

Alfred Wolk  
Wiemstraße 32 a  
48351 Everswinkel

2015-04-20

An den  
Bürgermeister der  
Gemeinde Everswinkel  
Magnusplatz 30  
48351 Everswinkel

34. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Stellungnahme im Verfahren der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrter Herr Banken,

hiermit übersende ich Ihnen die Stellungnahme im Verfahren der öffentlichen Auslegung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit der dazugehörigen Anlage.

Mit freundlichem Gruß

*Alfred Wolk*

## **Stellungnahme im Verfahren der öffentlichen Auslegung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Vor dem Hintergrund einer insgesamt rückläufigen Bevölkerung erfolgt ein stärker werdender, aber wenig sinnvoller Wettbewerb der Kommunen um zuwandernde Einwohner. Insbesondere in ländlichen Regionen wird versucht, durch die Ausweisung „preiswerten“ Baulands Bewohner aus der umliegenden Region anzulocken und somit ein Stück weit „Bevölkerungspolitik“ zu betreiben.

Da die Grundgesamtheit der mobilen wanderungswilligen Menschen durch den demographischen Wandel immer geringer wird, führt dieser Wettbewerb zwischen den Kommunen zu einer enormen Fehlentwicklung. Das Wachstum einer Gemeinde erfolgt zulasten anderer Gemeinden in der Region.

Vor allem in kleinen Ortsteilen geht mit der Ausweisung immer neuen Baulands ein großes Siedlungsflächenwachstum einher, da in ländlichen Gemeinden überwiegend flächenintensive Einfamilienhäuser errichtet werden. Diese Entwicklung stellt eine erhebliche raumordnerische Fehlsteuerung dar. Sie verschärft die Problematik sinkender Siedlungsdichten und führt zu einer zunehmend ineffizienten Infrastruktur.

Um weiteren Zersiedelungstendenzen und den dazugehörigen negativen Umweltauswirkungen und der Entstehung einer dispersen Siedlungsstruktur vorzubeugen, ist die Umsetzung raumplanerischer Instrumente unabdingbar.

Die „Eigenentwicklung“ ist ein solches Instrument. Sie beschränkt die Entwicklung der Orte ohne zentralörtliche Funktionen auf ihren „Eigenbedarf“. Zusätzliches Bauland soll ausschließlich für die örtliche Bevölkerung bereitgestellt werden. Kleine Orte des ländlich strukturierten Raums sollen aus Sicht der Raumordnung nicht stärker wachsen als es der eigene Bedarf rechtfertigt.

Die Ausweisung als „Eigenentwicklungsgemeinde“ bedeutet jedoch nicht das Ende der Siedlungstätigkeit, sondern die Begrenzung der Siedlungsflächenentwicklung auf den inneren Bedarf oder Eigenbedarf.

Ihren Niederschlag findet die „Eigenentwicklung“ als Instrument der Raumordnung unter anderem im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen und im Regionalplan Münsterland.

Sowohl im Landesentwicklungsplan des Landes NRW als auch im Regionalplan Münsterland werden Orte mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern, die nicht als Siedlungsbereiche dargestellt werden, dem Freiraum zugeordnet. In diesen, dem Freiraum zugeordneten „Eigenentwicklungsortsteilen“ ist die Ausweisung zusätzlichen Baulands nur möglich, wenn der plausible Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung vorliegt.

Die durch die Bestimmungen des Landesentwicklungs- und Regionalplans erfolgte Einschränkung der kommunalen Planungshoheit sieht das Bundesverwaltungsgericht als gerechtfertigt an, da die Interessen des Allgemeinwohls gegenüber kommunalen Interessen überwiegen.

In Nordrhein-Westfalen ist für eine Siedlungsflächenerweiterung in „Eigenbedarfsortslagen“ eine ortsteilscharfe Bevölkerungs- und Wohnflächenbedarfsprognose erforderlich. Diese Prognosen sind von den Gemeinden vorzulegen und von der für die Einhaltung des Regionalplans zuständigen Bezirksregierung einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen.

Die Wirksamkeit des Instruments der „Eigenentwicklung“ ist in NRW entscheidend davon abhängig, wie ernsthaft die jeweilige Bezirksregierung als „Hüterin des Regionalplans“ die erforderliche Plausibilitätsprüfung durchführt.

Während einige Bezirksregierungen in NRW bei unzulänglichen Bedarfsnachweisen die beantragte Genehmigung mit Hinweis auf § 6 Abs. 2 BauGB (fehlende Voraussetzungen) seit einigen Jahren verweigern, führte die Bezirksregierung Münster die Plausibilitätsprüfungen in der Vergangenheit entweder gar nicht oder nur unzureichend durch.

Der Verzicht auf den plausiblen Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ist umso unverständlicher, da das OVG NRW bereits 2006 in einem Urteil festgestellt hat, dass von Gemeinden, die der Eigenentwicklung unterliegen, ein Bedarfsnachweis verlangt werden kann.<sup>1)</sup> Die Bezirksregierung hielt es jedoch für ausreichend, die beantragte Genehmigung mit dem Hinweis zu erteilen, die Gemeinde Everswinkel möge doch bitte die Bestimmungen des Regionalplans beachten.

Vor dem Hintergrund des oben beschriebenen Umgangs der Bezirksregierung Münster mit dem Instrument der Eigenentwicklung, sah die Gemeinde Everswinkel bisher keine Veranlassung, die Bestimmungen des Regionalplans im Interesse des Freiraumschutzes einzuhalten. Mit der jahrzehntelang betriebenen Ausweisung überdimensionierter Baugebiete im Ortsteil Alverskirchen wollte die Mehrheit der politischen Entscheidungsträger den Folgen des demographischen Wandels im ländlichen Raum begegnen.

Der Missachtung der Bestimmungen des Regionalplans im Ortsteil Alverskirchen hat das OVG NRW mit seinem Urteil vom 18.10.2013 vorerst ein Ende gesetzt. Das OVG hat mit seinem Urteil den Bebauungsplan Nr. 52 „Königskamp“ der Gemeinde Everswinkel im Ortsteil Alverskirchen für unwirksam erklärt, weil er nicht mit der Regionalplanung vereinbar ist. Die Schaffung von 2,6 ha Wohnbauflächen im bisher unbebauten siedlungsnahen Freiraum mit 38 Bauplätzen ist nach Ansicht des OVG nicht am Bedarf der ansässigen Bevölkerung ausgerichtet.

Das Gericht stellt fest, dass der Rat der Gemeinde Everswinkel den maßgeblichen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nicht nachgewiesen hat. *„Auf eine belastbare Feststellung des behaupteten Bedarfs gänzlich zu verzichten hieße, die Eigenentwicklung der im Freiraum gelegenen Ortsteile allein auf der Grundlage eines politischen Willensaktes der Gemeinde und damit losgelöst von den Zielen des Regionalplans zuzulassen“*<sup>(2)</sup>

In dem vor dem OVG NRW durchgeführten Normenkontrollverfahren hat die Gemeinde Everswinkel ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine ortsteilspezifische Bevölkerungsprognose für den Ortsteil Alverskirchen nicht existiere. Aufgrund verschiedener Bevölkerungsprognosen für die Gesamtgemeinde Everswinkel ist aber

erkennbar, dass die Bevölkerung seit 2004 zurückgeht und dieser Rückgang bis zum Prognosezeitraum 2030 anhält. Das OVG ist der Ansicht, dass die prognostizierten Rückgänge der Einwohner für den Ortsteil Alverskirchen noch deutlicher ausfallen könnten. Diese negative Entwicklung der Bevölkerung für den Ortsteil Alverskirchen ließe sich wohl nur dann aufhalten, *„wenn – wie in der Vergangenheit offenbar geschehen – entgegen den Zielen des Regionalplans Bauwillige durch günstiges Bauland motiviert würden, nach Alverskirchen zu ziehen“*.<sup>(3)</sup>

Nach Ansicht des OVG ist die von der Gemeinde im Normenkontrollverfahren *„hervorgehobene positive Entwicklung der Bevölkerung in Alverskirchen – die Einwohnerzahl lag nach ihren Angaben 1990 bei 1.536 und liegt derzeit bei circa 2.000 – allem Anschein nach hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass dort seit 1990 etwa 200 Bauplätze ausgewiesen worden sind, ohne dass das Ziel der Raumordnung, die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereich dargestellt sind, hinreichende Beachtung gefunden hat“*.<sup>(4)</sup> Das OVG stellt fest, dass die in den letzten Jahren im Ortsteil Alverskirchen *„baureif gemachten Grundstücke tatsächlich ganz überwiegend nicht von Ortsansässigen genutzt werden“*.<sup>(5)</sup>

Vor diesem Hintergrund sieht das OVG keine Rechtfertigung für die Ausweisung von weiteren 38 Bauplätzen.

*„Dem verständlichen Wunsch des Rates, die im Ortsteil Alverskirchen vorhandene Infrastruktur durch eine Vergrößerung der ansässigen Bevölkerung zu erhalten, zu stärken und zu verbessern, und dem damit verbundenen Wunsch, attraktive Baugrundstücke vorzuhalten, um den Zuzug Ortsfremder zu befördern, stehen die Ziele der Regionalplanung entgegen.*

*Der Ortsteil Alverskirchen ist insoweit kein Sonderfall. Vielmehr dürften die Überlegungen der Gemeinde Everswinkel auf viele im Geltungsbereich des Regionalplans gelegenen Gemeinden und ihre im Freiraum gelegenen Ortsteile zutreffen. Eine gegebenenfalls konkurrierende flächenmäßige Erweiterung dieser Ortsteile mit dem vorrangigen Ziel, dem Trend des Bevölkerungsrückganges entgegenzuwirken, würde – zumindest in ihrer gedachten Häufung – die übergeordnete Regionalplanung, die mit der gewollten Siedlungskonzentration nicht zuletzt dem fortschreitenden Flächenverbrauch entgegentreten und dem Umweltgedanken Rechnung tragen will, zwangsläufig scheitern lassen.*<sup>(6)</sup>

Mit seinem Urteil hat das OVG NRW die Rechtmäßigkeit und Sinnhaftigkeit des Instruments der „Eigenentwicklung“ in aller Deutlichkeit bestätigt.

Der vor allem von vielen ländlichen Gemeinden betriebenen „Kirchturmpolitik“ zu Lasten der Natur wird mit dem OVG-Urteil eine klare Absage erteilt. Eine Politik, die die Konkurrenz zwischen den Kommunen um die weniger werdenden jungen Familien durch die Ausweisung neuer Baugebiete auf der „grünen Wiese“ verschärft, widerspricht dem anerkannten Ziel der Flächenreduzierung. Das Vorhalten von Baugrundstücken, um Ortsfremde „anzulocken“, ist mit der Zielsetzung des Instruments der „Eigenentwicklung“ unvereinbar. Das ist die klare Aussage des OVG-Urteils.

Das Gericht sieht es im Interesse der Ziele der übergeordneten Regionalplanung als gerechtfertigt an, die Ausweisung von zusätzlicher Siedlungsfläche in den „Eigenentwicklungsortteilen“ von dem plausiblen Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung abhängig zu machen.

Um der Gefahr der subjektiv geschönten Darstellung der künftigen Entwicklung seitens der politischen Entscheidungsträger zu begegnen, hat das OVG Kriterien genannt, die eine Bedarfsprognose zu erfüllen hat.<sup>7)</sup>

Zum Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung hat die Gemeinde Everswinkel das Gutachten „Wohnungsneubaubedarf in Alverskirchen“ in Auftrag gegeben (SSR-Gutachten, März 2014, im Folgenden zitiert als „SSR-Gutachten alt“).<sup>8)</sup> Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in Alverskirchen bis 2018 ein kurzfristiger Bedarf von 20 bis 23 neuen Wohneinheiten besteht.

Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans abgegebenen Stellungnahmen, ist die Gemeinde Everswinkel zu der Erkenntnis gelangt, dass das vorgelegte Gutachten nicht den im OVG-Urteil vom 18.10.2013 gestellten Anforderungen an ein ordnungsgemäßes Gutachten entspricht.

Die Gemeinde Everswinkel hat im Wesentlichen folgende Mängel des vorgelegten Gutachtens festgestellt:

- 1. Fehlerhafte Ermittlung der Anzahl der Haushalte zu Beginn des Prognosezeitraums<sup>9)</sup>**
- 2. Fehlerhafte Annahmen bei der Festlegung der Haushaltsmitgliederquoten<sup>10)</sup>**
- 3. Fehlerhafte Festlegung des Prognosezeitraums<sup>11)</sup>**

Das auf Basis der fehlerhaften Grundlagen ermittelte Ergebnis ist somit hinfällig und kann als Begründung für die Ausweisung einer bisher im Freiraum gelegenen Siedlungsfläche nicht verwendet werden.

Der Gutachter wurde beauftragt eine erneute Bedarfsermittlung durchzuführen. Auch das im März 2015 als „Fortschreibung“ deklarierte Gutachten „Wohnungsbedarfsermittlung für den Eigenbedarf im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel“ weist erhebliche methodische Mängel auf (SSR-Gutachten März 2015, im Folgenden zitiert als SSR-Gutachten neu“)<sup>12)</sup>. Die von der Gemeinde Everswinkel aus dem fehlerhaft erstellten Gutachten gezogenen Schlussfolgerungen sind nicht plausibel.

**Eine detaillierte Darstellung und Begründung der Mängel ist als Anlage dieser Stellungnahme beigefügt. Sie ist wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Stellungnahme.**

Die Gemeinde Everswinkel weist in der Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans ausdrücklich auf die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme als wesentliches Ziel des LEP-Entwurfs hin. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum (Kapitel 6 des LEP-Entwurfs) darf nur eine **bedarfsgerechte** und **flächensparende** Siedlungsentwicklung erfolgen<sup>13)</sup>

Trotz der klaren gesetzlichen Vorgaben ist die Gemeinde Everswinkel nach wie vor nicht bereit, die im Interesse der Allgemeinheit für „Eigenentwicklungskommunen“ entwickelten Bestimmungen einzuhalten. Vielmehr unternimmt die Gemeinde Everswinkel erneut den Versuch, Siedlungsfläche im Freiraum auszuweisen, ohne den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung entsprechend den Kriterien des OVG-Urteils nachzuweisen.

Das SSR-Gutachten ist als Begründung zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, eine bisher im Freiraum gelegene Fläche als Siedlungsfläche in Anspruch zu nehmen insbesondere aus folgenden Gründen nicht geeignet:

1. Die Gemeinde Everswinkel hält nach wie vor an dem Ergebnis von 23 Wohneinheiten aus dem alten Bedarfsgutachten fest, obwohl sie selbst die Fehlerhaftigkeit dieses Gutachtens erkannt hat. Damit wird ein Bedarf ausgewiesen, der um 35% über dem Ergebnis des von der Gemeinde Everswinkel in Auftrag gegebenen neuen Gutachtens liegt.<sup>14)</sup> Im OVG-Urteil wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Regionalplan es dem Rat der Gemeinde Everswinkel verwehrt *„durch die Ausweisung großzügiger Wohnbauflächen im Freiraum einen allenfalls theoretischen Bedarf für die nächste Generation abzudecken“*.<sup>15)</sup>
2. Das OVG stellt in seinem Urteil ausdrücklich fest, dass im Sinne der übergeordneten landesplanerischen Zielsetzung eine gegebenenfalls geringfügige Ausweitung des Siedlungsbereiches auf die Deckung des Bedarfs aus steigenden Wohnansprüchen der im Ortsteil ansässigen Bevölkerung und **aus deren natürlichen Entwicklung** beschränkt bleiben muss.<sup>16)</sup> Die natürliche Entwicklung der Bevölkerung ergibt sich aus den Geburts-/Fertilitäts- und Sterberaten des Ortsteils Alverskirchens. Wanderungsbewegungen sind bei der Ermittlung der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung **nicht** zu berücksichtigen.

Die natürliche Entwicklung wird im SSR-Gutachten mit Hilfe der Bevölkerungsvorausberechnung in der Variante „Natürliche Entwicklung“ ermittelt. Danach schrumpft die Bevölkerung im Prognosezeitraum von 1.951 (31.12.2014) auf 1.891 (31.12.2030) um 60 Personen. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 3%.<sup>17)</sup>

Das SSR-Gutachten geht bei der Ermittlung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung allerdings nicht von der Bevölkerungsvorausberechnung „Natürliche Entwicklung“ aus, sondern wählt eine Variante der Bevölkerungsvorausberechnung, in der Wanderungsbewegungen berücksichtigt werden.<sup>18)</sup>

3. Der mit dem SSR-Gutachten „errechnete“ Wohnungsbedarf beruht **ausschließlich** auf einer veränderten Altersstruktur der Alverskirchener Bevölkerung und der daraus vom Gutachter gefolgerten Verkleinerung der Haushalte. **Das OVG weist in seinem Urteil ausdrücklich darauf hin, dass die alleinige pauschale Berufung auf eine sich verändernde Altersstruktur in der Bevölkerung und die daraus folgernde Verkleinerung der Haushalte nicht ausreicht, um einen konkreten Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung festzustellen.**<sup>19)</sup>
4. Die Bezirksregierung Münster äußert in verschiedenen Stellungnahmen zur Frage der Vereinbarkeit des vorgelegten Bedarfsgutachtens mit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen Bedenken sowohl im Hinblick auf das Einfügen einer Bleibequote, als auch im Hinblick auf das Einfügen einer Wiederbelegungsquote von weit unter 100%. Trotz der von der Bezirksregierung geäußerten Zweifel an der Rechtmäßigkeit des methodischen Vorgehens im SSR-Gutachten hält die Gemeinde Everswinkel sowohl an der Bleibequote, als auch unverändert an der Wiederbelegungsquote in Höhe von 20% (und somit weit unter 100%) fest.

Mit dem Einfügen einer Bleibe- und Wiederbelegungsquote soll ein Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung suggeriert werden, der vor dem Hintergrund der realen demografischen Gegebenheiten im Ortsteil Alverskirchen unter Beachtung der Kriterien des OVG-Urteils nicht zu belegen ist.

Die Berücksichtigung einer Bleibe- und Wiederbelegungsquote macht deutlich, dass die Gemeinde Everswinkel eher den „marktwirtschaftlichen Realitäten“ als den siedlungsstrukturellen Entwicklungszielen nachkommt.

5. Die Verfolgung „marktwirtschaftlicher Realitäten“ bringt die Gemeinde Everswinkel auch explizit in der Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans zum Ausdruck. Der Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Everswinkel die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Alverskirchen „im Sinne einer ... **nachfrageorientierten Baulandpolitik**“ für die „tatsächlich bekannten ortsansässigen Grundstücksinteressenten für sinnvoll“ ansieht.<sup>20)</sup>

Mit der Befriedigung „marktwirtschaftlicher Realitäten“, werden jedoch die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen unterlaufen. Eine kommunale Baulandpolitik, die sich an der Optimierung der eigenen Wirtschafts- und Lebensbedingungen orientiert, statt eine Wohlfahrtsoptimierung auf regionaler Ebene anzustreben, untergräbt die Steuerungswirkung des Landesentwicklungs- und Regionalplans.

Der für die 34. Änderung des Flächennutzungsplans erforderliche ordnungsgemäße Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung wurde von der Gemeinde Everswinkel nicht erbracht. Die beabsichtigte 34. Änderung des Flächennutzungs-

plans 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 Flächennutzungsplans ist daher aufzuheben.**

Der 30. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Bezirksregierung seinerzeit unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Anforderungen des Regionalplans erfüllt werden. Dies ergibt sich aus einem von der Bezirksregierung verfassten Schreiben vom 26. Januar 2010 im Rahmen des Verfahrens nach § 32 LPlG NRW.<sup>21)</sup> Das OVG hat mit seinem Urteil vom 18.10.2013 jedoch festgestellt, dass die Gemeinde Everswinkel die im Regionalplan genannten Anforderungen nicht erfüllt und damit gegen die Ziele der Raumordnung verstoßen hat.<sup>22)</sup>

Mit Urteil vom 18.10.2013 stellt das OVG Münster fest:

*„Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an die geschlossene Ortslage Alverskirchens, der im Regionalplan nicht als Siedlungsbereich dargestellt ist, **verfehlt der Bebauungsplan die gebotene Anpassung an die Ziele der Raumordnung ...**“<sup>23)</sup>*

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.

**Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung an die Ziele der Raumordnung) aufzuheben.**



## Anmerkungen

1	Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW), Urteil vom 4. Dezember 2006 – 7 A 186/06, BRS 70 Nr. 1
2	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 16
3	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 19
4	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21
5	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21
6	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21
7	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21 f
8	Gutachten Bedarfsermittlung für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel. Auftraggeber: Gemeinde Everswinkel. Auftragnehmer: Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR), Dortmund, März 2014, im Folgenden zitiert als „SSR-Gutachten alt“. Das Gutachten ist auf der Internetseite der Gemeinde Everswinkel eingestellt. Die Veröffentlichung durch die Gemeinde Everswinkel erfolgte am 21.03.2014.
9	Zur fehlerhaften Ermittlung der Anzahl der Haushalte zu Beginn des Prognosezeitraums siehe: Stellungnahme der Gemeinde Everswinkel zu den Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans und der Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 52 „Königskamp II“, Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 11.03.2015, Vorlage 007, Anlage 1, Seite 138: <i>„Aufgrund der seitens des Einwenders vorgetragenen Anregungen ... wurde zum Satzungsbeschluss eine Fortschreibung der Bedarfsermittlung erarbeitet.“</i>
10	Zu den fehlerhaften Annahmen bei der Festlegung der Haushaltsmitgliederquoten siehe: Angaben wie unter 9, Seite 138: <i>„Die Haushaltsgenerierung wurde mit diesen Mitgliederquoten aktualisiert“</i>
11	Zu der fehlerhaften Festlegung des Prognosezeitraums siehe: Angaben wie unter 9, Seite 141: <i>„Aufgrund der seitens des Einwenders vorgetragenen Anregungen ... wurde zum Satzungsbeschluss eine Fortschreibung der Bedarfsermittlung erarbeitet.“</i>
12	„Fortschreibung der Wohnungsbedarfsermittlung für den Eigenbedarf im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel“. Auftraggeber: Gemeinde Everswinkel. Auftragnehmer: Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund Januar 2015, im Folgenden zitiert als „SSR-Gutachten neu“. Die Fortschreibung wurde als Anlage 5 zur Vorlage 008/2015 von der Gemeinde Everswinkel im Rahmen der Beratungen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“ veröffentlicht. Die unvollständigen Unterlagen wurden ergänzt durch Schreiben von Schulten Stadt und Raumentwicklung vom 16.03.2015 und 25.03.2015. Die Unterlagen sind bis zum heutigen Tage unvollständig. Es fehlt der Datensatz zur Bevölkerungsentwicklung 2013.
13	Gemeinde Everswinkel, Begründung mit Umweltbericht zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans, Entwurf, März 2015, Seite 13 Die Begründung wurde als Anlage 5 zur Vorlage 007/2015 veröffentlicht.
14	Das „SSR-Gutachten neu“ errechnet einen Bedarf von 17 Wohneinheiten.

	<p>Das „SSR-Gutachten alt“ errechnet einen Bedarf von 23 Wohneinheiten. Der Bedarf des alten Gutachtens liegt um 6 Wohneinheiten über dem Bedarf des neuen Gutachtens. Der Unterschiedsbetrag in Höhe von 6 Wohneinheiten entspricht = 35%.</p> <p style="text-align: center;">17 Wohneinheiten = 100% 6 Wohneinheiten = 35%</p>
15	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 22
16	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 14
17	<p>Die Angaben zur Vorausberechnung „Natürliche Entwicklung“ sind entnommen dem Schreiben von Schulten Stadt- und Raumentwicklung vom 25.03.2015 an die Gemeinde Everswinkel</p> <p>Bevölkerungsstand 31.12.2014 = 1.951 = 100,00%  Bevölkerungsstand 31.12.2030 = 1.891 = <u>96,92%</u>  Bevölkerungsrückgang = - 3,08%</p>
18	<p>Grundlage für die Berechnungen im SSR-Gutachten ist die Variante „Minimale Eigenentwicklung“. Die Variante „Minimale Eigenentwicklung“ berücksichtigt Zuzüge in den Wohnungsbestand („aus dem restlichen Everswinkel oder von jenseits der Gemeindegrenze Everswinkel“), siehe „SSR-Gutachten alt“, Seite 14.</p>
19	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 18
20	Gemeinde Everswinkel, Begründung mit Umweltbericht zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans, Entwurf, März 2015, Seite 32
21	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 17
22	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 14

## Anlage

zur Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans

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

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	11
<b>2</b>	<b>Berechnungsschritte im SSR-Gutachten</b> .....	12
<b>3</b>	<b>Bevölkerungsvorausberechnung</b> .....	14
3.1	Entwicklung der Bevölkerung bis 31.12.2014.....	14
3.2	Entwicklung der Bevölkerung im Prognosezeitraum.....	15
<b>4</b>	<b>Haushaltsvorausberechnung</b> .....	16
4.1	Haushaltsmitgliederquoten „SSR-Gutachten alt“.....	17
4.2	Haushaltsmitgliederquoten „SSR-Gutachten neu“.....	18
4.3	Auswirkungen durch Änderung der Haushaltsmitgliederquoten ...	19
4.4	Haushaltsvorausberechnung „SSR-Gutachten alt“ 2012 – 2028..	23
4.5	Haushaltsvorausberechnung „SSR-Gutachten neu“ 2014 – 2030..	24
4.6	Fazit.....	26
<b>5</b>	<b>Bleibequote</b> .....	27
5.1	Erläuterungen zur Bleibequote.....	27
5.2	Aussagen im OVG-Urteil.....	30
5.3	Aussagen der Bezirksregierung Münster.....	30
5.4	Fazit.....	31
<b>6</b>	<b>Wiederbelegungsquote</b> .....	32
6.1	Erläuterungen zur Wiederbelegungsquote.....	32
6.2	Aussagen im OVG- Urteil.....	34
6.3	Aussagen der Bezirksregierung Münster.....	35
6.4	Fazit.....	35
<b>7</b>	<b>Potenziale der Innenentwicklung</b> .....	36
<b>8</b>	<b>Schlussfolgerungen</b> .....	37
<b>9</b>	<b>Anmerkungen</b> .....	40
<b>10.</b>	<b>Datenanhang</b> .....	46
10.1	<b>Bevölkerungsvorausberechnung</b> .....	47
	Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten alt“.....	47
	Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten neu“.....	48
	Minimale Eigenentwicklung, Entwicklung nach Altersklassen....	49
	Maximale Eigenentwicklung SSR-Gutachten alt“.....	50
	Maximale Eigenentwicklung SSR-Gutachten neu“.....	51
	Natürliche Entwicklung „SSR-Gutachten alt“.....	52
	Natürliche Entwicklung „SSR-Gutachten neu“.....	53
10.2	<b>Haushaltsvorausberechnung</b> .....	54
	Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten alt“ 2012 – 2028	54
	Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten neu“ 2012 – 2028	55
	Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten neu“ 2014 – 2030	56
	Maximale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten neu“ 2014 – 2030	57
10.3	<b>Ermittlung der Bleibequote</b> .....	58

## 1. Einleitung

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

Das vom Gutachter ermittelte Ergebnis wird von der Gemeinde Everswinkel als Grundlage für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Königskamp II“ herangezogen.

Nach den Bestimmungen des Landesentwicklungs- und Regionalplans ist im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel 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.

Eine Bedarfsberechnung muss nach Ansicht des OVG Münster insgesamt plausibel und methodisch unbedenklich sein.<sup>2)</sup> Aufgrund von Einwendungen im Rahmen des Bauleitverfahrens ist die Gemeinde Everswinkel zu der Erkenntnis gelangt, dass das im März 2014 vorgelegte SSR-Gutachten (im Folgenden als „SSR-Gutachten alt“ bezeichnet) nicht den an ein ordnungsgemäßes Gutachten gestellten Kriterien entspricht.

**Trotz der gravierenden Mängel hatten Gutachter, Verwaltung, Gemeinderat und Bezirksregierung in der Vergangenheit immer wieder die Richtigkeit und Plausibilität des „SSR-Gutachtens alt“ bestätigt.** Die fehlerhafte Anzahl der Haushalte zu Beginn des Prognosezeitraums und die damit einhergehende fehlerhafte Annahme über die durchschnittliche Haushaltsgröße (bzw. fehlerhaften Haushaltsmitgliederquoten) waren ebenso offensichtlich wie die fehlerhafte Festlegung des Prognosezeitraums.<sup>3)</sup>

Die Gemeinde Everswinkel hat im weiteren Verlauf des Bauleitverfahrens erneut eine Wohnungsbedarfsermittlung vom Büro Schulten Stadt und Raumentwicklung erstellen lassen (im Folgenden als „SSR-Gutachten neu“ bezeichnet)<sup>4)</sup>.

Auch das im März 2015 vorgelegte „SSR-Gutachten neu“ weist eklatante Mängel auf. Das Gutachten kann weder als Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes, noch als Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Königskamp II“ herangezogen werden.

Durch das Einfügen einer sog. „Bleibequote“ und einer sog. „Wiederbelegungsquote“ im Rahmen der Bedarfsermittlung werden die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen unterlaufen. **Hierauf hat die Bezirksregierung in ihren Stellungnahmen kritisch hingewiesen.**<sup>5)</sup>

In der vom Gutachter als Grundlage der Bedarfsermittlung erstellten Bevölkerungsvorausberechnung wird nicht wie im OVG-Urteil ausdrücklich gefordert, die natürliche Entwicklung der Bevölkerung zugrunde gelegt, sondern eine Variante

der Bevölkerungsvorausberechnung gewählt, die Wanderungsbewegungen beinhaltet.<sup>6)</sup>

Die Verkleinerung der Haushalte infolge einer sich verändernden Altersstruktur reicht nach Ansicht des OVG NRW nicht aus, um einen konkreten Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung festzustellen. Der im SSR-Gutachten „errechnete“ Wohnungsbedarf beruht jedoch ausschließlich auf einer sich im Prognosezeitraum verändernden Altersstruktur der Alverskirchener Bevölkerung.

Mit der Umsetzung des von der Gemeinde Everswinkel eingeleiteten Bauleitverfahrens auf der Grundlage des SSR-Gutachtens werden erneut die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen unterlaufen.

## **2. Berechnungsschritte im SSR-Gutachten zur Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten auf zusätzlicher Siedlungsfläche**

Die Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung auf einer bisher im Freiraum gelegenen Siedlungsfläche erfolgt im SSR-Gutachten in mehreren Rechenschritten unter Annahme bestimmter Prämissen. Dabei erfolgt eine rein quantitative Betrachtung im Sinne des normativen Ansatzes „ein Wohnung je rechnerisch ermitteltem Haushalt“, auf Basis modellhafter Annahmen.

Grundlegende Ausführungen zum methodischen Vorgehen bei der Erstellung der Wohnungsbedarfsermittlung durch Schulten Stadt und Raumentwicklung habe ich bereits in meiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans und im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 56 „Königskamp II“ gemacht. Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Folgenden die Berechnungsschritte des SSR-Gutachtens nur kurz beschrieben, soweit es zum besseren Verständnis der nachfolgenden Ausführungen erforderlich ist.

Das methodische Vorgehen im SSR-Gutachten vollzieht sich im Wesentlichen in folgenden Schritten:

### **1. Bevölkerungsvorausberechnung**

Wie verändert sich die absolute Zahl der Bevölkerung in Alverskirchen im Prognosezeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2030?

### **2. Umrechnung des zukünftigen Bevölkerungsbestandes in Haushalte mit Hilfe von „Haushaltsmitgliederquoten“**

Damit soll die Frage beantwortet werden, wie sich im Prognosezeitraum unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung die Zahl der Haushalte in Alverskirchen voraussichtlich verändern wird. Es wird unterstellt, dass die modellhaft ermittelte Anzahl der Haushalte am Ende des Prognosezeitraums identisch ist mit der Anzahl der in Alverskirchen benötigten Wohnungen. Die auf diese Weise ermittelte Anzahl der Haushalte bildet die Grundlage der weiteren Ableitung des Wohnungsbedarfs für zusätzliche Siedlungsfläche.

### 3. Ableitung des Wohnungsbedarfs

Die in Schritt 2 ermittelte Anzahl der Haushalte (Wohnungen) am Ende des Prognosezeitraums wird mit der Anzahl der Haushalte (Wohnungen) zu Beginn des Prognosezeitraums (01.01.2015) abgeglichen. Die Differenz stellt den rechnerischen Wohnungsbedarf im Prognosezeitraum dar. Dieser zusätzliche Wohnungsbedarf ist um Innenentwicklungspotenziale und zur Verfügung stehende Bestandsimmobilien zu verringern.

Das auf diese Weise ermittelte Ergebnis stellt den zusätzlichen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung dar.

Aufgrund der schrumpfenden Bevölkerung und der umfangreich zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale sowie der zunehmenden Zahl der Bestandsimmobilien durch Generationenwechsel reicht die an dieser Stelle ausgewiesene Differenz nicht aus, um eine neues Baugebiet im siedlungsnahen Freiraum zu erschließen.

Im SSR-Gutachten werden deshalb zwei theoretische Annahmen gemacht, um den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung rechnerisch zu erhöhen. Der Gutachter fügt eine eigens im Rahmen der Erstellung des Wohnungsbedarfsgutachtens für den Ortsteil Alverkirchen „kreierte“ „Wiederbelegungsquote“ und „Bleibequote“ ein. (vgl. Ausführungen in Kapitel 5: Bleibequote und Kapitel 6: Wiederbelegungsquote)

Die folgende Darstellung zeigt das im „SSR-Gutachten neu“ auf diese Weise ermittelte Ergebnis. Zum besseren Verständnis der einzelnen Rechenschritte wurde die dem SSR-Gutachten entnommene Tabelle in der Darstellung modifiziert, von den Werten aber unverändert beibehalten.

Tab. 1: Ermittlung der Wohnungsbedarfe lt. „SSR-Gutachten neu“<sup>(7)</sup>

		2015-2020	2021-2025	2026-2030	gesamt 2015-2030
1	Haushaltsveränderung = Wohnungsbedarf	12	12	15	39
2	abzüglich Bestandsimmobilien durch Generationenwechsel	15	15	20	50
3	abzüglich Neubaupotenziale auf unbebauten/umnutzbaren Flächen „Baulücken“	2	20	5	27
4	abzüglich Nachverdichtungspotenziale auf bebauten Grundstücken	2	2	4	8
5	<b>verbleibender Wohnungsbedarf</b> (Zeile 1 abzüglich Zeile 2, 3, 4)	<b>-7</b>	<b>-25</b>	<b>-14</b>	<b>-46</b>
6	zuzüglich 80% der zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien (80% von Zeile 2)	12	12	16	40
7	zuzüglich fiktiver Bedarf durch „Bleibequote“	12	7	6	25
8	„errechneter“ Bedarf für zusätzliche Siedlungsfläche lt. SSR-Gutachten (Zeile 5 zuzüglich Zeile 6 und 7)	17	-6	8	19

Zeile 5 zeigt den verbleibenden Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung, der sich unter schematischer „Errechnung“ der Haushaltsveränderung nach Abzug der Bestandsimmobilien und Innenverdichtungspotenziale ohne Berücksichtigung einer Bleibequote und Wiederbelegungsquote ergibt. Die Ausweisung von Bauland im Freiraum ist danach weder kurz- und schon gar nicht langfristig erforderlich. Der gesamtgesellschaftlichen Zielsetzung „schonender Umgang mit Grund und Boden“ und dem allgemein anerkannten Nachhaltigkeitsziel „Reduzierung des Flächenverbrauchs“ würde bei Akzeptanz dieses Ergebnisses entsprochen.

Da die Gemeinde Everswinkel nach eigenem Bekunden eher marktwirtschaftliche statt raumordnerische Zielsetzungen verfolgt, wird durch das Einfügen eines fiktiven Bedarfs in Form der Bleibequote und Wiederbelegungsquote (Zeile 6 und 7) das Ergebnis „rechnerisch erhöht“. Durch diese „fiktiven Bedarfszuschläge“ soll die Ausweisung zusätzlicher Siedlungsfläche erreicht werden.

Die in Zeile 6 ausgewiesenen 40 Bestandsimmobilien bleiben bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs unberücksichtigt. Von insgesamt 50 durch Generationenwechsel frei werdenden Immobilien gehen nur 10 (= Wiederbelegungsquote von 20%) in die Berechnung ein. Die verbleibenden 80% (= 40 Bestandsimmobilien) bleiben außen vor. In Höhe dieser 40 zur Verfügung stehenden, aber nicht berücksichtigten Einfamilienhäuser wird der eingeforderte Siedlungsflächenbedarf im Freiraum erhöht (*siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 6: Wiederbelegungsquote*).

Eine weitere Erhöhung des Siedlungsflächenbedarfs erfolgt durch das Einfügen von 25 zusätzlichen Wohneinheiten in Zeile 7. Dieser fiktiv ermittelte „Siedlungsflächenzuschlag“ wird quasi als „Belohnung“ für das jahrelange rechtswidrige Verhalten der Gemeinde Everswinkel gegen die Bestimmungen des Regionalplans eingefordert (*siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 5: Bleibequote und in Kapitel 10.3: Ermittlung der Bleibequote*)

Die vorstehende Darstellung in Tab. 1 verdeutlicht, in welchem gravierendem Umfang durch das Einfügen einer „Bleibe- und Wiederbelegungsquote“ die Landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen unterlaufen werden.

### **3. Bevölkerungsvorausberechnung**

#### **3.1 Entwicklung der Bevölkerung bis 2014 <sup>8)</sup>**

Die demografische Entwicklung im Ortsteil Alverskirchen war 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%.<sup>9)</sup>

Der weitaus überwiegende Teil dieses Bevölkerungsanstiegs in der Vergangenheit ist auf die jahrzehntelange Missachtung der Ziele der Raumordnung zurückzuführen. Im Ortsteil Alverskirchen wurden entgegen den eindeutigen Bestimmungen des Regionalplans Münsterland in erheblichem Umfang Baugrundstücke, die für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung bestimmt waren, an ortsfremde Inte-

ressenten vergeben.

Die Gemeinde Everswinkel hat durch das „Anlocken junger Familien“ versucht, den Folgen des demografischen Wandels zu begegnen. Genau diese „Kirchturmpolitik“ zu Lasten anderer Kommunen soll durch die Bestimmungen des Landesentwicklungs- und Regionalplans verhindert werden.

Nachdem die Gemeinde in der Vergangenheit den überwiegenden Teil der im Freiraum erschlossenen Baugrundstücke entgegen den Bestimmungen des Regionalplans an Ortsfremde vergeben hat, beklagt sie nun einen Mangel an Baugrundstücken für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

Die Gemeinde Everswinkel hat den angeblichen Mangel an Baugrundstücken durch ihr gesetzeswidriges Verhalten in der Vergangenheit selbst schuldhaft herbeigeführt. Weshalb in der vorliegenden Wohnungsbedarfsberechnung nun für dieses Fehlverhalten in der Vergangenheit sogar ein „Zuschlag“ an Siedlungsfläche in Form einer Bleibequote eingefordert wird, ist weder plausibel noch nachvollziehbar (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 5: Bleibequote und in Kapitel 10.3 Ermittlung der Bleibequote).

### **3.2 Entwicklung der Bevölkerung im Prognosezeitraum**

Die Entwicklung des zukünftigen Wohnungsbedarfs ist insbesondere abhängig von der Entwicklung der Bevölkerung im Prognosezeitraum. Im SSR-Gutachten erfolgt daher zunächst eine Vorausberechnung der Alverskirchener Bevölkerung bis zum Jahr 2030.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerung im Prognosezeitraum sinkt und eine starke Verschiebung innerhalb der Altersklassen erfolgt.

Verschiedene Bevölkerungsprognosen für die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Everswinkel bestätigen ebenfalls einen langfristig anhaltenden absoluten Bevölkerungsrückgang und einen im Zeitablauf dynamisch ansteigenden Altenanteil.

Die demografische Entwicklung im gesamten Kreis Warendorf ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch eine Abnahme der absoluten Bevölkerungszahl und einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung. Die Bevölkerung des Kreises Warendorf nimmt kontinuierlich und mit zunehmender Dynamik ab.<sup>10)</sup> Festzustellen bleibt auch, dass im gesamten Kreis Warendorf die Zahl der jungen Menschen als Kerngruppe der Einfamilienhausnachfrager stark abnehmen wird.<sup>11)</sup> Der Kreis Warendorf empfiehlt daher den kreisangehörigen Kommunen aufgrund der geringeren werdenden Nachfrage und des zunehmenden Überangebots an Immobilien den Focus der Wohnbaupolitik in Zukunft auf die Attraktivierung der Wohnquartiere in den älteren Siedlungsgebieten zu legen<sup>12)</sup> (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 6: Wiederbelegungsquote).

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in den Nachbarkommunen dürfte auch Auswirkungen auf den zukünftigen Wohnungsbedarf im Ortsteil Alverskrichen haben. Aufgrund eines mehr als ausreichenden Wohnungsangebots wird zukünftig wohl kaum noch jemand mangels Wohnungsalternativen seinen infrastrukturell gut ausgestatteten bisherigen Wohnstandort wie den Ortsteil Everswinkel, Sen-



denhorst, Telgte oder Warendorf verlassen müssen. Zuzüge nach Alverskirchen aus diesen Nachbarkommunen sind vor diesem Hintergrund kaum zu vermuten.

