

**Planungsausschuss am 10. Juni 2015**

**- öffentlich -**

Vorlage zu TOP 4

**Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben**

**Kapitel 2: Regionale Siedlungsstruktur**

**- Bericht der Verbandsverwaltung**

### **Beschlussvorschlag**

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verbandsverwaltung zur Kenntnis.

## 1 Vorbemerkung

Im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben befasst sich die Verbandsverwaltung derzeit mit der Neukonzeption des Kapitels Regionale Siedlungsstruktur. Ausgehend von den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 1996 werden die Festlegungen zunächst mit der tatsächlichen Entwicklung verglichen und bewertet. Neue Erkenntnisse liegen insbesondere zur Bevölkerungsentwicklung und -vorausrechnung, zum Wohnbauflächenbedarf, zur Gewerbeflächenentwicklung, zum Einzelhandel und zum Klimaschutz vor. Diese fließen in das Konzept zur Steuerung der zukünftigen regionalen Siedlungsentwicklung ein.

## 2 Regionale Siedlungsstruktur

Gemäß Landesplanungsgesetz enthält der Regionalplan folgende Festlegungen zur anzustrebenden Siedlungsstruktur, soweit es für die Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur der Region erforderlich ist (§11 Abs. 3 Nr. 1 bis 6 LplG):

- Unter- und Kleinzentren,
- Entwicklungsachsen, soweit nicht im Landesentwicklungsplan festgelegt,
- Gemeinden oder Gemeindeteile, in denen eine verstärkte Siedlungstätigkeit stattfinden soll (Siedlungsbereiche),
- Gemeinden in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll,
- Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere
- Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe,
- Schwerpunkte des Wohnungsbaus.

Darüber hinaus werden aus dem Landesentwicklungsplan nachrichtlich in den Regionalplan übernommen (§11 Abs.6 LplG):

- Raumkategorien (Verdichtungsraum mit Randzonen, ländlicher Raum mit Verdichtungsbereichen),
- Ober-/Mittelzentren und Mittelbereiche,
- Landesentwicklungsachsen.

Die **Strukturkarte** des Regionalplans kombiniert die Festlegungen des Landesentwicklungsplans (LEP) und des Regionalplans für die Themenbereiche Raumkategorien, zentrale Orte und Entwicklungsachsen. Anlage 1 zeigt die aktuelle Raumstruktur der Region Bodensee-Oberschwaben, basierend auf den Festlegungen des LEP 2002 und des Regionalplans 1996.

### 2.1 Zentrale Orte

„Die zentralörtliche Gliederung [...] soll die dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur des Landes festigen und die angestrebte Siedlungsentwicklung unterstützen und koordinieren.“ Zentrale Orte sind dabei „als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen.“ (LEP 2002, Plansätze 2.5.1 und 2.5.2)

Dabei wird „eine vierstufige Gliederung in Ober-, Mittel-, Unter- und Kleinzentren zu Grunde gelegt [...]. Oberzentren und Mittelzentren werden als höhere Zentrale Orte im Landesentwicklungsplan ausgewiesen, Unterzentren und Kleinzentren als Zentrale Orte der Grundversorgung in den Regionalplänen festgelegt.“ (LEP 2002, Begründung zu PS 2.5.8 - 2.5.11)

Unterzentren weisen gegenüber Kleinzentren eine qualifiziertere Ausstattung in der Grundversorgung auf. Sie erfüllen eine Ergänzungsfunktion in Teilbereichen der mittelzentralen Versorgung und verfügen über einen größeren, über die Grundversorgung hinausgehenden Verflechtungsbereich. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist in der Regel nur in Unterzentren oder höher eingestuften Zentralen Orten möglich, nicht in Kleinzentren. Die Verflechtungsbereiche von Unterzentren sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen (LEP 2002, PS 3.3.7 und PS 2.5.10 mit Begründung).

Kleinzentren haben vor allem für den ländlichen Raum eine große Bedeutung. Die überörtliche Versorgung kann dort in der Regel nur durch die Konzentration der Einrichtungen an einem zentralen Standort gesichert werden. Dabei können auch Minderauslastungen der Einrichtungen in Kauf genommen werden. Die Verflechtungsbereiche von Kleinzentren sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen (LEP 2002, PS 2.5.11 mit Begründung).

