



Markt Falkenberg

## BEDARFSNACHWEIS WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

- a) für den B-Plan Pirker Weg
- b) Ausblick auf einen weitergehenden Bedarf



Inhalt	Seite
Modifikation	3
Grundlagen	3
A Aufgabenstellung	3
A1 Allgemeines	4
A1.1 Demographische Daten	5
A1.2 Wohnbaugrundstücke Karte	6
A1.3 Wohnbaugrundstücke empirisch ermittelt, Status quo	7
A 1.4 Lebensphasen – Lebensstatus	8
B1 Grundsätzlicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken	9
B2 aktueller Flächenbedarf	9
B2.1 Grundsatz Flächenermittlung	9
B2.2 Nachfragegruppen Bedarf	10
B2.3 Zeithorizont Bauflächenbedarf - kurzfristig, mittelfristig	11
Zusammenfassung	12
Statistik Bevölkerung	13
Lageplan Vitalitätscheck	14

Wir bedanken uns für die Unterstützung bei der Ausarbeitung bei Herrn 1.Bgm. Herbert Bauer, Markt Falkenberg und Frau Carolin Holub, VG Wiesau.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christina Lehner Stadtplanerin SRL, Landschaftsarchitektin  
 Dipl.-Ing.(FH) Sabine Lehner P. Architektin  
 Dr. Emil Lehner Architekt BDA, Stadtplaner

## MODIFIKATION


Die Modifikation der Ermittlung, Index 25.11.2019, erfolgt auf der Grundlage einer Vorabstimmung zum Wohnbaulandbedarf im Markt Falkenberg vom SG 24 – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung. Verschiedene Punkte, die den kurzfristigen Bedarf betreffen wurden nach Diskussion mit den lokalen Politikern eingearbeitet.

Der Markt Falkenberg hat sich nunmehr dafür entschieden, für einen kurz-, mittel-/ und längerfristigen Bedarf eine interdisziplinär besetzte Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Gemeinderats, der Verwaltung, Wissenschaftlern, Geographen, Stadtplanern sowie Landschaftsplanern mit dieser Thematik beauftragen, die für den Markt Falkenberg von grundsätzlicher Bedeutung hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung ist.

## GRUNDLAGEN

Wie jedes Rechenmodell kommen auch Prognosen grundsätzlich nicht ohne Annahmen aus. Sie bestimmen wesentlich das Ergebnis. Das gilt auch für den Bedarfsnachweis für Wohnbaugrundstücke in Falkenberg. Es wurden realistischer die Annahmen getroffen, um realistische Ergebnisse zu erzielen. Dies bezieht sich besonders auf einen kurzfristigen Bedarf. Für den mittelfristigen Bedarf wurden Prognosen erstellt, die im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts

Bei den vorgenommenen Prognosen wurden realistische Annahmen nach dem aktuellen Kenntnisstand gewählt:

- Eine sehr gute Grundlage für die Ermittlung des Bauflächenbedarfs war der Vitalitätscheck für Falkenberg aus dem Jahr 2000, Verfasser der Fa.  KlimaKom KlimaKorn eG, Kommunalberatung Bayreuth, für die Steinwald-Allianz,
- die Datenlage für Falkenberg durch das Bayerische Statistische Landesamt,
- Aktualisierte Bestandserhebungen durch den Markt Falkenberg,
- Bestandserhebungen und Analysen durch die Verfasser,

## A AUFGABENSTELLUNG

Mittels eines Bedarfsnachweis, einer Bedarfsprognose, soll geklärt werden:

### A1 ALLGEMEINES

Mit welchen Verfahren soll der Bedarf an Wohnbaugrundstücken analysiert und entwickelt werden?

Status quo an Wohnbaugrundstücken, empirische Erkenntnisse für den kurzfristigen Bedarf.

### B1 GRUNDSÄTZLICHER BEDARF AN WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN

Durch welche Nachfrage wird der Bedarf an Wohnbaugrundstücken ausgelöst?

### B2 AKTUELLER BAUFLÄCHENBEDARF

Welche Angebote sind für einen kurzfristigen Planungszeitraum erforderlich, um die Nachfrage, den Bedarf an Wohnbaugrundstücken abzudecken?

### B3 MITTELFRISTIGER BAUFLÄCHENBEDARF

Welcher zusätzliche Bedarf an Wohnbaugrundstücken besteht für den Markt Falkenberg aktuell und für einen kurzfristigen Planungszeitraum? Dieser mittelfristige und längerfristige Bedarf dient zunächst nur dazu, um einen weiteren Handlungsrahmen anzuzeigen. Wie bereits oben dargelegt, wird der konkrete Bedarf in einer umfassenden Untersuchung mit empirischen und planungswissenschaftlichen Methoden ermittelt.

