

Alfred Wolk
Wiemstraße 32 a
48351 Everswinkel

2014-11-01

An den
Bürgermeister der
Gemeinde Everswinkel
Magnusplatz 30
48351 Everswinkel

34. Änderung des Flächennutzungsplanes
Stellungnahme im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrter Herr Banken,

hiermit übersende ich Ihnen die Stellungnahme im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der dazugehörigen Anlage.

Mit freundlichem Gruß

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Everswinkel hat 2010 die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) durchgeführt. Im Anschluss an das vorhandene Wohngebiet „Alverskirchen Nord II“ im Norden von Alverskirchen wurden Flächen für die Landwirtschaft und Wald in Wohnbauflächen, ein öffentliche Grünfläche und eine Fläche für Versorgungsleitungen umgewandelt.¹⁾

Im Parallelverfahren entwickelte die Gemeinde daraus den Bebauungsplan Nr. 52 „Königskamp“, der die Wohnbaufläche als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festsetzt.²⁾ Der Bebauungsplan Nr. „Königskamp“ wurde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gerichtlich überprüft und vom OVG NRW mit Urteil vom 18.10.2013 für unwirksam erklärt, da er gegen die Ziele der Raumordnung verstößt.³⁾

Das OVG-Urteil vom 18.10.2013 macht nicht nur deutlich, dass die Gemeinde Everswinkel seit Jahren in eklatanter Weise die landesplanerische Zielsetzung missachtet, sondern verdeutlicht in ebenso erschreckender Weise das Versagen der Bezirksregierung Münster als zuständige Aufsichtsbehörde bei der Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

Die Bezirksregierung hat dafür zu sorgen, dass die Ziele der Raumordnung beachtet werden. Aufgrund der veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen kommt der Aufgabe, für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu sorgen, eine herausragende Bedeutung zu. Dieser Aufgabe scheint sich die Bezirksregierung Münster ganz offensichtlich nicht verpflichtet zu fühlen.

So hat die Bezirksregierung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Everswinkel im Jahre 2009 zugestimmt, ohne den hierfür erforderlichen Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung einzufordern. Die Gemeinde Everswinkel hat mehrfach ausdrücklich betont, dass sie zu keinem Zeitpunkt des Verfahrens einen Bedarfsnachweis erbracht hat.

Ein Blick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen des Ortsteils Alverskirchen hätte genügt, um zu erkennen, dass die von der Gemeinde beantragte Siedlungsfläche in einem krassen Missverhältnis zu dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung steht. In diesem Stadium des Planverfahrens ist von der Bezirksregierung der konkrete, gerichtlich überprüfbare Nachweis einzufordern, dass das geplante Baugebiet „für die natürliche Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung“ zwingend erforderlich ist.⁴⁾

Der Verzicht auf den zwingend erforderlichen Bedarfsnachweis von Seiten der Bezirksregierung ist umso unverständlicher, als es bereits seit Jahren gängige Praxis anderer Bezirksregierungen ist, bei unzulänglichen Bedarfsnachweisen die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Hinweis auf § 6 Abs. 2 BauGB (fehlende Voraussetzungen) zu verweigern. Beispielhaft sei hier nur die Versagung von Flächennutzungsplanänderungen in ähnlich gelagerten Fällen durch die Bezirksregierungen Detmold und Düsseldorf genannt.⁵⁾

Die Gemeinde Everswinkel hat weder Anstrengungen unternommen, den Flächenbedarf für siedlungsräumliche Nutzungen im Innenbereich zu decken, noch durch Vorlage entsprechenden Zahlenmaterials den zusätzlichen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung für den planungsrechtlichen Ausnahmefall der Inanspruchnahme von Freifläche belegt. Somit erfolgte die Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2009 allein aufgrund eines politischen Willensaktes der Gemeinde Everswinkel.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes allein auf der Grundlage eines politischen Willensaktes zuzulassen verstößt nach dem bereits im Jahre 2006 vom OVG Münster erlassenen Urteil⁶⁾ gegen die Ziele der Raumordnung.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Everswinkel ist somit rechtswidrig zustande gekommen. Sie verstößt gegen die die Ziele der Raumordnung. Das rechtswidrige Zustandekommen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf das eklatante Versagen der Bezirksregierung im Rahmen der präventiven Rechtsaufsicht im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB zurückzuführen. Die Bezirksregierung hat seinerzeit der Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt, obwohl die Gemeinde Everswinkel den zwingend erforderlichen Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung nicht erbracht hat.

Ein im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung aufgestellter Flächennutzungsplan ist rechtsunwirksam. **Das bedeutet im Fall der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Everswinkel, die Änderungssatzung ist aufzuheben, da sie rechtswidrig und damit nichtig ist.**

Mit Urteil vom 18.10.2013 stellt das OVG Münster fest:

„Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an die geschlossene Ortslage des Ortsteils Alverskirchen, der im Regionalplan nicht als Siedlungsbereich dargestellt ist, verfehlt der Bebauungsplan die gebotene Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Gestalt der Vorgaben in Randnummer 115 des Regionalplans...

Die Schaffung von 2,6 ha Wohnbauflächen im bisher unbebauten siedlungsnahen Freiraum...ist nicht am Bedarf der ansässigen Bevölkerung ausgerichtet und dient auch nicht zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung“⁷⁾

Diese Feststellung des OVG gilt selbstredend auch für den Flächennutzungsplan, aus dem der Bebauungsplan entwickelt worden ist. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB richtet sich gleichermaßen auch an den Flächennutzungsplan. Die verbindlichen Zielaussagen der Regionalplanung sind dem Abwägungsprozess des § 1 BauGB, dem Flächennutzungs- und Bebauungsplan gleichermaßen unterliegen, rechtlich vorgelagert. Die Leitfunktion des Flächennutzungsplanes kann nur solchen Darstellungen zukommen, die den bindenden raumordnerischen Zielaussagen nicht entgegenstehen.

Die Pflicht, die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB) bezweckt die Gewährleistung umfassender Konkordanz zwischen der übergeordneten Landesplanung und der gemeindlichen Bauleitplanung. Die Ziele der Raumordnung enthalten Festlegungen, die in der Bauleitplanung als verbindliche Vorgaben hinzunehmen sind.

Dass sowohl der Bebauungsplan „Nr. 52 Königskamp“ als auch die „30. Änderung des Flächennutzungsplanes“ der Gemeinde Everswinkel zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Gemeinde Everswinkel nicht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang standen, ist seit der mündlichen Verhandlung vor dem OVG Münster am **18.10.2013** bekannt. **Seit diesem Zeitpunkt besteht für die Gemeinde Everswinkel die Pflicht, die im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung durchgeführte „30. Änderung des Flächennutzungsplanes“ aufzuheben.**

Mit Beschluss vom 24.09.2014 hat der Gemeinderat der Gemeinde Everswinkel die „34. Änderung des Flächennutzungsplanes – Baugebiet Königskamp“ eingeleitet.⁸⁾ Vor dem Hintergrund der vorstehend dargestellten rechtlichen Situation ist dieses Vorgehen der Gemeinde Everswinkel nicht zielführend.

Grund für die geplante Änderung ist die Erkenntnis der Gemeindeverwaltung, dass die seinerzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes auf einer unwirksamen Grundlage fuße (siehe Punkt 1, Vorlage 70)⁹⁾ und die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzuheben sei (siehe Punkt 2, Vorlage 70)¹⁰⁾.

Der Gemeinderat fasst dann jedoch entgegen der unter Punkt 1 und Punkt 2 der Vorlage Nr. 70 gewonnenen Erkenntnisse den Beschluss, eine „Rücknahme einer Teilwohnbaufäche aus der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen“.¹¹⁾ Mit anderen Worten: Die nichtige Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht zurückgenommen, sondern die nichtige Änderung wird „reduziert“.

Das Verhalten der Gemeinde Everswinkel entspricht nicht den oben dargestellten Vorgaben des § 1 Abs. 4 BauGB.

Aus § 1 Abs. 4 BauGB ergibt sich für die Gemeinde Everswinkel die Verpflichtung, die Aufhebung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die Gemeinde Everswinkel hätte es dann anschließend in der Hand, durch ein entsprechendes Wohnungsbedarfsgutachten nachzuweisen, dass eine neue Änderungssatzung mit einem kleineren Plangebiet rechtmäßig wäre.

Das von der Gemeinde Everswinkel vorgelegte Gutachten „Wohnungsneubaubedarf in Alverskirchen“ (SSR-Gutachten) ist dafür allerdings nicht geeignet. Eine detaillierte Darstellung und Begründung der Mängel habe ich in der Anlage 1 dieser Stellungnahme beigefügt. Sie ist wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Stellungnahme.

Das SSR-Gutachten entspricht nicht den im OVG-Urteil vom 18.10.2013 gestellten Anforderungen an ein ordnungsgemäßes Gutachten zur Ermittlung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Es hat erhebliche methodische Mängel. Die von der Gemeinde Everswinkel aus dem fehlerhaft erstellten Gutachten gezogenen Schlussfolgerungen sind nicht plausibel.

Das SSR-Gutachten ist als Begründung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, eine bisher im Freiraum gelegene Fläche als Siedlungsfläche in Anspruch zu nehmen, nicht geeignet.

Der zwingend notwendige Bedarfsnachweis der ortsansässigen Bevölkerung für die beabsichtigte 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht vorhanden.

Die beabsichtigte 34. Änderung des Flächennutzungsplanes verstößt ohne das Vorliegen eines den Kriterien des OVG-Urteils vom 18.10.2013 entsprechenden Bedarfsnachweises gegen die Ziele der Raumordnung.

Die beabsichtigte 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher aufzugeben. Stattdessen ist die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB aufzuheben.

Mit freundlichem Gruß

Anmerkungen

1	Gemeinde Everswinkel, Begründung mit Umweltbericht zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans, Vorentwurf, September 2014, S. 4
2	Gemeinde Everswinkel, Begründung mit Umweltbericht zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans, Vorentwurf, September 2014, S. 4
3	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S 12
4	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 16
5	<p><u>Beispiel 1:</u> Siehe Urteil Verwaltungsgericht Düsseldorf vom 24.04.2009, 1 K 5945/02 In dem diesem Urteil zu Grunde liegenden Fall hatte die Bezirksregierung Düsseldorf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Y nicht zugestimmt. Begründung: „Unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre sowie der bisherigen Siedlungsflächenerweiterungen, könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf der Ortslage M ausgerichtet gewesen sei. Beleg dafür sei der prozentual höhere Einwohnerzuwachs in der Ortslage gegenüber der Stadt Y. Bei rückläufiger natürlicher Bevölkerungsbilanz könne dies nur durch – nicht landesplanerisch erwünschte- Zuwanderungsgewinne zu Lasten einer anderen Stadt bzw. der Region erfolgt sein.“</p> <p>Anmerkung: Vor dem Hintergrund einer identischen Situation wurde von der Gemeinde Everswinkel die Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Alverskirchen beantragt. Und von der Bezirksregierung Münster genehmigt.</p> <p><u>Beispiel 2:</u> Siehe Urteil Verwaltungsgericht Minden, 9 K 1052/05 In diesem Fall hatte die Bezirksregierung Detmold einer Kommune die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Ortsteil untersagt. Begründung: Die Gemeinde hatte für den regionalplanerisch nicht als allgemeinen Siedlungsbereich dargestellten Ortsteil den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nicht nachgewiesen.</p>
6	Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW), Urteil vom 4. Dezember 2006 – 7 A 186/06, BRS 70 Nr. 1
7	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 14 f
8	Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates vom 24.09.2014, TOP 6.1., S. 9
9	Vorlage Nr. 70/2014 zur Sitzung des Gemeinderates am 24.09.2014
10	Vorlage Nr. 70/2014 zur Sitzung des Gemeinderates am 24.09.2014
11	Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates vom 24.09.2014, TOP 6.1., S. 9

Anlage 1

zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anmerkungen zum Gutachten „Bedarfsermittlung für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel“

Inhaltsübersicht

1.	Einleitung	7
2.	Methodische Grundlagen von Wohnungsbedarfsprognosen	8
3.	Abweichungen im SSR-Gutachten	11
3.1	Ermittlung der wohnungsnachfragenden Privathaushalte im Basisjahr.....	11
3.1.1	Tatsächliche Anzahl der Haushalte.....	11
3.1.2	Fehlerhafte Bestimmung des Prognosezeitraums.....	14
3.1.3	Tatsächliche Anzahl der vorhandenen Wohnungen.....	15
3.2	Entwicklung im Stützzeitraum 2008 – 2012.....	16
3.2.1	Entwicklung der Bevölkerung im Stützzeitraum.....	16
3.2.2	Entwicklung der Haushalte im Stützzeitraum.....	17
3.3.	Bevölkerungsprognose bis 2030.....	18
3.4	Entwicklung der Haushalte im Prognosezeitraum.....	19
3.4.1	Entwicklung der absoluten Zahl der Haushalte.....	20
3.4.2	Strukturelle Veränderung der Haushalte.....	22
3.5	Ermittlung des flächenrelevanten Wohneinheitenbedarfs.....	24
3.5.1	Potenziale der Innenentwicklung.....	24
3.5.2	Wiederbelegungsquote.....	26
3.5.3	Bleibequote.....	29
4.	Zusammenfassung	32
5.	Fazit und Folgerungen	35
6.	Anhang	39
6.1	Anmerkungen.....	39
6.2	Anlagen.....	45
6.2.1	Bevölkerungsentwicklung von 1989 -2012.....	45
6.2.2	Entwicklung nach Altersgruppen im Stützzeitraum von 2008 – 2012.....	45
6.2.3	Entwicklung nach Altersgruppen im Prognosezeitraum von 2012 – 2030.....	46
6.2.4	Haushaltsberechnung mit Hilfe der im SSR-.Gutachten verwendeten Haushaltsmitgliederquoten.....	47

1. Einleitung

Zur Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs im Ortsteil Alverskirchen hat die Gemeinde Everswinkel das Gutachten „Wohnungsneubaubedarf in Alverskirchen“⁽¹⁾ erstellen lassen. Mit der Erstellung wurde der Gutachter Schulten (Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund) beauftragt.

Nach den Bestimmungen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplans Münsterland darf neues Bauland nur in Orten ausgewiesen werden, die als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesen sind. In Orten unter 2.000 Einwohnern, die im Regionalplan als Freiraum dargestellt sind, ist die Ausweisung von Bauland auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Nur wenn der vorhandene Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nachgewiesen wird, darf ausnahmsweise eine bisher im Freiraum gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche als Siedlungsfläche ausgewiesen werden.

Diesen Nachweis wollte die Gemeinde Everswinkel mit der Erstellung des Wohnbedarfsgutachtens erbringen. Das vorgelegte SSR-Gutachten weist jedoch eklatante Mängel auf. Das dabei ermittelte Ergebnis ist fehlerhaft. Die aus dem fehlerhaft ermittelten Ergebnis gezogenen Schlussfolgerungen sind nicht plausibel. Das Gutachten kann zur Begründung eines neuen Bebauungsplanes nicht herangezogen werden.

So werden durch das Einfügen einer sog. „Bleibequote“ und einer sog. „Wiederbelegungsquote“ nicht nur die landes- und regionalplanerischen Grundsätze ad absurdum geführt, das Gutachten verstößt damit auch gegen die im OVG-Urteil vom 18.10.2013 zur Aufstellung eines ordnungsgemäßen Gutachtens formulierten Kriterien.²⁾

Das Gutachten beinhaltet darüber hinaus weitere beachtliche Mängel. Die in dem SSR-Gutachten offensichtlich vorhandenen Mängel werden in der vorliegenden Darstellung näher erläutert.

Eine Bedarfsberechnung muss nach Ansicht des OVG Münster insgesamt plausibel und methodisch unbedenklich sein.³⁾ Zwar gibt das OVG keine konkrete Berechnungsmethode vor, es sind jedoch bewährte Verfahren vorhanden, mit denen der kleinräumige Wohnungsbedarf gerichtlich überprüfbar ermittelt werden kann. Es sei an dieser Stelle beispielhaft auf die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Landes Baden-Württemberg im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches verwiesen.⁴⁾

Das vorgelegte Gutachten beachtet weder die vom OVG vorgegebenen Kriterien, noch orientiert es sich an den in der Praxis bewährten Berechnungsmethoden.

Im SSR-Gutachten wird die prognostizierte Bevölkerung mit Hilfe von Haushaltsmitgliederquoten in Haushalte umgelegt. Derartige Haushaltsmitgliederquoten eignen sich jedoch nur für großräumige Betrachtungen. Für ortsteilspezifische Betrachtungen sind sie ungeeignet. Die Umrechnung der Haushalte mit Hilfe von Haushaltsmitgliederquoten „für städtische Kreise“ führt zu fehlerhaften Ergebnissen, da sich die Haushaltsentwicklung vor dem Hintergrund dörflicher Strukturen im Ortsteil Alverskirchen wesentlich langsamer vollzieht als in städtisch geprägten Untersuchungsräumen.⁵⁾

Die Verwendung von Haushaltsmitgliederquoten, die für kleinräumige Betrachtungen ungeeignet sind, stellt in dem vorgelegten Gutachten einen erheblichen methodischen Mangel dar.

