

Für die Bundeswehrstandorte Munitionsdepot Altheim und Materiallager Hardheim wurde im Januar 2019 vom Bundesministerium der Verteidigung verkündet, dass beide Standorte für die Zwecke der Bundeswehr dauerhaft benötigt werden. Gleiches gilt für die Carl-Schurz-Kaserne in Hardheim. Im Dezember 2018 wurde vom Bundesministerium für Verteidigung bekanntgegeben, dass in Hardheim das neue 6. Panzerbataillons stationiert werden soll. Die Zukunft des Bundeswehrstandorts Hardheim ist somit dauerhaft gesichert. Diese Flächen können somit nicht mehr als Konversionsfläche gewertet werden.

Bestehende Baugebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen

In Walldürn befinden sich folgende noch nicht erschlossene Baugebiete:

- Wohnbaufläche „Steinacker-Auerberg II“ im Umfang von 5,8 ha (OT Walldürn)

Für die Wohnbaufläche „Steinacker-Auerberg II“ gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das seit mehreren Jahren laufende Umlegungsverfahren konnte nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Daher wurde das Wohngebiet noch nicht erschlossen. Aufgrund möglicher Entschädigungsansprüche kann der Bebauungsplan nicht aufgehoben werden. Da eine Erschließung des Wohngebiets langfristig ausgeschlossen werden kann, wird die Fläche „Steinacker-Auerberg II“ nicht als Innenentwicklungspotential angerechnet.

Fazit Wohnbauflächenbedarf

Laut der Bedarfsermittlung ergibt sich für die Stadt Walldürn bis zum Jahr 2030 ein Wohnbauflächenbedarf von rund 22,78 ha Bruttobauland. Selbst bei Abzug der anhand von Erfahrungswerten eingeschätzten Möglichkeiten der Innenentwicklung verbleibt ein **Bauflächenbedarf von 19,46 ha.**

| Gemeinde | Wohnbauflächenbedarf bis 2030 | Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf | Innenentwicklungspotential | Gesamt |
|----------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------|
| Walldürn | 15,78 ha | + 7 ha | - 3,32 ha | 19,46 ha |

3.2.2 Berechnungsmethodik – Verband Region Rhein-Neckar

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt nachfolgend unter Beachtung der neuen Methodik zur wohnbaulichen Bedarfsermittlung für die Region Rhein-Neckar, die der Planungsausschuss des Verbandes in seiner Sitzung am 23.03.2017 beschlossen hat. Diese wird nun als Grundlage für die aktuelle Fortschreibung des Plankapitels 1.4 „Wohnbauflächen“ im Einheitlichen Regionalplan herangezogen. Bezugsebene für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ist die Flächennutzungsplanung.

- Ausgangswert für die Berechnung ist der jeweils aktuelle Bevölkerungsstand entsprechend der amtlichen Landesstatistik. Der Bedarf an künftigen Wohneinheiten errechnet sich über eine prozentuale Zuwachsrates auf die zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung vorhandenen Wohneinheiten bzw. Haushalte. Um von der Bevölkerungszahl auf die Haushaltszahl schließen zu können, wird die durchschnittliche Haushaltsgröße aus der BBSR-Prognose (Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung) für die Region von 2,0 EW/HH zugrunde gelegt.

Fazit Wohnbauflächenbedarf

Laut der Bedarfsermittlung ergibt sich für die Stadt Walldürn bis zum Jahr 2030 ein Wohnbauflächenbedarf von rund **21,93 ha** Bruttobauland. Selbst bei Abzug der anhand von Erfahrungswerten eingeschätzten Möglichkeiten der Innenentwicklung verbleibt ein **Bauflächenbedarf von 18,61 ha**

| Gemeinde | Wohnbauflächenbedarf bis 2032 | Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf | Innenentwicklungspotential | Gesamt |
|----------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------|
| Walldürn | 16,13 ha | + 5,8 ha | - 3,32 ha | 18,61 ha |

3.2.3 Fazit Bauflächenbedarfsermittlung

Die Berechnungsmethodik gem. dem „Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ ergibt einen Netto-Wohnbauflächenbedarf von **19,46 ha**. Die Ermittlung des Netto-Wohnbauflächenbedarf gem. der Methodik des Verbands Region Rhein-Neckar ergibt einen Bedarf von **18,61 ha**. Die beiden Berechnungsverfahren unterscheiden sich damit um lediglich **0,85 ha**.

Um den Wohnbauflächenbedarf decken zu können, wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und der zurzeit stattfindenden Umweltprüfung werden voraussichtlich einige bisher vorgesehene Bauflächenausweisung nicht weiterverfolgt. Zentraler Baustein zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist die geplante Bauflächenausweisung „Vorderer Wasen II“ in der Stadt Walldürn. Neben dieser sollen kleinere Arrondierungsflächen in den einzelnen Ortsteilen aufgenommen werden, um den örtlichen Bedarf zu decken.

3.3 Abweichung von der Zielfestlegung „Regionaler Grünzug“

Regionale Grünzüge dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktion Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung“.

Die Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt Ost des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar kennzeichnet die Fläche, für die eine Zulassung einer Zielabweichung beantragt wird, als **„Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung“** sowie als **„Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung“**.