Zur Bewertung der zentralörtlichen Einstufung in der Region Bodensee-Oberschwaben hat die Verbandsverwaltung bereits im Jahr 2008 eine „Studie zur zentralörtlichen Struktur unter besonderer Berücksichtigung der Unterzentren“ erstellt. Darin werden die Bevölkerungsentwicklung und -vorausrechnung, die Bevölkerungsdichte, die verkehrliche Anbindung, verschiedene wirtschaftliche Kenngrößen sowie die infrastrukturelle Ausstattung analysiert.

Hintergrund der damaligen Untersuchung war die beabsichtigte Aufstufung der Kleinzentren Meckenbeuren und Salem zu Unterzentren. Das Verfahren wurde seinerzeit nicht zum Abschluss gebracht, da das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur eine Genehmigung vor allem aufgrund der isolierten Betrachtung des Zentrale-Orte-Themas, ohne gesamtheitliche Neubewertung der regionalen Siedlungsstruktur nicht in Aussicht gestellt hat. Nun wird die Thematik im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans erneut aufgegriffen.

Aufgrund der positiven Entwicklung in den letzten Jahren haben neben Meckenbeuren und Salem auch Aulendorf und Kressbronn a.B. Interesse an einer Aufstufung zum Unterzentrum gegenüber dem Regionalverband geäußert. Eine Einstufung als Kleinzentrum wünschen sich Langenargen und Uhltingen-Mühlhofen. Indikatoren, die eine Aufstufung von zentralen Orten gegenüber dem Regionalplan 1996 grundsätzlich untermauern sind die Zunahme der Bevölkerung in der Region um 3,2 % und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 16,7 % (jeweils 1996-2013).

Zur detaillierten Prüfung und Bewertung der Voraussetzungen für die zentralörtliche Einstufung aktualisiert die Verbandsverwaltung derzeit die o.g. Studie aus dem Jahr 2008. Alle aktuellen und potenziell möglichen Unter- und Kleinzentren der Region erhalten daher in den nächsten Wochen einen **Fragebogen** zur infrastrukturellen Ausstattung ihrer Gemeinde. Dieser soll folgende Kategorien umfassen:

- Gesundheit und soziale Infrastruktur,
- Bildung,
- Behörden und Dienstleistungen,
- Verkehr,
- Kultur und Sport.

Zum Einzelhandel erfolgt derzeit bereits eine Umfrage im Rahmen der Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzepts, das ebenfalls Vorschläge zur Einstufung von Unter- und Kleinzentren enthalten wird. Um eine doppelte Abfrage zu vermeiden, werden die relevanten zentralörtlichen Kriterien für den Einzelhandel dieser Erhebung entnommen.

## **2.2 Flächenbedarf für Wohnraum**

„Die weitere bauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden soll sich an ihren Aufgaben und dem voraussehbaren Wohnraumbedarf der Bevölkerung orientieren. Ziel ist die Sicherung der Attraktivität der Kommunen als Wohn- und Arbeitsstandort sowie die Stärkung ihrer Bedeutung und Anziehungskraft für Erholung und Tourismus.“ (LEP 2002, Begründung zu PS 1.4)

„Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.“ (LEP 2002, PS 3.2.2)

Für die Inanspruchnahme neuer Bauflächen verlangt das Baugesetzbuch den Nachweis des Bedarfs. „Diese Beschränkung soll überdimensionierte Siedlungserweiterungen verhindern und allen Gemeinden eine organische Entwicklung ermöglichen. Darüber hinaus soll sie die raumordnerische Zielsetzung unterstützen, die Siedlungs- und Raumentwicklung stärker am Netz der Zentralen Orte auszurichten und auf Siedlungsbereiche und -schwerpunkte zu konzentrieren. (LEP 2002, Begründung zu PS 3.2.1 bis 3.2.3)

„Trotz des prognostizierten Rückgangs der Bevölkerungszahl werden für den Wohnungsbau, für neue Arbeitsplätze und für die technische und soziale Infrastruktur auch in Zukunft Flächen benötigt. Insbesondere in den Verdichtungsräumen und ihren Randzonen sowie in den größeren Städten und ihren Umlandgemeinden wird nach wie vor ein starker Siedlungsdruck zu verzeichnen sein. Steuernde Maßnahmen [...] sind deshalb [...] unerlässlich.“ (LEP 2002, Begründung zu PS 3.2.4)

Ein Ansatz zur regionalplanerischen Steuerung der Flächeninanspruchnahme ist die Vorgabe von Richtwerten für den Wohnbauflächenbedarf. Den voraussichtlichen Bedarf bis zum Jahr 2020 und 2030 hat die Verbandsverwaltung für alle Städte und Gemeinden der Region ermittelt (siehe Anlage 2). Die Berechnung erfolgte auf Basis des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §6 BauGB sowie nach §10 Abs. 2 BauGB (Anlage 3).