Das von dem Gutachter ermittelte Ergebnis (siehe Punkt 4 der vorliegenden Darstellungen) kann nicht als Begründung für die von der Gemeinde Everwinkel geplante Ausweisung eines Baugebietes „Königskamp II“ herangezogen werden. Der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung für die Inanspruchnahme einer bisher im Freiraum gelegenen Siedlungsfläche ist weder kurz- noch langfristig gegeben.

Mit der Umsetzung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage dieses Gutachtens würden erneut die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen unterlaufen.

Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 56 „Königskamp II“, auf der Grundlage des SSR-Gutachtens, hat sich die Gemeinde Everswinkel erneut auf den Weg gemacht, einen rechtswidrigen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Methodische Grundlagen von Wohnungsbedarfsprognosen

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels kommt der Ermittlung von Wohnsiedlungsflächen mit Hilfe von Wohnungsbedarfsprognosen eine zunehmende Bedeutung zu. Ziel ist eine bedarfsgerechte Darstellung von Flächen für den Wohnungsbau.

Wohnungsbedarfsprognosen verfolgen das Ziel, den Mindestbedarf an Wohnungen zu ermitteln, der notwendig ist, damit sich jeder neue Haushalt mit Wohnraum versorgen kann. Der verwendete normative Ansatz „eine Wohnung je Haushalt“ berücksichtigt dabei keine weiteren quantitativen und qualitativen Anforderungen.⁶⁾

Von Wohnungsbedarfsprognosen zu unterscheiden sind **Wohnungsnachfrageprognosen**. Diese Prognosen berücksichtigen neben dem reinen normativen Bedarf auch qualitative Aspekte, wie die Wohneigentumswünsche der Haushalte.⁷⁾

Für die hier zu untersuchende Fragestellung „Wohnungsneubaubedarf in Alverskirchen“ geht es ausschließlich um die quantitative Betrachtung im Sinne des normativen Ansatzes „eine Wohnung je Haushalt“.

Zwar gibt es in Nordrhein-Westfalen noch kein vom Gesetzgeber vorgegebenes einheitliches Berechnungsverfahren, jedoch werden zur Quantifizierung und Prüfung des Bedarfs in NRW seit Jahrzehnten Rechenmodelle von der Landesplanungsbehörde und den Regionalplanungsbehörden eingesetzt.

Die Bedarfsberechnung der Regionalplanungsbehörden orientiert sich an einer weiterentwickelten, an die Erfordernisse des demographischen Wandels angepassten Berechnungsmethode. Das dabei verwendete Grundmodell wurde vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH (ILS)⁸⁾ in Zusammenarbeit mit der Landesplanungsbehörde und den Regionalplanungsbehörden erarbeitet. Diese Methode (ILS-Methode) wird landesweit in den Regionalplanungsbehörden⁹⁾ bei der Plausibilitätsprüfung von Flächennutzungsplanänderungen verwendet.

Schematische Darstellung zur Ermittlung des zusätzlichen Siedlungsflächenbedarfs:

Ermittlung des zusätzlichen Siedlungsflächenbedarfs	
1.	Tatsächliche Anzahl der Haushalte im Basisjahr (= relevante Wohnungsnachfrage im Basisjahr)
2.	Abzüglich: Tatsächliche Anzahl der Wohnungen im Basisjahr
3.	Differenz ergibt: Vorhandener Wohnungsüberhang im Basisjahr
4.	Haushalte am Ende des Prognosezeitraums (= relevante Wohnungsnachfrage am Ende des Prognosezeitraums)
5.	abzüglich tatsächliche Anzahl der Haushalte im Basisjahr (siehe Zeile 2)
6.	Differenz ergibt: Veränderung (Zuwachs) der Haushalte im Prognosezeitraum
7.	Abzüglich: Vorhandener Wohnungsüberhang im Basisjahr (siehe Zeile 3)
8.	Differenz ergibt: Zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten im Prognosezeitraum
9.	Abzüglich: Wohneinheiten durch Innenentwicklung
10.	Differenz ergibt: Anzahl der Wohneinheiten auf zusätzlicher Siedlungsfläche

Das methodische Vorgehen vollzieht sich nach der ILS-Methode dabei im Wesentlichen in folgenden Schritten¹⁰⁾:

1. Ermittlung der **wohnungsnachfragenden Privathaushalte im Basisjahr**

Auf dem Wohnungsmarkt ist nicht eine Person, sondern der Haushalt die „Nachfrage-Einheit“. Dabei wird unterstellt, dass je Haushalt eine Wohnung nachgefragt wird.

Für die genaue Berechnung des Wohnungsbedarfs ist daher die möglichst exakte Ermittlung der wohnungsnachfragenden Haushalte erforderlich.

Die Daten für die Ermittlung der Anzahl der tatsächlichen Haushalte zu Beginn des Prognosezeitraums sind auf Gemeindeebene bekannt bzw. leicht zu ermitteln. In vielen Kommunalverwaltungen wird ein Haushaltsgenerierungsverfahren zur Ermittlung der Anzahl der Haushalte angewendet. Dabei werden Personendaten des Einwohnermelderegisters zu Wohnhaushalten zusammgeführt.¹¹⁾

2. Ermittlung des vorhandenen **Wohnungsbestandes im Basisjahr**

Der Bestand der tatsächlich vorhandenen Wohnungen ist problemlos den vorliegenden Daten der Gemeindeverwaltung zu entnehmen.

Beim Vergleich der unter 1. ermittelten Anzahl der wohnungsnachfragenden

Privathaushalte im Basisjahr mit dem tatsächlich verfügbarem Wohnungsbestand im Basisjahr wird sich in der Regel ein Wohnungsüberhang ergeben, da ein Nachholbedarf in der heutigen Zeit zumindest im ländlichen Raum recht unwahrscheinlich ist.

3. Ermittlung des **zusätzlichen Bedarfs**

Der zusätzliche Bedarf an Wohnungen ergibt sich aus der Veränderung der Zahl der Haushalte vom Beginn bis zum Ende des Prognosezeitraums.

Die Ermittlung der Zahl der Haushalte zum Ende des Prognosezeitraums vollzieht sich in zwei Teilschritten:

Schritt 1: Bevölkerungsvorausberechnung

Wie verändert sich die absolute Zahl der Bevölkerung in Alverskirchen ?

Schritt 2: Umrechnung des zukünftigen Bevölkerungsbestandes in Haushalte (= zukünftig relevante Wohnungen)

Wie verändert sich die Zahl der Haushalte in Alverskirchen ?

Die Umrechnung des zukünftigen Bevölkerungsbestandes in Haushalte ist insbesondere von der Prognose der Veränderung der Haushaltsstruktur und der sich daraus ergebenden Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße abhängig. Aufgrund der veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen wird es zukünftig zu einer Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße kommen. Dadurch steigt die Anzahl der Haushalte. Diese Veränderung wird regionalspezifisch unterschiedlich ausgeprägt sein.

Eine offizielle Haushaltsprognose auf Ebene der einzelnen Städte und Gemeinden gibt es in Deutschland nicht. In Nordrhein-Westfalen wird von IT.NRW auf Kreisebene eine Haushaltsprognose bereitgestellt.

Es wird den Gemeinden daher empfohlen, die strukturellen Veränderungen und die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße hieraus abzuleiten. Dazu wird vorgeschlagen, die prozentuale Veränderung der kreisweit prognostizierten Veränderung unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf die einzelnen Gemeinden bzw. Ortsteile zu übertragen.¹²⁾

4. Ermittlung des **flächenrelevanten Wohneinheitenbedarfs**

Der Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohneinheiten abzüglich der Wohnbautätigkeit auf Altflächen und im Rahmen von An- und Umbaumaßnahmen (= Innenentwicklung) ergibt die flächenrelevanten Wohneinheiten (= zusätzliche Siedlungsfläche).

3. **Abweichungen im SSR-Gutachten**

3.1 **Ermittlung der wohnungsnachfragenden Privathaushalte im Basisjahr**

Für die Beurteilung, inwieweit der normative Anspruch „jedem Haushalt eine Wohnung“ in Alverskirchen zu Beginn des Prognosezeitraums erfüllt ist, sind neben den Wohnungsbeständen auch die Haushaltszahlen erforderlich.

Bei kleinräumigen Wohnungsbedarfsprognosen lässt sich die tatsächlich vorhandene Zahl der Haushalte und die tatsächlich vorhandene Zahl an Wohnungen zu Beginn des Prognosezeitraums am genauesten aus den verwaltungsinternen Datenbeständen der Gemeindeverwaltung ermitteln.

Im vorliegenden Gutachten wurden weder die tatsächlichen, zum Beginn des Prognosezeitraums vorhandenen Haushalte, noch die tatsächlich vorhandenen Wohnungen zu Beginn des Prognosezeitraums (31.12.2012) aus den Datenbeständen der Gemeinde erfasst.

Sowohl bei der Ermittlung der Anzahl der Haushalte als auch bei der Ermittlung der Anzahl der Wohnungen geht das Gutachten von abgeleiteten fiktiven Größen aus.

Der Ausgangspunkt der Berechnungen sind theoretische Werte. Diese theoretischen Werte im SSR-Gutachten bilden in keiner Weise die realen Verhältnisse im Ortsteil Alverskirchen zu Beginn des Prognosezeitraums ab.

Damit werden bereits an dieser Stelle die Kriterien des OVG-Urteils nicht beachtet.

3.1.1 **Tatsächliche Anzahl der Haushalte**

Die Zahl der Haushalte wird im SSR-Gutachten nicht aus den vorhandenen Daten des Einwohnermeldeamtes abgeleitet, sondern mit Hilfe von sog. Haushaltsmitgliederquoten aus der Bevölkerungszahl zu Beginn des Prognosezeitraums ermittelt¹³⁾.

Bei diesem Verfahren wird die Bevölkerung anhand von Quoten altersgruppenspezifisch einem bestimmten Haushaltstyp zugeordnet. Auf diese Weise wird z. B. festgelegt, wie hoch die Anzahl der 40 bis 59-Jährigen ist, die in 2-Personenhaushalten leben.

Die verwendeten Quoten wurden dabei für die altersspezifische Verteilung der Bevölkerung auf verschiedene Haushaltsgrößen anhand von Daten großräumiger Raumkategorien ermittelt. Sie geben die Verteilung der Bevölkerung auf Haushalte entsprechend dem Alter der Bewohner auf verschiedene Haushaltstypen auf Ebene einer großen Raumordnungsregion wieder.

Die im SSR-Gutachten verwendeten Quoten bilden die Verhältnisse der Raumkategorie „städtische Kreise im Regierungsbezirk Münster“ ab¹⁴⁾, d. h. die Quoten stellen die Durchschnittswerte dieser Region dar. Die tatsächliche Verteilung der Haushalte stellt sich in der jeweiligen Kommune dieses städtischen Kreises jedoch abweichend vom Durchschnittswert dar. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Städ-

ten weicht erheblich von der durchschnittlichen Haushaltsgröße der kleinen Dörfer im Regierungsbezirk Münster ab.

Weshalb hier auf Haushaltsmitgliederquoten zurückgegriffen wird, durch die die tatsächlichen Verhältnisse in Alverskirchen in keiner Weise wiedergegeben werden, wird nicht näher begründet. Im SSR-Gutachten findet sich lediglich der Hinweis, „die innerhalb der Berechnungen verwendeten Einzelwerte sind abgeleitet aus dem vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) laufend durchgeführten Mikrozensus.“¹⁵⁾ Wie und aus welchem Datenbestand die hier verwendeten Quoten abgeleitet wurden, wird nicht erläutert.

Ebenso unklar bleibt, weshalb hier nicht die von IT.NRW ermittelten Werte für den Kreis Warendorf zugrunde gelegt werden. Diese dürften die Verhältnisse in Alverskirchen zutreffender abbilden.¹⁶⁾

Die Gemeinde Everswinkel weist innerhalb des Kreises Warendorf die drittgrößte durchschnittliche Haushaltsgröße auf. Laut IT.NRW lebten 2011 in Everswinkel (Ortsteil Everswinkel und Ortsteil Alverskirchen zusammen) durchschnittlich 2,6 Personen in einem Haushalt.¹⁷⁾ Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Kreis Warendorf betrug zu diesem Zeitpunkt 2,4 Personen.¹⁸⁾ Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Gemeinde Everswinkel lag 2011 um 8,3% über der durchschnittlichen Haushaltsgröße des Kreises Warendorf. In Everswinkel gibt es somit mehr große Haushalte als im Durchschnitt des Kreises Warendorf.

Aus den Berechnungen des SSR-Gutachtens ergibt sich für 2011 in Alverskirchen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,38. In Alverskirchen wären demnach die Haushalte kleiner als im Ortsteil Everswinkel und kleiner als im Durchschnitt des Kreises Warendorf.¹⁹⁾ Lt. SSR-Gutachten sind die Haushalte in Alverskirchen im Durchschnitt 8,5% kleiner als in Everswinkel. Hier wird eine Annahme gemacht, die nicht den realen Verhältnissen der Alverskirchener Haushaltsstruktur entspricht.

Bei der Ermittlung der Zahl der Haushalte mit Hilfe von Haushaltsmitgliederquoten wird in einem ersten Schritt die Bevölkerungszahl zu Beginn des Prognosezeitraums in Haushalte umgerechnet. Im weiteren Vorgehen wird davon ausgegangen, dass die Zahl der so ermittelten Haushalte exakt der Zahl der vorhandenen Wohnungen in Alverskirchen zu diesem Zeitpunkt entspricht.

Nicht plausibel ist bereits im ersten Schritt die verwendete Bevölkerungszahl zu Beginn des Prognosezeitraums, die im SSR-Gutachten zum 31.12.2012 mit 1.948 angegeben wird. In einem Schreiben vom 16.10.2013 an das OVG Münster im Rahmen des Normenkontrollverfahrens beziffert die Gemeindeverwaltung Everswinkel den Bevölkerungsstand zum 31.12.2012 im Ortsteil Alverskirchen mit 1.982.²⁰⁾ Nach diesem Schreiben betrug der Bevölkerungsstand am 30.09.2013 = 1.997 Bewohner.

Eine Erklärung, weshalb der Gutachter von einer geringeren als der lt. Angaben der Gemeindeverwaltung vorhandenen Bevölkerungszahl ausgeht, findet sich in dem Gutachten nicht. Sollte es für den Gutachter Gründe geben, von einer geringeren Bevölkerungszahl auszugehen, wäre nachvollziehbar darzulegen, wie die vorhandene Differenz ermittelt wurde.

Aktuell wird die Einwohnerzahl Alverskirchens von der Gemeindeverwaltung mit

1.980 Einwohnern angegeben.²¹⁾ Das SSR-Gutachten prognostiziert für 2014 eine Bevölkerungsstand von 1.950.²²⁾

Die Umrechnung der vom Gutachter verwendeten Bevölkerungszahl anhand von Haushaltsmitgliederquoten führt zu einer fiktiven Verteilung der Alverkirchener Bevölkerung auf einzelne Haushaltstypen. Das so ermittelte Ergebnis gibt nicht die tatsächlich vorhandene Anzahl und Struktur der Haushalte in Alverskirchen wieder.

Für 2011 legt das Gutachten eine Bevölkerungszahl von 1.934 zugrunde. Die Umrechnung mit Hilfe der Haushaltsmitgliederquoten führt zu folgendem Ergebnis:

Tab. 1: Haushalte nach Haushaltstypen für 2011 lt. SSR-Gutachten²³⁾

OT Alverskirchen	Bevölkerung	Anzahl 1-Pers. HH	Anzahl 2-Pers. HH	Anzahl 3-Pers. HH	Anzahl 4+-Pers. HH	HH gesamt
Angabe absolut	1.934	250	285	130	145	810
Angabe in %		30,89	35,14	16,06%	17,91	100

Das Statistische Landesamt (IT.NRW) hat auf Basis des Zensus 2011 die Anzahl der Haushalte und die durchschnittlichen Haushaltgrößen ermittelt. Tabelle 2 zeigt die Anzahl der Haushalte und deren Verteilung auf unterschiedliche Haushaltstypen als Ergebnis des Zensus für die gesamte Gemeinde Everswinkel.

Tab. 2: Haushalte nach Haushaltstypen für 2011 für Everswinkel lt. Zensus²⁴⁾

Everswinkel gesamt	Bevölkerung	Anzahl 1-Pers. HH	Anzahl 2-Pers. HH	Anzahl 3-Pers. HH	Anzahl 4+-Pers. HH	HH gesamt
Angabe absolut	9.382 ²³⁾	925	1185	659	995	3.764
Angabe in %		24,57	31,48	17,5	26,43	100

Der Vergleich der Haushaltsstruktur zeigt, dass lt. SSR-Gutachten der prozentuale Anteil der 1-Personenhaushalte in Alverskirchen um 6,32% und der Anteil der 2-Personenhaushalte um 3,66% höher ist als in Everswinkel. Der Anteil der 3-Personenhaushalte ist lt. SSR-Gutachten in Alverskirchen hingegen um 1% und der Anteil der 4+-Haushalte sogar um 8,52% geringer als in Everswinkel.

Die vom Gutachter gemachte Prämisse, in Alverskirchen seien anteilmäßig mehr 1- und 2-Personenhaushalte vorhanden, dafür aber vor allem weniger Haushalte mit 4 und mehr Personen als in Everswinkel, entspricht nicht der in einem Dorf wie Alverskirchen vorherrschenden Familienstruktur.