Vielmehr dürfte es in Folge des ausreichenden Wohnungsangebots und der seniorengerechteren Infrastrukturausstattung in den Nachbarkommunen zu verstärkten Abwanderungen aus Alverskirchen insbesondere der Altersgruppe 60+ kommen. Der zunehmend feststellbare Trend zum Wechsel des Wohnumfelds im fortgeschrittenen Alter wird in zahlreichen Fachpublikationen mit der unzureichenden kleinräumigen Versorgungslage begründet. Das Wohnumfeld wird dabei vornehmlich aus einer vorsorgenden Perspektive heraus gewechselt.<sup>13)</sup>

Das SSR-Gutachten unterstellt dagegen, dass es insbesondere **im Seniorenbereich zu Zuwanderungen nach Alverskirchen** kommt. Die **Altersgruppe 60+ nimmt** in der dem Wohnungsbedarfsgutachten zu Grunde gelegten Variante „Minimale Eigenentwicklung“ im „Vergleich SSR-Gutachten alt“ und „SSR-Gutachten neu“ **um zusätzlich 63 Personen zu**.

Eine Erklärung für die Annahme des zusätzlichen Anstiegs insbesondere in der Altersgruppe 65 – 74 (+ 38) und in der Altersgruppe 75 – 99 (+ 23) findet sich im „SSR-Gutachten neu“ nicht. Die im Gutachten gemachten Annahmen sind insofern weder nachvollziehbar noch plausibel.

Der Anstieg hat für die Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs aus der Sicht der Gemeinde Everswinkel den „Vorteil“, dass sich rein rechnerisch eine Erhöhung der Anzahl der Haushalte im Prognosezeitraum von 34 ergibt. (Vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 4: Haushaltsvorausberechnung)

Im Vergleich zum Beginn des untersuchten Stützzeitraums 2008 **steigt die Generation 60+** bis 2030 von 358 auf 659 Senioren an. Das bedeutet eine Steigerung in dieser Altersgruppe von 301 Personen (= +**84%**).<sup>15)</sup>

Bei der potentiell für die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Betracht kommende Gruppe der 25 – 44-Jährigen zeigt sich genau der entgegengesetzte Effekt. Die **Zahl der 25 bis 44-Jährigen sinkt** von 2008 bis 2030 von 562 auf 383 ab. Es ergibt sich somit ein potentieller „Nachfragerrückgang“ von 179 Personen (= - **68%**)<sup>16)</sup>

**Fazit: Der im „SSR-Gutachten neu“ unterstellte zusätzliche Anstieg in der Altersgruppe 60 + ist nicht nachvollziehbar. Ebenso finden sich im SSR-Gutachten keine konkreten Angaben über die Höhe der zugrunde gelegten Fertilitätsraten und Sterbewahrscheinlichkeiten. Die vorgelegte Bevölkerungsvorausberechnung ist somit weder plausibel noch nachvollziehbar.**

#### 4. Haushaltsvorausberechnung<sup>17)</sup>

Das Ergebnis der Bevölkerungsvorausberechnung gibt Auskunft über die Frage, wie sich die Bevölkerung in Alverskirchen im Prognosezeitraum voraussichtlich entwickeln wird. Für die Frage, wieviel Wohnraum die in Zukunft in Alverskirchen lebende Bevölkerung benötigt, sind weitere Annahmen und Berechnungen

erforderlich.

Mit Hilfe eines sogenannten „Haushaltsmitgliederquotenverfahrens“<sup>18)</sup> wird im SSR-Gutachten die Bevölkerung in Haushalte „umgerechnet“. Da davon ausgegangen wird, dass jeder Haushalt eine Wohnung benötigt, stellt die Anzahl der errechneten Haushalte die Anzahl der benötigten Wohnungen dar. Steigt also die rechnerisch ermittelte Anzahl der Haushalte im Prognosezeitraum, so wird im SSR-Gutachten dieser Anstieg der zusätzlich benötigten Anzahl von Wohnungen gleichgesetzt.

Die zur Umrechnung der Bevölkerung in Haushalte im SSR-Gutachten verwendeten Haushaltsmitgliederquoten basieren auf der Annahme, dass sich die Alverskirchener Bevölkerung modellhaft je nach Alter auf verschiedene Haushaltstypen verteilt.

In dem verwendeten Modell werden vier Altersgruppen und vier verschiedene Haushaltstypen unterschieden. Die Anzahl der Personen einer Altersgruppe wird anhand der von IT.NRW für bestimmte Raumkategorien ermittelten Quoten (Haushaltsmitgliederquoten) den einzelnen Haushaltstypen zugeordnet. Auf diese Weise wird die Anzahl der Alverskirchener Haushalte modellhaft für verschiedene Prognosezeitpunkte ermittelt.

Bei der Umrechnung der Bevölkerung in Haushalte mit Hilfe von Haushaltsmitgliederquoten hängt die prognostizierte Haushaltsentwicklung entscheidend von der „Wahl“ der verwendeten Quoten ab. Mit anderen Worten: Die verwendeten Haushaltsmitgliederquoten haben entscheidenden Einfluss auf die Zahl der Haushalte und damit auf die Zahl der rechnerisch ermittelten Wohneinheiten zu einem bestimmten Prognosezeitpunkt.

Die Auswirkungen der Verwendung unterschiedlicher Haushaltsmitgliederquoten werden im Folgenden in einem vereinfachten Modell dargestellt.

#### **4.1 Haushaltsmitgliederquoten „SSR-Gutachten alt“**

Im „SSR-Gutachten alt“ wurden zur „Umrechnung“ der Bevölkerung in Haushalte die in Tabelle 2 dargestellten Haushaltsmitgliederquoten verwendet.

Tabelle 2: Haushaltsmitgliederquoten alt<sup>19)</sup>

Altersklasse	1-Personen-HH	2-Personen-HH	3-Personen-HH	4- und mehr Personen-HH
0 – 19	0,25	4,12	22,37	73,26
20 – 39	15,47	24,94	25,32	34,27
40 – 59	13,28	31,30	22,93	32,49
60+	25,88	62,89	7,67	3,56

Die in der obigen Tabelle verwendeten Quoten sind Prozentzahlen. Sie geben an, wieviel Prozent einer Altersgruppe in dem jeweiligen Haushaltstyp leben.

Zum besseren Verständnis wird in dem folgenden Beispiel davon ausgegangen, dass jede Altersgruppe mit 100 Personen besetzt ist, d.h. es werden jeweils 100

Personen je Altersgruppe auf die vier Haushaltstypen verteilt.

Tabelle 3: Verteilung der Personen auf Haushaltstypen mit Haushaltsmitgliederquoten alt

Altersklasse	Anzahl Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4- u. mehr Pers.-HH
0 – 19	100	0	4	22	73
20 – 39	100	15	25	25	34
40 – 59	100	13	31	23	32
60+	100	26	<b>63</b>	8	4
gesamt	400	55	123	78	144

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Verteilung gibt Auskunft darüber, dass z. B. von 100 Personen der Altersgruppe 60 Jahre und älter **63** Personen in einem 2-Personen-Haushalt leben.

In einem zweiten Rechenschritt lässt sich nun die Anzahl der Haushalte je Altersklasse und Haushaltstyp ermitteln. Werden die 63 Personen der Altersgruppe 60 Jahre und älter, die in einem 2-Personenhaushalt leben durch 2 geteilt, ergeben sich einunddreißig 2-Personenhaushalte.

Bei der Ermittlung der Anzahl der Haushalte des Typs 4 und mehr Personen wird im SSR-Gutachten davon ausgegangen, dass hier durchschnittlich 5 Personen vertreten sind. Die 34 Personen der Altersgruppe 20 – 39 ergeben in dem vorstehenden Beispiel somit 7 Haushalte des Haushaltstyps 4 und mehr Personen.

Die Umrechnung der Anzahl der Personen je Haushaltstyp in Haushalte führt unter Verwendung der obigen Haushaltsmitgliederquoten zu folgendem Ergebnis:

Tabelle 4: Umrechnung der Personen in Haushalte mit Haushaltsmitgliederquoten alt

Altersklasse	Anzahl Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3- Pers.-HH	4 u. mehr Pers.-HH	Summe
0 – 19	100	0	2	7	15	24
20 – 39	100	15	12	8	7	43
40 – 59	100	13	16	8	6	43
60+	100	26	31	3	1	61
Haushalte gesamt		54	62	26	29	<b>170</b>
durchschnittliche Haushaltsgröße						2,35

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Umrechnung einer Bevölkerung von insgesamt 400 Personen, die in jeder der vier Altersklassen mit 100 Personen vertreten ist, führt unter Verwendung der Haushaltsmitgliederquoten aus dem „SSR-Gutachten alt“ zu dem Ergebnis, dass 170 Haushalte vorhanden sind und damit **170 Wohnungen benötigt werden**.

#### 4.2 Haushaltsmitgliederquoten „SSR-Gutachten neu“

In dem „SSR-Gutachten neu“ wurden die Haushaltsmitgliederquoten aufgrund der Einwendung im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 56 „Königskamp II“ und der Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans „angepasst“.

Im „SSR-Gutachten neu“ werden die folgenden Haushaltsmitgliederquoten verwendet:

Tabelle 5: Haushaltsmitgliederquoten neu<sup>20)</sup>

Altersklasse	1- Personen-HH	2- Personen-HH	3- Personen-HH	4- und mehr Personen-HH
0 – 19	0,61	3,56	15,72	80,11
20 – 39	9,52	20,37	24,66	45,44
40 – 59	9,35	27,41	21,70	41,55
60+	19,06	57,96	14,75	8,23

Die Verteilung von 100 Personen je Altersklasse auf die vier Haushaltstypen ergibt unter Verwendung der neuen Haushaltsmitgliederquoten folgendes Ergebnis:

Tabelle 6: Verteilung der Personen auf Haushaltstypen mit Haushaltsmitgliederquoten neu

Altersklasse	Anzahl Personen	1-Pers.-HH	2- Pers.-HH	3- Pers.-HH	4- u. mehr Pers.-HH
0 – 19	100	1	4	16	80
20 - 39	100	10	20	25	45
40 – 59	100	9	27	22	42
60+	100	19	58	15	8
gesamt.	400	39	109	77	175

(Rundungsdifferenzen möglich)

Im 2. Schritt erfolgt auch hier die die Umrechnung der Anzahl der Personen je Haushaltstyp in Haushalte.

Tabelle 7: Umrechnung der Personen in Haushalte mit Haushaltsmitgliederquoten neu

Altersklasse	Anzahl Personen	1-Pers.-HH	2- Pers.-HH	3- Pers.-HH	4- u. mehr Pers.-HH	Summe
0 – 19	100	1	2	5	16	24
20 – 39	100	10	10	8	9	37
40 – 59	100	9	14	7	8	39
60+	100	19	29	5	2	55
Haushalte gesamt		39	55	26	35	<b>154</b>
durchschnittliche Haushaltsgröße						2,60

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Umrechnung der insgesamt 400 Personen führt unter Verwendung der neuen Haushaltsmitgliederquoten zu dem Ergebnis, dass nur 154 Haushalte vorhanden sind und damit auch nur **154 Wohnungen benötigt werden**.

#### 4.3 Auswirkungen durch Änderung der Haushaltsmitgliederquoten

Ein Vergleich der Ergebnisse der Umrechnung einer fiktiven Bevölkerung (hier 400 Personen) in Haushalte zum einen mit den alten und zum anderen mit den neuen Haushaltsmitgliederquoten, zeigt erhebliche Unterschiede in der Haushaltsstruktur auf. Durch die Veränderung der Haushaltsmitgliederquoten verändert sich bei gleicher Bevölkerungszahl die Haushaltsstruktur und infolgedessen die

Gesamtzahl der Haushalte. Damit verändert sich letztlich auch der rechnerisch ermittelte Wohnungsbedarf.

Tabelle 8 zeigt zunächst den Unterschied in der Verteilung der Personen auf die vier Haushaltstypen.

Tabelle 8: Vergleich Personenverteilung auf Haushalte mit Haushaltsmitgliederquoten alt und neu (Differenz aus Zahlen Tabelle 3 + 6)

Altersklasse	Anzahl Personen	1-Pers.-HH	2- Pers.-HH	3- Pers.-HH	4- u. mehr Pers.-HH
0 – 19	100	0	-1	-7	+7
20 – 39	100	-6	-5	-1	+11
40 – 59	100	-4	-4	-1	+9
60+	100	<b>-7</b>	-5	+7	+5
gesamt		-17	-15	-2	+32

(Rundungsdifferenzen möglich)

Das Ergebnis der Verteilung der Personen auf die unterschiedlichen Haushaltstypen zeigt insbesondere eine Erhöhung der Anzahl der Personen im Haushaltstyp „4 und mehr Personen“. Gleichzeitig erfolgt aber eine starke Verringerung der Personen in den „1-Pers.-HH“ und „2-Pers.-HH“. Die Gesamtzahl der Personen je Altersgruppe bleibt insgesamt jeweils gleich (je 100 Personen).

Der Vergleich im Hinblick auf die Veränderung der Haushalte zeigt folgendes Bild:

Tabelle 9: Vergleich Anzahl der Haushalte alt und neu (Differenz aus Zahlen Tabelle 4 + 7)

Altersklasse	Anzahl Personen	1-Pers.-HH	2- Pers.-HH	3- Pers.-HH	4- u. mehr Pers.-HH	Summe
0 – 19	100	+1	0	-2	+1	-1
20 – 39	100	-5	-2	0	+2	-6
40 – 59	100	-4	-2	0	+2	-4
60+	100	<b>-7</b>	-2	+2	+1	-6
gesamt		-15	-7	0	+6	<b>-17</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Zahl der 1-Pers.-HH und 2-Pers.-HH nimmt stark ab, (-22), die Zahl der großen Haushalte leicht zu.

Die unterschiedliche Intensität der Veränderung der Anzahl der Haushalte in den verschiedenen Haushaltstypen bei fast gleich großer Veränderung der Anzahl der Personen wird durch die beiden nachfolgenden Beispiele verdeutlicht.

- a) In der Altersgruppe von 0 – 19 Jahren kommt es zu einem Anstieg um 7 Personen bei der Verteilung der Bevölkerung auf die Haushaltstypen (Tabelle 8) im Haushaltstyp „4 und mehr Personen“ (bisher 73, jetzt 80 Personen). Dieser Anstieg von 7 Personen bewirkt eine Erhöhung um lediglich 1 Haushalt innerhalb dieses Haushaltstyps (bisher 15 jetzt 16 Haushalte).
- b) Die **Verringerung um 7 Personen** in der Altersgruppe 60+ im

Haushaltstyp 1-Pers.-HH (bisher 26, jetzt 19 Personen) bewirkt einen **Rückgang von 7 Haushalten** in diesem Haushaltstyp (bisher 26, jetzt 19 Haushalte).

Entscheidend für die Veränderung der Anzahl der 1-Pers.-HH und 2-Pers.-HH ist die Anzahl der Personen in der Altersklasse 60+. Bei Verwendung der alten Haushaltsmitgliederquoten wird unterstellt, dass 88,77% (25,88% + 62,89%, siehe Tabelle 2) der über 60-Jährigen in diesen beiden Haushaltstypen leben.

Bei Verwendung der neuen Haushaltsmitgliederquoten wird angenommen, dass 77,02% (19,06% + 57,96%, siehe Tabelle 5) in 1-Pers.-HH und 2-Pers.-HH leben.

Die Tatsache, dass die Anzahl der Personen in der Altersgruppe 60+ maßgeblich die Höhe der 1-Pers.-HH und 2-Pers.-HH beeinflusst und damit starken Einfluss auf die Gesamtzahl der Haushalte nimmt, ist entscheidend für die Frage, ob die schematische Anwendung von Haushaltsmitgliederquoten als Basis für die Ermittlung von zusätzlicher Siedlungsfläche auf der „grünen Wiese“ zur Errichtung von Einfamilienhäusern geeignet ist.

Das bisherige Berechnungsbeispiel wird nachfolgend modifiziert. Dadurch wird die Absurdität der Schlussfolgerungen, die aus dem im SSR-Gutachten verwendeten Ansatz zur Haushaltsvorausberechnung gezogen werden, deutlich.

Wird modellhaft die Anzahl der Personen in der Altersgruppe 20 – 39 Jahre (potentielle Nachfrager nach Einfamilienhäusern) um 50 reduziert und gleichzeitig die Anzahl der Personen der Altersgruppe 60+ um 50 erhöht, so bleibt zwar die Gesamtzahl der Bevölkerung konstant, die Anzahl der Haushalte aber steigt.

Tabelle 10 zeigt die sich dadurch ergebende Veränderung bei der Haushaltsbildung. In den beiden Altersgruppen 0 – 19 und 40 – 59 kommt es zu keinen Veränderungen, da die Anzahl der Personen hier konstant geblieben ist.

Tabelle 10: Veränderung der Haushalte durch Verminderung der Personen in der Altersgruppe 20 -39 und Erhöhung der Personen in der Altersgruppe 60+

Altersklasse	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers. HH	Summe
jünger als 19 Jahre	100	1	2	5	16	24
20 bis 39 Jahre	<b>50</b>	5	5	4	5	<b>19</b>
40 bis 59 Jahre	100	9	14	7	8	39
60 Jahre und älter	<b>150</b>	29	43	7	2	<b>82</b>
Gesamthaushalte		43	64	24	31	<b>163</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Verringerung der Anzahl der Haushalte in der Altersgruppe 20 – 39 Jahre in Höhe von -18 wird durch eine Erhöhung von +27 Haushalten in der Altersgruppe 60+ überkompensiert. Die Gesamtzahl der Haushalte erhöht sich somit um +9 von ursprünglich 154 auf nun 163 Haushalte. (Die Differenzen ergeben sich durch Vergleich der Tabellen 10 und 7).

**Im SSR-Gutachten würde die Erhöhung der Haushalte infolge der Verschie-**

**bung der Altersstruktur zu der Forderung führen, zusätzliche Siedlungsfläche für Einfamilienhäuser auszuweisen obwohl die Anzahl der potentiellen Nachfrager nach Einfamilienhäusern in der Altersgruppe 20 – 39 sich um 50% verringert hat** (Verringerung der Haushalte von 37 auf 18).

Wird das obige Beispiel mit umgekehrten Vorzeichen modifiziert, zeigt sich der paradoxe Effekt noch deutlicher.

Die Anzahl der Personen in der Altersgruppe 20 – 39 Jahre wird von ursprünglich 100 auf 150 erhöht und gleichzeitig die Anzahl der Personen in der Altersgruppe 60+ von ursprünglich 100 auf 50 verringert.

Tabelle 11: Veränderung der Haushalte durch Erhöhung der Personen in der Altersgruppe 20 – 39 und Verminderung der Personen in der Altersgruppe 60+

Altersklasse	Personen	1-Pers.- HH	2-Pers.- HH	3-Pers.- HH	4+-Pers. HH	Summe
jünger als 19 Jahre	100	1	2	5	16	24
20 bis 39 Jahre	<b>150</b>	14	15	12	14	<b>56</b>
40 bis 59 Jahre	100	9	14	7	8	39
60 Jahre und älter	<b>50</b>	10	14	2	1	<b>27</b>
Gesamthaushalte		34	45	27	39	<b>145</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Erhöhung der potentiellen Nachfrager nach Einfamilienhäusern in der Altersgruppe 20 – 39 um 50 Personen führt zu einer Erhöhung der Haushalte in diesem Alterssegment in Höhe von +19. Gleichzeitig sinkt aber die Anzahl der Personen in der Altersgruppe 60+ um -50, was eine Reduzierung der Haushalte im Seniorenbereich um -28 zu Folge hat. Insgesamt ist in diesem Beispiel ein Rückgang der Haushalte in Höhe von -9 zu verzeichnen. Die Gesamtzahl der Haushalte verringert sich von 154 auf 145 Haushalte. (Die Differenzen ergeben sich durch Vergleich der Tabellen 11 und 7).

**In der Logik des SSR-Gutachtens würde dies bedeuten: Trotz des Anstiegs der potentiellen Nachfrager nach Einfamilienhäusern in der Altersgruppe 20 – 39 um 50% (von 100 auf 150) besteht kein Bedarf nach zusätzlicher Siedlungsfläche, da die Anzahl der Senioren und damit die Gesamtzahl der Haushalte um -9 gesunken ist.**

**Fazit: Die Haushaltsvorausberechnung mit Hilfe von Haushaltsmitgliederquoten mag ein geeignetes Instrument sein, um allgemeine Aussagen über die tendenzielle Entwicklung der Haushalte in großen Raumkategorien zu treffen. Als Grundlage für die Ermittlung des ortsansässigen Bedarfs ist die Anwendung der Haushaltsmitgliederquoten gänzlich ungeeignet. Die Paradoxie des SSR-Ansatzes ist in den vorstehenden Beispielen deutlich geworden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit der vom OVG NRW geforderten Bedarfsberechnung raumplanerische Zielsetzungen verwirklicht werden sollen, ist der im SSR-Gutachten gewählte Ansatz an Absurdität kaum zu überbieten.**

#### 4.4 Haushaltsvorausberechnung „SSR-Gutachten alt“ 2012 – 2028

Die Verwendung der Haushaltsmitgliederquoten im „SSR-Gutachten alt“ führte im Prognosezeitraum 2012 – 2028 zu folgendem kurz-, mittel- und langfristigem Ergebnis auf Basis der Variante „Minimale Eigenentwicklung“<sup>(21)</sup>

Tabelle 12.: Haushaltsvorausberechnung „Minimale Eigenentwicklung“, 2012 – 2028, Haushaltsmitgliederquoten **alt**

Anzahl HH	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4- u. mehr Pers.-HH	gesamt	HH-Anstieg
2012	253	289	131	145	818	
2018	266	304	126	134	830	12
2023	276	315	121	126	838	20
2028	283	324	117	121	845	27
Veränderung 2012-2028	+30	+35	-14	-24	<b>+27</b>	

(Rundungsdifferenzen möglich)

Ausgangspunkt für die Haushaltsvorausberechnung und damit Grundlage für die Wohnungsbedarfsberechnung in Alverskirchen war die angenommene Anzahl von 818 Haushalten zu Beginn des Prognosezeitraums am 31.12.2012. Die Anzahl der Haushalte wurde weder von der Gemeindeverwaltung noch vom Gutachter z. B. mit Hilfe eines Haushaltsgenerierungsverfahrens aus den Daten des Einwohnermeldeamtes ermittelt<sup>(22)</sup>, sondern beim „Postdienstleister“ abgefragt<sup>(23)</sup>.