## A1 ALLGEMEINES

Für den Markt Falkenberg besteht seit Jahren eine Diskrepanz zwischen der Nachfrage und dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Mit dieser Untersuchung soll eine kurz bis mittelfristige Betrachtung dieses Themas erfolgen, um einen Nachfragestau aufzulösen und die Entwicklung von Falkenberg nicht zu behindern.

Eine erforderliche Betrachtung für eine längerfristige und grundsätzliche Nachfrage von Wohnbauflächen wird im Rahmen einer umfassenden Untersuchung, einem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept, ab 2020 ff. vorgenommen werden. Hier ist beabsichtigt einen Planungshorizont von ca. 15-20 Jahren zu bearbeiten. Aus der Sicht der Betroffenen vor Ort ermöglicht soll die kurzfristige Prognose und deren Umsetzung in B-Pläne die

### Ziele

Die folgenden Ziele und städtebaulichen Aspekte stellen den Orientierungsrahmen für die inhaltliche Ausgestaltung der einzusetzenden Instrumente, Maßnahmen und Verfahren dar. Der Status quo und die Entwicklungsoptionen des jeweiligen Betrachtungsraumes sind die ökonomischen Rahmenbedingungen und Konkurrenzsituationen unterschiedlicher Standorte, die Identität, das Image und die Stadtgestalt. Maßgeschneiderte, von der Gesellschaft getragene Lösungen für den Markt Falkenberg sind gefragt und sollen entwickelt werden.

Vor dem Hintergrund einer intensiven städtebaulichen Entwicklung und auch einer erheblichen städtebaulichen Förderung sowie einer erfolgreichen Realisierung beabsichtigt der Markt Falkenberg eine angemessenen Anzahl (kurzfristiger Bedarf) von Wohnbaugrundstücken zu entwickeln. Diese bieten für viele städtebauliche Aspekte die Grundlage einer weiteren, angemessenen Entwicklung:

### Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit

Erhaltung und Entwicklung der Versorgungsbereiche als Orte zum Wohnen und Arbeiten, für Wirtschaft und Handel, Kultur und Bildung sowie für Versorgung, Gesundheit und Freizeit  
Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion, kultureller und öffentlicher Einrichtungen

### Soziale Kohäsion

Vielfältige Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen. Der sozialer Zusammenhalt durch Gemeinschaftseinrichtungen für Gruppen übergreifende Begegnung und Austausch

### Aufwertung des öffentlichen Raumes

Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume für alle gesellschaftlichen Gruppen  
Belebung der Zentren durch Raum für Aktivitäten und Orte zum Verweilen

### Stadtbaukultur

Räumliche Vielfalt durch Erhalt und behutsame Anpassung kleinteiliger Raumstrukturen sowie durch Aktivierung und ortsverträgliche Integration freier Räume und Flächen Pflege des Stadtbildes durch Erhalt und Schaffung stadtbaukultureller Qualitäten.

### Stadtverträgliche Mobilität

Integration und Optimierung von Bus-, Kfz-, Rad- und Fußverkehr  
Barrierefreie und qualitätsvolle Gestaltung der Verkehrsräume

Stärkung wichtiger städtebauliche Faktoren oder Image des Marktes Falkenberg in Kombination mit einem IT-Zentrum. In einem absehbaren Zeitraum werden dort mehr nachhaltige, hochwertige Arbeitsplätze entstehen, als der Markt aktuell Einwohner aufweist. Es ist eine sehr dynamische Entwicklung in diesem Bereich vorhanden.

### Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in die Entwicklung  
Aktivierung, effektive Mitwirkung und partnerschaftliche Kooperation aller Akteursgruppen der Entwicklung und Verstetigung kooperativer Prozesse.

Vor diesem Hintergrund und im Vorgriff darauf erfolgt als erster Schritt der Bedarfsnachweis an Wohnbaugrundstücken.

Das Prinzip, erst wenn das letzte Wohnbaugrundstück mit Kümmernutzung oder aktuell nicht veräußerbare Grundstücke im Markt Falkenberg durch den Generationswechsel erfolgreich dem Grundstücksmarkt zugeführt wurden, besteht Bedarf für Neubauf Flächen, führt zur weiteren Stagnation einer angemessenen Entwicklung zwischen den Gewerbe- und den Wohnbauflächen in Falkenberg. Die Präferenzen von Selbstnutzern und von Alteigentümern verursachen in der gegebenen Stagnation einer städtebaulichen Entwicklung lange Transaktionszeiten, die kurzfristig nicht aufgelöst werden können.

