



# STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

MARKTPLATZ 5

91315 HÖCHSTADT AN DER AISCH

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

#### Anlage 01: Wohnbauflächen- Bedarfsermittlung

Erstellt:

Planungsphase:

Höchststadt, den 28.03.2022

Erneute Frühzeitige Beteiligung  
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



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

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT  
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50  
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Wohnbauflächenbedarfsermittlung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Methodik .....	3
1.2	Bevölkerungsentwicklung .....	4
1.3	Prognose zur künftigen Bevölkerungsentwicklung .....	5
1.4	Haushaltsentwicklung .....	5
1.5	Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung .....	6
1.6	Wohnbauflächenbedarfsermittlung .....	8
<b>2</b>	<b>Erhebung, Darstellung und Bewertung der vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale .....</b>	<b>12</b>
2.1	Methodische Vorgehensweise zu Erhebung von Wohnbauflächenpotentialen .....	12
2.2	Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale .....	12
2.3	Schlussfolgerungen zu Wohnbauflächenpotentialen .....	25
<b>3</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>25</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 Höchstadt 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-Höchstadt 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 Bevölkerungsentwicklung

### 1.2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Höchststadt an der Aisch zeigt in den Jahren zwischen 2017 bis 2020 einen positiven Bevölkerungszuwachs. Dieser ist deutlich niedriger als der des Landkreises, welcher eine für den Regierungsbezirk überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen kann.

	Stadt Höchststadt an der Aisch	Landkreis Erlangen-Höchstadt	Regierungsbezirk Mittelfranken
Bevölkerung Stand 31.12.2017	13.423	135.334	1.759.643
Bevölkerung Stand 31.12.2020	13.579	138.105	1.775.704
Absoluter Bevölkerungszuwachs	156	2.771	16.061
Relativer Bevölkerungszuwachs	+ 1,16 %	+ 2,05 %	+ 0,91 %

### 1.2.2 Bevölkerungsbewegung

In den letzten Jahren (Betrachtungszeitraum 2017 bis 2020) gab es in der Stadt Höchststadt an der Aisch eine negative natürliche Bevölkerungsbewegung. Das bedeutet, dass mehr Menschen in Höchststadt sterben, als in der Stadt geboren werden. Die Zuwanderungen übersteigen die Abwanderungen, so dass über die letzten Jahre eine Bevölkerungszunahme erreicht wurde. Diese Tendenz zeigt sich auch im Landkreis wie im Regierungsbezirk. In den höheren Verwaltungseinheiten wurde hierbei jährlich eine Bevölkerungszunahme festgestellt.

2017 - 2020	Stadt Höchststadt an der Aisch	Landkreis Erlangen-Höchstadt	Regierungsbezirk Mittelfranken
Lebendgeborene	503	5.073	69.837
Gestorbene	678	5.374	79.016
natürliche Bevölkerungsbewegung	-175	-301	-9.179
Zugezogene	3.063	39.175	515.451
Fortgezogene	2.646	35.276	480.888
Wanderungen	417	3.899	34.563
Bevölkerungszunahme bzw. Abnahme	242	3.598	25.384

### 1.2.3 Stadtplanerische Wertung

Die Bevölkerung der Stadt Höchststadt an der Aisch hat über die letzten Jahre zugenommen. Der relative Bevölkerungszuwachs bleibt hinter dem Bevölkerungszuwachs des Landkreises zurück. Ein wesentlicher Grund wird darin gesehen, dass die Stadt Höchststadt an der Aisch in den letzten Jahren nicht genügend Bauland zur Verfügung stellen konnte, um die vorliegenden Bauanfragen zu befriedigen. Das Wachstum ist hierbei stark von der Zuwanderung geprägt, was die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten (vor allem über die gute Anbindung zur A3, B505 und B470) verdeutlicht.

### 1.3 Prognose zur künftigen Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik umfasst vom Basisjahr 2019 ausgehend einen Zeitraum bis 2039. Dabei wird ein durchschnittlicher Zuwachs von 34,2 Einwohnern pro Jahr für die Stadt Höchststadt an der Aisch prognostiziert. Nach dieser Prognose steigt somit die Bevölkerung der Stadt um 649 Einwohner. Dies entspricht einem relativen Zuwachs von 4,79 % und liegt damit deutlich über dem Wachstum des Landkreises. Im Vergleich mit dem Regierungsbezirk entwickelt sich der Landkreis Erlangen-Höchststadt deutlich besser als der Bezirksdurchschnittswert.

2019 – 2039 Gesamtbevölkerung	Stadt Höchststadt an der Aisch	Landkreis Erlangen-Höchststadt	Regierungsbezirk Mittelfranken
Bevölkerung Stand 31.12.2019	13.551	137.300	1.775.200
Bevölkerung Prognose 31.12.2039	14.200	142.600	1.804.500
Zuwachs absolut	649	5.300	29.300
Zuwachs relativ	+ 4,79 %	+ 3,86 %	+ 1,65 %

#### Stadtplanerische Wertung

Für die Stadt Höchststadt an der Aisch wird ein deutlich größerer relativer Zuwachs prognostiziert, als für die höheren Verwaltungseinheiten.

### 1.4 Haushaltsentwicklung

Zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 wurden in der Stadt Höchststadt an der Aisch 3.771 Privathaushalte gezählt. Der Zensus 2011 ergab eine Zahl von 5.343 Haushalten. Die Anzahl der Haushalte erhöhte sich somit in der Stadt Höchststadt an der Aisch zwischen 1987 und 2011 um 1.572 Haushalte bzw. 41,7 %. Das entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 65,5 Haushalten pro Jahr. Die Zahlen von 1987 und 2011 sind allerdings nur bedingt miteinander vergleichbar, da bei der Volkszählung 1987 von Wirtschaftshaushalten und beim Zensus 2011 von Wohnhaushalten ausgegangen wurde. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Heranziehung von Wirtschaftshaushalten (wie beim Zensus 1987) der Unterschied noch größer ausfallen würde, da es potenziell mehr Wirtschafts- als Wohnhaushalte gibt (einem Wirtschaftshaushalt gehören alle Personen an, die zusammen wohnen und wirtschaften. Wer allein wirtschaftet bildet einen eigenen Haushalt, auch wenn er mit anderen Personen zusammen wohnt. Den unterschiedlichen Definitionen zufolge gibt es mehr Wirtschafts- als Wohnhaushalte). Wird dieses Wachstum linear extrapoliert, ergibt sich ein Bedarf von 7.046 Privathaushalte für den Zielhorizont 2039.

Bemerkenswert ist hier, dass die Anzahl der Privathaushalte um 41,7 % gestiegen ist, die Anzahl der Bevölkerung aber nur um 19,0 %. Es zeigt sich, dass in der Stadt Höchststadt an der Aisch die Haushalte ein deutlich höheres Wachstum zeigen als der Bevölkerungszuwachs.

Die Entwicklung des Landkreises ist hierbei in etwa der, der Stadt Höchststadt an der Aisch. Der Landkreis wuchs zwischen den beiden Zählungen allerdings deutlich stärker als das Mittel im Regierungsbezirk.

	Stadt Höchststadt an der Aisch	Landkreis Erlangen-Höchststadt	Regierungsbezirk Mittelfranken
Bevölkerung, Stand 25. Mai 1987	11.034	106.113	1.521.484
Bevölkerung, Stand 9. Mai 2011	13.130	130.395	1.682.297
Relativer Bevölkerungszuwachs	+ 19,00 %	+ 22,88 %	+ 10,57 %
Privathaushalte, Stand 25. Mai 1987	3.771	39.343	653.368
Privathaushalte, Stand 9. Mai 2011	5.343	55.262	789.981
Relativer Bevölkerungszuwachs	+ 41,69 %	+ 40,46 %	+ 20,91 %
jährliches Wachstum	65,5	663,3	5692,2
Privathaushalte Extrapolation bis 2039	7.177	73.834	949.363

### Stadtplanerische Wertung

Die Haushaltsentwicklung der vergangenen Jahre fiel in der Stadt Höchststadt an der Aisch sehr positiv aus. Im Zeitraum zwischen 1987 und 2011, in dem mehrere größere Neubaugebiete entstanden, wurde die Zahl der Haushalte stark vergrößert. Diese Zahl ist erheblich, auch vor dem Hintergrund, dass es in diesem Zeitraum einen generellen Trend zu mehr Haushalten aufgrund einer höheren Zahl von Single-Haushalten gab. Im Regierungsbezirk kam es dagegen nur zu moderaten Steigerungsraten. Bei einer gleichbleibenden Steigerung der Haushaltszahlen bis 2039 ist in der Stadt Höchststadt an der Aisch mit einem erheblichen Mehrbedarf an Wohnraum zu rechnen. Bei einem anhaltenden Trend zur Zunahme von Single-Haushalten ist sogar mit einem noch höheren Bedarf zu rechnen.

