

## Bedarfsnachweis

### Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße

Anzahl Wohngebäude 2021	1209
Anzahl WE 2021	1736
Anzahl WE je Wohngebäude 2021	$1209/1736 = 1,44$ →rd. 1,4
Anzahl EW/WE 2021	$3982/1736 = 2,29$

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen (WE)	EW	EW/WE
2010	1112	1563	3623	2,32
2015	1112	1581	3653	2,31
2020	1204	1727	3960	2,29
2021	1209	1736	3982	2,29

### Demographische Entwicklung

Entwicklung der Einwohnerzahl (EW) 2010 - 2021 (LfStat)	
2010	3623
2015	3653
2020	3960
2021	3982
Bevölkerungsvorausberechnung 2023 - 2033 (Vorausberechnung LfStat)	
2023	4030
2027	4100
2033	4170

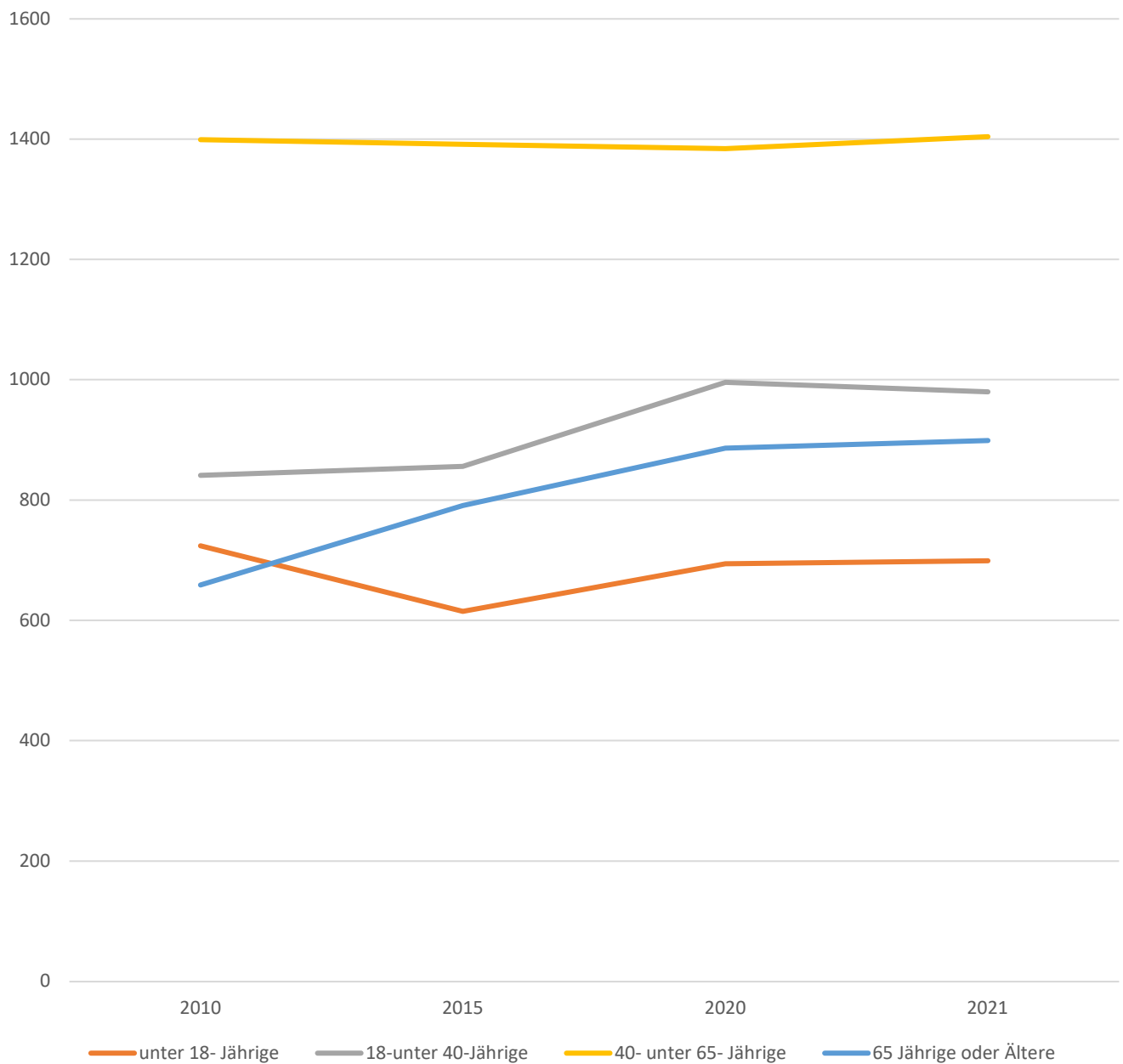
### Altersstruktur

	Insgesamt	unter 18- Jährige	18-unter 40- Jährige	40- unter 65- Jährige	65 Jährige oder Ältere
2010	3623	724	841	1399	659
2015	3653	615	856	1391	791
2020	3960	694	996	1384	886
2021	3982	699	980	1404	899