### A 1.1 DEMOGRAFISCHE DATENLAGE

950	Einwohner im Gemeindegebiet Falkenberg <sup>1</sup>
756	Einwohner im Kernort Falkenberg
388	Privathaushalte
106	Einpersonenhaushalte, vorwiegend Ältere
daraus folgt:	
1,9	Personen je Haushalt
27%	Einpersonenhaushalte

### A1.2 WOHNUNGSBAUGRUNDSTÜCKE ERMITTELT

Ermittlung aufgrund einer lokalen Aufnahme zu dieser Untersuchung als Fortschreibung des Vitalitätschecks, vgl. Seite 12

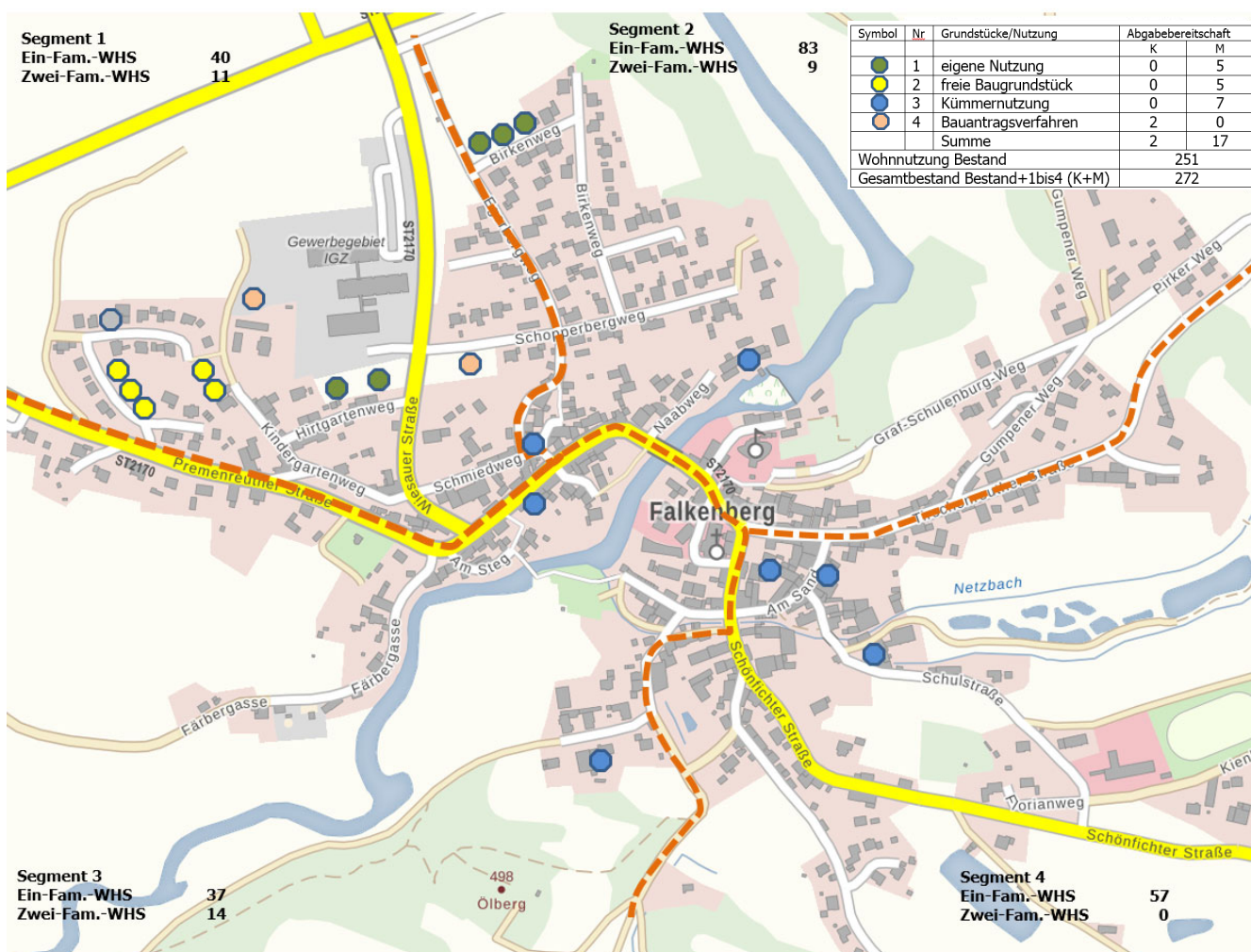
14%	34 Zweifamilienwohnhäuser
86%	217 Einfamilienwohnhäuser
100%	251 Wohnbaugrundstücke