Da die Zahl der Privathaushalte allerdings nur sehr selten ermittelt wird, dient dies lediglich als Tendenzverstärkung. Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt nicht über die Extrapolation der Privathaushalte.

## 1.5 Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung

### 1.5.1 Wohnungszahlenentwicklung

Zwischen 2017 und 2020 wuchs die Anzahl der Wohnungen um ca. 66 Wohnungen pro Jahr. Dies entspricht einem relativen Zuwachs von ca. 3,2 %. Damit liegt die Stadt Höchststadt an der Aisch unterhalb des Durchschnitts für den Landkreis Erlangen-Höchststadt aber höher als der Durchschnitt des Regierungsbezirks. Bei Annahme eines Zuwachses im gleichen Umfang (lineare Steigerung), ergibt sich für die Stadt Höchststadt an der Aisch ein Zuwachs von 1.248 Wohnungen.

	Stadt Höchststadt an der Aisch	Landkreis Erlangen-Höchstadt	Regierungsbezirk Mittelfranken
Wohnungen in Wohn- u. Nichtwohngeb. 2017	6.075	61.079	852.269
Wohnungen in Wohn- u. Nichtwohngeb 2020	6.272	63.754	873.010
Zuwachs absolut	197	2.675	20.741
Zuwachs relativ	+ 3,24 %	+ 4,38 %	+ 2,43 %
Zuwachs bis 2039 abs.	1.248	16.942	131.360
Zuwachs bis 2039 rel.	+ 19,89 %	+ 26,57 %	+ 15,05 %
Wohnungen 2039 (Extrapolation)	7.520	80.696	1.004.370

### 1.5.2 Wohnflächenentwicklung

Bei der Entwicklung der Gesamt-Wohnfläche in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden gab es in der Stadt Höchststadt an der Aisch zwischen 2017 bis 2020 einen Zuwachs von 25.701 m<sup>2</sup> (+ 3,73 %). Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Zuwachs von ca. 8.567 m<sup>2</sup> pro Jahr. Im gleichen Zeitraum gab es im Landkreis einen deutlich größeren Zuwachs von 4,86 % und im Regierungsbezirk Mittelfranken einen Zuwachs von 2,69 %. Bei Annahme eines gleichbleibenden Wachstums ergibt sich in der Stadt Höchststadt an der Aisch ein Zuwachs um ca. 162.773 m<sup>2</sup> bis 2039.

2017 – 2020 Flächen in m <sup>2</sup>	Stadt Höchststadt an der Aisch	Landkreis Erlangen-Höchstadt	Regierungsbezirk Mittelfranken
Wohnfläche 2017	688.465	6.928.032	82.498.188
Wohnfläche 2020	714.166	7.264.785	84.720.957
Zuwachs absolut	25.701	336.753	2.222.769
Zuwachs relativ	+ 3,73 %	+ 4,86 %	+ 2,69 %
Zuwachs bis 2039 abs.	162.773	2.132.769	14.077.537
Zuwachs bis 2039 rel.	+ 22,79 %	+ 29,36 %	+ 16,62 %
Wohnungen 2039 (Extrapolation)	876.939	9.397.554	98.798.494

### 1.5.3 Belegungsdichte

Bei der Entwicklung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit = EW/WE) ergibt sich in der Stadt Höchststadt an der Aisch zwischen 2017 bis 2020 eine Reduzierung um 0,04 EW/WE (Grundlage sind hier die Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden). Auch in den höheren Verwaltungseinheiten sank die Belegungsdichte. Hierbei ist aber auffällig, dass die Belegungsdichte für den Landkreis und für die Stadt Höchststadt an der Aisch im Vergleich zum Regierungsbezirk um fast 6,9 % höher ist. Die Belegungsdichte der Stadt Höchststadt an der Aisch liegt im Landkreisdurchschnitt.

	Stadt Höchststadt an der Aisch	Landkreis Erlangen-Höchstadt	Regierungsbezirk Mittelfranken
Wohnungen 2017	6.075	61.079	852.269
Bevölkerung Stand 31.12.2017	13.423	135.334	1.759.643
Belegungsdichte 2017 in EW/WE	2,21	2,22	2,06



	Stadt Höchststadt an der Aisch	Landkreis Erlangen-Höchstadt	Regierungsbezirk Mittelfranken
Wohnungen 2020	6.272	63.754	873.010
Bevölkerung Stand 31.12.2020	13.579	138.105	1.775.704
Belegungsdichte 2020 in EW/WE	2,17	2,17	2,03
Entw. Belegungsdichte in EW/WE	- 0,04	- 0,05	- 0,03

#### 1.5.4 Stadtplanerische Wertung

In den vergangenen Jahren gab es in der Stadt Höchststadt an der Aisch einen geringeren relativen Zuwachs an Wohnungen sowohl als auch an Wohnfläche als im Landkreis im Vergleichszeitraum. Die Belegungsdichte ging in der Stadt Höchststadt an der Aisch leicht zurück und liegt nun im Landkreisdurchschnitt, ist allerdings höher als die des Regierungsbezirkes.

Die Zuwächse bei den statistischen Daten zur Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung liegen relativ gesehen über denen der Bevölkerungsentwicklung im Vergleichszeitraum. Dies schlägt sich in den Belegungsdichten nieder, diese sank sowohl für die Stadt Höchststadt an der Aisch als auch für die höheren Verwaltungseinheiten. Ein Abkehr von dieser generellen Tendenz ist nicht erkenntlich. Im Schnitt liegt im Regierungsbezirk bereits eine deutlich geringere Belegungsdichte vor. Aus diesen Gründen wird für Bedarfsermittlung ein Auflockerungsfaktor angesetzt.

#### 1.6 Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf wird neben der Bevölkerungsentwicklung, der Haushaltsgröße und den Raumansprüchen der Wohnbevölkerung von weiteren Parametern bestimmt. Alle für den Wohnbauflächenbedarf der Stadt Höchststadt an der Aisch bestimmenden Faktoren werden im Folgenden aufgeführt.

##### 1.6.1 Parameter zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung

###### Bevölkerungsentwicklung

Eine wesentliche Berechnungsgrundlage für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung stellt die Bevölkerungsentwicklung dar. Diese wurde bereits weiter oben durchgeführt. An dieser Stelle werden die Werte aufgrund Ihrer Bedeutung nochmals wiederholt.

Bevölkerung Stand 31.12.2019	13.551	Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnung für die Stadt Höchststadt an der Aisch, Heft 550
Bevölkerung Prognose 31.12.2039	14.200	Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnung für die Stadt Höchststadt an der Aisch, Heft 550
Bevölkerungszuwachs 2019 - 2039	649	

###### Haushaltsgröße

Die Haushaltsgröße (oder auch Belegungsdichte) gibt an, wieviel Einwohner durchschnittlich in einer Wohneinheit leben. In den letzten Jahren kam es zu einer generellen Zunahme der Einpersonenhaushalte. Dies ist unter anderem durch bessere Lebensqualität im höheren Alter und in einer zunehmenden Lebenserwartung begründet. Dies ermöglicht immer mehr Menschen, lange selbstständig in Ein- oder Zweipersonenhaushalten zu leben. Dadurch ist in den letzten Jahren die Belegungsdichte stetig gesunken. Von diesem Trend ist noch keine Umkehr absehbar.



Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Höchststadt an der Aisch lag 2020 bei 2,17 EW/WE.

### Auflockerungsbedarf

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.