Zahlreiche Untersuchungen belegen, dass in kleineren Ortsteilen mehr größere Haushalte vorhanden sind als im Hauptort. Zwischen Stadt-/Gemeindegröße besteht ein umgekehrt proportionales Verhältnis. Je größer die Kommune, umso kleiner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße. Kleine Orte weisen eine größere durchschnittliche Haushaltsgröße auf. Die absolute Anzahl der Haushalte ist dementspre-

chend geringer.

Die im SSR-Gutachten verwendeten Haushaltsmitgliederquoten entsprechen somit nicht der tatsächlichen Verteilung der Haushalte des kleinräumigen Untersuchungsraums Alverskirchen.

Ortsteilspezifische Abweichungen aufgrund des dörflichen Charakters Alverskirchens werden im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

Die fehlerhaften Annahmen des Gutachters im Hinblick auf die Alverskirchener Haushaltsstruktur werden auch durch die Aufteilung der lt. Zensus für die gesamte Gemeinde Everswinkel ermittelten Haushalte (siehe Tabelle 2) auf die beiden Ortsteile entsprechend des Bevölkerungsanteils bestätigt.

Die Bevölkerung Alverskirchens in Höhe von 1.934 entspricht 20,6% der gesamten Everswinkeler Bevölkerung. Die Aufteilung der Haushalte entsprechend der Bevölkerungsverteilung auf die beiden Ortsteile führt zu folgendem Ergebnis:

Tabelle 3: Verteilung der Haushalte auf die Ortsteile²⁶⁾

	Proz. Vert.	Bevölk. absolut	Haus-halte
Ortsteil Everswinkel	79,4%	7.448	2.988
Ortsteil Alverskirchen	20,6%	1.934	776
Everswinkel gesamt	100%	9.382	3.764

Die im SSR-Gutachten zugrunde gelegte Anzahl von 810 Haushalten liegt damit um 34 Haushalte höher als die in der vorstehenden Darstellung ermittelte Anzahl in Höhe von 776.

Die Außerachtlassung der realen Gegebenheiten des ländlichen Ortsteils Alverskirchen führt bereits im 1. Schritt der Berechnungen zu Abweichungen in der Darstellung der Anzahl der Haushalte. Durch den fehlerhaften methodischen Ansatz ergeben sich im Ergebnis gravierende Unterschiede.

Die ermittelte Differenz entspricht einem kompletten Baugebiet.

3.1.2 **Fehlerhafte Bestimmung des Prognosezeitraums**

Das SSR-Gutachten wurde im März 2014 erstellt, zu einem Zeitpunkt, zu dem bereits die Bestandsdaten für das abgelaufene Jahr 2013 aus der Einwohnermeldedatei der Gemeinde Everswinkel zur Verfügung standen.

In dem vorliegenden Gutachten finden die Einwohnermeldedaten für das Jahr 2013 jedoch keine Berücksichtigung. Vielmehr wird das bereits abgelaufene Jahr 2013 mit in den Prognosezeitraum einbezogen. Es wird somit ein Bedarf, der gar nicht mehr zu decken ist, prognostiziert. Dies widerspricht der gängigen Vorgehensweise von auf die Zukunft gerichteten Bedarfsprognosen, da auf diese Weise das Ergebnis

verfälscht wird.

Nach vorherrschender Rechtsauffassung ist „der Bedarf für den Zeitraum zu prognostizieren, innerhalb dessen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verwirklicht werden soll“. ²⁷⁾ Zeiträume, die in der Vergangenheit liegen, sind somit nicht in die Prognose einzubeziehen.

Die Anzahl der Haushalte für das Jahr 2012 ist im SSR-Gutachten mit 818²⁸⁾ angegeben, für das Jahr 2013 mit 825²⁹⁾. Es ergibt sich für 2013 somit eine prognostizierte Erhöhung um 7 Haushalte, sprich 7 Wohneinheiten.

Die willkürliche Rückdatierung des Prognosebeginns führt dazu, dass der am Ende des Prognosezeitraums ermittelte Bedarfswert um 7 Wohneinheiten zu hoch ausgewiesen wird.

Bei einem Prognosebeginn 2014 wäre bei sonst gleichen Bedingungen ein geringerer Wohneinheitenbedarf vorhanden. Im SSR-Gutachten führt die fehlerhafte Bestimmung des Prognosezeitraums zu einer beträchtlichen Ausweitung der geforderten Siedlungsfläche.

3.1.3 Tatsächliche Anzahl der vorhandenen Wohnungen

Der Verwaltung Everswinkel liegen genaue Zahlen über den tatsächlichen Wohnungsbestand vor. Im SSR-Gutachten wird bei den Berechnungen jedoch nicht vom tatsächlichen Wohnungsbestand zu Beginn des Prognosezeitraums ausgegangen, sondern auch hier wird ein fiktiver Wert zugrunde gelegt. Die unter 3.1.1 ermittelte Anzahl der Haushalte wird im SSR-Gutachten der Anzahl der Wohnungen gleichgesetzt.

Bei IT.NRW ist die Anzahl der Wohnungen für die gesamte Gemeinde Everswinkel für das Jahr 2011 mit 3.972³⁰⁾ Wohnungen angegeben. Diese Angaben beruhen auf den von der Gemeinde Everswinkel zur Verfügung gestellten Daten. Die exakten Wohnungsbestände im Ortsteil Alverskirchen sind der Gemeindeverwaltung bekannt. Sie werden im SSR-Gutachten jedoch nicht verwendet.

Die Aufteilung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Everswinkel anhand des Anteils der Einwohner auf die beiden Ortsteile führt zu folgendem Ergebnis:

Tabelle 4: Wohnungsüberhang

Wohnungsüberhang 2011 (= Differenz zwischen wohnungsnachfragenden Haushalten und vorhandenen Wohnungen)			
Ortsteil (OT)	Anzahl Wohnungen lt. Zensus	Anzahl Haushalte lt. Zensus (Ergebnis aus Tab. 3)	Mehr Wohnungen als Haushalte in Höhe von
OT Everswinkel	3.153	2.988	165
OT Alverskirchen	819³¹⁾	776	43
Gesamt Everswinkel	3.972	3.764	208

Der Vergleich der tatsächlichen Anzahl der Haushalte mit der Anzahl der tatsächlich vorhandenen Wohnungen, ergibt für das Jahr 2011 einen Wohnungsüberhang insgesamt in Höhe von 208. In der Gemeinde Everswinkel waren wesentlich mehr Wohnungen als Haushalte vorhanden.

Für Alverskirchen ergibt sich ein Wohnungsüberhang, der im SSR-Gutachten jedoch nicht berücksichtigt wird.

3.2 Entwicklung im Stützzeitraum 2008 – 2012

3.2.1 Entwicklung der Bevölkerung im Stützzeitraum

Grundlage einer Bevölkerungsprognose ist zunächst ein Blick zurück. Um Aussagen über die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung treffen zu können, sind die relevanten bevölkerungsstatistischen Parameter der Vergangenheit zu betrachten.

Die demografische Entwicklung im Ortsteil Alverskirchen ist in den zurückliegenden 25 Jahren durch einen rasanten Bevölkerungsanstieg gekennzeichnet. Für den Zeitraum von 1989 – 2012 beträgt der Bevölkerungsanstieg 474 Einwohner. Das entspricht einer Steigerung von 31%.³²⁾

Nach Ansicht des OVG Münster liegt die Ursache dieses Bevölkerungsanstiegs insbesondere in dem Verkauf von Baugrundstücken in erheblichem Maß an nicht ortsansässige Bauinteressenten.³³⁾

*Dabei wird er (der Gemeinderat/Anm. des Verfassers) wohl auch zu berücksichtigen haben, dass die von der Antragsgegnerin im Normenkontrollverfahren hervorgehobene positive Entwicklung der Bevölkerung in Alverskirchen – die Einwohnerzahl lag nach ihren Angaben 1990 bei 1.536 und liegt derzeit bei 2.000 – allem Anschein nach hauptsächlich darauf zurückzuführen ist, dass dort seit 1990 etwa **200 Bauplätze** ausgewiesen worden sind, ohne dass das Ziel der Raumordnung, die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf Flächen zu vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereich dargestellt sind, hinreichende Beachtung gefunden hat.*

Weiter heißt es im OVG-Urteil: „...wonach die in den letzten Jahren baureif gemachten Grundstücke tatsächlich **ganz überwiegend nicht von Ortsansässigen** genutzt werden.“

Das bedeutet, dass ein erheblicher Teil des Bevölkerungsanstiegs auf die jahrzehntelange Missachtung der Ziele der Raumordnung zurückzuführen ist.³⁴⁾

Die Analyse des im SSR-Gutachten zugrunde gelegten Stützzeitraums 2008 – 2012 zeigt einen absoluten Zuwachs von 45 Einwohnern, das entspricht einer Steigerung von 2,36%.³⁵⁾ Unter Berücksichtigung des Geburtenüberschusses verbleibt auch in diesem Zeitraum ein Zuwachs³⁶⁾, der ganz offensichtlich auf den Zuzug infolge der Vergabe von Baugrundstücken an Auswärtige zurückzuführen ist. Weshalb im Gutachten ein Mangel an Baugrundstücken für ortsansässige Bauinteressenten beklagt

wird und deshalb eine „Bleibequote“ berücksichtigt werden muss, bleibt vor diesem Hintergrund unverständlich.³⁷⁾

3.2.2 Entwicklung der Haushalte im Stützzeitraum

Die Veränderung der Haushaltszahlen im Ortsteil Alverskirchen wird im SSR-Gutachten in Abb. 9 „Umgelegte Haushaltszahlen für den Stützzeitraum 2008 - 2012“ dargestellt.³⁸⁾

Es handelt sich bei den im SSR-Gutachten vorgelegten Zahlen nicht um die tatsächliche Veränderung der Anzahl und Struktur der Haushalte in dem abgelaufenen Zeitraum. Die im Gutachten in Abb. 9 ausgewiesenen Zahlen sind „umgelegte“ Haushaltszahlen auf Basis der vom Gutachter verwendeten Haushaltsmitgliederquoten (siehe Ausführungen unter 3.1.1 und 3.4). Die Ermittlung der Haushaltszahlen durch Umrechnung der jeweiligen Bevölkerungsbestände im Stützzeitraum mit Hilfe der Haushaltsmitgliederquoten stellt eine fiktive Veränderung der Haushalte dar. Der Gutachter „schätzt“, dass sich die Veränderung in Alverskirchen in der Vergangenheit so dargestellt haben könnte.

Im SSR-Gutachten wurde weder die tatsächliche Haushaltsstruktur zu Beginn des Prognosezeitraums noch die tatsächliche Veränderung der Haushaltsstruktur im Stützzeitraum ermittelt. Infolgedessen konnte der Gutachter auch keine tatsächliche Trendentwicklung für den Prognosezeitraum fortschreiben. D. h. die tatsächlichen Veränderungen der Haushalte im Stützzeitraum sind für die zukünftige Betrachtung im SSR-Gutachten völlig gegenstandslos. Es werden aus der tatsächlichen Entwicklung der Vergangenheit keine Erkenntnisse für die zukünftige Entwicklung der Haushalte in Alverskirchen gezogen.

Tabelle 5 zeigt die fiktive Entwicklung der Haushalte im Stützzeitraum von 2008 bis 2012 lt. SSR-Gutachten.

Tab. 5: Haushalte 2008 – 2012³⁹⁾

Everswinkel gesamt	Bevöl- kerung	Anzahl 1-Pers. HH	Anzahl 2-Pers. HH	Anzahl 3-Pers. HH	Anzahl 4+-Pers. HH	HH ge- samt	HH- Grö- ße
2008	1.903	243	272	130	145	790	2,40
2012	1948	253	289	131	145	818	2,38
Veränderung		+10	+17	+1	0	+28	

Der Gutachter geht von der theoretischen Annahme aus, dass sich im Stützzeitraum im Ortsteil Alverskirchen die Haushalte verkleinert haben. Er unterstellt einen überproportionalen Anstieg der 1- und 2-Personenhaushalte in diesem Zeitraum.

Die auf diese Weise ermittelte Veränderung der Haushaltszahlen bildet somit lediglich eine theoretische Annahme ab. Die Zahlen geben nicht die tatsächlichen Veränderungen im Ortsteil Alverskirchen im Stützzeitraum wieder.⁴⁰⁾

3.3 Bevölkerungsprognose bis 2030

Die Trendvariante des SSR-Gutachtens prognostiziert zwar nur einen geringen Rückgang der Einwohnerzahl im Ortsteil Alverskirchen bis 2030⁴¹⁾, der Senat des OVG Münster kommt jedoch zu der Einschätzung, „dass die prognostizierten Rückgänge der Einwohner für den Ortsteil Alverskirchen deutlich negativer ausfallen könnten, weil dort die für die Qualität eines Wohnstandortes nicht unmaßgeblichen zentralen Einrichtungen fehlen.“⁴²⁾

Zur Bereitstellung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes ist nicht allein die Kenntnis über die absolute Veränderung der Bevölkerung auf Ortsteilebene maßgeblich. Wichtig sind vor allem Kenntnisse über die zukünftigen Veränderungen der Altersstruktur. Nur wenn auf kommunaler Ebene bekannt ist, wie sich voraussichtlich im Prognosezeitraum die typischen Nachfragegruppen nach Wohnraum verändern, kann hierauf adressatengerecht reagiert werden. Eine Veränderung z. B. der Anzahl der potenziellen Familiengründer erfordert ein anderes Wohnraumangebot als ein Anstieg der Anzahl der Haushalte im Seniorenbereich.

Tabelle 6 zeigt die maßgeblichen Veränderungen der Altersstruktur von 2012 bis 2030 lt. SSR-Gutachten vergleichend auf.

Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen⁴³⁾

Altersgruppe	2012	2030	Veränderung absolut	Veränderung in Prozent
jünger als 19 Jahre	492	380	-112	-22,76
20 bis 39 Jahre	384	390	+6	+1,56
40 bis 59 Jahre	672	561	-111	-16,5
60 Jahre und älter	400	605	+205	+57,6

Fazit:⁴⁴⁾

- Die am stärksten besetzte Altersklasse wird 2030 die Gruppe der über 60-Jährigen sein. Hierzu zählen dann 31,2% der Bevölkerung. Diese Altersklasse wird sowohl absolut (+205) als auch relativ (+57,6%) am stärksten wachsen.
- In den jüngeren Altersklassen (unter 19) und bei den 40-59-Jährigen sind erhebliche Einwohnerrückgänge zu verzeichnen.
- Die Altersklasse der unter 19-Jährigen verliert relativ (-22,76%) und absolut (-112) gesehen die meisten Einwohner.
- Die als potentielle Nachfrager für Einfamilienhäuser in Frage kommende Altersgruppe der 25 – 45-Jährigen (sog. Familiengründungsphase) hat einen Verlust von 65 Einwohnern zu verzeichnen, das bedeutet einen Rückgang um -13%.

3.4 Entwicklung der Zahl der Haushalte im Prognosezeitraum

Die Entwicklung der Haushaltszahlen ist der entscheidende Faktor der quantitativen Betrachtung der zukünftigen Wohnraumnachfrage, da Wohnungen von Haushalten nachgefragt werden.

Die Vorausberechnung der Zahl der Haushalte erfolgt im SSR-Gutachten wie bereits vorstehend erläutert, nach dem Haushaltsmitgliederquotenverfahren.⁴⁵⁾

Bereits die Darstellungen unter 3.1.1 und 3.2.2 haben gezeigt, dass die Umrechnung der Bevölkerung in Haushalte mit Hilfe des Mitgliederquotenverfahrens nicht die tatsächliche Anzahl der Haushalte in Alverskirchen abbildet.

Da Prognosen ein Ergebnis, das in der Zukunft liegt voraussagen sollen, kommt es entscheidend darauf an, wie treffsicher die Annahmen, die das zukünftige Ergebnis beeinflussen, sind. Werden falsche Annahmen gemacht, wird folgerichtig das prognostizierte Ergebnis erhebliche Abweichungen aufweisen.

Die für größere Raumkategorien zu Verfügung stehenden Haushaltsmitgliederquoten können allenfalls eine Orientierung über die zukünftige kleinräumige Bevölkerungsentwicklung bieten. Für die konkrete Entwicklung auf kommunaler Ebene müssen die gemeinde- bzw. ortsteilspezifischen Besonderheiten berücksichtigt werden.

Die Ursachen für die kleinräumig sehr unterschiedlich verlaufenden Haushaltsentwicklungen sind sehr vielfältig. IT.NRW führt Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte daher aus methodischen Gründen nur für die Ebene der Kreise und kreisfreien Städte, nicht aber auf tieferer regionaler Ebene durch.

Die Prognoseberechnung der Haushaltszahlen auf Gemeinde- bzw. Ortsteilebene muss unter Berücksichtigung der Entwicklung der Vergangenheit und der zu erwartenden zukünftigen Veränderungen unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten in einer ortsteilspezifischen Berechnung erfolgen.

