

Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen

Für die Entwicklung des Verwaltungsraums und den daraus resultierenden Bauflächenbedarf ist die Betrachtung der Bereiche Wohnen und Wirtschaft von besonderer Bedeutung. Für die Einschätzung der Entwicklung in diesen Bereichen bedarf es einer Analyse sowohl allgemeiner Entwicklungstendenzen als auch regionaler Zusammenhänge. Dazu gehören:

- die Bevölkerungsentwicklung
- die wirtschaftliche Entwicklung

Allgemeine Planungsvorgaben - Flächensparappell der Landesregierung

Vor dem Hintergrund, dass in Baden-Württemberg täglich 10,6 ha Fläche, dies entspricht der Fläche von 14 Fußballfeldern, für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommen wird, hat das Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg einen Flächensparappell ausgesprochen. Dieser wurde im März 2004 den Regierungspräsidien und Regionalverbänden zugeleitet. Das Statistische Landesamt geht in seinen Prognosen sogar davon aus, dass der tägliche Flächenverbrauch bis zum Jahr 2015 auf 16 ha ansteigen wird, wenn nicht deutlich gegengesteuert wird. Als wichtigste Maßnahmen wird hier die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gesehen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind daher die Innenentwicklungspotenziale zu ermitteln und in Zukunft verstärkt Maßnahmen zur Aktivierung dieser Flächen anzustrengen.

Außerdem sind Parameter zur Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes den grundlegend veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. So kann man, den allgemeinen Prognosen folgend, nicht mehr davon ausgehen, dass die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis zum Jahr 2020 genauso wachsen wird wie im vergleichbaren Zeitraum von 1985-2004. Hier gab es einen Zuwachs von 15,8 %. Nach der aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes wird die Bevölkerung Baden-Württembergs dagegen im Zeitraum von 2001-2020 insgesamt nur noch um 5,3 % zunehmen. Dies entspricht also nur noch einem Drittel des bisherigen Bevölkerungswachstums.

Im weiteren wird untersucht, inwieweit sich diese Entwicklung auch auf den Verwaltungsraum Biberach auswirkt.

Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf

Die Region wächst überdurchschnittlich

Die Prognose des Statistischen Landesamtes sagt aus, dass zwar alle Regionen eine Bevölkerungszunahme verzeichnen werden, diese Zuwächse aber fast ausschließlich auf einem positiven Wanderungssaldo beruhen. Denn in fast allen Regionen kehrt sich der bisherige Geburtenüberschuss in ein Defizit um.

Eine Ausnahme bildet die Region Donau-Iller, für die als einzige ein geringer Geburtenüberschuss errechnet wird. Insgesamt wird die Bevölkerung in der Region voraussichtlich um 7,3 % zunehmen und damit den höchsten Zuwachs im Land Baden-Württemberg verzeichnen. Allerdings schwächt sich auch hier gegenüber dem Zeitraum von 1982-2001, hier lag der Zuwachs bei 18,8 %, der Bevölkerungszuwachs deutlich ab. Die relativ hohe Zuwanderung kann als Indiz

für die hohe Lebensqualität, die Attraktivität und Wirtschaftskraft der Region bzw. das Arbeitsplatzangebot gewertet werden.

Für den Landkreis Biberach geht die Prognose des Statistischen Landesamtes im Zeitraum von 2001-2020 von einem Bevölkerungszuwachs von 8,8 % aus. Damit liegt der Landkreis Biberach im landesweiten Vergleich an dritter Stelle. Der prognostizierte Zuwachs liegt jedoch auch hier deutlich unter der bisherigen Zuwachsrate von 21,3 % im Zeitraum von 1982-2001.