# BESTANDSAUFNAHME – MODIFIZIERT

## GRUNDLAGE VITALITÄTSCHECK

Lageplan Baugrundstücke – Kategorien  
Flächenbedarf




Kurzfristig, einschl. Bestand            251 + 4            = 255  
Mittelfristig, einschl. Bestand        251                = 255 + 17 = 272



Erläuterungen Seite 7

## A1.3 WOHNUNGSBAUGRUNDSTÜCKE STATUS QUO

GRUNDLAGE Lageplan – lokale Aufnahme, Seite 6  
Sechs Kategorien wurden für Falkenberg selektiert:

SYMBOL	Lfd.Nr.	Objekte im Bestand	Abgabebereitschaft	K <sup>2</sup>	M <sup>3</sup>	
	1	Grundstücke, eigene Nutzung				
		Grundstücke im Bestand	5	davon Abgabebereitschaft	0	5
	Hinweis	grundsätzlich keine Abgabebereitschaft vorhanden, langfristiger Eigenbedarf gegeben				
	2	freie, nicht bebaute Grundstücke				
		Grundstücke im Bestand	5	davon Abgabebereitschaft	0	5
	Hinweis	kurzfristig keine Abgabebereitschaft vorhanden, erst mittel oder langfristige Abgabe möglich				
	3	Kümmernutzung				
		Grundstücke	7	davon Abgabebereitschaft	0	7
	Hinweis	Die Objekte werden nicht vollständig genutzt. Eine kurzfristige Abgabebereitschaft ist nicht vorhanden. Ggf. besteht mittelfristig oder langfristig eine Abgabebereitschaft				
	4	Grundstücksflächen, Bauantragsverfahren, B-Planverfahren				
		Grundstücke im Bestand	2	davon Abgabebereitschaft	2	0
	Hinweis	grundsätzlich keine Abgabebereitschaft vorhanden, da kurzfristiger Eigenbedarf vorhanden an Nachgeborene Rückkehrer gegeben ist. (Schopperberg, B-Plan Hirtgarten <sup>4</sup> )				
Zwischensumme				2	17	
abzüglich Wohnbaugrundstücke im Bauantragsverfahren				-2		
Bilanz kurzfristig				0		
Bilanz mittel oder langfristig					17	

Für einen kurzfristigen Betrachtungszeitraum stehen auf dem Grundstücksmarkt keine Baugrundstücke zur Verfügung, die eine aktuelle Nachfrage abdecken könnten. Baugrundstücke für Nachgeborene (Eigenbedarf) sind, wie unter Ziff. 4 dargestellt, im jeweiligen Geltungsbereich von B-Plänen vorhanden, für beiden Grundstücke ist ein Bauantragsverfahren eingeleitet. Somit stehen diese Flächen einem Grundstücksmarkt ebenfalls nicht zur Verfügung.

Eine mittel- oder langfristige Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken kann ernsthaft erst im Rahmen einer umfassenden Betrachtung nach einem intensiven Beteiligungsverfahren der Betroffenen ermittelt werden, z.B. im Rahmen eines ISEK's

<sup>2</sup> kurzfristige Abgabebereitschaft von Wohnbaugrundstücken

<sup>3</sup> mittelfristige/langfristige Abgabebereitschaft von Wohnbaugrundstücken – Hinweis der lokalen Akteure auf einen weiteren Handlungsbedarf unter Berücksichtigung der Verhaltensmuster Grundstückseigentümer

<sup>4</sup> B-Plan Hirtgarten, Innenbereich, Mischgebiet, B-Plan Schopperberg, Innenbereich

## A1.4 LEBENSPHASEN - LEBENSSTATUS

Darstellung der Relationen zwischen den Lebensphasen, Lebensstatus, der Nachfrage und dem Angebot. Diese Betrachtung wird für einen mittel- und langfristigen Betrachtungshorizont relevant.

