saltendorf</b>	<b>13,31</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	758,50
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	12,94
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
<b>Zwischensumme Schwarzenbach</b>	<b>771,44</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	225,00
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	61,14
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
<b>Zwischensumme Sterpersdorf</b>	<b>286,14</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	5,19
<b>Zwischensumme Weidendorf</b>	<b>5,19</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	1.422,49
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	371,85
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
<b>Zwischensumme Zentbechhofen</b>	<b>1.794,34</b>
<b>Potentiale aller Ortsteile</b>	<b>52.078,82</b>

### 3 Fazit

Nach Würdigung der Aspekte

- der statistischen Entwicklungen der Bevölkerung und weiterer sozioökonomischer Daten und der Prognose bis 2039,
- der planerischen und tatsächlichen Flächenpotentiale in der Gemeinde,
- der örtlichen Gegebenheiten

ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

#### **Wohnbauflächenpotentiale**

In der Stadt Höchststadt an der Aisch sind Wohnbauflächenpotentiale vorhanden, die aber kurzfristig bis mittelfristig faktisch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht der Innentwicklung zugeführt werden können. Die Analyse zeigt, dass das nutzbare Potential bei ca. 5,2 ha liegt.

#### **Wohnsiedlungsbedarf**

Demgegenüber steht ein Wohnsiedlungsbedarf, der sich auf Basis vorliegender statistischer Daten und Prognosen ergibt. Die Berechnung ergibt einen Bedarf von ca. 40,0 ha.

#### **Gesamt-Wohnbauflächenbedarf**

Die Berechnung ist nochmals folgend tabellarisch aufgeführt. Es resultiert ein Gesamt-Wohnbauflächenbedarf von 34,8 ha, den die Stadt Höchststadt an der Aisch ausweisen sollte. Der ermittelte Gesamt-Wohnbauflächenbedarf sollte über den Betrachtungszeitraum zur Verfügung gestellt werden, um die Entwicklung der Stadt nicht nachteilig zu beeinflussen.

1	Wohnsiedlungsbedarf bis 2039 brutto	40,0 ha	
2	Freifläche „verbindliche Bauleitplanung“	3,9 ha	(gerundeter Wert)
3	Freifläche „vorbereitende Bauleitplanung“	1,1 ha	(gerundeter Wert)
4	Freifläche „Zusammenhang beb. OT“	0,2 ha	(gerundeter Wert)
5	Vorhandene Wohnbaupotentialfläche	5,2 ha	Summe Zeile 2, 3 und 4
<b>6</b>	<b>Gesamt-Wohnbauflächenbedarf</b>	<b>34,8 ha</b>	Zeile 5 subtrahiert von Zeile 1