Der Bedarf resultiert dabei zum einen aus einem Rückgang der Belegungsdichte (fiktiver Einwohnerzuwachs von 0,3%) und zum anderen aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (hier: Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes). Der tatsächliche Flächenbedarfswert ergibt sich durch Einbeziehung von Einwohnerdichten, deren Werte anhand der zentralörtlichen Einstufung differenziert werden.

Die Orientierungswerte für die Einwohnerdichten des o.g. Hinweispapiers (von 90 EW/ha für Oberzentren bis 50 EW/ha für nicht-zentrale Orte) stellen einen Mittelwert dar, können jedoch durch Ziele des Regionalplans regionsspezifisch konkretisiert werden. Im Regionalplan 1996 wurden keine Dichtewerte festgelegt.

Zur abschließenden Berechnung des absoluten Flächenbedarfs werden vorhandene Flächenreserven (nicht bebaute Planungsflächen, Baulücken etc.) abgezogen. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Zentrale Orte, Lage an Entwicklungsachsen etc.) sowie lokale Besonderheiten (geringere Einwohnerdichten, Ersatzbedarf für Abbruch, Umnutzung, Sanierung etc.) können bei entsprechender Darlegung berücksichtigt werden.

Im Regionalplan 1996 wurden lediglich pauschale Wohnbauflächenbedarfswerte für die gesamte Region in der Begründung benannt (15 bis 40 ha je 10.000 Einwohner für die nächsten 12-15 Jahre, dies entspricht 1,0 bis 3,3 ha pro Jahr je 10.000 EW). Die tatsächliche Entwicklung in den Jahren 2004 bis 2013 (nur für diesen Zeitraum liegen Zahlen des Statistischen Landesamtes vor) weist eine jährliche Zunahme von 1,8 ha je 10.000 EW aus.

Für die Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Regionalplanfortschreibung gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

- Festlegung von zentralörtlich differenzierten Bruttowohnmindestdichtewerten nach Analyse der Siedlungsdichte in der Region.
- Richtwerte für den Wohnbauflächenbedarf auf Gemeindeebene unter Berücksichtigung der o.g. Bruttowohnmindestdichtewerte als Grundsatz.

### 3 Ausblick

Aufbauend auf der Einstufung der zentralen Orte werden **Entwicklungssachsen** als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur festgelegt. Die Siedlungsentwicklung soll in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungssachsen konzentriert werden (LEP 2002, PS 2.6.1 und 2.6.4).

Die im Landesentwicklungsplan 2002 festgelegten Landesentwicklungssachsen werden im Regionalplan räumlich und sachlich konkretisiert. Zusätzlich werden regionale Entwicklungsachsen ausgewiesen „für Bereiche, in denen die Siedlungsentwicklung eine hohe Verdichtung erreicht hat und der Ausbau der Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen weit fortgeschritten ist oder ein leistungsfähiger Ausbau angestrebt wird“ (LEP 2002, PS 2.6.2 mit Begründung).

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge werden darüber hinaus Siedlungsbereiche sowie Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung im Regionalplan festgelegt. Als **Siedlungsbereiche** werden Gemeinden oder Gemeindeteile ausgewiesen, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, z.B. durch Aufnahme von Wanderungsgewinnen oder größere Gewerbeansiedlungen (LEP 2002, PS 3.1.3 mit Begründung).

Dagegen soll in Gemeinden mit Beschränkung auf **Eigenentwicklung** keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden, also keine Wanderungsgewinne angerechnet werden. Die Festlegung erfordert besondere Gründe, insbesondere die Rücksicht auf Naturgüter (LEP 2002, PS 3.1.5 mit Begründung).

Eine Ausweisung von regionalbedeutsamen Schwerpunkten für den Wohnungsbau im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist derzeit nicht vorgesehen. Diesbezügliche Festlegungen sind nur für den Verband Region Stuttgart verpflichtend, in allen anderen Regionen optional (LEP 2002, PS 3.1.4).