Nr.	ALTER	LEBENSPHASE	SCHULE / BERUF	NACHFRAGE	ANGEBOT
1	0 - 17	Kindheit und Jugend	Krippe, Kindergarten, Vorschule, Schule, Ausbildung	Leben im Familienverband	Falkenberg
2	18 - 24	Leben im Familienverband	berufliche Orientierung	Leben im Familienverband	Falkenberg
3		Haushaltsgründung	Studium	1-bis 2-Zi-wohnung, preiswert, Miete, hohe Mobilität	außerhalb
4	25 - 29	beginnende Familienphase*	Beruf Aufbau	1,bis 3- Zi-Wohnung Preiswert Miete	kein Angebot vorhanden
5	30 - 49	aktive Familienphase Konsolidierung, Expansion	Karrierehöhepunkt	bis 5 Zi-Wohnung Eigentumsbildung	kein Angebot vorhanden
6		Zuzug durch Arbeitsplatz,	Beruf Aufbau, Karriere	1,bis 3- Zi-wohnung Preiswert Miete	kein Angebot vorhanden
7		gilt auch für Zeile 6 Rückkehrer	nach Berufsausbildung Studium ...	bis 5 Zi-Wohnung Eigentumsbildung	kein Angebot vorhanden
8		unterbrochene Familienphase: Scheidung, Trennung			kein Angebot vorhanden
9		Neue Familienphase Familienhaushalte, Patchwork Familien,			kein Angebot vorhanden
10		Single-Haushalte			kein Angebot vorhanden
11	50 - 64	Nachelterliche Phase: Auszug der Kinder Haushaltskontraktion	Berufliche Konsolidierung	Eigentumsbildung	kein Angebot vorhanden
		Single-Haushalte			kein Angebot vorhanden
12	über 64	Altersphase Witwen-/Witwerschaft	Ausscheiden aus dem Berufsleben	Altengerechte Wohnungen	kein Angebot vorhanden
13		Single-Haushalte seniorenrecht	Ruhestand	Flexible Betreuungskonzepte	kein Angebot vorhanden

Die Diskussion und ggf. Entwicklung für den Bedarf diese Lebensphasen wird u.a. im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) vertieft bearbeitet.

Die Zeilen 4 bis 13 sind für den künftigen Wohnbedarf in Falkenberg relevant. Eine zukunftsfähige Entwicklung wird auf die gesellschaftlichen Bedürfnisse reagieren müssen.



## B1 GRUNDSÄTZLICHER BEDARF AN WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN

Der Bauflächenbedarf für einen längeren Zeithorizont (Flächennutzungsplanfortschreibung) wird im Rahmen einer umfassenden städtebaulichen Untersuchung, einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept, ermittelt werden. Diese Untersuchung wird einen gewissen Zeitrahmen erfordern, da, wie oben dargestellt, neben dem sektoralen Aspekt der Bauflächen die gesamte städtebauliche Komplexität des Marktes Falkenberg mit allen relevanten städtebaulichen Funktionsbereichen mit den Betroffenen, den Trägern öffentlicher Belange, den Fachbehörden und den politischen Vertretern ab 2020 sukzessive entwickelt werden wird.

Aus dieser Aufgabenstellung wird vorab der aktuelle, kurzfristige Flächenbedarf für Wohnbaugrundstücke ermittelt, um den Nachfragestau aufzulösen und die städtebauliche Entwicklung nicht unangemessen zu blockieren.

## B2 AKTUELLER BAUFLÄCHENBEDARF

Welcher Bedarf besteht an Bauflächenbedarf aktuell in Falkenberg?

Für den aktuellen Bauflächenbedarf werden gesicherte Erkenntnisse und prognostische Ansätze betrachtet.

gesicherte Erkenntnisse für:

- die demographischen Datenlage
- weitere Haushaltsdifferenzierung – Zunahme von Einpersonenhaushalten
- Nachgeborene
- eine (Rück-)/Wanderungstendenz
- die konkreten Nachfragen beim Markt Falkenberg

prognostischen Betrachtung für

- die außergewöhnlich positiven Arbeitsplatzentwicklung im Markt Falkenberg

### B 2.1 GRUNDSATZ BEDARFSERMITTLUNG

Der Bedarf wird über die Differenz zwischen einer belegten Nachfrage, Prognose und dem Angebot oder einem noch zu entwickelnden Angebot für Falkenberg ermittelt.

Zitat Datenblatt Falkenberg, Bayer. Landesamt für Statistik:

„Die vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. ... Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. ...

Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, ... die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.“

## B 2.2 NACHFRAGEGRUPPEN - BEDARF

### Ersatzbedarf

Bedarf an Wohnungen, der die Kompensation des Abgangs (Abrisse) und Zusammenlegung bestehender Wohnungen beschreibt. Die Berechnung erfolgt über die Umlegung der Ersatzbedarfsquote auf den Wohnungsbestand. Wird erst bei einer mittel/langfristigen Prognose relevant.

### Nachholbedarf

Bedarf an Wohnungen besteht bereits im Status quo, da der aktuelle Wohnungsbestand die bestehende Nachfrage nicht decken kann (Abgleich des Wohnungsbestands mit um die Zielquote), vgl. Ziff. 1, 2, 3.