Für die vorliegende Ermittlung wird auf die in der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) integrierte Methode zur Wohnbaulandbedarfsberechnung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt 2016 zurückgegriffen. Hierbei wird eine jährliche Auflockerung von 0,5 % angesetzt.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Höchststadt an der Aisch liegt unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs im Jahr 2039 bei 1,97 EW/WE.

### Fluktuationsreserve

Die Fluktuationsreserve stellt den Modernisierungsbedarf dar. Dieser berücksichtigt einen Anteil an leerstehenden Wohnungen, die es ermöglichen, regulierend auf den Bodenpreis einzugehen, sich an Veränderungen im Wohnungsbedarf anzupassen und flexibel auf unvorhergesehene Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren. 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
<b>Leerstandsquote 2011</b>	<b>2,77 %</b>	

Grundsätzlich ist die Leerstandsquote je nach örtlichen Gegebenheiten, Zustand des Gebäudebestandes und Siedlungsstruktur, unterschiedlich. Im Rahmen der vorliegenden Ermittlung wird eine Fluktuationsreserve von 3,0 % des Wohnungsbestandes berücksichtigt.

### Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf entsteht durch entfallende Wohnungen (z. B. aufgrund von Zusammenlegungen oder Umwidmungen). Dieser Bedarf ist von unterschiedlichen Faktoren abhängig. Einen großen Einfluss übt der Gebäudetyp aus. Die Zahl von Wohnungsabgängen ist bei Geschosswohnungen höher als bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Durch das Institut der deutschen Wirtschaft wurden die Abgangsquoten untersucht. Aufgrund des in der Stadt Höchststadt an der Aisch vorherrschenden Wohnungsbestandes an Ein- und Zweifamilienhäusern wird die Ersatzquote mit 0,14 % pro Jahr berücksichtigt.

### Dichtefaktor

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 Bruttowohndichte 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 %. Daraus ergibt sich für die Stadt Höchststadt an der Aisch eine durchschnittliche Dichte von ca. 18,33 WE/ha.

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2020	6.272	Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, Stichtag 31.12.2020
Wohnbaufläche 2020 [ha]	284	Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, Stichtag 31.12.2020
Zuschlag für innerörtl. Erschließungs- und Grünflächenanteil [ha]	57	20 % der Wohnbaufläche
angen. Bruttowohnbauland 2020 [ha]	341	
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.

### 1.6.2 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 berechnet.

1	Bevölkerung 2020	13.579	am Stichtag 31.12.2020
2	Zahl der Wohnungen 2020	6.272	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2018 am Stichtag 31.12.2020
3	durchschnittliche Haushaltsgröße 2020	2,17	Einwohner / Wohneinheit – Zeile 1 dividiert durch Zeile 2
4	Auflockerungsbedarf 2021 - 2039	0,5 %	Verringerung der Haushaltsgröße um jährlich 0,5 % im Prognosezeitraum
5	durchschnittliche Haushaltsgröße 2039	1,97	Einwohner / Wohneinheit - unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs
6	Bevölkerung Prognose 2039	14.200	Prognose übernommen aus Demographie-Spiegel für Bayern, Heft 550, Bayerisches Landesamt für Statistik
7	Wohnungsnachfrage 2039 (Neubedarf)	7.208,1	Zeile 6 dividiert durch Zeile 5
8	Fluktuationsreserve	216,2	3 % der Wohnungen 2039
9	Ersatzbedarf 2021 – 2039	166,8	jährlich 0,14 % bezogen auf Zahl der Wohnungen 2020 im Prognosezeitraum
10	Wohnungsbedarf gesamt 2039	7.591,1	Summe aus Zeile 7 bis 9
11	Wohnungsneubaubedarf 2021 - 2039	1.319,1	Wohnungsbedarf gesamt abzgl. der Wohnungen 2020
12	Dichtefaktor (WE/ha)	20,0	Wohneinheiten pro Hektar (brutto)
<b>13</b>	<b>Wohnsiedlungsflächenbedarf 2039 brutto in ha</b>	<b>66,0</b>	Zeile 11 dividiert durch Zeile 12

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

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

Zur Ermittlung von Wohnbauflächenpotenzialen 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 Wohnbauflächenpotenziale 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.

Aus dieser Ermittlung ergibt sich, das im Gemeindegebiet für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung verfügbare Wohnbauflächenpotenzial, 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**

Für folgende Flächen existiert bereits eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan wurde aufgestellt), es ist allerdings noch keine Bebauung / Nutzung vorhanden. Für die Freiflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Mobilisierungsgrad von 100 % angenommen, soweit diese sich im Eigentum der Stadt Höchststadt an der Aisch befinden, da diese bereits jetzt schon bebaut werden können. Für die restlichen Flächen wurde der Mobilisierungsgrad mit 8 % angesetzt.

Um dieses Mobilisierungspotential näher ermitteln zu können, wird durch die Stadt Höchststadt an der Aisch eine Befragung aller Eigentümer dieser Flurstücke durchgeführt. Bei der nächsten Auslegungsrunde soll dann jedes Flurstück einem Mobilisierungsgrad zugewiesen werden, entsprechend den Ergebnissen der Befragung. Die Befragung wird derzeit durchgeführt.

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 m²)</b>	<b>Anteil für Gewerbe</b>	<b>Mobilisierungsgrad</b>	<b>Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)</b>
Boxbrunn; 230	M	981	50 %	8 %	39,24
Boxbrunn; 231	M	1.283	50 %	8 %	51,32
Boxbrunn; 423	M	1.109	50 %	8 %	44,36
Boxbrunn; 425	M	240	50 %	8 %	9,60
<b>Zwischensumme Aillersbach</b>					<b>144,52</b>
<b>Zwischensumme Biengarten</b>					<b>0,00</b>
- - -					
<b>Zwischensumme Bösenbechhofen</b>					<b>0,00</b>

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Etzelskirchen; 23/1	W	844	100 %	8 %	67,52
Etzelskirchen; 23/2	W	924	100 %	8 %	73,92
Etzelskirchen; 59	W	1.257	100 %	8 %	100,56
Etzelskirchen; 215	W	12.538	100 %	8 %	1.003,04
Etzelskirchen; 218/4	W	1.003	100 %	8 %	80,24
Etzelskirchen; 218/5	W	1.152	100 %	8 %	92,16
Etzelskirchen; 365/33	W	521	100 %	8 %	41,68
Etzelskirchen; 365/69	W	544	100 %	8 %	43,52
Etzelskirchen; 368/7	W	784	100 %	8 %	62,72
Etzelskirchen; 368/10	W	898	100 %	8 %	71,84
Etzelskirchen; 368/12	W	939	100 %	8 %	75,12
Etzelskirchen; 368/36	W	583	100 %	8 %	46,64
Etzelskirchen; 371	W	3.540	100 %	8 %	283,20
Etzelskirchen; 371/12	W	143	100 %	100 %	143,00
Etzelskirchen; 371/13	W	96	100 %	100 %	96,00
Etzelskirchen; 373	W	738	100 %	8 %	59,04
Etzelskirchen; 373/1	W	725	100 %	8 %	58,00
Etzelskirchen; 373/8	W	870	100 %	8 %	69,60
Etzelskirchen; 373/16	W	866	100 %	8 %	69,28
Etzelskirchen; 373/17	W	795	100 %	8 %	63,60
Etzelskirchen; 373/29	W	726	100 %	8 %	58,08
Etzelskirchen; 417/26	W	645	100 %	8 %	51,60
Etzelskirchen; 420/11	W	541	100 %	8 %	43,28
Etzelskirchen; 425/4	W	483	100 %	8 %	38,64
Etzelskirchen; 425/5	W	526	100 %	8 %	42,08
Etzelskirchen; 425/6	W	515	100 %	100 %	515,00
Etzelskirchen; 425/8	W	1.370	100 %	100 %	1.370,00
Etzelskirchen; 425/12	W	581	100 %	8 %	46,48
Etzelskirchen; 425/14	W	546	100 %	8 %	43,68
Etzelskirchen; 425/16	W	617	100 %	8 %	49,36
Etzelskirchen; 425/18	W	560	100 %	8 %	44,80
Etzelskirchen; 425/19	W	592	100 %	8 %	47,36
Etzelskirchen; 425/20	W	552	100 %	8 %	44,16
Etzelskirchen; 425/21	W	585	100 %	8 %	46,80
Etzelskirchen; 425/22	W	558	100 %	8 %	44,64
Etzelskirchen; 425/24	W	504	100 %	8 %	40,32
Etzelskirchen; 425/25	W	500	100 %	8 %	40,00
Etzelskirchen; 425/27	W	1.186	100 %	8 %	94,88
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 %	8 %	64,40
Etzelskirchen; 447/1	W	859	100 %	8 %	68,72
Etzelskirchen; 447/2	W	738	100 %	8 %	59,04
Zwischensumme Etzelskirchen					10.147,00
---					
Zwischensumme Förtschwind					0,00
---					
Zwischensumme Greiendorf					0,00