Weitere wichtige Festlegungen der regionalen Siedlungsstruktur sind die Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sowie für Einzelhandelsgroßprojekte, die jeweils als Vorranggebiete und ggf. als Vorbehaltsgebiete ausgewiesen werden sollen. Über das Thema **Industrie- und Gewerbeflächen** wurde bereits in der Verbandsversammlung am 07.12.2012 und im Planungsausschuss am 28.03.2012, über die Fortschreibung des **Regionalen Einzelhandelskonzepts** in der Sitzung der Verbandsversammlung am 05.12.2014 berichtet. Die Verwaltung informiert die Gremien anlassbezogen über neue Erkenntnisse zu diesen Konzepten, in der heutigen Sitzung beispielweise in TOP 2 zum Zielabweichungsverfahren IKOWA.





## Raumstruktur

Stand 12/07





### Zentrale Orte \*

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Unterzentrum
-  Kleinzentrum
-  Doppel-/ Mehrfachzentrum





### Entwicklungsachsen \*

-  Landesentwicklungsachse
-  Regionale Entwicklungsachse

### Raumkategorien \*

-  Verdichtungsraum
-  Randzone um den Verdichtungsraum
-  Verdichtungsgebiete im ländl. Raum
-  Ländlicher Raum im engeren Sinne

### Grenzen

-  Regionsgrenze
-  Staatsgrenze
-  Landesgrenze
-  Gemeindegrenze

\* Ober-/Mittelzentren und Raumkategorien sowie alle zentralen Orte und Entwicklungsachsen außerhalb der Region Bodensee-Oberschwaben sind nachrichtliche Übernahmen.

Karte ist nicht rechtsverbindlich!





Wohnbauflächenbedarf in den Städten und Gemeinden der Region Bodensee-Oberschwaben

Grundlage: Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB (MVI BW, 23.05.2013) <sup>1</sup>

Bevölkerungsvorausrechnung 2012-2030 (Hauptvariante) auf Basis des Zensus 2011 mit Wanderungen <sup>3</sup>, Wachstumsfaktor 0,3