### Zusatzbedarf

Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Entwicklung der künftigen Nachfrage (Wohnbaugrundstücke), berechnet aus Haushaltsentwicklung und Zielquote, ableitet, vgl. Ziff. 4.

### Wohnungsbedarf Insgesamt

Verrechnung der Einzelbedarfe zu einem Gesamtergebnis. Der Bedarf wird in Anzahl der Wohnbaugrundstücken dargestellt.

Die Nachfrage konzentriert sich auf vier Nachfragegruppen, in welchen sich die Lebensphasen und der Lebensstypen widerspiegeln: K<sup>5</sup> M<sup>6</sup>

1 Haushaltstypdifferenzierungen, älteres Paar, Single, Alleinerziehende. 5 5

Erkenntnisse:

Anfragen Interessierter beim Markt Falkenberg, Bgm. H. Bauer

2 Nachgeborene, die in Falkenberg im elterlichen Anwesen wohnen, die in ihrem sozialen Umfeld in Falkenberg bleiben wollen. Aus den Familien in Falkenberg besteht aktuell eine Nachfrage an Wohnbaugrundstücken für Falkenberg. Die jeweilige Nachnutzung des elterlichen Anwesens ist gesichert. 15 5

Erkenntnisse:

Interviews mit potenziellen Gruppen von Nachgeborenen und deren Eltern, bestätigt durch Bgm. H. Bauer

3 Rückkehrer Nachgeborener, die nach dem Studium, Ausbildung o.ä. in der Nähe der Eltern oder dem sozialen Umfeld in Falkenberg wohnen oder arbeiten wollen. 5  
abzögl. Wohnbaugrundstücke, die von den Eltern für die Kinder vorgehalten wurden. -2

Erkenntnisse:

Nachfrage Interessierter beim Markt Falkenberg, Bgm. H. Bauer

4 Mitarbeiter des IT-Dienstleisters in Falkenberg, die an den Arbeitsplatz mit ihren Familien ziehen wollen. Die Firma IGZ hat sich stark entwickelt und weiter auf einem zügigen Expansionskurs. Diese starke Expansion und der Bedarf an hochqualifizierten Mitarbeitern ist atypisch für die Region und erfordert eine besondere Aufmerksamkeit hinsichtlich der Entwicklung im Markt Falkenberg.

---

<sup>5</sup> kurzfristiger Bedarf

<sup>6</sup> mittelfristiger/langfristiger Bedarf informativ

1999 <sup>7</sup>	Firmengründung in einer sanierten Scheune im Kernort Falkenberg durch Rückkehrer Nachgeborener Falkenberger		
2000	10 Mitarbeiter		
2005-2018	350 Mitarbeiter 100 Mitarbeiter, die nach Fertigstellung des aktuell realisierten Projekts eingestellt werden	10	
	200 Mitarbeiter, in der nächsten Erweiterungsstufe	20	

	Summe Bedarf Wohnbaugrundstücke	28	40
Zusammenfassung: Damit stellt sich ein kurzfristiger Bedarf von 28 Wohnbaugrundstücken dar. Dies entspricht einem aktuellen Bedarf von 11% gegenüber dem Bestand im Markt Falkenberg mit einer steigenden mittelfristigen Tendenz. Der mittel-/langfristige Bedarf wird im Rahmen einer umfassenden Untersuchung und Beteiligung behandelt.			

### B2.3 ZEITHORIZONT BAUFLÄCHENBEDARF - ZIELQUOTE

			K	M
			28	40
	kurzfristig	abzüglich: B-Pläne im Aufstellungsverfahren		
		B-Plan Pirker Weg neu	4	
		B-Plan Änderung Hirtgarten	1	
		B-Plan Schopperbergweg	1	
D2	mittelfristig	Dieser Bedarf wird im Rahmen des ISEKs umfassend untersucht, mit den verschiedenen Akteuren analysiert und bewertet und fortgeschrieben.		40
<b>bilanzierter Bedarf an Wohnbaugrundstücken</b>			<b>22</b>	<b>40</b>

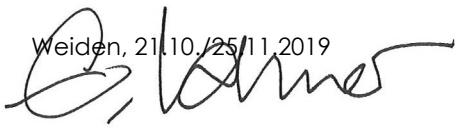
Die Bilanzierung wird bei künftigen Entwicklungen für Wohnbaugrundstücken soll aus dem ermittelten Kontingent des kurzfristigen Bedarfs fortgeschrieben werden, z.B. Entwicklung an der Schäferkapelle - Vorverfahren zu einem B-Plan.