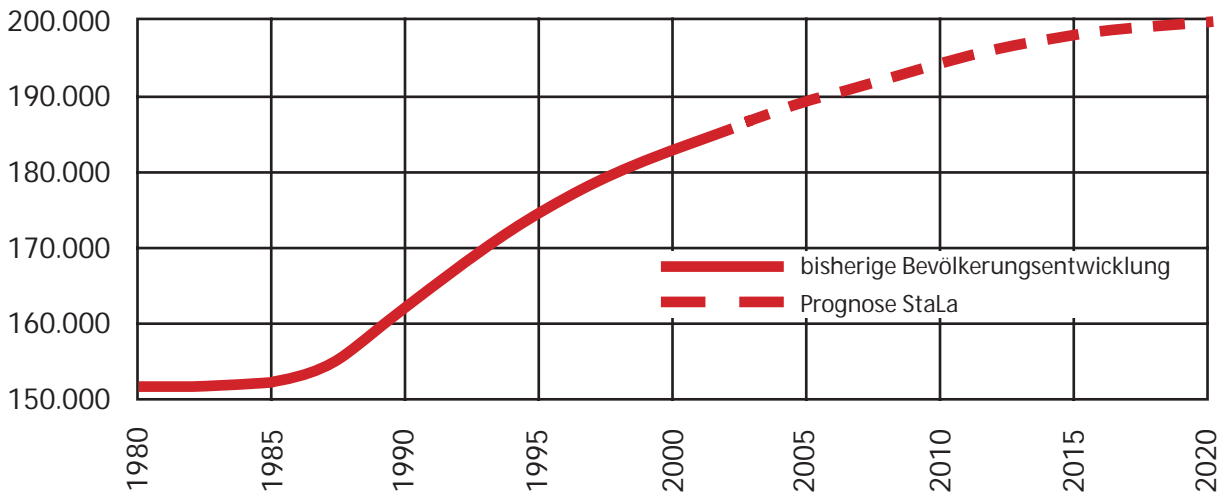


Abb.: Landkreis Biberach - Bevölkerungsentwicklung; Daten Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Stadt Biberach wächst ausschließlich durch Zuwanderung

In ähnlichem Rahmen wird voraussichtlich die Bevölkerung der Stadt Biberach wachsen, nämlich im Prognosezeitraum von 2002-2020 (= 18 Jahre) um 7,4 %, das bedeutet einen Zuwachs von 0,41 % pro Jahr. Diese Zuwächse liegen dabei ausschließlich in einem positiven Wanderungssaldo begründet, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung ein deutliches Defizit von -6,9 % aufweisen wird.

Die Verwaltungsraum-Gemeinden verzeichnen Geburtenüberschuss

Die Prognose des Statistischen Landesamtes liegt für den Landkreis Biberach insgesamt und die Städte Biberach, Laupheim und Riedlingen vor, allerdings nicht für den Verwaltungsraum Biberach bzw. für die einzelnen Verwaltungsraum-Gemeinden. Deshalb wird hier der durchschnittliche Zuwachs der Landkreisgemeinden ohne die drei Städte angesetzt.

Die Bevölkerung in den Verwaltungsraum-Gemeinden wird aufgrund dieser Prognose bis zum Jahr 2020 insgesamt um 8,57 %, d. h. pro Jahr um 0,46 % zunehmen. Anders als in der Stadt Biberach ergibt sich dieser Zuwachs neben einem positiven Wanderungssaldo auch durch einen Geburtenüberschuss, der zu einem natürlichen Bevölkerungswachstum um 3,6 % führt.

Die Ursachen für diese Entwicklung sind sicher zum Teil in der bisherigen Siedlungspolitik innerhalb des Verwaltungsraums zu sehen. Durch die Ausweisung großzügiger Wohnbauflächen in den Umlandgemeinden sind dort Angebote für junge Familien zum Bau eines Eigenheims geschaffen worden, sodass diese Personengruppe in der Vergangenheit verstärkt in die Umlandgemeinden abgewandert ist.