Die vom Postdienstleister zur Verfügung gestellten Zahlen bezogen sich allerdings nicht auf die Anzahl der Haushalte. Vielmehr beinhalteten die Zahlen der Post die Anzahl der in Alverskirchen vorhandenen „Briefkästen“. Ein informelles Gespräch mit dem Postboten hätte ausgereicht, um dieses Missverständnis aufzuklären.

Spätestens allerdings bei der Umrechnung mit Hilfe der Haushaltsmitgliederquoten hätte offensichtlich werden müssen, dass hier nicht die reale Struktur der Alverskirchener Haushalte abgebildet ist. 1.948 Einwohner und 818 Haushalte zu Beginn des Prognosezeitraums 2012 ergeben eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,38.

Obwohl der Gemeindeverwaltung bekannt war, dass zu diesem Zeitpunkt die durchschnittliche Haushaltsgröße weit über 2,6 lag, wurden die fehlerhaften Daten als Grundlage für die Wohnungsbedarfsberechnung in Alverskirchen verwendet.

Im SSR-Gutachten wird wiederholend betont, die Plausibilität der Daten sei mehrfach überprüft worden. Auch für die Verwaltung und den Gemeinderat ist es „nachvollziehbar und plausibel“, dass auf Basis der Anzahl der „Briefkästen“ der Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung ermittelt werden kann.

Durch die im Rahmen der Offenlegung zum Bebauungsplans Nr. 56 „Königskamp II“ und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans gemachten umfangreichen Einwendungen hat sich die Ge-



meinde entschlossen, eine „Neuberechnung“ der Alverskirchener Haushalte mit Hilfe veränderter Haushaltsmitgliederquoten vorzunehmen.<sup>24)</sup>

Tabelle 13 zeigt die Anzahl und die Verteilung der Haushalte bei Anwendung der neuen Haushaltsmitgliederquoten im Prognosezeitraum 2012 – 2028.

Tabelle 13: Haushaltsvorausberechnung „Minimale Eigenentwicklung“, 2012 – 2028 Haushaltsmitgliederquoten neu<sup>25)</sup>

Anzahl HH	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4- u. mehr Pers.-HH	gesamt	HH-Anstieg
2012	179	256	126	176	736	
2018	188	270	124	165	746	10
2023	195	280	121	156	753	17
2028	201	289	119	150	759	23
Veränderung 2012-2028	22	33	-7	-26	<b>23</b>	

(Rundungsdifferenzen möglich)

Der Vergleich zeigt, dass bei der Haushaltsvorausberechnung mit Hilfe der neuen Haushaltsmitgliederquoten bis zum Ende des Prognosezeitraums ein geringeres Haushaltswachstums zu verzeichnen ist, als es im bisherigen SSR-Gutachten ausgewiesen wurde. Die Differenz von 4 Haushalten stellt bezogen auf den Haushaltszuwachs von 23 Haushalten in Tabelle 13 eine Abweichung von 17,4% dar. Die unterschiedliche Entwicklung der Haushalte bei Verwendung unterschiedlicher Haushaltsmitgliederquoten bestätigt den im vorigen Kapitel modellhaft beschriebenen Effekt.

Fazit: Die Vorausberechnung der Haushalte im Prognosezeitraum 2012 – 2028 beruhte auf einer eklatanten Fehleinschätzung im Hinblick auf Anzahl und Struktur der Haushalte. Diese Fehleinschätzung hat die Gemeinde Everswinkel zwischenzeitlich erkannt und bekennt sich dazu.<sup>26)</sup>

Trotzdem hält sie in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Königskamp II“ und in der Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans an dem fehlerhaften Ergebnis fest.

**Der auf Basis der Verwendung fehlerhafter Haushaltsmitgliederquoten abgeleitete Wohnungsbedarf kann nicht als Grundlage zur Ausweisung einer Siedlungsfläche im Freiraum und auch nicht als Grundlage zur Anpassung des Flächennutzungsplans verwendet werden.**

#### **4.5 Haushaltsvorausberechnung „SSR-Gutachten neu“ 2014 – 2030**

Im „SSR-Gutachten neu“ wurde die Datengrundlage „aktualisiert“ und der Prognosezeitraum angepasst. Die Berechnungen basieren im „SSR-Gutachten neu“ auf den Daten vom 31.12.2014. Die Vorausberechnung erfolgt nun bis 2030.

Tabelle 14 zeigt die Anzahl und Verteilung der Haushalte im Prognosezeitraum

2014 – 2030.<sup>27)</sup>

Tabelle 14.: Haushaltsvorausberechnung „Minimale Eigenentwicklung“, Haushaltsquoten neu, Prognosezeitraum 2014 – 2030

Anzahl HH	1-Pers.- HH	2-Pers.- HH	3-Pers.- HH	4- u. mehr Pers.-HH	gesamt	HH- Anstieg
2014	184	265	125	172	746	
2020	196	281	123	159	758	12
2025	205	296	121	151	773	27
2030	213	308	120	145	785	39
Veränderung 2014-2030	29	43	-5	-27	39	

(Rundungsdifferenzen möglich)

Im Prognosezeitraum 2014 – 2030 kommt es zu einem rechnerischen Anstieg der Haushalte von +39.

Ein differenzierter Vergleich der Entwicklung der Haushalte in den einzelnen Altersklassen zeigt, dass einzig und allein die Veränderung innerhalb der Altersjahrgänge zu einem rechnerischen Anstieg der Haushalte bei gleichzeitigem Rückgang der Gesamtbevölkerung führt.

Der Anstieg von 39 Haushalten im Prognosezeitraum beruht ausschließlich auf dem sich im Ortsteil Alverskirchen dynamisch vollziehenden Anstieg der Generation 60+. Die starke Erhöhung in diesem Alterssegment führt insbesondere zu einem Ansteigen im Bereich der 1-Personen- und 2-Personen-Haushalte. Gleichzeitig sinken die Anzahl der Personen und damit die Anzahl der Haushalte in allen anderen Altersklassen.

Tabelle 15.: Vergleich Haushaltsentwicklung 2014 – 2030  
Haushaltsvorausberechnung „Minimale Eigenentwicklung“, Haushaltsquoten neu<sup>28)</sup>

Altersklasse	Anzahl Personen	1-Pers.- HH	2- Pers.- HH	3- Pers.- HH	4- u. mehr Pers.-HH	Summe HH
0 – 19	-123	-1	-2	-6	-20	-29
20 – 39	-6	-1	-1	-0	-1	-2
40 – 59	-131	-12	-18	-9	-11	-51
60+	+221	+42	+64	+11	+4	+121
gesamt HH		+29	+43	-6	-28	

(Rundungsdifferenzen möglich)

Hier tritt der bereits in Kapitel 4.3 als „Paradoxie des SSR-Ansatzes“ beschriebene Effekt zu Tage:

Nicht die Analyse der Entwicklung der tatsächlich in Frage kommenden „Familiengründer“, die als potentielle Nachfrager in erster Linie in Betracht kommen, steht im Focus der Bedarfsermittlung. Dies ist umso erstaunlicher, als die Gemeinde Everswinkel sowohl in ihrer Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“ und der Begründung für die Änderung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans die Notwendigkeit zur Ausweisung von Siedlungsfläche im Freiraum mit dem zukünftigen Bedarf der sich in der Familiengründungsphase befindenden Altersgruppe sieht.

Vielmehr beruht der Anstieg der Haushalte einzig und allein auf einem starken Zuwachs der Generation 60+. Aus der Erhöhung der Zahl der Senioren bei gleichzeitigem Rückgang der Gesamtbevölkerung werden eine Erhöhung der Anzahl der Haushalte und damit ein erhöhter Wohnbedarf abgeleitet.

#### 4.6 **Fazit**

Der vom Gutachter gewählte methodische Ansatz zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs in Alverskirchen beruht im Kern darauf, mit Hilfe von Haushaltsmitgliederquoten schematisch eine Veränderung der Anzahl der Haushalte zu errechnen, die ausschließlich auf einer Veränderung der Altersstruktur zurückzuführen ist.

Die so ermittelte theoretische Haushaltsveränderung, die losgelöst von den realen Gegebenheiten des zu untersuchenden kleinräumigen Ortsteils Alverskirchen erfolgt, bildet die Grundlage für die weitere Berechnung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

Selbst die Anzahl und die Struktur der Haushalte in Alverskirchen zu Beginn des Prognosezeitraums wurden „modellhaft“ abgeleitet. Mit Hilfe der Haushaltsmitgliederquoten wurde die am 31.12.2014 vorhandene Bevölkerung in Haushalte „umgerechnet“. Das SSR-Gutachten geht schlicht und ergreifend davon aus, dass die für „Städtische Kreise im Regierungsbezirk Münster“<sup>29)</sup> ermittelten Haushaltsmitgliederquoten auf die eher dörflich geprägte Haushaltsstruktur in Alverskirchen unverändert übertragen werden kann.

Somit basiert auch die zu Beginn des Prognosezeitraums zugrunde gelegte Anzahl der Haushalte auf rein theoretischen Annahmen. Letztendlich wird damit der im SSR-Gutachten ermittelte Bedarf aus rein theoretischen Annahmen abgeleitet ohne dass die Gültigkeit dieser theoretischen Annahmen für die Haushaltsentwicklung in Alverskirchen verifiziert wurde.

Die Abbildung eines allenfalls theoretischen Bedarfs wird aber vom OVG ausdrücklich verneint.<sup>30)</sup>

Der methodische Ansatz des SSR-Gutachtens entspricht insofern nicht den Kriterien des OVG-Urteils. Das OVG hat in seinem Urteil die Rechtmäßigkeit der Bestimmungen im Landesentwicklungs- und Regionalplan bekräftigt, wonach in Eigenentwicklungsortsteilen Siedlungsfläche im Freiraum nur ausnahmsweise ausgewiesen werden darf, wenn der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung in einer den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen entsprechenden Art und Weise ermittelt wird.

Ganz offensichtlich sind dem OVG Versuche bekannt, mit schematischen Berechnungsverfahren, die angeblich nach „wissenschaftlichen Erkenntnissen“ und auf Basis „analytischer Ermittlungen“ durchgeführt wurden, einen Bedarf zu suggerieren, der tatsächlich aus den realen Gegebenheiten nicht abzuleiten ist und damit den raumplanerischen Zielsetzungen zuwider läuft. Das OVG hat deshalb derartige Berechnungsansätze verworfen.

**Der im SSR-Gutachten gewählte Ansatz wird im OVG-Urteil vom 18.10.2013 ausdrücklich für nicht zulässig erklärt. Im OVG heißt es: Eine sich verändernde Altersstruktur in der Bevölkerung und die daraus folgernde Verkleinerung der Haushalte reicht nicht aus, um einen konkreten Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung festzustellen.<sup>31)</sup>**

## **5 Bleibequote**

### **5.1 Erläuterungen zur Bleibequote<sup>32)</sup>**

Die im vorhergehenden Kapitel beschriebene Ermittlung der Haushaltszuwächse im Prognosezeitraum, die auf einem vom OVG NRW verworfenen methodischen Ansatz beruht, bildet die Grundlage für die weiteren Berechnungen im SSR-Gutachten. Die auf diese Weise ermittelten Haushaltszuwächse reichen allerdings nicht aus, um unter Berücksichtigung des vorhandenen Innentwicklungspotentials den Bedarf für zusätzliche Siedlungsfläche im Freiraum „belegen“ zu können. Der Gutachter erhöht deshalb den bisher „errechneten“ Bedarf in erheblichem Umfang durch das Einfügen einer Bleibequote.<sup>33)</sup>

Als Legitimation für den „Zuschlag“ in Form einer Bleibequote führt der Gutachter Wanderungsbewegungen im Ortsteil Alverskirchen in dem von ihm untersuchten Stützzeitraum 2008 – 2012 an. In diesem Zeitraum habe es zwar durchgängig Wanderungsgewinne gegeben, es seien aber auch Alverkirchener in umliegende Gemeinden abgewandert. Die Abwanderungen in den Nahbereich seien mindestens zu 1/3 darauf zurückzuführen, dass die Gemeinde Everswinkel keine angebotsorientierte Baulandpolitik betrieben habe.

Diese im SSR-Gutachten angeführte „Argumentation“ ist in mehrfacher Hinsicht bemerkenswert:

1. Aus regionalplanerischer Sicht ist die Abwanderung in die im Regionalplan explizit als Siedlungsbereich ausgewiesenen Kommunen nicht zu beanstanden. Zu diesen als Siedlungsbereich definierten Gemeinden zählen auch die im SSR-Gutachten als Nahbereich definierten Orte Sendenhorst, Telgte und Everswinkel. Der Zuzug in diese Siedlungsbereiche ist nach dem Zentrale-Orte-Konzept gewollt, um den bisher siedlungsfreien Raum zu schützen. Die Einfügung einer Bleibequote mit dem Ziel, den schützenswerten Freiraum zu besiedeln, ist vor dem Hintergrund der regionalplanerischen Zielsetzung in höchstem Maße kontraproduktiv.
2. Es gibt vielfältige Gründe, durch die Bürger veranlasst werden ihren bisherigen Wohnort zu verlassen. Hierzu gibt es in der Fachliteratur zahlreiche Untersuchungen, die sich mit Wanderungsentscheidungen von Haushalten befassen. Verwiesen sei an dieser Stelle nur auf die von der Gemeinde Everswinkel in Auftrag gegebene ISL-Studie, in der der Autor auf grundlegende gesellschaftliche Veränderungen hinweist: Demographische Entwicklung, Veränderung der Arbeits-

welt, Trend zum Wohnen in der Stadt.<sup>34)</sup>

Im SSR-Gutachten wird die Aussage gemacht: „*Es erscheint plausibel, dass die Abwanderung überwiegend angebotsinduziert erfolgt...*“<sup>35)</sup>.

Vor dem Hintergrund, dass im gesamten Kreis Warendorf seit Jahren Wanderungsverluste zu verzeichnen sind, ist die Plausibilität dieser Argumentation nicht nachvollziehbar.

Diese Aussage wird durch keine weiteren Belege verifiziert. Es bleibt somit eine rein hypothetische und damit theoretische Annahme des Gutachters.

3. Der Gutachter „**schätzt**“, dass 1/3 der weggezogenen Haushalte wegen eines nicht zur Verfügung stehenden Baugrundstücks auf der „grünen Wiese“ den Ortsteil Alverskirchen verlassen haben. Die Festlegung in der Größenordnung von einem Drittel ist eine rein willkürlich festgelegte Quote (theoretische Annahme). Nach Aussage im SSR-Gutachten wurde die Bleibequote mit 1/3 „*eher moderat gewählt*“<sup>36)</sup> Denkbar ist danach auch durchaus der Ansatz einer höheren Quote.

Mit anderen Worten: Je nach gewünschtem Ergebnis kann diese Quote als „Stellschraube“ genutzt werden. Ist erkennbar, dass der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung regelkonform nicht zu begründen ist, kann die Bleibequote auch in Höhe von z. B. 40% oder 50% angesetzt werden.

4. Die speziell für das „Wohnungsbedarfsgutachten Alverskirchen“ entwickelte „Berechnungsformel“ zur Ermittlung des sich aus dem Einfügen der Bleibequote konkret ergebenden zusätzlichen Siedlungsbedarfs beruht auf einer Reihe von Annahmen, die ebenfalls rein hypothetisch sind. Rein hypothetische, durch keinerlei nachvollziehbare Angaben zu verifizierende Bedarfsberechnungen widersprechen den im OVG-Urteil genannten Anforderungen an ein ordnungsgemäßes Gutachten.<sup>37)</sup>

Ausgangspunkt für die irrigen Annahmen zur Berechnung der Bleibequote ist eine vom Gutachter selbst formulierte fehlerhafte Fragestellung:

*„Folgende Frage gilt es für die Wohnungsbedarfsermittlung konkret zu beantworten: Welche abwandernden Haushalte wären im Stützzeitraum bei einem passenden Angebot in Alverskirchen geblieben und könnten als Eigenbedarf gewertet werden?“<sup>38)</sup>*

Diese Frage stellt sich aber gar nicht. Es ist nicht Gegenstand einer auf die Zukunft gerichteten Wohnungsbedarfsermittlung zu untersuchen, welche Entwicklung eingetreten wäre, wenn in Alverskirchen unter Annahme von wie auch immer definierten Parametern in der Vergangenheit andere Rahmenbedingungen vorgelegen hätten und sich daraus eine andere Bevölkerungsentwicklung ergeben

hätte.

Zur Beantwortung seiner selbstgewählten Fragestellung entwickelt der Gutachter verschiedene Modellvarianten der Bevölkerungs- und damit auch der Haushaltsentwicklung. Die Ergebnisse der Modellvarianten „Minimale Eigenentwicklung und „Maximale Eigenentwicklung werden als „Korridor“ verwendet, um daraus die Bleibequote abzuleiten.<sup>39)</sup>

Dieser „Korridor“ soll als Grundlage dienen, um eine „*eigenbedarfsbezogene Angebotsquote abzuschätzen*“ (gemeint ist die Bleibequote), die nach Ansicht des Gutachters für den Anteil der Nachabwanderungen als Angebotsalternative erforderlich wäre.<sup>40)</sup>

Bei der Entwicklung der Modellvarianten werden Annahmen gemacht, die weder belegt werden, noch plausibel und nachvollziehbar sind.

**So wird beispielsweise in der Modellvariante „Maximale Eigenentwicklung“ ein Bevölkerungswachstum von 9,1% bis zum Ende des Prognosezeitraums 2030 unterstellt.**<sup>41)</sup>

Ergebnis der aufwändigen Berechnungen ist die Erkenntnis, dass sich ein deutliches Haushaltswachstum ergibt, wenn alle nahabwandernden Personen in Alverskirchen gehalten werden. Laut „SSR-Gutachten neu“ ergibt sich ein Wachstum von 112 Haushalten, wenn alle nahabwandernden Personen in Alverskirchen gehalten werden.<sup>42)</sup>

Für diese Erkenntnis bedarf es allerdings keiner umfangreichen Berechnungen mittels selbst definierter Berechnungsvarianten in Form von „Minimaler Eigenentwicklung“ und „Maximaler Eigenentwicklung“.

**Die Entwicklung der Haushalte unter Eliminierung der Nahwanderungen ergibt sich ohne jeglichen Berechnungsaufwand aus der Betrachtung der Ergebnisse der „Natürlichen Entwicklung“. Die Notwendigkeit, unter Anwendung selbstbestimmter Prämissen explizit die Höhe der Nahabwanderungen zu berechnen, ist nicht erforderlich.**

Im Prognosezeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2030 ergibt sich aus der natürlichen Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung ein Zuwachs von 37 Haushalten<sup>43)</sup>. Dieser Haushaltszuwachs ist das Ergebnis der Vorausberechnung unter der Annahme, dass im Prognosezeitraum kein Ortsansässiger den Ortsteil Alverskirchen verlässt.

**Mit anderen Worten: Verlässt bis 2030 kein Alverskirchener mehr den Ortsteil, sondern fragt in Alverskirchen eine Wohnung nach, besteht ein rechnerischer Bedarf von 37 Wohneinheiten.**

Durch das im SSR-Gutachten entwickelte Berechnungsmodul „Bleibequote“ ergibt sich im gleichen Zeitraum ein Zuwachs von 64 Haushalten.<sup>44)</sup>

Dieser im SSR-Gutachten ausgewiesene wesentlich höhere Bedarf ist ausschließlich der fiktiven „Zuschlagsberechnung“ in Form der Bleibequote unter Anwendung der eigens konstruierten Varianten „Minimale Eigenentwicklung“ und „Ma-

ximale Eigenentwicklung“ geschuldet.

## 5.2 Aussagen im OVG-Urteil

Die Aussagen im OVG-Urteil zur ausnahmsweisen Ausweisung von Bauland einer bisher im Freiraum gelegenen landwirtschaftlich genutzten Fläche als Siedlungsfläche sind klar und eindeutig. Sie lassen das Einfügen einer Bleibequote nicht zu.