Die Verwendung von Haushaltsmitgliederquoten ist daher für kleinräumige Betrachtungen auf Ortsteilebene ungeeignet.⁴⁶⁾

In ihrer Stellungnahme zu den von mir gemachten Einwendungen im Rahmen des Offenlegungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“ teilt die Gemeinde Everswinkel mit: „In der Regel werden Bedarfe für Regionen oder Städte ermittelt, was hier die falsche Methode wäre.“⁴⁷⁾

Auch der Gutachter selbst weist darauf hin, dass die Intensität des allgemeinen Trends im Hinblick auf die Verkleinerung der Haushalte ortsteilspezifisch recht unterschiedlich verlaufen wird. Zur Ermittlung annähernd sinnvoller Ergebnisse im Rahmen der Ermittlung des Wohnungsbedarfs auf kleinräumiger Ebene müsse daher auf Teilergebnisse der Haushaltsprognose des jeweiligen Kreises zurückgegriffen werden.⁴⁸⁾ Bei Aussagen über den Wohnungsbedarf im Ortsteil Alverskirchen wären somit Ergebnisse der Haushaltsprognose für den Kreis Warendorf zu berücksichtigen.

Gemeinde und Gutachter kommen zwar übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die Prognosen der Haushaltsentwicklung für große Raumkategorien auf den Ortsteil Alverskirchen nicht übertragbar sind. Trotzdem wird in dem vorgelegten SSR-Gutachten das Ergebnis einer großen Raumkategorie durch Anwendung des Haushaltsmitgliederquotenverfahrens auf den ländlich strukturierten Ortsteil Alverskirchen übertragen.

Weshalb die von der Gemeindeverwaltung Everswinkel selbst als „falsche Methode“⁴⁹⁾ bezeichnete Berechnungsvariante im SSR-Gutachten zur Anwendung kommt, bleibt unklar.

Die Verwendung der Haushaltsmitgliederquoten, die üblicherweise nur bei Prognosen auf Raumordnungsebene verwendet werden, stellt in dem vorgelegten Gutachten einen erheblichen methodischen Mangel dar.

3.4.1 Entwicklung der absoluten Zahl der Haushalte

IT. NRW hat für den Kreis Warendorf Prognosen zur Entwicklung der Haushalte bis 2030 veröffentlicht.⁵⁰⁾ Im SSR-Gutachten werden die Ergebnisse dieser relativ kleinräumigen Prognose jedoch nicht berücksichtigt.

Der im Folgenden aufgezeigte Vergleich der von IT.NRW auf Kreisebene prognostizierten Ergebnisse der Haushaltszahlen bis 2030 mit den von SSR ermittelten Zahlen für Alverskirchen bestätigt, dass die im SSR-Gutachten verwendeten Haushaltsmitgliederquoten nicht die ortsteilspezifischen Entwicklungen abbilden.

Tabelle 7 verdeutlicht zunächst, wie sich die Haushaltszahl lt. SSR-Gutachten bis zum Ende des Prognosezeitraums entwickeln wird. Das SSR-Ergebnis kommt unter der Prämisse zustande, dass sich die Haushalte in Alverskirchen in Zukunft genauso verändern, wie für die im SSR-Gutachten zugrunde gelegte große Raumkategorie.

Tabelle 7: Prognose der Haushaltszahlen lt. SSR-Gutachten⁵¹⁾

	Bevölkerung	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4+-Pers.-Haushalt	Haush. gesamt
2012	1.948	253	289	131	145	818
2030	1.936	292	334	120	124	870
Veränderung	-12	+39	+45	-11	-22	+52

Die Anzahl der Haushalte wird sich danach zwischen 2012 und 2030 um 52 von 818 auf 870 erhöhen.⁵²⁾ Da die Bevölkerung in diesem Zeitraum zurückgeht, ist der Anstieg der Haushalte ausschließlich auf eine Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen.

Die Verkleinerung der Haushalte findet zahlenmäßig ihren Niederschlag in den Verschiebungen zwischen den Haushaltstypen. Während die Anzahl der Einpersonenhaushalte (+15,42%) und die Anzahl der Zweipersonenhaushalte (+15,57%) absolut um insgesamt +84 zunimmt, reduziert sich die Anzahl großer Haushalte mit drei Personen (-8,4%) bzw. vier und mehr Personen (-15,17%) absolut um insgesamt -33.

Das SSR-Gutachten geht davon aus, dass der Anteil der Familienhaushalte in Alverskirchen stark abnehmen wird.

Die Hauptnachfragegruppe nach familiengerechten Einfamilienhäusern wird sich demnach stark verringern.

Die Anzahl der Singlehaushalte sowie von Senioren- und Alleinerziehenden-Haushalten wird hingegen zunehmen. Diese Haushalte treten in der Regel eher selten als Nachfrager nach Einfamilienhäusern auf der grünen Wiese auf.

IT.NRW hat die Entwicklung der Haushaltsgröße auf Kreisebene in 5-Jahres-Zeiträumen prognostiziert (2015, 2020, 2025, 2030). Betrachtet man zunächst die Entwicklung in Alverskirchen anhand der Ergebnisse des SSR-Gutachtens für diese 5-Jahres-Zeiträume, so ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 8: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße lt. SSR Gutachten⁵³⁾

Jahr	Bevölkerung	Haushalte gesamt	durchschn. Haushaltsgröße
2010	1.949	813	2,40
2015	1.950	830	2,35
2020	1.937	844	2,30
2025	1.934	857	2,26
2030	1.936	869	2,23

Das Ergebnis der Tabelle 8 zeigt, dass der Gutachter eine erhebliche Verkleinerung der Haushaltszahlen im Ortsteil Alverskirchen unterstellt. Aufgrund dieser Annahme kommt es trotz eines Bevölkerungsrückgangs zu einem Anstieg der Anzahl der Haushalte im Prognosezeitraum.

Die Erhöhung der Zahl der Haushalte ist ausschließlich auf die an keiner Stelle des Gutachtens belegte Annahme zurückzuführen, im Ortsteil Alverskirchen würden sich die Haushalte in einem wesentlich dynamischeren Tempo verkleinern als dies von IT.NRW auf Kreisebene prognostiziert wird.

Ein Vergleich der im SSR-Gutachten prognostizierten Entwicklung der Haushalte mit der von IT.NRW prognostizierten Entwicklung der Haushalte auf der Ebene des Kreises Warendorf offenbart erhebliche Differenzen.

In Alverskirchen verringert sich die Haushaltsgröße von 2010 bis 2030 um -7,1%⁵⁴⁾. IT.NRW prognostiziert für diesen Zeitraum auf Kreisebene lediglich eine Veränderung der Haushaltsgröße von -1,3%.⁵⁵⁾

Laut IT.NRW steigt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Kreis Warendorf von 2010 bis 2015 zunächst sogar noch an (+4,35%)⁵⁶⁾. Erst danach beginnt eine geringfügige Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen auf Kreisebene. Im SSR-Gutachten sinkt die Haushaltsgröße in diesem Zeitabschnitt bereits um -2,1%.⁵⁷⁾

Wird die Entwicklung der Haushalte im Ortsteil Alverskirchen auf der Basis der von IT.NRW prognostizierten Veränderung der Haushaltsgrößen ermittelt, ergibt sich eine erhebliche Abweichung zum SSR-Gutachten.

Tabelle 9: Abweichung von IT.NRW

Jahr	Bevölkerung	Ergebnis lt. SSR-Gutachten (Ergebnis aus Tab. 8)		Ergebnis lt. Prognosewerte IT.NRW ⁵⁸⁾		Abweichung der Anzahl der Haushalte
		durchschn. Haushaltsgr.	Anzahl Haushalte	durchschn. Haushaltsgr.	Anzahl Haushalte	
2010	1.949	2,40	813	2,40	813	
2030	1.936	2,23	869	2,37	817	52

Während das SSR-Gutachten bis 2030 durch die Verkleinerung der Haushalte einen Anstieg von 56 Haushalten unterstellt, erhöht sich die Zahl der Haushalte lt. IT.NRW in diesem Zeitraum nur um 4. Das SSR-Gutachten unterstellt dabei einen wesentlichen stärkeren Trend zur Singularisierung und eine stärkere Veränderung der Familienstrukturen in Alverskirchen als dies von IT.NRW für den Kreis Warendorf prognostiziert wird.

Das SSR-Gutachten weist aufgrund unzulänglicher Prämissen eine zu hohe Zahl an Haushalten aus.

Diese Differenz ergibt sich aus der Tatsache, dass im SSR-Gutachten die für „städtische Kreise“ prognostizierte Haushaltsentwicklung zugrunde gelegt wird. Die von IT.NRW prognostizierte Entwicklung für den Kreis Warendorf stellt sich jedoch aufgrund der ländlichen Struktur anders dar.

Im Kreis Warendorf weist die Gemeinde Everswinkel eine überdurchschnittliche Haushaltsgröße auf. Die tatsächliche Differenz zwischen den Ergebnissen im SSR-Gutachten und der Berechnung aufgrund der Haushaltsprognose von IT.NRW für den Kreis Warendorf dürfte daher sogar noch höher ausfallen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich die Singularisierung und Ausdifferenzierung der Lebensstile vor dem Hintergrund dörflicher Strukturen im Ortsteil Alverskirchen wesentlich langsamer vollzieht als in städtisch geprägten Untersuchungsräumen.

Der im SSR-Gutachten ermittelte zusätzliche Bedarf an Wohneinheiten berücksichtigt nicht die tatsächlichen ortsteilspezifischen Veränderungen in Alverskirchen.

3.4.2 Strukturelle Veränderung der Haushalte

Die Verteilung der Bevölkerung auf verschiedene Haushaltstypen zeigt nicht nur die Verschiebung zwischen den Haushaltstypen im Zeitablauf auf, sondern macht auch die altersspezifische Veränderungen im Prognosezeitraum sichtbar.

Insbesondere die Analyse der altersspezifischen Verlagerungen verdeutlicht die Problematik des zukünftigen Wohnungsmarktes im Ortsteil Alverskirchen.

Die altersstrukturellen Veränderungen zwischen 2012 und 2030 ergeben sich aus Tabelle 10.

Tabelle 10: Vergleich Haushalte 2012 bis 2030 nach Alter lt. SSR-Gutachten⁵⁹⁾

	1-Pers. HH	2-Pers. HH	3-Pers. HH	4+Pers. HH	gesamt	Veränderung in %
jünger als 19 Jahre	0	-2	-8	-16	-27	-22,6
20 bis 39 Jahre	+1	+1	+1	+1	+3	+1,8
40 bis 59 Jahre	-15	-17	-8	-7	-48	-16,3
60 Jahre und älter	+53	+64	+5	+1	+124	+51,7
Veränderung gesamt	+39	+46	-11	-21	+52	

Während die Zahl der Haushalte mit Personen unter 19 Jahre mit -22,6% den größten prozentualen Rückgang zu verzeichnen hat (absolut -27 Haushalte), bleibt die Zahl der Haushalte in der Altersgruppe der 20 bis 39-Jährigen mit einem Zuwachs von 1,8% fast nahezu konstant. Der größte absolute Rückgang an Haushalten ergibt sich in der Gruppe der 40 – 59-Jährigen. Hier verringert sich die Zahl der Haushalte absolut um -48 bzw. -16,4%.

Die absolut und prozentual stärkste Veränderung findet in der Generation 60+ statt. Die Anzahl der Haushalte der über 60-Jährigen steigt um +124, was einen prozentualen Anstieg von +51,4% bedeutet.

Betrug der Anteil der Haushalte mit Personen über 60 im Jahre 2012 noch 29,5% an der Gesamtzahl der Haushalte, so beträgt dieser Anteil im Jahre 2030 nunmehr 42%.

Der Zuwachs der Ein- und Zweipersonenhaushalte ist ausschließlich dem Zuwachs der älteren Haushalte (und nicht – wie häufig kommuniziert – einer Zunahme junger Singlehaushalte) zuzuschreiben.

Der durch die Verkleinerung der Haushaltsgröße bis 2030 entstehende Anstieg der Haushalte resultiert ausschließlich aus dem Zuwachs an Haushalten der stark ansteigenden Altersgruppe 60+.

Die Wohnungsnachfrage dieser Altersgruppe weist einige Besonderheiten auf: Ein Teil dieser Altersgruppe verbleibt in seinen bisherigen Wohnungen und tritt nicht als Nachfrager nach neuem Wohnraum auf. Zunehmend kommt in dieser Altersgruppe jedoch ein Wohnungswechsel in Frage, der gleichbedeutend ist mit einem Wohnortwechsel (= Fortzug aus Alverskirchen). Als Nachfrager nach Einfamilienhäusern auf der grünen Wiese tritt diese Altersgruppe somit eher selten auf.

Derartige Altenwanderungen in Orte mit einer seniorenrechtlichen Infrastruktur erfolgen, wenn ein Verbleib auf Grund des Alters in der bisherigen Wohnung – in Alverskirchen ist dies im Regelfall das eigene Einfamilienhaus – nicht mehr möglich ist (z. B. aufgrund von Pflegebedürftigkeit) oder weil seniorenrechtliche Angebote, die fußläufig zu erreichen sind, nicht oder nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind (z. B. ärztliche Versorgung, Apotheke, Lebensmitteleinzelhandel).

Mit der steigenden Zahl der Seniorenhaushalte offenbart sich ein Problem, das mit zunehmendem Zeitablauf an Dynamik gewinnt: Der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand stellt eine gewichtige zukünftige kommunalpolitische Herausforderung dar. Durch Verdrängen (z. B. durch das Einfügen einer Wiederbelegungs-

quote) wird dieses Problem nicht gelöst. Im Gegenteil, es wird ein Trading-Down-Prozess⁶⁰⁾ in Gang gesetzt.

Vor dem Hintergrund des **Rückgangs der Familienhaushalte** (3-Personenhaushalte bzw. 4+Personenhaushalte) in Höhe von **-33** und des starken **Anstiegs** der 1- und 2-Personenhaushalte in der **Altersgruppe 60+** kommt die Gemeinde Everswinkel in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“ zu der nachstehenden Schlussfolgerung: „Der vorliegende Bebauungsplan greift diesen konkret ermittelten Bedarf auf.“⁶¹⁾ Entsprechend der Ergebnisse der Bedarfsermittlung ist eine „familienorientierte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern“ vorgesehen.⁶²⁾ „**Quantitativ untergeordnet** besteht ein Bedarf für **seniorengerechte Neubauwohnungen**.“⁶³⁾

Unklar bleibt, wie die Gemeinde Everswinkel zu der Schlussfolgerung kommt, dass für die gestiegene Zahl der Haushalte, die ausschließlich auf die Veränderung im Bereich der Seniorenhaushalte zurückzuführen ist, die Ausweisung von 19 Baugrundstücken für die Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern im bisherigen Freiraum am Ortsrand zwingend erforderlich ist. Aus dem vorliegenden SSR-Gutachten kann dieser Schluss plausibel nicht gezogen werden.

3.5 **Ermittlung des flächenrelevanten Wohneinheitenbedarfs**

Ein flächenrelevanter Wohneinheitenbedarf ergibt sich erst dann, wenn der Zuwachs an Wohneinheiten im Prognosezeitraum größer ist als die Summe der Wohneinheiten aus dem Wohnungsüberhang des Basisjahres und der Anzahl der durch Innenentwicklung zu realisierenden Wohneinheiten.

3.5.1 **Potenziale der Innenentwicklung**

Zwar werden im SSR-Gutachten Möglichkeiten der Innenentwicklung konstatiert⁶⁴⁾, die hierfür angesetzten Wohneinheiten im Zeitraum von 2012 bis 2028 geben allerdings nicht das tatsächliche Innenentwicklungspotenzial im Ortsteil Alverskirchen wieder.

Die im SSR-Gutachten berücksichtigten Wohneinheiten auf unbebauten/umnutzbaren Flächen⁶⁵⁾ ergeben sich aus einer Befragungsaktion von Grundstückseigentümern, die im Innenbereich über bebaubare Grundstücke verfügen. Eingang in das SSR-Gutachten haben also nur die Grundstücke gefunden, bei denen sich die Eigentümer erstens gemeldet und zweitens ausdrücklich bereit erklärt haben, dass sie in absehbarer Zeit ihr Grundstück zur Bebauung an den Markt bringen wollen.⁶⁶⁾

Die Befragung der Grundstückseigentümer mit Hilfe eines Fragebogens wurde begleitet von Presseartikeln der Verwaltung, in denen die Gemeindeverwaltung darauf hinwies, dass jeder Bürger durch seine Teilnahme an der Fragenbogenaktion über die Größe des Baugebietes „Königskamp“ mitentscheiden könne.⁶⁷⁾ Mit anderen Worten: Je weniger Grundstücke im Innenbereich zur Verfügung gestellt werden, je größer das angestrebte Baugebiet auf der grünen Wiese.

Nach eigener Aussage von Schulden Stadt und Raumentwicklung kann eine belast-

bare Prognose über mögliche Innenentwicklungspotenziale nur erstellt werden, „wenn mit jedem Grundstückseigentümer, der über Nachverdichtungspotentiale verfügt, gesprochen wird“. ⁶⁸⁾ Nur so ist eine realistische Ermittlung des Innenverdichtungspotentials möglich.