<sup>7</sup> Informationen IGZ Homepage

ZUSAMMENFASSUNG:

- Der Mangel an Wohnbaugrundstücken ist aktuell in Falkenberg gravierend. Die Baulandentwicklung wurde von der dynamischen Entwicklung hinsichtlich der kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklungen abgehängt.
- In einem kurzfristigen Betrachtungszeitraum beträgt der Bedarf 22 Wohnbaugrundstücke.
- Um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken abzudecken, ist eine Ausweitung von Wohnbaugrundstücken erforderlich. Hierfür werden neben der kurzfristigen Schaffung von Bauland in einem mittelfristigen Zeithorizont innovative Lösungen von Seiten der Politik angestrebt, um ggf. mögliche Potenziale hinsichtlich Nachverdichtungen, Ausbauten und Umbauten im Bestand zu ermöglichen.
- Der Bedarf Wohnbaugrundstücken wird auf dem hohen Niveau verbleiben.

Weiden, 21.10./25.11.2019

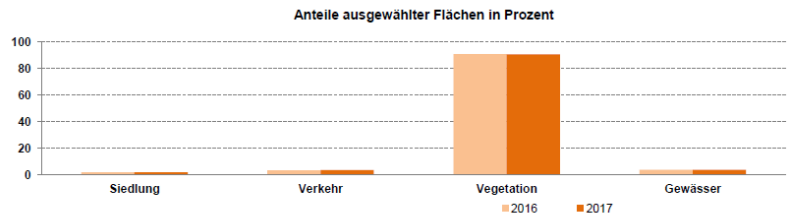


Dr. Emil Lehner  
Architekt BDA | Stadtplaner



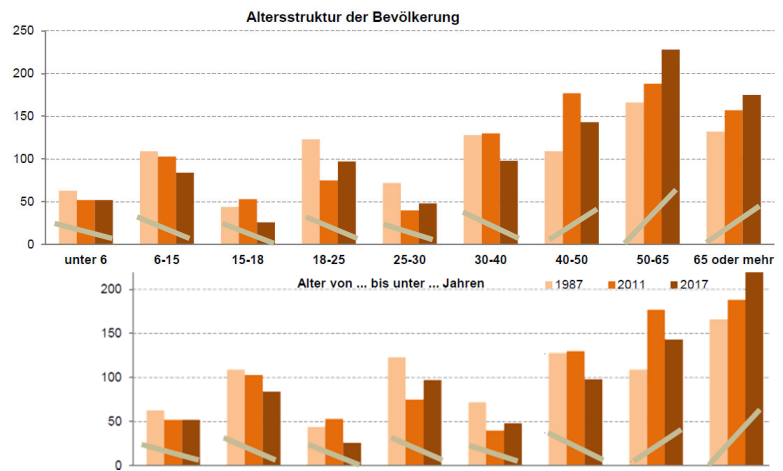
Dipl.-Ing. Christina Lehner  
Stadtplanerin SRL | Landschaftsarchitektin  
Mediatorin BayAK

Keine signifikante Veränderung der Flächenanteile. Geringer, kaum darstellbarer Siedlungsanteil in Bezug auf die Vegetationsflächen.



<sup>1)</sup> Vergleichbarkeit mit vorangegangenen Jahren stark eingeschränkt. Siehe Erläuterungen S. 24.

Entwicklung der Altersstruktur ohne Zuzug Verschiebung der vorhandenen Altersgruppe in die nächst höhere. Der Anteil der 50-65-jährigen oder mehr nimmt zu. Das wird ggf. auch die Gebäudetypologie in Falkenberg beeinflussen.