Eine geringfügige Ausweitung des Siedlungsbereichs muss „im Sinne der übergeordneten landesplanerischen Zielsetzung auf städtebauliche Ordnungsmaßnahmen und eine gegebenenfalls geringfügige Ausweitung des Siedlungsbereichs zur Deckung des Bedarfs aus steigenden Wohnansprüchen der im Ortsteil ansässigen Bevölkerung und aus deren natürlicher Entwicklung ...beschränkt bleiben.“<sup>45)</sup>

Nach Ansicht des OVG NRW hat eine Bedarfsberechnung für den Ortsteil Alverskirchen damit folgende Fragestellung zu beantworten: Wie groß ist der Bedarf der im Ortsteil Alverskirchen **ansässigen Bevölkerung** und aus deren **natürlichen Entwicklung**?

Für die Bedarfsberechnung maßgeblich ist also die Bevölkerung, die zum Zeitpunkt des Prognosebeginns in Alverskirchen ansässig war. Ausgehend von der zum Zeitpunkt des Prognosebeginns in Alverskirchen lebenden Bevölkerung ist die sich abzeichnende künftige **natürliche Bevölkerungsentwicklung** zur ermitteln.

Grundlage für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs im Eigenentwicklungsortsteil Alverskirchen kann somit nur eine Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung sein, die ausschließlich die **natürliche Entwicklung** der **ortsansässigen Bevölkerung** berücksichtigt.

Varianten der Vorausberechnung, die Annahmen über wie auch immer geartete Wanderungsbewegungen im Prognosezeitraum berücksichtigen, entsprechen nicht den Anforderungen des OVG-Urteils.

Die im SSR-Gutachten implizierten Wanderungsszenarien, die über das Einfügen der Bleibequote Eingang gefunden haben in die vorgelegte Wohnungsbedarfsberechnung, erfüllen nicht die im OVG-Urteil genannten Kriterien. Der im SSR-Gutachten durch die Berücksichtigung von Wanderungsszenarien fehlerhaft ermittelte Bedarf kann somit weder zur Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans, noch zur Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Königskamp II“ herangezogen werden.

## 5.3 Aussagen der Bezirksregierung Münster

*„Da sich die grundsätzlichen Aussagen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht geändert haben, sollte sich die Begründung und Darstellung der FNP-Änderung an die vom OVG Münster geforderten Begründungen und Nachweise orientieren.“<sup>46)</sup>*

Dies ist die Kernaussage der Bezirksregierung Münster in einem an die Gemeinde Everswinkel gerichteten Schreiben vom 19.12.2014.

Ein klare und eindeutige Botschaft: Eine Flächennutzungsplanänderung ist ordnungsgemäß nur möglich, wenn von der Gemeinde Everswinkel ein Bedarfsgutachten vorgelegt wird, das den Anforderungen des OVG NRW entspricht.

Nach der Überprüfung des SSR-Gutachtens kommt die Bezirksregierung Münster zum dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen, die an eine ordnungsgemäße Bedarfsberechnung gestellt werden, im vorliegenden Fall nicht erfüllt sind.

In dem oben zitierten Schreiben der Bezirksregierung an die Gemeinde Everswinkel heißt es:

*„Aus Sicht der Bezirksregierung Münster sollte in der Flächennutzungsplanänderung die angenommene Bleibequote näher begründet werden. ...Die Begründung sollte hinsichtlich der Bleibequote ergänzt werden.“<sup>47)</sup>*

Mit dieser Aussage macht die Bezirksregierung deutlich, dass der mit Hilfe der Bleibequote zusätzlich deklarierte Bedarf nicht in Einklang steht mit den raumordnerischen Zielsetzungen.

Die Bezirksregierung hat die Gemeinde daher aufgefordert, das Einfügen der Bleibequote zu begründen. Dieser Aufforderung ist die Gemeinde Everswinkel nicht nachgekommen.

Im „SSR-Gutachten neu“ wurden lediglich die bisher gemachten, für eine Begründung der Plausibilität der Existenzberechtigung der Bleibequote wenig hilfreichen Ausführungen, fast wörtlich wiederholt. Neue Erkenntnisse bringen die Wiederholungen der bisherigen Erläuterungen nicht.

#### **5.4 Fazit**

Einziges Erkenntnis aus den Begründungsversuchen der Gemeinde zur Plausibilität der Bleibequote ist, dass hier der Versuch unternommen wird, landes- und regionalplanerische Zielsetzungen zu unterlaufen.

Mit dem willkürlichen Einfügen einer Bleibequote, die nach Aussage des Gutachters in einer beinahe beliebigen Größenordnung angesetzt werden kann, wird entgegen den Vorgaben des OVG NRW ein theoretischer Bedarf „errechnet“. Der mit Hilfe der Bleibequote wesentlich überhöht ausgewiesene Bedarf beruht nicht auf der natürlichen Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung.

Die fehlerhaften theoretischen Grundannahmen zur Berechnung der Bleibequote beruhen auf der Annahme verfehlter kommunalpolitischer Entscheidungen in der Vergangenheit. Die Gemeinde Everswinkel hat in der Vergangenheit den überwiegenden Teil der in den letzten Jahren mehr als 200 ausgewiesenen Bauplätze entgegen den Zielsetzungen des Regionalplans an Ortsfremde verkauft.<sup>48)</sup> Durch



den Verkauf des überwiegenden Teils der Grundstücke an Ortsfremde, seien im untersuchten Stützzeitraum 2008 – 2012 nicht mehr genügend Grundstücke für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung vorhanden gewesen. Dies ist die aus dem SSR-Gutachten folgende Logik. Deshalb müsse im Prognosezeitraum ein Zuschlag in Form der Bleibequote berücksichtigt werden.

Mit anderen Worten: Die in der Vergangenheit durch rechtswidrige Nutzungsüberlassung von der Gemeinde Everswinkel der ortsansässigen Bevölkerung vorerhaltenen Grundstücke werden nun auf Kosten der Allgemeinheit durch Ausweisung einer überdimensionierten Siedlungsfläche im Freiraum eingefordert.

**Mit dem Einfügen einer Bleibequote werden die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen unterlaufen. Der mit dem Einfügen der Bleibequote im SSR-Gutachten zusätzlich „errechnete“ Bedarf ist außer Acht zu lassen.**

## 6. Wiederbelegungsquote

### 6.1 Erläuterungen zur Wiederbelegungsquote<sup>49)</sup>

Die in Alverskirchen zunehmende Dynamik des Alterungsprozesses der Bevölkerung führt zu einem stetig ansteigenden Angebot von Bestandsimmobilien durch Generationenwechsel. Für den Prognosezeitraum 2015 bis 2030 geht das SSR-Gutachten davon aus, dass mindestens 50 Einfamilienhäuser im Bestand durch den Tod der bisherigen Bewohner für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen.<sup>50)</sup>

Die tatsächliche Anzahl der durch Generationenwechsel frei werdenden Bestandsimmobilien dürfte im Prognosezeitraum in Alverskirchen allerdings beträchtlich höher liegen. Zunehmend entscheiden sich Seniorenhaushalte nach Auszug der erwachsenen Kinder für den Verkauf des Eigenheims und wählen einen Wohnort mit seniorengerechter Infrastruktur als Mittelpunkt für das Leben im Alter.

*„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.<sup>51)</sup> Zukünftig geht es darum „Trading-Down-Prozesse“ in Wohngebieten zu verhindern. Die bisherige Baulandstrategie ist grundlegend zu überprüfen“ (Schulten Stadt- und Raumentwicklung)<sup>52)</sup>*

Diese allgemein formulierte Aussage gilt auch für den dörflich geprägten Ortsteil Alverskirchen.

Auch in Alverskirchen treffen die zunehmend an den Markt kommenden Bestandsimmobilien durch den absoluten Bevölkerungsrückgang und den starken Rückgang in der Altersgruppe der Familiengründer auf eine strukturell geringere

Nachfrage. Leerstände sind vor diesem Hintergrund unvermeidlich.

Die Kommunalpolitik vor Ort steht vor der großen Herausforderung dieser Problematik frühzeitig durch angemessene Entscheidungen zu begegnen. Im Idealfall gelingt es durch entsprechende Handlungsstrategien eine weitgehende Wiederbelegung der Bestandsimmobilien zu erreichen. Wichtigste Voraussetzung ist dabei sicherlich zunächst, bei allen Beteiligten ein entsprechendes Problembewusstsein für die sich infolge der demografischen Entwicklung künftig verändernde Situation zu schaffen.

Allein durch die frei werdenden Bestandsimmobilien könnte der im SSR-Gutachten rechnerisch ermittelte zukünftige Wohnungsbedarf gedeckt und damit die Ausweisung von zusätzlicher Siedlungsfläche im Freiraum vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund ist die im vorliegenden Wohnungsbedarfsgutachten ausgesprochene Empfehlung im Umgang mit den frei werdenden Bestandsimmobilien nicht nur unverständlich, sondern in höchstem Maße für alle Betroffenen kontraproduktiv.

Im SSR-Gutachten wird die Empfehlung ausgesprochen, das auf den Ortsteil Alverskirchen unweigerlich zukommende Problem der frei werdenden Bestandsimmobilien schlicht und ergreifend weitgehend zu ignorieren. Der Gutachter begründet seine Empfehlung damit, dass es in der Vergangenheit noch keine Probleme mit Bestandsimmobilien gegeben habe.

Bei der Berechnung des zukünftig verbleibenden Wohnungsbedarfs werden im SSR-Gutachten lediglich 20% der frei werdenden Bestandsimmobilien berücksichtigt. In der SSR-Bedarfsberechnung gehen die von ortsansässigen Interessenten nachgefragten Bestandsimmobilien in Form einer sogenannten „Wiederbelegungsquote“ ein. Die verbleibenden 80% der frei werdenden Bestandsimmobilien werden nicht berücksichtigt.

Die im SSR-Gutachten und auch von der Verwaltung und den Kommunalpolitikern implizierte „Hoffnung“, die verbleibenden 80% der frei werdenden Bestandsimmobilien an ortsfremde Interessenten zu veräußern, ist in Anbetracht der realen Rahmenbedingungen mehr als trügerisch.

Auch im unmittelbaren Umfeld von Alverskirchen wird es in Zukunft ein strukturelles Überangebot an Bestandsimmobilien geben, da sich auch in den Nachbarkommunen eine identische Problematik durch den Generationenwechsel ergibt. Sowohl im Ortsteil Everswinkel wie auch in den unmittelbar angrenzenden Kommunen Sendenhorst, Telgte und Warendorf steht einer tendenziell kleiner werdenden Anzahl potentieller Interessenten ein immer größeres Angebot von Bestandsimmobilien gegenüber.

Allein in Warendorf werden in den kommenden sieben Jahren 490 Wohnungen frei, danach weitere 1.092, insgesamt also 1.582 Wohnungen. Dieses Volumen übersteigt den für Warendorf im Rahmen einer Wohnungsbedarfsprognose ermittelten zukünftigen Wohnungsbedarf deutlich.<sup>53)</sup>

Die Chance, im dörflich geprägten Ortsteil Alverskirchen in Zukunft frei werden-

de Bestandsimmobilien an Ortsfremde zu vermarkten, dürfte in Anbetracht des gleichzeitigen Überangebots in den Nachbarkommunen eher gering sein. Ein Zuzug aus einer anderen Gemeinde nach Alverskirchen, um hier eine Bestandsimmobilie zu erwerben dürfte in Zukunft eher die Ausnahme sein.

Durch die Berücksichtigung von lediglich 20% der frei werdenden Bestandsimmobilien in Form der Wiederbelegungsquote ergibt sich im SSR-Gutachten rechnerisch ein verbleibender Wohnungsbedarf. Der verbleibende Bedarf soll durch die Ausweisung einer zusätzlichen Siedlungsfläche im Freiraum gedeckt werden.

Dadurch würde nicht nur das bereits bestehende Überangebot auf dem Immobilienmarkt erhöht, sondern es würden auch landes- und regionalplanerische Zielsetzungen unterlaufen. Das Ziel, den Siedlungsflächenverbrauch zu reduzieren wird damit geradezu ad absurdum geführt.

Die Vergegenwärtigung der für den Ortsteil Alverskirchen unter Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote von 20% abgeleiteten Zahlen verdeutlicht die Absurdität des im SSR-Gutachten gewählten Ansatzes:

Das SSR-Gutachten geht davon aus, dass im Prognosezeitraum bis 2030 durch Generationenwechsel 50 Bestandsimmobilien frei werden. Damit könnte ein sich aus der natürlichen Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung ergebender Bedarf bis zur Höhe von 50 Wohneinheiten befriedigt werden.

Durch das Einfügen der Wiederbelegungsquote in Höhe von 20% werden aber nur 10 der insgesamt 50 zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien berücksichtigt. Der im SSR-Gutachten rechnerisch ermittelte Wohnungsbedarf wird also lediglich nur zu einem geringen Teil durch die Berücksichtigung von 10 Bestandsimmobilien gedeckt. Der rechnerisch verbleibende Bedarf soll durch die Ausweisung einer zusätzlichen Siedlungsfläche im Freiraum gedeckt werden, obwohl noch 40 weitere Bestandsimmobilien zur Verfügung stehen.

## **6.2 Aussagen im OVG-Urteil**

Das OVG-Urteil macht im Hinblick auf die Berücksichtigung von Bestandsimmobilien 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**“<sup>54)</sup>*

Das OVG fordert mit dieser Formulierung ausdrücklich die Berücksichtigung frei werdender Bestandsimmobilien bei der Ermittlung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ein. Es unterstreicht damit die im BauGB, LEP und Regionalplan verankerte Zielsetzung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Prioritätensetzung wird hier durch das OVG noch einmal explizit hervorge-

hoben: Die Deckung eines etwaigen Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung hat zunächst durch die zur Verfügung stehenden Immobilien zu erfolgen. Erst wenn der Bedarf durch die zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien nicht gedeckt werden kann, darf ausnahmsweise zusätzliche Siedlungsfläche im Freiraum in Anspruch genommen werden.

Die Vorausberechnungen im SSR-Gutachten belegen, dass im Prognosezeitraum der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung im Ortsteil Alverskirchen durch 50 frei werdende Bestandsimmobilien gedeckt werden kann.<sup>55)</sup>

Die „fiktive Minimierung“ der Bestandsimmobilien durch das Einfügen einer Wiederbelegungsquote im SSR-Gutachten verstößt somit eindeutig gegen die im OVG-Urteil genannten Kriterien zur Ermittlung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

### **6.3 Aussagen der Bezirksregierung Münster**

In seiner Stellungnahme an das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW kommt die Bezirksregierung Münster im Rahmen des Petitionsverfahrens zu der Feststellung, dass die Konsequenz des Ansatzes einer Wiederbelegungsquote im SSR-Gutachten in Höhe von 20% kritisch hinterfragt werden muss.<sup>56)</sup>

Die Bezirksregierung kommt zu der Erkenntnis, dass im SSR-Gutachten durch das Einfügen einer Wiederbelegungsquote *„dem Ansinnen der Regionalplanung so nicht Rechnung getragen wird, in Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern nur für die ortsansässige Bevölkerung bei Bedarf weitere Neubaugrundstücke bedarfsgerecht zu entwickeln. Eine Belegungsquote von deutlich unter 100% macht vielmehr deutlich, dass man eher den marktwirtschaftlichen Realitäten des Wohnungsmarktes denn siedlungsstrukturellen Zielen nachkommt“*<sup>57)</sup>

Um landesplanerische Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist die Befriedigung „marktwirtschaftlicher Realitäten“ zu Gunsten raumordnerischer Zielsetzungen zurückzustellen. Die Bezirksregierung Münster bestätigt in ihrer Stellungnahme in eindrucksvoller Weise, dass die Gemeinde Everswinkel mit dem Einfügen einer Wiederbelegungsquote von deutlich unter 100% die Steuerungswirkung des Landesentwicklungs- und Regionalplans untergräbt.

### **6.4 Fazit**

Mit dem Einfügen einer Wiederbelegungsquote werden die raumordnerischen Zielsetzungen missachtet und den „marktwirtschaftlichen Realitäten“ der Vorrang gegeben.

Die Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote führt angesichts der in Zukunft durch den Generationenwechsel zahlreich zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien zu einer drastischen Erhöhung des Wohnungsüberhangs. Vor diesem Hintergrund stellt die Inanspruchnahme zusätzlicher Siedlungsfläche im

Freiraum einen eklatanten Verstoß gegen die im Interesse der Allgemeinheit liegende Zielsetzung der Reduzierung des Flächenverbrauchs dar.

**Der durch das Einfügen der Wiederbelegungsquote im SSR-Gutachten überhöht ausgewiesene Bedarf ist entsprechend zu korrigieren.**

## **7 Potenziale der Innenentwicklung<sup>58)</sup>**

„Im SSR-Gutachten neu“ werden in Tabelle 6<sup>59)</sup> die Möglichkeiten der Innenentwicklung im Prognosezeitraum bis 2030 zahlenmäßig angegeben. Diese Zahlen sind weder nachvollziehbar noch plausibel.

Eine Erklärung, wie es zu der Verteilung der dargestellten Innenentwicklungsmöglichkeiten in den einzelnen Teil-Prognosezeiträumen (2015 – 2020, 2021 – 2025, 2026 – 2030) kommt, findet sich im Gutachten nicht.

Mit dem Satzungsbeschluss zur 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“ (Innenentwicklung Bergkamp bis Neustraße) am 16.12.2014 wurden zusätzliche Möglichkeiten der Innenentwicklung geschaffen. Da die geänderte Satzung nunmehr rechtskräftig ist, werden die Grundstückseigentümer in diesem Plangebiet durchaus zeitnah die nunmehr sich bietenden Optionen zur Schaffung neuer Wohneinheiten nutzen.

Im Planungszeitraum 2015 – 2020 wird das Neubaupotenzial auf unbebaut/umnutzbaren Flächen („Baulücken“) mit 2 Wohneinheiten angegeben. Das entspricht einem Wert von durchschnittlich 0,33 Wohneinheiten jährlich<sup>60)</sup>. Dieser Wert liegt weit unter den Erfahrungswerten der vergangenen Jahre ohne Überplanung eines vorhandenen Baugebietes.

Auch im Außenbereich wurden insbesondere auf Hofstellen bzw. ehemaligen Hofstellen in der Vergangenheit zahlreiche Wohneinheiten geschaffen. Die Zahlen sind der Gemeinde bekannt. Die vorhandenen Erfahrungswerte der jährlich in diesem Bereich geschaffenen Wohneinheiten wurden im SSR-Gutachten jedoch nicht berücksichtigt, obwohl auch in Zukunft dort mit der Mobilisierung weiterer Wohneinheiten zu rechnen ist.

**Fazit: Die unzulängliche Darstellung der möglichen Nutzung vorhandener Potenziale im Innenbereich und die Außerachtlassung von Potenzialen der im Außenbereich liegenden Hofstellen bzw. ehemaligen Hofstellen führt zu einer fehlerhaften Darstellung des Bedarfs an zusätzlicher Siedlungsfläche im SSR-Gutachten.**

## 8. Schlussfolgerungen

Die Gemeinde Everswinkel hat ein Gutachten in Auftrag gegeben, um den zukünftigen Wohnungsbedarf, der sich aus der Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung ergibt, ermitteln zu lassen.

Vor dem Hintergrund einer abnehmenden und zugleich stark alternden Alverskirchener Bevölkerung kommt das vorgelegte Gutachten zu dem Ergebnis, dass in ausreichendem Maße Innenentwicklungspotenziale zur Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs der natürlichen Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vorhanden sind. Das Gutachten stellt fest:

- Durch den demografisch bedingten Generationenwechsel stehen zahlreiche Bestandsimmobilien zur Verfügung.
- Es sind in erheblichem Umfang Neubaupotenziale auf bisher unbebauten/umnutzbaren Flächen („Baulücken“) vorhanden.
- Auf bebauten Grundstücken bieten sich umfangreiche Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Nachahmenswerte Beispiele aus anderen Kommunen zeigen, dass die in einem ersten Schritt ermittelten Innentwicklungspotenziale noch erheblich gesteigert werden können. Gezielte Ansprache von Eigentümern der „Baulücken“, Überplanung bisheriger Baugebiete oder Schaffung von Anreizen zum Kauf von frei werdenden Immobilien sind unabdingbar, um dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Interesse der Allgemeinheit ressourcenschonend und damit nachhaltig umsetzen zu können.

Eine Inanspruchnahme von zusätzlicher Wohnbaufläche im Außenbereich, ist im Eigenentwicklungsortsteil Alverskirchen entsprechend raumordnerischer Zielsetzungen nur ausnahmsweise möglich. Die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung lassen eine Ausdehnung in den bisher siedlungsnahen Freiraum nur zu, wenn ein zusätzlicher Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nachgewiesen wird.

Diesen Nachweis wollte die Gemeinde Everswinkel mit dem vorgelegten Gutachten erbringen. Das in dem Gutachten „errechnete“ Ergebnis kann jedoch weder zur Begründung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans noch zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Königskamp II“ herangezogen werden. Das Gutachten verstößt in erheblichem Umfang gegen die für die Erstellung eines ordnungsgemäßen Wohnungsbedarfsgutachtens aufgestellten Kriterien:

- Ausgangspunkt der Berechnungen ist nicht die tatsächlich vorhandene Anzahl und die tatsächliche Struktur der Haushalte zu Beginn des Prognosezeitraums. Anzahl und Struktur der Haushalte wurden im Gutachten mit Hilfe sogenannter Haushaltsmitgliederquoten „modelliert“.