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Greuth; 57	W	905	100 %	8 %	72,40
Zwischensumme Greuth					72,40
- - -					
Zwischensumme Großneuses					0,00
Höchstadt an der Aisch; 771/3	W	1.051	100 %	8 %	84,08
Höchstadt an der Aisch; 771/5	W	1.171	100 %	8 %	93,68
Höchstadt an der Aisch; 772	W	907	100 %	8 %	72,56
Höchstadt an der Aisch; 787	W	968	100 %	8 %	77,44
Höchstadt an der Aisch; 790/22	W	976	100 %	8 %	78,08
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 %	8 %	40,80
Höchstadt an der Aisch; 795/9	W	848	100 %	8 %	67,84
Höchstadt an der Aisch; 799/10	W	914	100 %	8 %	73,12
Höchstadt an der Aisch; 799/18	W	1.086	100 %	8 %	86,88
Höchstadt an der Aisch; 799/25	W	896	100 %	8 %	71,68
Höchstadt an der Aisch; 952/2	W	1.418	100 %	8 %	113,44
Höchstadt an der Aisch; 954	W	1.880	100 %	8 %	150,40
Höchstadt an der Aisch; 970/6	W	804	100 %	8 %	64,32
Höchstadt an der Aisch; 973/2	W	1.261	100 %	8 %	100,88
Höchstadt an der Aisch; 976	W	1.874	100 %	8 %	149,92
Höchstadt an der Aisch; 981/2	W	1.052	100 %	8 %	84,16
Höchstadt an der Aisch; 983/12	W	1.013	100 %	8 %	81,04
Höchstadt an der Aisch; 1012	W	1.457	100 %	8 %	116,56
Höchstadt an der Aisch; 1012/1	W	348	100 %	100 %	348,00
Höchstadt an der Aisch; 1014	W	4.908	100 %	8 %	392,64
Höchstadt an der Aisch; 1019/3	W	416	100 %	8 %	33,28
Höchstadt an der Aisch; 1019/33	W	1.053	100 %	8 %	84,16
Höchstadt an der Aisch; 1019/34	W	1.035	100 %	8 %	82,80
Höchstadt an der Aisch; 1023/2	W	1.149	100 %	8 %	91,92
Höchstadt an der Aisch; 1024/2	W	599	100 %	8 %	47,92
Höchstadt an der Aisch; 1024/3	W	605	100 %	8 %	48,40
Höchstadt an der Aisch; 1028	W	638	100 %	8 %	51,04
Höchstadt an der Aisch; 1031/7	W	810	100 %	8 %	64,80
Höchstadt an der Aisch; 1033/5	W	1.031	100 %	8 %	82,48
Höchstadt an der Aisch; 1033/13	W	1.198	100 %	8 %	95,84
Höchstadt an der Aisch; 1033/18	W	791	100 %	8 %	63,28
Höchstadt an der Aisch; 1033/22	W	156	100 %	8 %	12,48
Höchstadt an der Aisch; 1043/3	W	1.277	100 %	8 %	102,16
Höchstadt an der Aisch; 1050/6	W	1.285	100 %	8 %	102,80
Höchstadt an der Aisch; 1050/7	W	1.282	100 %	8 %	102,56
Höchstadt an der Aisch; 1062/1	W	1.008	100 %	8 %	80,64
Höchstadt an der Aisch; 1062/16	W	1.228	100 %	8 %	98,24
Höchstadt an der Aisch; 1063	W	1.027	100 %	8 %	82,16
Höchstadt an der Aisch; 1077/3	W	1.010	100 %	8 %	80,80
Höchstadt an der Aisch; 1080	W	1.070	100 %	8 %	85,60
Höchstadt an der Aisch; 1087/20	W	251	100 %	8 %	20,08
Höchstadt an der Aisch; 1087/37	W	928	100 %	8 %	74,24
Höchstadt an der Aisch; 1176/2	W	792	100 %	8 %	63,36
Höchstadt an der Aisch; 1185/18	W	592	100 %	8 %	47,36
Höchstadt an der Aisch; 1190/4	W	927	100 %	8 %	74,16
Höchstadt an der Aisch; 1215/15	W	760	100 %	8 %	5,68

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Höchstadt an der Aisch; 1215/6	W	71	100 %	8 %	60,80
Höchstadt an der Aisch; 1217/11	W	686	100 %	100 %	686,00
Höchstadt an der Aisch; 1255/8	W	605	100 %	8 %	48,40
Höchstadt an der Aisch; 1306/9	W	639	100 %	8 %	51,12
Höchstadt an der Aisch; 1313/1	W	800	100 %	8 %	64,00
Höchstadt an der Aisch; 1313/3	W	800	100 %	8 %	64,00
Höchstadt an der Aisch; 1314/2	W	700	100 %	8 %	56,00
Höchstadt an der Aisch; 1314/3	W	700	100 %	8 %	56,00
Höchstadt an der Aisch; 1314/8	W	666	100 %	8 %	53,28
Höchstadt an der Aisch; 1315/3	W	700	100 %	8 %	56,00
Höchstadt an der Aisch; 1315/4	W	699	100 %	8 %	55,92
Höchstadt an der Aisch; 1317/1	W	624	100 %	8 %	49,92
Höchstadt an der Aisch; 1318	W	542	100 %	8 %	43,36
Höchstadt an der Aisch; 1319	W	971	100 %	8 %	77,68
Höchstadt an der Aisch; 1324/6	W	526	100 %	8 %	42,08
Höchstadt an der Aisch; 1327/4	W	257	100 %	100 %	257,00
Höchstadt an der Aisch; 1328	W	700	100 %	8 %	56,00
Höchstadt an der Aisch; 1328/2	W	600	100 %	8 %	48,00
Höchstadt an der Aisch; 1328/4	W	623	100 %	8 %	49,84
Höchstadt an der Aisch; 1329/1	W	800	100 %	8 %	64,00
Höchstadt an der Aisch; 1329/2	W	878	100 %	8 %	70,24
Höchstadt an der Aisch; 1334/5	W	620	100 %	8 %	49,60
Höchstadt an der Aisch; 1334/6	W	800	100 %	8 %	64,00
Höchstadt an der Aisch; 1335/7	W	700	100 %	8 %	56,00
Höchstadt an der Aisch; 1336	W	1.100	100 %	8 %	88,00
Höchstadt an der Aisch; 1340/2	W	660	100 %	8 %	52,80
Höchstadt an der Aisch; 1340/5	W	652	100 %	8 %	52,16
Höchstadt an der Aisch; 1340/7	W	90	100 %	8 %	7,20
Höchstadt an der Aisch; 1342/3	W	9	100 %	100 %	9,00
Höchstadt an der Aisch; 1347/4	W	512	100 %	8 %	40,96
Höchstadt an der Aisch; 1349/7	W	1.180	100 %	8 %	94,40
Höchstadt an der Aisch; 1365	W	680	100 %	8 %	54,40
Höchstadt an der Aisch; 1365/1	W	724	100 %	8 %	57,92
Höchstadt an der Aisch; 1366	W	736	100 %	8 %	58,88
Höchstadt an der Aisch; 1366/6	W	559	100 %	8 %	44,72
Höchstadt an der Aisch; 1366/7	W	720	100 %	8 %	57,60
Höchstadt an der Aisch; 1366/18	W	182	100 %	8 %	14,56
Höchstadt an der Aisch; 1366/19	W	208	100 %	8 %	16,64
Höchstadt an der Aisch; 1367	W	789	100 %	8 %	63,12
Höchstadt an der Aisch; 1367/6	W	660	100 %	8 %	52,80
Höchstadt an der Aisch; 1367/7	W	352	100 %	8 %	28,16
Höchstadt an der Aisch; 1367/8	W	380	100 %	8 %	30,40
Höchstadt an der Aisch; 1368/2	W	796	100 %	8 %	63,68
Höchstadt an der Aisch; 1370/1	W	886	100 %	8 %	70,88
Höchstadt an der Aisch; 1371	W	569	100 %	8 %	45,52
Höchstadt an der Aisch; 1371/4	W	538	100 %	8 %	43,04
Höchstadt an der Aisch; 1371/6	W	574	100 %	8 %	45,92
Höchstadt an der Aisch; 1374/1	W	456	100 %	8 %	36,48
Höchstadt an der Aisch; 1375/1	W	601	100 %	8 %	48,08
Höchstadt an der Aisch; 1375/4	W	157	100 %	8 %	12,56
Höchstadt an der Aisch; 1376/2	W	814	100 %	8 %	65,12
Höchstadt an der Aisch; 1376/3	W	780	100 %	8 %	62,40



Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Höchstadt an der Aisch; 1376/4	W	713	100 %	8 %	57,04
Höchstadt an der Aisch; 1376/5	W	72	100 %	8 %	5,76
Höchstadt an der Aisch; 1379/1	W	724	100 %	8 %	57,92
Höchstadt an der Aisch; 1379/2	W	780	100 %	8 %	62,40
Höchstadt an der Aisch; 1379/3	W	798	100 %	8 %	63,84
Höchstadt an der Aisch; 1379/4	W	599	100 %	8 %	47,92
Höchstadt an der Aisch; 1379/5	W	216	100 %	8 %	17,28
Höchstadt an der Aisch; 1379/6	W	102	100 %	8 %	8,16
Höchstadt an der Aisch; 1379/7	W	150	100 %	8 %	12,00
Höchstadt an der Aisch; 1379/9	W	123	100 %	8 %	9,84
Höchstadt an der Aisch; 1379/10	W	138	100 %	8 %	11,04
Höchstadt an der Aisch; 1379/12	W	76	100 %	8 %	6,08
Höchstadt an der Aisch; 1380	W	720	100 %	8 %	57,60
Höchstadt an der Aisch; 1380/4	W	63	100 %	8 %	5,04
Höchstadt an der Aisch; 1380/5	W	156	100 %	8 %	12,48
Höchstadt an der Aisch; 1380/6	W	95	100 %	8 %	7,60
Höchstadt an der Aisch; 1381	W	558	100 %	8 %	44,64
Höchstadt an der Aisch; 1381/1	W	594	100 %	8 %	47,52
Höchstadt an der Aisch; 1381/2	W	521	100 %	8 %	41,68
Höchstadt an der Aisch; 1381/4	W	350	100 %	8 %	28,00
Höchstadt an der Aisch; 1381/5	W	450	100 %	8 %	36,00
Höchstadt an der Aisch; 1381/6	W	597	100 %	8 %	47,76
Höchstadt an der Aisch; 1381/7	W	99	100 %	8 %	7,92
Höchstadt an der Aisch; 1381/9	W	61	100 %	8 %	4,88
Höchstadt an der Aisch; 1381/10	W	136	100 %	8 %	10,88
Höchstadt an der Aisch; 1381/12	W	51	100 %	8 %	4,08
Höchstadt an der Aisch; 1381/14	W	61	100 %	8 %	4,88
Höchstadt an der Aisch; 1382/1	W	771	100 %	8 %	61,68
Höchstadt an der Aisch; 1382/2	W	803	100 %	8 %	64,24
Höchstadt an der Aisch; 1382/3	W	809	100 %	8 %	64,72
Höchstadt an der Aisch; 1382/4	W	754	100 %	8 %	60,32
Höchstadt an der Aisch; 1382/5	W	531	100 %	8 %	42,48
Höchstadt an der Aisch; 1382/6	W	581	100 %	8 %	46,48
Höchstadt an der Aisch; 1382/7	W	171	100 %	8 %	13,68
Höchstadt an der Aisch; 1382/8	W	95	100 %	8 %	7,60
Höchstadt an der Aisch; 1382/11	W	256	100 %	8 %	20,48
Höchstadt an der Aisch; 1383/1	W	777	100 %	8 %	62,16
Höchstadt an der Aisch; 1383/2	W	605	100 %	8 %	48,40
Höchstadt an der Aisch; 1383/3	W	644	100 %	8 %	51,52
Höchstadt an der Aisch; 1383/4	W	614	100 %	8 %	49,12
Höchstadt an der Aisch; 1383/5	W	656	100 %	8 %	52,48
Höchstadt an der Aisch; 1383/7	W	171	100 %	8 %	0,64
Höchstadt an der Aisch; 1485	W	735	100 %	8 %	58,80
Höchstadt an der Aisch; 1485/3	W	545	100 %	8 %	43,60
Höchstadt an der Aisch; 1485/6	W	564	100 %	8 %	45,12
Höchstadt an der Aisch; 1491/2	W	682	100 %	8 %	54,56
Höchstadt an der Aisch; 1491/3	W	682	100 %	8 %	54,56
Höchstadt an der Aisch; 1491/4	W	652	100 %	8 %	52,16
Höchstadt an der Aisch; 1491/5	W	643	100 %	8 %	51,44
Höchstadt an der Aisch; 1529/1	W	1.032	100 %	8 %	82,56
Höchstadt an der Aisch; 1529/2	W	962	100 %	8 %	76,96
Höchstadt an der Aisch; 1549/6	W	895	100 %	8 %	71,60

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Höchstadt an der Aisch; 1549/7	W	918	100 %	8 %	73,44
Höchstadt an der Aisch; 1549/9	W	362	100 %	8 %	28,96
Höchstadt an der Aisch; 1550/1	W	902	100 %	8 %	72,16
Höchstadt an der Aisch; 1550/2	W	848	100 %	8 %	67,84
Höchstadt an der Aisch; 1837	W	836	100 %	8 %	66,88
Höchstadt an der Aisch; 1837/8	W	714	100 %	8 %	57,12
Höchstadt an der Aisch; 1840/3	W	727	100 %	8 %	58,16
Höchstadt an der Aisch; 1842	W	689	100 %	8 %	55,12
Höchstadt an der Aisch; 1846	W	688	100 %	8 %	55,04
Höchstadt an der Aisch; 1846/1	W	668	100 %	8 %	53,44
Höchstadt an der Aisch; 1846/2	W	667	100 %	8 %	53,36
Höchstadt an der Aisch; 1849	W	500	100 %	8 %	40,00
Höchstadt an der Aisch; 1849/1	W	500	100 %	8 %	40,00
Höchstadt an der Aisch; 1924/6	W	564	100 %	8 %	45,12
Höchstadt an der Aisch; 1925/3	W	751	100 %	8 %	60,08
Höchstadt an der Aisch; 1925/4	W	750	100 %	8 %	60,00
Höchstadt an der Aisch; 1929/2	W	837	100 %	8 %	66,96
Höchstadt an der Aisch; 1930	W	800	100 %	8 %	64,00
Höchstadt an der Aisch; 1930/1	W	803	100 %	8 %	64,24
Höchstadt an der Aisch; 1930/2	W	800	100 %	8 %	64,00
Höchstadt an der Aisch; 1931/1	W	1.626	100 %	8 %	130,08
Höchstadt an der Aisch; 1932/9	W	529	100 %	8 %	42,32
Höchstadt an der Aisch; 1933/3	W	516	100 %	8 %	41,28
Höchstadt an der Aisch; 1933/4	W	502	100 %	8 %	40,16
Höchstadt an der Aisch; 1934/6	W	650	100 %	8 %	52,00
<b>Zwischensumme Höchstadt an der Aisch – Nord</b>					<b>11.669,76</b>
Höchstadt an der Aisch; 2408/91	W	1.072	100 %	8 %	85,76
Höchstadt an der Aisch; 2408/115	W	181	100 %	100 %	181,00
Höchstadt an der Aisch; 2409/3	W	733	100 %	8 %	58,64
Höchstadt an der Aisch; 2409/4	W	485	100 %	8 %	38,80
Höchstadt an der Aisch; 2409/5	W	456	100 %	8 %	36,48
Höchstadt an der Aisch; 2409/8	W	391	100 %	8 %	31,28
Höchstadt an der Aisch; 2409/9	W	391	100 %	8 %	31,28
Höchstadt an der Aisch; 2409/10	W	391	100 %	8 %	31,28
Höchstadt an der Aisch; 2409/11	W	391	100 %	8 %	31,28
Höchstadt an der Aisch; 2409/12	W	364	100 %	8 %	29,12
Höchstadt an der Aisch; 2409/13	W	411	100 %	8 %	32,88
Höchstadt an der Aisch; 2409/16	W	107	100 %	8 %	8,56
Höchstadt an der Aisch; 2409/25	W	265	100 %	8 %	21,20
Höchstadt an der Aisch; 2422/26	W	447	100 %	8 %	35,76
Höchstadt an der Aisch; 2425/11	W	319	100 %	8 %	25,52
Höchstadt an der Aisch; 2429	W	710	100 %	8 %	56,80
Höchstadt an der Aisch; 2439/7	W	523	100 %	8 %	41,84
Höchstadt an der Aisch; 2439/10	W	621	100 %	8 %	49,68
Höchstadt an der Aisch; 2467/2	W	919	100 %	8 %	73,52
Höchstadt an der Aisch; 2467/12	W	508	100 %	8 %	40,64
Höchstadt an der Aisch; 2480/1	W	622	100 %	8 %	49,76
Höchstadt an der Aisch; 2480/2	W	603	100 %	8 %	48,24
Höchstadt an der Aisch; 2487/10	W	747	100 %	8 %	59,76
Höchstadt an der Aisch; 2506/3	W	850	100 %	8 %	68,00
Höchstadt an der Aisch; 2506/4	W	850	100 %	8 %	68,00
Höchstadt an der Aisch; 2510/1	W	679	100 %	8 %	54,32