Bisherige Bevölkerungsentwicklung			Prognose des StaLa BW		
Jahr	Stadt Biberach	VR-Gemeinden	Jahr	Stadt Biberach	VR-Gemeinden
1980	28.284	20.005	2005	32.690	24.936
1985	27.815	20.350	2010	33.483	25.499
1990	29.635	21.738	2015	33.935	26.062
1995	30.862	23.342	2020	34.233	26.625
2000	31.593	24.198			

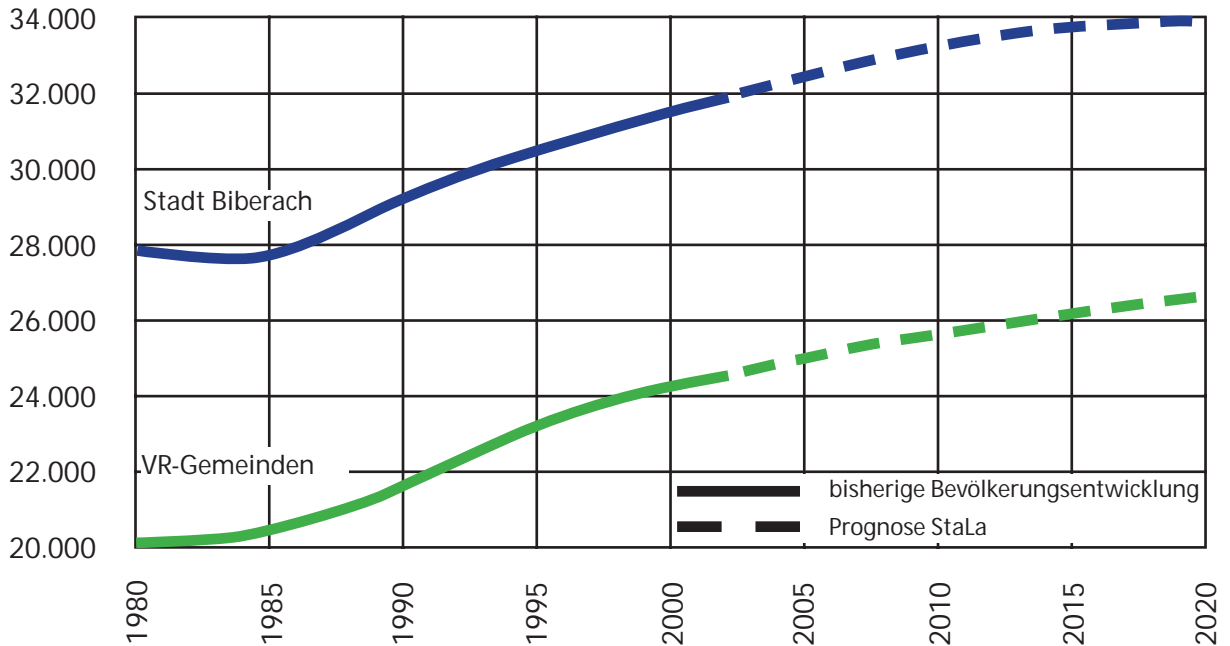


Abb.: Stadt Biberach, VR-Gemeinden - Bevölkerungsentwicklung; Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Der durchschnittliche Wohnraumbedarf pro Einwohner steigt weiter

Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird einerseits die Bevölkerungsprognose zugrundegelegt, andererseits ist der zusätzliche Flächenbedarf aus der Verringerung der Belegungsdichte zu berücksichtigen. Dieser Parameter sagt aus, wieviel m² Wohnfläche pro Einwohner benötigt werden bzw. wieviele Einwohner in einer Wohnung (Wohneinheit) leben (Belegungsdichte). Mit den stetig gestiegenen Ansprüchen an die Wohnverhältnisse ist auch die Wohnfläche pro Kopf immer weiter gestiegen, sodass heute in der Stadt Biberach durchschnittlich 2,16 Einwohner (EW) auf eine Wohneinheit (WE) entfallen. In den Verwaltungsraum-Gemeinden liegt der Wert zwischen 2,32 und 2,85 EW/WE (Durchschnitt = 2,59 EW/WE), Tendenz weiter fallend. Zum Vergleich: Im Jahr 1995 (Zieljahr des genehmigten FNP) lag die Belegungsdichte in der Stadt Biberach bei 2,21 EW/WE und in den Verwaltungsraum-Gemeinden zwischen 2,40 und 3,08 EW/WE. Bis zum Jahr 2020 geht der Regionalverband von einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte in der Stadt Biberach auf 1,90 EW/WE aus. Das entspricht einem jährlichen Rückgang von 0,67 % oder 12 % in 18 Jahren. Gegenüber den Umlandgemeinden weist die Stadt Biberach eine deutlich geringere Belegungsdichte auf. Das hat verschiedene Ursachen: Der Anteil der über 65-jährigen liegt in Biberach mit 19 % über dem Landesdurchschnitt (17 %) und deutlich über dem durchschnittlichen Anteil (14 %) in den Umlandgemeinden. Zudem leben in Biberach aufgrund der vorhandenen Bildungseinrichtungen wie z. B. der Hochschule zahlreiche Studenten. Aus diesen beiden Bevölkerungsgruppen

resultiert ein hoher Anteil an Ein- und Zweipersonen-Haushalten, was insgesamt zu der durchschnittlichen gesehen geringen Belegungsdichte in Biberach führt.

Für die Verwaltungsraum-Gemeinden liegt der Rückgang der Belegungsdichte voraussichtlich bei 0,71 %/Jahr oder 13,5 % in 19 Jahren. Die Belegungsdichte wird also im Jahr 2020 bei durchschnittlich 2,24 EW/WE liegen.

Zuwächse aus zusätzlichen Arbeitsplätzen

Ein weiterer Faktor für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ist die durch zusätzliche Arbeitsplätze induzierte Zuwanderung. Diese kann jedoch nur angerechnet werden, wenn die Schaffung neuer Arbeitsplätze seitens der ansässigen Betriebe eindeutig belegt werden. In der Stadt Biberach ist aufgrund konkreter Betriebsentwicklungen mittelfristig mit 800 neuen Arbeitsplätzen zu rechnen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 EW wird daher mit einem Bevölkerungszuwachs von 2000 Einwohnern gerechnet.

Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs

Aus diesen Parametern lässt sich dann der Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Biberach und die einzelnen Verwaltungsraum-Gemeinden ermitteln. Auf der Basis der Vorgaben seitens der Landesplanung werden die prognostizierten Bevölkerungszahlen auf Flächen in ha umgerechnet (EW/ha):

- Mittelzentrum Biberach 65 EW/ha
- Kleinzentrum Eberhardzell 55 EW/ha
- Sonstige Verwaltungsraum-Gemeinden 40 EW/ha

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs							
Stadt/ Gemeinde	Stand EW 1.1.2002	Bevölkerungs- entwicklung incl. Wanderungen		Sinkende Belegungsdichte		fiktiver EW-Zuwachs bis 1.1.2020	ha gesamt
Biberach	31.866	0,41 %/a	2.352	0,80 %/a	4.589	8.941*	138
Eberhardzell	3.905	Faktor 0,46 %/a	323	Faktor 0,75 %/a	527	850	15
Attenweiler	1.641		136		222	358	9
Warthausen	4.616		382		623	1.005	25
Maselheim	4.558		377		615	992	25
Ummendorf	4.103		340		554	894	22
Hochdorf	2.045		169		276	445	11
Mittelbiberach	3.617		300		488	788	20
Gesamt	56.351		4.379		7.894	14.273	265

*Für die Stadt Biberach wurde von Seiten der ansässigen Wirtschaft ein mittelfristiger Zuwachs von 800 Arbeitsplätzen prognostiziert. Bei einem angenommenen Bevölkerungszuwachs von 2,5 EW/Arbeitsplatz bedeutet das für die Stadt Biberach eine zusätzliche Bevölkerungszunahme von 2.000 EW. Diese sind in den 8.941 EW enthalten.

Tab.: Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Biberach und der Umlandgemeinden