

# **Bedarfsprognose Wohnbauflächen FNP 2035**

(Stand 08/2018)

## **1 Einleitung**

Die Verwaltungsgemeinschaft Biberach stellt gegenwärtig den neuen Flächennutzungsplan 2035 auf.

Der rechtswirksame FNP 2020 sieht noch Flächenreserven für Wohnen von ca. 145 ha vor. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und vor dem Hintergrund eines sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden ist es notwendig, den Umfang dieses Flächenpools an den neuen Planungshorizont 2035 und an die aktuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungsprognosen anzupassen.

## **2 Verwaltungsgemeinschaft Biberach**

### **2.1 Verwaltungsraum**

Die Verwaltungsgemeinschaft Biberach wurde 1974 aus ehemals 25 selbstständigen Kommunen gebildet. Sie setzt sich zusammen aus der Stadt Biberach sowie den Gemeinden Attenweiler, Warthausen, Maselheim, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell und Mittelbiberach.

Der Verwaltungsraum Biberach umfasst insgesamt eine Größe von ca. 300 km<sup>2</sup> und ist damit der drittgrößten in Baden-Württemberg. In der Verwaltungsgemeinschaft leben derzeit rund 61.000 Einwohner.

### **2.2 Raumordnung**

#### Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan 2002 weist der Stadt Biberach die Funktion eines Mittelzentrums mit einem Mittelbereich von ca. 115.000 Einwohner zu. Innerhalb der Region Donau-Iller stellt Biberach damit nach Ulm mit deutlichem Abstand den größten Mittelbereich dar.

Der gesamte Verwaltungsraum Biberach wird zudem der Raumkategorie Ländlicher Raum im engeren Sinne zugeordnet. Diese ist geprägt durch zumeist deutlich unterdurchschnittliche Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil. Die vorgenommene Einordnung der Landesplanung spiegelt die im Verwaltungsraum tatsächlich vorhandene Raum- und Siedlungsstruktur jedoch nur noch eingeschränkt wieder. Insbesondere der engere Verflechtungsbereich Biberachs mit den Gemeinden Warthausen, Ummendorf, und Mittelbiberach stellt sich zwar insgesamt noch als ländlicher, jedoch zunehmend verdichteter Siedlungsbereich mit starken funktionalen Verflechtungen und abnehmendem Freiraumanteil dar.

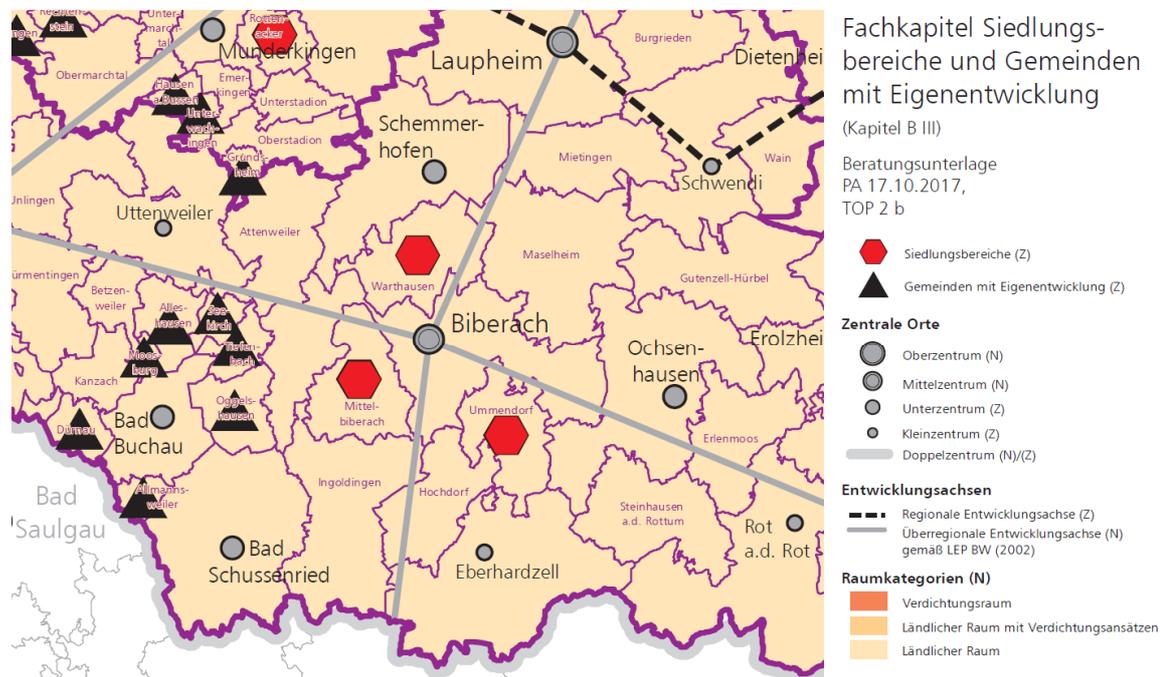
Der Landesentwicklungsplan legt zudem zwei Landesentwicklungsachsen fest, die sich in Biberach schneiden und dabei alle Kommunen des Verwaltungsraums tangieren. Während die Entwicklungsachse zwischen Tübingen und Memmingen in West-Ost-Richtung über den Planungsraum verläuft, geht eine weitere Entwicklungsachse in Nord-Süd-Richtung von Ulm über Biberach bis nach Friedrichshafen.