Die vorliegenden Aussagen über das vorhandene Innenentwicklungspotenzial können nur als grobe Schätzung angesehen werden. Nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts dürfen Prognosegrundlagen aber nicht „gegriffen“ oder nur grob geschätzt werden. Die Gemeinde ist verpflichtet, die ihr mit zumutbarem Aufwand zugänglichen Quellen auszuschöpfen. ⁶⁹⁾

Laut SSR-Gutachten können als Ergebnis der Fragebogenaktion bis 2028 ca. 17.283 qm Grundstücksfläche im Innenbereich für die Wohnbebauung generiert werden, auf denen sich dann 27 Wohneinheiten realisieren lassen. ⁷⁰⁾ Dabei wird unterstellt, dass für die Realisierung einer Wohneinheit im Durchschnitt 640 qm Grundfläche benötigt werden (17.283 qm : 27).

Bei dieser Berechnung wird ganz offensichtlich unterstellt, dass die Bebauung fast ausschließlich mit Einfamilienhäusern erfolgt, für die - wie hier mehrfach aufgezeigt wurde - zukünftig kaum Bedarf besteht.

Neben den Möglichkeiten der Realisierung von Wohnungen auf unbebauten Grundstücken im Innenbereich, berücksichtigt das SSR-Gutachten bis 2028 im Rahmen der Nachverdichtung auf bebauten Grundstücken 8 Wohneinheiten ⁷¹⁾. Dies bedeutet, dass in Alverskirchen durchschnittlich 0,5 Wohneinheiten jährlich im Bestand neu geschaffen werden. Auch dieser Wert dürfte fernab der Alverskirchener Realität liegen.

Die Verteilung der im SSR-Gutachten zugrunde gelegten Wohneinheiten durch Nachverdichtung auf bebauten Grundstücken auf die einzelnen Zeiträume erfolgt ungleichmäßig ⁷²⁾:

2013 - 2018 (6 Jahre) = 2 Wohneinheiten
2019 – 2023 (5 Jahre) = 2 Wohneinheiten
2024 – 2028 (5 Jahre) = 4 Wohneinheiten

Diese ungleichmäßige Verteilung ist ganz offensichtlich dem Versuch geschuldet, in der ersten Periode durch den Ansatz eines relativ geringen Nachverdichtungspotenzials einen möglichst hohen verbleibenden Wohnungsbedarf für zusätzliche Flächeninanspruchnahme auszuweisen.

Korrekterweise sind für das „Prognosejahr“ 2013 auch die in Alverskirchen tatsächlich bereits fertiggestellten Wohneinheiten zu berücksichtigen. Diese waren der Gemeindeverwaltung zum Zeitpunkt der Fertigstellung des SS-Gutachtens im März 2014 bereits bekannt.

Die unzulängliche Darstellung der Nutzung vorhandener Potenziale sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich insbesondere auf Hofstellen bzw. ehemaligen Hofstellen führt zu einer fehlerhaften Darstellung des Bedarfs an zusätzlicher Siedlungsfläche im SSR-Gutachten.

3.5.2 Wiederbelegungsquote

Im Hinblick auf die Frage, welche inhaltlichen Anforderungen an eine belastbare Prognose des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu stellen sind, weist das OVG in seinem Urteil unter anderem auch darauf hin, dass die Gemeinde darzulegen hat, „ob und in welchem Umfang gebrauchte Immobilien zur Deckung eines etwaigen Bedarfs zur Verfügung gestanden haben beziehungsweise künftig zur Verfügung stehen werden“. ⁷³⁾

Das Gutachten bestätigt, dass in Zukunft eine über die Dynamik der Vergangenheit hinausgehende Anzahl von Gebrauchtwohnhäusern aufgrund des sich verstärkenden Alterungsprozesses in Alverskirchen zur Verfügung stehen wird. Bis zum Ende des Prognosezeitraums weist das Gutachten insgesamt 35 durch „altersbedingten Nutzerwechsel“ zur Verfügung stehende Bestandsimmobilien aus. ⁷⁴⁾

Mit der Ermittlung dieser 35 in Alverskirchen in absehbarer Zeit zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien lenkt das Gutachten quasi den Focus auf ein Problem, das in den kommenden Jahren in vielen Dörfern an Bedeutung gewinnt: Die zunehmende Leerstandsproblematik im Bereich von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, die in den 1960er bis 1980 Jahre errichtet wurden und heute überwiegend von Personen im betagten Alter bewohnt werden. Beim Ableben der jetzigen vererbenden Großelterngeneration ist nur noch eine wesentlich geringere Enkelgeneration vorhanden, wobei die Kindergeneration, die i. d. R. älter als 50 Jahre ist, versorgt ist. In der Generation der als Erben in Frage kommenden Enkel findet die Eigentumbildung aus unterschiedlichen Gründen zunehmend seltener in den Dörfern der Großeltern statt. ⁷⁵⁾

Diese durch den Generationenwechsel somit zunehmend an den Markt kommenden Bestandsimmobilien treffen durch den absoluten Bevölkerungsrückgang und den Wegzug der jüngeren Generation auf eine strukturell geringere Nachfrage. Leerstände sind vor diesem Hintergrund unvermeidlich.

Diese Problematik stellt die Akteure vor Ort – auch in der Gemeinde Everswinkel – zukünftig vor große Herausforderungen. Die zentrale Frage lautet: Wie kann die Kommunalpolitik diesem unausweichlichem Problem frühzeitig durch angemessene Entscheidungen im Bereich der Wohnbaupolitik begegnen?

Wenngleich die vorstehend beschriebene Problematik noch nicht ausreichend im Bewusstsein der Kommunalpolitiker und der Bevölkerung verankert ist, so gibt es doch in der Fachliteratur eine Reihe von Handlungsstrategien und Instrumenten, die zum Teil auch schon recht erfolgreich von einigen Kommunen praktiziert werden. Beispielhaft sei an dieser Stelle nur auf das Programm „Jung kauft Alt“ der Gemeinde Hiddenhausen verwiesen. Mit den unterschiedlichen Maßnahmen soll letztendlich eine Wiederbelegung der Bestandsimmobilien erreicht werden, um eine weitere Flächeninanspruchnahme durch Neubaumaßnahmen zu vermeiden.

Die Ausweisung neuer Baugebiete führt vor diesem Hintergrund unweigerlich dazu, dass die Vermittlung leer stehender oder frei werdender Häuser im Bestand schwieriger oder sogar eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt wird. Selbst wenn die neuen Bauplätze gut verkauft werden, verstärkt diese Politik die Probleme im Siedlungsbestand.

Vor genau diesem Hintergrund ist die Berücksichtigung der Wiederbelegungsquote in dem vorliegenden Wohnungsbedarfsgutachten zu betrachten.

Die in dem Gutachten ermittelten 35 Bestandsimmobilien, die durch den Generationenwechsel in Alverskirchen im Prognosezeitraum an den Markt kommen, könnten zur Befriedigung des Bedarfs von 35 ortsansässigen Nachfragern dienen. Der Leerstandsproblematik würde damit begegnet und neues Bauland bräuchte gar nicht oder nur in geringem Umfang ausgewiesen werden.

Die in dem vorliegen Gutachten berücksichtigte Wiederbelegungsquote geht von dem Gedanken aus, man müsse nahezu jedem potenziellen Nachfrager in Alverskirchen zunächst einmal ein Grundstück in einem Baugebiet auf der grünen Wiese anbieten, damit er die Wahlfreiheit hat zwischen dem Kauf einer Bestandsimmobilie und der Errichtung eines Neubaus. Das Gutachten unterstellt dabei, dass sich 80% der ortsansässigen Nachfrager für das Grundstück im Neubaugebiet entscheiden und 20% eine Bestandsimmobilie erwerben und damit wiederbelegen. Der Gutachter verwendet für die Beschreibung dieses Sachverhalts den Begriff Wiederbelegungsquote.

In konkreten Zahlen ergeben sich daraus für Alverskirchen unter der angenommenen Prämisse, dass ein ortsansässiger Bedarf von 35 vorhanden ist und gleichzeitig 35 Bestandsimmobilien zur Verfügung stehen, folgende Konsequenzen:

1. Von den 35 Bestandsimmobilien werden 20% (Wiederbelegungsquote) von Alverskirchenern erworben, sprich wiederbelegt.

20% von 35 = **7 wiederbelegte Bestandsimmobilien**

2. 80% der 35 potentiellen Nachfrager erwerben keine Bestandsimmobilie, sondern erhalten eines der von der Gemeinde neu ausgewiesenen Baugrundstücke.

80% von 35 = **28 Neubaugrundstücke**

3. 80% der 35 Bestandsimmobilien werden nicht von Alverskirchenern nachgefragt und stehen am Immobilienmarkt zur Verfügung, ebenso wie die zahlreichen Bestandsimmobilien in den Nachbarorten. Folge:

80% von 35 = **28 Bestandsimmobilien erhöhen die Leerstandsproblematik**

Die Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote ist im Hinblick auf die landesplanerische Zielsetzung an dieser Stelle an Absurdität kaum zu überbieten. Konsequenz zu Ende gedacht würde dies Folgendes bedeuten: Bei 35 zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien könnte – wie oben dargestellt - grundsätzlich die Nachfrage nach 35 potentiellen Interessenten befriedigt werden. Die Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote von 20% führt dazu, dass von den 35 zur Verfügung stehenden Immobilien nur 7 von ortsansässigen Nachfragern übernommen werden, für die restlichen 28 unversorgten Nachfrager weist die Gemeinde Neubaugrundstücke aus. Im günstigsten Fall werden die dadurch frei bleibenden 28 Bestandsimmobilien

bilien zumindest zum Teil von auswärtigen Interessenten übernommen, die dann allerdings für einen Leerstand in ihrem bisherigen Wohnort sorgen. Im ungünstigsten Fall hat die Kommune durch die Ausweisung von 28 Neubaugrundstücken ihren Leerstand um 28 Objekte erhöht.

Das OVG geht in seiner Formulierung bzgl. der Berücksichtigung von frei werdenden Bestandsimmobilien von einer rein quantitativen Betrachtung aus: Es soll also ermittelt werden, wie viele Gebrauchtimmobilien in Zukunft voraussichtlich zur Verfügung stehen werden z. B. durch Generationenwechsel oder durch Fortzüge der jetzigen Eigentümer. Das Gericht fordert an keiner Stelle eine qualitative Betrachtung. Es ist also keine Prognose darüber abzugeben ob die auf den Markt kommenden Immobilien auf Grund ihrer Ausstattung, Lage, Größe, Preis etc. eher von einem ortsansässigen oder wahrscheinlich von einem auswärtigen Interessenten nachgefragt werden. Durch die Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote werden in dem SSR-Gutachten zusätzlich zur quantitativen Abschätzung des Wohnungsbedarfs jedoch auch qualitative Aspekte der Wohnraumversorgung, sprich die möglichen individuellen Wohnwünsche berücksichtigt.

Wenn also im Prognosezeitraum voraussichtlich 35 Bestandsimmobilien zur Verfügung stehen, so sind diese vollumfänglich bei der Berücksichtigung eines zukünftigen zusätzlichen Wohnungsbedarfs zu berücksichtigen. Die Berechnung einer wie auch immer gearteten Wiederbelegungsquote entspricht an dieser Stelle weder den Vorgaben des OVG, noch den landesplanerischen Zielsetzungen.

Ziel der veränderten gesetzlichen Bestimmungen im BauGB, LEP und Regionalplan ist es insbesondere, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Dies soll auch durch entsprechende Maßnahmen zur Förderung der Wiederbelegung von Bestandsimmobilien erfolgen. Damit soll eine weitere Flächeninanspruchnahme durch Neubaumaßnahmen vermieden werden.

Aufgabe der Kommunalpolitik sollte es an dieser Stelle sein, die landesplanerische Zielsetzung zu unterstützen. Für die Erreichung dieser Zielsetzung ist es jedoch kontraproduktiv, neues Bauland auszuweisen, obwohl ausreichend Bestandsimmobilien zur Deckung des Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Dieser Gedanke wird von Schulten Stadt- und Raumentwicklung in den Ergebnissen von Wohnungsmarktstudien für andere Kommunen beachtet. So wird bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs für die Orte Einen, Müssingen, Milte und Hoetmar, die ebenfalls den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu belegen haben, in der Wohnungsmarktstudie der Stadt Warendorf keine Wiederbelegungsquote berücksichtigt. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass 10% der frei werdenden Bestandsimmobilien aus markttechnischen Gründen nicht sofort belegt werden (z. B. auf Grund zu hoher Preisvorstellungen der Verkäufer oder wegen Erbstreitigkeiten). Das bedeutet im Umkehrschluss, in Einen, Müssingen, Milte und Hoetmar geht das Bedarfsgutachten davon aus, dass 90% der Bestandsimmobilien sofort belegt werden. Eine Wiederbelegungsquote bei der Ermittlung zusätzlicher Siedlungsfläche wird dort nicht zu berücksichtigt.⁷⁶⁾

Da die Bevölkerung landesweit rückläufig ist, stellt die Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote nichts anderes als eine besondere Variante der „Kirchturm-

politik“ zu Lasten der Natur dar (unnötige zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum). **Genau das soll aber durch die landesplanerischen Zielsetzungen vermieden werden.**

Der demografische Wandel im Kreis Warendorf ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch eine Abnahme der Einwohnerzahl und eine zunehmende Alterung der Bevölkerung.⁷⁷⁾ Seit 2004 schrumpft auch die Einwohnerzahl der Gemeinde Everswinkel. Dieser Abwärtstrend wird sich nach allen vorliegenden Prognosen langfristig weiter fortsetzen. Das führt dazu, dass Wohnungen, die heute noch bewohnt sind, in Zukunft nicht mehr benötigt werden (demografisch bedingte Wohnungsüberhänge). Eine demografisch begründete Neubaunachfrage ist somit nicht vorhanden.⁷⁸⁾

Auf die Folgen des Ausweisens neuer Siedlungsflächen vor dem Hintergrund einer schrumpfenden Bevölkerung wird besonders eindrucksvoll in der im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW erstellten Studie „Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030“ hingewiesen.⁷⁹⁾ „Demografisch bedingte Wohnungsüberhänge bei Einfamilienhäusern entstehen, weil die bisherigen Bewohner der Häuser fortziehen oder sterben, ohne dass junge Haushalte in gleichem Maße nachrücken. Das Wohnungsüberangebot von Einfamilienhäusern wird in ländlichen Gebieten mit einem drastischen Preisverfall einhergehen.“⁸⁰⁾

Nach Ansicht der Autoren der oben zitierten Studie führt in schrumpfenden Regionen jeder Neubau zu Wohnungsüberhängen in gleicher Höhe.⁸¹⁾ In schrumpfenden Regionen sind demografisch bedingte Wohnungsüberhänge ein Faktum. Zusätzlicher Neubau mit noch weiter wachsenden Wohnungsüberhängen und Flächeninanspruchnahme ist nicht wünschenswert. Oberstes Ziel muss es sein, die vorhandene (sinkende) Bevölkerung auf den Bestandsflächen unterzubringen.⁸²⁾

Im Übrigen ist es nicht die Aufgabe der Kommune, jeden Wunsch nach einem Neubaugrundstück zu erfüllen. Es ist vielmehr Aufgabe auch der Gemeinde Everswinkel ein ansprechendes Ortsbild durch Vermeidung von Leerständen zu erhalten.

Gerade vor dem Hintergrund, der in den vergangenen Jahren aus unterschiedlichen Gründen stark gestiegenen Kosten für die Erschließung eines Baugebietes und den sich aus der Erschließung ergebenden Folgekosten, verbietet sich aus rein fiskalischen Gründen ein weiterer Eingriff in die Natur durch die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen, solange andere Möglichkeiten zur Verfügung stehen, die Wohnungsnachfrage zu befriedigen.

Eine Wiederbelegungsquote ist bei der Ermittlung des flächenrelevanten Wohneinheitenbedarfs in Alverskirchen nicht zu berücksichtigen. Sie verstößt gegen die landesplanerischen Zielsetzungen.

3.5.3 **Bleibequote**

Des Weiteren geht das Gutachten davon aus, dass ein Teil der in den letzten Jahren in den Nahbereich verzogenen Personen in Alverskirchen geblieben wäre, wenn ein Baugrundstück für sie zur Verfügung gestanden hätte. Der Anteil dieser Personen wird in Form einer sog. „Bleibequote“ berücksichtigt und in den aktuellen Wohnbe-

darf mit eingerechnet, was im Ergebnis dazu führt, dass sich der in dem vorliegenden Gutachten ermittelte zukünftige Neubaubedarf entsprechend erhöht.

Für den Wegzug aus Alverskirchen wird es für die jeweiligen Personen sicherlich ganz unterschiedliche Gründe gegeben haben. „So werden heutzutage möglicherweise auch die peripheren ländlichen Lagen nicht mehr so attraktiv eingeschätzt, wie noch in den 1970er Jahren. Die wachsende (Teilzeit-)Berufstätigkeit von Frauen und die gestiegenen Mobilitätsansprüche in einer schneller werdenden Welt führen dazu, dass z. B. Pendlerzeiten wichtiger und beim Hauskauf stärker berücksichtigt werden“.⁸³⁾ Davon auszugehen, dass 1/3 der Weggezogenen hier geblieben wäre, wenn sie ein Baugrundstück vor Ort erhalten hätten, ist eine rein willkürliche Annahme und letztlich nichts anderes als die Ermittlung eines theoretischen Bedarfs. **Die Ermittlung eines solch theoretischen Bedarfs wird aber durch das OVG-Urteil ausdrücklich untersagt.**⁸⁴⁾

Die Berücksichtigung einer „Bleibequote“, ist ebenfalls dem krampfhaften Bemühen des Gutachters geschuldet, mit der „Bedarfsanalyse“ ein vorgegebenes Ergebnis zu „belegen“. Nach eigenen Aussagen des Gutachters sind bei der Erstellung der bisher zahlreich vorhandenen Wohnbedarfsanalysen für Gemeinden oder für Gemeindeteile derartige Quoten nicht verwendet worden. Die willkürlich eingearbeitete „Bleibequote“ feiert in dem vorliegenden Gutachten ebenso wie die zuvor beschriebene „Wiederbelegungsquote“ sozusagen ihre Premiere.