- Die für „Städtische Kreise“ von IT NRW übernommenen Haushaltsmitgliederquoten wurden nicht den tatsächlichen Verhältnissen im Ortsteil Alverskirchen angepasst und geben damit nicht die Entwicklung der dörflich geprägten Haushaltsstruktur wieder.
- Zur Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung wurde nicht wie vom OVG gefordert die natürliche Entwicklung der ortsansässigen Alverskirchener Bevölkerung zugrunde gelegt. Es werden Wanderungsgewinne insbesondere in der Altersgruppe 60+ „prognostiziert“.
- Der rechnerisch ermittelte Haushaltszuwachs im Prognosezeitraum beruht ausschließlich auf Veränderungen der Altersstruktur innerhalb der Alverskirchener Bevölkerung. Die Ermittlung des Haushaltszuwachses auf Grundlage des gestiegenen Anteils der Generation 60+ führt zu paradoxen Ergebnissen („Paradoxie des SSR-Ansatzes“) Einen derartigen methodischen Ansatz hat das OVG NRW ausdrücklich untersagt.
- Mit dem Einfügen einer Bleibequote werden die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ad absurdum geführt. Die Gemeinde Everswinkel möchte durch einen „Siedlungsflächenzuschlag“ in Form der Bleibequote für ihr rechtswidriges Verhalten in der Vergangenheit „belohnt“ werden.
- Das Einfügen einer Wiederbelegungsquote führt nach Ansicht des OVG NRW und der Bezirksregierung Münster zu landesplanerischen Fehlentwicklungen. Durch die Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote wird ein zukünftiger Leerstand von Bestandsimmobilien geradezu provoziert.
- Das in Alverskirchen vorhandene „Innenentwicklungspotenzial“ wurde im SSR-Gutachten nur unzureichend berücksichtigt.

Das vorliegende Gutachten entspricht nicht den gesetzlichen Bestimmungen und kann somit nicht als Begründung für die Ausweisung zusätzlicher Siedlungsfläche im Freiraum herangezogen werden.

Laut Nachhaltigkeitsstrategie sind Landes- und Regionalplanung sowie die kommunale Bauleitplanung primär für die Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung zuständig. Eine nachhaltige, dem Allgemeinwohl dienende Raumentwicklung sollte auch das Ziel der Gemeinde Everswinkel sein.

Nicht nur die Gemeinde Everswinkel hat in der Vergangenheit im Eigenentwicklungsortteil Alverskirchen gegen landes- und regionalplanerische Zielsetzungen verstoßen. „Der Ortsteil Alverskirchen ist insoweit kein Sonderfall“<sup>61)</sup>.

Zahlreiche Eigenentwicklungskommunen haben nicht zuletzt mit „wohlwollender

Zustimmung“ der Bezirksregierung Münster eine „Kirchturmpolitik“ insbesondere zum Nachteil des Freiraumschutzes betrieben. Das OVG NRW hat in seinem Urteil vom 18.10.2013 eindrücklich auf die Folgen dieses Fehlverhaltens hingewiesen:

*„Eine gegebenenfalls konkurrierende flächenmäßige Erweiterung dieser Ortsteile mit dem vorrangigen Ziel, dem Trend des Bevölkerungsrückgangs entgegenzuwirken, würde – zumindest in ihrer gedachten Häufung - die übergeordnete Regionalplanung, die mit der gewollten Siedlungskonzentration nicht zuletzt dem fortschreitenden Flächenverbrauch entgegenreten und dem Umweltgedanken Rechnung tragen will, zwangsläufig scheitern lassen.“<sup>62)</sup>*



## 9. Anmerkungen

1	Gutachten Bedarfsermittlung für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel. Auftraggeber: Gemeinde Everswinkel. Auftragnehmer: Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR), Dortmund, März 2014., im Folgenden zitiert als „SSR-Gutachten alt“.
2	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21
3	Vgl. hierzu die Ausführungen in meiner Stellungnahme im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans.
4	„Fortschreibung der Wohnungsbedarfsermittlung für den Eigenbedarf im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel“. Auftraggeber: Gemeinde Everswinkel. Auftragnehmer: Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund Januar 2015, im Folgenden zitiert als „SSR-Gutachten neu“. Die Fortschreibung wurde als Anlage 5 zur Vorlage 008/2015 von der Gemeinde Everswinkel im Rahmen der Beratungen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“ veröffentlicht. Die unvollständigen Unterlagen wurden ergänzt durch Schreiben von Schulten Stadt und Raumentwicklung vom 16.03.2015 und 25.03.2015. Die Unterlagen sind bis zum heutigen Tage unvollständig. Es fehlt der Datensatz zur Bevölkerungsentwicklung 2013.
5	Vgl. hierzu die Ausführungen unter 5.3 und 6.3
6	Grundlage für die Berechnungen im SSR-Gutachten ist die Variante „Minimale Eigenentwicklung“. Die Variante „Minimale Eigenentwicklung berücksichtigt Zuzüge in den Wohnungsbestand („aus dem restlichen Everswinkel oder von jenseits der Gemeindegrenze Everswinkel“), siehe „SSR-Gutachten alt“, Seite 14.
7	„SSR-Gutachten neu“, Tabelle 6, Seite 19.
8	Vgl. hierzu die Ausführungen in meiner Stellungnahme im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans, Seite 16 f.
9	Vgl. hierzu die Ausführungen in meiner Stellungnahme im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans, Seite 41, Anmerkung 32
10	Demografiebericht und Handlungsprogramm Kreis Warendorf, Juni 2007, Seite 2:
11	Demografiebericht und Handlungsprogramm Kreis Warendorf, Juni 2007, Seite 35:
12	Demografiebericht und Handlungsprogramm Kreis Warendorf, Juni 2007, Seite 35:
13	Dittrich-Wesbuer: Wanderungsentscheidungen von Haushalten, in: Demographischer Wandel in Nordrhein-Westfalen, von Rainer Danielzyk u. a., Hrsg.: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW), 2. Aufl., Dortmund 2010, Seite 39.
14	Die Entwicklung der Altersgruppen wird in der Variante „Minimale Eigenentwicklung“ im „SSR-Gutachten alt“ und „SSR-Gutachten neu“ unterschiedlich prognostiziert.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die unterschiedliche Entwicklung der Altersgruppen in den beiden Gutachten. Verglichen wird die Bevölkerung in dem jeweiligen Alterssegment am 31.12.2030. Spalte **1** enthält die aggregierten Zahlen der jeweiligen Altersgruppe aus dem „SSR-Gutachten alt“, Spalte **2** die Zahlen aus dem SSR-Gutachten neu. Spalte **3** gibt die Differenz zwischen den beiden Gutachten wieder.

Alter	2030		
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
	alt	neu	Diff.
0-2	47	44	-3
3+5	50	48	-2
6+10	93	92	-1
11+15	101	98	-3
16-19	77	69	-8
20-24	100	101	+1
25-44	400	383	-17
45-59	418	418	0
60-64	162	164	+2
65-74	249	287	+38
75-99	185	208	+23
	1882	1912	+30

Auffallend ist der starke zusätzliche Anstieg in der Altersgruppe 65 – 74 (+38 und in der Altersgruppe 75 – 99 (+23). Der Gutachter geht in der neuen Prognose von Wanderungsgewinnen in diesen Alterssegmenten aus.

15 Variante Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten neu“

Alter	2008	2030	Differenz
60-64	84	164	80
65-74	160	287	127
75-99	114	208	94
	<b>358</b>	<b>659</b>	<b>301</b>

16 Variante Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten neu“

Alter	2008	2030	Differenz
0-2	69	44	-25
3+5	62	48	-14
6+10	140	92	-48
11+15	140	98	-42
16-19	86	69	-17
20-24	88	101	13
<b>25-44</b>	<b>562</b>	<b>383</b>	<b>-179</b>
45-59	398	418	20
60-64	84	164	80
65-74	160	287	127
75-99	114	208	94
	1903	1912	9

17	Vgl. hierzu die Ausführungen in meiner Stellungnahme im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans.
18	Vgl. hierzu die Ausführungen in meiner Stellungnahme im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans.
19	SSR-Gutachten alt, Seite 46
20	SSR-Gutachten neu, Seite 16
21	SSR-Gutachten alt, Tabelle A 8, Seite 48 und eigene Berechnungen
22	<p>Auf Gemeinde- und Ortsteilebene lässt sich die Anzahl der Haushalte mit Hilfe eines sogenannten Haushaltsgenerierungsverfahrens ermitteln. Mit relativ preiswerten Computerprogrammen können die Personendaten des Einwohnermelderegisters zu Wohnhaushalten zusammengeführt werden. Durch Merkmalsvergleiche von Personen, die an ein und derselben Wohnadresse gemeldet sind, lassen sich realitätsnah die Wohnhaushalte zu einem bestimmten Zeitpunkt ermitteln.</p> <p>Weit verbreitet ist das kommunale Modell Kosis, das in zahlreichen Stadt- und Gemeindeverwaltungen eingesetzt wird.</p> <p>Siehe:  <a href="http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/hhgen">http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/hhgen</a></p> <p>Die Gemeinde Everswinkel hat sich bewusst gegen eine genaue Ermittlung der Anzahl der Haushalte entschieden. Die Anzahl und Struktur der Haushalte zu Beginn des Prognosezeitraums wurde „modellhaft“ angenommen.</p>
23	<p>Stellungnahme der Gemeinde Everswinkel zu den Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans und der Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 52 „Königskamp II“, Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 11.03.2015, Vorlage 007, Anlage 1, Seite 131:</p> <p><i>„Basierend auf den Angaben der Deutschen Post hat die Gemeinde Everswinkel dem Gutachter 2013 eine Haushaltszahl von 820 für den Ortsteil Alverskirchen übermittelt.“</i></p> <p>Weiter wird dort darauf hingewiesen, dass die Haushaltszahlen einer Güteprüfung unterzogen wurden. Diese „Güteprüfung“ führte zu fachlich nachvollziehbaren Ergebnissen.</p>
24	<p>Stellungnahme der Gemeinde Everswinkel zu den Einwendungen ... Seite 138:</p> <p><i>„Aufgrund der seitens des Einwenders vorgetragenen Anregungen ... wurde zum Satzungsbeschluss eine Fortschreibung der Bedarfsermittlung erarbeitet.“</i></p>
25	Die Zahlen in Tabelle 13 wurden mit Hilfe der Haushaltsmitgliederquoten „neu“ ermittelt.
26	Siehe Anmerkung 24
27	Die Zahlen in Tabelle 14 wurden mit Hilfe der Haushaltsmitgliederquoten „neu“ ermittelt.
28	Die Zahlen in Tabelle 15 ergeben sich durch Vergleich der Ergebnisse von 2014 und 2030

Haushaltsvorausberechnung „Minimale Eigenentwicklung“, Haushaltsquoten neu, <b>2014</b>						
Altersklasse	Anzahl Personen	1-Pers.-HH	2- Pers.-HH	3- Pers.-HH	4- u. mehr Pers.-HH	Summe
0 – 19	474	3	8	25	76	112
20 – 39	370	35	38	30	34	137
40 – 59	669	63	92	48	56	258
60+	438	83	127	22	7	239
gesamt-	1.951	184	265	125	172	<b>746</b>
<i>(Rundungsdifferenzen möglich)</i>						
Haushaltsvorausberechnung „Minimale Eigenentwicklung“, Haushaltsquoten neu, <b>2030</b>						
Altersklasse	Anzahl Personen	1-Pers.-HH	2 Pers.-HH	3 Pers.-HH	4 u. mehr Pers.-HH	Summe
0 – 19	351	2	6	18	56	83
20 – 39	364	35	37	30	33	135
40 – 59	538	50	74	39	45	208
60+	659	126	191	32	11	360
gesamt	1.912	213	308	120	145	<b>785</b>
<i>(Rundungsdifferenzen möglich)</i>						
29	Stellungnahme der Gemeinde Everswinkel zu den Einwendungen ... Seite 132:  <i>„Es ist aufgrund ähnlicher räumlicher und struktureller Rahmenbedingungen plausibel anzunehmen, dass sich ein Alverskirchener Bewohner bei der Haushaltsbildung ähnlich verhält, wie der durchschnittliche Bewohner im Kreis Warendorf bzw. in anderen Kreisen des Regierungsbezirks Münster.“</i>					
30	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 22					
31	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 18					
32	Vgl. hierzu die Ausführungen in meiner Stellungnahme im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans, Seite 29 - 31.					
33	Vgl. Kapitel 2: Berechnungsschritte im SSR-Gutachten, Tabelle 1, Zeile 7.					
34	Entwicklungstrends und –perspektiven im suburbanen Raum: Eine Untersuchung am Beispiel der Gemeinde Everswinkel, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), 2013, Seite 27:  <i>„Anschließend ergibt sich jedoch aus der Perspektive von Everswinkel geradezu ein „Einbruch“ bei den Wanderungssalden, der im stadtreionalen Vergleich besonders stark ausfällt.“</i>					
35	„SSR-Gutachten neu“, Seite 9.					
36	„SSR-Gutachten neu“, Seite 9.					
37	Vgl. hierzu Kapitel 5.2: Aussagen im OVG-Urteil.					
38	„SSR-Gutachten neu“, Seite 8.					
39	„SSR-Gutachten alt“, Seite 8.					
40	„SSR-Gutachten alt“, Seite 14 f.					

41	<p>Lt. Bevölkerungsvorausberechnung „SSR-Gutachten neu“ ergeben sich in der Variante „Maximale Eigenentwicklung folgende Werte:  01.01.2015: 1.951 = 100,00%  31.12.2030: 2.127 = 109,02%  Zuwachs: 176 = + 9,02%</p> <p>Lt. Bevölkerungsvorausberechnung „SSR-Gutachten alt“ ergab sich der folgende Bevölkerungszuwachs:  „Maximale Eigenentwicklung alt“  01.01.2013: 1.948 = 100,0%  31.12.2028: 2.169 = 111,3%  Zuwachs: 221 = 11,3%</p>																																																																																				
42	<p>Die Berechnung des Haushaltszuwachses in der Variante Maximale Eigenentwicklung ist in Kap. 10.2: Haushaltsvorausberechnung dargestellt. Siehe weiter auch Kap. 10.3: Ermittlung der Bleibequote.</p>																																																																																				
43	<p>Der Haushaltszuwachs in der Variante Natürliche Entwicklung vom 31.12.2014 – 31.12.2030 ergibt sich aus folgendem Datenbestand:</p> <table border="1" data-bbox="355 965 1142 1234"> <thead> <tr> <th>Alter</th> <th>Personen</th> <th>1-P-HH</th> <th>2-P-HH</th> <th>3-P-HH</th> <th>4+-HH</th> <th>gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>jünger als 19 Jahre</td> <td>474</td> <td>3</td> <td>8</td> <td>25</td> <td>76</td> <td>112</td> </tr> <tr> <td>20 bis 39 Jahre</td> <td>370</td> <td>35</td> <td>38</td> <td>30</td> <td>34</td> <td>137</td> </tr> <tr> <td>40 bis 59 Jahre</td> <td>669</td> <td>63</td> <td>92</td> <td>48</td> <td>56</td> <td>258</td> </tr> <tr> <td>60 Jahre und älter</td> <td>438</td> <td>83</td> <td>127</td> <td>22</td> <td>7</td> <td>239</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.951</td> <td>184</td> <td>265</td> <td>125</td> <td>172</td> <td>746</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Rundungsdifferenzen möglich)</p> <table border="1" data-bbox="355 1301 1142 1570"> <thead> <tr> <th>Alter</th> <th>Personen</th> <th>1-P-HH</th> <th>2-P-HH</th> <th>3-P-HH</th> <th>4+-HH</th> <th>gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>jünger als 19 Jahre</td> <td>316</td> <td>2</td> <td>6</td> <td>17</td> <td>51</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>20 bis 39 Jahre</td> <td>501</td> <td>48</td> <td>51</td> <td>41</td> <td>46</td> <td>185</td> </tr> <tr> <td>40 bis 59 Jahre</td> <td>399</td> <td>37</td> <td>55</td> <td>29</td> <td>33</td> <td>154</td> </tr> <tr> <td>60 Jahre und älter</td> <td>675</td> <td>129</td> <td>196</td> <td>33</td> <td>11</td> <td>369</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1891</td> <td>216</td> <td>307</td> <td>120</td> <td>140</td> <td>783</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Rundungsdifferenzen möglich)  Differenz zwischen 783 (2030) und 746 (2014) = 37 Haushalte</p>	Alter	Personen	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4+-HH	gesamt	jünger als 19 Jahre	474	3	8	25	76	112	20 bis 39 Jahre	370	35	38	30	34	137	40 bis 59 Jahre	669	63	92	48	56	258	60 Jahre und älter	438	83	127	22	7	239		1.951	184	265	125	172	746	Alter	Personen	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4+-HH	gesamt	jünger als 19 Jahre	316	2	6	17	51	75	20 bis 39 Jahre	501	48	51	41	46	185	40 bis 59 Jahre	399	37	55	29	33	154	60 Jahre und älter	675	129	196	33	11	369		1891	216	307	120	140	783
Alter	Personen	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4+-HH	gesamt																																																																															
jünger als 19 Jahre	474	3	8	25	76	112																																																																															
20 bis 39 Jahre	370	35	38	30	34	137																																																																															
40 bis 59 Jahre	669	63	92	48	56	258																																																																															
60 Jahre und älter	438	83	127	22	7	239																																																																															
	1.951	184	265	125	172	746																																																																															
Alter	Personen	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4+-HH	gesamt																																																																															
jünger als 19 Jahre	316	2	6	17	51	75																																																																															
20 bis 39 Jahre	501	48	51	41	46	185																																																																															
40 bis 59 Jahre	399	37	55	29	33	154																																																																															
60 Jahre und älter	675	129	196	33	11	369																																																																															
	1891	216	307	120	140	783																																																																															
44	<p>„SSR-Gutachten neu“, Seite 18.</p>																																																																																				
45	<p>OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 41</p>																																																																																				
46	<p>Schreiben der Bezirksregierung Münster an die Gemeinde Everswinkel vom 19.12.2014, Seite 2</p>																																																																																				
47	<p>Ebenda, Seite 2.</p>																																																																																				
48	<p>OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21.</p>																																																																																				
49	<p>Vgl. hierzu die Ausführungen in meiner Stellungnahme im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans, Seite 26 - 29.</p>																																																																																				

50	<p>Im „SSR-Gutachten neu“, Tabelle 6, Seite 19 werden bis 2030 insgesamt 10 Gebrauchtimmobilien berücksichtigt. Diese 10 Gebrauchtimmobilien entsprechen der Wiederbelegungsquote von 20%. Hieraus ergibt sich folgende Rechnung:</p> <p style="text-align: center;">20% = 10 Gebrauchtimmobilien 100% = 50 Gebrauchtimmobilien</p>
51	Kommunales Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Düren, erstellt von Schulten Stadt und Raumentwicklung, Zitiert aus Teil 3, Seite 84
52	Kommunales Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Düren, erstellt von Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Zitiert aus Teil 3, Seite 87
53	<p>Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf, Gutachten zur Wohnungsmarktentwicklung als Grundlage einer Wohnbaulandstrategie für die Stadt Warendorf, Auftraggeber Stadt Warendorf, Auftragnehmer Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Februar 2015, Seite 69</p> <p><i>Anmerkung:</i> <i>Das Gutachten wurde am 26.02.2015 in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Warendorf der Öffentlichkeit vorgestellt. Es ist als Anlage der Vorlage 1863/2014/1 zur dieser Sitzung beigefügt. Die Vorlage ist nebst Anlage im Ratsinformationssystem der Stadt Warendorf abrufbar.</i></p>
54	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21 f
55	Vgl. Kapitel 2: Berechnungsschritte im SSR-Gutachten, Tabelle 1, Zeile 2.
56	Schreiben der Bezirksregierung Münster an das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW im Rahmen des Petitionsverfahrens, Seite 6
57	Ebenda, Seite 6.
58	Vgl. hierzu die Ausführungen in meiner Stellungnahme im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans, Seite 25 f.
59	„SSR-Gutachten neu“, Tabelle 6, Seite 19.
60	<p>Der durchschnittliche Wert von jährlich 0,33 ergibt sich durch folgende Rechnung:</p> <p>2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 = 6 Jahre, 2 Wohneinheiten : 6 = 0,33</p>
61	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21
62	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21

<b>10.</b>	<b>Datenanhang</b> <i>Die im Folgenden dargestellten Datenbestände wurden den „SSR-Gutachten alt“ und „SSR-Gutachten neu“ und den von SSR nachträglich an die Gemeinde Everswinkel übersandten Informationen (Schreiben vom 16. und 25.03.2015) entnommen.</i>
<b>10.1</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung</b>
	10.1.1 Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten alt“ <i>Datenbestand aus: „SSR-Gutachten alt, Tab. A 3, Seite 44</i>
	10.1.2 Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten neu“ <i>Datenbestand aus: „SSR-Gutachten neu“, Schreiben vom 25.03.2015</i>
	10.1.3 Minimale Eigenentwicklung, Entwicklung nach Altersklassen <i>Daten wurden durch Aggregation der Zahlen aus 10.1.1 bzw. 10.1.2 ermittelt.</i>
	10.1.4 Maximale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten alt“ <i>Datenbestand aus: „SSR-Gutachten alt“, Tabelle A 4, Seite 45</i>
	10.1.5 Maximale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten neu“ <i>Datenbestand aus: „SSR-Gutachten neu“, Schreiben vom 25.03.2015</i>
	10.1.6 Natürliche Entwicklung „SSR-Gutachten alt“ <i>Datenbestand aus: „SSR-Gutachten alt“, Tabelle A2, Seite 43</i>
	10.1.7 Natürliche Entwicklung „SSR-Gutachten neu“ <i>Datenbestand aus: „SSR-Gutachten neu“, Schreiben vom 25.03.2015</i>
<b>10.2</b>	<b>Haushaltsvorausberechnung</b> <i>Die Umrechnung der Haushalte erfolgte mit Hilfe der Haushaltsmitgliedquoten aus den SSR-Gutachten auf Basis der jeweiligen Bevölkerung aus Datenbeständen unter 10.1</i>
	10.2.1 Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten alt“ 2012 - 2028
	10.2.2 Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten neu“ 2012 - 2028
	10.2.3 Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten alt“ 2014 - 2030
	10.2.4 Maximale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten neu“ 2014 - 2030
<b>10.3</b>	<b>Ermittlung der Bleibequote</b>

Bevölkerungsentwicklung Variante Minimale Eigenentwicklung, „SSR-Gutachten alt

	2008	2012	2014	2020	2025	2030
0	20	14	14	15	15	15
1	29	23	16	16	16	16
2	20	20	16	16	16	16
3	20	23	22	16	16	16
4	20	19	20	16	16	16
5	22	27	23	17	17	18
6	24	19	20	18	18	18
7	31	21	27	18	18	18
8	29	25	19	18	18	18
9	29	23	22	23	19	19
10	27	25	26	23	20	20
11	30	34	24	25	20	21
12	30	30	25	22	20	20
13	30	32	33	27	20	20
14	24	26	29	20	23	20
15	26	28	31	22	22	20
16	22	27	25	24	23	19
17	26	32	26	22	21	19
18	20	22	24	21	23	18
19	18	22	28	26	19	21
20	20	22	23	25	21	21
21	16	26	23	25	22	22
22	22	15	20	21	20	20
23	21	21	22	21	20	20
24	9	16	14	18	19	17
25	17	13	18	19	18	17
26	19	21	18	19	19	19
27	16	15	15	17	17	17
28	20	9	17	16	16	16
29	15	17	16	17	17	17
30	25	15	12	16	17	17
31	23	18	16	16	16	16
32	17	14	14	15	16	16
33	27	15	19	16	17	17
34	21	29	17	19	19	18
35	28	21	18	19	19	20
36	34	22	30	19	21	21
37	32	29	23	22	21	22
38	31	22	22	20	21	21
39	40	24	28	23	22	22
40	37	36	24	22	23	23
41	33	38	27	24	23	25
42	47	34	37	31	25	25
43	36	43	37	26	25	25
44	44	38	34	26	26	26
45	33	34	42	30	25	25
46	34	48	38	27	25	25
47	30	38	34	28	31	26
48	26	41	46	35	27	26
49	33	34	37	35	27	27
50	33	37	40	33	30	26

	2008	2012	2014	2020	2025	2030
51	30	27	33	38	27	26
52	22	28	36	35	27	30
53	22	34	27	32	33	27
54	20	33	28	42	34	27
55	25	35	35	35	32	30
56	21	24	34	38	38	28
57	24	23	35	33	35	28
58	22	20	24	35	32	33
59	23	27	23	28	40	34
60	22	21	20	28	34	31
61	13	26	26	32	35	35
62	13	21	20	30	30	32
63	19	21	25	31	32	29
64	17	21	21	22	25	35
65	18	11	20	20	25	29
66	15	12	19	18	28	30
67	13	17	11	22	26	26
68	26	16	12	18	27	27
69	18	16	17	22	20	22
70	10	15	16	18	19	22
71	22	11	16	18	17	26
72	12	26	15	18	21	24
73	14	19	11	11	17	25
74	12	8	25	12	20	18
75	15	21	18	15	17	17
76	8	11	8	14	17	15
77	15	13	20	14	16	18
78	8	11	11	14	10	15
79	13	12	12	9	10	17
80	7	7	10	20	13	14
81	7	12	10	14	11	13
82	7	8	6	7	11	12
83	7	11	10	14	10	7
84	13	5	7	7	6	7
85	2	6	9	8	13	9
86	2	6	4	6	9	7
87	1	3	5	6	4	7
88	2	9	5	3	8	6
89	0	2	2	5	4	4
90	0	1	6	3	4	6
91	0	0	1	3	2	3
92	1	1	1	1	2	2
93	5	0	0	1	1	2
94	0	0	1	1	1	1
95	0	0	0	0	1	1
96	0	0	0	1	1	1
97	1	0	0	0	0	0
98	0	0	0	0	0	0
99	0	0	0	0	1	1
	1903	1948	1946	1907	1891	1882

(Rundungsdifferenzen möglich)



Bevölkerungsentwicklung Variante Minimale Eigenentwicklung, „SSR-Gutachten neu“

	2008	2012	2014	2020	2025	2030
0	20	14	13	14	14	14
1	29	23	12	16	16	15
2	20	20	16	16	16	15
3	20	23	11	16	16	15
4	20	19	23	16	16	16
5	22	27	21	17	17	17
6	24	19	20	17	18	18
7	31	21	23	15	18	18
8	29	25	27	18	18	18
9	29	23	21	15	19	18
10	27	25	24	25	20	20
11	30	34	29	23	20	20
12	30	30	26	21	18	20
13	30	32	29	24	20	20
14	24	26	35	26	16	19
15	26	28	34	21	24	19
16	22	27	33	22	21	18
17	26	32	23	25	20	17
18	20	22	30	22	20	18
19	18	22	24	24	23	16
20	20	22	29	28	21	22
21	16	26	18	27	22	21
22	22	15	18	25	22	20
23	21	21	15	20	20	20
24	9	16	19	20	18	18
25	17	13	15	18	19	17
26	19	21	17	19	19	18
27	16	15	21	16	17	17
28	20	9	15	15	15	15
29	15	17	21	15	16	16
30	25	15	18	16	16	16
31	23	18	13	14	15	15
32	17	14	18	14	14	15
33	27	15	16	17	16	16
34	21	29	15	17	17	18
35	28	21	15	20	19	18
36	34	22	18	21	20	20
37	32	29	25	20	21	21
38	31	22	21	22	21	20
39	40	24	23	21	21	21
40	37	36	31	21	24	22
41	33	38	23	22	25	24
42	47	34	27	23	24	24
43	36	43	36	27	26	25
44	44	38	34	26	25	25
45	33	34	34	27	24	26
46	34	48	43	32	24	26
47	30	38	42	26	25	26
48	26	41	32	29	29	28
49	33	34	43	36	27	27
50	33	37	35	34	28	26

	2008	2012	2014	2020	2025	2030
51	30	27	44	34	32	26
52	22	28	34	40	26	26
53	22	34	37	39	29	29
54	20	33	25	31	34	27
55	25	35	26	41	34	29
56	21	24	33	34	34	32
57	24	23	34	41	39	27
58	22	20	34	33	37	29
59	23	27	22	36	31	34
60	22	21	21	25	38	32
61	13	26	19	25	32	32
62	13	21	27	31	38	36
63	19	21	20	32	31	35
64	17	21	23	32	33	29
65	18	11	21	21	24	35
66	15	12	22	20	24	30
67	13	17	21	18	29	35
68	26	16	9	25	29	29
69	18	16	11	19	29	31
70	10	15	16	21	20	23
71	22	11	16	20	19	23
72	12	26	16	21	18	27
73	14	19	16	20	24	27
74	12	8	10	9	18	27
75	15	21	24	11	20	19
76	8	11	18	15	19	18
77	15	13	9	14	19	16
78	8	11	21	15	18	21
79	13	12	10	14	9	16
80	7	7	14	9	9	17
81	7	12	9	19	13	15
82	7	8	11	14	11	15
83	7	11	5	7	11	13
84	13	5	9	14	10	7
85	2	6	7	7	6	7
86	2	6	8	9	12	8
87	1	3	5	5	8	7
88	2	9	5	6	4	6
89	0	2	4	2	7	6
90	0	1	3	3	3	3
91	0	0	8	2	3	5
92	1	1	0	2	2	3
93	5	0	0	1	2	1
94	0	0	0	1	1	2
95	0	0	0	1	1	1
96	0	0	0	0	1	1
97	1	0	0	1	1	0
98	0	0	0	0	0	0
99	0	0	0	0	1	1
	1903	1948	1951	1921	1913	1912

(Rundungsdifferenzen möglich)

## Entwicklung nach Altersgruppen

Vergleich Bevölkerungsvorausberechnung „alt“ und „neu“

Variante Minimale Eigenentwicklung

Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten alt“

4 Altersgruppen

	2008	2009	2010	2011	2012	2014	2018	2020	2023	2025	2028	2030	2008-2030
0-19	497	500	503	498	492	470	426	405	387	380	373	368	-129
20-39	453	438	427	395	384	385	379	383	382	378	376	376	-77
40-59	595	616	637	648	672	671	655	633	610	585	556	542	-53
60-99	358	369	382	393	400	420	462	486	521	548	580	596	<b>+238</b>
	1903	1923	1949	1934	1948	1.946	1922	1.907	1900	1891	1885	1882	-21

Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten neu“

4 Altersgruppen

	2008	2009	2010	2011	2012	2014	2019	2020	2023	2025	2028	2030	
0-19	497	500	503	498	492	474	407	393	375	370	358	351	-146
20-39	453	438	427	395	384	370	381	385	377	369	364	364	-89
40-59	595	616	637	648	672	669	635	632	596	577	551	538	-57
60-99	358	369	382	393	400	438	505	511	568	597	637	659	<b>+301</b>
	1903	1923	1949	1934	1948	1951	1928	1921	1916	1913	1910	1912	9

Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten alt“

11 Altersgruppen

	2008	2009	2010	2011	2012	2014	2018	2020	2023	2025	2028	2030	2008-2030
0-2	69	69	63	62	57	46	46	47	47	47	47	47	-22
3+5	62	62	69	67	69	65	49	49	49	49	51	50	-12
6+10	140	140	135	126	113	114	108	100	93	93	93	93	-47
11+15	140	138	145	147	150	142	120	116	112	105	100	101	-39
16-19	86	91	91	96	103	103	103	93	86	86	82	77	-9
20-24	88	100	100	90	100	102	110	110	107	102	100	100	+12
25-44	562	533	523	488	473	442	407	402	397	398	397	400	-162
45-59	398	421	441	465	483	512	517	504	488	463	435	418	+20
60-64	84	91	88	104	110	112	127	143	147	156	165	162	<b>+78</b>
65-74	160	162	165	164	151	162	173	177	207	220	233	249	<b>+89</b>
75-99	114	116	129	125	139	146	162	166	167	172	182	185	<b>+71</b>
	1903	1923	1949	1934	1948	1946	1922	1907	1900	1891	1885	1882	-21

Minimale Eigenentwicklung „SSR-Gutachten neu“

11 Altersgruppen

	2008	2009	2010	2011	2012	2014	2018	2020	2023	2025	2028	2030	2008-2030
0-2	69	69	63	62	57	41	46	46	46	46	45	44	-25
3+5	62	62	69	67	69	55	45	49	49	49	49	48	-14
6+10	140	140	135	126	113	115	99	90	89	93	92	92	-48
11+15	140	138	145	147	150	153	124	115	105	98	96	98	-42
16-19	86	91	91	96	103	110	107	93	86	84	76	69	-17
20-24	88	100	100	90	100	99	116	120	112	103	101	101	13
25-44	562	533	523	488	473	422	391	384	382	390	386	383	-179
45-59	398	421	441	465	483	518	507	513	479	453	428	418	20
60-64	84	91	88	104	110	110	139	145	156	172	171	164	<b>+80</b>
65-74	160	162	165	164	151	158	183	194	229	234	264	287	<b>+127</b>
75-99	114	116	129	125	139	170	176	172	183	191	202	208	<b>+94</b>
	1903	1923	1949	1934	1948	1951	1933	1921	1916	1913	1910	1912	9

(Rundungsdifferenzen möglich)

Bevölkerungsentwicklung Variante Maximale Eigenentwicklung, „SSR-Gutachten alt“

	2008	2012	2014	2020	2025	2030
0	20	14	15	17	17	17
1	29	23	17	19	20	20
2	20	20	17	19	20	20
3	20	23	23	19	20	20
4	20	19	21	20	21	21
5	22	27	25	21	22	23
6	24	19	22	22	23	24
7	31	21	28	21	22	23
8	29	25	20	22	23	24
9	29	23	22	27	23	24
10	27	25	26	26	24	25
11	30	34	25	29	25	26
12	30	30	26	25	24	25
13	30	32	34	30	25	26
14	24	26	29	22	28	25
15	26	28	31	24	26	25
16	22	27	27	27	29	25
17	26	32	28	25	26	25
18	20	22	24	23	26	22
19	18	22	24	25	19	23
20	20	22	22	25	22	23
21	16	26	23	25	23	24
22	22	15	22	22	22	21
23	21	21	25	23	22	23
24	9	16	15	20	21	19
25	17	13	18	19	19	18
26	19	21	18	20	20	20
27	16	15	16	19	19	19
28	20	9	18	18	18	18
29	15	17	16	20	19	20
30	25	15	13	18	20	20
31	23	18	18	19	19	20
32	17	14	16	19	19	20
33	27	15	21	20	22	22
34	21	29	18	23	23	23
35	28	21	19	23	24	25
36	34	22	32	23	27	27
37	32	29	25	27	28	28
38	31	22	22	25	26	27
39	40	24	28	26	27	27
40	37	36	24	25	27	28
41	33	38	28	27	28	31
42	47	34	38	35	30	30
43	36	43	38	29	29	31
44	44	38	35	28	31	32
45	33	34	42	32	29	31
46	34	48	37	28	28	29
47	30	38	35	31	37	32
48	26	41	48	38	31	31
49	33	34	38	39	30	33
50	33	37	42	36	34	31

	2008	2012	2014	2020	2025	2030
51	30	27	34	42	30	30
52	22	28	37	38	31	36
53	22	34	28	36	39	32
54	20	33	29	46	38	31
55	25	35	35	38	37	35
56	21	24	34	42	42	32
57	24	23	35	35	39	33
58	22	20	24	37	35	38
59	23	27	23	29	45	38
60	22	21	20	29	37	35
61	13	26	26	33	39	40
62	13	21	20	31	32	36
63	19	21	24	31	33	32
64	17	21	20	22	26	39
65	18	11	19	20	25	31
66	15	12	19	18	28	32
67	13	17	11	21	26	27
68	26	16	12	17	27	28
69	18	16	17	21	19	23
70	10	15	16	18	18	23
71	22	11	16	18	17	25
72	12	26	15	18	20	24
73	14	19	11	11	17	25
74	12	8	25	11	19	18
75	15	21	18	16	17	17
76	8	11	8	14	17	15
77	15	13	20	14	16	18
78	8	11	11	14	10	15
79	13	12	13	10	10	17
80	7	7	10	20	13	14
81	7	12	10	13	11	13
82	7	8	6	7	11	12
83	7	11	10	14	10	7
84	13	5	7	7	6	7
85	2	6	9	8	13	8
86	2	6	4	5	8	6
87	1	3	5	5	4	6
88	2	9	4	3	7	6
89	0	2	2	4	4	3
90	0	1	6	3	3	6
91	0	0	1	3	2	3
92	1	1	1	1	2	1
93	5	0	0	1	1	2
94	0	0	1	1	1	1
95	0	0	0	0	1	1
96	0	0	0	1	1	1
97	1	0	0	0	0	0
98	0	0	0	0	0	0
99	0	0	0	0	1	1
	1903	1948	1990	2071	2125	2169

(Rundungsdifferenzen möglich)

Bevölkerungsentwicklung Variante Maximale Eigenentwicklung, „SSR-Gutachten neu“

	2008	2012	2014	2020	2025	2030
0	20	14	13	16	17	17
1	29	23	12	18	18	18
2	20	20	16	17	18	18
3	20	23	11	17	18	18
4	20	19	23	18	19	20
5	22	27	21	19	21	21
6	24	19	20	20	22	22
7	31	21	23	17	21	21
8	29	25	27	20	21	21
9	29	23	21	165	21	22
10	27	25	24	26	22	23
11	30	34	29	23	21	23
12	30	30	26	21	19	22
13	30	32	29	24	21	22
14	24	26	35	27	18	21
15	26	28	34	22	24	21
16	22	27	33	22	21	20
17	26	32	23	26	21	19
18	20	22	30	23	22	20
19	18	22	24	25	24	19
20	20	22	29	29	22	24
21	16	26	18	28	24	23
22	22	15	18	27	24	22
23	21	21	15	23	23	23
24	9	16	19	23	22	22
25	17	13	15	22	23	21
26	19	21	17	23	23	21
27	16	15	21	20	21	21
28	20	9	15	18	19	19
29	15	17	21	18	20	20
30	25	15	18	19	19	19
31	23	18	13	17	19	19
32	17	14	18	17	18	18
33	27	15	16	19	19	19
34	21	29	15	20	21	22
35	28	21	15	24	23	23
36	34	22	18	24	24	24
37	32	29	25	23	25	25
38	31	22	21	25	25	25
39	40	24	23	23	24	25
40	37	36	31	23	27	27
41	33	38	23	24	28	28
42	47	34	27	25	27	29
43	36	43	36	29	29	29
44	44	38	34	26	28	29
45	33	34	34	28	26	30
46	34	48	43	33	26	30
47	30	38	42	27	28	30
48	26	41	32	30	32	32
49	33	34	43	38	30	31
50	33	37	35	37	32	31

	2008	2012	2014	2020	2025	2030
51	30	27	44	38	37	31
52	22	28	34	44	30	31
53	22	34	37	42	32	34
54	20	33	25	35	39	33
55	25	35	26	44	39	34
56	21	24	33	37	39	38
57	24	23	34	43	43	32
58	22	20	34	34	41	33
59	23	27	22	38	35	39
60	22	21	21	26	41	37
61	13	26	19	25	34	36
62	13	21	27	30	39	40
63	19	21	20	32	33	39
64	17	21	23	32	34	32
65	18	11	21	20	24	37
66	15	12	22	19	23	31
67	13	17	21	17	28	36
68	26	16	9	24	28	29
69	18	16	11	18	28	30
70	10	15	16	20	18	21
71	22	11	16	19	17	21
72	12	26	16	19	16	25
73	14	19	16	19	22	26
74	12	8	10	8	16	26
75	15	21	24	1	18	16
76	8	11	18	14	17	15
77	15	13	9	14	17	14
78	8	11	21	15	17	20
79	13	12	10	14	8	14
80	7	7	14	9	9	15
81	7	12	9	19	12	14
82	7	8	11	14	11	14
83	7	11	5	7	11	12
84	13	5	9	14	10	6
85	2	6	7	6	6	6
86	2	6	8	8	12	8
87	1	3	5	5	8	6
88	2	9	5	6	4	6
89	0	2	4	2	7	5
90	0	1	3	3	3	2
91	0	0	8	2	3	5
92	1	1	0	2	2	3
93	5	0	0	1	2	1
94	0	0	0	1	1	2
95	0	0	0	1	1	1
96	0	0	0	1	1	1
97	1	0	0	1	1	0
98	0	0	0	0	0	0
99	0	0	0	0	1	1
	1903	1948	1951	2171	2078	2127

(Rundungsdifferenzen möglich)

Bevölkerungsentwicklung Variante Natürliche Entwicklung, „SSR-Gutachten alt“

	2008	2012	2014	2020	2025	2030
0	20	14	13	15	18	20
1	29	23	13	14	18	20
2	20	20	14	13	17	20
3	20	23	23	13	16	19
4	20	19	20	13	15	19
5	22	27	23	13	15	18
6	24	19	19	13	14	18
7	31	21	27	13	13	17
8	29	25	16	14	13	16
9	29	23	21	23	13	15
10	27	25	25	20	13	15
11	30	34	23	23	13	14
12	30	30	25	19	13	13
13	30	32	34	27	14	13
14	24	26	30	19	23	13
15	26	28	32	21	20	13
16	22	27	26	25	23	13
17	26	32	28	23	19	13
18	20	22	27	25	27	14
19	18	22	32	34	19	23
20	20	22	22	30	21	20
21	16	26	22	32	25	23
22	22	15	22	26	23	19
23	21	21	26	28	25	27
24	9	16	15	27	34	19
25	17	13	21	32	30	21
26	19	21	16	22	32	25
27	16	15	13	22	26	23
28	20	9	21	22	28	25
29	15	17	15	26	27	34
30	25	15	9	15	32	30
31	23	18	17	21	22	32
32	17	14	15	16	22	26
33	27	15	18	13	22	28
34	21	29	14	21	26	27
35	28	21	15	15	15	32
36	34	22	29	9	21	22
37	32	29	21	17	16	22
38	31	22	22	15	13	22
39	40	24	29	18	21	26
40	37	36	22	14	15	15
41	33	38	24	15	9	21
42	47	34	36	29	17	16
43	36	43	38	21	15	13
44	44	38	34	22	18	21
45	33	34	43	29	14	15
46	34	48	38	22	15	9
47	30	38	34	24	29	17
48	26	41	48	36	21	15
49	33	34	38	38	22	18
50	33	37	41	34	29	14