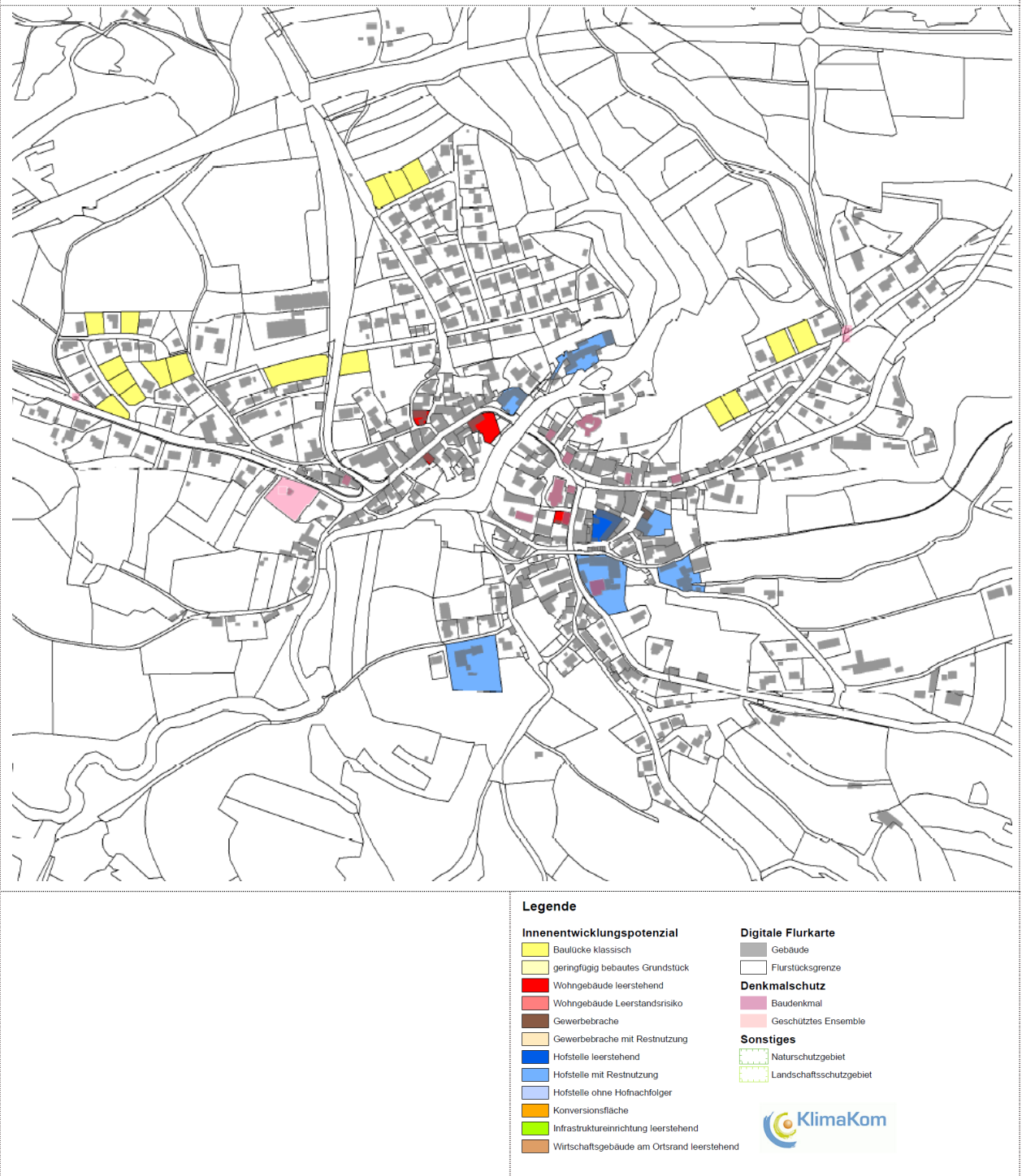


Numerische Darstellung der dargestellten Grafiken hinsichtlich der demographischen Daten.

3. Bevölkerung 1987, 2011 und 2017 nach Altersgruppen und Geschlecht

Alter von... Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2017			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	63	6,7	33	6,9	52	5,3	27	5,6	52	5,5	24	5,0
6 bis unter 15	109	11,5	59	12,4	103	10,6	49	10,2	84	8,8	45	9,4
15 bis unter 18	44	4,7	21	4,4	53	5,4	28	5,8	26	2,7	12	2,5
18 bis unter 25	123	13,0	50	10,5	75	7,7	30	6,3	97	10,2	48	10,1
25 bis unter 30	72	7,6	29	6,1	40	4,1	19	4,0	48	5,0	21	4,4
30 bis unter 40	128	13,5	58	12,2	130	13,3	65	13,5	98	10,3	47	9,9
40 bis unter 50	109	11,5	53	11,1	177	18,2	85	17,7	143	15,0	74	15,5
50 bis unter 65	166	17,5	77	16,2	188	19,3	86	17,9	228	24,0	109	22,9
65 oder mehr	132	14,0	96	20,2	157	16,1	91	19,0	175	18,4	97	20,3
<b>insgesamt</b>	<b>946</b>	<b>100,0</b>	<b>476</b>	<b>100,0</b>	<b>975</b>	<b>100,0</b>	<b>480</b>	<b>100,0</b>	<b>951</b>	<b>100,0</b>	<b>477</b>	<b>100,0</b>

Vitalitätscheck:  
Innenentwicklungspotenzial - Steinwaldallianz



Kartendarstellung auf der Grundlage Vitalitätscheck der Steinwaldallianz. Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Datenerhebung.