Die Absurdität der Berücksichtigung einer „Bleibequote“ wird deutlich, wenn man bedenkt, dass in der Vergangenheit der überwiegende Teil der Baugrundstücke von der Gemeinde entgegen den Bestimmungen des Regionalplans an Auswärtige vergeben wurde.⁸⁵⁾ Dieses rechtswidrige Verhalten in der Vergangenheit veranlasst die Gemeinde Everswinkel nun, einen „Mangel“ an Baugrundstücken für Ortsansässige zu deklarieren. Die Gemeinde Everswinkel würde durch den Ansatz einer „Bleibequote“ und dem damit in der Folge erhöhten Ausweis von Bauland für ihr rechtswidriges Verhalten in der Vergangenheit quasi im Nachhinein belohnt.

Neben der fehlerhaften theoretischen Grundannahme sprechen auch ganz pragmatische Aspekte gegen die Berücksichtigung einer Bleibequote. In dem im Jahre 2006 von der Gemeinde Everswinkel im Ortsteil Alverskirchen an den Markt gebrachten Baugebiet „Große Kamp“ standen von 2006 bis 2011 auf einer Fläche von 17.800 qm insgesamt 38 Baugrundstücke zur Verfügung. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Vermarktung der Grundstücke:⁸⁶⁾

Entwicklung Baugebiet „Große Kamp“			
Jahr	Bestand an Baugrundstücken zu Beginn des Jahres	Veränderung im Laufe des Jahres	Bestand an Baugrundstücken am Ende des Jahres
2006	38	-12	26
2007	26	-12	14
2008	14	-05	09
2009	09	-00	09
2010	09	-05	04
2011	04	-04	00

Auch bei der Vermarktung des Baugebietes „Große Kamp“ wurden in erheblichem Umfang von der Gemeinde Everswinkel Baugrundstücke an nicht ortsansässige Nachfrager veräußert, wie im Rahmen des Normenkontrollverfahrens belegt wurde.

Im Januar 2011 wurde die Bausatzung für das Baugebiet „Königskamp“ rechtskräftig. Somit standen ab diesem Zeitpunkt weitere 38 Baugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung. Trotz des laufenden Normenkontrollverfahrens hätten diese Baugrundstücke aufgrund der bis zum OVG-Urteil bestehenden Rechtskraft der Bausatzung bebaut werden können. Die Gemeinde Everswinkel hat die potentiellen Bewerber angeschrieben und die Grundstücke zum Verkauf angeboten. Allerdings war die Nachfrage von ortsansässigen Bewerbern so gering, dass bis Oktober 2013 nur zwei Grundstücke vermarktet wurden.

De facto ist festzuhalten: Die in dem SSR-Gutachten aufgestellte Behauptung, in den Jahren 2008 – 2012 hätten nicht genügend Grundstücke für bauwillige ortsansässige Nachfrager zur Verfügung gestanden, ist nicht aufrecht zu erhalten.

Auch die bereits oben zitierte ISL-Studie belegt, dass in den vergangenen Jahren zu jeder Zeit in ausreichendem Umfang Bauplätze zur Verfügung standen.⁸⁷⁾ Das ISL-Gutachten widmet sich in einem umfangreichen Kapitel der Frage, welchen Einfluss die kommunale Baulandpolitik auf die Wanderungsbewegungen hat und kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es in der Gemeinde Everswinkel durch Wanderungsverluste zu einem Bevölkerungsrückgang kommt und zwar unabhängig von der Anzahl der zur Verfügung stehenden Bauplätze. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen dass es in der Gemeinde Everswinkel in den letzten Jahren ein „kontinuierlich verfügbares Angebot an Wohnbauland gab, sodass es (rein quantitativ betrachtet) bislang zu keinem örtlich wirksamen Engpass gekommen sein dürfte“⁸⁸⁾. Als Erklärung für die weiter anhaltenden Wanderungsverluste werden u. a. die ausgewiesenen Baugebiete der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden größeren Umlandgemeinden angeführt: Bebauungsplan „Wolbeck-Nord“ am Stadtrand von Münster = 580 Wohneinheiten, Bebauungsplan „Telgte-Ost“ = 300 Wohneinheiten. Der Trend hin zur Stadt (Reurbanisierung), der seit Jahren zu Wanderungsverlusten in Everswinkel führt, wird nach Ansicht dieses Gutachtens zunächst weiter anhalten.⁸⁹⁾

Eine Bleibequote ist bei der Ermittlung des flächenrelevanten Wohneinheitenbedarfs in Alverskirchen nicht zu berücksichtigen. Der Ansatz einer derartigen Bleibequote führt ebenfalls dazu, dass die landesplanerischen Zielsetzungen unterlaufen werden.

4. Zusammenfassung

Das von Schulten Stadt- und Raumplanung im Gutachten „Wohnungsneubaubedarf in Alverskirchen“ ermittelte Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.⁹⁰⁾

Tabelle 11: Wohnungsbedarf auf zusätzlichen Wohnbauflächen

	Periodenbetrachtung			Gesamt- betrachtung
	2012 bis 2018	2018 bis 2023	2023 bis 2028	2012 bis 2028
Haushaltsveränderung lt. SSR ⁹¹⁾	21	12	12	45
abzüglich zusätzlich frei werdende Gebrauch- timmobilien (SSR, S. 27, Tab. 3)	9	13	13	35
abzüglich Wohnungen auf verfügbaren unbe- bauten/umnutzbaren Flächen (SSR, S. 27, Tab 3)	2	20	5	27
abzüglich Nachverdichtung auf bebauten Grundstücken (SSR, S. 27, Tab. 3)	2	2	4	8
Verbleibender Wohnungsbedarf	8	-23	-10	-25

Bereits die vorstehende Tabelle zeigt, dass der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung für die von der Gemeinde Everswinkel geplante Ausweisung eines Baugebietes „Königskamp II“ mit 19 Baugrundstücken für 23 Wohneinheiten weder kurz- noch langfristig gegeben ist.

Das Gutachten weist erhebliche methodische Mängel auf. Es werden aus dem Ergebnis Schlussfolgerungen gezogen, die nicht plausibel sind. Das Gutachten verstößt damit gegen die vom OVG Münster im Urteil vom 18.10.2013 formulierten Kriterien, die an ein ordnungsgemäßes Bedarfsgutachten gestellt werden.⁹²⁾

Das Gutachten „Wohnungsneubaubedarf in Alverskirchen“ ist daher für den Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zur Ausweisung einer bisher im Freiraum gelegenen Fläche als Siedlungsfläche nicht geeignet.

Tatsächliche Anzahl der Haushalte zu Beginn des Prognosezeitraums

(siehe 3.1.1)

- Die tatsächlich vorhandene Zahl der Haushalte wird im SSR-Gutachten nicht aus dem Datenbestand der Gemeinde Everswinkel ermittelt. Vielmehr erfolgt die Ermittlung der Zahl der Haushalte zu Beginn des Prognosezeitraums mit Hilfe fiktiver Größen in Form von Haushaltsmitgliederquoten „städtischer Kreise“.

- Die tatsächlich vorhandene Zahl der Haushalte im Ortsteil Alverskirchen zu Beginn des Prognosezeitraums weicht von der im SSR-Gutachten zugrunde gelegten Zahl der Haushalte ab.
- Dadurch beinhaltet die Grundlage der Prognoseermittlung bereits einen **erheblichen methodischen Mangel**.

Fehlerhafte Bestimmung des Prognosezeitraums (siehe 3.1.2)

- Durch die fehlerhafte Bestimmung des Prognosezeitraums kommt es zu einer Erhöhung des ausgewiesenen Bedarfs im SSR-Gutachten.

Tatsächliche Anzahl der Wohnungen (siehe 3.1.3)

- Im SSR-Gutachten wird der vorhandene Wohnungsüberhang im Ortsteil Alverskirchen bei der Ermittlung des verbleibenden Wohnungsbedarfs nicht berücksichtigt.

Entwicklung im Stützzeitraum 2008 – 20012 (siehe 3.2)

- Durch Missachtung der Ziele der Raumordnung hat sich in der Vergangenheit ein erheblicher Bevölkerungszuwachs ergeben, der nun Grundlage für die Bevölkerungsprognose bis 2030 ist.
- Die Bevölkerung im Stützzeitraum wird im SSR-Gutachten mit Hilfe von Haushaltsmitgliederquoten in Haushalte umgerechnet. Die so ermittelten Zahlen geben nicht die tatsächlichen Veränderungen im Ortsteil Alverskirchen im Stützzeitraum wieder. Die Zahlen bilden lediglich eine theoretische Annahme ab.

Bevölkerungsprognose bis 2030 (siehe 3.3)

- Trotz der starken Zuwächse der vergangenen Jahre infolge der Missachtung des Regionalplans kommt es im Ortsteil Alverskirchen zu einem Rückgang der Bevölkerung im Prognosezeitraum. Der Bevölkerungsrückgang wird wahrscheinlich noch deutlich negativer ausfallen als prognostiziert, weil nicht unmaßgebliche zentrale Einrichtungen fehlen.

Entwicklung der absoluten Zahl der Haushalte (siehe 3.4.1)

Die Ermittlung der absoluten Zahl der Haushalte (und damit der Wohneinheiten) im Prognosezeitraum weist **erhebliche Methodische Mängel** auf:

- Die Ermittlung der Haushalte erfolgt im SSR-Gutachten mit Hilfe von Haushaltsmitgliederquoten. Haushaltsmitgliederquoten werden üblicherweise ausschließlich für Bedarfsprognosen großer Raumkategorien verwendet. Für die Prognose der Haushaltsentwicklung auf Ortsteilebene sind derartige Haushaltsmitgliederquoten nach einhelliger fachwissenschaftlicher Auffassung ungeeignet.

- Im SSR-Gutachten werden Haushaltsmitgliederquoten für „städtische Kreise“ verwendet. Durch die Verwendung realitätsfremder Quoten wird nicht berücksichtigt, dass sich die Veränderung der Haushalte vor dem Hintergrund dörflicher Strukturen im Ortsteil Alverskirchen wesentlich langsamer vollzieht als in städtisch geprägten Untersuchungsräumen.
- Die von IT.NRW für den Kreis Warendorf prognostizierten Haushaltsveränderungen finden im SSR-Gutachten aus nicht nachvollziehbaren Gründen keine Berücksichtigung.
- Somit weist das SSR-Gutachten eine erheblich überhöhte Zahl von Haushalten im Ortsteil Alverskirchen zum Ende des Prognosezeitraums auf.

Strukturelle Veränderung der Haushalte (siehe 3.4.2)

- Laut SSR-Gutachten kommt es zu einer erheblichen altersstrukturellen Veränderung der Haushalte.
- Die Erhöhung der Zahl der Haushalte im Prognosezeitraum ist ausschließlich auf das starke Ansteigen der Generation 60+ zurückzuführen.
- Durch das starke Ansteigen der Haushalte der Gruppe 60+ ist Zielfigur künftig nicht mehr das Einfamilienhaus auf der grünen Wiese – wie von der Gemeinde Everswinkel propagiert - sondern zukünftig zunehmend der kleinere, altengerechte Wohnraum.
- Der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand gewinnt im Ortsteil Alverskirchen zunehmend an Dynamik. Die sich daraus ergebenden Konsequenzen für den künftigen Wohnungsmarkt finden im SSR-Gutachten keine Berücksichtigung.
- Vor dem Hintergrund der dargestellten altersstrukturellen Veränderung ist die Ableitung eines bestehenden Bedarfs für Einfamilienhäuser auf einer zusätzlichen Siedlungsfläche nicht plausibel.

Flächenrelevanter Wohneinheitenbedarf (siehe 3.5)

- Die für die Ermittlung des flächenrelevanten Wohneinheitenbedarfs in Abzug zu bringenden Innentwicklungspotenziale werden im SSR-Gutachten zu gering ausgewiesen.
- Die die zunehmend durch Generationenwechsel zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien werden durch das Einfügen einer „Wiederbelegungsquote nicht hinreichend berücksichtigt.
- Eine Bleibequote ist außer Acht zu lassen, da sie landesplanerische Zielsetzungen unterläuft.

Ein zusätzlicher Siedlungsflächenbedarf ist bei Beachtung der vorstehend genannten Aspekte nicht vorhanden.

5. Fazit und Folgerungen

„Wenn man eine Prognose bewerten will, müssen ihr Zweck und ihr Adressat bekannt sein. Denn oft werden Modelle und Annahmen nicht nach rein wissenschaftlichen Überlegungen ausgewählt, sondern im Hinblick auf das Ergebnis, das sie möglicherweise produzieren werden.“⁹³⁾ Verfolgt der Auftraggeber ein bestimmtes Interesse, wird er dafür sorgen, dass im Endbericht „erwünschte“ Aspekte oder Varianten stärker betont werden als weniger passende.⁹⁴⁾

Vergleicht man die Aussagen verschiedener SSR-Gutachten zu bestimmten Aspekten, werden die oben gemachten Aussagen verständlich.

Beispiel 1

Schulten Stadt- und Raumentwicklung hat 2013 für die Gemeinde Altenberge ein integriertes Gemeindeentwicklungskonzept erstellt. Altenberge ist sowohl von der Anzahl der Einwohner (ca. 10.000) als auch in Bezug auf die Entfernung zu Münster (15 KM) mit der Gemeinde Everswinkel vergleichbar. Trotz dieser weitgehend gleichen Voraussetzungen wird Altenberge von SSR der Raumkategorie „Große Landgemeinde“ zugeordnet, während Everswinkel nach Ansicht des Gutachters der Raumkategorie „städtische Kreise“ angehört.

Im Hinblick auf die zukünftige Haushaltsentwicklung heißt es in dem SSR-Gutachten für Altenberge:

*„Die Prognose der zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum ist für die Gemeinde Altenberge schwierig, da die Bevölkerungsprognose als Basis alleine nicht ausreicht und **eine Haushaltsprognose für die Gemeinde Altenberge nicht vorliegt**. Teilergebnisse der Haushaltsprognose für den Kreis Steinfurt (IT.NRW) können aber auf Altenberge übertragen werden. In welcher Intensität der allgemeine Trend der Haushaltsveränderung für Altenberge zukünftig wirksam wird, kann auf Basis der Datenlage nicht abschließend dargestellt werden.“⁹⁵⁾*

Für Alverskirchen liegt ebenso wie für Altenberge eine Haushaltsprognose auf Gemeinde- bzw. Ortsteilebene nicht vor. Für den Ortsteil Alverskirchen werden von SSR jedoch trotz des Fehlens von Angaben zur Entwicklung der Anzahl der Haushalte auf Gemeindeebene Aussagen zur Höhe der Haushalte zum Ende des Prognosezeitraums gemacht. Mit dieser auf Basis theoretischer Annahmen und Außerachtlassung der Besonderheiten dörflicher Strukturen ermittelten Haushaltszahl wird die Ausweisung eines Neubaugebietes im siedlungsnahen Freiraum gefordert.

Beispiel 2

Zwar werden auch im vorliegenden SSR-Gutachten Daten über Bestandsimmobilien im Generationenwechsel in Alverskirchen erfasst⁹⁶⁾, eine Problematisierung der Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im Prognosezeitraum findet jedoch nicht statt. In zahlreichen anderen SSR-Gutachten wird gerade diesem Aspekt ein breiter Raum beigegeben.

SSR-Gutachten Düren:

„Die dörflich geprägten Ortsteile stehen unter anderem wegen des anstehenden Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand, der fragilen Versorgungsstruktur für die älteren Einwohner sowie zunehmender Wohnungsleerstände vor großen Herausforderungen.⁹⁷⁾ Zukünftig geht es darum „Trading-Down-Prozesse“ in Wohngebieten zu verhindern. Die bisherige Baulandstrategie ist grundlegend zu überprüfen.“⁹⁸⁾

SSR-Gutachten Bergisch-Gladbach:

„Im ländlichen Raum gilt es, den Bestand durch Lückenschluss (Innenentwicklung) zu sichern. Die Neuausweisung von Baugebieten ist zum Erhalt der ländlichen Quartiere auszuschließen.“⁹⁹⁾

„Die Neuausweisung von Bauland darf keine Konkurrenz zum bestehenden Immobilienbestand sein.“¹⁰⁰⁾

Die vorstehenden Zitate sprechen für sich.

Eine Bedarfsermittlung, mit der die Notwendigkeit der Ausweisung eines Baugebietes im Freiraum begründet werden soll, „muss zumindest methodisch unbedenklich und insgesamt plausibel sein und darf keinen theoretischen Bedarf für die nächste Generation abdecken“. Dies sind kurzgefasst die bereits eingangs zitierten Mindestanforderungen des OVG-Münster an eine belastbare Prognose¹⁰¹⁾.