	2008	2012	2014	2020	2025	2030
51	30	27	34	42	22	15
52	22	28	37	37	24	28
53	22	34	27	33	35	20
54	20	33	28	47	37	21
55	25	35	34	37	33	28
56	21	24	33	40	42	21
57	24	23	35	33	37	23
58	22	20	24	36	33	34
59	23	27	23	26	46	36
60	22	21	20	27	36	32
61	13	26	27	33	39	40
62	13	21	21	32	32	35
63	19	21	26	33	35	32
64	17	21	21	23	25	44
65	18	11	21	22	26	35
66	15	12	21	19	31	37
67	13	17	11	25	30	31
68	26	16	12	20	32	33
69	18	16	17	24	22	24
70	10	15	16	19	20	25
71	22	11	16	19	18	29
72	12	26	15	19	24	28
73	14	19	11	10	18	30
74	12	8	25	11	22	20
75	15	21	18	15	18	19
76	8	11	8	14	17	16
77	15	13	20	14	17	21
78	8	11	10	13	9	16
79	13	12	12	9	9	18
80	7	7	10	20	12	14
81	7	12	10	13	10	13
82	7	8	6	6	10	12
83	7	11	10	14	9	6
84	13	5	7	7	6	6
85	2	6	9	7	13	8
86	2	6	4	6	8	6
87	1	3	5	6	4	6
88	2	9	5	3	8	6
89	0	2	2	5	4	3
90	0	1	6	3	4	6
91	0	0	1	3	2	3
92	1	1	1	1	2	1
93	5	0	0	2	1	2
94	0	0	1	1	1	1
95	0	0	0	0	1	1
96	0	0	0	1	1	1
97	1	0	0	0	0	0
98	0	0	0	0	0	0
99	0	0	0	0	1	1
	1903	1948	1949	1921	1907	1890

(Rundungsdifferenzen möglich)

Bevölkerungsentwicklung Variante Natürliche Entwicklung, „SSR-Gutachten neu“

	2008	2012	2014	2020	2025	2030
0	20	14	13	15	18	21
1	29	23	12	14	17	21
2	20	20	16	14	16	20
3	20	23	11	13	16	19
4	20	19	23	13	15	19
5	22	27	21	13	15	18
6	24	19	20	13	14	17
7	31	21	23	12	14	16
8	29	25	27	16	13	16
9	29	23	21	11	13	15
10	27	25	24	23	13	15
11	30	34	29	21	13	14
12	30	30	26	20	12	14
13	30	32	29	23	16	13
14	24	26	35	27	11	13
15	26	28	34	21	23	13
16	22	27	33	24	21	13
17	26	32	23	29	20	12
18	20	22	30	26	23	16
19	18	22	24	29	27	11
20	20	22	29	35	21	23
21	16	26	18	34	24	21
22	22	15	18	33	29	20
23	21	21	15	23	26	23
24	9	16	19	30	29	27
25	17	13	15	24	35	21
26	19	21	17	29	34	24
27	16	15	21	18	33	29
28	20	9	15	18	23	26
29	15	17	21	15	30	29
30	25	15	18	19	24	35
31	23	18	13	15	29	34
32	17	14	18	17	18	33
33	27	15	16	21	18	23
34	21	29	15	15	15	30
35	28	21	15	21	19	24
36	34	22	18	18	15	28
37	32	29	25	13	17	18
38	31	22	21	18	21	18
39	40	24	23	16	15	15
40	37	36	31	15	21	19
41	33	38	23	15	18	15
42	47	34	27	18	13	17
43	36	43	36	25	18	21
44	44	38	34	21	16	15
45	33	34	34	23	15	21
46	34	48	43	31	15	18
47	30	38	42	23	18	13
48	26	41	32	27	25	18
49	33	34	43	36	21	16
50	33	37	35	34	23	15

	2008	2012	2014	2020	2025	2030
51	30	27	44	34	31	15
52	22	28	34	42	23	18
53	22	34	37	41	26	24
54	20	33	25	31	35	20
55	25	35	26	42	33	22
56	21	24	33	34	33	30
57	24	23	34	43	42	22
58	22	20	34	33	40	26
59	23	27	22	36	31	34
60	22	21	21	24	41	32
61	13	26	19	25	33	32
62	13	21	27	32	42	40
63	19	21	20	33	32	39
64	17	21	23	33	35	30
65	18	11	21	21	24	40
66	15	12	22	20	24	32
67	13	17	21	18	31	40
68	26	16	9	26	31	31
69	18	16	11	19	31	33
70	10	15	16	22	20	22
71	22	11	16	20	19	23
72	12	26	16	21	17	29
73	14	19	16	20	24	30
74	12	8	10	8	18	29
75	15	21	24	10	19	19
76	8	11	18	15	18	17
77	15	13	9	14	18	15
78	8	11	21	14	17	21
79	13	12	10	14	7	15
80	7	7	14	8	8	16
81	7	12	9	19	12	14
82	7	8	11	13	10	14
83	7	11	5	6	10	12
84	13	5	9	14	10	5
85	2	6	7	6	5	5
86	2	6	8	9	12	8
87	1	3	5	5	8	6
88	2	9	5	6	4	6
89	0	2	4	2	7	5
90	0	1	3	3	3	2
91	0	0	8	2	3	5
92	1	1	0	2	2	2
93	5	0	0	1	2	1
94	0	0	0	1	1	2
95	0	0	0	1	1	1
96	0	0	0	0	1	1
97	1	0	0	1	1	0
98	0	0	0	0	0	0
99	0	0	0	0	1	1
	1903	1948	1951	1921	1904	1891

(Rundungsdifferenzen möglich)

Haushaltsvorausberechnung Variante Minimale Eigenentwicklung 2012 - 2028  
Haushaltsquoten "Städtische Kreise im RegBez Münster", „SSR-Gutachten alt“,  
 Seite 46

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

Berechnung für 2012

Alter	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
gesamt	1948	253	289	131	145	818

durchschnittliche Haushaltsgröße 2012: 2,38

Berechnung für 2018

Alter	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	426	1	9	32	62	104
20 bis 39 Jahre	379	59	47	32	26	164
40 bis 59 Jahre	655	87	103	50	43	282
60 Jahre und älter	462	120	145	12	3	280
gesamt	1922	266	304	126	134	830

durchschnittliche Haushaltsgröße 2018 2,32

Berechnung für 2023

Alter	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.	gesamt
jünger als 19 Jahre	387	1	8	29	57	95
20 bis 39 Jahre	382	59	48	32	26	165
40 bis 59 Jahre	610	81	95	47	40	263
60 Jahre und älter	521	135	164	13	4	316
gesamt	1900	276	315	121	126	838

durchschnittliche Haushaltsgröße 2023 2,27

Berechnung für 2028

Alter	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.	gesamt
jünger als 19 Jahre	373	1	8	28	55	91
20 bis 39 Jahre	376	58	47	32	26	163
40 bis 59 Jahre	556	74	87	42	36	239
60 Jahre und älter	580	150	182	15	4	351
gesamt	1885	283	324	117	121	845

durchschnittliche Haushaltsgröße 2028 2,23

(Rundungsdifferenzen möglich)

Haushaltsvorausberechnung Variante Minimale Eigenentwicklung 2012 - 2028  
Haushaltmitgliederquoten „SSR-Gutachten neu“, Seite 16

Alter	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+ Pers.HH
jünger als 19 Jahre	0,61	3,56	15,72	80,11
20 bis 39 Jahre	9,52	20,37	24,66	45,44
40 bis 59 Jahre	9,35	27,41	21,7	41,55
60 Jahre und älter	19,06	57,96	14,75	8,23

Berechnung für 2012

Alter	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+ Pers.	gesamt
jünger als 19 Jahre	492	3	9	26	79	116
20 bis 39 Jahre	384	37	39	32	35	142
40 bis 59 Jahre	672	63	92	49	56	259
60 Jahre und älter	400	76	116	20	7	218
gesamt	1.948	179	256	126	176	736

durchschnittliche Haushaltsgröße 2012 2,65

Berechnung für 2018

Alter	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+ Pers.	gesamt
jünger als 19 Jahre	426	3	8	22	68	101
20 bis 39 Jahre	379	36	39	31	34	140
40 bis 59 Jahre	655	61	90	47	54	253
60 Jahre und älter	462	88	134	23	8	252
gesamt	1.922	188	270	124	165	746

durchschnittliche Haushaltsgröße 2018 2,58

Berechnung für 2023

	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+ Pers.	gesamt
jünger als 19 Jahre	387	2	7	20	62	92
20 bis 39 Jahre	382	36	39	31	35	141
40 bis 59 Jahre	610	57	84	44	51	235
60 Jahre und älter	521	99	151	26	9	284
gesamt	1.900	195	280	121	156	753

durchschnittliche Haushaltsgröße 2023 2,27

Berechnung für 2028

	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	2-Pers.-HH	4+ Pers.	gesamt
jünger als 19 Jahre	373	2	7	20	60	88
20 bis 39 Jahre	376	36	38	31	34	139
40 bis 59 Jahre	556	52	76	40	46	215
60 Jahre und älter	580	111	168	29	10	317
gesamt	1.885	201	289	119	150	759

durchschnittliche Haushaltsgröße 2028 2,48

(Rundungsdifferenzen möglich)



Haushaltsvorausberechnung Variante Minimale Eigenentwicklung 2014 - 2030  
Haushaltsquoten „SSR-Gutachten neu“, Seite 16

Alter	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH
jünger als 19 Jahre	0,61	3,56	15,72	80,11
20 bis 39 Jahre	9,52	20,37	24,66	45,44
40 bis 59 Jahre	9,35	27,41	21,7	41,55
60 Jahre und älter	19,06	57,96	14,75	8,23

Berechnung für 2014

Alter	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
20 bis 39 Jahre	370	35	38	30	34	137
40 bis 59 Jahre	669	63	92	48	56	258
60 Jahre und älter	438	83	127	22	7	239
gesamt	1951	184	265	125	172	746

durchschnittliche Haushaltsgröße 2014: 2,61

Berechnung für 2020

Alter	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	393	2	7	21	63	93
20 bis 39 Jahre	385	37	39	32	35	143
40 bis 59 Jahre	632	59	87	46	53	244
60 Jahre und älter	511	97	148	25	8	279
gesamt	1921	196	281	123	159	758

durchschnittliche Haushaltsgröße 2020 2,53

Berechnung für 2025

Alter	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	370	2	7	19	59	88
20 bis 39 Jahre	369	35	38	30	34	137
40 bis 59 Jahre	577	54	79	42	48	223
60 Jahre und älter	597	114	173	29	10	326
gesamt	1913	205	296	121	151	773

durchschnittliche Haushaltsgröße 2025 2,48

Berechnung für 2030

Alter	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	351	2	6	18	56	83
20 bis 39 Jahre	364	35	37	30	33	135
40 bis 59 Jahre	538	50	74	39	45	208
60 Jahre und älter	659	126	191	32	11	360
gesamt	1912	213	308	120	145	785

durchschnittliche Haushaltsgröße 2030 2,43

**Vergleich 2014 - 2030**

Alter	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	-123	-1	-2	-6	-20	-29
20 bis 39 Jahre	-6	-1	-1	0	-1	-1
40 bis 59 Jahre	-131	-12	-18	-9	-11	-51
60 Jahre und älter	<b>+221</b>	<b>+42</b>	<b>+64</b>	<b>+11</b>	<b>+4</b>	<b>+121</b>
gesamt	-39	+29	+43	-6	-28	+40

(Rundungsdifferenzen möglich)

Haushaltsvorausberechnung Variante Maximale Eigenentwicklung 2014 - 2030  
 Haushaltsmitgliederquoten „SSR-Gutachten neu, Seite 16

Alter	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.HH
jünger als 19 Jahre	0,61	3,56	15,72	80,11
20 bis 39 Jahre	9,52	20,37	24,66	45,44
40 bis 59 Jahre	9,35	27,41	21,7	41,55
60 Jahre und älter	19,06	57,96	14,75	8,23

Berechnung für 2014

jünger als 19 Jahre	474	3	8	25	76	112
20 bis 39 Jahre	370	35	38	30	34	137
40 bis 59 Jahre	669	63	92	48	56	258
60 Jahre und älter	438	83	127	22	7	239
gesamt	1951	184	265	125	172	746

Berechnung für 2030

jünger als 19 Jahre	408	2	7	21	65	97
20 bis 39 Jahre	435	41	44	36	40	161
40 bis 59 Jahre	631	59	86	46	52	244
60 Jahre und älter	653	124	189	32	11	357
	2127	227	327	135	168	858

Jahr	Anzahl Haushalte
2014	746
2030	858
Differenz	<b>112</b>

= Grundlage zur Ermittlung der Bleibequote

(Rundungsdifferenzen möglich)

### 10.3 Ermittlung der Bleibequote

Die Bleibequote ist im SSR-Gutachten definiert als 1/3 des Unterschiedsbetrages, der sich aus dem Vergleich des Haushaltsanstiegs zwischen den Berechnungsvarianten „Minimale Eigenentwicklung“ und „Maximale Eigenentwicklung“ innerhalb eines Prognosezeitraums ergibt.

Die Ermittlung der konkret im Wohnungsbedarfsgutachten Alverskirchen zur berücksichtigende Anzahl von Wohneinheiten in Form der Bleibequote erfolgt entsprechend der obigen Definition in einem mehrstufigen Rechenverfahren:

1. Ermittlung des Anstiegs der Haushalte innerhalb des Prognosezeitraums in der Modellvariante „Minimale Eigenentwicklung“
2. Ermittlung des Anstiegs der Haushalte innerhalb des Prognosezeitraums in der Modellvariante „Maximale Eigenentwicklung“
3. Ermittlung der Differenz des Haushaltsanstiegs zwischen Modellvariante „Minimale Eigenentwicklung“ und Modellvariante „Maximale Eigenentwicklung“
4. Berechnung von 1/3 der unter Punkt 3 ermittelten Differenz = **Bleibequote** (= „Siedlungsflächenzuschlag“)
5. In einem letzten Schritt wird die so ermittelte Bleibequote mit dem Haushaltsanstieg aus der Variante Minimale Eigenentwicklung zusammengeführt und das Ergebnis als „Wohnungsbedarf“ deklariert. Der so ermittelte „Wohnungsbedarf“ ist dann Ausgangspunkt der weiteren Berechnungen.

Die Berechnung der Bleibequote im „SSR-Gutachten neu“ für den Zeitraum 31.12.2014 bis 31.12.2030 erfolgt auf Basis folgender Daten:

*Anmerkung: Die hier verwendeten Daten sind das Ergebnis der in 10.2 Haushaltvorausberechnung dargestellten Berechnungen.*

1. Schritt: Haushaltsanstieg in der Modellvariante „Minimale Eigenentwicklung“

Anzahl der Haushalte 2014	746
Anzahl der Haushalte 2030	<u>785</u>
Haushaltsanstieg 2014 – 2030	39

2. Schritt: Haushaltsanstieg in der Modellvariante „Maximale Eigenentwicklung“

Anzahl der Haushalte 2014	746
Anzahl der Haushalte 2030	<u>858</u>
Haushaltsanstieg 2014 – 2030	112

3. Schritt: Differenz aus Schritt 1 und 2	
Haushaltsanstieg Variante 1	39
Haushaltsanstieg Variante 2	<u>112</u>
Differenz zwischen Variante 1+2	73
4. Berechnung von 1/3 aus Schritt 3	
1/3 von 73 = <b>Bleibequote</b>	<b>24</b>
5. Schritt:	
Ergebnis aus 1 (Minimaler Eigenbedarf)	39
+ Ergebnis aus 4 (Bleibequote)	<u>24</u>
= Wohnungsbedarf im Prognosezeitraum	63

(Rundungsdifferenzen möglich)

Der ursprünglich bis 2030 ermittelte **Bedarf** in Höhe von 39 Wohneinheiten im Ortsteil Alverskirchen wird **durch die fiktive Berechnung der Bleibequote um 24 erhöht**. Im „SSR-Gutachten alt“ ergab die Berechnung der Bleibequote eine Erhöhung des Bedarfs um 33 Wohneinheiten.

Mit anderen Worten:

Der mit Hilfe der Variante Minimale Eigenentwicklung ursprünglich ermittelte Haushaltszuwachs (Wohnungsbedarf) wird um eine willkürlich ermittelte Anzahl von 24 Wohneinheiten „ergänzt“.

Begründung: Die für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgewiesenen Baugrundstücke im Ortsteil Alverskirchen wurden zum überwiegenden Teil an Ortsfremde veräußert. Dadurch – so die These im SSR-Gutachten – sei es zu Nahabwanderungen gekommen. Für diese Nahabwanderungen wird nun ein „Siedlungsflächenzuschlag“ in Form der Bleibequote gefordert.

Dieser „Siedlungsflächenzuschlag“ stellt konsequent zu Ende gedacht nichts anderes als dar, als eine „nachträgliche Belohnung“ für ein jahrelanges rechtswidriges Verhalten.

Aus den Anmerkungen zur Bleibequote im SSR-Gutachten für die Stadt Warendorf wird die Absurdität der Begründung dieses „Siedlungsflächenzuschlags“ besonders deutlich (*Angaben zum SSR-Gutachten Warendorf siehe unter Kapitel 9: Anmerkung Nr. 53*):

Auf Seite 58 des SSR-Gutachtens Warendorf heißt es:

*„Für die weiteren Ortsteile wurde mit Blick auf die bestehenden Wanderungsverluste in den unmittelbar angrenzenden Nahbereich und einer eher trägen Neubautätigkeit der letzten Jahre von einer realistischen Bleibequote von etwa 45 % ausgegangen.“  
(gemeint sind die Eigenentwicklungsortsteile Einen, Milte, Müsingen und Hoetmar)*

Seite 64 SSR-Gutachten Warendorf:

*„Die Auswertung der Neubautätigkeit für die vier Ortsteile ergibt eine eher geringe Dynamik über die gesamten fünf Jahre (78 Neubaubezieher; vgl. Tab. 10)“.*

Seite 21 SSR-Gutachten Warendorf:

*„Die Nachfrage richtet sich vorrangig auf den Siedlungsbereich im Bezirk Warendorf, viele Haushalte, die keine Grundstücke finden, weichen nach Freckenhorst aus, Alternativangebote in den kleineren Ortsteilen (Einen, Milte, Müssingen, Hoetmar) finden kaum Interesse (trotz wesentlich günstigerer Grundstückspreise).“*

Es waren lt. obiger Aussage in Einen, Milte, Müssingen und Hoetmar zwar genügend Grundstücke vorhanden – sogar zu günstigen Preisen – sie wurden aber nicht nachgefragt. Aktuell bietet die Stadt Warendorf auf ihrer Internetseite Grundstücke in den Ortsteilen Milte und Hoetmar an. Aus Mangel an vorhandenen Grundstücken muss somit ganz offensichtlich niemand einen Wohnortwechsel vornehmen.

Ausdrücklich wird im SSR-Gutachten Warendorf (Seite 63) darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit auch in den Eigenentwicklungsortsteilen der Stadt Warendorf der überwiegende Teil der Grundstücke an Ortsfremde vergeben wurde:

*„Anhand der einwohnerbezogenen Rohdaten lässt sich ableiten, dass knapp die Hälfte der Neubaubezieher Ortsansässige aus den jeweiligen Ortsteilen sind. Etwa ein Fünftel der Zuzüge erfolgt aus dem Nahbereich. **Damit ist insgesamt festzuhalten, dass die Neubautätigkeit der letzten Jahre nur teilweise auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet war.**“*

Knapp die Hälfte der Neubaubezieher waren Ortsansässige. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass mehr als die Hälfte der Grundstücke entgegen den Bestimmungen des Regionalplans an nicht Ortsansässige vergeben wurde.

Die eklatanten Verstöße gegen die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen durch die Vergabe von mehr als der Hälfte der verkauften Grundstücke an nicht ortsansässige Interessenten, soll nun „belohnt“ werden.

Die Forderung lautet: Berücksichtigung eines „Siedlungsflächenzuschlags“ in Höhe von 45% durch Einfügen einer Bleibequote in die Wohnungsbedarfsberechnung. Die Höhe der Bleibequote ist dabei ganz offensichtlich beliebig anzusetzen.