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m <sup>2</sup> )	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m <sup>2</sup> )
Höchstadt an der Aisch; 2512/2	W	940	100 %	8 %	75,20
Höchstadt an der Aisch; 2539/4	W	815	100 %	8 %	65,20
Höchstadt an der Aisch; 2539/5	W	992	100 %	8 %	79,36
Höchstadt an der Aisch; 2555	W	787	100 %	8 %	62,96
Höchstadt an der Aisch; 2558/2	W	943	100 %	8 %	75,44
Höchstadt an der Aisch; 2558/6	W	798	100 %	8 %	63,84
Höchstadt an der Aisch; 2561/5	W	861	100 %	8 %	68,88
Höchstadt an der Aisch; 2561/9	W	680	100 %	8 %	54,40
Höchstadt an der Aisch; 2569/2	W	894	100 %	8 %	71,52
Höchstadt an der Aisch; 2571/7	W	717	100 %	8 %	57,36
Höchstadt an der Aisch; 2659/9	M	891	50 %	8 %	35,64
Höchstadt an der Aisch; 2659/12	M	5.945	50 %	8 %	237,80
Höchstadt an der Aisch; 2659/13	M	1.024	50 %	8 %	40,96
Höchstadt an der Aisch; 2659/14	M	88	50 %	8 %	3,52
Höchstadt an der Aisch; 2810/4	W	1.403	100 %	8 %	112,24
Höchstadt an der Aisch; 2814/22	W	1.093	100 %	8 %	87,44
Höchstadt an der Aisch; 2814/29	W	769	100 %	8 %	61,52
<b>Zwischensumme Höchstadt an der Aisch - Süd</b>					<b>2.542,68</b>
Zentbechhofen; 892	M	1.465	50 %	8 %	58,60
Zentbechhofen; 1046/2	W	716	100 %	8 %	57,28
Zentbechhofen; 1046/3	W	758	100 %	8 %	60,64
Zentbechhofen; 1046/4	W	668	100 %	8 %	53,44
<b>Zwischensumme Jungenhofen</b>					<b>229,96</b>
---					
<b>Zwischensumme Kieferndorf</b>					<b>0,00</b>
---					
<b>Zwischensumme Lappach</b>					<b>0,00</b>
Boxbrunn; 495/1	W	706	100 %	8 %	56,48
<b>Zwischensumme Mechelwind</b>					<b>56,48</b>
Etzelskirchen; 1743/3	W	1.006	100 %	8 %	80,48
<b>Zwischensumme Medbach</b>					<b>80,48</b>
Schirnsdorf; 353	W	682	100 %	8 %	54,56
Schirnsdorf; 977/2	M	729	50 %	8 %	29,16
Schirnsdorf; 977/3	M	726	50 %	8 %	29,04
Schirnsdorf; 977/4	M	779	50 %	8 %	31,16
Schirnsdorf; 977/5	M	176	50 %	8 %	7,04
Schirnsdorf; 977/7	M	870	50 %	8 %	34,80
<b>Zwischensumme Nackendorf</b>					<b>185,76</b>
---					
<b>Zwischensumme Saltendorf</b>					<b>0,00</b>
Schwarzenbach; 4	W	857	100 %	8 %	68,56
Schwarzenbach; 158/1	W	799	100 %	8 %	63,92
Schwarzenbach; 158/3	W	641	100 %	100 %	641,00
Schwarzenbach; 159/2	W	686	100 %	8 %	54,88
Schwarzenbach; 159/3	W	739	100 %	8 %	59,12
Schwarzenbach; 159/4	W	686	100 %	8 %	54,88
<b>Zwischensumme Schwarzenbach</b>					<b>942,36</b>
Sterpersdorf; 85/4	W	890	100 %	8 %	71,20
Sterpersdorf; 89/1	W	1.172	100 %	8 %	93,76
Sterpersdorf; 89/4	W	1.004	100 %	8 %	80,32
Sterpersdorf; 89/5	W	984	100 %	8 %	78,72
Sterpersdorf; 89/8	W	845	100 %	8 %	67,60

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Sterpersdorf; 89/9	W	1.005	100 %	8 %	80,40
Zwischensumme Sterpersdorf					472,00
- - -					
Zwischensumme Weidendorf					0,00
Zentbechhofen; 82	W	2.001	100 %	8 %	160,08
Zentbechhofen; 84	W	84	100 %	8 %	6,72
Zentbechhofen; 85	W	3.099	100 %	8 %	247,92
Zentbechhofen; 85/13	W	6.634	100 %	8 %	530,72
Zentbechhofen; 143/4	W	683	100 %	8 %	54,64
Zentbechhofen; 606	W	1.079	100 %	8 %	86,32
Zentbechhofen; 606/2	W	1.122	100 %	8 %	89,76
Zentbechhofen; 617/3	W	423	100 %	8 %	33,84
Zentbechhofen; 618/5	W	1.070	100 %	8 %	85,60
Zentbechhofen; 618/7	W	1.007	100 %	8 %	80,56
Zentbechhofen; 618/8	W	1.098	100 %	8 %	87,84
Zentbechhofen; 618/9	W	573	100 %	8 %	45,84
Zentbechhofen; 623	W	1.436	100 %	8 %	114,88
Zentbechhofen; 623/2	W	1.437	100 %	8 %	114,96
Zwischensumme Zentbechhofen					1.739,680
<b>Potentiale im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</b>					<b>28.283,08</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					0,00
Biengarten; 6	M	1.913	50 %	8 %	76,52
Biengarten; 36/1	M	2.485	50 %	8 %	99,40
Biengarten; 179	M	1.255	50 %	8 %	50,20
Zwischensumme Biengarten					226,12
Etzelskirchen; 963	M	550	50 %	8 %	22,00
Etzelskirchen; 1003	M	1.903	50 %	8 %	76,12
Zwischensumme Bösenbechhofen					98,12
Etzelskirchen; 2/6	M	481	50 %	8 %	19,24
Etzelskirchen; 7	M	1.045	50 %	8 %	41,80
Etzelskirchen; 61	M	1.088	50 %	8 %	43,52
Etzelskirchen; 74/8	W	705	100 %	8 %	56,40
Etzelskirchen; 449	W	5.601	100 %	8 %	448,08
Etzelskirchen; 450	W	413	100 %	8 %	33,04
Etzelskirchen; 451	W	3.090	100 %	8 %	247,20
Zwischensumme Etzelskirchen					889,28
- - -					
Zwischensumme Förtschwind					0,00
- - -					
Zwischensumme Greiendorf					0,00
Greuth; 19	M	1.860	50 %	8 %	74,40
Greuth; 20	M	1.010	50 %	8 %	40,40
Greuth; 35	M	891	50 %	8 %	35,64