Wie die vorstehenden Ausführungen gezeigt haben, sind diese Mindestanforderungen durch das von der Gemeinde Everswinkel vorgelegte Gutachten in keiner Weise erfüllt.

Mangelhafte Ermittlungen des Bestands an Haushalten und Wohnungen zu Beginn des Prognosezeitraum, unrealistische Annahmen im Hinblick auf die Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum und die unzulängliche Berücksichtigung von Innenentwicklungs- und Bestandspotenzialen führen dazu, dass das Ergebnis nicht als Begründung für die Ausweisung eines neuen Baugebietes herangezogen werden kann.

Da die vom OVG an ein ordnungsgemäßes Bedarfsgutachten gestellten Kriterien nicht erfüllt sind, stellt die vom Bürgermeister und den Gemeinderatsmitgliedern der Gemeinde Everswinkel aus dem Gutachten gezogene Schlussfolgerung, man könne mit dem behaupteten Bedarf von 18 Wohneinheiten einen Bebauungsplan mit 19 Baugrundstücken für 23 Wohneinheiten auf den Weg bringen, lediglich einen politischen Willensakt dar. **Eigenentwicklung der im Freiraum gelegenen Ortsteile – wie dem Ortsteil Alverskirchen – allein auf der Grundlage eines politischen Willensaktes zuzulassen, stellt einen eklatanten Verstoß gegen den Regionalplan dar.**

Auch die hilfsweise von der Gemeinde in ihrer Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“ angeführte Argumentation, mit der „bedarfsgerechten und nach-

frageorientierten Planung¹⁰²⁾ solle der **kurzfristige Bedarf** gedeckt werden, ist nicht zielführend.

Unter Punkt 2 (Seite 23) meiner Ausführungen habe ich auf den normativen Ansatz von Wohnungsbedarfsprognosen hingewiesen. Ausgehend von diesem normativen Ansatz wurde dem Gutachter der Auftrag erteilt, ausschließlich den quantitativen Wohnungsbedarf für den Ortsteil Alverskirchen zu ermitteln.¹⁰³⁾ Dass trotzdem qualitative Aspekte z. B. in Form einer Wiederbelegungsquote im SSR-Gutachten berücksichtigt wurden, ist ganz offensichtlich dem Versuch geschuldet, in jedem Fall einen Siedlungsbedarf zu suggerieren.

Das OVG-Urteil macht im Hinblick auf die Wiederbelegungsquote eine klare und eindeutige Aussage:

„Der Gemeinderat wird darüber hinaus auch – wie in der Abwägungsentscheidung bereits angesprochen – in Erwägung ziehen müssen, ob und in welchem Umfang gebrauchte Immobilien zur Deckung eines etwaigen Bedarfs zur Verfügung gestanden haben beziehungsweise zur Verfügung stehen werden.“¹⁰⁴⁾

Die Formulierung „in welchem Umfang“ ist zweifelsfrei die Aufforderung, ausschließlich eine quantitative Betrachtung durchzuführen. Wäre das OVG der Ansicht gewesen, es müssten auch qualitative Aspekte der Gebrauchtimmobilien berücksichtigt werden, so hätte es dies in der schriftlichen Urteilsbegründung zum Ausdruck gebracht.

Die zur Rechtfertigung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Königskamp II“ angeführte Begründung, die Gemeinde Everswinkel reagiere mit der Ausweisung des Baugebietes **nachfrageorientiert**, läuft vor dem Hintergrund der Sinnhaftigkeit eines Wohnungsbedarfsgutachtens ins Leere.¹⁰⁵⁾ Die Gemeinde führt in ihrer Begründung an, die Ausweisung von 19 Baugrundstücken zur Bebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern orientiere sich an der aktuellen Nachfrage.

Eine nachfrageorientierte Betrachtung ist Gegenstand von Wohnungs**nachfrage**prognosen.¹⁰⁶⁾ Das OVG fordert in seiner Urteilsbegründung aber eindeutig eine Wohnungs**bedarfs**prognose als Grundlage für eine Abwägungsentscheidung des Gemeinderates.

Die von der Gemeinde angeführte Haushaltsbefragung mag als öffentlichkeitswirksames Instrument für die Interessen der Gemeindeverwaltung herhalten, für die rechtliche Begründung der Ausweisung eines im Freiraum liegenden Siedlungsgebietes ist sie untauglich.

In ihrer Begründung für das geplante Wohngebiet „Königskamp II“ betont die Gemeinde Everswinkel mehrfach ausdrücklich, die Ausweisung der geplanten 19 Grundstücke sei am **kurzfristigen** Bedarf ausgerichtet.¹⁰⁷⁾

Damit verstößt die Gemeinde Everswinkel gegen die Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung.

Es ist mit rechtsstaatlichen Prinzipien unvereinbar, wenn die Gemeinde Everswinkel sich erneut auf den Weg macht, unter dem Deckmantel der kommunalen Planungshoheit gegen die Ziele der Raumordnung zu verstoßen.

Gesetze, die zum Wohle der Allgemeinheit gedacht sind, sind auch von der Gemeinde Everswinkel einzuhalten.

Mit freundlichem Gruß

Alfred Wolk

6. Anhang

6.1 Anmerkungen

1	<p>Gutachten Bedarfsermittlung für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel. Auftraggeber: Gemeinde Everswinkel. Auftragnehmer: Schulten Stadt- und Raumplanung (SSR), Dortmund, März 2014., im Folgenden zitiert als „SSR-Gutachten“.</p> <p>Das Gutachten ist auf der Internetseite der Gemeinde Everswinkel eingestellt. Die Veröffentlichung durch die Gemeinde Everswinkel erfolgte am 21.03.2014. http://www.everswinkel.de/de/Buerger/Leben-Wohnen/Bauen/Koenigs-kamp/Abschlussbericht_20_03_2014_Wohnungsbaubedarf_Alverskirchen.pdf</p>
2	<p>OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21 f http://www.justiz.nrw.de/nrwe/ovgs/ovg_nrw/j2013/10_D_4_11_NE_Urteil_20131018.html</p>
3	<p>OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21</p>
4	<p>Land Baden-Württemberg: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013. https://mvi.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mvi/intern/dateien/PDF/F1%C3%A4chenmanagement_Hinweise_Plausibilitaetspruefung_2013.pdf</p>
5	<p>Siehe hierzu meine Ausführungen unter Punkt 3.1.1 und 3.4</p>
6	<p>Iwanow, Irene u. a.: Wohnbaulandprognosen – Stärken, Schwächen, neue Ansätze, S. 208. In: Meinel, Gotthard/Schumacher, Ulrich/Behnisch, Martin (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring IV. Genauere Daten – informierte Akteure – praktisches Handeln. Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR), Schriftenreihe Band 60, 2012</p>
7	<p>Iwanow, Irene u. a.: Wohnbaulandprognosen, S. 208</p>
8	<p>Der grundlegende Modellaufbau für die Bedarfsermittlung wird beschrieben bei: Münter, Angelika und Kolligs, Peter: Demografischer Wandel und längerfristiger Wohnsiedlungsflächenbedarf in den Gemeinden und Kreisen Nordrhein-Westfalens. Herausgeber: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW), 2005 http://www.ils-forschung.de/down/wsfb-demogr.pdf</p>
9	<p>Die Bezirksregierung Münster orientiert sich an einer weiterentwickelten, an die Erfordernisse des demographischen Wandels angepassten Berechnungsmethode, die auf dem ISL-Grundmodell basiert. Bezirksregierung Münster (Hrsg.): bis 2025. Der Siedlungsflächenbedarf im Münsterland. Aktualisierte Ergebnisse der Bedarfsberechnungen zur Fortschreibung des Regionalplans Münsterland für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), 20. September 2010, Seite 15 http://www.bezreg-muenster.de/startseite/Dez_32_Regionalplan-2012/Fortschreibung_Regionalplan/20100920_RPL-MSL_SF-Bedarfe1.pdf</p>
10	<p>Es handelt sich hier um eine vereinfachte Darstellung. Aspekte wie z. B. Zweit- und Freizeitwohnungen, Fluktuationsreserve, Ersatzbedarf, Auflockerungsbedarf wurden im SSR-Gutachten nicht berücksichtigt und sind deshalb nicht Gegenstand der vorliegenden Betrachtungen. Sie müssten gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt einer tiefergehenden Betrachtung unterzogen werden.</p>

11	Da von IT.NRW. Haushaltsdaten auf kleinräumiger Ebene nicht zur Verfügung gestellt werden, wurden von der Statistik Methoden entwickelt, mit denen sich auf Gemeinde- und Ortsteilebene die Anzahl der Haushalte ermitteln lässt. Sie werden Haushaltsgenerierungsverfahren genannt. Weit verbreitet ist das kommunale Modell Kosis, das in zahlreichen Stadt- und Gemeindeverwaltungen eingesetzt wird. Siehe: http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/hhgen
12	Vallée, Witte, Brand, Bischof: Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Abschlussbericht, Stand Februar 2012, Seite 14 f http://gruene-regionalrat-duesseldorf.de/fileadmin/user_upload/verbaende/rr_duesseldorf/Dokumente/Themen/Bedarfsber.113_VB_09a_Anlage_Entwurf_Endbericht-14-02-12.pdf
13	SSR-Gutachten, Seite 15
14	SSR-Gutachten, Seite 15
15	SSR-Gutachten, Seite 15
16	IT.NRW teilte auf meine schriftliche Anfrage am 22.08.2014 Folgendes mit: „Haushaltsmitgliederquoten aus dem Mikrozensus werden grundsätzlich auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte zur Verfügung gestellt.“
17	Schriftliche Mitteilung von IT.NRW vom 22.08.2014
18	Schriftliche Mitteilung von IT.NRW vom 22.08.2014
19	Siehe Anlage Tabelle A 8
20	Schreiben vom 16.10.2013 von Rechtsanwalt Baumeister (Vertreter der Gemeinde Everswinkel) im Rahmen des Normenkontrollverfahrens an das Oberverwaltungsgericht Münster. Siehe Anlage 1
21	Gemeinde Everswinkel: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“, Entwurf Sept. 2014, S. 8
22	SSR-Gutachten, Tab. A1, S. 42
23	Die Bevölkerungszahl 1.934 für den Ortsteil Alverskirchen für das Jahr 2011 wurde dem SSR-Gutachten entnommen, Seite 42, Tabelle A1 Die Anzahl der Haushalte für 2011 wurde mit Hilfe des im SSR-Gutachten angewandten Haushaltsmitgliederquotenverfahrens aus der Bevölkerungszahl 1.934 errechnet. (siehe im Anhang Tabelle A 8)
24	Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik: Ergebnisse des Zensus 2011, hier: Bevölkerung und Haushalte der Gemeinde Everswinkel, Seite 12 http://www.it.nrw.de/statistik/z/zensus_2011/gemeindeblaetter/B05570024.pdf
25	Die Bevölkerungszahl für die gesamte Gemeinde Everswinkel in Höhe von 9.382 wurde entnommen aus: IT.NRW: Bevölkerung und Haushalte der Gemeinde Everswinkel, Seite 6
26	Die einzelnen Haushaltzahlen wurden entsprechend des Anteils der Alverskirchener Bevölkerung (20,6%) an der Gesamtbevölkerung Everswinkels (100%) aus der Gesamtzahl der Haushalte für Everswinkel umgerechnet (3.764 = 100%)
27	OVG NRW, Urteil vom 13.10.2011 – 2 D 86/09.NE -
28	SSR-Gutachten, Tab. A6, Seite46
29	SSR-Gutachten, Tab. A6, Seite46
30	Die Zahl der Wohnungen für die gesamte Gemeinde Everswinkel in Höhe von 3.972 wurde entnommen aus: IT.NRW: Ergebnisse des Zensus 2011, hier: Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte für die Gemeinde Everswinkel, Seite 5 http://www.it.nrw.de/statistik/z/zensus_2011/gemeindeblaetter/G05570024.pdf

31	<p>Die Anzahl der Wohnungen für Alverskirchen in Höhe von 819 ergibt sich durch Umrechnung des Anteils der Alverskirchener Bevölkerung (20,6%) an der Gesamtbevölkerung Everswinkels (100%).</p> <p>Haushalte Everswinkel gesamt = 100% = 3.972 Haushalte Alverskirchen = 20,6% = 819</p>
32	<p>Grundlage der Berechnungen sind die Daten aus der Anlage 6.2.1 (siehe auch Anmerkung 18)</p> <p>Bevölkerung Alverskirchen am 31.12.1989 = 1.508 Bevölkerung Alverskirchen am 31.12.2012 = <u>1.982</u> Bevölkerungsanstieg von 1989 – 2012 = 474 = 31,14%</p>
33	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21
34	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21
35	<p>SSR-Gutachten, Seite 42</p> <p>Bevölkerung Alverskirchen 2008 = 1.903 Bevölkerung Alverskirchen 2012 = <u>1.948</u> Bevölkerungsanstieg von 2008 – 2012 = 45 = 2,36%</p>
36	SSR-Gutachten, Seite 11
37	Zur „Bleibequote“ siehe auch meine Ausführungen in der Petition vom 31.07.2014
38	SSR-Gutachten, Abb. 9, S. 15
39	<p>Werte entnommen aus SSR-Gutachten, Tab. A6, S. 46</p> <p>Die durchschnittliche Haushaltsgröße wurde ermittelt durch Division der Bevölkerung durch die Gesamtzahl der Haushalte</p>
40	Siehe Ausführungen zur Verwendung von Haushaltsmitgliederquoten unter 3.1.1 und 3.4
41	SSR-Gutachten, Tab A1, S. 42
42	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 19
43	Eigene Berechnungen aus Zahlen SSR-Gutachten, Tab. A1, S. 42, Erläuterungen siehe Anlage 6.2.3
44	Die Berechnungen erfolgten aus den Zahlen der Anlage 6.2.3
45	SSR-Gutachten, Seite 8
46	<p>Antwort auf meine Anfrage an das Landesamt für Statistik (IT.NRW)</p> <p>Anfrage erfolgte per E-Mail am 19.08.2014. Die Antwort von IT.NRW wurde per E-Mail am 22.08.2014 erteilt (Frau Karin Habenicht)</p>
47	Gemeinde Everswinkel, Anlage 1 zur Vorlage 69/2014, Bebauungsplan Nr. 56 Königskamp, Vorschläge zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen, 01.09.2014, S. 28
48	<p>Schulten Stadt und Raumentwicklung: Altenberge 2030, Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Altenberge 2030, Internetversion, Stand Juli 2013, S. 29</p> <p>http://www.altenberge.de/2005/downloads/gemeindeentwicklungskonzept_endversion.pdf</p>
49	Gemeinde Everswinkel, Anlage 1 zur Vorlage 69/2014, S. 28
50	<p>Cicholas, Ulrich und Ströker, Kerstin: Auswirkungen des demografischen Wandels. Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen in Nordrhein-Westfalen, in: Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 74, Herausgeber: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2012, Seite 41</p> <p>https://webshop.it.nrw.de/gratis/Z089%20201253.pdf</p> <p>Von IT.NRW werden für den Kreis Warendorf folgende durchschnittliche Haushaltsgrößen prognostiziert:</p>

	Jahr	2010	2015	2020	2025	2030	
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,30	2,40	2,34	2,30	2,27	
	Steigerung gegenüber 2010		4,35%	1,74%	0,0	-1,3%	-1,
51	SSR-Gutachten, Seite 46, Tab. A6						
52	Geringfügige Abweichungen in der Addition sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.						
53	<p>Die Anzahl der Haushalte für 2010 wurde mit Hilfe des im SSR-Gutachten angewandten Haushaltsmitgliederquotenverfahrens aus der Bevölkerungszahl 1.949 errechnet.</p> <p>Die Haushaltszahlen für 2015, 2020, 2025 und 2030 wurden entnommen aus: SSR-Gutachten, Seite 46, Tab. A6</p> <p>Die durchschnittliche Haushaltsgröße wurde durch Division ermittelt (Bevölkerung : Anzahl Haushalte)</p> <p>Vgl. die detaillierten Angaben im Anhang (Tab. A 10, A 12, A 14, A 16)</p>						
54	<p>Haushaltsgröße Alverskirchen lt. Tabelle 8:</p> <p>2010 = 2,40 = 100,0%</p> <p>2030 = 2,23 = 92,9%</p> <p>Differenz = - 7,1%</p>						
55	Siehe Anmerkung 50						
56	Siehe Anmerkung 50						
57	<p>Haushaltsgröße Alverskirchen lt. Tabelle 7:</p> <p>2010 = 2,40 = 100,0%</p> <p>2015 = 2,35 = 97,9%</p> <p>Differenz = -2,1%</p>						
58	<p>Ausgangspunkt ist die Haushaltsgröße im Basisjahr 2012 in Höhe von 2,4. Laut IT. NRW kommt es von 2010 bis 2030 zu einer Verringerung der Haushaltgröße von -1,3% (siehe Anmerkung 50).</p> <p>Die Verringerung der Ausgangsgröße 2,4 für Alverskirchen um -1,3% ergibt eine durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahre 2030 in Höhe von 2,37.</p> <p>Die Umrechnung der Bevölkerung in Höhe von 1.936 mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße 2,37 ergibt für 2030 eine absolute Haushaltszahl von 817.</p>						
59	Das Ergebnis in Tabelle 10 ergibt sich aus dem Vergleich der Haushaltszahlen 2012 (siehe Anlage, Tab. A 9) mit den Haushaltszahlen 2030 (siehe Anlage, Tab. A 16).						
60	Unter dem Trading-Down-Effekt versteht man einen sich zunehmend beschleunigenden Prozess, der ausgehend von einigen wenigen Leerständen letztlich zu städtebaulichen, sozialen und ökonomischen Defiziten führt.						
61	Gemeinde Everswinkel, Anlage 3 zur Vorlage 69/2014, Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II, S. 9						
62	Gemeinde Everswinkel, Anlage 3 zur Vorlage 69/2014, Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II, S. 10						
63	Gemeinde Everswinkel, Anlage 3 zur Vorlage 69/2014, Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II, S. 14						
64	SSR-Gutachten, Seite 25						
65	SSR-Gutachten, Seite 27						
66	SSR-Gutachten, Seite 24						
67	Tagezeitung „Westfälische Nachrichten“ vom 06.01.2014: Neues Bauland ja oder nein?						