### Regionalplanung

Der rechtsgültige Regionalplan Donau-Iller (1987) legt ergänzend zum Mittelzentrum Biberach die Gemeinde Eberhardzell als Kleinzentrum fest. In Hinblick auf die Siedlungstätigkeit sollen die Gemeinden grundsätzlich eine organische Entwicklung vollziehen (Plansatz B II 1.1.1). Gleichzeitig soll in den zentralen Orten und auf Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungsentwicklung erfolgen (Plansatz II 1.1.2).

Der Regionalverband Donau-Iller schreibt derzeit den Regionalplan fort. Es ist vorgesehen, dass im künftigen Regionalplan die zentralörtlichen Funktionszuweisungen stärker differenziert und hierzu erstmals auch Siedlungsbereiche sowie Gemeinden ohne Funktionszuweisung ausgewiesen werden. In den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen soll der Siedlungsdruck von außerhalb der Region maßgeblich befriedigt und hierzu auch Bauflächen ausgewiesen werden, die über den örtlichen Bedarf hinaus gehen. Die Gemeinden Warthausen, Ummendorf und Mittelbiberach sind als künftige Siedlungsbereiche vorgesehen.

Im Regionalplan weiterhin enthalten sind Gemeinden, die auf die Eigenentwicklung beschränkt werden. Diese Beschränkung ist jedoch für keine Gemeinde im Verwaltungsraum vorgesehen.



Fortschreibung Regionalplan Donau-Iller: Entwurf Fachkapitel Siedlungswesen (RVDI 2017)

### 3 Bedarfsprognose

#### 3.1 Methodik

Die vorliegende Bedarfsprognose orientiert sich methodisch weitestgehend am aktuellen Hinweispapier zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§6 und 10 Abs. 2 BauGB“ (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, 02/2017).

#### 3.2 Wohnflächenbedarf durch Rückgang der Belegungsdichte

Die Entwicklung der Belegungsdichte der Haushalte wird maßgeblich beeinflusst durch den fortschreitenden demographischen Wandel und die allgemeinen gesellschaftlichen Trends. Die Größe der Haushalte verringert sich noch immer, wobei der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte ansteigt. Statistisch gesehen leben somit immer weniger Personen in einer Wohneinheit bei gleichzeitigem Anstieg der Wohnfläche je Einwohner. Gründe hierfür sind:

- Familiengründungen erfolgen zunehmend später, im Vorfeld ist die Gründung von Singlehaushalten die Regel
- In der alternden Gesellschaft nimmt der Kinderanteil in der Bevölkerung ab
- Die Verfügbarkeit von mobilen Pflegedienstleistungen ermöglicht es auch im hohen Alter selbstständig in eigenen Haushalten zu wohnen
- Mit steigender Lebenserwartung wohnen zunehmend Menschen auch im Alter alleine, wobei diese oftmals in ihren alten, tendenziell zu groß gewordenen Wohnungen / Häusern verbleiben

Der Anstieg der Haushaltszahlen und der daraus resultierende Wohnbauflächenbedarf wird über einen fiktiven Einwohnerzuwachs berücksichtigt. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau geht aktuell von einem Wachstumsfaktor von 0,3 % p.a. der Bevölkerung aus. Dieser wird der nachfolgenden Berechnung zugrunde gelegt.

Resultierend aus dem fiktiven Einwohnerwachstum ergibt sich somit bis zum Jahr 2035 bei den einzelnen Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft nachfolgender Wohnflächenbedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte:

	Bevölkerung	Belegungsdichte	Faktor	fiktives Wachstum	
	31.12.2017 <sup>1</sup>	StaLa <sup>2</sup>	% / Jahr	Einwohner	Wohneinheiten <sup>3</sup>
Attenweiler	1.904	2,7	0,3	103	38
Biberach	33.488	2,2	0,3	1.808	822
Eberhardzell	4.503	2,6	0,3	243	93
Hochdorf	2.353	2,6	0,3	127	49
Maselheim	4.532	2,6	0,3	245	94
Mittelbiberach	4.423	2,6	0,3	239	92
Ummendorf	4.355	2,5	0,3	235	94
Warthausen	5.351	2,4	0,3	289	120
<b>VG Biberach</b>	<b>60.909 EW</b>			<b>+ 3.289 EW</b>	<b>+ 1.402 WE</b>

<sup>1</sup>Kommunale Fortschreibung <sup>2</sup>StaLa 2015 <sup>3</sup>Basis Belegungsdichte StaLa 2015

### 3.3 Wohnflächenbedarf durch Bevölkerungsentwicklung

#### Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Der Landkreis Biberach im Allgemeinen und der Verwaltungsraum Biberach im Speziellen zählen trotz ländlicher Lage zu den Wachstumsregionen Baden-Württembergs.