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Greuth; 36	M	448	50 %	8 %	17,92
Greuth; 37	M	642	50 %	8 %	25,68
Greuth; 47	M	1.197	50 %	8 %	47,88
Greuth; 67	M	2.952	50 %	8 %	118,08
Greuth; 73	M	3.590	50 %	8 %	143,60
Zwischensumme Greuth					503,60
---					
Zwischensumme Großneuses					0,00
Höchstadt an der Aisch; 347	M	856	50 %	8 %	34,24
Höchstadt an der Aisch; 360	M	347	50 %	8 %	13,88
Höchstadt an der Aisch; 418	M	315	50 %	100 %	157,50
Höchstadt an der Aisch; 423	M	165	50 %	8 %	6,60
Höchstadt an der Aisch; 444/7	M	136	50 %	8 %	5,44
Höchstadt an der Aisch; 458	W	897	100 %	8 %	71,76
Höchstadt an der Aisch; 525	W	954	100 %	8 %	76,32
Höchstadt an der Aisch; 800	M	3.143	50 %	8 %	125,72
Höchstadt an der Aisch; 801	M	4.228	50 %	8 %	169,12
Höchstadt an der Aisch; 802	M	2.931	50 %	8 %	117,24
Höchstadt an der Aisch; 804	M	5.116	50 %	8 %	204,64
Höchstadt an der Aisch; 805	M	3.600	50 %	8 %	144,00
Höchstadt an der Aisch; 806	M	2.023	50 %	8 %	80,92
Höchstadt an der Aisch; 807	M	1.787	50 %	8 %	71,48
Höchstadt an der Aisch; 808	M	3.432	50 %	8 %	137,28
Höchstadt an der Aisch; 809	M	733	50 %	8 %	29,32
Höchstadt an der Aisch; 810	M	1.749	50 %	8 %	69,96
Höchstadt an der Aisch; 810/2	M	1.954	50 %	8 %	78,16
Höchstadt an der Aisch; 810/3	M	1.634	50 %	8 %	65,36
Höchstadt an der Aisch; 811	M	4.804	50 %	8 %	192,16
Höchstadt an der Aisch; 812	M	1.313	50 %	8 %	52,52
Höchstadt an der Aisch; 813	M	4.156	50 %	8 %	166,24
Höchstadt an der Aisch; 814	M	3.220	50 %	8 %	128,80
Höchstadt an der Aisch; 1146/1	M	912	50 %	8 %	36,48
Höchstadt an der Aisch; 1147	W	720	50 %	8 %	28,80
Höchstadt an der Aisch; 1223/2	M	1647	50 %	8 %	65,88
Höchstadt an der Aisch; 1252/5	W	550	100 %	8 %	44,00
Höchstadt an der Aisch; 1253/6	W	591	100 %	8 %	47,28
Höchstadt an der Aisch; 1256	W	974	100 %	8 %	77,92
Höchstadt an der Aisch; 1257/3	W	749	100 %	8 %	59,92
Höchstadt an der Aisch; 1300/2	M	799	50 %	8 %	31,96
Höchstadt an der Aisch; 1343/6	W	609	100 %	100 %	609,00
Höchstadt an der Aisch; 1354/11	W	784	100 %	8 %	62,72
Höchstadt an der Aisch; 1354/12	W	468	100 %	8 %	37,44
Höchstadt an der Aisch; 1499	W	1.225	50 %	8 %	49,00
Höchstadt an der Aisch; 1546	W	1.049	100 %	8 %	83,92
Höchstadt an der Aisch; 1547	W	1.052	50 %	8 %	42,08
Höchstadt an der Aisch; 1567/1	W	465	100 %	8 %	37,20
Zwischensumme Höchstadt an der Aisch – Nord					3.512,26
Höchstadt an der Aisch; 2648/8	M	199	50 %	8 %	7,96
Zwischensumme Höchstadt an der Aisch - Süd					7,96
Zentbechhofen; 873	M	1.509	50 %	8 %	60,36
Zwischensumme Jungenhofen					60,36

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
---					
Zwischensumme Kieferndorf					0,00
---					
Zwischensumme Lappach					0,00
---					
Zwischensumme Mechelwind					0,00
---					
Zwischensumme Medbach					0,00
Nackendorf; 911	M	2.540	50 %	8 %	101,60
Nackendorf; 975	M	975	50 %	8 %	39,00
Nackendorf; 976	M	2.737	50 %	8 %	109,48
Schirnsdorf; 927/4	W	1.045	100 %	8 %	83,60
Schirnsdorf; 927/6	M	903	50 %	8 %	36,12
Schirnsdorf; 1234	W	6.604	100 %	8 %	528,32
Schirnsdorf; 1234	M	1.390	50 %	8 %	55,60
Zwischensumme Nackendorf					953,72
Etzelskirchen; 941	M	817	50 %	8 %	32,68
Etzelskirchen; 945	M	896	50 %	8 %	35,84
Zwischensumme Saltendorf					68,52
Schwarzenbach; 6/1	M	1.000	50 %	8 %	40,00
Schwarzenbach; 37	M	592	50 %	8 %	23,68
Schwarzenbach; 160	M	231	50 %	8 %	9,24
Schwarzenbach; 161/1	M	843	50 %	8 %	33,72
Zwischensumme Schwarzenbach					106,64
Sterpersdorf; 27/1	W	1.306	100 %	8 %	104,48
Sterpersdorf; 36/1	M	868	50 %	8 %	34,72
Sterpersdorf; 36/2	M	750	50 %	8 %	30,00
Sterpersdorf; 39/1	M	574	50 %	8 %	22,96
Sterpersdorf; 44	M	885	50 %	8 %	35,40
Zwischensumme Sterpersdorf					227,56
---					
Zwischensumme Weidendorf					0,00
Zentbechhofen; 38/2	M	683	50 %	8 %	27,32
Zentbechhofen; 42	M	364	50 %	8 %	14,56
Zentbechhofen; 45/6	M	1.094	50 %	8 %	43,76
Zentbechhofen; 353	M	1.679	50 %	8 %	67,16
Zentbechhofen; 358/0	MD	770	50 %	8 %	30,80
Zwischensumme Zentbechhofen					183,60
<b>Potentiale im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung</b>					<b>6.837,74</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 Ortsteilen“. 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 Aillersbach					0,00
---					
Zwischensumme Biengarten					0,00
Etzelskirchen; 995	M	888	50 %	8 %	35,52
Zwischensumme Bösenbechhofen					35,52
---					
Zwischensumme Etzelskirchen					0,00
Greuth; 489	M	2.441	50 %	8 %	97,64
Zwischensumme Förttschwind					97,64
Sterpersdorf; 145/2	M	886	50 %	8 %	35,44
Sterpersdorf; 181	M	1.194	50 %	8 %	47,76
Zwischensumme Greiendorf					83,20
---					
Zwischensumme Greuth					0,00
Schwarzenbach; 517/0	M	1.596	50 %	8 %	63,84
Schwarzenbach; 518/0	M	1.276	50 %	8 %	51,04
Zwischensumme Großneuses					114,88
Höchstadt an der Aisch; 800	M	144,00	50 %	8 %	5,76
Höchstadt an der Aisch; 801	M	769,00	50 %	8 %	30,76
Höchstadt an der Aisch; 802	M	472,00	50 %	8 %	18,88
Höchstadt an der Aisch; 804	M	829,00	50 %	8 %	33,16
Höchstadt an der Aisch; 805	M	869,00	50 %	8 %	34,76
Höchstadt an der Aisch; 808	M	756,00	50 %	8 %	30,24
Höchstadt an der Aisch; 809	M	801,00	50 %	8 %	32,04
Höchstadt an der Aisch; 811	M	948,00	50 %	8 %	37,92
Höchstadt an der Aisch; 812	M	228,00	50 %	8 %	9,12
Höchstadt an der Aisch; 967	W	10.333,00	100 %	8 %	826,64
Zwischensumme Höchstadt an der Aisch – Nord					1.059,28
---					
Zwischensumme Höchstadt an der Aisch - Süd					0,00
Zentbechhofen; 874	M	608	50 %	8 %	24,32
Zwischensumme Jungenhofen					24,32
Etzelskirchen; 1415/4	M	1.359	50 %	8 %	54,36
Etzelskirchen; 1417	M	1.490	50 %	8 %	59,60
Etzelskirchen; 1423/0	M	2.275	50 %	8 %	91,00
Etzelskirchen; 1427	M	700	50 %	8 %	28,00
Etzelskirchen; 1427/1	M	812	50 %	8 %	32,48
Zwischensumme Kieferndorf					265,44
Schwarzenbach; 282/1	M	858	50 %	8 %	34,32
Schwarzenbach; 285/1	M	959	50 %	8 %	38,36
Schwarzenbach; 301	M	1.567	50 %	8 %	62,68
Schwarzenbach; 302	M	2.054	50 %	8 %	82,16
Schwarzenbach; 307	M	1.500	50 %	8 %	60,00
Zwischensumme Lappach					277,52
Boxbrunn; 468/0	M	1.789	50 %	8 %	71,56
Boxbrunn; 491	M	461	50 %	8 %	18,44
Boxbrunn; 537/1	M	995	50 %	8 %	39,80
Zwischensumme Mechelwind					129,80
Etzelskirchen; 1678	M	897	50 %	8 %	35,88
Zwischensumme Medbach					35,88



Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
---					
Zwischensumme Nackendorf					0,00
---					
Zwischensumme Saltendorf					0,00
---					
Zwischensumme Schwarzenbach					0,00
---					
Zwischensumme Sterpersdorf					0,00
Sterpersdorf; 611	M	668	50 %	8 %	26,72
Sterpersdorf; 636/2	M	565	50 %	8 %	22,60
Zwischensumme Weidendorf					49,32
---					
Zwischensumme Zentbechhofen					0,00
<b>Potentiale im Rahmen im Zusammenhang bebauter Ortsteile</b>					<b>2.172,80</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 m²)
der verbindlichen Bauleitplanung	144,52
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	0,00
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	0,00
<b>Zwischensumme Ailersbach</b>	<b>144,52</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	0,00
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	226,12
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	0,00
<b>Zwischensumme Biengarten</b>	<b>226,12</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	0,00
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	98,12
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	35,52
<b>Zwischensumme Bösenbechhofen</b>	<b>133,64</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	10.147,00
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	889,28
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	0,00
<b>Zwischensumme Etzelskirchen</b>	<b>11.036,28</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	0,00
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	0,00
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	97,64
<b>Zwischensumme Förtschwind</b>	<b>97,64</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	0,00
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	0,00
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	83,20
<b>Zwischensumme Greiendorf</b>	<b>83,20</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	72,40
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	503,60
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	0,00
<b>Zwischensumme Greuth</b>	<b>576,00</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	0,00
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	0,00
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	114,88
<b>Zwischensumme Großneuses</b>	<b>114,88</b>

<b>Potentiale nach Ortsteil im Rahmen...</b>	<b>Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	11.669,76
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	3.512,26
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	1.059,28
<b>Zwischensumme Höchststadt an der Aisch - Nord</b>	<b>16.241,30</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	2.542,68
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	7,96
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	0,00
<b>Zwischensumme Höchststadt an der Aisch - Süd</b>	<b>2.550,64</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	229,96
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	60,36
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	24,32
<b>Zwischensumme Jungenhofen</b>	<b>314,64</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	0,00
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	0,00
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	265,44
<b>Zwischensumme Kieferndorf</b>	<b>265,44</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	0,00
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	0,00
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	277,52
<b>Zwischensumme Lappach</b>	<b>277,52</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	56,48
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	0,00
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	129,80
<b>Zwischensumme Mechelwind</b>	<b>186,28</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	80,48
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	0,00
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	35,88
<b>Zwischensumme Medbach</b>	<b>116,36</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	185,76
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	953,72
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	0,00
<b>Zwischensumme Nackendorf</b>	<b>1.139,48</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	0,00
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	68,52
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	0,00
<b>Zwischensumme Saltendorf</b>	<b>68,52</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	942,36
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	106,64
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	0,00
<b>Zwischensumme Schwarzenbach</b>	<b>1.049,00</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	472,00
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	227,56
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	0,00
<b>Zwischensumme Sterpersdorf</b>	<b>699,56</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	0,00
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	0,00
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	49,32
<b>Zwischensumme Weidendorf</b>	<b>49,32</b>
der verbindlichen Bauleitplanung	1.739,68
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	183,60
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	0,00
<b>Zwischensumme Zentbechhofen</b>	<b>1.923,28</b>
<b>Potentiale aller Ortsteile</b>	<b>37.293,62</b>

### 2.3 Schlussfolgerungen zu Wohnbauflächenpotentialen

Die Freiflächenanalyse zeigt, dass im Stadtgebiet von Höchststadt an der Aisch noch einige Flächenpotentiale vorhanden sind. Diese sind aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur schwer mobilisierbar. Dies wurde im Rahmen dieser Auslegungsrunde noch pauschal berücksichtigt. Im Rahmen dieser Auslegungsrunde soll eine Befragung durchgeführt werden, um den Mobilisierungsgrad entsprechend genauer zu ermitteln.

### 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. 3,7 ha liegt.

#### **Wohnbauflächenbedarf**

Demgegenüber steht ein Wohnbauflächenbedarf, der sich auf Basis vorliegender statistischer Daten und Prognosen ergibt. Die Berechnung ergibt einen Bedarf von ca. 66,0 ha.

#### **Hinweis Flexibilitätsfaktor**

Der ermittelte Gesamt-Wohnbauflächenbedarf sollte über den Betrachtungszeitraum zur Verfügung gestellt werden, um die Entwicklung der Stadt nicht nachteilig zu beeinflussen und keine Hemmung zu schaffen.

Diesen Gedanken zu Grunde gelegt, sollten neben einer Innen- und Nachverdichtung der bestehenden Bebauung auch andere Faktoren, wie die Eigentumsverhältnisse berücksichtigt werden. Können geplante Flächen nicht erschlossen werden, weil Grundstücke fehlen (Grundstückseigentümer nicht zum Verkauf bereit sind, oder nur zu horrenden Preisen) und somit der Anschluss nicht gewährleistet ist, könnten größere geplante Flächenabschnitte entfallen, wodurch die Stadtentwicklung negativ beeinflusst wird. Dies sollte bei der derzeitigen Planung mit berücksichtigt werden und entsprechende Ausweichmöglichkeiten zur Kompensation geschaffen werden.

#### **Gesamt-Wohnbauflächenbedarf**

Die Berechnung ist nochmals folgend tabellarisch aufgeführt. Es resultiert ein Wohnbauflächenbedarf von 62,3 ha, den die Stadt Höchststadt an der Aisch ausweisen sollte.

1	Wohnsiedlungsbedarf bis 2039 brutto	66,0 ha	
2	Freifläche „verbindliche Bauleitplanung“	2,8 ha	(gerundeter Wert)
3	Freifläche „vorbereitende Bauleitplanung“	0,7 ha	(gerundeter Wert)
4	Freifläche „Zusammenhang beb. OT“	0,2 ha	(gerundeter Wert)
5	Vorhandene Wohnbaupotentialfläche	3,7 ha	Summe Zeile 2, 3 und 4
<b>6</b>	<b>Gesamt-Wohnbauflächenbedarf</b>	<b>62,3 ha</b>	Zeile 5 subtrahiert von Zeile 1