	Tageszeitung „Die Glocke“ vom 07.01.2014: Bürgermeister ruft zur Teilnahme an der Befragung auf		
68	Herr Beierlein, Mitarbeiter von Schulten Stadt- und Raumentwicklung, am 23.10.2014 in der Ratssitzung der Stadt Warendorf anlässlich der Präsentation der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie		
69	BVG, Beschluss vom 16.02.2001 – 4 BN 55.00 -		
70	SSR-Gutachten, Seite 25		
71	SSR-Gutachten, Seite 27		
72	SSR-Gutachten, Seite 27		
73	Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 4/11.NE, S. 22		
74	SSR-Gutachten, Seite 23		
75	Spehl, Harald (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in Ländlichen Räumen, S. 1, veröffentlicht in E-Paper Nr. 12 der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover 2011		
76	Herr Beierlein, Mitarbeiter von Schulten Stadt- und Raumentwicklung, am 23.10.2014 in der Ratssitzung der Stadt Warendorf anlässlich der Präsentation der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie		
77	Demografiebericht und Handlungsprogramm Kreis Warendorf, Juni 2007, Seite 2		
78	<p>Die hier verwendeten Begriffe „demografisch bedingte Wohnungsüberhänge“ und „demografisch begründete Neubaunachfrage“ werden in Anlehnung an die in der „Empirica-Studie“ vorgenommenen Definition verwendet. In der „Empirica-Studie“ wird zwischen „demografisch begründeter Neubaunachfrage“ und „qualitätsbedingter Neubaunachfrage“ unterschieden.</p> <p>Gutachten: Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030. Auftraggeber: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW.</p> <p>Erstellt von: Empirica-Institut, Forschung und Beratung, Zweigniederlassung Bonn, Empirica-Gutachten, Seite 90</p>		
79	Siehe Anmerkung 78		
80	Empirica-Gutachten, Seite 90		
81	Empirica-Gutachten, Seite 48		
82	Empirica-Gutachten, Seite 104		
83	Empirica-Gutachten, Seite 90		
84	Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 4/11.NE, S. 22		
85	Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 4/11.NE, S. 21		
86	Die hier verwendeten Daten stammen aus den Jahresabschlussberichten der Gemeinde Everswinkel, in denen die Gemeindeverwaltung nachrichtlich die Entwicklung der Baugebiete innerhalb eines Jahres veröffentlicht.		
87	ILS-Gutachten S. 31		
88	ILS-Gutachten S. 31		
89	ILS-Gutachten S. 31		
90	Die im SSR-Gutachten eingefügte Wiederbelegungsquote und Bleibequote wurde hier nicht berücksichtigt.		
91	Anzahl der Haushalte entnommen aus SSR Tabelle A6, Seite 46		
	Jahr	Anzahl Haushalte	Veränderung von/bis
	2012	818	
	2018	839	+ 21 = Veränderung 2012 - 2018

	2023	851	+ 12 = Veränderung 2018 - 2023	+ 33 = Veränderung 2012 - 2023
	2028	863	+ 12 = Veränderung 2023 - 2028	+ 45 = Veränderung 2012 - 2028
92	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21			
93	<p>Zitiert aus: Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung. Stand Januar 2012, Seite 5</p> <p>Das Portal zur Wohnungsmarktbeobachtung in Deutschland ist ein gemeinsames Serviceangebot des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) und des Bereichs Wohnraumförderung der NRW.BANK.</p> <p>http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf</p>			
94	Zitiert aus: Prognosen zum Wohnungsmarkt, Seite 5			
95	<p>Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Altenberge 2030.</p> <p>Auftraggeber Gemeinde Altenberge.</p> <p>Ausführung Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Juli 2013, Seite 29</p> <p>http://www.altenberge.de/2005/downloads/gemeindeentwicklungskonzept_endversion.pdf</p>			
96	SSR-Gutachten, Seite 53			
97	<p>Kommunales Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Düren.</p> <p>Erstellt von: Schulten Stadt- und Raumentwicklung, 2014</p> <p>Zitiert aus Teil 3, Seite 84</p>			
98	Kommunales Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Düren. Zitiert aus Teil 3, Seite 87			
99	<p>Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bergisch-Gladbach – ISEK 2030</p> <p>Erstellt von: Schulten Stadt- und Raumentwicklung 2012, Seite 112</p> <p>http://www.bergischgladbach.de/stadtentwicklungskonzept.aspx</p>			
100	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bergisch-Gladbach – ISEK 2030 Seite 158			
101	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21			
102	Gemeinde Everswinkel, Anlage 3 zur Vorlage 69/2014, Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II, S. 38			
103	<p>Gemeinde Everswinkel, Anlage 1 zur Vorlage 69/2014, S. 26 f</p> <p>Zitat: „Die Gemeinde Everswinkel hat Schulten Stadt- und Raumentwicklung beauftragt, den Wohnungsbedarf im Gemeindeteil Alverskirchen, der aus der Eigenentwicklung dieses Gemeindeteils entsteht, quantitativ zu ermitteln.“</p>			
104	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21 f			
105	Vgl. hierzu meine Ausführungen unter Punkt 2: Methodische Grundlagen von Wohnungsbedarfsprognosen			
106	Vgl. hierzu meine Ausführungen unter Punkt 2: Methodische Grundlagen von Wohnungsbedarfsprognosen			
107	<p>Gemeinde Everswinkel, Anlage 3 zur Vorlage 69/2014, Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II,</p> <p>Auf den Seiten 9, 10, 14, 15, 32 betont die Gemeinde Everswinkel ausdrücklich, es handele sich um einen kurzfristigen Bedarf.</p>			

6.2 Anlagen

6.2.1 Bevölkerungsentwicklung von 1989 – 2012

Zahlen entnommen aus Schreiben vom 16.10.2013 von Rechtsanwalt Baumeister (Vertreter der Gemeinde Everswinkel) im Rahmen des Normenkontrollverfahrens an das Oberverwaltungsgericht Münster.

Tabelle A 1:

<u>Stand</u> <u>31.12.</u>	<u>Anzahl</u> <u>Einwohner</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.</u>	<u>Anzahl</u> <u>Einwohner</u>
1989	1.508	2002	1.838
1990	1.536	2003	1.874
1991	1.520	2004	1.877
1992	1.565	2005	1.880
1993	1.571	2006	1.866
1994	1.557	2007	1.906
1995	1.676	2008	1.933
1996	1.734	2009	1.953
1997	1.771	2010	1.986
1998	1.726	2011	1.964
1999	1.836	2012	1.982
2000	1.820	30.09.2013	1.997
2001	1.841		

6.2.2 Entwicklung nach Altersgruppen im Stützzeitraum von 2008 – 2012

Die Berechnungen basieren auf den Zahlen des SSR-Gutachtens, Seite 42, Tabelle A1. Die Bevölkerungszahlen des jeweiligen Jahres (z. B. 2008) wurden für die einzelne Altersklasse (z. B. jünger als 19) addiert.

Tabelle A 2: Altersgruppen im Stützzeitraum

	2008	2009	2010	2011	2012	Ver. abs.	Ver. %
jünger 19	497	500	503	498	492	-5	-1,01
20 bis 39	453	438	427	395	384	-69	-15,23
40 bis 59	595	616	637	648	672	+77	+12,94
60 u. älter	358	369	382	393	400	+42	+11,73
Insgesamt	1903	1923	1949	1934	1948	+45	+2,36

6.2.3

Entwicklung nach Altersgruppen im Prognosezeitraum von 2012 - 2030

Die Berechnungen basieren auf den Zahlen des SSR-Gutachtens, Seite 42, Tabelle A1
Die Bevölkerungszahlen des jeweiligen Jahres (z. B. 2012) wurden für die einzelne Altersklasse (z. B. jünger als 19) addiert.

Tabelle A 3: Altersgruppen im Prognosezeitraum

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
jünger 19	492	481	473	458	450	437	428	419	411	406
20 -39	384	383	389	391	393	396	389	391	396	397
40 – 59	672	667	671	674	673	670	660	652	642	640
60+	400	414	420	427	435	449	465	482	488	497
gesamt	1.948	1.945	1.953	1.950	1.951	1.952	1.942	1.944	1.937	1.940

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Ver. abs. 2012 - 2030	Ver. in % 2012 – 2030
jünger 19	400	396	392	392	391	385	385	382	380	-112	-22,76
20 -39	396	393	392	392	391	391	391	389	390	+6	+1,56
40 – 59	627	623	608	599	588	582	571	561	561	-111	-16,5
60+	515	522	541	551	571	577	585	598	605	+205	+57,6
gesamt	1.938	1.934	1.933	1.934	1.941	1.935	1.932	1.930	1.936		

Haushaltsberechnung mit Hilfe der im SSR-Gutachten verwendeten Haushaltsmitgliederquoten

Tabelle A 4: Haushaltsquoten „Städtische Kreise im RegBez Münster“, (SSR-Gutachten S. 46, Tab. A5).

Alter	1-Pers.- HH	2-Pers.- HH	3-Pers.- HH	4+- Pers.HH	
jünger als 19 Jahre	0,25	4,12	22,37	73,26	100
20 bis 39 Jahre	15,47	24,94	25,32	34,27	100
40 bis 59 Jahre	13,28	31,3	22,93	32,49	100
60 Jahre und älter	25,88	62,89	7,67	3,56	100

Anmerkung: Mit Hilfe der vorstehenden Quoten wurden im SSR-Gutachten die Haushalte für die einzelnen Jahre sowohl im Stützzeitraum als auch im Prognosezeitraum berechnet. In der Tabelle A6 des SSR-Gutachtens (Seite 46) wurden lediglich die Gesamtzahlen für die einzelnen Haushaltstypen dargestellt.

Um eine genauere Betrachtung der Ergebnisse des SSR-Gutachtens zu ermöglichen, werden die SSR-Ergebnisse in den folgenden Tabellen von mir differenzierter dargestellt. Durch diese differenzierte Darstellung wird nicht nur die Veränderung zwischen den Haushaltstypen sichtbar. Deutlich wird hier auch die altersstrukturelle Veränderung im Prognosezeitraum. Erst die Analyse der altersbedingten Veränderung der Haushaltsstruktur ermöglicht plausible Schlussfolgerungen.

Es handelt sich bei den nachfolgend für ausgewählte Jahrgänge dargestellten Haushaltszahlen um eine differenziertere Darstellung der im SSR-Gutachten verkürzt wieder gegebenen Ergebnisse.

Die Ermittlung der Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße und Altersgruppe mit Hilfe der oben angegebenen Quoten erfolgt durch Multiplikation der Gesamtzahl der Personen einer Altersgruppe mit der korrespondierenden Quote der jeweiligen Haushaltsgröße.

Beispiel (dargestellt an den Haushaltszahlen 2008, Tab. A 5, Seite 40)

- *In der Altersgruppe 20 bis 39 Jahre gibt es insgesamt 453 Personen (= 100%). Lt. obiger Tabelle A 4 (Haushaltsmitgliederquoten) leben 24,94% dieser Altersgruppe in 2-Personen-Haushalten.*
- *24,94% von 453 = 112 Personen*
Ergebnis: Von insgesamt 453 Personen der Altersgruppe 20 bis 39 Jahre leben 112 Personen in 2-Personen-Haushalten.
- *Die Anzahl der 2-Personen-Haushalte in denen Personen der Altersgruppe 20 bis 39 Jahre leben lässt sich nun in einem weiteren Schritt ermitteln:*
112 Personen : 2 = 56
Ergebnis: In der Altersgruppe 20 bis 39 Jahre gibt es 56 Haushalte in denen jeweils 2 Personen dieser Altersgruppe leben.

Tabelle A 5: Haushaltszahlen 2008

Berechnung für 2008	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	497	1	10	37	73	121
20 bis 39 Jahre	453	70	56	38	31	196
40 bis 59 Jahre	595	79	93	45	39	256
60 Jahre und älter	358	93	113	9	3	217
Summe	1.903	243	272	130	145	790
durchschn. Haushaltsgröße						2,41

Tabelle A 6: Haushaltszahlen 2009

Berechnung für 2009	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	500	1	10	37	73	122
20 bis 39 Jahre	438	68	55	37	30	189
40 bis 59 Jahre	616	82	96	47	40	265
60 Jahre und älter	369	95	116	9	3	224
Summe	1.923	246	277	131	146	800
durchschn. Haushaltsgröße						2,40

Tabelle A 7: Haushaltszahlen 2010

Berechnung für 2010	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	503	1	10	38	74	123
20 bis 39 Jahre	427	66	53	36	29	185
40 bis 59 Jahre	637	85	100	49	41	274
60 Jahre und älter	382	99	120	10	3	231
Summe	1.949	251	283	132	147	813
durchschn. Haushaltsgröße						2,40

Tabelle A 8: Haushaltszahlen 2011

Berechnung für 2011	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	498	1	10	37	73	122
20 bis 39 Jahre	395	61	49	33	27	171
40 bis 59 Jahre	648	86	101	50	42	279
60 Jahre und älter	393	102	124	10	3	238
Summe	1.934	250	285	130	145	810
durchschn. Haushaltsgröße						2,38

Tabelle A 9: Haushaltszahlen 2012

Berechnung für 2012	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	492	1	10	37	72	120
20 bis 39 Jahre	384	59	48	32	26	166
40 bis 59 Jahre	672	89	105	51	44	289
60 Jahre und älter	400	104	126	10	3	242
Summe	1.948	253	289	131	145	818
durchschn. Haushaltsgröße						2,38

Tabelle A 10: Haushaltszahlen 2015

Berechnung für 2015	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	458	1	9	34	67	112
20 bis 39 Jahre	391	60	49	33	27	169
40 bis 59 Jahre	674	90	105	52	44	290
60 Jahre und älter	427	111	134	11	3	259
Summe	1.950	262	298	130	141	830
durchschn. Haushaltsgröße						2,35

Tabelle A 11: Haushaltszahlen 2018

Berechnung für 2018	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	428	1	9	32	63	105
20 bis 39 Jahre	389	60	49	33	27	168
40 bis 59 Jahre	660	88	103	50	43	284
60 Jahre und älter	465	120	146	12	3	282
Summe	1.942	269	307	127	136	839
durchschn. Haushaltsgröße						2,31

Tabelle A 12: Haushaltszahlen 2020

Berechnung für 2020	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	411	1	8	31	60	100
20 bis 39 Jahre	396	61	49	33	27	171
40 bis 59 Jahre	642	85	100	49	42	277
60 Jahre und älter	488	126	153	12	3	296
Summe	1.937	274	312	126	133	844
durchschn. Haushaltsgröße						2,30

Tabelle A 13: Haushaltszahlen 2023

Berechnung für 2023	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	396	1	8	30	58	97
20 bis 39 Jahre	393	61	49	33	27	170
40 bis 59 Jahre	623	83	97	48	40	268
60 Jahre und älter	522	135	164	13	4	316
Summe	1.934	280	319	124	129	851
durchschn. Haushaltgröße						2,27

Tabelle A 14: Haushaltszahlen 2025

Berechnung für 2025	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	392	1	8	29	57	96
20 bis 39 Jahre	392	61	49	33	27	169
40 bis 59 Jahre	599	80	94	46	39	258
60 Jahre und älter	551	143	173	14	4	334
Summe	1.934	284	324	122	127	857
durchschn. Haushaltgröße						2,26

Tabelle A 15: Haushaltszahlen 2028

Berechnung für 2028	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	385	1	8	29	56	94
20 bis 39 Jahre	391	60	49	33	27	169
40 bis 59 Jahre	571	76	89	44	37	246
60 Jahre und älter	585	151	184	15	4	354
Summe	1.932	289	330	120	124	863
durchschn. Haushaltgröße						2,24

Tabelle A 16: Haushaltszahlen 2030

Berechnung für 2030	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	380	1	8	28	56	93
20 bis 39 Jahre	390	60	49	33	27	169
40 bis 59 Jahre	561	75	88	43	37	242
60 Jahre und älter	605	157	190	15	4	367
Summe	1.936	292	334	120	124	870
durchschn. Haushaltgröße						2,23