So nimmt der Landkreis mit durchschnittlich 4,6 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner im Zeitraum 2011-15 landesweit den Spitzenplatz ein. Während die Bevölkerung Baden-Württembergs im Zeitraum 2000-2015 um ca. 3,4 % gewachsen ist, fiel die Bevölkerungszunahme in der Verwaltungsgemeinschaft Biberach im gleichen Zeitraum mit rund 6,2 % nahezu doppelt so hoch aus.

Die Gründe für die hohen Wachstumsraten finden sich im Wesentlichen in zwei regionalen Besonderheiten:

- **Wanderungsgewinne:** Der Verwaltungsraum ist geprägt durch eine große Zentralität mit hoher Arbeitsplatzdichte und niedriger Arbeitslosenzahl. Die örtlichen Unternehmen schaffen weiterhin zusätzliche Arbeitsplätze, so wird allein die Fa. Boehringer Ingelheim mittelfristig 500 neue Arbeitsplätze am Standort Biberach schaffen. Gleichzeitig bietet die Region bei verhältnismäßig niedrigen Miet- und Baulandpreisen und umfangreichem Freizeit- und Kulturangebot eine sehr hohe Lebensqualität. In Studien wie dem Zukunftsatlas (Prognos) oder dem Ranking der lebenswertesten Landkreise (Focus) spiegelt sich die daraus resultierende hohe Attraktivität der Region regelmäßig durch Spitzenplatzierungen wider. Die hohen Flüchtlingszahlen der letzten Jahre haben diesen allgemeinen Trend temporär nochmals deutlich verstärkt. Mit einem Plus von ca. 1.500 Einwohnern weisen die Jahre 2015 und 2016 die größten Wanderungssalden seit Beginn der Statistik im Jahr 1962 auf.
- **Geburten und Todesfälle:** In Baden-Württemberg bestand in den letzten Jahren ein stetiges Geburtendefizit, das heißt die Todesfälle konnten nicht durch Geburten ausgeglichen werden. Dies ist neben gesellschaftlichen Entwicklungen insbesondere auch dem demographischen Wandel geschuldet und insofern überwiegend strukturell bedingt. In der Verwaltungsgemeinschaft besteht dagegen aufgrund der erhöhten Geburtenrate insgesamt ein ausgeglichenes Verhältnis mit einem nur geringen Geburtendefizit.

Die nachfolgende Tabelle zeigt für den Verwaltungsraum Biberach die absolute Bevölkerungsentwicklung und die prozentualen Wachstumsraten seit dem Jahr 2000:

	2000 <sup>1</sup>		2005		2010		2015 <sup>2</sup>		2016		2017	
	Bevölkerung	Bevölkerung	% / Jahr	Bevölkerung	% / Jahr	Bevölkerung	% / Jahr	Bevölkerung	% / Jahr	Bevölkerung	% / Jahr	
Attenweiler	1.621	1.734	1,4 %	1.736	0,0 %	1.906	2,0 %	1.915	0,5 %	1.904	-0,6 %	
Biberach	31.593	32.282	0,4 %	32.394	0,1 %	32.233	-0,1 %	33.455	3,8 %	33.488	0,1 %	
Eberhardzell	3.805	4.036	1,2 %	4.160	0,6 %	4.402	1,2 %	4.422	0,5 %	4.503	1,8 %	
Hochdorf	2.028	2.099	0,7 %	2.139	0,4 %	2.237	0,9 %	2.283	2,1 %	2.353	3,1 %	
Maselheim	4.494	4.547	0,2 %	4.373	-0,8 %	4.482	0,5 %	4.512	0,7 %	4.532	0,4 %	
Mittelbiberach	3.586	3.913	1,8 %	4.030	0,6 %	4.330	1,5 %	4.391	1,4 %	4.423	0,7 %	
Ummendorf	4.114	4.276	0,8 %	4.353	0,4 %	4.403	0,2 %	4.410	0,2 %	4.355	-1,2 %	
Warthausen	4.549	4.775	1,0 %	5.008	1,0 %	5.242	0,9 %	5.362	2,3 %	5.351	-0,2 %	
<b>VG Biberach</b>	<b>55.790 EW</b>	<b>57.662 EW</b>	<b>+ 0,7 %</b>	<b>58.193 EW</b>	<b>+ 0,2 %</b>	<b>59.235 EW</b>	<b>+ 0,4 %</b>	<b>60.750 EW</b>	<b>+ 2,6 %</b>	<b>60.909 EW</b>	<b>+ 0,3 %</b>	

<sup>1</sup> jeweils zum 31.12. des Jahres <sup>2</sup> zu beachten: Methodikwechsel Zensus 2011

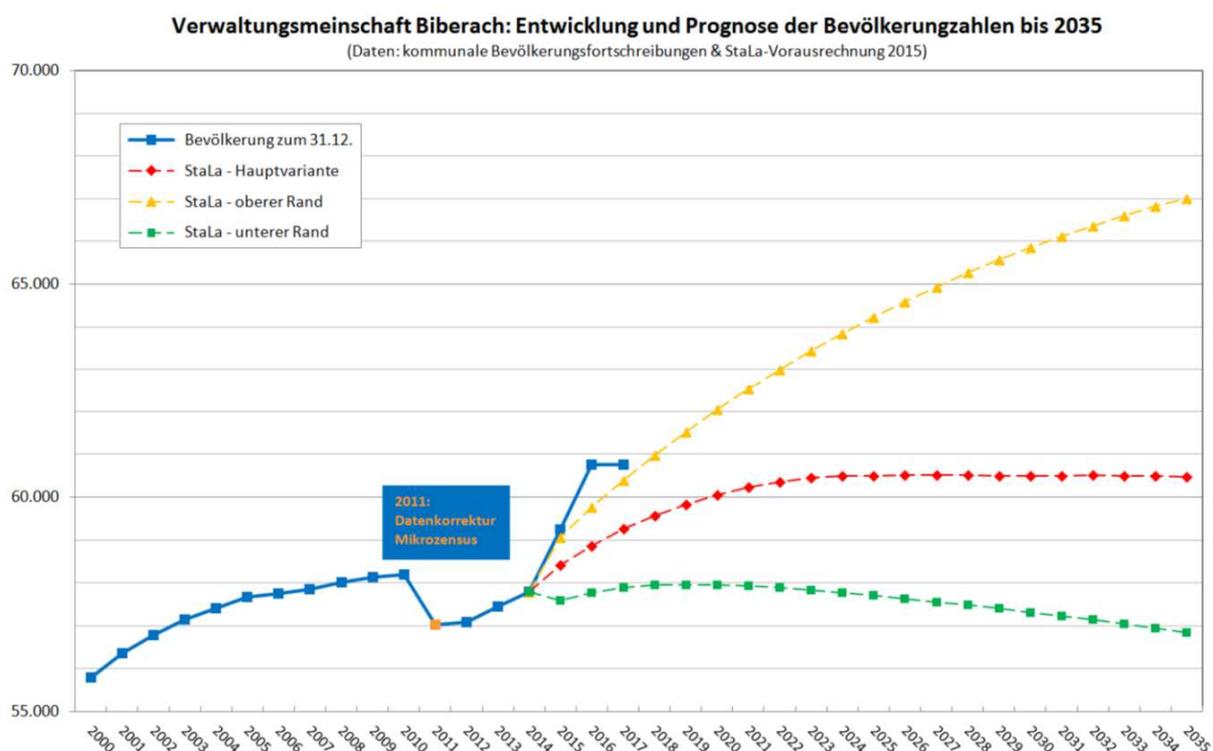
## Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

Grundlage für die Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ist die regionalisierte Vorausrechnung bis zum Jahr 2035 des Statistischen Landesamtes, veröffentlicht 12/2015.

Die Bevölkerungsprognose bildet die einzelnen Kommunen über drei unterschiedliche Szenarien mögliche Entwicklungskorridore für die Bevölkerungszahlen ab. Ausgangspunkt für die Bevölkerungsvorausrechnung ist der Bevölkerungsstand in den Kommunen zum 31.12.2014. Das Statistische Landesamt geht bei der Prognose von folgenden Annahmen aus:

- **Geburtenrate:** Es wird ein leichter Anstieg der Geburtenrate von 1,46 auf 1,50 Kinder je Frau unterstellt. Bei der Berechnung der künftigen altersspezifischen Geburtenraten wurde die Fortsetzung des Trends zu späteren Schwangerschaften für weitere 10 Jahre angenommen.
- **Lebenserwartung:** Die Lebenserwartung der Menschen in Baden-Württemberg dürfte auch künftig weiter ansteigen. Es wird daher eine Zunahme der Lebenserwartung bis zum Jahr 2060 um knapp sieben Jahre bei Männern und annähernd sechs Jahre bei Frauen angenommen. Damit wird unterstellt, dass sich der künftige Anstieg bei der Lebenserwartung im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten abschwächen wird.
- **Wanderungen:** Das künftige Wanderungsgeschehen ist schwer abzuschätzen. Nachdem noch vor wenigen Jahren nur relativ wenige Menschen per Saldo in den Südwesten zugezogen sind, haben insbesondere in 2015 die Wanderungsgewinne aufgrund des Zustroms an Flüchtlingen ein sehr hohes Niveau erreicht. Es liegt jedoch nahe, dass das hohe Zuwanderungsniveau wieder absinken wird bei derzeit ungewissem Tempo und Ausmaß. Aus diesem Grund wird in den drei Szenarien (Hauptvariante, oberer Rand, unterer Rand) mit unterschiedlichen Annahmen zu den Wanderungsgewinnen gerechnet sowie unterstellt, dass diese mit der Zeit mit unterschiedlicher Dynamik zurückgehen.

Nachfolgende Graphik zeigt die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung im Verwaltungsraum seit 2000 sowie den Entwicklungskorridor der Prognose des Statistischen Landesamtes:



Werden die drei unterschiedlichen Szenarien mit der bisherigen Bevölkerungsentwicklung im Verwaltungsraum verglichen (Berücksichtigung des statistischen Sondereffektes Zensus 2011: nominal erhebliche Bevölkerungsrückgänge entgegen der realen Entwicklung), so zeigt sich, dass die Prognose-Variante „Oberer Rand“ am ehesten zur Situation im Verwaltungsraum passt. Daher wird diese der Prognose des Wohnflächenbedarfes zu Grunde gelegt.

Die Bevölkerungsvorausrechnung stammt aus dem Jahr 2015 und ist eine Status-quo-Rechnung, welche die Wanderungsverhältnisse des Stützzeitraumes 2013-14 fortschreibt. Die Prognose berücksichtigt daher weder den großen Flüchtlingszuzug der vergangenen Jahre, noch aktuelle Entwicklungen in den Kommunen. Die Prognose wird daher mittels eines Vergleiches mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung angepasst:

	Bevölkerung	StaLa Prognose	prognostizierte Einwohnerentwicklung			Bevölkerungswachstum bis 2035		Entwicklung
	31.12.2017 <sup>1</sup>	31.12.2017 <sup>2</sup>	StaLa 2035	Korrektur <sup>3</sup>	31.12.2035	absolut	prozentual	1999-2017 <sup>4</sup>
Attenweiler	1.904	2.019	2.563	-115	2.448	544	28,57	20,95
Biberach	33.488	32.771	35.856	717	36.573	3.085	9,21	12,03
Eberhardzell	4.503	4.411	4.698	92	4.790	287	6,37	18,92
Hochdorf	2.353	2.254	2.338	99	2.437	84	3,57	17,63
Maselheim	4.532	4.771	6.010	-239	5.771	1.239	27,34	-0,11
Mittelbiberach	4.423	4.388	4.863	35	4.898	475	10,74	24,41
Ummendorf	4.355	4.485	4.723	-130	4.593	238	5,46	8,12
Warthausen	5.351	5.300	5.965	51	6.016	665	12,43	19,15
<b>VG Biberach</b>	<b>60.909 EW</b>	<b>60.399 EW</b>	<b>67.016 EW</b>	<b>+ 510 EW</b>	<b>67.526 EW</b>	<b>+ 6.615 EW</b>	<b>+ 10,86 %</b>	<b>+ 13,01 %</b>

<sup>1</sup>Kommunale Fortschreibung <sup>2</sup>StaLa-Prognose, oberer Rand (2015) <sup>3</sup>Anpassung Prognose an Einwohnerentwicklung <sup>4</sup>bereinigt um Zensus 2011

Wird der Verwaltungsraum in seiner Gesamtheit betrachtet, so stimmen Bevölkerungsprognose und die der Vergangenheit stattgefundenere reale Bevölkerungsentwicklung sehr gut überein. Werden jedoch die Zahlen der einzelnen Kommunen analysiert, so fallen beträchtliche Diskrepanzen auf. Dabei können die Abweichungen nicht über unterschiedliche Ausgangslagen in den Kommunen begründet werden, sondern im Wesentlichen über das jeweils vorhandene Baulandangebot im Stützzeitraum der Prognose. Das im Verwaltungsraum prognostizierte Bevölkerungswachstum wird deshalb gleichmäßig auf alle Kommunen verteilt:

	Bevölkerung	Bevölkerungswachstum 2017-35			Bevölkerung
	31.12.2017 <sup>1</sup>	prozentual	absolut <sup>2</sup>	Wohneinheiten <sup>3</sup>	31.12.2035
Attenweiler	1.904	10,86	207	77	2.111
Biberach	33.488	10,86	3.637	1.653	37.125
Eberhardzell	4.503	10,86	489	188	4.992
Hochdorf	2.353	10,86	256	98	2.609
Maselheim	4.532	10,86	492	189	5.024
Mittelbiberach	4.423	10,86	480	185	4.903
Ummendorf	4.355	10,86	473	189	4.828
Warthausen	5.351	10,86	581	242	5.932
<b>VG Biberach</b>	<b>60.909 EW</b>	<b>+ 10,86 %</b>	<b>+ 6.615 EW</b>	<b>+ 2.821 WE</b>	<b>67.524 EW</b>

<sup>1</sup>Kommunale Fortschreibung <sup>2</sup>gleichwertiges Wachstum im Verwaltungsraum <sup>3</sup>Basis Belegungsdichte StaLa 2015

### 3.4 Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial

Der ermittelte Wohnflächenbedarf kann zumindest in Teilen durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden. Dies ist besonders in den letzten Jahren auch in größerem Umfang geschehen.

Gründe hierfür sind der anhaltende Bauboom aufgrund des niedrigen Darlehenszinses, aber auch erfolgreich umgesetzte kommunale Innenentwicklungskonzepte, z. B. im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR). So konnten viele Flächen, die teilweise Jahrzehnte lang gar nicht oder nur geringfügig genutzt wurden, zwischenzeitlich entwickelt werden. Die Nutzung der im Innenbereich vorhandenen Potenziale hat dazu geführt, dass die im FNP 2020 ausgewiesenen Flächenreserven trotz des dynamischen Bevölkerungswachstums bislang nicht vollständig aufgebraucht werden mussten. Gleichzeitig bedeutet diese positive Entwicklung jedoch auch, dass die Möglichkeiten der Innenentwicklung zunehmend geringer geworden sind.

Um die bis zum Jahr 2035 voraussichtlich nutzbaren Innenentwicklungspotenziale angemessen berücksichtigen zu können, wurden für jede Kommune Erhebungen und Prognosen zu den verschiedenen Möglichkeiten der Innenentwicklung angestellt:

- **Gesamtpotenzial:** Theoretischer Wert aller auf vorhandenen privaten und kommunalen Baulücken/Bauplätzen zu realisierenden Wohneinheiten, ohne Nachverdichtungspotentiale im Bestand.
- **Private Baulücken:** In den innerörtlichen Lagen, insbesondere in den Wohngebieten der Nachkriegszeit, gibt es noch viele private Baulücken. Diese Bauplätze wurden erhoben und die Bereitschaft der Eigentümer zur Bebauung bzw. zum Verkauf der Flächen schriftlich abgefragt. Nach Auswertung des Rücklaufs lässt sich festhalten, dass die meisten Eigentümer die Bauplätze als Kapitalanlage oder für ihre Kinder dauerhaft zurückhalten. Die Bereitschaft zur Bebauung war insbesondere in der Stadt Biberach äußerst gering. Für die Grundstücke, wo die Eigentümer Bereitschaft zur Bebauung oder Verkauf signalisiert haben, wurden eine Prognose der dort zu realistischer Weise zu realisierenden Wohneinheiten erstellt.
- **Kommunale Baulücken:** Die Gemeinden verfügen i. d. R. über keine Baulücken im Innenbereich mehr. Die vorhandenen Flächen wurden in den letzten Jahren vermehrt einer Bebauung zugeführt.
- **Bauplätze Neubaugebiete:** In Fällen aktueller Baugebieterschließungen sind temporär kommunale Bauplätze verfügbar. Diese werden erfahrungsgemäß in kürzester Zeit bebaut, auch weil von den Gemeinden oftmals ein Baugebot ausgesprochen wird. Hinzu kommen hier teilweise auch private Baugrundstücke. Die Anzahl der dort realistischer Weise zu erwartenden Wohneinheiten wurde berücksichtigt.

Aus der Prognose der jeweils im Innenbereich zu realisierenden Wohneinheiten lässt sich der Anteil des Einwohnerzuwachses ableiten, der in der Verwaltungsgemeinschaft vermutlich allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden kann. Folgende Tabelle zeigt den Umfang der im Verwaltungsraum Biberach vorhandenen sowie der voraussichtlich aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale:

	Gesamt- potenzial <sup>1</sup>	Baulücken		Bauplätze Neubaugebiete	Fazit Innenentwicklung	
		absolut <sup>2</sup>	aktivierbar <sup>3</sup>		Wohneinheiten	Einwohner <sup>4</sup>
Attenweiler	18	18	4	0	4	11
Biberach	411	197	45	214	259	570
Eberhardzell	21	21	5	0	5	13
Hochdorf	12	12	4	0	4	10
Maselheim	52	52	9	0	9	23
Mittelbiberach	46	32	8	14	22	57
Ummendorf	59	59	21	0	21	53
Warthausen	43	32	0	11	11	26
<b>VG Biberach</b>	<b>662 WE</b>	<b>423 WE</b>	<b>96 WE</b>	<b>239 WE</b>	<b>335 WE</b>	<b>763 EW</b>

<sup>1</sup>Baulücken + Bauplätze <sup>2</sup>kommunale Erhebung <sup>3</sup>kommunale Prognose mittels Eigentümerabfrage <sup>4</sup>Basis Belegungsdichte StaLa 2015

### 3.5 Absoluter Wohnbauflächenbedarf

Die Berechnung des absoluten Wohnflächenbedarfes ergibt sich über die Addition der Wohnflächenbedarfe durch Belegungsdichterückgang und Bevölkerungszunahme sowie nach Abzug der aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale. Demnach muss im Verwaltungsraum bis 2035 rechnerisch Wohnraum für ca. 9.000 Einwohner geschaffen werden. Dies entspricht einem Umfang von ca. 3.800 Wohneinheiten.