Gemeinde	Zen- tra- lität	Eigen- entwick- lung	EW-Dichte (EW/ ha) <sup>1</sup>	Bevölkerung 31.12.2012 <sup>2</sup>	Bevölkerung 2020 (Voraus- rechnung) <sup>2,3</sup>	Innerer Bedarf (Pers.) <sup>4</sup>	Bevölkerungs- entwicklung 2012-2020 (Pers.)	Summe (Pers.)	Flächen- bedarf (ha)	Bevölkerung 2030 (Voraus- rechnung) <sup>2,3</sup>	Innerer Bedarf (Pers.) <sup>4</sup>	Bevölkerungs- entwicklung 2012-2030 (Pers.)	Summe (Pers.)	Flächen- bedarf (ha)
Bermatingen	keine		50	3.834	3.898	92	64	156	3,1	3.851	207	17	224	4,5
Daisendorf	keine	E	50	1.557	1.523	37	-34	3	0,1	1.432	84	-125	-41	-0,8
Deggenhausertal	keine		50	4.083	4.143	98	60	158	3,2	4.106	220	23	243	4,9
Eriskirch	keine	E	50	4.627	4.583	111	-44	67	1,3	4.435	250	-192	58	1,2
Frickingen	keine		50	2.914	2.958	70	44	114	2,3	2.925	157	11	168	3,4
Friedrichshafen	OZ		90	57.333	58.827	1.376	1.494	2.870	31,9	58.731	3.096	1.398	4.494	49,9
Hagnau a.B.	keine	E	50	1.389	1.343	33	-46	-13	-0,3	1.259	75	-130	-55	-1,1
Heiligenberg	keine		50	2.925	2.963	70	38	108	2,2	2.940	158	15	173	3,5
Immenstaad a.B.	keine	E	50	6.298	6.076	151	-222	-71	-1,4	5.614	340	-684	-344	-6,9
Kressbronn a.B.	KLZ	E	60	8.284	8.097	199	-187	12	0,2	7.714	447	-570	-123	-2,0
Langenargen	keine	E	50	7.692	7.373	185	-319	-134	-2,7	6.840	415	-852	-437	-8,7
Markdorf	UZ		70	13.013	13.573	312	560	872	12,5	13.507	703	494	1.197	17,1
Meckenbeuren	KLZ		60	13.096	13.793	314	697	1.011	16,9	13.966	707	870	1.577	26,3
Meersburg	KLZ	E	60	5.376	5.233	129	-143	-14	-0,2	4.959	290	-417	-127	-2,1
Neukirch	keine		50	2.631	2.649	63	18	81	1,6	2.634	142	3	145	2,9
Oberteuringen	keine		50	4.452	4.529	107	77	184	3,7	4.493	240	41	281	5,6
Owingen	keine		50	4.218	4.236	101	18	119	2,4	4.173	228	-45	183	3,7
Salem	KLZ		60	11.035	11.323	265	288	553	9,2	11.276	596	241	837	13,9
Sipplingen	keine	E	50	2.083	1.964	50	-119	-69	-1,4	1.815	112	-268	-156	-3,1
Stetten	keine	E	50	1.015	991	24	-24	0	0,0	948	55	-67	-12	-0,2
Tett nang	UZ		70	18.216	18.694	437	478	915	13,1	18.498	984	282	1.266	18,1
Überlingen	MZ		80	21.886	22.803	525	917	1.442	18,0	22.512	1.182	626	1.808	22,6
Uhdlingen-Mühlhofen	keine	E	50	7.886	7.651	189	-235	-46	-0,9	7.241	426	-645	-219	-4,4
<b>Bodenseekreis</b>				<b>205.843</b>	<b>209.223</b>	<b>4.940</b>	<b>3.380</b>	<b>8.320</b>	<b>115</b>	<b>205.869</b>	<b>11.116</b>	<b>26</b>	<b>11.142</b>	<b>148</b>
Achberg	keine		50	1.690	1.727	41	37	78	1,6	1.726	91	36	127	2,5
Aichstetten	keine		50	2.693	2.667	65	-26	39	0,8	2.610	145	-83	62	1,2
Aitrach	keine		50	2.519	2.557	60	38	98	2,0	2.529	136	10	146	2,9
Altshausen	KLZ		60	4.078	4.187	98	109	207	3,4	4.137	220	59	279	4,7
Amtzell	keine		50	4.020	4.349	96	329	425	8,5	4.367	217	347	564	11,3
Argenbühl	keine		50	6.032	6.203	145	171	316	6,3	6.196	326	164	490	9,8
Aulendorf	KLZ		60	9.641	9.772	231	131	362	6,0	9.695	521	54	575	9,6
Bad Waldsee	MZ		80	19.542	19.995	469	453	922	11,5	19.898	1.055	356	1.411	17,6
Bad Wurzach	UZ		70	14.167	14.262	340	95	435	6,2	14.006	765	-161	604	8,6
Baienfurt	keine		50	7.171	7.296	172	125	297	5,9	7.229	387	58	445	8,9
Baindt	keine		50	5.024	5.273	121	249	370	7,4	5.270	271	246	517	10,3
Berg	keine		50	4.054	4.086	97	32	129	2,6	4.038	219	-16	203	4,1
Bergatreute	keine		50	3.126	3.100	75	-26	49	1,0	3.045	169	-81	88	1,8
Bodnegg	keine		50	3.122	3.132	75	10	85	1,7	3.091	169	-31	138	2,8
Boms	keine		50	614	635	15	21	36	0,7	627	33	13	46	0,9
Ebenweiler	keine		50	1.199	1.215	29	16	45	0,9	1.199	65	0	65	1,3
Ebersbach-Musbach	keine		50	1.679	1.650	40	-29	11	0,2	1.616	91	-63	28	0,6
Eichstegen	keine	E	50	501	512	12	11	23	0,5	518	27	17	44	0,9
Fleischwangen	keine		50	668	684	16	16	32	0,6	678	36	10	46	0,9
Fronreute	keine		50	4.478	4.677	107	199	306	6,1	4.687	242	209	451	9,0