### Veränderungen 2021 gegenüber 2010 in Prozent

	9,91%	-3,45%	16,53%	0,36%	36,42%
--	-------	--------	--------	-------	--------

## Demographische Entwicklung



## Verfügbarkeit vorhandener Flächenpotentiale

Potentialtyp	Umfang	Angenommene Aktivierbarkeit im Planungszeitraum bis 2026
<b>Wohnbauflächen auf FNP-Ebene</b> (W-Gebiete zu 100%, MI/MD-Gebiete zu 50%)	WA Karlshof-Süd BA II	keine Realisierbarkeit aufgrund Innenentwicklung durch Erschließung Windhofplateau West BA III
<b>Bauparzellen</b> (Bebauungsplangebiete)	41 Parzellen Ellingen Windhofplateau West BA III	Alle Parzellen im Eigentum der Gemeinde. Aufgrund der Parzellengrößen sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist von 37 Einfamilienhäusern mit je 1 WE 9 Reihenhäusern mit je 1 WE und 2 Mehrfamilienhäusern mit je 6 WE auszugehen.  <b>Somit insgesamt Aktivierungsansatz von 58 WE</b>
	4 Parzellen Hörlbach Gansberg BA III	Alle Parzellen im Eigentum der Gemeinde. Aufgrund der Parzellengrößen sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist von 4 Einfamilienhäusern mit je 1 WE auszugehen.  <b>Somit insgesamt Aktivierungsansatz von 4 WE</b>
<b>Baulücken</b>	Ellingen 20  Stopfenheim 11  Massenbach 3  Hörlbach 5	Keine Parzelle im Eigentum der Gemeinde sondern im Privatbesitz. Aktuell und in naher Zukunft ber überwiegenden Zahl der Eigentümer keine Verkaufsabsicht. Größtenteil Eigenbedarf für Familienangehörige oder eigene Bauabsicht. Somit nur geringer Aktivierungsansatz.  <b>Somit insgesamt Aktivierungsansatz von 6 WE</b>
<b>Leerstehende WE</b>	Ellingen 6  Stopfenheim 7  Massenbach 1  Hörlbach 1	1 Gebäude mit 3 leerstehenden Wohneinheiten im Gemeindebesitz, somit nur geringer Aktivierungsansatz Erwerb 1 Grundstückes in Massenbach beabsichtigt, evtl Schaffung von 3 WE In Hörlbach 1 leerstehendes Gebäude durch Gemeinde veräußert, Sanierung läuft an  <b>Somit insgesamt Aktivierungsansatz von 10 WE</b>
<b>Sonstige Nachverdichtungspotentiale</b> (z.B. untergenutzte Grundstücke mit Baurecht)		
<b>Gesamt</b>		<b>78 WE = Zwischenergebnis 1</b>

## Bedarf für Neuausweisungen

### Bedarf aus der angenommenen demographischen Entwicklung

188 EW / 2,29 EW/WE = **82 WE** (Zwischenergebnis 2)

Differenz aus dem ermittelten Bedarf und den aktivierbaren Potentialen im Planungszeitraum ergibt den **Bedarf an WE, der durch Neuausweisungen gedeckt werden muss.**

**82 WE** (Zwischenergebnis 2) - **78 WE** (Zwischenergebnis 1) = **4 WE**

Die Ausweisung der Bebauungsplangebiete Windhofplateau West BA III in Ellingen sowie Gansberg BA III sind bei den verfügbaren Flächenpotentialen bereits berücksichtigt.

Unter den Bewerbern bzw. Kaufinteressenten für die Bauparzellen in Ellingen und insbesondere Hörlbach befinden sich zudem in großer Anzahl Gemeinde Bürgerinnen und -bürger die ihren Wohnsitz bereits in der Gemeinde haben.

### Flächen Wohnungsdichte (LfStat Stand 31.12.2021)

Wohnbauflächen	86,61 ha
Fläche gemischter Nutzung	64,58 ha
	<b>151,19 ha</b>
Einwohnerzahl	<b>3892 EW</b>
Wohneinheiten	<b>1736 WE</b>
Wohnungsdichte	<b>11,48 WE/ha</b>

### Baugebiet Windhofplateau West III

Einfamilienhäuser	37 WE
Reihenhäuser	9 WE
Mehrfamilienhäuser	12 WE
<b>Gesamt</b>	<b>58 WE</b>
<b>Fläche</b>	<b>2,9749 ha</b>
<b>Wohnungsdichte</b>	<b>19,50 WE/ha</b>

### Baugebiet Hörlbach

Einfamilienhäuser	4 WE
Fläche	0,2667 ha
<b>Wohnungsdichte</b>	<b>15,00 WE/ha</b>