Zur Ermittlung des daraus resultierenden Wohnbauflächenbedarfes ist eine Umrechnung über Einwohnerdichtewerte erforderlich. Hierzu wird ein abgestuftes System verwendet, welches die in der Landes- und Regionalplanung vorgesehenen unterschiedlichen raumordnerischen Funktionen der einzelnen Kommunen berücksichtigt. Berücksichtigung findet auch die im Zuge der Regionalplanfortschreibung vorgesehene Festlegung der Gemeinden Mittelbiberach, Ummendorf und Warthausen als sogenannte Siedlungsbereiche. Siedlungsbereich sind Gemeinden, in denen eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Voraussetzung ist grundsätzlich die Möglichkeit geeignete Flächen für Wohnen ausweisen zu können und hierbei eine verdichtete Siedlungsentwicklung umzusetzen.

Weder der Landesentwicklungsplan noch der Regionalplan Donau-Iller sehen Ziel- oder Orientierungswerte für die anzusetzende Bruttowohndichte vor. Allerdings sind im Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise Empfehlungswerte veröffentlicht. Diese sind als Durchschnittswerte für das gesamte Bundesland zu betrachten und bedürfen einer Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten. Für den Verwaltungsraum Biberach sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen zu nennen:

- **Siedlungsstruktur:** Der Verwaltungsraum Biberach ist wie der Landkreis generell sehr ländlich geprägt. Die Hauptorte der Verwaltungsgemeinden haben zwischen 1.000 und 3.000 Einwohner, die Teilorte oftmals nur wenige hundert Bewohner. Verdichtungsansätze sind lediglich in der Kernstadt Biberach und teilweise in den Gemeinden Warthausen und Ummendorf vorhanden. Klassischer Geschößwohnungsbau findet andernorts nur in Ausnahmefällen statt.
- **Nachfrageverhalten:** Das Bedürfnis der örtlichen Bevölkerung äußert sich durch eine hohe Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern. Selbst Doppelhäuser werden in den kleineren Gemeinden nur selten nachgefragt. Stark verdichtete Einfamilienhaustypen wie Reihen- oder Kettenhäuser sowie Miet- oder Eigentumswohnungen werden fast ausnahmslos nur in Biberach und den unmittelbar angrenzenden Gemeinden angenommen.

- **Baulandpreise:** Es besteht ein ausgeprägtes Preisgefälle beim Bauland. Während die Baulandpreise in der Kernstadt Biberach bei ca. 250 €/m<sup>2</sup> liegen, sinken diese im Umkreis von nur 15 km in Gemeinden außerhalb der Verwaltungsgemeinschaft auf ca. 100 €/m<sup>2</sup> ab. Eine zu starke Reglementierung der Bauplatzangebote, z. B. durch Beschränkung auf verdichteten Einfamilienhaus- und Geschößwohnungsbau, führt deshalb zur Abwanderung von Familien ins Umland und steigenden Pendlerzahlen.
- **Lage der Bauflächen:** Neue Wohngebiete befinden sich aufgrund der fehlenden innerörtlichen Konversionsflächen fast ausnahmslos in Ortsrandlagen, oftmals ragen diese sogar deutlich in die freie Landschaft hinaus. Zur Anbindung an die bestehenden, oft dörflichen Siedlungsstrukturen ist eine zurückhaltende Verdichtung erforderlich. Zudem ist zur Einbindung der Baugebiete in die freie Landschaft gemäß Regionalplan eine angemessene Eingrünung erforderlich. Eine deutlich höhere bauliche Verdichtung wird durch Konversion und Nachverdichtung in den Innerortslagen erreicht, diese schlägt sich jedoch nicht in den Bruttoeinwohnerdichtewerten für die neuen Wohngebiete im Außenbereich nieder.
- **Siedlungsbereiche:** Im neuen Regionalplan soll Warthausen, Ummendorf und Mittelbiberach künftig die Funktion eines Siedlungsbereiches zugewiesen werden. In den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen soll eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden um den Siedlungsdruck von außerhalb der Region maßgeblich zu befriedigen zu können.

Zur Ermittlung der im Verwaltungsraum Biberach realistischer Weise zu erreichenden Bruttowohndichtewerte wurden in allen Kommunen die bestehenden Wohngebiete empirisch untersucht (s. Anlage). Aus der Relation von tatsächlicher Einwohnerzahl zur jeweiligen Gebietsgröße konnten so konkrete Einwohnerdichtewerte ermittelt werden. Dabei ist im Falle aktueller Neubaugebiete zu beachten, dass diese anfangs über einen stark erhöhten Kinderanteil verfügen, der im Laufe der Zeit jedoch deutlich nachlässt. Die ermittelten Werte neuer Baugebiete sind insofern zu relativieren.

Für die im Verwaltungsraum Biberach anzusetzenden Siedlungsdichten ergeben sich unter Beachtung der den Kommunen durch die Landes- und Regionalplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktionen, den die örtliche Nachfrage widerspiegelnden städtebaulichen Siedlungsstrukturen und Gebäudetypologien sowie eines planerischen Aufschlags für künftig noch verstärkt anzuwendende flächensparende Bebauungskonzepte drei Gruppen:

	Zentralörtliche Funktion	Empfehlungswert Land BW <sup>2</sup>	Annahme VG Biberach
<b>Biberach</b>	Mittelzentrum	80 EW/ha	60 EW/ha
<b>Eberhardzell</b>	Kleinzentrum	60 EW/ha	45 EW/ha
<b>Mittelbiberach</b>	Siedlungsbereich <sup>1</sup>	-	45 EW/ha
<b>Ummendorf</b>	Siedlungsbereich <sup>1</sup>	-	45 EW/ha
<b>Warthausen</b>	Siedlungsbereich <sup>1</sup>	-	45 EW/ha
<b>Attenweiler</b>	keine	50 EW/ha	40 EW/ha
<b>Hochdorf</b>	keine	50 EW/ha	40 EW/ha
<b>Maselheim</b>	keine	50 EW/ha	40 EW/ha

<sup>1</sup>Geplante Ausweisung in der Regionalplanfortschreibung <sup>2</sup>Hinweispapier Bauflächenbedarfsnachweis

Für den Verwaltungsraum insgesamt und die Kommunen im Einzelnen ergibt sich unter Anwendung der definierten Dichtewerte folgender Wohnbauflächenbedarf:

	Bevölkerungswachstum		Innenentwicklung <sup>3</sup>	Zusätzlicher Wohnflächenbedarf			
	fiktiv <sup>1</sup>	absolut <sup>2</sup>		Einwohner	Wohneinheiten <sup>4</sup>	Wohndichte <sup>5</sup>	Flächenbedarf
<b>Attenweiler</b>	103	207	- 11	299	111	40	<b>7,5</b>
<b>Biberach</b>	1.808	3.637	- 570	4.875	2.216	60	<b>81,3</b>
<b>Eberhardzell</b>	243	489	- 13	719	277	45	<b>16,0</b>
<b>Hochdorf</b>	127	256	- 10	373	143	40	<b>9,3</b>
<b>Maselheim</b>	245	492	- 23	714	275	40	<b>17,9</b>
<b>Mittelbiberach</b>	239	480	- 57	662	255	45	<b>14,7</b>
<b>Ummendorf</b>	235	473	- 53	655	262	45	<b>14,6</b>
<b>Warthausen</b>	289	581	- 26	844	352	45	<b>18,8</b>
<b>VG Biberach</b>	<b>+ 3.289 EW</b>	<b>+ 6.615 EW</b>	<b>- 763 EW</b>	<b>+ 9.141 EW</b>	<b>+ 3.891 WE</b>		<b>+ 180,1 ha</b>

<sup>1</sup>Auflockerungsbedarf <sup>2</sup>Bevölkerungswachstum <sup>3</sup>Baulücken, Bauplätze <sup>4</sup>Basis Belegungsdichte Stala 2015 <sup>5</sup>Bruttowohndichtewerte (EW/ha)

## 4 Fazit

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft Biberach wird voraussichtlich auch weiterhin anhalten. Gründe für die anhaltend starke Bevölkerungszunahme ist die große Attraktivität der Raumschaft für Zuwanderung aufgrund der ausgezeichneten wirtschaftlichen Situation bei gleichzeitig herausgehobener Lebensqualität. So ist im Verwaltungsraum bis zum Jahr 2035 mit einem Bevölkerungsanstieg auf ca. 67.500 Einwohner zu rechnen, was einem Bevölkerungswachstum von knapp 11 % entspricht. Hinzu kommt ein zusätzlicher Flächenbedarf der örtlichen Bevölkerung durch den weiterhin anhaltenden Rückgang der Belegungsdichte, was einem fiktiven Bevölkerungsanstieg von knapp 5 % entspricht.

Aus diesen Entwicklungen resultiert im Verwaltungsraum Biberach bis 2035 ein theoretischer Wohnflächenbedarf für ca. 10.000 Bewohner beziehungsweise 4.200 Wohnungen.

In den vergangenen Jahren wurde die Innenentwicklung weiter intensiviert. Bislang untergenutzte Grundstücke wurden bebaut oder nachverdichtet, Hofstellen umgewandelt und auch größere Flächenareale zu Wohnzwecken hin umgenutzt. Dies wird sich weiter fortsetzen, wenn auch Möglichkeiten der Innenentwicklung zunehmend geringer werden. Unter realistischer Betrachtung umfasst das bis zum Jahr 2035 mobilisierbare Innenentwicklungspotenzial einschließlich der Bauplätze in den aktuell erschlossenen Neubaugebieten noch Flächen für ca. 750 Einwohner bzw. 330 Wohneinheiten. Hierdurch können ca. 8 % des absoluten Wohnraumbedarfs ohne die Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen gedeckt werden.

Zur Deckung des bis 2035 prognostizierten Wohnflächenbedarfs wird die Ausweisung von Wohnbauflächen in einem Umfang von ca. 180 ha erforderlich. Der FNP 2020 verzeichnet aktuell noch ca. 145 ha Planungsflächen für Wohnnutzungen. Der Anteil der neu aufzunehmenden Planungsflächen beträgt daher insgesamt rund 35 ha.