Grünkraut	keine		50	3.040	3.145	73	105	178	3,6	3.124	164	84	248	5,0
Guggenhausen	keine	E	50	167	170	4	3	7	0,1	171	9	4	13	0,3
Horgenzell	keine		50	4.913	5.109	118	196	314	6,3	5.114	265	201	466	9,3
Hoßkirch	keine		50	733	725	18	-8	10	0,2	708	40	-25	15	0,3
Isny i.A.	UZ		70	13.186	13.610	316	424	740	10,6	13.554	712	368	1.080	15,4
Kißlegg	KLZ		60	8.643	8.793	207	150	357	6,0	8.713	467	70	537	8,9
Königseggwald	keine		50	674	683	16	9	25	0,5	669	36	-5	31	0,6
Leutkirch i.A.	MZ		80	21.785	21.971	523	186	709	8,9	21.852	1.176	67	1.243	15,5
Ravensburg	OZ		90	48.915	50.619	1.174	1.704	2.878	32,0	50.781	2.641	1.866	4.507	50,1
Riedhausen	keine		50	656	689	16	33	49	1,0	686	35	30	65	1,3
Schlier	keine		50	3.721	3.840	89	119	208	4,2	3.812	201	91	292	5,8
Unterswaldhausen	keine	E	50	277	285	7	8	15	0,3	291	15	14	29	0,6
Vogt	KLZ		60	4.433	4.423	106	-10	96	1,6	4.368	239	-65	174	2,9
Waldburg	keine		50	3.121	3.183	75	62	137	2,7	3.153	169	32	201	4,0
Wangen i.A.	MZ		80	26.398	27.049	634	651	1.285	16,1	26.901	1.425	503	1.928	24,1
Weingarten	OZ		90	23.470	24.369	563	899	1.462	16,2	24.190	1.267	720	1.987	22,1
Wilhelmsdorf	KLZ		60	4.731	4.793	114	62	176	2,9	4.769	255	38	293	4,9
Wolfegg	KLZ		60	3.517	3.649	84	132	216	3,6	3.636	190	119	309	5,1
Wolpertswende	keine		50	4.027	4.000	97	-27	70	1,4	3.954	217	-73	144	2,9
<b>Landkreis Ravensburg</b>				<b>272.425</b>	<b>279.084</b>	<b>6.538</b>	<b>6.659</b>	<b>13.197</b>	<b>192</b>	<b>277.608</b>	<b>14.711</b>	<b>5.183</b>	<b>19.894</b>	<b>289</b>
Bad Saulgau	MZ		80	17.080	17.214	410	134	544	6,8	17.092	922	12	934	11,7
Beuron	keine	E	50	685	626	16	-59	-43	-0,9	560	37	-125	-88	-1,8
Bingen	keine		50	2.711	2.620	65	-91	-26	-0,5	2.554	146	-157	-11	-0,2
Gammertingen	UZ		70	6.312	6.282	151	-30	121	1,7	6.204	341	-108	233	3,3
Herbertingen	KLZ		60	4.796	4.758	115	-38	77	1,3	4.663	259	-133	126	2,1
Herdwangen-Schönach	keine		50	3.219	3.348	77	129	206	4,1	3.324	174	105	279	5,6
Hettingen	keine		50	1.812	1.746	43	-66	-23	-0,5	1.698	98	-114	-16	-0,3
Hohentengen	KLZ		60	4.078	4.009	98	-69	29	0,5	3.919	220	-159	61	1,0
Illmensee	keine		50	1.987	1.982	48	-5	43	0,9	1.968	107	-19	88	1,8
Inzigkofen	keine		50	2.707	2.624	65	-83	-18	-0,4	2.584	146	-123	23	0,5
Krauchenwies	KLZ		60	4.965	4.891	119	-74	45	0,8	4.790	268	-175	93	1,6
Leibertingen	keine		50	2.127	2.077	51	-50	1	0,0	2.047	115	-80	35	0,7
Mengen	UZ		70	9.850	9.722	236	-128	108	1,5	9.492	532	-358	174	2,5
Meßkirch	UZ		70	8.105	8.041	195	-64	131	1,9	7.994	438	-111	327	4,7
Neufra	keine		50	1.875	1.885	45	10	55	1,1	1.839	101	-36	65	1,3
Ostrach	KLZ		60	6.623	6.597	159	-26	133	2,2	6.539	358	-84	274	4,6
Pfullendorf	MZ		80	12.978	13.165	311	187	498	6,2	13.123	701	145	846	10,6
Sauldorf	keine		50	2.483	2.470	60	-13	47	0,9	2.417	134	-66	68	1,4
Scheer	keine		50	2.530	2.565	61	35	96	1,9	2.548	137	18	155	3,1
Schwenningen	keine		50	1.596	1.522	38	-74	-36	-0,7	1.480	86	-116	-30	-0,6
Sigmaringen	MZ		80	15.517	16.057	372	540	912	11,4	16.119	838	602	1.440	18,0
Sigmaringendorf	keine		50	3.588	3.512	86	-76	10	0,2	3.402	194	-186	8	0,2
Stetten a.k.M.	KLZ		60	4.841	4.764	116	-77	39	0,7	4.727	261	-114	147	2,5
Veringenstadt	keine		50	2.200	2.100	53	-100	-47	-0,9	2.037	119	-163	-44	-0,9
Wald	keine		50	2.607	2.615	63	8	71	1,4	2.614	141	7	148	3,0
<b>Landkreis Sigmaringen</b>				<b>127.272</b>	<b>127.192</b>	<b>3.055</b>	<b>-80</b>	<b>2.975</b>	<b>42</b>	<b>125.734</b>	<b>6.873</b>	<b>-1.538</b>	<b>5.335</b>	<b>76</b>
<b>Region Bodensee-Oberschwaben</b>				<b>605.540</b>	<b>615.499</b>	<b>14.533</b>	<b>9.959</b>	<b>24.492</b>	<b>348</b>	<b>609.211</b>	<b>32.699</b>	<b>3.671</b>	<b>36.370</b>	<b>513</b>

<sup>1</sup> Quelle: Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<sup>3</sup> Bevölkerungsvorausrechnung 2012-2030 (mit Wanderungen, Ausnahme: ohne Wanderungen bei Gemeinden mit Eigenentwicklung gemäß Regionalplan)

<sup>4</sup> Formel: EW (2012) \* 0,3 \* 8 bzw. 18 Jahre / 100



# Baden-Württemberg

Ministerium  
für Verkehr und Infrastruktur

## **Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB**

Vom 23.05.2013

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach folgenden Kriterien und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere:

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z)
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald



genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

## **1. Für die Prüfung erforderliche Daten und Angaben des Plangebers**

### **1.1 Strukturdaten**

- Einwohnerzahl
- Belegungsdichte (EW/WE)
- Raumkategorie
- Lage an Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan
- Regionalplanerische Festlegungen (zentralörtliche Funktion: Siedlungsbereich; auf Eigenentwicklung beschränkte Gemeinde; Schwerpunkt des Wohnungsbaus, Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen)
- ÖPNV- Anbindung
- Erwartete Einwohnerzahl nach Prognose des Statistischen Landesamtes im Zieljahr des Planungszeitraums (ggf. differenziert nach natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgewinn bzw. -verlust).

### **1.2 Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung in tabellarischer Form**

#### **1.2.1 Darlegung der Flächenpotenziale in der/den planenden Gemeinden**

- Nicht beplante Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in FNP
- nicht bebaute/nicht genutzte Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in B-Plänen
- Baulücken, Brachen/Konversionsflächen, Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich.

Die Angaben sollen die Zuordnung innerhalb der Gemeinde (Stadtteil, Teilort) ermöglichen und den Stand zum Zeitpunkt der letzten öffentlichen Auslegung wiedergeben.

#### 1.2.2 Bestandsflächen

Nicht beplante Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in wirksamen Flächennutzungsplänen sind in die Bilanz der Flächenpotenziale einzubeziehen und dem ermittelten/neu geplanten jeweiligen Bedarf bezogen auf den aktuellen Planungshorizont gegenüberzustellen und im Rahmen der Maßgaben der Ziff. 2.1 Nr. 4 in Abzug zu bringen.

#### 1.2.3 Flächenbilanz bei Teilfortschreibungen

Die Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale ist auch bei Teilfortschreibungen/Teiländerungen von Flächennutzungsplänen und nicht aus dem FNP entwickelten B-Plänen erforderlich, wenn mit dem genehmigungsbedürftigen Plan Festlegungen und Darstellungen im Hinblick auf die jeweiligen Flächenkategorien erfolgen sollen.

#### 1.2.4 Verfügbarkeit /Nutzbarkeit der Flächenpotenziale

Ergänzend zur Darlegung der Flächenpotenziale sollen Angaben zur Verfügbarkeit/Nutzbarkeit der Potenziale einschließlich Darstellung der Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potenziale und deren Ergebnisse vorgelegt werden.

## **2. Grundlagen der Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs**

Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a BauGB). Für die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf kommt es deshalb insbesondere auf die Nachvollziehbarkeit

des vom Plangeber ermittelten Bedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung (ggf. prognostizierter Bevölkerungszuwachs, Wanderungsgewinne) und der Entwicklung der Belegungsdichte (EW/WE, Wohnfläche/EW) sowie auf die Nachvollziehbarkeit des Flächenneubedarfs (nach Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale im Gemeindegebiet und angemessener Bruttowohndichtewerte) an. Örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderem Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung sind mit in die Bewertung einzubeziehen.

## **2.1 Bedarf aus Belegungsdichterückgang und Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung**

### Ansatz:

Bei allen Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger EW/WE, mehr Wohnfläche /EW). Der insbesondere demografisch bedingte Prozess der Zunahme der Haushaltszahlen bei Rückgang der Haushaltsgrößen (Singularisierung) und des daraus resultierenden Zuwachses an Wohnfläche/EW hat sich in den zurückliegenden fünf Jahren abgeschwächt, hält jedoch noch an. Zu berücksichtigen ist zudem gegenwärtig auch noch eine Zunahme an Wohnfläche /EW durch Komfortbedarf.

Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs dafür hat sich die Ermittlung über einen fiktiven Einwohnerzuwachs bewährt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes ausgegangen.

Darüber hinaus ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Dazu werden die Prognoseangaben des Statistischen Landesamtes für den Planungszeitraum zugrunde gelegt.

Für die im Regionalplan festgelegten Gemeinden mit Eigenentwicklung werden dabei die Bevölkerungsvorausrechnungsergebnisse der Modellrechnung ohne Wanderungen zugrunde gelegt, für die anderen Gemeinden die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen.

Berechnungsmethode:

- 1.) Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses ( $EZ_1$ ) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre).

$$\text{z.B.: } \frac{\text{EW} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}}{100} = EZ_1$$

- 2.) Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung ( $EZ_2$ ) im Planungszeitraum (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes):

$$\begin{aligned} & \text{prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung} \\ & - \text{Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung} \\ & \hline & = \text{Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ}_2\text{)} \\ & \hline \end{aligned}$$

- 3.) Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von  $EZ_1$  und  $EZ_2$  zu  $EZ$  und Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde:

Soweit in den jeweiligen Regionalplänen enthalten, über die Ziel- bzw. Orientierungswerte der gültigen Regionalpläne;

sofern der Regionalplan keine Ziel- bzw. Orientierungswerte enthält, können die folgenden raumordnerischen Orientierungswerte mit Einwohnerdichten für

Oberzentren	90 EW/ha
Mittelzentren	80 EW/ha
Unterkentren	70 EW/ha
Kleinentren	60 EW/ha
sonstige Gemeinden	50 EW/ha

angewendet werden.

Durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen (z.B. Teilorte im ländlichen Raum mit besonders geringer Dichte) sollen bei entsprechender Darlegung berücksichtigt werden.

Die Berechnung des **relativen** zusätzlichen Flächenbedarfs kann danach wie folgt vorgenommen werden:

Ermittelter Einwohnerzuwachs ( $EZ = EZ_1 + EZ_2$ )

$$\frac{\text{-----}}{\text{jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)}} = \text{ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)}$$

- 4.) Die Berechnung des **absoluten** zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale entsprechend 1.2 durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde wie

- noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen)

Danach ergibt sich:

**Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – Flächenpotenziale = Bedarf Wohnbaufläche  
absolut**

## **2. 2 Ersatzbedarf (für Abbruch, Umnutzung, Sanierung):**

Nachdem großflächiger Abriss von Wohnungen seit längerem nicht mehr gängige Praxis ist, dürfte ein entsprechender Ersatzbedarf regelmäßig nicht mehr vorkommen. Die Anerkennung eines Bedarfs kann aber in besonderen Fällen (z.B. im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebieten der 50er Jahre/Schaffung zeitgemäßer Grundrisse durch Neuaufteilung von Wohnungen) erforderlich sein. Besondere Gründe für einen Ersatzbedarf sollen nachvollziehbar dargelegt sein.

## **3. Grundlagen der Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs**

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet (vgl. Anlage zu TOP 2b DB der RO vom 13.11.2007).

Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

**Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:**

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung,

- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose,
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.

Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll in die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden.