

---

# Gutachten zur Baulandentwicklung für die Region Donau-Iller

---



**imakomm AKADEMIE GmbH**  
Ulmer Str. 130  
73431 Aalen  
[www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de)

Projektleitung:  
ppa. Matthias Prüller

Projektbearbeitung:  
Elias Henrich, M.Sc.  
Dipl.-Geographin Julia Bubbel

Aalen, im Juni 2017

## Vorbemerkungen

Der Regionalverband Donau-Iller hat gemeinsam mit der IHK Ulm und der IHK Schwaben die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen / Stuttgart, im Juli 2016 mit der Erarbeitung eines „**Gutachtens zur Baulandentwicklung in der Region Donau-Iller**“ beauftragt.

### Hintergrund / Ausgangssituation:

- In der Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung sind deutschlandweit sehr unterschiedliche Trends zu erkennen. Neben Regionen mit einem starken Flächenrückgang sind nach wie vor auch Regionen vorhanden, die weiterhin einen Flächenbedarf zu verzeichnen haben. In Bayern und in Baden-Württemberg weisen beide Landesregierungen eine grundsätzlich eher **restriktive Handhabung bezüglich der Erschließung und Versiegelung neuer Flächen** auf, was insbesondere in Baden-Württemberg landesweit konsequente Umsetzung findet. Problematik: Dies gilt grundsätzlich sowohl für dynamische als auch für weniger dynamische „Mittelbereiche“.
- Auch die Region Donau-Iller weist sehr unterschiedliche „**Mittelbereiche**“ auf, die unterschiedliche Anforderungen an den Flächenbedarf stellen. Dabei scheint – legt man beispielsweise Äußerungen oder gar konkrete Anfragen von Gewerbebetrieben zugrunde – oftmals eine **Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnbauflächen** zu bestehen, die den Bestand an Flächen wohl übersteigt oder aber von den angebotenen Flächen nicht befriedigt werden kann, da Ansprüche an die Flächen gestellt werden, die von den vorhandenen Flächenpotenzialen nicht befriedigt werden können (Standortfaktoren wie Breitbandanbindung, unmittelbare Nähe zu einer Bundesstraße und/oder Bundesautobahn, usw.).
- Das „richtige“ (quantitativ und qualitativ) Angebot an Gewerbe- und Wohnbauflächen ist aber die Grundlage für eine positive Entwicklung einer Region und deren „Mittelbereiche“. Folgerichtig ist dieses „richtige“ Angebot zu analysieren und zu prognostizieren – vor dem Hintergrund landesweiter Vorgaben aber auch in Ergänzung und zur Konkretisierung, ggf. auch für Begründungen zur Abweichung von diesen Vorgaben. Diese so entstehenden Bedarfsnacheise müssen auf **fundierte Daten und Prognosewerten** basieren – die in der notwendigen Tiefe bisher nicht vorlagen.

## Ziele:

1. Ziel des Projektes ist es, **belastbare Daten / einen qualifizierten Bedarfsnachweis** (v.a. Prognosen) **zur Gewerbeflächen- und Wohnbauflächendynamik** zu erarbeiten und vor dem Hintergrund der bestehenden rechtlichen / raumordnerischen Rahmenbedingungen in den beiden Bundesländern Baden-Württemberg und Bayern zu bewerten.
2. Zudem ist eine **Argumentationsbasis für unterschiedliche Entwicklungen und Lösungsansätze auf „Mittlerebene“** abzuleiten, die beispielsweise auch ein etwaiges Abweichen von landesrechtlichen Vorgaben (begründet!) ermöglichen könnte.
3. Das Baulandgutachten ist kein Konzept, welches unmittelbar vorgibt, welche Kommune welche Flächenbedarfe in Wert setzen sollte. Vielmehr ist es eine Datengrundlage und Argumentationsbasis auf überkommunaler Ebene, die sowohl regionalen Institutionen als auch den Kommunen eine Handreichung sein soll bei der jeweiligen Flächenplanung. Das Gutachten kann daher Begründungsmaterial für Entwicklungen und für etwaige, klar zu begründende, Abweichungen von landesweiten Vorgaben sein.

## Inhalte:

### a) **Räumliche Tiefe:**

Durch das Gutachten zur Baulandentwicklung sollen bewusst **keine Flächenbedarfe für einzelne Kommunen** ermittelt und dargestellt werden. Dies obliegt einzig und alleine der Kommune durch Anwendung ihrer kommunalen Planungshoheit. Werden im Gutachten Werte und Aussagen zu Kommunen getroffen, dann nur, um auf Basis kommunaler Einzelwerte aggregierte Gesamtwerte für „Mittlerebene“ der Region (überkommunal) ableiten zu können.

Ziel ist es stattdessen, für einzelne „Mittlerebene“ der Region Donau-Iller grundsätzliche Aussagen treffen zu können, in welchem Ausmaß Flächenbedarfe für welche Branchen bestehen. Hierbei geht es nicht um eine Definition im Sinne von „maximal

X ha sind zulässig“, sondern vielmehr darum, eine grundlegende Datenbasis zu schaffen, die **zusätzliche Flächenausweisungen durch einen somit nachgewiesenen, tatsächlichen Bedarf im Einzelfall begründet** ermöglichen kann.

Als „Mittelbereiche“ dienen vereinbarungsgemäß im Wesentlichen die „**alten“ Mittelbereiche der Region Donau-Iller**. Auf dieser **räumlichen Tiefe** werden alle Ergebnisse dargestellt. Für die „Mittelbereiche“ erfolgt in vorliegendem Gutachten die Bezeichnung „Mittelbereich“.

**b) Inhaltliche Tiefe:**

Flächenbedarfe werden durch das Gutachten für **Wohnbauflächen und für Gewerbeflächen** ausgewiesen. Hierfür werden **verschiedene methodische Verfahren** angewendet, da übliche Prognoseverfahren für sich jeweils methodische Schwächen aufweisen. Die verschiedenen Verfahren werden miteinander kombiniert, um Schwächen der einzelnen Verfahren auszugleichen.

Durch diese **Mehrfachplausibilität** gelingt es, die ermittelten Basisdaten als fundiertes Begründungsmaterial für die künftige Entwicklung in der Region Donau-Iller anwenden zu können. Dabei geht es unter anderem auch darum, abweichend von herkömmlichen Standardverfahren mit Standardwerten, auch die oftmals vernachlässigten regionalen Besonderheiten zu berücksichtigen (beispielsweise verkehrliche Anbindung, Infrastrukturausstattung, siedlungsstrukturelle Lage etc.) und so eine **regional differenzierte Werte** zu erhalten.

Als **Ergebnis** liegen **Flächenkorridore für die künftige Flächenentwicklung** vor (statt exakter Werte, die lediglich eine „Scheingenauigkeit“ abbilden würden). Diese Korridore stellen realistische, zum heutigen Zeitpunkt ableitbare Bedarfe, dar. Gleichwohl können heute noch gar nicht bekannte Trends oder deren Auswirkungen auf die Flächennachfrage antizipiert werden. In diesem Sinn muss es sich – trotz methodisch genauem Vorgehen – immer noch um Näherungswerte für einen tatsächlichen Flächenbedarf zum Zeitpunkt X handeln.

## **Allgemeine Hinweise zum methodischen Vorgehen:**

### **a) Methodik Wohnbauflächenentwicklung:**

Für die Wohnbauflächenentwicklung wird neben dem (1) **Prognoseverfahren gemäß MVI**<sup>1</sup> („Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“<sup>2</sup>) ebenso (2) die **Fort-schreibung bisheriger Bautätigkeiten** berücksichtigt. Hierbei finden auch noch vorhandene (nicht belegte) Wohnbauflächen Berücksichtigung. (3) Zusätzlich gilt es, für die Prognoseverfahren **zusätzliche Einflussfaktoren („Stellschrauben“)** auf Basis **regionaler Besonderheiten** zu berücksichtigen (bestehender Ansiedlungsdruck, verkehrliche Anbindung, Infrastrukturausstattung, geplante Infrastrukturmaßnahmen im „Mittelbereich“, usw.). Diese werden im Sinne eines Wachstumsfaktors (also den Flächenbedarf ggf. erhöhenden Faktors) in den Prognoseverfahren berücksichtigt. Um Einflussfaktoren auf „Mittelbereichsebene“ zu bestimmen, fand neben einer externen Bewertung durch die imakomm AKADEMIE auch eine Befragung aller Kommunen statt. Diese **Korrektive** wurden entsprechend in die Prognoseverfahren eingearbeitet. Das Verfahren wird dabei im Detail im Gutachten zur Baulandentwicklung erläutert, es handelt sich damit nicht um eine „Black Box“.

### **b) Methodik Gewerbeflächenentwicklung:**

Bei der Gewerbeflächenentwicklung wurde (1) neben dem **GIFPRO-Verfahren** auch (2) die **Trendfortschreibung** der bisherigen **Nachfrage- und Ansiedlungsdynamik** herangezogen. (3) Zusätzlich werden auch hier verschiedene **Korrektive** eingesetzt (siehe durchgeführte Unternehmensbefragung und bestehende Unternehmensbefragungen der IHKs, Befragung der Kommunen sowie Expertengespräche.) Diese Korrektive werden parallel in die Prognoseverfahren eingearbeitet (beispielsweise damit auch Berücksichtigung vorhandener Potenzialflächen, aber auch Berücksichtigung von Brachflächen ohne Zugriffsmöglichkeiten, die somit für eine Flächenentwicklung zumindest mittelfristig nicht zur Verfügung stehen). Auch hier wird das Verfahren im Gutachten zur Baulandentwicklung im Detail erläutert, es handelt sich damit auch hier nicht um eine „Black Box“. Als **Ergebnis** liegt auch bei der Gewerbeflächenentwicklung ein **Flächenkorridor** auf „Mittelbereichsebene“ vor.

---

<sup>1</sup> Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg, heute: Ministerium für Verkehr.

<sup>2</sup> Die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise wurde im Februar 2017 in einer leicht geänderten Fassung vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau aktualisiert. Im vorliegenden Gutachten wird weiterhin die Benennung „Prognoseverfahren gemäß MVI“ verwendet.

Wir bedanken uns an dieser Stelle ausdrücklich für die gute und zielgerichtete Zusammenarbeit bei allen Beteiligten, stellvertretend insbesondere auch bei den Projektleitern von Seiten des Regionalverbandes Donau-Iller Herrn Martin Samain, der IHK Ulm Herr Simon Pflüger und der IHK Schwaben Frau Christine Neumann.

*ppa. Matthias Prüller, Aalen, im Juni 2017*

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Zentrale Ergebnisse .....</b>	<b>10</b>
1.1	Methodische Hinweise zur Interpretation der Ergebnisse.....	10
1.2	Gewerbeflächenentwicklung in der Region Donau-Iller.....	12
1.2.1	Entwicklungspotenziale Gewerbeflächen in der Gesamtregion.....	12
1.2.2	Entwicklungspotenziale Gewerbeflächen nach „Mittelräumen“ .....	13
1.2.3	Empfehlungen zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung .....	15
1.3	Wohnbauflächenentwicklung in der Region Donau-Iller .....	16
1.3.1	Entwicklungspotenziale Wohnbauflächen in der Gesamtregion .....	16
1.3.2	Entwicklungspotenziale Wohnbauflächen nach „Mittelbereichen“ .....	16
1.3.3	Empfehlungen zur künftigen Wohnbauflächenentwicklung .....	19
<b>2</b>	<b>Methodik und Datenquellen .....</b>	<b>20</b>
2.1	Methodik.....	20
2.2	Systematik wesentlicher Begriffe .....	25
2.3	Datenquellen .....	26
2.4	Datenanalysentiefe .....	30
<b>3</b>	<b>Die Ausgangssituation .....</b>	<b>32</b>
3.1	Ausgewählte Rahmenbedingungen der „Region Donau-Iller“ .....	32
3.2	Rahmenbedingungen und Trends in der Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung .....	37
3.2.1	Raumordnerische und planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	37
3.2.2	Trends in der Gewerbeflächenentwicklung .....	41
3.2.3	Trends in der Wohnbauflächenentwicklung .....	43

<b>4</b>	<b>Gewerbeflächenentwicklung.....</b>	<b>45</b>
4.1	Gewerbeflächenbestand.....	45
4.2	Prognose Gewerbeflächenentwicklung.....	47
4.2.1	Angewandte Prognoseverfahren.....	47
4.2.2	Ergebnisse der Prognoseverfahren .....	58
4.3	Die Bedarfe: Abschätzung künftiger Ansiedlungsdynamik im Region .....	65
4.4	Strukturelle Hinweise aus der Bedarfsanalyse und den Befragungen .....	70
4.4.1	Vorbemerkung.....	70
4.4.2	Ergebnisse .....	70
4.4.3	Ergebnisse auf „Mittelbereichsebene“ .....	78
<b>5</b>	<b>Wohnbauflächenentwicklung .....</b>	<b>87</b>
5.1	Wohnbauflächenbestand.....	87
5.2	Prognose Wohnbauflächen.....	90
5.2.1	Angewandte Prognoseverfahren.....	90
5.2.2	Ergebnisse der Prognoseverfahren .....	97
5.2.3	Die Wohnbauflächenbedarfe: Einschätzung der Ergebnisse.....	105
5.3	Strukturelle Hinweise aus der Bedarfsanalyse und den Befragungen .....	110
5.3.1	Vorbemerkung.....	110
5.3.2	Ergebnisse .....	110
5.3.3	Ergebnisse auf „Mittelbereichsebene“ .....	118
<b>6</b>	<b>Ausblick .....</b>	<b>127</b>



**7**      **Glossar** ..... **130**

## 1 Zentrale Ergebnisse

### 1.1 Methodische Hinweise zur Interpretation der Ergebnisse

**Wichtig:**

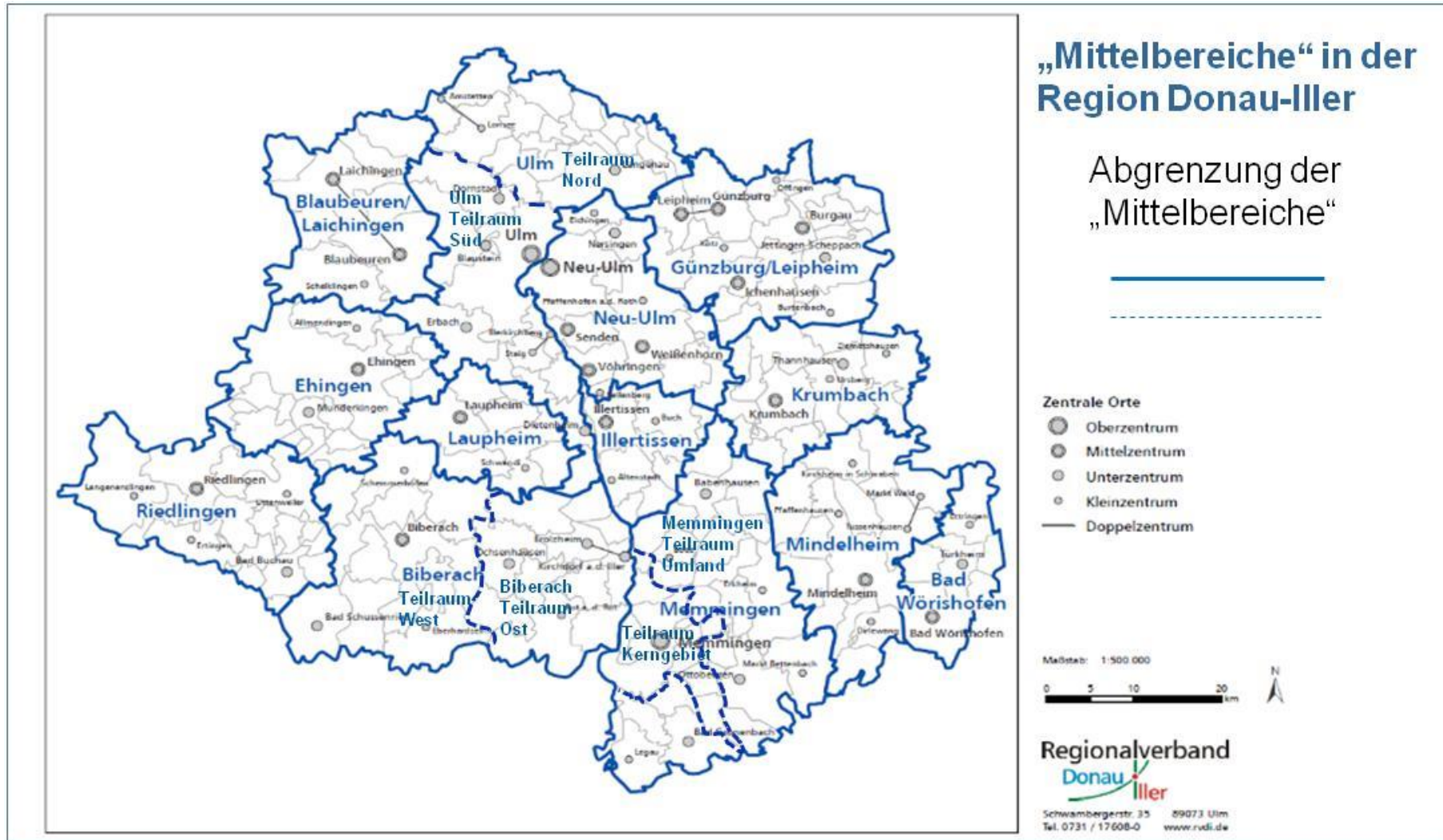
**Aus einzelnen Ergebnissen der Prognoseverfahren zwingend umzusetzende Bedarfe oder Obergrenzen für zukünftige Entwicklungen abzuleiten, ist aus methodischen Gründen nicht möglich, da es sich um aggregierte Werte handelt. Solche Bewertungen müssen und sollen im Detail auf kommunaler Ebene erfolgen.**

Die Ergebnisse geben einen Überblick, in welchen „Mittelbereiche“ in Zukunft verstärkt Entwicklungen zu erwarten sind bzw. wo zusätzliche Flächenausweisungen mit einer höheren Wahrscheinlichkeit erforderlich sein dürften. **In diesem Sinn liefern die Ergebnisse bisher nicht vorhandene Daten und Begründungsmaterial für kommunale Entscheidungen.**

Die Entwicklungspotenziale wurden auf „**Mittelbereichsebene**“ ermittelt. Basis hierfür bilden folgende dargestellte „Mittelbereiche“. Die ausgewiesenen Flächenpotenziale beziehen sich immer auf die ausgewiesenen „Mittelbereiche“ und nicht auf einzelne Kommunen. **Rückschlüsse auf genaue Bedarfe einer Kommunen sind daher nicht möglich.**

*Hinweis: Der Begriff „Gewerbeflächen“ wird in diesem Gutachten synonym bzw. als Sammelbegriff für Gewerbe- und Industrieflächen benutzt, wohlwissentlich, dass hierbei sehr wohl Unterschiede (siehe BauNVO) bestehen.*

Grafik: Betrachtete „Mittelbereiche“ in der Region Donau-Iller



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

## 1.2 Gewerbeflächenentwicklung in der Region Donau-Iller

Die Herleitung der im Folgenden dargestellten Flächenbedarfe (für Gewerbe- und Wohnbauflächenbedarf erfolgt im weiteren Verlauf des Gutachtens. Die Flächenbedarfe werden differenziert nach

- dem **absoluten Flächenbedarf**, der noch vorhandene freie Flächen in Bebauungsplangebieten oder laut Flächennutzungsplan ausgewiesener Flächen nicht berücksichtigt und
- nach dem **planungsrelevanten Flächenbedarf**, der genannte noch vorhandene Flächenpotenziale einbezieht und somit die noch darüber hinausgehenden Flächenpotenziale aufzeigt.

Die hier aufgeführten Flächenpotenziale stellen die abgeleiteten Bedarfswerte aus mehreren Berechnungsmodellen dar.

### 1.2.1 Entwicklungspotenziale Gewerbeflächen in der Gesamtregion

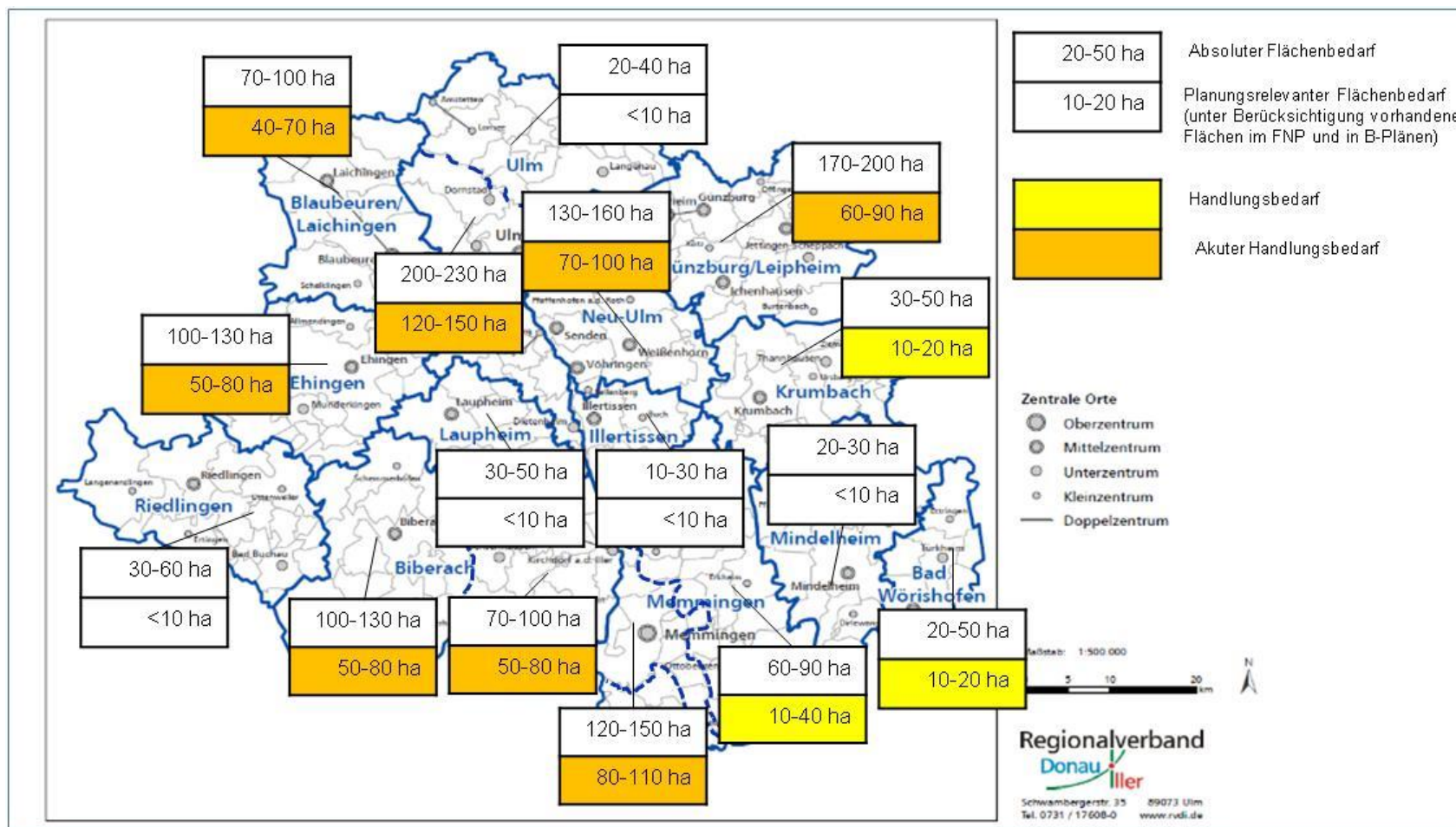
- In Summe hat die Region Donau-Iller noch deutlichen Entwicklungsbedarf bei Gewerbeflächen. Die **Gewerbeflächenbedarfe** belaufen sich in Summe **für die Gesamtregion** auf **ca. 1.300 - 1.400 ha** bis zum Jahr 2030. Davon entfallen ca. 610 - 710 ha auf die bayerischen „Mittelberieche“ und ca. 680 – 780 ha auf die „Mittelbereiche“ im baden-württembergischen Gebiet der Region Donau-Iller.
- Werden noch vorhandene Flächen (ausgewiesene, noch freie Bebauungsplanflächen sowie in Flächennutzungsplänen bereits ausgewiesene Flächen) vom Gesamtbedarf abgezogen, so ergibt sich immer noch ein **zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von ca. 650-700 ha** bis zum Jahr 2030 (Bayerische „Mittlerebereiche“: ca. 300 - 340 ha, baden württembergische „Mittelbereiche“: ca. 380 - 420 ha).

### 1.2.2 Entwicklungspotenziale Gewerbeflächen nach „Mittelbereichen“

Die Betrachtung der Gewerbeflächenbedarf nach „Mittelbereichen“ zeigt, dass vor allem die größeren zentralen Orte und bereits heute wirtschaftlich starken Standorte auch in Zukunft höhere Flächenbedarfe aufweisen werden. Diese konzentrieren sich **vor allem entlang der Autobahn A8 sowie im Umfeld von Memmingen, Biberach und Ehingen**. „Mittelbereiche“ mit einer hingegen bereits heute eher geringeren wirtschaftlichen Stärke bzw. ländlich geprägte Bereiche lassen auch zukünftig nur geringere Bedarfe erkennen.

Die in der folgenden Grafik dargestellten Handlungsbedarfe zeigen die Flächenbedarfe nach „Mittelbereichen“ auf. Dabei werden sowohl die absoluten Flächenbedarfe bis 2020 dargestellt, als auch die Bedarfe, die unter Berücksichtigung der noch freien ausgewiesenen Flächen im Flächennutzungsplan und bestehenden Bebauungsplangebieten noch gegeben sind. In den „Mittelbereiche“, die hier noch Handlungsbedarf erkennen lässt, ist eine weitere Ausweisung von Flächen zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs als sinnvoll einzustufen.

**Grafik: Entwicklungspotenziale Gewerbeflächen nach „Mittelbereichen“ (bis 2030)**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Kartengrundlage Regionalverband Donau-Iller, 2016.

„**absoluter Flächenbedarf**“ = Flächenbedarf ohne Berücksichtigung noch vorhandener freier Bebauungsplanflächen und bestehender im Flächennutzungsplan ausgewiesener Flächen.

„**planungsrelevanter Flächenbedarf**“ = Flächenbedarf der nach Belegung aller noch vorhandener Bebauungsplanflächen und bestehender Flächen im Flächennutzungsplan besteht.

„**Handlungsbedarf**“ = bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot eher übersteigen wird.

„**akuter Handlungsbedarf**“ = bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot spürbar übersteigen wird; selbst in FNPs und B-Plänen dargestellte Potenziale werden höchst wahrscheinlich nicht ausreichen.

### 1.2.3 Empfehlungen zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung

- In Zukunft gilt es, zusätzliche **Flächen gezielt an den Standorten mit hohen Bedarfen** (siehe vorherige Darstellung) **auszuweisen**, so dass die heute an einigen Standorten **bestehende Flächenknappheit in Zukunft vermieden** werden kann.
- Grundsätzlich konnte festgestellt werden, dass in **allen „Mittelbereichen“ Bedarfe bestehen**, in einigen „Mittelbereichen“ können dabei die Bedarfe durch noch vorhandene Potenzialflächen allerdings besser bedient werden. Auch bei diesen „Mittelbereichen“ (mit zunächst geringerem Handlungsbedarf) gilt es, die **Bedarfe auch zukünftig frühzeitig durch Flächenausweisungen abzusichern**.
- Neben der zusätzlichen Ausweisung von Gewerbeflächen durch Fortschreibungen von FNPs spielt auch die Schaffung von **guten Rahmenbedingungen eine zentrale Rolle**. Kann die Anbindung an überörtliche Hauptverkehrsachsen nur wenig beeinflusst werden, so ist insbesondere der **Ausbau der Breitbandanbindung** ein wesentlicher Faktor, der die Nachfrage nach Gewerbeflächen fördert. Bereits bestehende Maßnahmen innerhalb der Region sind aus gutachterlicher Sicht sehr zu begrüßen.
- Wichtig dabei auch: Es hat sich gezeigt, dass die **harten Standortfaktoren** (v.a.: Verkehrsanbindung und Breitbandanbindung) **deutlich wichtiger** sind als Rahmenbedingungen durch finanzielle Anreize. Bleiben Bodenrichtwerte und der Gewerbesteuerhebesatz in einem angemessenen Rahmen (ohne dabei „Preisdumping“ zu betreiben), ist eine Bedarfsnachfrage von möglichst günstigen Rahmenbedingungen durch finanzielle Anreize nicht mehr abhängig.
- Schließlich sollte selbstverständlich eine Innenentwicklung auch bei Gewerbeflächen betrieben werden. Gleichwohl ist offensichtlich, dass zahlreiche Innenentwicklungsflächen den Ansprüchen an diese nicht genügen werden (Andienung, Nähe zu überregionalen Verkehrsverbindungen, Minimierung von Nutzungskonflikten im Umfeld, Anspruch an Flächengröße, usw.). Die Kommunen sind aufgerufen, Innenentwicklungsflächen entsprechend zu bewerten und in einen Gesamtzusammenhang (Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Stadtentwicklungskonzept) zu stellen.

### 1.3 Wohnbauflächenentwicklung in der Region Donau-Iller

#### 1.3.1 Entwicklungspotenziale Wohnbauflächen in der Gesamtregion

- In der Region Donau-Iller bestehen in Summe bei Wohnbauflächen deutliche Entwicklungspotenziale. Der **Wohnbauflächenbedarf** beläuft sich in Summe **für die Gesamtregion** auf **ca. 1.650 - 1.700 ha** bis zum Jahr 2030. In den bayerischen „Mittelbereichen“ ergeben sich Wohnbauflächenbedarfe von ca. 870 – 900 ha, die badenwürttembergischen „Mittelbereiche“ vereinen Bedarfe von ca. 795 - 825 ha auf sich.
- Nach Abzug noch vorhandener Flächen vom Gesamtbedarf (ausgewiesene noch freie Bebauungsplanflächen sowie in Flächennutzungsplänen bereits ausgewiesene Flächen), ergibt sich immer noch ein **zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von ca. 700-750 ha** bis zum Jahr 2030 (Bayerische „Mittelbereiche“: ca. 375 - 400 ha, badenwürttembergische „Mittelbereiche“: ca. 360 - 380 ha).
- Auf Basis dieses Flächenbedarfs zeigt sich im Zusammenhang mit dem Gewerbeflächenbedarf, dass eine **Umwidmung bestehender FNP-Flächen von Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen oder in die andere Richtung rechnerisch in keinem der „Mittelbereiche“ Sinn macht**. Zusätzliche Flächenausweisungen sind für beide Bereiche notwendig.

#### 1.3.2 Entwicklungspotenziale Wohnbauflächen nach „Mittelbereichen“

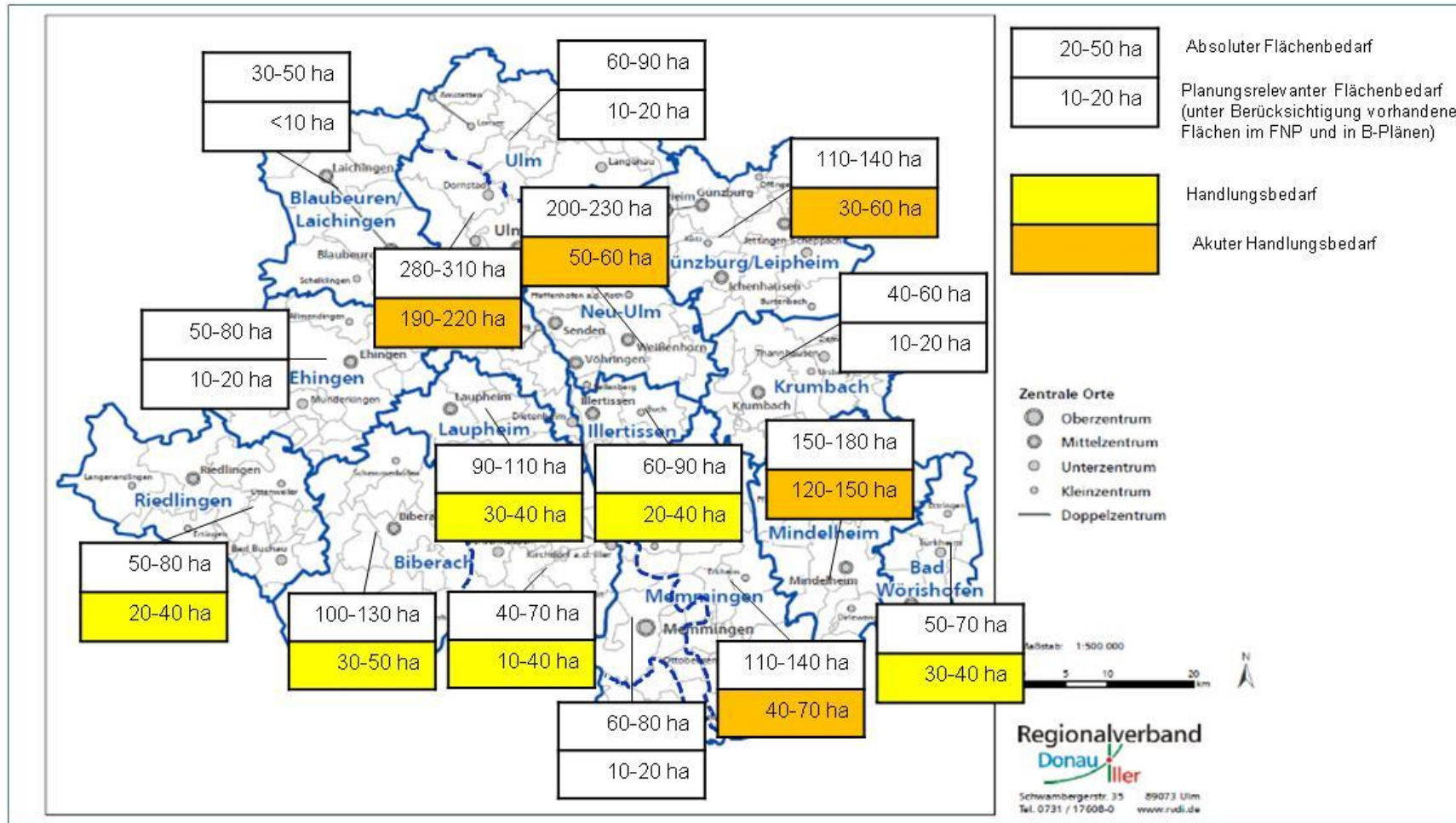
- Die Betrachtung der Wohnbauflächenbedarf nach „Mittelbereichen“ zeigt, dass ein **Ansiedlungsdruck = Nachfragedruck in allen „Mittelbereichen“** vorhanden ist.
- Eine besonders hohe Flächennachfrage besteht in den „Mittelbereichen“ um das Ballungszentrum **Ulm / Neu-Ulm**. Hier ist auch ein relativ hoher Handlungsbedarf für zusätzliche Flächenausweisungen vorhanden.



In Summe konnten einige „Mittelbereiche“ deutlich besser durch Flächenausweisungen vorsorgen, als dies in anderen „Mittelbereichen“ der Fall ist. Vor diesem Hintergrund ist auch immer zu berücksichtigen, ob bisher ausgewiesene Flächen im FNP auch tatsächlich einer Nutzung mit Wohnbauflächen zugeführt werden können.

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklungspotenziale für Wohnbauflächen bis 2030 auf. Wie schon bei den Gewerbeflächen zum einen die die absoluten Flächenbedarfe bis 2020, wie auch die Bedarfe, die unter Berücksichtigung der noch freien ausgewiesenen Flächen im Flächennutzungsplan und bestehenden Bebauungsplangebieten gegeben sind. Es zeigt sich, dass in einigen „Mittelbereichen“ auch noch über die vorhandenen Flächenreserven hinaus weiterer Handlungsbedarf bei der Entwicklung von Wohnbauflächen besteht.

**Grafik: Entwicklungspotenziale Wohnbauflächen nach „Middlebereichen“ (bis 2030)**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Kartengrundlage Regionalverband Donau-Iller, 2016.

„**absoluter Flächenbedarf**“ = Flächenbedarf ohne Berücksichtigung noch vorhandener freier Bebauungsplanflächen und bestehender im Flächennutzungsplan ausgewiesener Flächen.

„**planungsrelevanter Flächenbedarf**“ = Flächenbedarf der nach Belegung aller noch vorhandener Bebauungsplanflächen und bestehender Flächen im Flächennutzungsplan besteht.

„**Handlungsbedarf**“ = bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot eher übersteigen wird.

„**akuter Handlungsbedarf**“ = bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot spürbar übersteigen wird; selbst in FNPs und B-Plänen dargestellte Potenziale werden höchst wahrscheinlich nicht ausreichen.

### 1.3.3 Empfehlungen zur künftigen Wohnbauflächenentwicklung

- Bei der Wohnbauflächenentwicklung wird es in Zukunft darum gehen, **flächendeckend zusätzliche Flächen** auch weiterhin zu entwickeln. **Bedarfe sind in allen „Mittelbereichen“ vorhanden.**
- Insbesondere gilt es, bei künftigen Ausweisungen auch **gezielt auf Infrastrukturprojekte** oder **größere Gewerbeflächenansiedlungen zu reagieren**, da hierdurch ganz wesentlich ein gesteigerter Bedarf nach Wohnbauflächen entstehen kann (beispielsweise im Umfeld der Haltestellen der Bahnneubaustrecke (Stuttgart-Ulm)).
- Auch wenn heute viele Kommunen noch Entwicklungsflächen vorhalten können, so ist hier in Summe ein **Ende der verfügbaren Flächen absehbar**. Dies gilt auch in den „Mittelbereichen“ mit einem zunächst geringeren akuten Handlungsbedarf.
- Neben der zusätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen durch Fortschreibungen von FNPs spielen auch weiterhin die Instrumente der **Nachverdichtung** eine zentrale Rolle. Diese alleine werden allerdings **kaum ausreichen, um die Bedarfe ausreichend decken zu können.**

## 2 Methodik und Datenquellen

### 2.1 Methodik

Der Bedarf eines Gutachtens zur Baulandentwicklung, sowohl für Gewerbeflächen als auch für Wohnbauflächen, ist nicht allein in der Region Donau-Iller gegeben. Gleichwohl scheint eine fundierte Quantifizierung der Gewerbeflächen- und Wohnbauflächenentwicklung generell schwierig, die Basis der Entwicklungen dabei unsicher. Beispiele:

- Anders als im Bereich der Einzelhandelssteuerung fehlen weitestgehend belastbare Kennziffern, die zumindest zur Annäherung an den jeweiligen Bedarf an Flächen dienen könnten.
- Auch Verfahren zur Bevölkerungsvorausrechnung als Basis durch die Statistischen Landesämter können keine tatsächliche Prognose hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung wiedergeben.
- Mathematische Verfahren, die Indikatoren wie die bisherige Beschäftigtenentwicklung, Arbeitslosenquote usw. mit einzelnen Koeffizienten vermengen und daraus den künftigen Gewerbeflächenbedarf ableiten, stehen (teilweise zurecht) in der Kritik: Die Berechnungsmodalitäten sind intransparent („Black Box“), die Modelle schreiben vergangene Entwicklungen einfach in die Zukunft fort usw.
- Künftige Trends – genannt sei stellvertretend „Industrie 4.0“ – sind in ihrer Wirkung auf die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen noch kaum bekannt und können in Teilen lediglich verbal benannt, aber nicht wirklich berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund wird bewusst auf einen Methodenmix zurückgegriffen, der zwar Schwächen einzelner methodischen Verfahren bei Einzelbetrachtung enthält, bei einer Gesamtbetrachtung aller angewendeter Verfahren jedoch sehr wohl Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zulässt.

Methodenmix:

Die folgende Grafik zeigt die einzelnen methodischen Schritte im Rahmen der Konzepterarbeitung:

**Tabelle : Der Methodenmix**

	Ansatz:	Wie?	Auswahl?
Analyse	<b>Bestandsaufnahme freier Gewerbe- und Wohnbauflächen sowie Planungsflächen gemäß FNP in allen Kommunen</b>	Online-Befragung aller Kommunen der Region Donau-Iller	Vollerhebung
	<b>Evaluation regionaler Besonderheiten und grundlegender Standortfaktoren auf kommunaler Ebene</b>	Online-Befragung aller Kommunen der Region Donau-Iller	Vollerhebung
	<b>Evaluation grundlegender Standortfaktoren</b>	Online-Befragung von Unternehmen und Sekundärdatenanalyse	Stichprobe und vorliegende Unternehmensbefragungen der IHK Schwaben und IHK Ulm
Prognose	<b>Expertengespräche</b>	Telefonisch	Landratsämter, zwei Wohnbauunternehmen zwei große Unternehmen
	<b>Bedarfsanalyse via komparativer Verfahren und Evaluation dieser</b>	Berechnung nach statistischen Grundmodellen	GIFPRO und Prognoseverfahren gemäß MVI
		Online-Abfrage konkreter Bedarfe von Unternehmen und eigene Auswertung	Stichprobe
		Berechnung nach statistischen Grundmodellen unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten und grundlegender Standortfaktoren auf kommunaler Ebene sowie konkreten Nachfragebedarfen	GIFPRO und Prognoseverfahren gemäß MVI unter Berücksichtigung standortspezifisch angepasster Indikatoren
Trendfortschreibung: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Online-Abfrage der Entwicklung von Gewerbe- und Wohnbauflächen der letzten Jahre sowie Nachfrage auf kommunaler Ebene</li> <li>▪ Sekundärdatenanalyse auf Basis vorhandener Daten der Statistischen Landesämter</li> <li>▪ Berücksichtigung konkreter Bedarfe</li> </ul>		Vollerhebung  Plausibilitätsprüfung und Datenergänzung  Unternehmensbefragung	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

### Grafik : Beteiligungsverfahren im Rahmen der Datenanalysen und Prognoseverfahren

- **Befragung aller Kommunen (Vollerhebung)**  
Details Befragung der Kommunen:  
Teilnahme von **164 Städten und Gemeinden (= 80%)**  
*Befragungszeitraum: 14.11.2016 bis 11.02.2017*
  
- **Unternehmensbefragung (online)**  
Details Unternehmensbefragung:  
Teilnahme von **265 Betrieben**,  
*Befragungszeitraum: 14.11.2016 bis 14.12.2016*  
*zusätzlich liegen Angaben durch bereits bestehende Befragungen durch die **IHK Ulm** (ca. 1.367 Betriebe - 2012) und **IHK Schwaben** (ca. 124 Betriebe - 2015) vor.*
  
- **Expertengespräche (Landratsämter, Wohnbauunternehmen, Unternehmen)**

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

### Überblick zu Berechnungsverfahren:

Vor dem Hintergrund der genannten methodischen Herausforderungen wurde folgender Ansatz gewählt:

**Parallele Anwendung komparativer Verfahren:** Mit verschiedenen Verfahren wurden Bedarfe prognostiziert. Ergebnis zunächst: Unterschiedliche Bedarfswerte. Die einzelnen Ergebnisse wurden dann evaluiert. Somit konnten verfahrensimmanente Schwächen minimiert werden.

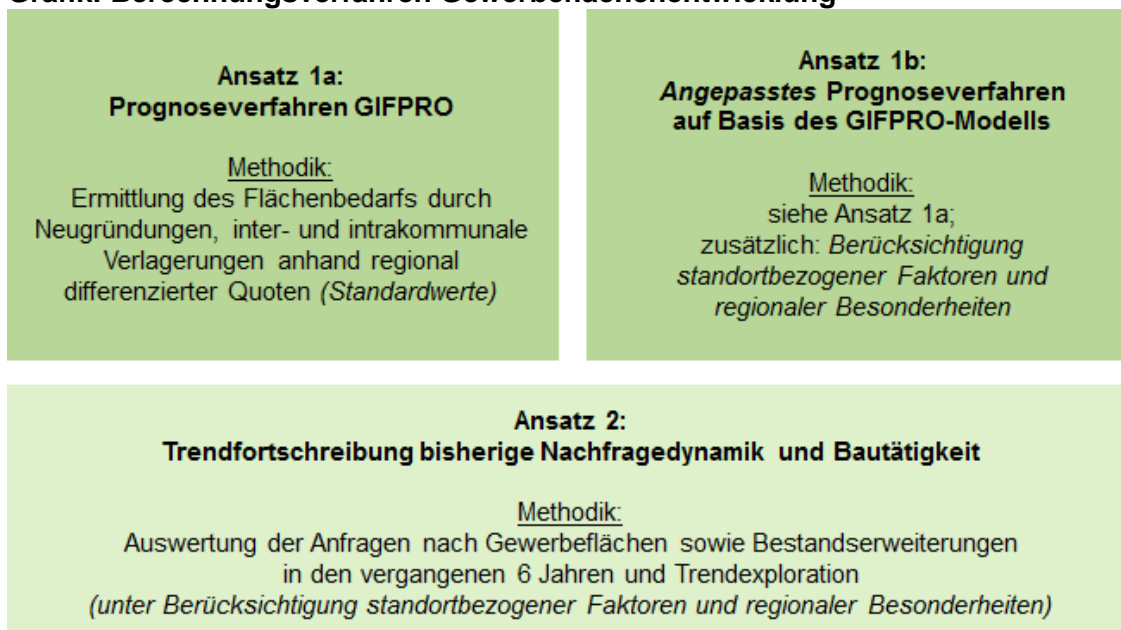
Folgende Berechnungsverfahren wurden angewandt:

a) Gewerbeflächenentwicklung:

- **Ansatz 1a:** Ein Verfahren zur Annäherung des statistisch ableitbaren unternehmensseitigen Flächenbedarfes in den kommenden Jahren ist das so genannte **GIFPRO -Modell** (Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell).

- **Ansatz 1b:** Anwendung des **GIFPRO-Modells** unter Berücksichtigung **standortbezogener Faktoren** und **regionaler Besonderheiten**
- **Ansatz 2: Auswertung bisheriger Anfragen** nach Gewerbeflächen sowie **Bestandserweiterungen** in den letzten Jahren und Trendexploration.

**Grafik: Berechnungsverfahren Gewerbeflächenentwicklung**

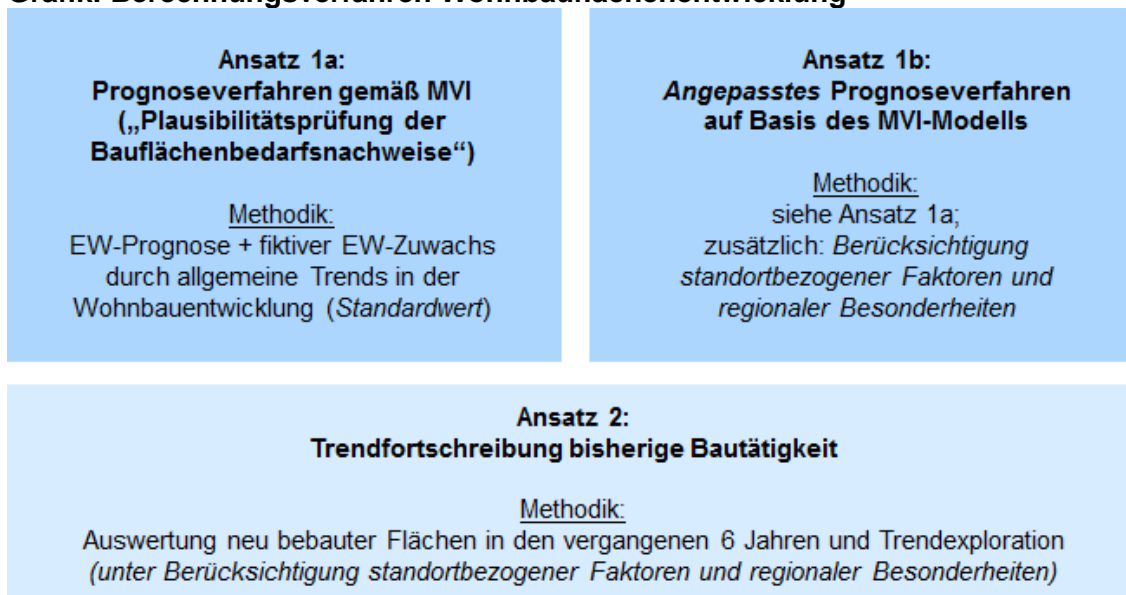


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

b) Wohnbauflächenentwicklung:

- **Ansatz 1a:** Das **Prognoseverfahren gemäß MVI** (Ministerium für Verkehr und Infrastruktur) stellt in Baden-Württemberg ein Verfahren zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen von Genehmigungsverfahren (nach §6 und §10 Abs. 2 BauGB) dar.
- **Ansatz 1b:** Anwendung des **Prognoseverfahrens gemäß MVI** unter Berücksichtigung **standortbezogener Faktoren** und **regionaler Besonderheiten**
- **Ansatz 2: Auswertung bisheriger Bautätigkeiten** auf kommunaler Ebene und Trendexploration.

**Grafik: Berechnungsverfahren Wohnbauflächenentwicklung**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

Methodische Besonderheit:

Folgende **standortbezogene Faktoren** und **regionalen Besonderheiten** wurden im Rahmen der angepassten Prognoseverfahren (sowohl Wohnbauflächen als auch Gewerbeflächen, siehe jeweils Ansatz 1b und Ansatz 2) berücksichtigt:

**Grafik: Standortbezogene Faktoren und regionale Besonderheiten – Übersicht über zentrale Indikatoren**

Gewerbeflächen	Wohnbauflächen
Raumkategorien (Verdichtungsraum, Ländlicher Raum)	
Lage an Entwicklungsachsen	
Verkehrsanbindung (Autobahn/Bundesstraße, Flughafen, Güterverkehr, Bus, Bahn)	
Breitbandanbindung	
Flächenreserven (= noch vorhandene, nicht bebaute Flächen)	
konkrete Flächennachfrage	Bildungs- und Betreuungsangebote, Freizeit- und Kulturangebote, Gesundheitsversorgung
Nachfrage von Kleinunternehmen	Ansiedlungsdruck (= neu ausgewiesene vs. noch freie Wohnbauflächen)
Gewerbesteuerhebesatz, Bodenpreisniveau	Nahversorgungsangebot / Zentralität

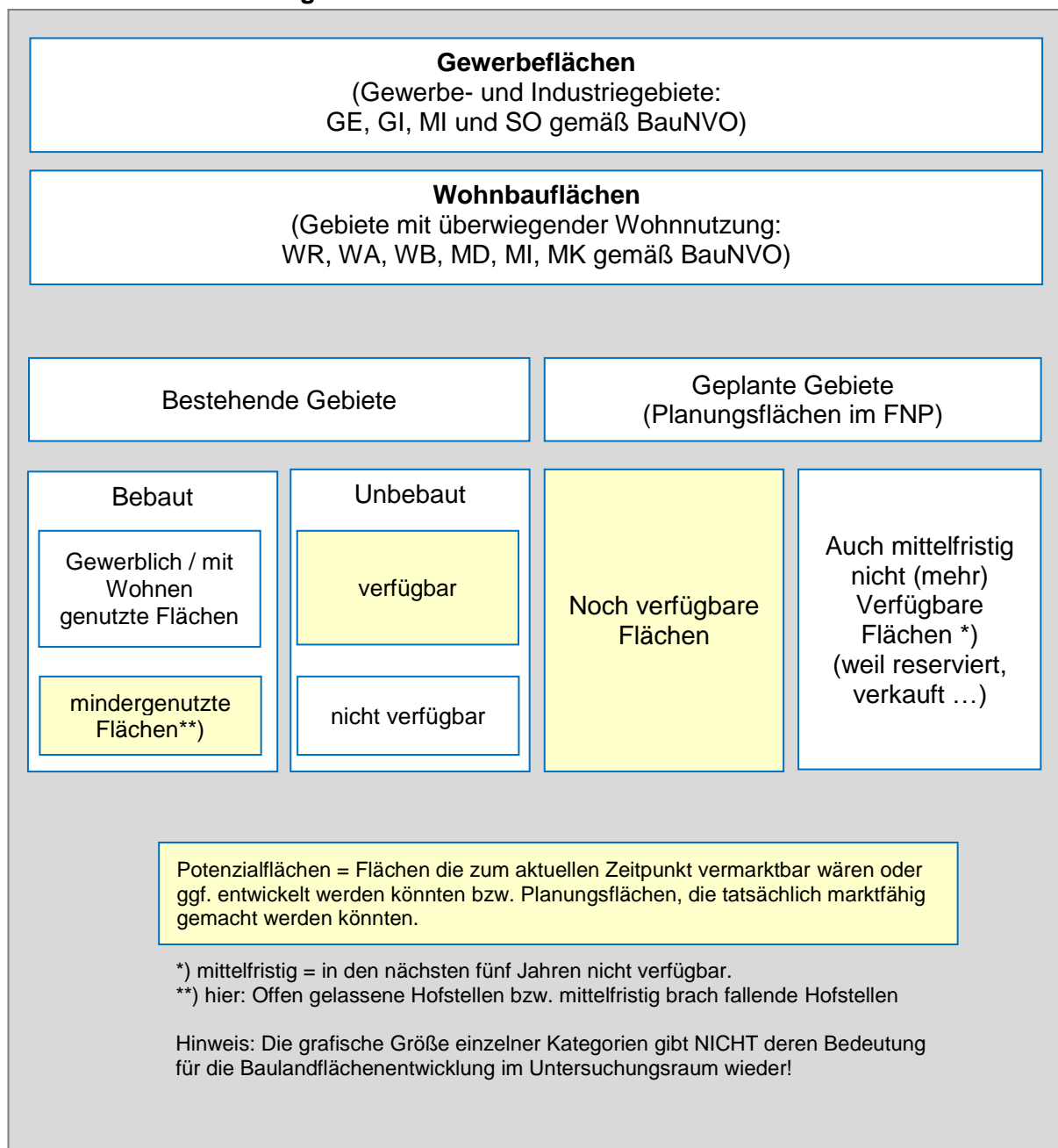
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.



## 2.2 Systematik wesentlicher Begriffe

Die folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Begrifflichkeiten des Konzepts auf. Sie dient der Verständlichkeit und einheitlichen Sprache im gesamten Konzept.

### Grafik: Wesentliche Begriffe



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

## 2.3 Datenquellen

Das Gutachten zur Baulandentwicklung für die Region Donau-Iller bedarf neben einer zielgerichteten Datenerhebung auch abgestimmter, **verlässlicher Datenquellen**. Dadurch ist eine größtmögliche Transparenz bei allen Ableitungen von Handlungsempfehlungen aus den Analyseergebnissen gegeben.

Die zu verwendenden Datenquellen wurden mit dem Auftraggeber abgestimmt mit dem Ziel, (1) einheitliche Daten für alle Kommunen zu verwenden und so (2) eine größtmögliche Versachlichung von Diskussionen hinsichtlich einzelner Kennziffern zu erreichen. Es wurde nur auf allgemein anerkannte Datenquellen zurückgegriffen.

Die folgende Übersicht zeigt die einzelnen Datenquellen auf:

**Tabelle: Übersicht Kennziffern und verwendete Datenquellen (Gewerbeflächen)**

Kennziffern / Indikatoren	Quelle(n)
<b>GIFPRO</b>	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (Zeitraum: 2010 – 2015)	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand Dezember 2016); Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand Dezember 2016); Bei fehlender Datenverfügbarkeit einzelner Kommunen wurden Daten auf Landkreisebene herangezogen, bereinigt um vorliegende kommunale Daten.
Arbeitslosenquoten (Zeitraum: 2010 – 2015)	Bundesagentur für Arbeit (Stand Dezember 2016; Datengrundlage: Kreisebene, da kommunale Daten nur für Gemeinden mit über 15.000 Erwerbspersonen verfügbar sind.)
<b>Trendfortschreibung</b>	
Anfragen nach Gewerbeflächen (Zeitraum: 2010 – 2015)	Befragung der Kommunen; Hochrechnung fehlender Daten anhand der vorliegenden, kommunalen Daten im jeweiligen „Mittelbereich“.
Bestandserweiterungen bestehender Betriebe (Zeitraum: 2010 – 2015)	Befragung der Kommunen
<b>Zusatzindikatoren (= standortbezogene Faktoren und regionale Besonderheiten)</b>	
Raumkategorie und Entwicklungsachsen	Regionalverband Donau-Iller

Breitbandanbindung Gewerbegebiete	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Breitbandatlas) <sup>3</sup>
Verkehrliche Anbindung	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Deutsche Bahn, Google Maps, Verband Deutscher Verkehrsunternehmen (Güterbahnhöfe) <sup>4</sup>
Gewerbesteuerhebesatz	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Statistisches Bundesamt (Stand 2015)
Bodenpreis Gewerbeflächen	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Geoportal Bayern) <sup>5</sup> , Einzelrecherchen
Nahversorgungssituation / Zentralität	Zentrale Orte: Regionales Einzelhandelskonzept Donau-Iller (2014); Nicht-Zentrale Orte: Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Einzelrecherchen
Ausstattung im Bereich Freizeit und Kultur	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Einzelrecherchen
Ausstattung im Bereich Kinderbetreuung und Bildung	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Allgemeinbildende Schulen: Bayerisches Staatsministerium für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst <sup>6</sup> , Ministerium für Kultus, Jugend und Sport Baden-Württemberg <sup>7</sup> Hochschulen: Hochschulrektorenkonferenz (Hochschulkompass) <sup>8</sup>
Ausstattung im Bereich gesundheitliche Versorgung	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Bundesärztekammer <sup>9</sup> , DAN Netzwerk Deutscher Apotheker <sup>10</sup> , Einzelrecherchen
Branchenstruktur Gewerbe	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Bayerisches Landesamt für Statistik (Erwerbstätige nach Wirtschaftsbereichen), Einzelrecherchen, Expertengespräche
Geplante Großprojekte (z.B. bedeutender Infrastrukturausbau, Verkehrserschließung o.Ä.)	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Einzelrecherchen, Expertengespräche
Anzahl Großunternehmen	Befragung der Kommunen;

<sup>3</sup> Abgerufen unter: <http://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte> im Februar 2017.

<sup>4</sup> Abgerufen unter: <http://mitglieder.vdv.de/koop/gueterbahnhoeefe.html> im Februar 2017.

<sup>5</sup> Abgerufen unter: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik> im Februar 2017.

<sup>6</sup> Abgerufen unter: <https://www.km.bayern.de/ministerium/schule-und-ausbildung/schulsuche.html> im Februar 2017.

<sup>7</sup> Abgerufen unter: <http://schulfinder.kultus-bw.de/> im Februar 2017.

<sup>8</sup> Abgerufen unter: <https://www.hochschulkompass.de/hochschulen/die-hochschulsuche.html> im Februar 2017.

<sup>9</sup> Abgerufen unter: <http://www.bundesaerztekammer.de/service/arztsuche/> im Februar 2017.

<sup>10</sup> Abgerufen unter: <http://www.apotheken.de/apotheken-und-notdienste-suchen/> im Februar 2017.

	Sekundärdaten: Baden-Württembergische Industrie- und Handelskammertag <sup>11</sup> , Industrie- und Handelskammern in Bayern <sup>12</sup>
Künftige Flächenbedarfe von Unternehmen	Unternehmen ≥ 10 Mitarbeiter: Unternehmensbefragung (geplante Flächenerweiterungen); Kleinstunternehmen < 10 Mitarbeiter: Befragung der Kommunen (Bedarfsabschätzung)
Gewerbeflächenreserven	Befragung der Kommunen (Berücksichtigung von Gewerblichen und Gemischten Bauflächen); Sekundärdaten: Einzelrecherchen; Hochrechnung fehlender Daten anhand der vorliegenden, kommunalen Daten im jeweiligen „Mittelbereich“.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

**Tabelle: Übersicht Kennziffern und verwendete Datenquellen (Wohnbauflächen)**

Kennziffern / Indikatoren	Quelle(n)
<b>Plausibilitätsprüfung gemäß MVI</b>	
Einwohnerzahlen, Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 (mit / ohne Wanderungen)	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: Dezember 2015); Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: Dezember 2015); Bei fehlender Datenverfügbarkeit einzelner Kommunen wurden Daten auf Landkreisebene herangezogen, bereinigt um vorliegende kommunale Daten. Hinweis: In Bayern sind die Daten zur Bevölkerungsvorausberechnung nur mit Wanderungen und nur für Kommunen über 5.000 Einwohner verfügbar.
Zentralörtliche Funktion	Regionalverband Donau-Iller
Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit / Gemeinde mit Eigenentwicklung	Regionalverband Donau-Iller
Bruttowohnmindestdichte	Basis: Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (Orientierungswerte), Anpassung auf Basis von Regionalplänen ähnlich strukturierter Regionen (siehe u.a. Regionalplan Heilbronn-Franken)
<b>Trendfortschreibung</b>	
Bisherige Bautätigkeit (neu bebaute Wohn- und Mischbaufläche im Zeitraum: 2010 – 2015)	Befragung der Kommunen; Hochrechnung fehlender Daten anhand der vorliegenden, kommunalen Daten im jeweiligen „Mittelbereich“.
<b>Zusatzindikatoren (= standortbezogene Faktoren und regionale Besonderheiten)</b>	
Raumkategorie und Entwicklungsachsen	Regionalverband Donau-Iller

<sup>11</sup> Abgerufen unter: <https://www.bw-firmen.ihk.de/sites/fitbw/welcome.aspx> im Februar 2017.

<sup>12</sup> Abgerufen unter: <https://firmen-in-bayern.de/sites/fitby/welcome.aspx> im Februar 2017.

Breitbandanbindung Wohngebiete	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Breitbandatlas) <sup>13</sup>
Verkehrliche Anbindung	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Deutsche Bahn, Google Maps
Nahversorgungssituation / Zentralität	Zentrale Orte: Regionales Einzelhandelskonzept Donau-Iller (2014); Nicht-Zentrale Orte: Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Einzelrecherchen
Ausstattung im Bereich Freizeit und Kultur	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Einzelrecherchen
Ausstattung im Bereich Kinderbetreuung und Bildung	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Allgemeinbildende Schulen: Bayerisches Staatsministerium für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst <sup>14</sup> , Ministerium für Kultus, Jugend und Sport Baden-Württemberg <sup>15</sup> Hochschulen: Hochschulrektorenkonferenz (Hochschulkompass) <sup>16</sup>
Ausstattung im Bereich gesundheitliche Versorgung	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Bundesärztekammer <sup>17</sup> , DAN Netzwerk Deutscher Apotheker <sup>18</sup> , Einzelrecherchen
Ansiedlungsdruck Wohnen (Flächenanteil von im Zeitraum 2010 – 2015 neu ausgewiesener Wohnbaugebiete, der aktuell noch nicht bebaut ist)	Befragung der Kommunen; Sekundärdaten: Einzelrecherchen; Hochrechnung fehlender Daten anhand der vorliegenden, kommunalen Daten im jeweiligen „Mittelbereich“.
Wohnbauflächenreserven	Befragung der Kommunen (Berücksichtigung von Wohnbau- und Gemischten Bauflächen); Sekundärdaten: Einzelrecherchen; Hochrechnung fehlender Daten anhand der vorliegenden, kommunalen Daten im jeweiligen „Mittelbereich“.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

<sup>13</sup> Abgerufen unter: <http://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte> im Februar 2017.

<sup>14</sup> Abgerufen unter: <https://www.km.bayern.de/ministerium/schule-und-ausbildung/schulsuche.html> im Februar 2017.

<sup>15</sup> Abgerufen unter: <http://schulfinder.kultus-bw.de/> im Februar 2017.

<sup>16</sup> Abgerufen unter: <https://www.hochschulkompass.de/hochschulen/die-hochschulsuche.html> im Februar 2017.

<sup>17</sup> Abgerufen unter: <http://www.bundesaerztekammer.de/service/arztsuche/> im Februar 2017.

<sup>18</sup> Abgerufen unter: <http://www.apotheken.de/apotheken-und-notdienste-suchen/> im Februar 2017.

## 2.4 Datenanalysetiefe

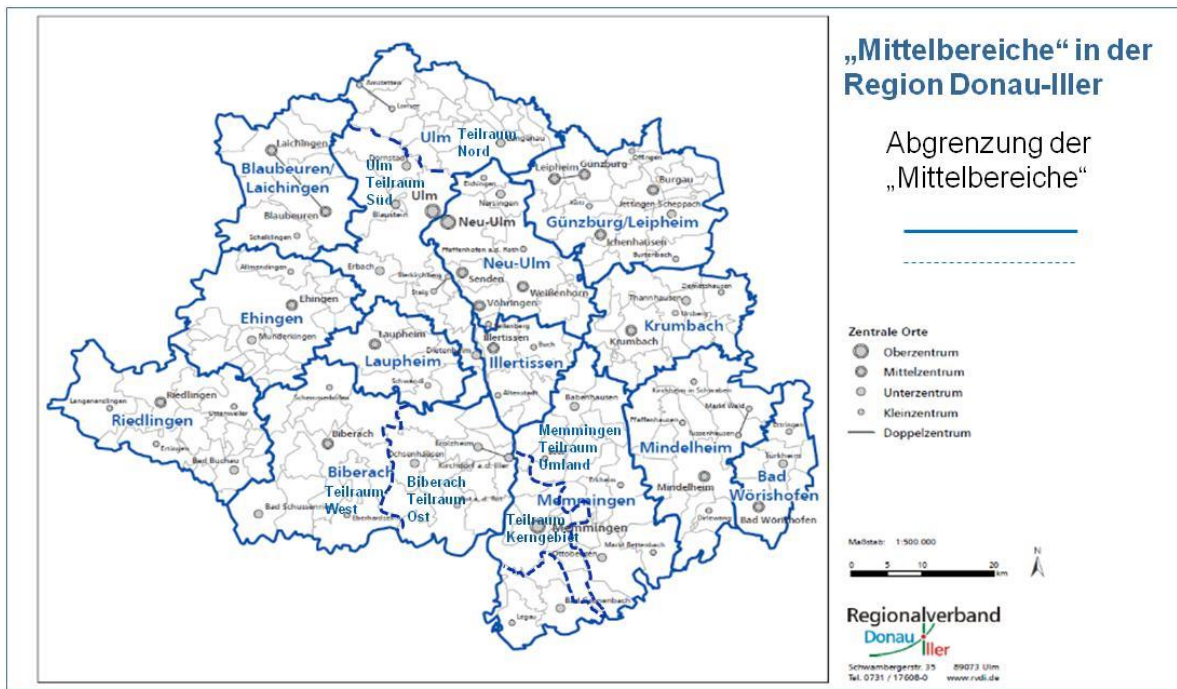
Im Rahmen des Gutachtens zur Baulandentwicklung für die Region Donau-Iller wird vereinbarungsgemäß auf eine Darstellung von Ergebnissen auf kommunaler Ebene verzichtet. Dies erfolgt auf ausdrücklichen Wunsch des Regionalverbandes Donau-Iller, der Detailanalysen bei den Kommunen selbst im Rahmen ihrer **kommunalen Planungshoheit** sieht. **Bedarfsnachweise sind somit klar auf kommunaler bzw. auch interkommunaler Ebene zu führen.**

Die vorliegende Analyse soll vielmehr eine Einschätzung einzelner „Mittlereiche“ liefern, um grundlegende Entwicklungen in der Region auf „Mittlereicheebene“ abzubilden. Als „Mittlereiche“ werden im Wesentlichen die Mittlereiche in der Region (bzw. die alten Mittlereiche aus dem LEP Bayern 2006) als räumliche Gliederungsstufen herangezogen.

Zusätzlich findet eine weitere Aufteilung von flächenintensiven Bereichen statt. Dies betrifft im Wesentlichen die „Mittlereiche“ Ulm, Biberach und Memmingen. In diesen Bereichen wurde eine weitere Aufteilung nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Lage innerhalb eines Verdichtungsraumes / Ländlichen Raumes mit Verdichtungsansätzen,
- Verkehrliche Anbindung an das Fernstraßennetz,
- Bevölkerungsdichte,
- Zentralörtliche Funktionen,
- Entwicklungsachsen.

**Grafik: Betrachtete „Mittelbereiche“ in der Region Donau-Ille**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

Auf Basis dieser Abgrenzung werden alle Ergebnisse gemäß folgender „Mittelbereiche“ ausgewiesen:

**Tabelle: Aufteilung der Landkreise auf „Mittelbereiche“ in der Region Donau-Iller**

Landkreis	entspricht „Mittelbereich“	Landkreis	entspricht „Mittelbereich“
Alb-Donau-Kreis	<b>Blaubeuren / Laichingen</b>	Lkr. Günzburg	<b>Günzburg / Leipheim</b>
	<b>Ehingen</b>		<b>Krumbach</b>
	<b>Ulm (Nord)</b>	Lkr. Neu-Ulm	<b>Illertissen</b>
<b>Ulm (Süd)</b>	<b>Neu-Ulm</b>		
Ulm (Stadtkreis)		Lkr. Unterallgäu	<b>Bad Wörishofen</b>
Lkr. Biberach	<b>Biberach (West)</b>		<b>Mindelheim</b>
	<b>Biberach (Ost)</b>	<b>Memmingen (Umland)</b>	
	<b>Laupheim</b>	<b>Memmingen (Verdichtungsraum)</b>	
	<b>Riedlingen</b>		
		Memmingen (Kreisfreie Stadt)	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

### 3 Die Ausgangssituation

#### 3.1 Ausgewählte Rahmenbedingungen der „Region Donau-Iller“

##### a) Sozioökonomische und wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen




Die Region Donau-Iller wurde von der imakomm AKADEMIE anhand einzelner Indikatoren kurz analysiert. Eine Bewertung Donau-Illers erfolgt jeweils im Vergleich zu den beiden Bundesländern Baden-Württemberg und Bayern, sowie durch einen bundesweiten Vergleich.

Bis 2030 ist in der Region Donau-Iller mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist, bezogen auf den baden-württembergischen und deutschlandweiten Wert, als überdurchschnittlich zu bewerten und auf dem gleichen Niveau wie im Bundesland Bayern insgesamt. Der Anteil der über 65-Jährigen ist im Vergleich mit den Werten von Baden-Württemberg, Bayern und dem bundesdeutschen Durchschnitt als positiv zu betrachten, d. h. die Altersstruktur ist vergleichsweise jung. Die Erwerbstätigenquote ist im bundesweiten Vergleich als durchschnittlich zu bewerten.

Für den Gewerbeflächen- und Wohnbauflächenstandort Donau-Iller bedeutet dies: Eine künftiges Wachstum ist bereits auf Basis der statistischen Daten zu erwarten. **Eine erhebliche Steigerung in der Gewerbeflächenentwicklung führt zudem dazu, dass zusätzlicher Bedarf an Wohnraum entsteht.** Dies ist und kann in den amtlichen Statistiken nicht ausreichend berücksichtigt werden. Ebenso werden Großprojekte (beispielsweise Ausbaustrecke Augsburg-Ulm-Stuttgart) nicht explizit berücksichtigt. Hier ist insbesondere im Großraum Merklingen aufgrund der zusätzlichen Bahnanschlussstelle in Zukunft mit einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum und einem Bevölkerungswachstum zu rechnen.

Hinweis: Sämtliche im Folgenden verwendeten Daten basieren auf Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung sowie dem Statistischen Bundesamtes (destatis). Hiervon abweichende Quellen werden an der entsprechenden Stelle kenntlich gemacht.



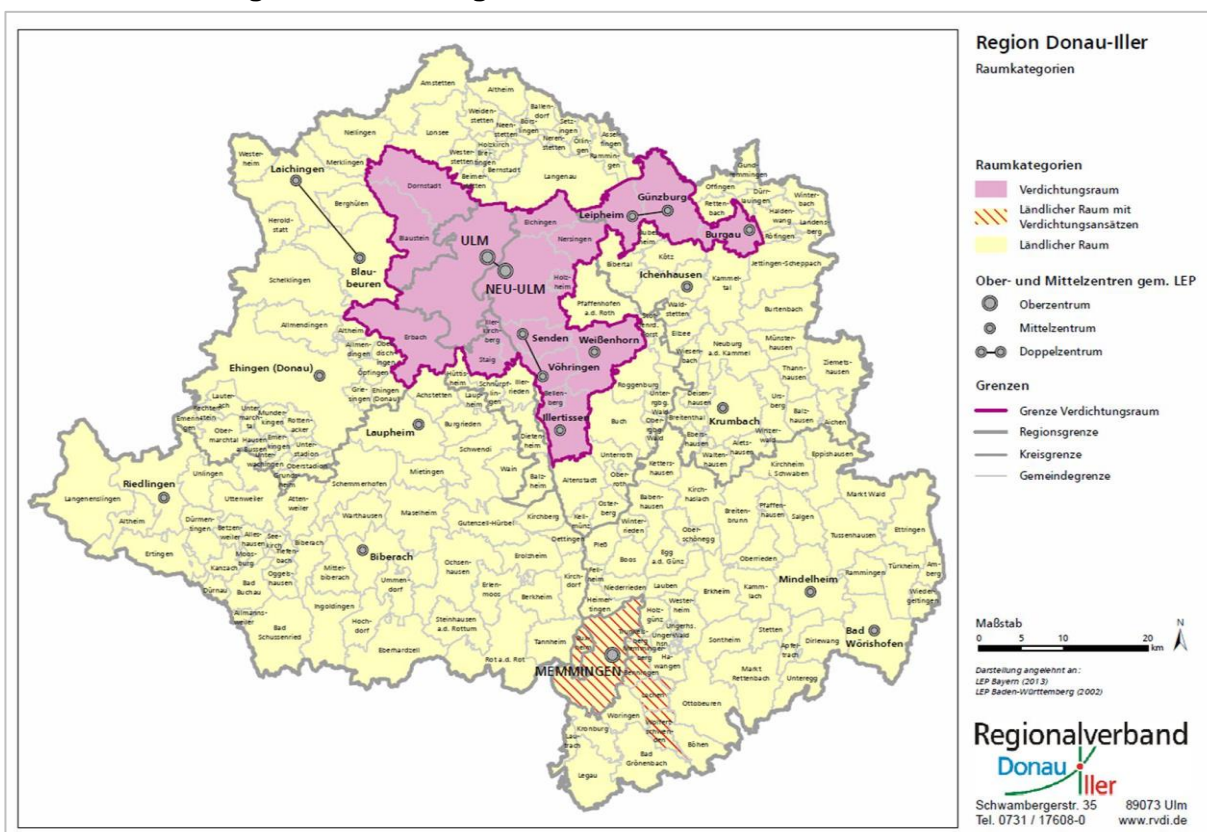
Tabelle: Zentrale statistische Daten Region Donau-Iller				
Indikator	Donau-Iller	Baden-Württemberg	Bayern	Deutschland
Bevölkerungsstand 2015	970.869 <sup>*3)</sup>	10.879.618 <sup>*4)</sup>	12.843.314 <sup>*5)</sup>	82.175.684 <sup>*2)</sup>
Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2030 in %	+ 5,0% <sup>*</sup>	+ 2% <sup>*4)</sup>	+ 5,0% <sup>*5)</sup>	- 4,0% <sup>*2)</sup>
Anteil der 65-jährigen und älter an der Gesamtbevölkerung 2015	15,8% <sup>*</sup>	19,7% <sup>*4)</sup>	19,5% <sup>*5)</sup>	21,0% <sup>*6)</sup>
Wohngebäudeentwicklung (Wohngebäude 2014 zu 2010)	+2,1% <sup>*</sup>	+ 2,4% <sup>*4)</sup>	+ 1,3% <sup>*5)</sup>	+ 1,4% <sup>*2)</sup>
Belegungsdichte Wohnen 2015	2,2 <sup>*</sup>	2,1 <sup>*4)</sup>	2,0 <sup>*5)</sup>	2,1 <sup>*2)</sup>
Erwerbstätigenquote 2015	54,7% <sup>*</sup>	52,5% <sup>*4)</sup>	55,8% <sup>*5)</sup>	54,6% <sup>*2)</sup>
BIP je Erwerbstätigen 2014 in €	71.694 € <sup>*</sup>	72.681 € <sup>*</sup>	73.330 € <sup>*5)</sup>	70.317 € <sup>*2)</sup>
Quelle: imakomm AKADEMIE 2017, auf Basis von: <sup>*</sup> ) Eigene Berechnung: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, abgerufen unter <a href="http://www.statistik-bw.de">www.statistik-bw.de</a> im April 2017, Statistisches Landesamt Bayern, abgerufen unter <a href="http://www.statistik.bayern.de">www.statistik.bayern.de</a> im April 2017. <sup>*2)</sup> Statistisches Bundesamt, abgerufen unter <a href="http://www.destatis.de">www.destatis.de</a> im April 2017. <sup>*3)</sup> Regionalverband Donau Iller, abgerufen unter <a href="http://www.rvdi.de">www.rvdi.de</a> im April 2017. <sup>*4)</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, abgerufen unter <a href="http://www.statistik-bw.de">www.statistik-bw.de</a> im April 2017. <sup>*5)</sup> Statistisches Landesamt Bayern, abgerufen unter <a href="http://www.statistik.bayern.de">www.statistik.bayern.de</a> im April 2017.				
	= In diesem Bereich ist die Position der Region Donau-Iller überdurchschnittlich			
	= In diesem Bereich ist die Position der Region Donau-Iller durchschnittlich			
	= In diesem Bereich ist die Position der Region Donau-Iller unterdurchschnittlich			

## b) Raumstrukturelle Rahmenbedingungen

Bei der Betrachtung und Analyse der Region muss zwischen den Begrifflichkeiten und der Siedlungsstruktur differenziert werden. Aufgrund der länderübergreifenden Ausdehnung der Region Donau-Iller finden sich unterschiedliche Funktionsstufen bei der Kategorisierung der Kommunen in Bayern und Baden-Württemberg. Im aktualisierten bayrischen Landesentwicklungsplan hat eine Vereinfachung der Kategorisierung der zentralörtlichen Stufen stattgefunden, sodass aktuell zwischen Ober-, Mittel- und Grundzentren unterschieden wird. Auf baden-württembergischer Seite findet man anstatt der Grundzentren die Unterzentren vor. Für die Region Donau-Iller gilt allerdings nach wie vor (§ 2 (2) LEP Bayern 2013): Insgesamt gilt die Klassifikation nach den Ober-, Mittel-, Unter- und Kleinzentren.

Eine Besonderheit der Region Donau-Iller liegt darin, dass diese sowohl Land- und Stadtkreise im Bundesland Baden-Württemberg (Alb-Donau-Kreis, Biberach, Ulm), als auch im benachbarten Bayern (Neu-Ulm, Günzburg, Unterallgäu, Memmingen) besitzt. Raumstrukturell wird die Region Donau-Iller durch die jeweiligen Landesentwicklungspläne der Länder Bayern und Baden-Württemberg beschrieben. Zudem ist eine weitere Zweiteilung erkennbar: Während der überwiegende Teil der Region vom ländlichen Raum geprägt ist, findet man insbesondere im nördlichen Teil Donau-Illers einen Verdichtungsraum vor. Dieser erstreckt sich von Neu-Ulm / Ulm in östlicher Richtung bis Burgau, entlang der Bundesstraße B10 und Autobahn A8. In südlicher Richtung verläuft der Verdichtungsraum entlang der Autobahn A7 bis Illertissen. Weiterhin befindet sich ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen um das Oberzentrum Memmingen. Nachfolgende Karte veranschaulicht nochmals die räumliche Struktur der Region Donau-Iller.

**Grafik: Raumkategorien in der Region Donau-Iller**



Quelle: Regionalverband Donau-Iller, abgerufen unter [http://www.rvdi.de/fileadmin/Bilder-Dateien/karten/regionskarten\\_allg/Raumkategorien\\_2013.pdf](http://www.rvdi.de/fileadmin/Bilder-Dateien/karten/regionskarten_allg/Raumkategorien_2013.pdf), 2017.

Betrachtet man die Siedlungsstruktur Donau-Illers, so lässt sich diese nach dem Zentrale-Orte-System beschreiben. Dieses wird in den Landesentwicklungsplänen von Bayern und Baden-Württemberg und innerhalb des Regionalplanes für die Region festgelegt. Hierbei

finden sich insgesamt 64 Zentrale Orte in der Region wieder. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

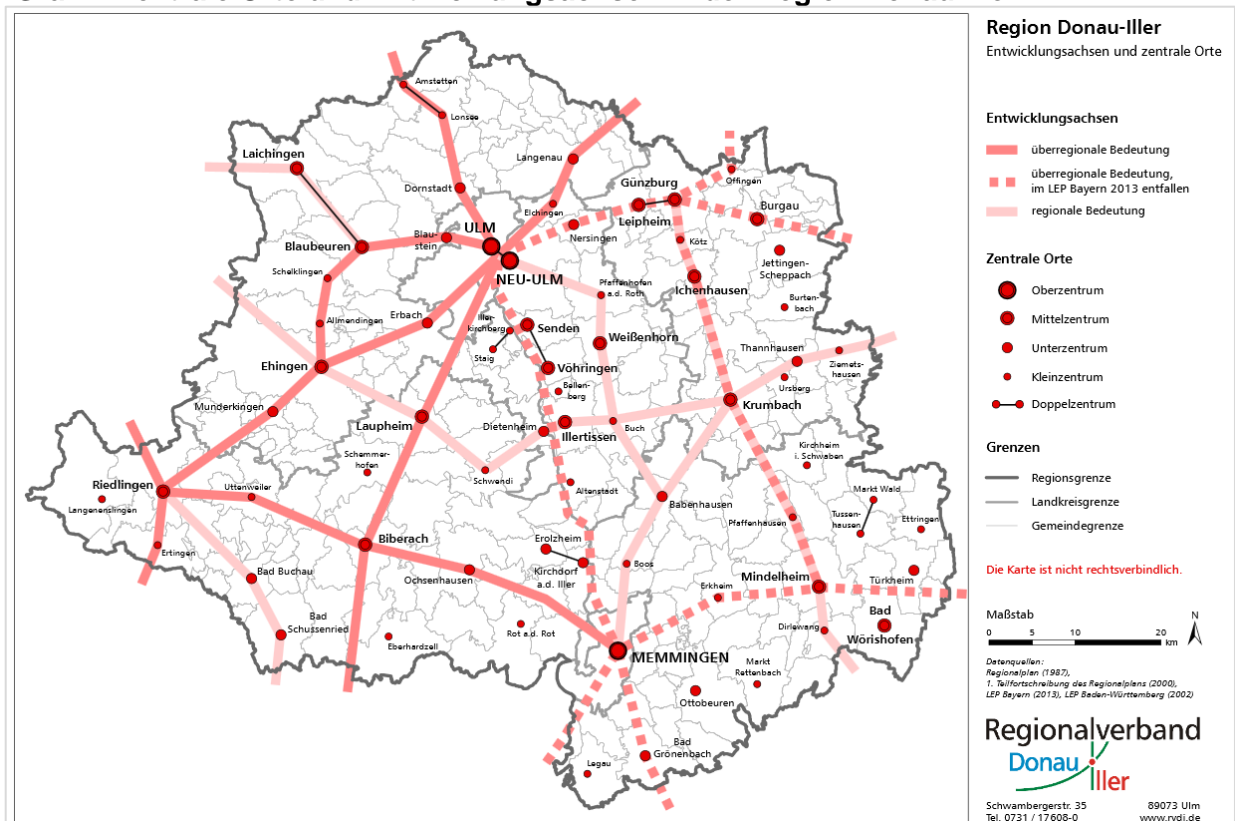
- 2 Oberzentren, wobei Neu-Ulm und Ulm ein gemeinsames Oberzentrum bilden;
- 15 Mittelzentren, davon drei gemeinsame Mittelzentren (Blaubeuren / Laichingen, Günzburg / Leipheim, Senden / Vöhringen);
- 17 Unterzentren, davon ein gemeinsames Unterzentrum (Erolzheim / Kirchdorf);
- 30 Kleinzentren, davon drei gemeinsame Kleinzentren (Markt Wald / Tussenhausen, Amstetten / Lonsee, Illerkirchberg / Staig).

Durch den Regionalverband werden die Entwicklungsachsen einer Region vorgegeben. Dabei muss zwischen regionalen und überregionalen Entwicklungsachsen unterschieden werden. Diese verlaufen in der Region Donau-Iller entlang der überregionalen Verkehrsachsen, beispielsweise entlang der Autobahnen A7, A8 und A96 und der Bundesstraßen B312, B311 und B16. Die beiden Autobahnen stellen zusammen mit den Bundesstraßen und der Bahnlinie Ulm – München die wichtigsten Verkehrsanbindungen dar. Wichtig hierbei: die überregionalen Achsen in Bayern besitzen nach dem neuen LEP Bayern 2013 keine Rechtsverbindlichkeit mehr.

Die Landesentwicklungsachsen in Baden-Württemberg verlaufen entlang der (über-) regionalen Verkehrsachsen, so beispielsweise entlang der B311 von Ehingen nach Ulm (/ Neu-Ulm) oder entlang der B10 von Amstetten nach Günzburg / Leipheim (entlang der bayerischen Landesentwicklungsachse). Die länderübergreifenden Entwicklungsachsen mit überregionaler Bedeutung verlaufen entlang der Autobahnen A 7, A 8 und A 96. Weitere Landesentwicklungsachsen in Bayern stellen die Achse Günzburg / Leipheim - Krumbach - Mindelheim dar, wie auch die Achse Memmingen - Mindelheim.

Einen genaueren Überblick über die Entwicklungsachsen und Zentralen Orte zeigt nachfolgende Karte:

### Grafik: Zentrale Orte und Entwicklungsachsen in der Region Donau-Iller



Quelle: Regionalverband Donau-Iller, 2017.

### **3.2 Rahmenbedingungen und Trends in der Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung**

Neben individuellen räumlichen Gegebenheiten der Region Donau-Iller, die auf den Bedarf an neu auszuweisenden Flächen für Wohnen und Gewerbe einwirken, ergeben sich auch Trends und Vorgaben, die wesentliche Grundlage für den zusätzlichen Bedarf im Allgemeinen darstellen und hier ebenfalls Berücksichtigung finden müssen.

#### **3.2.1 Raumordnerische und planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Der Flächenverbrauch durch Gewerbe- und Wohnbauflächen ist ein seit vielen Jahren stark diskutiertes Thema. Hier treffen unterschiedliche Interessen aufeinander, da zum einen nach landesplanerischen Vorgaben der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten werden soll – wie von vielen Kommunen heute auch erkannt wird - und zum anderen Interessen von Bürgern und Unternehmen zu berücksichtigen sind.

Ein wesentliches Ziel der Raumordnung ist eine vorrangige Nachverdichtung und Nachnutzung bestehender Flächen, um eine Neuversiegelung von Natur und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vermeiden. Dem entgegen steht aber das Ziel, die Wirtschaft zu stärken und auch das Wohnraumangebot attraktiv zu gestalten, um vor allem auch strukturschwächere Räume konkurrenzfähig zu halten und so den Nachfragen nach großzügigen Flächen oder auch einem immer größeren Wohnflächenbedarf gerecht zu werden.

Grundsätzlich besteht von Seiten **der Bundesregierung das Ziel den täglichen Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 30 ha zu reduzieren**. Für Baden-Württemberg und Bayern würde dies einen anteiligen Verbrauch von je ca. 3-4 ha bedeuten. In den letzten Jahren lag man laut statistischem Landesamt bei ca. 5,2 ha pro Tag an neu ausgewiesenen Flächen in Baden-Württemberg. Dies würde einer jährlichen Zunahme von 0,2 % entsprechen. In Bayern wurden im Jahr 2015 ca. 13,1 ha pro Tag in Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt. Auch hier ist eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs ein wesentliches Ziel der Landesregierung.

Diese Kontroverse zeigen auch die Ziele der Raumordnung. Mit Regionalplänen und Raumordnungsprogrammen bestehen Steuerungsinstrumente, die den Flächenschutz aber auch

die Ausweisung von Entwicklungsflächen ermöglichen. Bei einem Vergleich kann man feststellen, dass sich das Vorgehen zwischen den Ländern und Regionen deutlich unterscheidet und bis hin zu einer klaren Kontingentierung der Flächen z.B. in Bereichen von Hessen und Nordrhein-Westfalen reicht, während in anderen Regionen vor allem allgemein gehaltene Zielsetzungen erfolgen.

Die Region Donau-Iller hat dabei eine Sonderrolle durch den bestehenden Staatsvertrag zwischen Bayern und Baden-Württemberg inne. Im Regionalplan Donau Iller, im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg zeigt sich das auch in den Zielen und Grundsätzen der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung:

**Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)**

**3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge**

*3.1 Siedlungsentwicklung*

*3.1.1 (G) Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln.*

*3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.*

*[...]*

*3.1.9 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.*

*[...]*

*3.2.4 (G) Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.*

*[...]*

*3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen*

*3.3.1 (G) Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.*

*[...]*

3.3.4 (G) *Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.*

3.3.5 (G) *Die Bedarfsanalyse und die Festlegung der Standortmerkmale sollten in regionaler Zusammenarbeit aller berührter Stellen und Organisationen, insbesondere der Wirtschaft, erfolgen, um der zu erwartenden Nachfrage optimal entsprechen zu können.*

3.3.6 (Z) *Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen*

### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013**

#### *3 Siedlungsstruktur*

##### *3.1 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

*Zu 3.1 (B) Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6).*

*Grund und Boden sind ein nicht vermehrbare Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.*

##### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

## **5 Wirtschaft**

### *5.1 Wirtschaftsstruktur*

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

## **Regionalplan Donau Iller 1987**

### **B II Siedlungswesen:**

#### *1 Siedlungsstruktur*

*1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten bleiben.*

### **B IV Wirtschaftliches Wachstum**

#### *1 Allgemeines Ziel:*

*1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktorempfindlichkeit soll in der Region Donau-Iller auf eine möglichst ausgewogene Branchenstruktur hingewirkt werden.*

Letztlich ist es wesentlich einen sinnvollen Mittelweg in Entwicklung von Gewerbe- und Wohnbauflächen zu finden, denn eine ausschließliche Nachverdichtung kann Kommunen in ihrer Entwicklung hemmen und so eine Schwächung von „Mittelbereichen“ nach sich ziehen. Letztlich ist immer ein Augenmerk auf eine mögliche Nachverdichtung zu richten, die aber heute auch ihre Grenzen hat.



### 3.2.2 Trends in der Gewerbeflächenentwicklung

Trends im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung zu benennen ist grundsätzlich schon aufgrund der starken Unterschiede der Gebiete (klassisches Gewerbegebiet, Gewerbepark, Technologieparks, etc.) aber auch der Anforderungen der Unternehmen schwierig. Deshalb soll und kann letztlich keine abschließende Zusammenstellung erfolgen, da die Rahmenbedingungen sich im dauernden Wandel befinden und so auch Veränderungen in der Nachfrage mit sich bringen.

**Tabelle: Allgemeine Trends Gewerbeflächenentwicklung**

Trend / Entwicklung	Beschreibung	Relevanz für die Region Donau-Iller
Wandelnde Bedeutung von Standortfaktoren	Für Unternehmen werden Aspekte wie ein leistungsfähiger Breitbandanschluss, Netzwerke oder weiche Standortfaktoren zur Bindung qualifizierter Mitarbeiter immer wichtiger, wie auch Nachhaltigkeit oder Mobilitätsangebote. <sup>1</sup>	++
Stark variierende Anforderungen an Standorte	Durch eine immer stärkere Diversifizierung der Wirtschaft, unterscheiden sich die Flächenanforderungen auch immer stärker, so dass hier kaum verallgemeinernde Ansprüche ermittelt werden können. <sup>1</sup>	+
Interkommunale oder regionale Gewerbegebiete	Immer häufiger erfolgt heute die gemeinsame Ausweisung von interkommunalen oder gar regionalen Gewerbegebieten, die unter anderem die Problematik einer vorhandene Flächenknappheit in den Kommunen löst aber auch durch gemeinsame zu tragende Kosten und Aufwendungen Entlastung für die einzelnen Kommunen bringt. Durch große zusammenhängende Flächen können häufig auch attraktive überregional renommierte Unternehmen gewonnen werden.	++
Industrie 4.0	Virtuelle Vernetzung von Maschinen und Produktionsschritten und damit Verminderung des Ressourcenverbrauchs.	++
Fehlendes Interesse am Flächenverkauf	Nachverdichtung stellt wie schon angeführt einen wesentlichen Punkt in der Flächenentwicklung dar. Aufgrund der aktuell bestehenden Unsicherheiten auf dem Finanzmarkt wird aber ein Kauf von vielen Eigentümern nicht angestrebt oder es werden Konflikte erwartet, die eine Entwicklung hemmen.	+

<sup>1</sup> Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg: Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg, 2016.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

Die folgende Grafik bewertet zudem Wirtschaftsbranchen nach ihrem Zukunfts- und Wachstumspotenzial allgemein und gibt die Relevanz dieser Branchen für die Gewerbeflächenentwicklung an. Zahlreiche Zukunftsbranchen, insbesondere im Produktions- und Fertigungsbereich und damit mit Gewerbeflächennachfrage (statt reiner Büroflächennachfrage) weisen auch einen hohen Bedarf an (hoch) qualifiziertem Personal auf.

Wichtig hierbei: Grundsätzliche Trends können zwar aufgezeigt werden, diese sind im Einzelfall auf kommunaler Ebene aber nicht immer zwingend für einzelne Betriebe richtig.

**Tabelle: Übersicht Branchenbewertung**

Branchen	Zukunfts- und Wachstumspotenzial (Bedeutung als Zukunftsbranche von 0 bis +++)	Relevanz der Branche für Gewerbeflächenentwicklung (x) = eingeschränkt
Nahrungs- und Genussmittel	0	x
Druck- und Verlag	0	x
Gummi und Kunststoffe	++	x
Metallerzeugnisse	+	x
MMStR-Technik/Optik	+++	x
Maschinenbau	+++	x
Kraftwagen und Teile	++	x
Recycling	+	x
Hochbau	++	x
Landverkehr und Transport	++ (Logistik)	x
Lagererei	++ (Logistik)	x
Handel und Rep. KFZ	0	x
Forschung & Entwicklung	+++	x
DL für Informationstechnologie	+++	(x)
Chemieindustrie	++	x
Pharma	+++	x

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Expertengespräche.

### 3.2.3 Trends in der Wohnbauflächenentwicklung

Die relevanten Trends in der Wohnbauflächenentwicklung lassen sich letztlich in mehrere Bereiche unterteilen. Zum einen sind neue Lebenskonzepte der Menschen relevant, um einen realistischen Bedarf an Wohnbauflächen ermitteln zu können (z.B. Singularisierung, Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche), damit einhergehen Änderungen in der Altersstruktur. Weiterhin sind Wanderungsbewegungen zu berücksichtigen, die sich langfristig auf die Bedarfe auswirken können (Abwanderung aus den ländlichen Regionen, Flüchtlinge)

Folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Rahmenbedingungen und Trends, die in die weiteren Untersuchungen mit einfließen.

**Tabelle: Trends Wohnbauflächenentwicklung**

Trend / Entwicklung	Beschreibung	Besondere Relevanz für die Region Donau-Iller
Änderung der Alters- und Haushaltsstrukturen	Zunehmende Verringerung der Haushaltsgröße auch durch ein Alterung der Bevölkerung sowie durch mehr Singlehaushalte, so dass selbst in Regionen mit Einwohnerrückgang die Haushaltsanzahl noch weiter steigt. <sup>1</sup>	+
Abwanderung ländliche Räume	Anhaltende Wanderung in größere Städte und gleichzeitige Zunahme der Zahl schrumpfender ländlicher Regionen. <sup>4</sup>	++
Haushaltsgröße	Die Pro-Kopf-Wohnfläche wird von ca. 43 m <sup>2</sup> (2015) auf bis zu 47m <sup>2</sup> (2030) steigen. <sup>2</sup>	+
Wohneigentum	Steigende Nachfrage nach Wohneigentum, Interesse an Mietwohnungen rückläufig. <sup>2</sup>	o
Nachfrage nach integrierten Wohnlagen	Interesse an integrierten Standorten mit wohnungsnaher Infrastruktur und ÖPNV Anbindung steigt weiter. <sup>1</sup>	++
Günstiger / attraktiver Wohnraum	Die Ansprüche an den zu Verfügung stehenden Wohnraum steigt weiter an, so dass es immer schwieriger wird alten Wohnbestand entsprechend ohne erheblichen Investitionsaufwand zu vermarkten. Der Bedarf an Neubau kann somit nur schwer ersetzt werden <sup>5</sup> .	+
Neue Wohnformen	Zunahme alternativer Wohnformen oder auch Nischenprojekte wie Baugemeinschaften, Wohngruppen, Genossenschaften. <sup>3</sup>	o

<sup>1</sup> Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Siedlungsflächenentwicklung, Juli 2014

<sup>2</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. Präsentation. URL: <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/bund-und-laender/bak/ft2015/bak-fruehjahrstreffen>

2015-in-dresden/bbsr-wohnungsmarktprognose-2030 (Abrufdatum: 19.07.2016).  
3: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Wohnungsmärkte im Wandel, Juni 2014  
4: GdW Branchenbericht 6, Wohntrends 2030 Studie – Kurzfassung 2013.  
5: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015): Wohnungsmarktprognose 2030

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

## 4 Gewerbeflächenentwicklung

### 4.1 Gewerbeflächenbestand

Aktuell wird durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg und das Bayerische Landesamt für Statistik für die Region Donau-Iller (Stand 2015) eine gesamte Bodenfläche von 546.562 ha ausgewiesen. Davon entfallen auf Siedlungs- und Verkehrsflächen ca. 13,1 %. Der Umfang von **Gebäude und Freiflächen für den Bereich Gewerbe und Industrie** sind davon wiederum **ca. 5.957 ha**, was einem Anteil von ca. 1,1 % der Gesamtfläche entspricht.

Bei Betrachtung der Entwicklung der Flächen für gewerbliche Entwicklungen ist in den letzten Jahre seit 2011 eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von ca. 749 ha in der Region Donau-Iller festzustellen, was einer Steigerung der Flächen von durchschnittlich ca. 187 ha pro Jahr entspricht.

**Tabelle: Entwicklung von Gewerbeflächen in der Region Donau-Iller seit 2011<sup>19</sup>**

Jahr	Gewerbeflächenbestand (Gebäude und Freifläche Gewerbe und Industrie)	Prozentualer Veränderung zum Vorjahr
2015	5.957 ha	+ 2,42 %
2014	5.816 ha	+ 2,27 %
2013	5.687 ha	+ 2,97 %
2012	5.523 ha	+ 6,05 % *
2011	5.208 ha	20

\* Hinweis: Steigerung des Gewerbeflächenbestandes im Landkreis Günzburg von 256 ha von 2011 auf 2012

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, auf Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Fläche seit 1988 nach tatsächlicher Nutzung, 2017. ; Bayerisches Landesamt für Statistik: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, 2017.

<sup>19</sup> Hinweis: Rundungsdifferenzen beachten.

<sup>20</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik: Ab dem Berichtsjahr 2011 stehen aktualisierte Daten auf der Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zur Verfügung. Es ersetzt das bisher als Datenbasis verwendete Automatisierte Liegenschaftsbuch (ALB). Im Rahmen der ALKIS-Umstellung wurde in Bayern der gesamte Flächendatenbestand komplett neu erfasst. Daher ist ein Vergleich mit den Daten der Vorjahre erheblich eingeschränkt.

Einen Blick auf die aktuellen Bestandszahlen zeigt eine sehr unterschiedliche Ausprägung einzelner „Mittelbereiche“ auf. Auffallend dabei ist, dass die Bestandsflächen pro Einwohner in den „Mittelbereichen“ mit den Oberzentren bzw. einwohnerstärkeren Mittelzentren nicht ein höheres Verhältnis aufweisen, als eher ländlicher geprägte „Mittelbereiche“. Dies heißt: eine reine Bestandsbetrachtung in Proportion zu vorhandenen Einwohnern ist auf „Mittelbereichebene“ nicht immer zielführend. Der absolute Flächenbestand sollte hier im Vordergrund stehen.

**Tabelle: Gewerbeflächenbestand nach Landkreisen im Jahr 2015<sup>21</sup>**

Landkreis	Gewerbeflächenbestand (Landkreis)	entspricht „Mittelbereich“	Gewerbeflächenbestand („Mittelbereich“)	Gewerbeflächenbestand pro 1.000 Einwohner
Alb-Donau-Kreis	1.315 ha	Blaubeuren / Laichingen	<b>362 ha</b>	8,7 ha
		Ehingen	<b>382 ha</b>	7,6 ha
		Ulm (Nord)	<b>259 ha</b>	6,6 ha
		Ulm (Süd)	<b>846 ha</b>	4,6 ha
Ulm (Stadtkreis)	532 ha	Ulm (Süd)		
Lkr. Biberach	1.372 ha	Biberach (West)	<b>475 ha</b>	6,0 ha
		Biberach (Ost)	<b>260 ha</b>	7,4ha
		Laupheim	<b>331 ha</b>	7,9 ha
		Riedlingen	<b>306 ha</b>	8,0 ha
Lkr. Günzburg	939 ha	Günzburg / Leipheim	<b>738 ha</b>	8,7 ha
		Krumbach	<b>201 ha</b>	5,2 ha
Lkr. Neu-Ulm	776 ha	Illertissen	<b>138 ha</b>	4,6 ha
		Neu-Ulm	<b>638 ha</b>	4,6 ha
Lkr. Unterallgäu	792 ha	Bad Wörishofen	<b>176 ha</b>	5,8 ha
		Mindelheim	<b>236 ha</b>	6,0 ha
		Memmingen (Umland)	<b>257 ha</b>	4,8 ha
		Memmingen (Kerngebiet)	<b>354 ha</b>	5,9 ha
Memmingen (Kreisfreie Stadt)	231 ha	Memmingen (Kerngebiet)		

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, auf Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Fläche seit 1988 nach tatsächlicher Nutzung, 2017. ; Bayerisches Landesamt für Statistik: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, 2017.

<sup>21</sup> Hinweis: Rundungsdifferenzen beachten.

## 4.2 Prognose Gewerbeflächenentwicklung

### 4.2.1 Angewandte Prognoseverfahren

Wie im Kapitel „Methodik“ dargestellt, wurden mehrere Verfahren zur Prognose angewandt, um methodische Schwächen der einzelnen Verfahren durch eine **Mehrfachplausibilität** auszugleichen.

#### Grafik: Prognoseverfahren Gewerbeflächenentwicklung



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

Im Folgenden werden die angewandten methodischen Verfahren im Einzelnen beschrieben.

a) Prognoseverfahren GIFPRO (Ansatz 1a):

- **GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose)** ist ein *nachfrageorientierter Ansatz* zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs einer Kommune nach §§ 8 und 9 BauNVO. Mithilfe des Modells lässt sich der Gewerbeflächenbedarf einer Kommune für einen Planungszeitraum von circa 10 - 15 Jahre berechnen.<sup>22</sup>

- **Varianten des Modells:**

Das klassische GIFPRO-Modell (**Grundmodell**) wurde bereits 1979/80 entwickelt. Die Basis dieses analytisch-ökonomischen Prognosemodells waren umfangreiche Zeitreihenanalysen über Standortentscheidungen von Betrieben in Verbindung mit einer Flächennachfrage. Die Annahmen dieses Grundmodells stellten sich schon bald als unrealistisch heraus. Die verwendeten Standardwerte bei den einzelnen „Stellschrauben“ waren zum Teil deutlich zu hoch angesetzt, sodass auch der resultierende Gewerbeflächenbedarf unrealistisch hoch ausfiel. Daher folgte im Jahr 1984 in Zusammenarbeit mit der Universität Dortmund und dem Institut für Landes- und Stadtentwicklung Nordrhein-Westfalen eine **erste Weiterentwicklung** des Prognosemodells (ILS-Version) auf Basis einer verbesserten Datengrundlage. Eine **zweite Weiterentwicklung** des Prognosemodells fand 1987 durch die Einbeziehung differenzierter Werte nach Wirtschaftsbranchen und Raumkategorie statt (GIFPRO-Regionsmodell).<sup>23</sup>

Das im Rahmen des vorliegenden Gutachtens angewendete Prognoseverfahren stellt eine Mischform aus beiden Weiterentwicklungen des GIFPRO-Grundmodells dar und bezieht bei der Festlegung der zu verwendenden Standardwerte aktuelle Erkenntnisse und Empfehlungen des Modellentwicklers<sup>24</sup> mit ein.

- **Grundannahmen des Modells:**

Eine Flächennachfrage entsteht immer dann, wenn ein Betrieb entweder

- (1) neu gegründet wird (und seinen Standort in der untersuchten Kommune wählt),
- (2) aus einer anderen Kommune kommend seinen Standort in die untersuchte Kommune verlagert (und dort zusätzliche/neue Fläche nachfragt) oder

---

<sup>22</sup> Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 99.

<sup>23</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2012), S. 114f. Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg, Köln. Berlin.

<sup>24</sup> Stellungnahme Bonny, H. W. (2013/14).



(3) seinen Standort innerhalb der untersuchten Kommune wechselt (und zusätzliche/neue Fläche nachfragt).

Bestimmt man nun die Gesamtzahl der Beschäftigten, die mit den Vorgängen (1), (2) und (3) verbunden sind und multipliziert diese mit dem Flächenbedarf je Beschäftigten, lässt sich die notwendige zusätzliche Gewerbefläche in der untersuchten Kommune nach folgendem Schema bestimmen:

$\text{Gewerbeflächenbedarf} =$ $\text{Gewerbeflächenbeanspruchende Personen} * \text{Flächenbedarf pro Person}$
--

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf einer Kommune errechnet sich also über drei verschiedene Elemente der Nachfrage nach Gewerbeflächen:

- (1) Flächenbedarf durch Neugründung von Betrieben,
- (2) Flächenbedarf durch Neuansiedlung von Betrieben (interkommunal),
- (3) Flächenbedarf durch Verlagerung von Betrieben (intrakommunal).<sup>25</sup>

▪ **Zentrale Kennziffern, Quoten und Stellschrauben:**

Essentielle Bestandteile des GIFPRO-Modells sind die folgenden Kennziffern:

- **Gewerbeflächenbeanspruchende Personen:** Diese Zahl setzt sich zusammen aus der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen (= Personen, die im Falle einer Beschäftigung Gewerbeflächen beanspruchen würden).<sup>26</sup> Grundlage hierfür sind die amtlichen Statistiken des Statistischen Landesamtes (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen) sowie der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquoten). Um etwaige temporäre Schwankungen bzw. Ausreißer in den Beschäftigtenzahlen auszugleichen, wird sowohl bei den Beschäftigten als auch bei den Arbeitslosen als Basis der Mittelwert der letzten sechs Jahre verwendet. Einbezogen werden sowohl Beschäftigte aus den Wirtschaftszweigen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ und „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“. Letztere werden nur anteilig mit einem Prozentsatz von 40 % berücksichtigt, da Betriebe aus den Branchen „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ nur zum Teil Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchen.

---

<sup>25</sup> Vallée, D. (2012), S. 24f.

<sup>26</sup> Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 53f.

- **Flächenkennziffer:** Durchschnittliche Fläche, die ein Beschäftigter in der Industrie bzw. im Gewerbe beansprucht (Flächenbedarf pro gewerbeflächenbeanspruchender Person). Für die Flächenkennziffer wird ein Standardwert von 200 m<sup>2</sup> / Beschäftigter angenommen (aktuelle Empfehlung<sup>27</sup>).
  - **Neuansiedlungsquote:** Erfasst die Fälle neuer Betriebe, die aus einer Neugründung, Zweigwerksbildung oder Verlagerung aus einer anderen Kommune (interkommunale Verlagerung) resultieren. Es wird ein Standardwert von 0,15 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen festgelegt (ILS-Version<sup>28</sup>).
  - **Verlagerungsquote:** Erfasst die Fälle von Betrieben, die ihren Standort innerhalb der betrachteten Kommune wechseln (intrakommunale Verlagerung). Für die Branchen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ wird ein Standardwert von 0,403 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen, für „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ von 0,778 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen festgelegt (GIFPRO-Regionsmodell<sup>29</sup>).
  - **Freisetzungsquote:** Erfasst die durch Betriebsverlagerungen und -stilllegungen freigesetzten Beschäftigten, respektive die dadurch frei werdende Fläche. Ein Standardwert von 0,7 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen wird angenommen (ILS-Version<sup>30</sup>).
  - **Wiederverwendungsquote:** Anteil der frei gewordenen Fläche, der eine Wiedernutzung erfährt. Als Standardwert wird der Faktor 0,25 angesetzt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass nur 25 % der freigesetzten Fläche für eine Folgenutzung verfügbar sind (ILS-Version<sup>31</sup>).
- In der folgenden Übersichtsgrafik ist die Berechnungsmethodik des GIFPRO-Modells schematisch dargestellt:

---

<sup>27</sup> Bonny, H. W. (2013), S. 11.

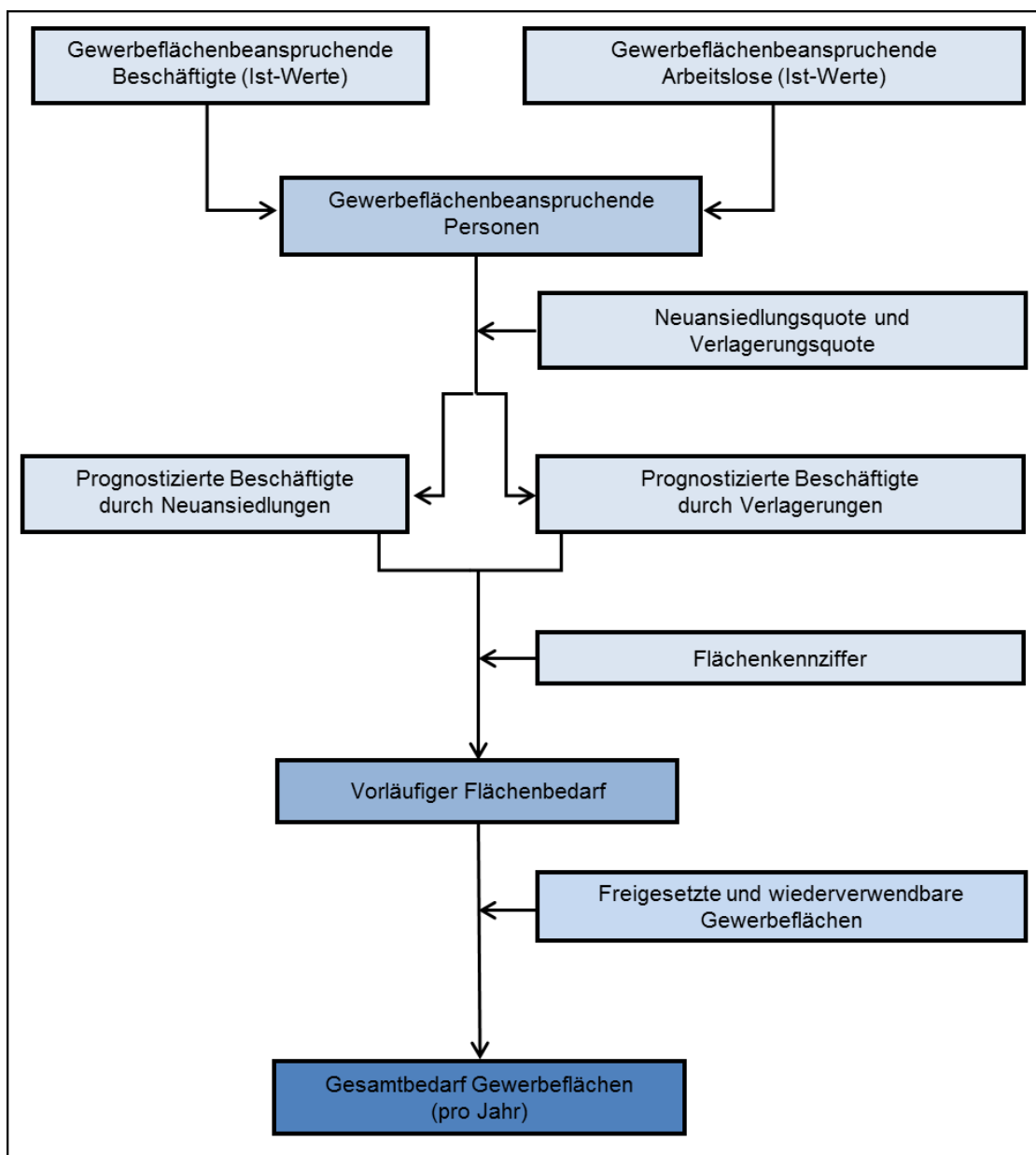
<sup>28</sup> Bonny, H. W. (2013), S. 15.

<sup>29</sup> Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

<sup>30</sup> Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

<sup>31</sup> Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

**Grafik: Schematischer Aufbau des GIFPRO-Modells (Ansatz 1a)**



Quelle: imakomm AKADEMIE 2017; verändert nach: Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 52.

▪ **Bewertung des GIFPRO-Modells:**

- *Stärken:* Eine einfache Handhabung des Modells reduziert die Komplexität und dadurch erlangt man gleichzeitig eine bessere Nachvollziehbarkeit der Eingabegrößen und des Outputs. Das GIFPRO-Modell kommt in der Praxis bereits seit Jahrzehnten zum Einsatz. Es ermöglicht Ergebnisse, auch wenn keine spezifischen, ortsbezogenen Daten verfügbar sind. Die Ergebnisse können allerdings lediglich eine erste, grobe Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbe-

darf einer Kommune liefern. Das Modell bietet die Möglichkeit, die einzelnen „Stellschrauben“ gemäß der örtlichen Gegebenheiten zu variieren (siehe Ansatz 1b).<sup>32</sup>

- *Schwächen:* Wesentliche Komponenten des GIFPRO-Modells wurden auf Grundlage von Quellen ermittelt, die heutzutage nicht mehr zur Verfügung stehen. Zudem sind die, bei den zentralen „Stellschrauben“ verwendeten Standardwerte zum Teil älter als 30 Jahre und damit hinsichtlich ihrer heutigen Gültigkeit in Frage zu stellen. Die Fundierung der Datengrundlage gestaltet sich schwierig und könnte nur durch umfangreiche empirische Erhebungen erreicht werden. Ein zentraler Kritikpunkt des GIFPRO-Modells ist zudem, dass neben grundlegenden Trends der Wirtschaftsentwicklung auch **keine spezifischen Standortbedingungen berücksichtigt** werden. Das gesamte Berechnungsmodell beruht auf statischen Annahmen.<sup>33</sup>
- Angesichts der methodischen Schwächen des klassischen GIFPRO-Modells (Ansatz 1a) ist es erforderlich, weitere Berechnungsmodelle zur Bedarfsabschätzung im Bereich Gewerbeflächen heranzuziehen (Mehrfachplausibilität). Nur so kann eine realistische Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf gelingen.

---

<sup>32</sup> Vallée, D. (2012), S. 25.

<sup>33</sup> Vallée, D. (2012), S. 26.

b) Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells (Ansatz 1b):

- Das GIFPRO-Modell weist, wie oben beschrieben, gewisse methodische Schwächen auf, insbesondere auch deshalb, weil regionale Besonderheiten darin keine Berücksichtigung finden. Es handelt sich um ein statisches Berechnungsmodell, welches bei den zentralen „Stellschrauben“ regionsunabhängige Standardwerte verwendet. Vor allem liefert das Modell sehr konservative Werte, welche die Gegebenheiten einer dynamischen Region wie Donau-Iller nur unzureichend abbilden. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wurde in Ansatz 1b das **GIFPRO-Modell um standortbezogene Faktoren und regionale Besonderheiten erweitert – quasi als Korrektiv zu dem sehr „starren“ GIFPRO-Grundmodell.**
- Die grundsätzliche Berechnungsmethodik des GIFPRO-Modells (Ansatz 1a) bleibt von den Anpassungen in Ansatz 1b unberührt. Die regionalen Gegebenheiten fließen vielmehr indirekt durch **Variation der zentralen „Stellschrauben“** wie folgt in die Berechnung ein:
  - **Gewerbeflächenbeanspruchende Personen:** siehe Ansatz 1a (standortbezogene Grundlagendaten)
  - **Flächenkennziffer:** Der Standardwert von 200 m<sup>2</sup> / Beschäftigter (siehe Ansatz 1a) wird für jede Kommune auf Basis der vorhandenen Branchenstruktur um maximal 20 % nach oben oder unten variiert (Min. = 160; Max. = 240). Die Auswirkung der unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen auf die Veränderung der Flächenkennziffer wurde mithilfe von Orientierungswerten des GIFPRO-Modells<sup>34</sup> sowie anhand von Plausibilitätsüberlegungen (Flächenintensität, technischer Fortschritt, Industrie 4.0 etc.) näherungsweise bestimmt. Die vorhandene Branchenstruktur wurde im Rahmen der Befragung der Kommunen erhoben.
  - **Neuansiedlungsquote:** Die Attraktivität eines Standortes für Gewerbebetriebe und damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen hängt im Wesentlichen von der räumlichen Lage und der Ausprägung relevanter Standortfaktoren ab. Zur Be-

---

<sup>34</sup> Bonny, H. W. (2013), S. 13.

stimmung der Neuansiedlungsquote wurden daher kommunenspezifisch (!) folgende standortbezogenen Faktoren berücksichtigt:

- Raumkategorie und Lage an einer Entwicklungsachse,
- Nahversorgungssituation / Zentralität (Lebensmittel, Drogeriewaren),
- Freizeit- und Kulturangebote (Kino, Stadthalle, Museum, Bibliothek, Schwimmbad, Gastronomie usw.),
- gesundheitliche Versorgung (Allgemeinmediziner, Fachärzte, Physiotherapie, Pflegeeinrichtungen, Apotheken usw.),
- Bildungs- und Betreuungsangebote (Kindergärten/Kindertagesstätten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Berufsschulen, Entfernung zu Hochschulen),
- Breitbandanbindung der Gewerbegebiete,
- verkehrliche Anbindung (Busverkehr, Anschluss an Bahnstrecke<sup>35</sup> und Hauptverkehrsstraßen, nächster Güterbahnhof, nächster regionaler/internationaler Flughafen),
- Gewerbesteuerhebesatz,
- Bodenpreis für Gewerbeflächen (Durchschnittswerte).

Für jedes dieser Zusatzkriterien wurde pro Kommune je nach Ausprägung eine Bewertung vorgenommen. Die Datengrundlage hierfür bildet die Befragung der Kommunen. Die Gewichtung der einzelnen Kriterien wurde aus den Ergebnissen der vorliegenden IHK-Unternehmensbefragungen abgeleitet und auf Basis von Experteneinschätzungen (Expertengespräche) validiert und angepasst, sodass die den einzelnen Standortfaktoren beigemessene Bedeutung die tatsächliche Nachfragesituation gut abbildet. Als wichtigste Kriterien wurden die Breitbandversorgung, die Verkehrsanbindung sowie die raumordnerische Lage eingestuft. Aus den Ausprägungen der einzelnen Zusatzkriterien und deren Gewichtung ergibt sich pro Kommune ein Gesamtindex, welcher sich schließlich auf den Wert der Neuansiedlungsquote auswirkt.

- **Verlagerungsquote:** Auch die (intrakommunale) Verlagerungsquote ist abhängig von den örtlichen Gegebenheiten. So ist generell zu beobachten: Niedrige Verlagerungsquoten zeigen insbesondere topographisch schwierige Regionen, Gebiete mit einer geringen wirtschaftlichen Dynamik sowie Bereiche, in denen große Be-

---

<sup>35</sup> Hierbei wurde auch explizit die Anbindung an die Neu-/Ausbaustrecke Stuttgart – Ulm – Augsburg berücksichtigt.

triebe vorherrschen.<sup>36</sup> Zusätzlich können Betriebsverlagerungen innerhalb einer Kommune durch bedeutende infrastrukturelle Veränderungen (lokaler Breitbandausbau, maßgebliche neue Verkehrsanbindung o.Ä.) begünstigt bzw. hervorgerufen werden. Zur Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren wurden folgende Daten erhoben und in die Ermittlung der Verlagerungsquote einbezogen:

- Raumkategorie,
- mittelfristig anstehende/geplante große Infrastrukturprojekte,
- Anzahl Großbetriebe in der Kommune (> 200 Mitarbeiter).

Auch hier wurde aus der Summe der berücksichtigten Kriterien ein Index gebildet, der sich auf den Wert der Verlagerungsquote auswirkt.

- **Freisetzungs- und Wiederverwendungsquote:** siehe Ansatz 1a.

---

<sup>36</sup> Bonny, H. W. (2013), S. 25.

c) Trendfortschreibung bisherige Nachfragedynamik und Bautätigkeit (Ansatz 2):

- Die dritte Herangehensweise der Bedarfsberechnung stellt die **Auswertung von Anfragen nach Gewerbeflächen und Flächenerweiterungen bestehender Unternehmen in den letzten Jahren** dar. Zu diesem Zweck wurden von jeder einzelnen Kommune der Region folgende Daten abgefragt und ausgewertet:
  - Gesamtumfang der angefragten Gewerbeflächen im Zeitraum 2010 – 2015,
  - Gesamtumfang der neu bebauten Gewerbeflächen durch Bestandserweiterungen bestehender Unternehmen im Zeitraum 2010 – 2015.
  
- Auf Basis der bisherigen Anfragen und Bautätigkeit wird **die Entwicklung der Jahre 2010 – 2015 für den Zeitraum bis 2030 fortgeschrieben**.
  
- Zur rechnerischen Eliminierung von Mehrfachanfragen derselben Unternehmen in verschiedenen Kommunen wurden die bisherigen Anfragen in der Trendfortschreibung nur zu einem Drittel (= Erfahrungswert) berücksichtigt. Ebenso wird damit berücksichtigt, dass nur aus einem Teil der Anfragen auch wirklich eine Ansiedlung und damit Flächeninanspruchnahme resultiert. **Es wird also davon ausgegangen, dass jede dritte Anfrage realistisch ist, d.h. zu einer Ansiedlung führt bzw. führen würde, vorausgesetzt die nachgefragte Fläche ist verfügbar**. Die erfolgten Flächenerweiterungen von Bestandsunternehmen sind hingegen zu 100 % in die Trendfortschreibung eingeflossen, da es sich hierbei um tatsächlich umgesetzte Flächeninanspruchnahme handelt.
  
- Grundsätzlich wird bei der Trendfortschreibung davon ausgegangen, dass sich die Entwicklung der letzten Jahre in den nächsten Jahren linear fortsetzt. Diese Annahme entspricht allerdings nur selten der Realität. Um die **räumlich differenzierte Entwicklungsdynamik** zu berücksichtigen, wurden die Ergebnisse der Trendfortschreibung je nach zentralörtlicher Funktion der Kommune und Raumkategorie nach oben oder unten korrigiert (Faktor zwischen 0,7 und 1,3).



d) Quantitative Bedarfsprognosen – Korrektive:

- Zur Validierung der prognostizierten Flächenbedarfe wurden die Unternehmen der Region zu **mittelfristig geplanten/beabsichtigten betrieblichen Veränderungen und daraus resultierenden Flächenbedarfen** befragt.<sup>37</sup> Diese einzelbetrieblichen Planungen (= Betriebsaufgabe, Betriebsverlagerung, Betriebserweiterung usw.) dürfen bei der Abschätzung des Gesamtbedarfs an Gewerbeflächen nicht unberücksichtigt bleiben, wenngleich die Angaben aus der Unternehmensbefragung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben können. Die explizit genannten Flächenbedarfe der Unternehmen fließen in die Berechnung allerdings nur anteilig mit ein, da davon auszugehen ist, dass die Ergebnisse der Prognoseverfahren diese Flächen bereits größtenteils enthalten. In Kommunen, in denen die von Unternehmen angegebenen mittelfristigen Flächenbedarfe den prognostizierten Wert übersteigen, wurde der Prognosewert entsprechend angeglichen. So ergibt sich ein **korrigierter Gesamtbedarf an Gewerbeflächen** bis 2030.
- Um zu einer realistischen Einschätzung des künftigen Bedarfs zusätzlicher Gewerbeflächen zu gelangen, wurden bei allen drei Berechnungsverfahren von den prognostizierten, absoluten Flächenbedarfen jeweils die **vorhandenen Flächenpotenziale** (BPlan-Flächen, FNP-Flächen) **abgezogen**. Nähere Erläuterungen dazu finden sich im folgenden Kapitel.

---

<sup>37</sup> Mit der Unternehmensbefragung wurden die Unternehmen mit mindestens 10 Mitarbeitern erfasst. Die berücksichtigten Flächenbedarfe von Kleinunternehmen (unter 10 Mitarbeiter) stützen sich auf Schätzungen der Kommunen im Rahmen der Befragung der Kommunen.

#### 4.2.2 Ergebnisse der Prognoseverfahren

a) Vorbemerkung:

Für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung sind quantitativ ausreichende und qualitativ den Standortanforderungen der Unternehmen entsprechende Flächenangebote eine Grundvoraussetzung.

Um den künftigen Bedarf nach Gewerbeflächen möglichst realistisch abzubilden, wurden **drei Herangehensweisen zur Bedarfsberechnung (Methodenmix 3-Fach-Plausibilität)** angewendet:

1. Prognoseverfahren GIFPRO (Ansatz 1a),
2. *Angepasstes* Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells (Ansatz 1b) unter Berücksichtigung standortbezogener Faktoren und regionaler Besonderheiten,
3. Trendfortschreibung bisheriger Nachfragedynamik und Bautätigkeit (Ansatz 2).

b) Ergebnisse:

Folgende **Übersicht** zeigt die **Näherungswerte aus den verschiedenen Prognoseverfahren für die einzelnen „Mittelbereiche“ der Region** übersichtlich auf.

**WICHTIG: Aus einzelnen Ergebnissen der Prognoseverfahren zwingend umzusetzende Bedarfe oder Obergrenzen für zukünftige Entwicklungen ableiten, ist aus methodischen Gründen nicht möglich, da es sich um aggregierte Werte handelt. Solche Bewertungen müssen im Detail auf kommunaler Ebene erfolgen.**

Die Ergebnisse geben lediglich einen **Überblick** in welchen „Mittelbereichen“ in Zukunft **verstärkt Entwicklungen zu erwarten** sind bzw. wo **zusätzliche Flächenausweisungen mit einer höheren Wahrscheinlichkeit** erforderlich sein werden.

Bewusst werden dabei für alle Prognoseverfahren drei unterschiedliche Flächenbedarfe ausgewiesen:

- die ermittelten absoluten Flächenbedarfe (**Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen bis 2030 in ha**),
- die ermittelten Flächenbedarfe abzüglich noch vorhandener, in Bebauungspläne ausgewiesener freier Flächen (**Flächenbedarf abzgl. vorhandener freier BPlan-Flächen bis 2030 in ha**) und
- die ermittelten Flächenbedarfe abzüglich der Bebauungsplanflächen und geplanter bereits im FNP festgelegter Flächen (**Flächenbedarf abzgl. vorhandener FNP-Flächen bis 2030 in ha**).

**Tabelle: Ergebnisse „Prognoseverfahren GIFPRO“ (Ansatz 1a)**

„Mittlerebereich“	Flächenbedarf <u>abzgl.</u> vorhandener FNP- und BPlan-Flächen bis 2030 in ha	Flächenbedarf <u>abzgl.</u> vorhandener freier BPlan-Flächen bis 2030 in ha	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen bis 2030 in ha
Bad Wörishofen	<5	10-15	15-20
Biberach – Ost	5-10	5-10	15-20
Biberach - West	5-10	40-50	50-60
Blaubeuren/Laichingen	<5	5-10	20-30
Ehingen	<5	5-10	20-30
Günzburg/Leipheim	<5	20-30	50-60
Illertissen	<5	5-10	10-15
Krumbach	<5	15-20	20-30
Laupheim	<5	5-10	20-30
Memmingen - Kerngebiet	5-10	15-20	30-40
Memmingen - Umland	<5	10-15	30-40
Mindelheim	<5	5-10	15-20
Neu-Ulm	20-30	40-50	60-70
Riedlingen	<5	10-15	20-30
Ulm – Nord	<5	5-10	15-20
Ulm – Süd	<5	30-40	70-80
<b>Region Donau-Iller</b>	<b>75-100</b>	<b>275-300</b>	<b>500-525</b>

Quelle. Imakomm AKADEMIE, 2017, Rundungsdifferenzen sind bei Aufsummierung von Werten zu beachten.

**Tabelle: Ergebnisse „Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells“ (Ansatz 1b)**

„Mittelbereich“	Flächenbedarf <u>abzgl.</u> vorhandener FNP- und BPlan-Flächen bis 2030 in ha	Flächenbedarf <u>abzgl.</u> vorhandener freier BPlan-Flächen bis 2030 in ha	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen bis 2030 in ha
Bad Wörishofen	<10	10-20	10-20
Biberach - Ost	<10	10-20	20-30
Biberach - West	20-30	50-60	60-70
Blaubeuren/Laichingen	<10	10-20	20-30
Ehingen	<10	<10	20-30
Günzburg/Leipheim	<10	20-30	60-70
Illertissen	<10	<10	10-20
Krumbach	<10	10-20	20-30
Laupheim	<10	10-20	30-40
Memmingen - Kerngebiet	10-20	20-30	40-50
Memmingen - Umland	<10	10-20	30-40
Mindelheim	<10	<10	20-30
Neu-Ulm	20-30	50-60	70-80
Riedlingen	<10	10-20	20-30
Ulm - Nord	<10	<10	10-20
Ulm - Süd	30-40	60-70	100-110
<b>Region Donau-Iller</b>	<b>125-150</b>	<b>350-375</b>	<b>600-625</b>

Quelle: Imakomm AKADEMIE, 2017, Rundungsdifferenzen sind bei Aufsummierung von Werten zu beachten.

Die Ergebnisse zeigen, dass unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten im angepassten Prognoseverfahren veränderte Flächenbedarfe entstehen.

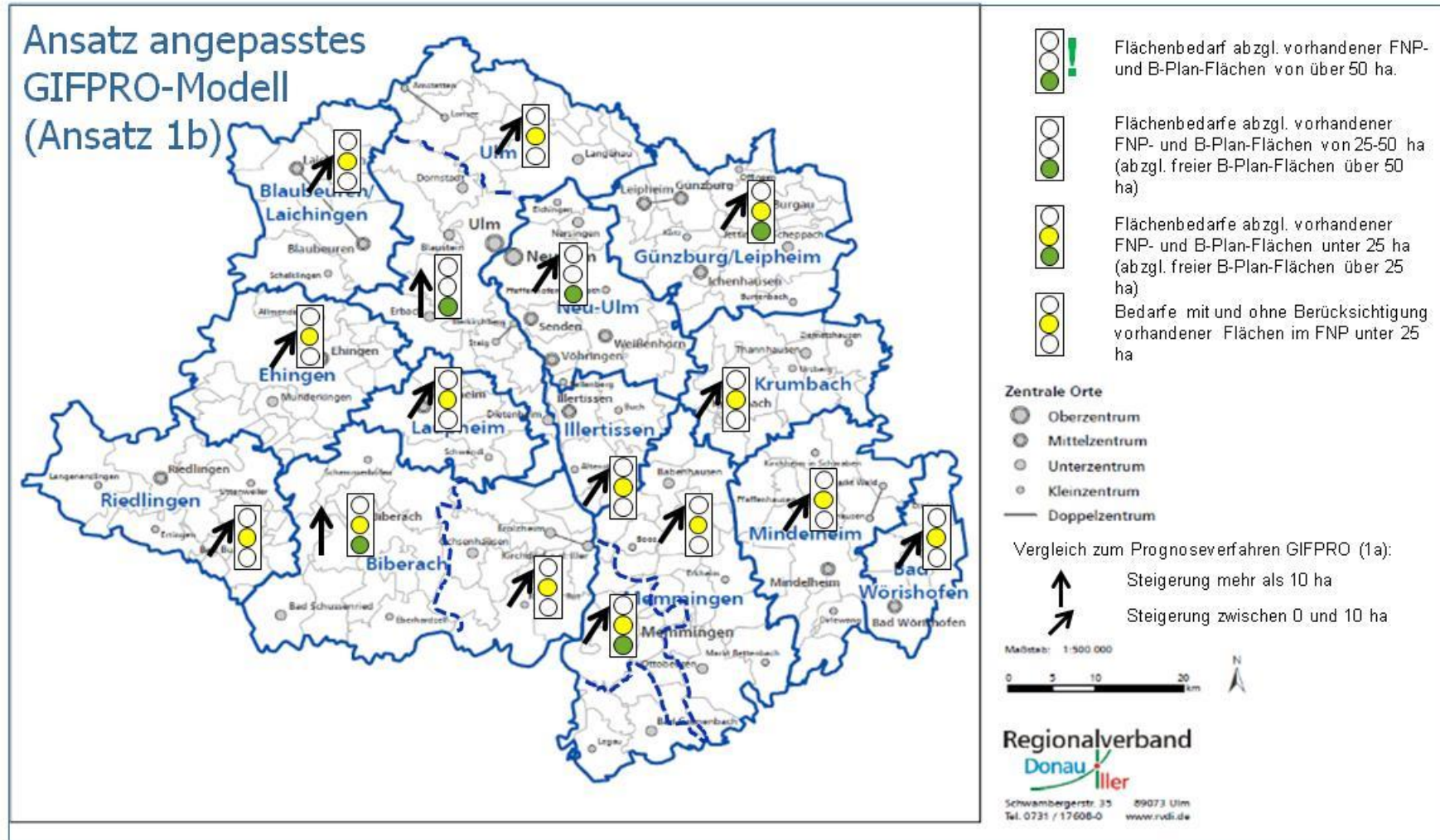
In nachfolgender Grafik werden zentrale Bedarfsveränderungen vergleichend zwischen den beiden Ansätzen (1a und 1 b) dargestellt.

Lesebeispiel Biberach West:

Der „Mittelbereich“ Biberach West weist im angepassten GIFPRO-Verfahren unter Berücksichtigung der noch vorhandenen ausgewiesenen FNP-Flächen sowie noch vorhandener ausgewiesener BPlan-Flächen bis 2030 noch zusätzliche Flächenbedarfe von unter 25 ha

auf. Ohne Berücksichtigung der ausgewiesenen FNP-Flächen (damit ausschließliche Berücksichtigung ausgewiesener BPlan-Flächen) liegt der zusätzliche Bedarf bei über 25 ha (vgl. Darstellung Ampel). Im Vergleich zum klassischen GIFPRO-Ansatz (1a) ergibt sich damit ein über 10 ha höherer Flächenbedarf im Ansatz 1b (vgl. Pfeile).

**Grafik: Gewerbeflächenbedarf nach „Mittelbereichen“ („Angepasstes Prognoseverfahren GIFPRO vs. GIFPRO-Modell“ (Ansatz 1a & 1b) im Vergleich**



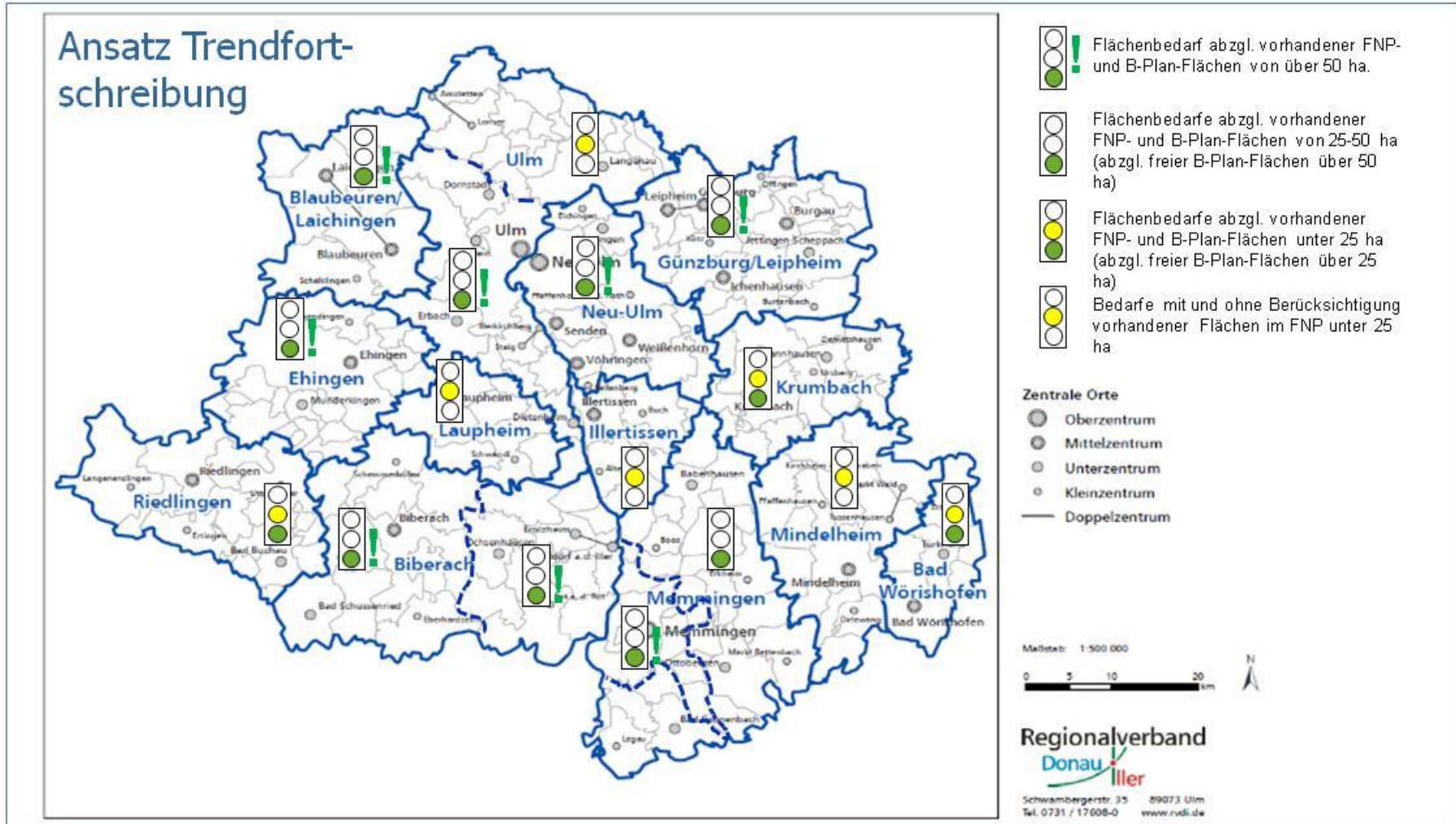
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Kartengrundlage: Regionalverband Donau-Iller, 2017.

**Tabelle: Ergebnisse „Trendfortschreibung bisheriger Nachfragedynamik und Bautätigkeit“ (Ansatz 2)**

„Mittelbereich“	Flächenbedarf <u>abzgl.</u> vorhandener FNP- und BPlan-Flächen bis 2030 in ha	Flächenbedarf <u>abzgl.</u> vorhandener freier BPlan-Flächen bis 2030 in ha	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen bis 2030 in ha
Bad Wörishofen	10-20	40-50	50-60
Biberach - Ost	120-130	130-140	140-150
Biberach - West	90-100	150-160	160-170
Blaubeuren/Laichingen	100-110	120-130	140-150
Ehingen	120-130	140-150	190-200
Günzburg/Leipheim	130-140	240-250	300-310
Illertissen	<10	10-20	20-30
Krumbach	10-20	30-40	40-50
Laupheim	<10	20-30	40-50
Memmingen - Kerngebiet	170-180	190-200	210-220
Memmingen - Umland	40-50	60-70	100-110
Mindelheim	<10	10-20	20-30
Neu-Ulm	140-150	180-190	200-210
Riedlingen	<10	30-40	50-60
Ulm - Nord	<10	20-30	30-40
Ulm - Süd	220-230	260-270	310-320
<b>Region Donau-Iller</b>	<b>1.200-1.250</b>	<b>1.650-1.700</b>	<b>2.050-2.100</b>

Quelle. Imakomm AKADEMIE, 2017, Rundungsdifferenzen sind bei Aufsummierung von Werten zu beachten.

**Grafik: Gewerbeflächenbedarf nach „Mittelbereichen“ („Trendfortschreibung“ – Ansatz 2)**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Kartengrundlage: Regionalverband Donau-Iller, 2017.



### 4.3 Die Bedarfe: Abschätzung künftiger Ansiedlungsdynamik im Region

Auf Basis der ermittelten Prognosewerte lassen sich Abschätzungen zum tatsächlichen Bedarf ableiten.

Wie der *angepasste* GIFPRO-Ansatz (Ansatz 1b) gezeigt hat wird deutlich, dass eine Berechnung nach dem statischen Modell des GIFPRO-Ansatzes (Ansatz 1a) die regionalen Besonderheiten nicht ausreichend berücksichtigt. **Im Folgenden werden zur Bewertung daher neben der Trendfortschreibung die Ergebnisse des angepassten GIFPRO-Ansatzes (Ansatz 1b) herangezogen.**

Eine Annäherung an den **erwarteten Bedarf nach Gewerbeflächen für den Zeitraum 2015 bis 2030** in den einzelnen „Mittelbereichen“ über Mittelwerte ist grundsätzlich möglich, spiegelt aber eine Scheingenauigkeit wieder.

Daher wird auf **Flächenkorridore** zurückgegriffen, die grundsätzliche Tendenzen in der Flächenentwicklung deutlich besser wiedergeben. Dabei spielen folgende Faktoren für die Abschätzung der Flächenbedarf eine Rolle:

- Höhe des erwarteten Flächenbedarfs
- Korridor der Flächenbedarfe zwischen den verschiedenen Ansätzen
  - Enger **Flächenkorridor** = Bestätigung der angesetzten Indikatoren des GIFPRO-Modells durch die Flächennachfrage in der Realität. Es können relative genaue Aussagen zur künftigen Entwicklung des „Mittelbereichs“ getroffen werden (Voraussetzung: ähnliche Nachfragesituation wie bisher)
  - Weiter **Flächenkorridor** = die tatsächliche Flächennachfrage weicht deutlich von den angesetzten Indikatoren des GIFPRO-Modells ab, weitere Faktoren bezüglich der Flächennachfrage spielen eine Rolle, die durch statische Rechenmodelle nicht erfasst werden können (z.B. einzelbetriebliche Entscheidungen, Standortimage). Die künftige Entwicklung des „Mittelbereichs“ kann tendenziell nur über eine größere Flächenspanne wiedergegeben werden, da

äußere Einflussfaktoren eine deutlich größere Rolle spielen in der Flächennachfrage spielen.

- Qualitative Bewertung weiterer Einflussfaktoren, die in der bisherigen Flächennachfrage (noch) keine Rolle gespielt haben, in Zukunft aber Relevanz erhalten.

Der künftige Gewerbeflächenbedarf bis 2030 wird im Folgenden in zwei Varianten dargestellt:

- **Absoluter Bedarf:** Flächenbedarf ohne Berücksichtigung noch vorhandener oder künftiger Potenzialflächen (vorhandene freie Flächen mit Bebauungsplänen oder im FNP ausgewiesene Flächen)
- **Planungsrelevanter Bedarf:** Flächenbedarf unter Berücksichtigung bereits ausgewiesener Potenzialflächen (noch freie Bebauungsplanflächen sowie im FNP ausgewiesene Flächen) = Hohe Relevanz für künftige Flächennutzungsplanfortschreibungen auf kommunaler Ebene in den „Mittelbereichen“ zur Deckung der Flächennachfrage.

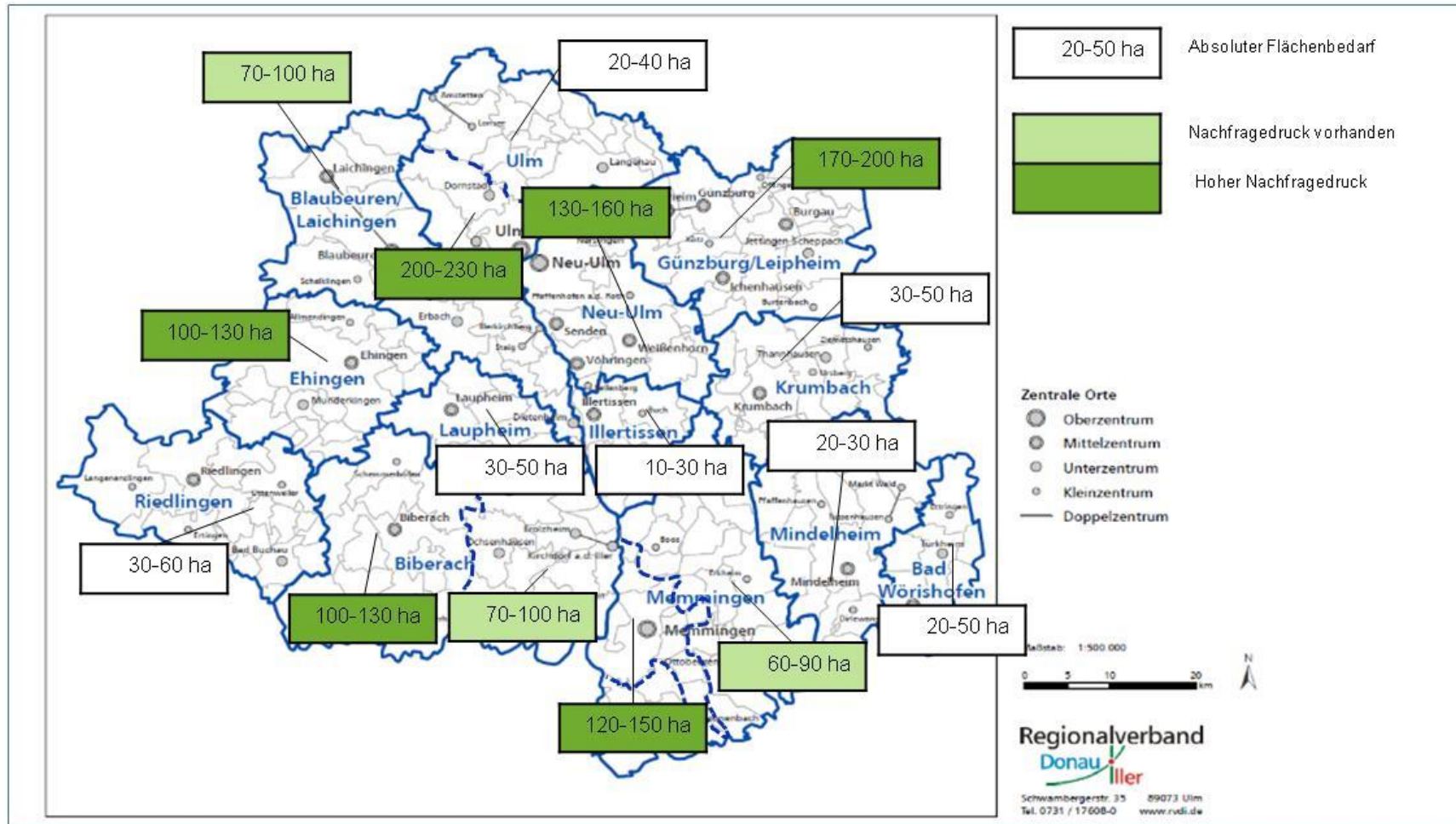
*Hinweis: Der abgeleitete Flächenbedarf wird auf Basis einer Annäherung des GIFPRO-Korrektiv-Ansatzes und der Trendfortschreibung dargestellt. Hierbei werden **Flächenkorridore** von bis zu maximal 30 ha ausgewiesen, die auf den ermittelten Mittelwerten der ausgewiesenen **Flächenkorridore** der beiden Ansätze basieren.*

**Tabelle: Abschätzung Gewerbeflächenbedarf nach „Mittelbereichen“**

„Mittelbereich“	Absoluter Flächenbedarf bis 2030 in ha			planungsrelevanter Flächenbedarf bis 2030 in ha		
	GIFPRO-Korrektiv-Ansatz	Trendfortschreibung	abgeleiteter Gewerbeflächenbedarf	GIFPRO-Korrektiv-Ansatz	Trendfortschreibung	abgeleiteter Gewerbeflächenbedarf
<b>Bad Wörishofen</b>	10-20	50-60	<b>20-50</b>	<10	10-20	<b>10-20</b>
<b>Biberach - Ost</b>	20-30	140-150	<b>70-100</b>	<10	120-130	<b>50-80</b>
<b>Biberach - West</b>	60-70	160-170	<b>100-130</b>	20-30	90-100	<b>50-80</b>
<b>Blaubeuren / Laichingen</b>	20-30	140-150	<b>70-100</b>	<10	100-110	<b>40-70</b>
<b>Ehingen</b>	20-30	190-200	<b>100-130</b>	<10	120-130	<b>50-80</b>
<b>Günzburg/Leipheim</b>	60-70	300-310	<b>170-200</b>	<10	130-140	<b>60-90</b>
<b>Illertissen</b>	10-20	20-30	<b>10-30</b>	<10	<10	<b>&lt;10</b>
<b>Krumbach</b>	20-30	40-50	<b>30-50</b>	<10	10-20	<b>10-20</b>
<b>Laupheim</b>	30-40	40-50	<b>30-50</b>	<10	<10	<b>&lt;10</b>
<b>Memmingen - Kerngebiet</b>	40-50	210-220	<b>120-150</b>	10-20	170-180	<b>80-110</b>
<b>Memmingen - Umland</b>	30-40	100-110	<b>60-90</b>	<10	40-50	<b>10-40</b>
<b>Mindelheim</b>	20-30	20-30	<b>20-30</b>	<10	<10	<b>&lt;10</b>
<b>Neu-Ulm</b>	70-80	200-210	<b>130-160</b>	20-30	140-150	<b>70-100</b>
<b>Riedlingen</b>	20-30	50-60	<b>30-60</b>	<10	<10	<b>&lt;10</b>
<b>Ulm - Nord</b>	10-20	30-40	<b>20-40</b>	<10	<10	<b>&lt;10</b>
<b>Ulm - Süd</b>	100-110	310-320	<b>200-230</b>	30-40	220-230	<b>120-150</b>
<b>Region Donau-Iller</b>	600-625	2.050-2.100	<b>1.300-1.400</b>	125-150	1.200-1.250	<b>650-700</b>

Quelle: imakomm-AKADEMIE, 2017, Rundungsdifferenzen sind bei Aufsummierung von Werten zu beachten.

**Grafik: Gewerbeflächenbedarf nach „Mittelbereichen“ („absoluter Bedarf“)**



Quelle: Imakomm AKADEMIE, 2017, Kartengrundlage: Regionalverband Donau-Iller, 2016.

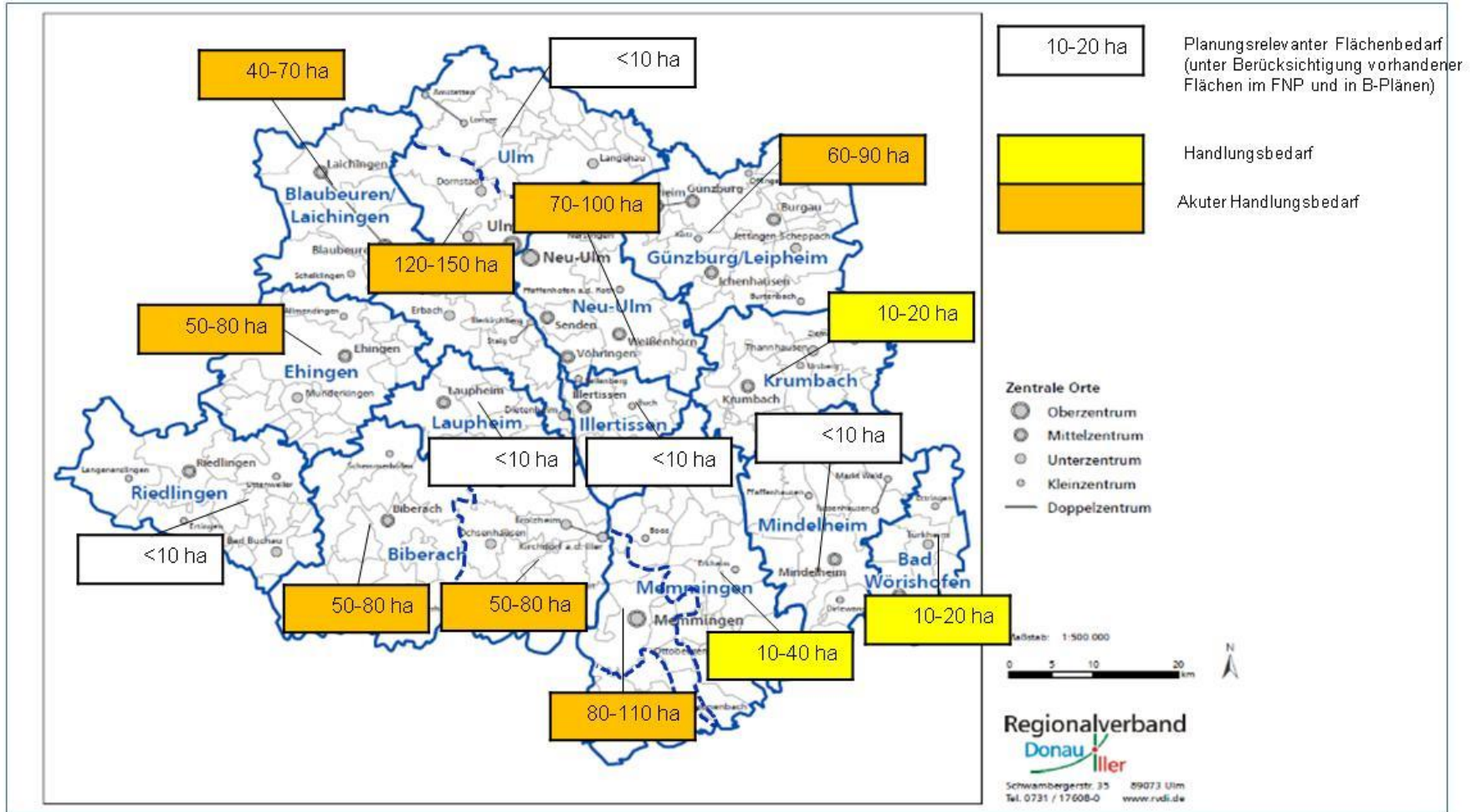
„absoluter Flächenbedarf“ = Flächenbedarf ohne Berücksichtigung noch vorhandener freier Bebauungsplanflächen und bestehender im Flächennutzungsplan ausgewiesener Flächen.

„planungsrelevanter Flächenbedarf“ = Flächenbedarf der nach Belegung aller noch vorhandener Bebauungsplanflächen und bestehender Flächen im Flächennutzungsplan besteht.

„Handlungsbedarf“ = bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot eher übersteigen wird.

„akuter Handlungsbedarf“ = bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot spürbar übersteigen wird; selbst in FNPs und B-Plänen dargestellte Potenziale werden höchst wahrscheinlich nicht ausreichen.

**Grafik: Gewerbeflächenbedarf nach „Mittelbereichen“ („planungsrelevanter Bedarf“)**



Quelle: Imakomm AKADEMIE, 2017, Kartengrundlage: Regionalverband Donau-Iller, 2016.

„**absoluter Flächenbedarf**“ = Flächenbedarf ohne Berücksichtigung noch vorhandener freier Bebauungsplanflächen und bestehender im Flächennutzungsplan ausgewiesener Flächen.

„**planungsrelevanter Flächenbedarf**“ = Flächenbedarf der nach Belegung aller noch vorhandener Bebauungsplanflächen und bestehender Flächen im Flächennutzungsplan besteht.

„**Handlungsbedarf**“ = bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot eher übersteigen wird.

„**akuter Handlungsbedarf**“ = bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot spürbar übersteigen wird; selbst in FNPs und B-Plänen dargestellte Potenziale werden höchst wahrscheinlich nicht ausreichen.

## 4.4 Strukturelle Hinweise aus der Bedarfsanalyse und den Befragungen

### 4.4.1 Vorbemerkung

Auf Basis der durchgeführten Ansätze zur Bedarfsermittlung (Prognose) können im Zusammenhang mit den durchgeführten Befragungen auf kommunaler Ebene sowie den Unternehmensbefragungen weitere grundsätzliche Tendenzen und Entwicklungen für die Region abgeleitet werden.

Basis für die Bewertungen ist der *angepasste* GIFPRO-Ansatz (Ansatz 1b). Wichtig hierbei: Detailangaben durch einzelne Flächenwerte sind nicht 1:1 übertragbar, sie stellen lediglich grundsätzliche Tendenzen für einzelne dargestellte „Mittelbereiche“ dar.

### 4.4.2 Ergebnisse

#### Breitbandversorgung:

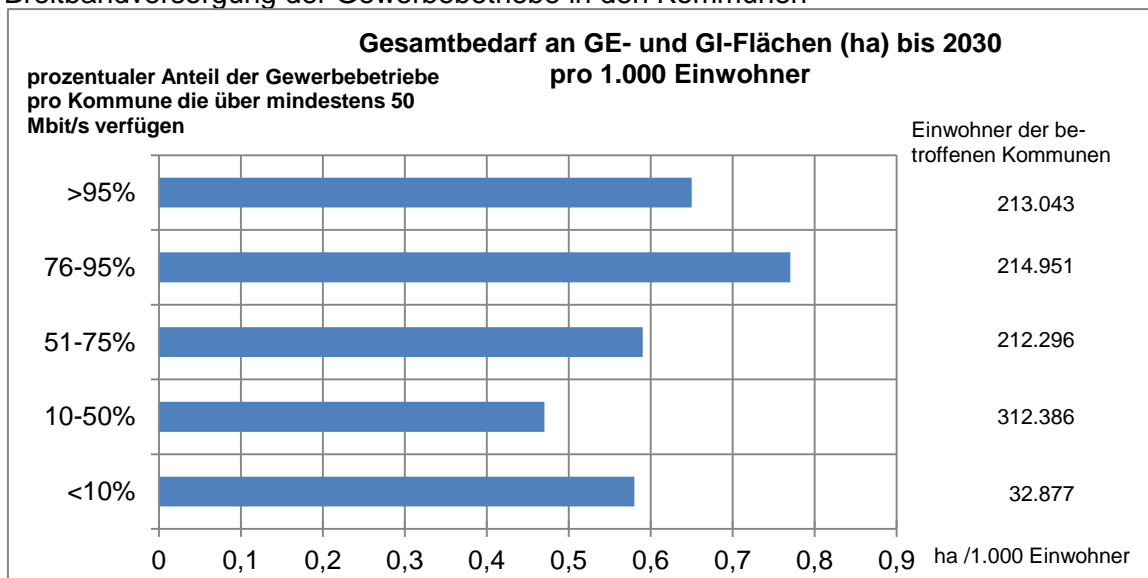
Tendenziell zeigt sich, dass bei einer besseren Ausstattung der Breitbandversorgung auch ein höherer Flächenbedarf an Gewerbeflächen zu erwarten ist. Damit werden die in verschiedenen Gesprächen getroffenen Aussagen und Annahmen auch quantitativ bestätigt.

Bei der in der Region bereits vorhandenen Breitbandversorgung der Betriebe zeigt sich, dass hier noch Handlungsbedarf für eine schnelle Anbindung erforderlich ist, wobei hier einige „Mittelbereiche“ bereits deutlichen Vorsprung vor anderen „Mittelbereiche“n besitzen. Passend hierzu sind allerdings die in der Region bereits vorhandenen Fördermaßnahmen, so dass sich die Region Donau-Iller insbesondere in dieser Thematik insgesamt auf einem guten Weg befindet. Wie die folgende Grafik zeigt, machen die Kommunen mit einer sehr geringen Ausstattung von unter 10% über 50 Mbit/s nur noch einen geringen Einwohneranteil an der Gesamtregion, was grundsätzlich bereits positiv zu bewerten ist, wenn auch noch weitere Ausbaumaßnahmen sinnvoll erscheinen.

Weiterhin zeigt sich, dass Kommunen mit einer besseren Breitbandanbindung ihrer Gewerbebetriebe grundsätzlich einen höheren Gesamtbedarf an Gewerbeflächen aufweisen. Die-

sem Standortfaktor kann allerdings auch keine absolut vorrangige Bedeutung zugesprochen werden, da die Unterschiede in den Flächenbedarfen hierzu noch zu geringe Differenzen aufweisen.

**Grafik: Flächenbedarf nach Ausstattungsmerkmal Breitbandversorgung**  
 Breitbandversorgung der Gewerbebetriebe in den Kommunen

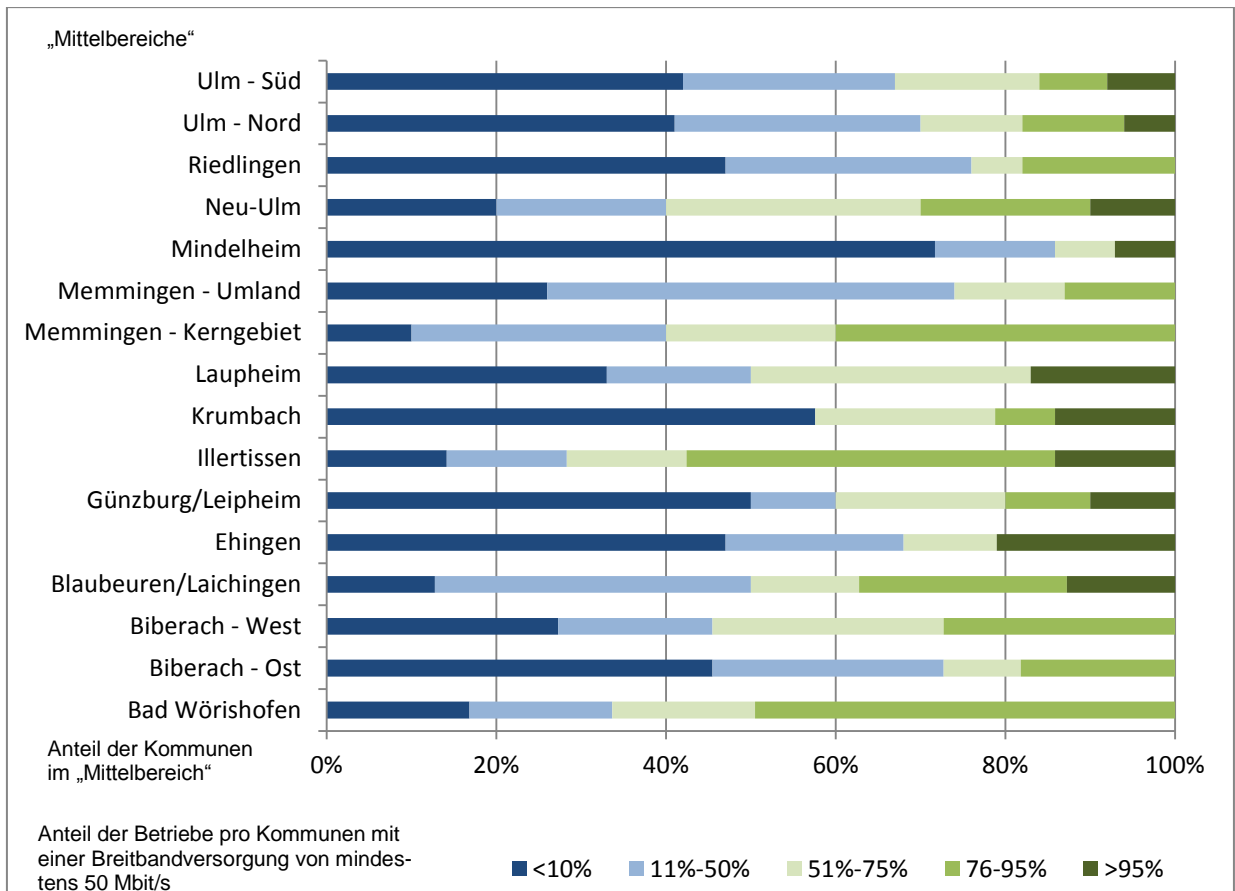


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Bedarfsberechnungen / Kommunalbefragung.

Die folgende Grafik zeigt ergänzend die Breitbandausstattung der Gewerbebetriebe der Kommunen nach „Mittelbereichen“. Hierbei kann festgehalten werden, dass es erkennbare Unterschiede in der Breitbandversorgung innerhalb der Region gibt. Während in Mindelheim über 70% der Kommunen für ihre Gewerbebetriebe einen Anteil von unter 10% mit einer Breitbandanbindung über mind. 50 Mbit/s festhalten müssen, so ist in Ehingen bei über 20% der Kommunen eine fast vollständige Versorgung (> 95%) der Gewerbebetriebe mit 50 mBit/s festzustellen.

**Grafik: Breitbandanbindung der Gewerbegebiete**

Prozentualer Anteil Kommunen nach „Mittelbereichen“, die über mindestens 50 Mbit/s verfügen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Kommunalbefragung.

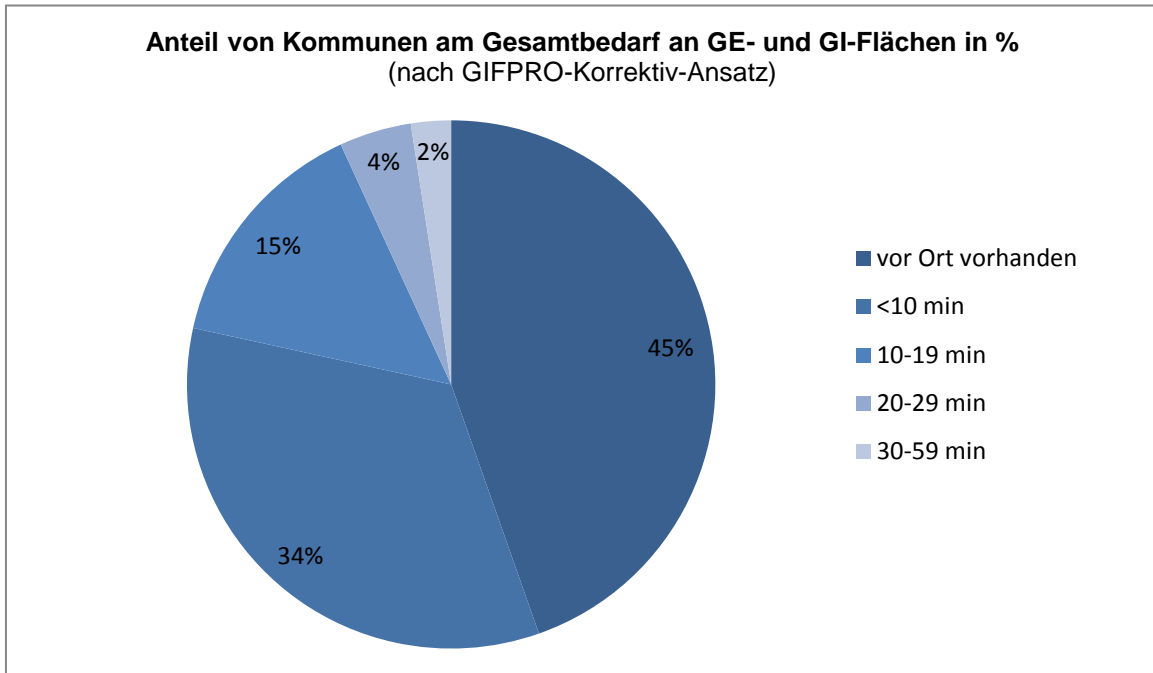
Verkehrliche Anbindung:

Der direkte Zugang zu Hauptverkehrsachsen ist für den künftigen Flächenbedarf von sehr hoher Wichtigkeit. Es zeigt sich klar: Je näher der Anschluss an die überörtlichen Verkehrswege ist, desto höher stellt sich der prognostizierte Flächenbedarf dar. Damit werden auch die Einschätzungen aus Expertengesprächen zur elementaren Wichtigkeit des Verkehrsanschlusses im Hinblick auf Flächenbedarfe quantitativ klar bestätigt.

Güterbahnhöfe oder Flughäfen stellen hingegen keinen entscheidenden Faktor für erhöhte Flächenbedarfe dar.



**Grafik: Flächenbedarfsanteile nach Entfernung zu nächster Hauptverkehrsachse**  
(Fahrzeit in Minuten zur nächstgelegenen Autobahn, mehrspurigen Bundesstraße)

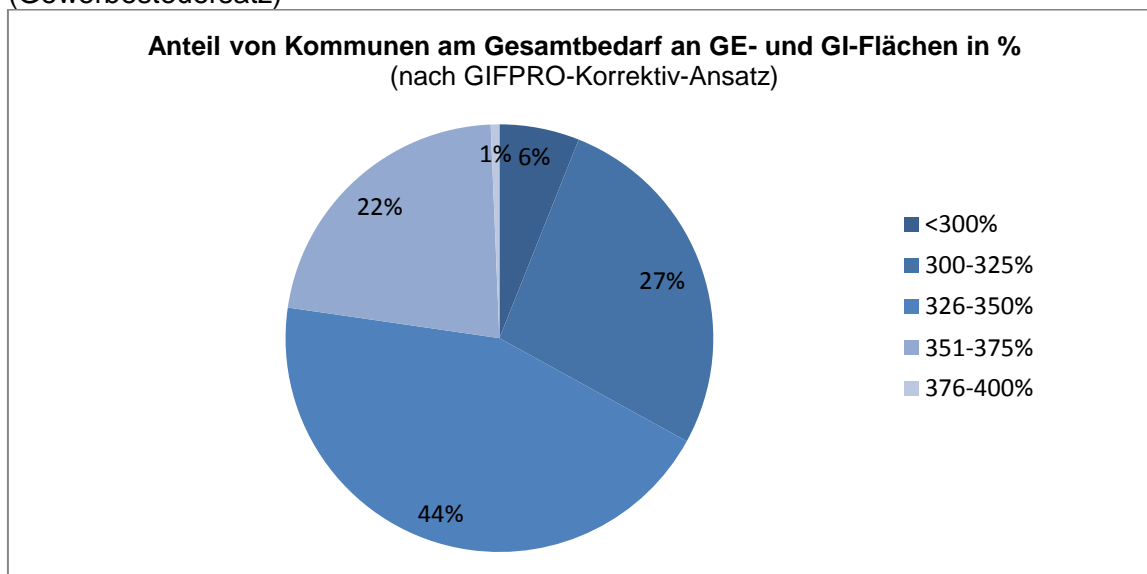


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Bedarfsberechnungen / Kommunalbefragung.

Finanzielle Rahmenbedingungen:

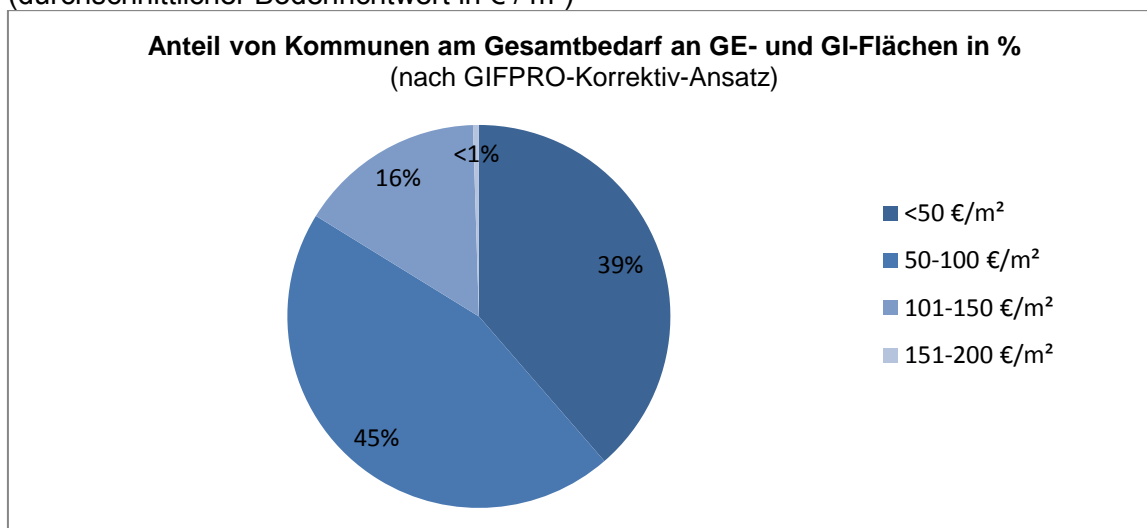
Deutlich wird, dass die finanziellen Rahmenbedingungen im Hinblick auf Flächenbedarf zwar eine Rolle spielen, niedrige Gewerbesteuersätze und günstige Bodenpreise aber nicht automatisch zu einer erhöhten Flächennachfrage führen. Hier sind andere Faktoren, wie beispielsweise die Verkehrsanbindung oder die Breitbandanbindung deutlich wichtiger. Bei zu hohen finanziellen Belastungen kann dies aber ein Hindernis für Ansiedlungen darstellen.

**Grafik: Auswirkungen des Gewerbesteuersatzes auf Flächenbedarfe**  
(Gewerbesteuersatz)



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Bedarfsberechnungen / Kommunalbefragung.

**Grafik: Auswirkungen durchschnittlicher Bodenrichtwerte auf Flächenbedarfe**  
(durchschnittlicher Bodenrichtwert in € / m<sup>2</sup>)



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Bedarfsberechnungen / Kommunalbefragung.

Branchenschwerpunkte:

Den wesentlichen Branchenschwerpunkt stellt in der Region das Verarbeitende Gewerbe mit Stahl- und Metallbau, Maschinenbau, Fahrzeugbau und Elektrotechnik dar. Weitere Branchenschwerpunkte sind nachfolgend dargestellt.

**Tabelle: Wesentliche Branchenschwerpunkte in der Region**

<b>Branche</b> (Branchenhauptschwerpunkte der Kommunen – bis zu 5 Nennungen)	<b>Anteil</b> der betroffenen Einwohner an der Gesamteinwohner- zahl der Region-Donau-Iller
<b>Verarbeitendes Gewerbe: Stahl- und Metallbau, Maschinenbau, Fahrzeugbau, Elektrotechnik</b>	<b>74%</b>
<b>Speditionen, Verkehr und Lagerei</b>	<b>44%</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>36%</b>
<b>Einzelhandel</b>	<b>35%</b>
<b>Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	<b>29%</b>
Verarbeitendes Gewerbe: Sonstige Branchen	27%
Dienstleistungen (Information und Telekommunikation, Finanz- und Versicherungswesen, sonstige Dienstleistungen)	26%
Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	23%
Verarbeitendes Gewerbe: Chemische Industrie	19%
Verarbeitendes Gewerbe: Nahrungs- und Genussmittelindustrie	19%
Gastgewerbe (Beherbergungsbetriebe)	14%
Verarbeitendes Gewerbe: Papier-, Holzindustrie	12%
Groß- und Versandhandel	6%
Verarbeitendes Gewerbe: Textil-, Bekleidungs-, Schuhindustrie	2%
Bergbau, Energie- und Wasserversorgung	2%

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Kommunalbefragung.

Bedarfe aus Unternehmenssicht:

In Summe sind hohe **Veränderungsabsichten** in den in der Unternehmensbefragung befragten Unternehmen vorhanden. Hier planen ca. 55% der Unternehmen Veränderungen!

Dabei umfassen diese:

- 35% Betriebserweiterungen
- 19% Betriebsverlagerung innerhalb der Standortkommune
- 7% Betriebsverlagerung in eine andere Kommune (fast ausschließlich innerhalb der Region)
- 2% Zweigbetriebsgründungen innerhalb der Region
- <1% Betriebs- Standortschließungen

**Flächenbedarfe** sind dabei **vor allem** zurückzuführen auf:

Lager / Logistik	ca. 28%
Produktion / Fertigung	ca. 27%
Büro / Verwaltung	ca. 25%

Als **Wunschstandorte** für künftige Entwicklungen wurden vorrangig die heute bereits starken Ober- und Mittelzentren der Region genannt. Im Detail:

Ulm	ca. 18%
Neu-Ulm	ca. 8%
Biberach	ca. 6%
Memmingen	ca 4%

Die positiven Veränderungsabsichten werden gestützt durch die guten **Umsatzentwicklungen** der vergangenen 5 Jahre. Für ca. 78% der befragten Unternehmen hat sich die Umsatzentwicklung positiv dargestellt, lediglich für ca. 10% negativ.

In der jüngeren Vergangenheit (5 Jahre) haben dabei ca. 37% der Unternehmen bereits **Flächenvergrößerungen** ihrer Betriebe vorgenommen.

Für ca. 27% der befragten Unternehmen stellen **fehlende Flächen** tatsächlich **ein Hemmnis** dar.

### Industrie 4.0:

Bei der sogenannten Industrie 4.0 handelt es sich nach der Mechanisierung, Industrialisierung sowie der Automatisierung um eine neue (4.) industrielle Revolution, bei der als zentrales Element sogenannte *Cyber Physische Systeme* (CPS) im Vordergrund stehen. Durch diese intelligenten, sich selbst steuernden Objekte mittels indirekt einsetzbarer (Funk-) Internetverbindungen werden zukünftig neue Produktions- aber auch Logistikformen den Wettbewerb entscheidend beeinflussen.

Aufgrund einer immer bedeutenderen punktgenauen (on-demand) Nachlieferung, einer weiter steigenden Automatisierung von Prozessen wie auch einer intelligenteren Flächennutzung wird in der Literatur in Teilen zukünftig davon ausgegangen werden, dass ein deutlich geringerer (um etwa 20%) Flächenbedarf benötigt wird.<sup>38</sup>

Dies konnte durch die Unternehmensbefragung in der Region Donau-Iller nicht bestätigt werden. Die Angaben reichen hier von einer tatsächlichen Reduktion von ca. 25% bis zu einer künftig notwendigen Steigerung des Flächenbedarfs um 500%. Ein Großteil der Unternehmen geht allerdings von keinen Veränderungen aus, tendenziell wird eher ein Flächenzuwachs erwartet als eine tatsächliche Flächenreduktion.

Vor diesem Hintergrund findet der Faktor Industrie 4.0 in der Bedarfsprognose der Region Donau-Iller keine gesonderte Berücksichtigung.

---

<sup>38</sup> Vgl. Maschinenmarkt, 2007; Dr. Wieselhuber & Partner, Geschäftsmodell-Innovation durch Industrie 4.0, 2015. Vergleiche dazu auch Aussagen beispielsweise von Daimler-Benz zu künftigen (reduzierten) Flächennachfragen.

#### 4.4.3 Ergebnisse auf „Mittlerebene“

Die folgenden Tabellen zeigen die Situation und Bedarfsbewertung nach einzelnen „Mittlerebene“ auf. Hierbei bleibt zu berücksichtigen, dass die Entwicklungspotenziale nach einzelnen Kommunen durchaus noch variieren können und die Bedarfe letztlich auch auf die Gemeinden zu verteilen sind. Dies sollte natürlich in Relation der Größe der Kommunen entsprechen. Datengrundlage für die aufgezeigten Rahmenbedingungen bilden die Befragungen der Kommunen, die durchgeführten Expertengespräche sowie Daten der statistischen Landesämter.

**Tabellen: Bewertung Ergebnisse nach „Mittlerebene“**

Bad Wörishofen	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wesentlicher Faktor Nähe A96 und damit die verkehrliche Erreichbarkeit.</li> <li>▪ Grundsätzlich Lage abseits der Ballungsgebiete.</li> <li>▪ Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren</li> <li>▪ Unterdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenbedarfe in allen Prognoseansätzen in vergleichbarer Höhe.</li> <li>▪ Noch vorhandene Flächen laut FNP lassen noch Entwicklung zu.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklungspotenziale erkennbar</li> <li>▪ Ausweisungen von neuen FNP Flächen von ca. 10-20 ha (bis 2020).</li> <li>▪ Handlungsbedarf gegeben.</li> </ul>

<b>Biberach - Ost</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ländlich geprägter Teilbereich.</li> <li>▪ Deutliche Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren</li> <li>▪ Unterdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bereich mit Flächenbedarf.</li> <li>▪ Flächenbedarfe können durch bestehende FNP-Flächen nicht gedeckt werden.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausweisungen von neuen FNP Flächen mit ca. 50-80 ha noch realistisch.</li> <li>▪ Akuter Handlungsbedarf gegeben.</li> </ul>

<b>Biberach - West</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ländlicher Raum.</li> <li>▪ Deutliche Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren</li> <li>▪ Mit der Stadt Biberach starker Standort vorhanden, der auch aufgrund der vorhandenen Betriebe bzw. Wirtschaftskraft eine erhöhte Nachfrage nach Gewerbeflächen auf sich zieht</li> <li>▪ Biberach ist starker Standort mit Ausstrahlung ins Umland.</li> <li>▪ B30 hier wesentliche Verkehrsachse</li> <li>▪ Überdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbeflächenbedarf vorhanden</li> <li>▪ Bedarfe durch vorhandene FNP-Flächen können nicht ausreichend gedeckt werden.</li> <li>▪ Entwicklungspotenziale schaffen, auch gerade zur Unterstützung ansässiger Unternehmen.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklungspotenziale gegeben, zusätzlicher Flächenbedarf bei ca. 50-80 ha.</li> <li>▪ Akuter Handlungsbedarf gegeben.</li> </ul>

<b>Blaubeuren / Laichingen</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ländlicher Raum.</li> <li>▪ deutliche Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren</li> <li>▪ Überdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenbedarfe sind vorhanden</li> <li>▪ Deckung der Flächenbedarf durch bestehende Flächenreserven nicht ausreichend.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Akuter Handlungsbedarf, da noch deutliche Flächenbedarfe vorhanden sind</li> <li>▪ Zusätzlicher Flächenbedarf bei ca. 40-70 ha</li> </ul>

<b>Ehingen</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage verkehrlich abseits der Autobahn.</li> <li>▪ Mittelzentrum Ehingen hier klar stärkster Standort, auch wirtschaftlich</li> <li>▪ Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren</li> <li>▪ Stark überdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich noch Gewerbeflächen nach FNP verfügbar</li> <li>▪ Trotz hoher Flächenreserven im FNP sind diese nicht zur Deckung des Bedarfs ausreichend.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung im Umfang von ausgewiesenen FNP-Flächen durchaus sinnvoll.</li> <li>▪ Darüber hinaus gehender Bedarf für Neuausweisungen liegt bei ca. 50-80 ha.</li> <li>▪ Akuter Handlungsbedarf.</li> </ul>



<b>Günzburg / Leipheim</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch Lage an der A8 ergibt sich insgesamt und v.a. in den Mittelzentren eine hohe Attraktivität als Wohnstandort.</li> <li>▪ Sehr starke Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren.</li> <li>▪ Stark überdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächen- bedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sehr hoher Flächenbedarf gegeben.</li> <li>▪ Sehr hohe Flächenreserven durch FNP-Ausweisungen noch gegeben.</li> <li>▪ In Summe können vorhandene FNP-Flächenreserven den Gesamtbedarf allerdings nicht decken.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nach Realisierung von bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen bzw. bei dann fehlender Verfügbarkeit sollten noch weitere Flächenausweisungen stattfinden um den Bedarf zu decken.</li> <li>▪ Die Lage des „Mittelbereichs“ Günzburg / Leipheim lässt weitere Gewerbeflächenentwicklungen auch aus Nachfragesicht als sinnvoll erscheinen.</li> <li>▪ Flächenbedarf liegen bei ca. 60-90 ha.</li> <li>▪ Akuter Handlungsbedarf.</li> </ul>

<b>Illertissen</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch Lage an der A7 ergibt sich insgesamt eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. V.a. auch im Mittelzentrum Illertissen.</li> <li>▪ Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren</li> <li>▪ Unterdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächen- bedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenbedarfe in allen Prognoseansätzen in vergleichbarer Höhe.</li> <li>▪ Nur noch geringe Flächenreserven über FNP-Flächen vorhanden, damit nur noch geringe Entwicklungsmöglichkeiten</li> <li>▪ Flächenbedarfe aber erkennbar</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit Flächenneuausweisungen durchführen.</li> <li>▪ Flächenbedarf liegt bei ca. 10 ha.</li> <li>▪ Bei Flächenknappheit im Mittelzentrum ggf. interkommunales GE / GI mit Nachbarkommunen entwickeln.</li> </ul>

<b>Krumbach</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ländlicher Raum, keine direkte Lage an den Hauptverkehrsachsen.</li> <li>▪ Kaum Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren</li> <li>▪ Unterdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenbedarfe in allen Prognoseansätzen in vergleichbarer Höhe.</li> <li>▪ Vorhandene Flächen laut FNP würden Bedarf teilweise noch abdecken, wenn eine Verfügbarkeit gegeben ist</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuausweisungen noch notwendig, um insbesondere auch bei Entwicklungsproblemen mit im FNP ausgewiesenen Gewerbeflächen keine Flächenverknappung herbeizuführen.</li> <li>▪ Zusatzbedarf von ca. 10-20 ha besteht.</li> </ul>

<b>Laupheim</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Laupheim selbst starker Wirtschaftsstandort.</li> <li>▪ deutliche Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren.</li> <li>▪ Verkehrliche Erreichbarkeit über die B30 gewährleistet.</li> <li>▪ Unterdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenbedarfe in allen Prognoseansätzen in vergleichbarer Höhe.</li> <li>▪ Vorhandene Flächen laut FNP würden Bedarf größtenteils noch abdecken, wenn eine Verfügbarkeit gegeben ist.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im ersten Schritt kein starker Handlungsbedarf, aber Neuausweisungen können hier noch sinnvoll sein, wenn Entwicklungsprobleme bei ausgewiesenen FNP-Flächen bestehen.</li> <li>▪ Zusatzbedarf von ca. 10-20 ha besteht.</li> </ul>

<b>Memmingen - Kerngebiet</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich starker Standort mit dem Oberzentrum Memmingen mit erwarteter positiver Einwohnerentwicklung.</li> <li>▪ Kaum Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren.</li> <li>▪ Stark überdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt.</li> <li>▪ Gute verkehrliche Erreichbarkeit über die A 7 und A 96.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächen- bedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich starker Standort mit Entwicklungspotenzialen.</li> <li>▪ Noch Flächen laut FNP verfügbar, hier besteht aber auch ein entsprechender hoher Bedarf insbesondere am Standort Memmingen.</li> <li>▪ Vorhandener Flächenbedarf zu Bedarfsabdeckung bei Weitem nicht ausreichend.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zusätzlicher Flächenbedarf bei ca. 80-110 ha.</li> <li>▪ Insgesamt starker Standort, der Entwicklungsmöglichkeiten braucht. Daher auch bei fehlender Verfügbarkeit ausgewiesener Gewerbeflächen im FNP nach Ausgleich suchen.</li> <li>▪ Akuter Handlungsbedarf.</li> <li>▪ Bei Flächenknappheit im Oberzentrum ggf. interkommunales GE / GI mit Nachbarkommunen entwickeln.</li> </ul>

<b>Memmingen - Umland</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Großes Gebiet im Süden der Region ohne Mittel- oder Oberzentrum, teilweise klar ländlich geprägt und nicht in allen Bereichen direkten Anschluss an Hauptverkehrsachsen</li> <li>▪ Kaum Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren</li> <li>▪ Unterdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächen- bedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenbedarfe vorhanden</li> <li>▪ Vorhandene Flächenreserven nicht ausreichend.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Handlungsbedarf vorhanden</li> <li>▪ zusätzlicher Flächenbedarf bei ca. 10-40 ha.</li> <li>▪ Bei fehlenden Entwicklungspotenzialen an Standort Memmingen ist hier aber auch die Strahlkraft nach außen zu berücksichtigen.</li> </ul>

Mindelheim	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bereich mit hoher Nachfrage nach Wohnraum mit direkter Lage an der A96.</li> <li>▪ Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren</li> <li>▪ Unterdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenbedarfe in allen Prognoseansätzen in vergleichbarer Höhe.</li> <li>▪ Nur noch geringe Flächenreserven vorhanden</li> <li>▪ Flächenbedarfe übersteigen vorhandene Flächenreserven nicht wesentlich.</li> <li>▪ Verfügbarkeit von FNP-Flächen für weitere Flächenausweisungen entscheidend.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen zur Absicherung von Entwicklungsflächen zu empfehlen.</li> <li>▪ Zusätzlicher Flächenbedarfe liegt bei ca. 10 ha.</li> </ul>

Neu-Ulm	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verdichtungsraum, Lage an Hauptverkehrsachsen und Entwicklungsachse.</li> <li>▪ Kaum Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren.</li> <li>▪ „Mittelbereich“ mit mehreren starken Standorten. Neben Neu-Ulm auch Senden, Vöhringen und Weißenhorn.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hoher Flächenbedarf gegeben.</li> <li>▪ Relativ hohe Flächenreserven vorhanden.</li> <li>▪ Bestehende Flächenreserven reichen dennoch deutlich nicht aus um den Flächenbedarf zu decken.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsetzung der FNP-Flächen forcieren.</li> <li>▪ Zusätzliche Flächenausweisungen anstreben um Flächenbedarfe decken zu können.</li> <li>▪ Zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 70-100 ha.</li> </ul>

Riedlingen	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im Südwesten der Region mit großer Entfernung zu den Oberzentren und der nächsten Autobahn.</li> <li>▪ Deutliche Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren.</li> <li>▪ Unterdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenbedarfe in allen Prognoseansätzen in vergleichbarer Höhe.</li> <li>▪ Relativ hohe Flächenreserven noch vorhanden.</li> <li>▪ In Summe reichen die Flächenreserven bis 2030 fast aus um die Flächenbedarfe zu decken.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich sind vorhandene Freiflächen zu füllen und FNP Flächen, wenn verfügbar zu überplanen.</li> <li>▪ Insgesamt besteht darüber hinaus noch ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 10 ha.</li> <li>▪ Zusätzliche Flächen sollten dann realisiert werden, wenn eine Verfügbarkeit der Flächenreserven nicht weiter gegeben ist.</li> </ul>

Ulm - Nord	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage zwischen A 7 und A8 führt zu guter verkehrliche Erreichbarkeit für große Teile dieses „Mittelbereichs“.</li> <li>▪ Deutliche Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren</li> <li>▪ Grundsätzlich ländlich geprägt, Stadt Langenau hier stärkster Standort</li> <li>▪ Unterdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Gewerbeflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenbedarfe in allen Prognoseansätzen in vergleichbarer Höhe.</li> <li>▪ Flächenbedarfe geringfügig noch vorhanden, die derzeit durch bestehende Flächenreserven nicht gedeckt werden können.</li> <li>▪ Grundsätzlich sind die Bedarfe durch FNP-Flächen größtenteils abgedeckt.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zusätzliche Flächenbedarfe bei ca. 10 ha.</li> <li>▪ Zusätzliche Flächen sollten dann realisiert werden, wenn eine Verfügbarkeit der Flächenreserven nicht weiter gegeben ist.</li> </ul>

<b>Ulm - Süd</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sehr starker Standortbereich, vorrangig durch das Oberzentrum Ulm geprägt. Ausstrahlung auf Gewerbeflächen- nachfrage auch in das gesamte Umland</li> <li>▪ Deutliche Steigerung des Gewerbeflächenbesatzes in den letzten Jahren</li> <li>▪ Stark überdurchschnittliche konkrete Nachfragesituation im Vergleich zum Regionsdurchschnitt</li> </ul>
<b>Einschätzung realisti- sche Gewerbeflächen- bedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es bestehen noch Flächenreserven, die genutzt werden können.</li> <li>▪ Demgegenüber steht ein sehr hoher Flächenbedarf, der die vorhandenen Flächenreserven deutlich übersteigt.</li> <li>▪ In Ulm auch zukünftig alleine aufgrund der Standortfaktoren erhebliche Nachfragen zu erwarten. Die bisher überdurchschnittliche Nachfragesituation wird auch in Zukunft bestehen bleiben.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der großen Nachfrage besteht hier trotz bestehender Flächenreserven zusätzlich der Bedarf weitere Flächen bereit zu stellen.</li> <li>▪ Zusätzlicher Flächenbedarf bei ca. 120-150 ha.</li> <li>▪ Akuter Handlungsbedarf in der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen.</li> </ul>

## 5 Wohnbauflächenentwicklung

Die Ergebnisse der Wohnbauflächenprognose basieren im Wesentlichen auf den Ergebnissen der Befragung aller Kommunen in der Region Donau-Iller sowie auf statistischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung. Trotz einer hohen Teilnahmebereitschaft der Kommunen der Region an der Befragung von fast 80% mussten einzelne Daten durch Internetrecherchen, Ergebnisse der Expertengespräche und durch die Daten der Statistischen Landesämter ergänzt werden. Um hier einen möglichst realistischen Bedarf nach „Mittelbereichen“ zu ermitteln, wurden unterschiedliche Ansätze für die Berechnung angenommen, die im folgenden Kapitel detailliert beleuchtet werden. Dies erfolgte in enger Abstimmung mit den Auftraggebern.

### 5.1 Wohnbauflächenbestand

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg und das Bayerische Landesamt für Statistik weisen für die Region Donau-Iller (Stand 2015) eine gesamte Bodenfläche von 546.562 ha aus. Der Umfang von **Gebäude und Freiflächen für den Bereich Wohnen** wird davon mit **18.348 ha** angegeben. Dies entspricht einem Anteil von ca. 3,35 % der Gesamtfläche.

**Tabelle: Entwicklung von Wohnbauflächen in der Region Donau-Iller seit 2011<sup>39</sup>**

Jahr	Wohnbauflächenbestand (Gebäude und Freifläche Wohnen)	Prozentualer Veränderung zum Vorjahr
2015	18.348 ha	+ 1,97 %
2014	17.992 ha	+ 1,79 %
2013	17.674 ha	+ 1,44 %
2012	17.423 ha	+ 1,03 %
2011	17.244 ha	40

<sup>39</sup> Hinweis: Rundungsdifferenzen beachten.

<sup>40</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik: Ab dem Berichtsjahr 2011 stehen aktualisierte Daten auf der Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zur Verfügung. Es ersetzt das bisher als Datenbasis verwendete Automatisierte Liegenschaftsbuch (ALB). Im Rahmen der ALKIS-Umstellung wurde in Bayern der gesamte Flächendatenbestand komplett neu erfasst. Daher ist ein Vergleich mit den Daten der Vorjahre erheblich eingeschränkt.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, auf Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Fläche seit 1988 nach tatsächlicher Nutzung, 2017; Bayerisches Landesamt für Statistik: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, 2017.

Bei Betrachtung der Entwicklung der Flächen für Wohnen ist seit 2011 eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von ca. 1.104 ha in der Region Donau-Iller festzustellen, was einer Steigerung der Flächen von durchschnittlich ca. 276 ha pro Jahr entspricht.

Auch bei den Wohnbauflächen zeigt ein Blick auf die aktuellen Bestandszahlen eine sehr unterschiedliche Ausprägung einzelner „Mittelbereiche“ auf. Auffallend dabei ist, dass die Bestandsflächen pro Einwohner in den „Mittelbereichen“ mit den Oberzentren bzw. einwohnerstärkeren Mittelzentren nicht ein höheres Verhältnis aufweisen, als eher ländlicher eingestufte „Mittelbereiche“. Dies heißt: eine reine Bestandsbetrachtung in Proportion zu vorhandenen Einwohnern ist auch bei Wohnbauflächen auf „Mittelbereichebene“ nicht immer zielführend. Der absolute Flächenbestand sollte im Vordergrund stehen.



**Tabelle: Wohnbauflächenbestand nach Landkreisen im Jahr 2015<sup>41</sup>**

Landkreis	Wohnbauflächenbestand (Landkreis)	entspricht „Mittelbereich“	Wohnbauflächenbestand („Mittelbereich“)	Wohnbauflächenbestand pro 1.000 Einwohner
Alb-Donau-Kreis	3.553 ha	Blaubeuren / Laichingen	772 ha	18,6 ha
		Ehingen	1.009 ha	20,1 ha
		Ulm (Nord)	677 ha	17,2 ha
		Ulm (Süd)	2.175 ha	11,8 ha
Ulm (Stadtkreis)	1.081 ha	Ulm (Süd)		
Lkr. Biberach	4.301 ha	Biberach (West)	1.620 ha	20,6 ha
		Biberach (Ost)	899 ha	25,6 ha
		Laupheim	878 ha	21,0 ha
		Riedlingen	904 ha	23,6 ha
Lkr. Günzburg	2.765 ha	Günzburg / Leipheim	1.830 ha	21,7 ha
		Krumbach	935 ha	24,1 ha
Lkr. Neu-Ulm	2.769 ha	Illertissen	679 ha	22,7 ha
		Neu-Ulm	2.090 ha	14,9 ha
Lkr. Unterallgäu	3.333 ha	Bad Wörishofen	612 ha	20,3 ha
		Mindelheim	1.052 ha	26,8 ha
		Memmingen (Umland)	1.289 ha	23,9 ha
		Memmingen (Kerngebiet)	925 ha	15,4 ha
Memmingen (Kreisfreie Stadt)	545 ha	Memmingen (Kerngebiet)		

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, auf Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Fläche seit 1988 nach tatsächlicher Nutzung, 2017.; Bayerisches Landesamt für Statistik: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, 2017.

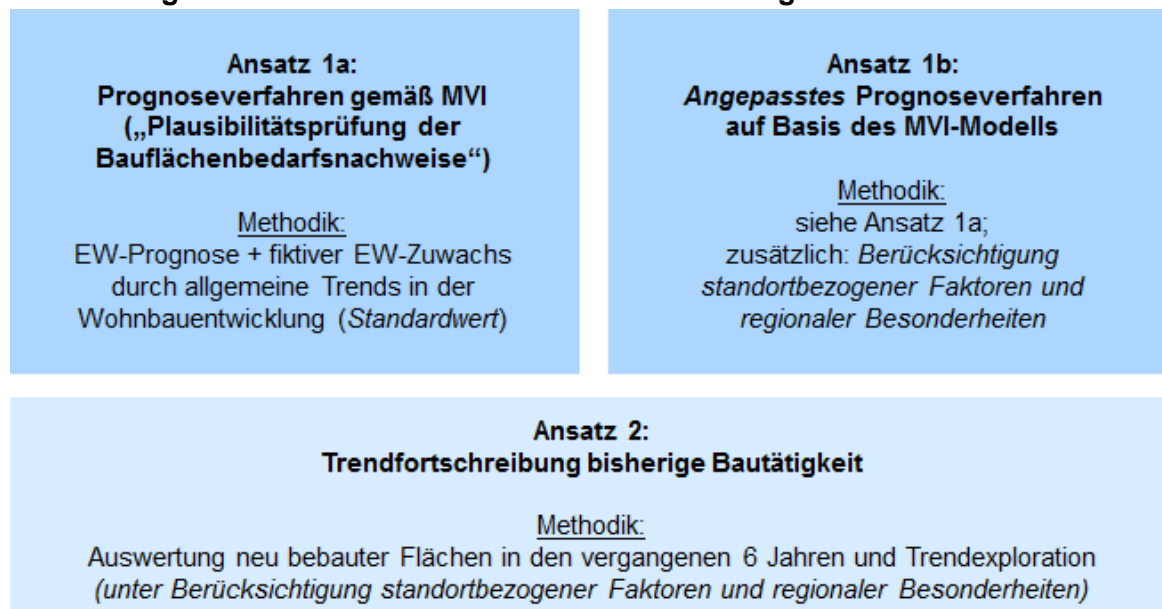
<sup>41</sup> Hinweis: Rundungsdifferenzen beachten.

## 5.2 Prognose Wohnbauflächen

### 5.2.1 Angewandte Prognoseverfahren

Zur Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Region Donau-Iller wurde bewusst eine **3-Fach-Plausibilität** mit verschiedenen Berechnungsansätzen gewählt. Neben dem allgemeingültigen Ansatz nach den Vorgaben des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur, bzw. des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Ansatz 1a) wurde in Abstimmung mit dem Auftraggeber in einem zweiten Prognoseverfahren eine Anpassung des Ansatzes des MVI durch örtliche spezifische Rahmenbedingungen (u.a. Infrastruktur, verkehrliche Lage, Raumkategorie) durchgeführt (Ansatz 1b). Diese Einbeziehung räumlicher Besonderheiten wurde auch konkret vom MVI angeführt, um die allgemeingültigen Berechnungen an die spezifischen Rahmenbedingungen anzupassen<sup>42</sup>. Ein dritter Ansatz sieht eine Berechnung anhand einer Trendfortschreibung bisheriger Bautätigkeit in Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie der zentralörtlichen Funktion und der Raumkategorie vor (Ansatz 2). Als **Prognosezeitraum** werden die Jahre **2015 bis 2030** festgelegt (Datenbasis: 2015).

#### Grafik: Prognoseverfahren Wohnbauflächenentwicklung



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

<sup>42</sup> Das MVI führt auf Seite 4 der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise an: „Örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderm Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung sind mit in die Bewertung einzubeziehen.“ Da eine Konkretisierung der möglichen Besonderheiten nicht im Einzelnen ausgeführt wird, wurden im Ansatz 1b wesentliche standortbezogene Faktoren und regionale Besonderheiten mit einbezogen, die hier aus gutachterlicher Sicht, in Abstimmung mit dem Auftraggeber, bei besonderer Ausprägung einen Einfluss auf den Wohnbauflächenbedarf nach sich ziehen können.

Der verfolgte Ansatz einer Überprüfung der Prognosen über eine 3-Fach-Plausibilität soll einen sinnvollen Mittelwert generieren, der eine Wohnbauflächenprognose nach „Mittelbereichen“ ermöglicht. In allen Ansätzen wurden vorhandene Flächenpotenziale von den errechneten Bedarfen abgezogen. Dies erfolgte bewusst in zwei Stufen. Zum einen wurden die laut Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesenen, aber noch nicht bebauten Flächen mit berücksichtigt, zum anderen wurden ausschließlich die Flächen berücksichtigt, die bereits durch einen gültigen Bebauungsplan überplant sind. Da die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) zum einen häufig einen längeren Zeithorizont einnimmt sowie zum anderen auch noch keine konkrete Planung umfasst, wurde hier die beschriebene mehrstufige Einbeziehung noch gegebener Flächenpotenziale vorgenommen, um noch einen Entwicklungskorridor offen zu lassen.

Im Folgenden werden die drei verwendeten Berechnungsansätze im Einzelnen erläutert.

a) Prognoseverfahren gemäß Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise MVI (Ansatz 1a):

Das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg hat 2013 eine grundlegende Berechnungsmethode zur Ermittlung von Bauflächenbedarf im Bereich Wohnen und Gewerbe veröffentlicht, die im Februar 2017 nochmal überarbeitet wurde. Die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ gibt einheitliche Kriterien vor, die für die Ermittlung von Wohnbauflächenbedarfen herangezogen werden sollen.

**Methodischer Ansatz:**

Das Ziel des Prognoseverfahrens des MVI besteht vorrangig darin Flächen zu sparen, also letztlich der maßvolle weitere Flächenzuwachs durch Wohnen. Der Vorrang soll klar bei der Innenentwicklung und Nachverdichtung liegen, um vor allem die Umwidmung von landwirtschaftlichen oder durch Wald genutzten Flächen zu begrenzen. Anhand unterschiedlicher statistischer und struktureller Daten sowie noch vorhandener Flächenpotenziale soll für jede einzelne Kommune der eigene Wohnbauflächenbedarf berechnet werden können, um so eine einheitliche Bewertungsgrundlage für aktuelle Bedarfe und die Ausweisung von Flächen zu haben.

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

*Die Träger der Bauleitplanung können im Flächennutzungsplan 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.“<sup>43</sup>*

Folgender konkreter Berechnungsansatz findet hierbei Anwendung:

- (Fiktiver) Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang: Zusätzlicher Flächenbedarf durch den sogenannten Komfortbedarf, da für die nächsten Jahre eine weitere Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner zu erwarten ist. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, wird ein fiktiver Einwohnerzuwachs von durchschnittlich 0,3 % pro Jahr angenommen;
- Prognostizierte Einwohnerentwicklung: gemäß der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes im Planungszeitraum;
- Wohnbauflächenbedarfsermittlung durch Addition von Belegungsdichterückgang und Einwohnerentwicklung und „Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde“ (EW / ha nach unterschiedlichen zentralen Stufen: Oberzentren 90 EW/ha; Mittelzentren 80 EW/ha; Unterzentren 70 EW/ha; Kleinzentren 60 EW/ha; sonstige Gemeinden 50 EW/ha).

---

<sup>43</sup> Quelle: Ministerium für Verkehr und Infrastruktur bzw. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017.

**Rechnung:**

Ermittelter Einwohnerzuwachs (Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichteerückgang + prognostizierte Einwohnerentwicklung

$$\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs}}{\text{Bruttomindestwohndichtewert (in EW / ha)}} = \text{relativer Bedarf an Wohnfläche in ha}$$

Bruttomindestwohndichtewert (in EW / ha)

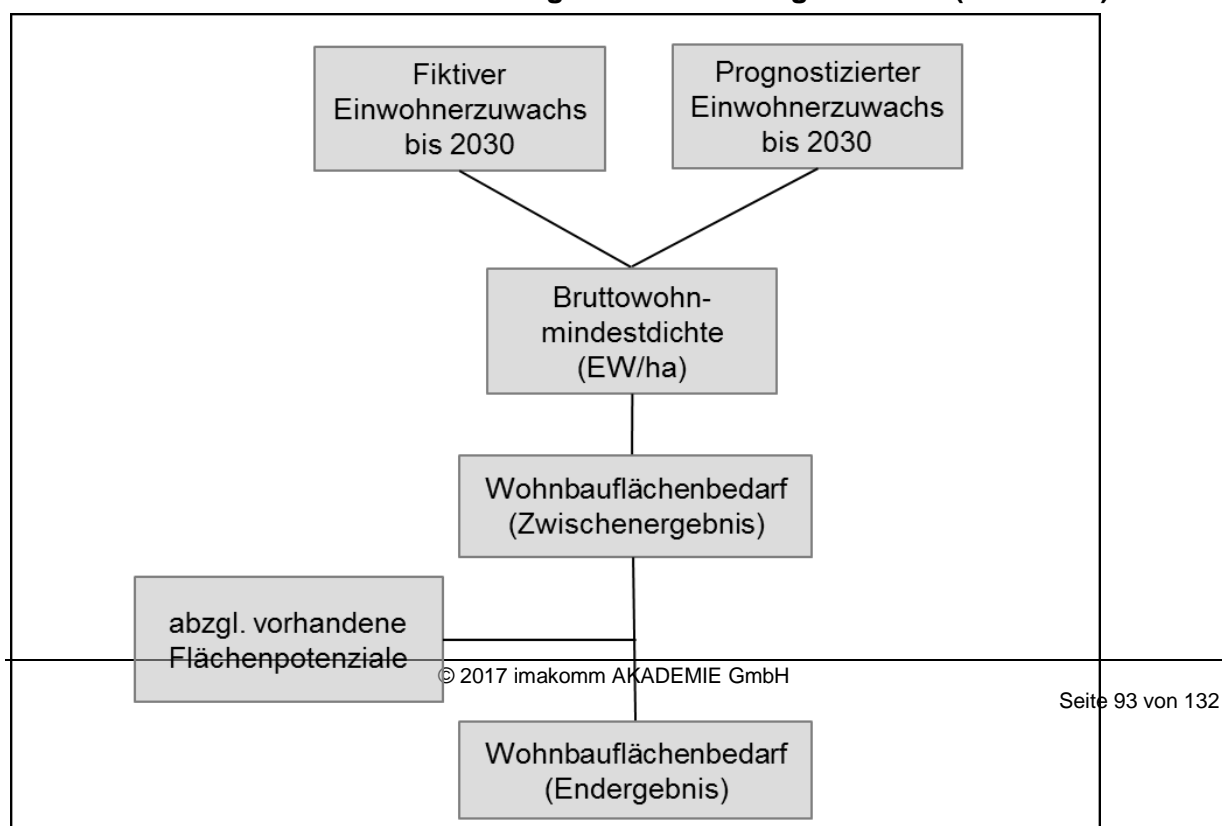
- Auf Basis dieser Werte lässt sich der aktuelle Bedarf an Wohnbaufläche ermitteln, der nach Abzug der noch bestehenden Flächenpotenziale den absoluten Bedarf darstellt.

**Rechnung:**

Relativer Bedarf an Wohnbaufläche – Flächenpotenzial = **Bedarf Wohnbaufläche absolut**

- Bezüglich der noch bestehenden Flächenpotenziale werden im vorliegenden Gutachten bewusst zwei Varianten dargestellt. Während Variante 1 die Flächenpotenziale laut Flächennutzungsplan berücksichtigt, sind in Variante 2 nur die aktuell bereits überplanten Flächen in Bebauungsplänen enthalten. Dies soll dem Fakt Rechnung tragen, dass die Wohnbauflächen laut Flächennutzungsplan in der Realität nicht vollständig verfügbar sind bzw. die zeitlichen Horizonte der Entwicklung häufig auch weit in der Zukunft liegen.

**Grafik: Schematischer Aufbau des Prognoseverfahrens gemäß MVI (Ansatz 1a)**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017; auf Basis: Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg („Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 23.05.2013).

b) Angepasstes Prognoseverfahren Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise auf Basis des MVI-Modells (Ansatz 1b):

Auf Basis des Ansatzes zur Berechnung der Wohnbaupotenziale gemäß MVI (Ansatz 1a) ist eine Korrektur aufgrund spezifischer örtlicher Gegebenheiten möglich.

*„Örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderm Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung sind mit in die Bewertung einzubeziehen.“<sup>44</sup>*

Der Einsatz dieses Korrektivs ist als sehr sinnvoll einzustufen, da eine Allgemeingültigkeit der Höhe der fiktiven Einwohnerentwicklung nur schwer für alle Kommunen und „Mittelbereiche“ Baden-Württembergs anzunehmen ist.

**Methodischer Ansatz:**

Grundsätzlich wurde die gleiche Berechnung wie in Ansatz 1a vorgenommen. Allerdings wurde der fiktive Einwohnerzuwachs ergänzt um einen **individuellen Wachstumsfaktor**, dessen Höhe in Abhängigkeit der Ausprägung relevanter Zusatzkriterien variiert. Dieser Wachstumsfaktor kann einen Wert zwischen -0,2 % und 0,2 % annehmen und damit den Standardwert auf Basis der spezifischen örtlichen Gegebenheiten sowohl steigern als auch verringern.

Die hierfür angenommen Zusatzkriterien umfassen in Absprache mit IHK und Regionalverband (Quelle: Regionalplan, Abfrage bei sämtlichen Kommunen, eigene Recherchen, Expertengespräche):

- Raumkategorie und Lage an einer Entwicklungsachse laut Regionalplan,
- Nahversorgungsangebot bzw. Zentralität der Nahversorgung,
- Freizeit- und Kulturangebote,
- Gesundheitliche Versorgung,
- Bildungs- und Betreuungsangebote,
- Breitbandversorgung der Wohngebiete,
- Verkehrsanbindung (ÖPNV, Individualverkehr),
- Ansiedlungsdruck.

---

<sup>44</sup> Quelle: Ministerium für Verkehr und Infrastruktur: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 23.05.2013.

c) Trendfortschreibung bisherige Bautätigkeit (Ansatz 2)

Neben den Berechnungsansätzen des MVI wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens bewusst ein weiterer Ansatz mit einbezogen, der letztlich eine alternative Herangehensweise darstellt.

**Methodischer Ansatz:**

Die Trendfortschreibung berücksichtigt im Wesentlichen die Bautätigkeiten der Kommunen der Region Donau-Iller in den letzten sechs Jahren. Diese wird zur Berücksichtigung der wesentlichen örtlichen Rahmenbedingungen (zentralörtliche Funktion, Raumkategorie und Bevölkerungsentwicklung) mit einem Faktor zwischen 0,5 und 1,5 bemessen. Der Berechnungsansatz stellt einen in großen Teilen abweichenden Ansatz von der Bedarfsermittlung nach MVI dar. Diese Trendfortschreibung bildet grundsätzlich ein Korrektiv zu den Ansätzen 1a und 1b, da in einzelnen Fällen aufgrund von Lage oder örtlichen Gegebenheiten auch eine Abweichung von den Berechnungen nach MVI durchaus begründbar ist.



## 5.2.2 Ergebnisse der Prognoseverfahren

### a) Vorbemerkung:

Für eine fundierte Prognose der zukünftigen Flächenbedarfe in der Wohnbauflächenentwicklung sind quantitativ ausreichende und qualitativ gute Basisdaten im MVI-Ansatz notwendig. Einen wesentlichen Faktor bilden hier die Bevölkerungsvorausrechnungen der Statistischen Landesämter, die allerdings explizit nicht als Prognosewerte herausgegeben werden.

Damit wird bereits ein Dilemma dieses Ansatzes deutlich: Letztendlich wird mit Werten gerechnet, die für eine Prognose eigentlich nicht vorgesehen sind, alternative (bessere) Werte existieren auf Gemeindeebene allerdings ebenso nicht.

Um den künftigen Bedarf nach Wohnbauflächen dennoch darstellen und möglichst realistisch abbilden zu können, **wurden deshalb verschiedene Herangehensweisen zur Bedarfsberechnung (Methodenmix = 3-Fach-Plausibilität)** angewendet:

1. Das Prognoseverfahren Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise gemäß MVI,
2. Das angepasste Prognoseverfahren Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise auf Basis des MVI-Modells mit Berücksichtigung regionaler Besonderheiten
3. Trendfortschreibung: Auswertung der bisherigen Bautätigkeit gemäß der Baufertigstellungsstatistiken der Kommunen in der Region Donau-Iller

### b) Ergebnisse:

Folgende **Übersicht** zeigt die **Näherungswerte aus den verschiedenen Prognoseverfahren für die einzelnen „Mittelbereiche“ der Region** übersichtlich auf.

**WICHTIG: Aus einzelnen Ergebnissen der Prognoseverfahren zwingend umzusetzende Bedarfe oder Obergrenzen für zukünftige Entwicklungen abzuleiten, ist aus methodischen Gründen nicht möglich, da es sich um aggregierte Werte handelt. Solche Bewertungen müssen im Detail auf kommunaler Ebene erfolgen.**

Die Ergebnisse geben lediglich einen **Überblick** in welchen „Mittelbereich“ in Zukunft **verstärkt Entwicklungen zu erwarten** sind bzw. wo **zusätzliche Flächenausweisungen mit einer höheren Wahrscheinlichkeit** erforderlich sein werden.

Bewusst werden dabei für alle Prognoseverfahren sowohl die ermittelten absoluten Flächenbedarfe (**Flächenbedarf an Wohnbaugebiete bis 2030 in ha**), die ermittelten Flächenbedarfe abzüglich noch vorhandener, in Bebauungspläne ausgewiesener freier Flächen (**Flächenbedarf abzgl. vorhandener freier BPlan-Flächen bis 2030 in ha**) und die ermittelten Flächenbedarfe abzüglich der Bebauungsplanflächen und geplanter bereits im FNP ausgewiesener und noch nicht bebauter Flächen (**Flächenbedarf abzgl. vorhandener BPlan- und FNP-Flächen bis 2030 in ha**) angegeben.

**Tabelle: Prognoseergebnisse gemäß MVI-Ansatz (Ansatz 1a)**

„Mittelbereich“	Flächenbedarf <u>abzgl.</u> vorhandener FNP- und BPlan-Flächen bis 2030 in ha	Flächenbedarf <u>abzgl.</u> vorhandener freier BPlan-Flächen bis 2030 in ha	Flächenbedarf an Wohnbauflächen bis 2030 in ha
Bad Wörishofen	40-50	60-70	60-70
Biberach - Ost	<10	20-30	40-50
Biberach - West	20-30	60-70	90-100
Blaubeuren/Laichingen	<10	10-20	30-40
Ehingen	<10	30-40	40-50
Günzburg/Leipheim	30-40	70-80	100-110
Illertissen	10-20	30-40	50-60
Krumbach	10-20	40-50	50-60
Laupheim	20-30	60-70	90-100
Memmingen - Kerngebiet	<10	50-60	70-80
Memmingen - Umland	30-40	80-90	110-120
Mindelheim	50-60	70-80	90-100
Neu-Ulm	20-30	110-120	160-170
Riedlingen	<10	10-20	10-20
Ulm - Nord	<10	40-50	50-60
Ulm - Süd	60-70	90-100	140-150
<b>Region Donau-Iller</b>	<b>375-400</b>	<b>925-950</b>	<b>1.250-1.300</b>

Quelle. Imakomm AKADEMIE, 2017, Rundungsdifferenzen sind bei Aufsummierung von Werten zu beachten.

**Tabelle: Prognoseergebnisse angepasst gemäß MVI (Ansatz 1b)**

„Mittelbereich“	Flächenbedarf <u>abzgl.</u> vorhandener FNP- und BPlan-Flächen bis 2030 in ha	Flächenbedarf <u>abzgl.</u> vorhandener freier BPlan-Flächen bis 2030 in ha	Flächenbedarf an Wohnbauflächen bis 2030 in ha
Bad Wörishofen	30-40	50-60	60-70
Biberach - Ost	<10	20-30	30-40
Biberach - West	30-40	70-80	90-100
Blaubeuren/Laichingen	<10	20-30	30-40
Ehingen	<10	30-40	40-50
Günzburg/Leipheim	30-40	70-80	100-110
Illertissen	10-20	30-40	50-60
Krumbach	10-20	30-40	40-50
Laupheim	30-40	70-80	90-100
Memmingen - Kerngebiet	<10	60-70	70-80
Memmingen - Umland	30-40	70-80	100-110
Mindelheim	50-60	70-80	80-90
Neu-Ulm	50-60	140-150	190-200
Riedlingen	<10	10-20	10-20
Ulm - Nord	10-20	50-60	60-70
Ulm - Süd	100-110	130-140	180-190
<b>Region Donau-Iller</b>	<b>425-450</b>	<b>975-1.000</b>	<b>1.300-1.350</b>

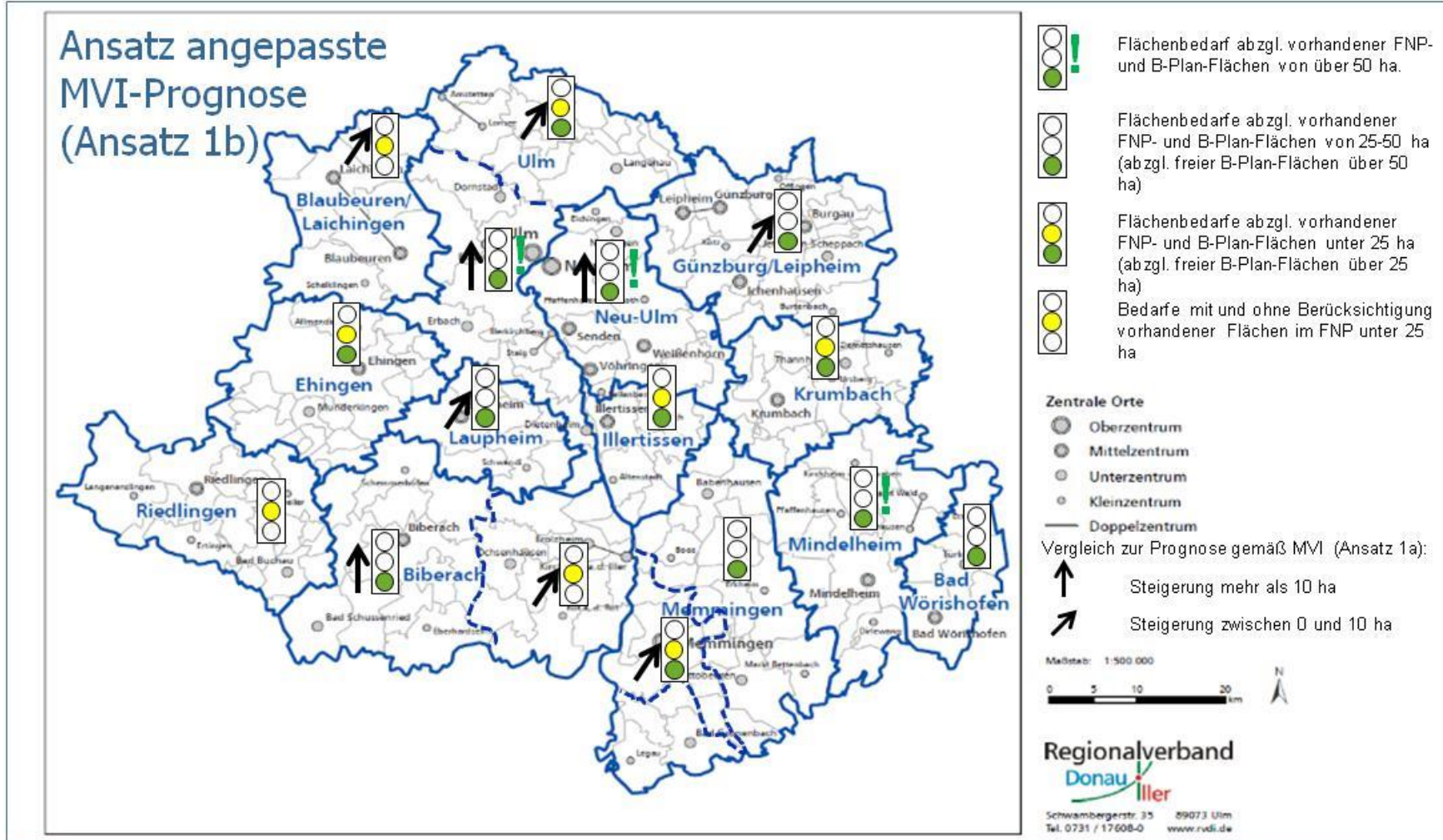
Quelle: Imakomm AKADEMIE, 2017, Rundungsdifferenzen sind bei Aufsummierung von Werten zu beachten.

Die Ergebnisse zeigen, dass unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten im angepassten Prognoseverfahren veränderte Flächenbedarfe entstehen. In nachfolgender Abbildung werden zentrale Bedarfsveränderungen vergleichend zwischen den beiden Ansätzen (1a und 1 b) dargestellt.

Lesebeispiel Günzburg / Leipheim:

Der „Mittelbereich“ Günzburg / Leipheim weist in der angepassten MVI-Prognose unter Berücksichtigung der noch vorhandenen ausgewiesenen FNP-Flächen sowie noch vorhandener ausgewiesener BPlan-Flächen bis 2030 noch zusätzliche Flächenbedarfe von 25- 50 ha auf. Ohne Berücksichtigung der ausgewiesenen FNP-Flächen (damit ausschließliche Berücksichtigung ausgewiesener BPlan-Flächen) liegt der zusätzliche Bedarf bei über 50 ha (vgl. Darstellung Ampel). Im Vergleich zur klassischen MVI-Prognose (1a) ergibt sich damit ein höherer Flächenbedarf von bis zu 10 ha im Ansatz 1b (vgl. Pfeile).

**Grafik: Wohnbauflächenbedarf nach „Mittelbereichen“ („Angepasstes Prognoseverfahren MVI vs. MVI-Ansatz“ (Ansatz 1a & 1b) im Vergleich**



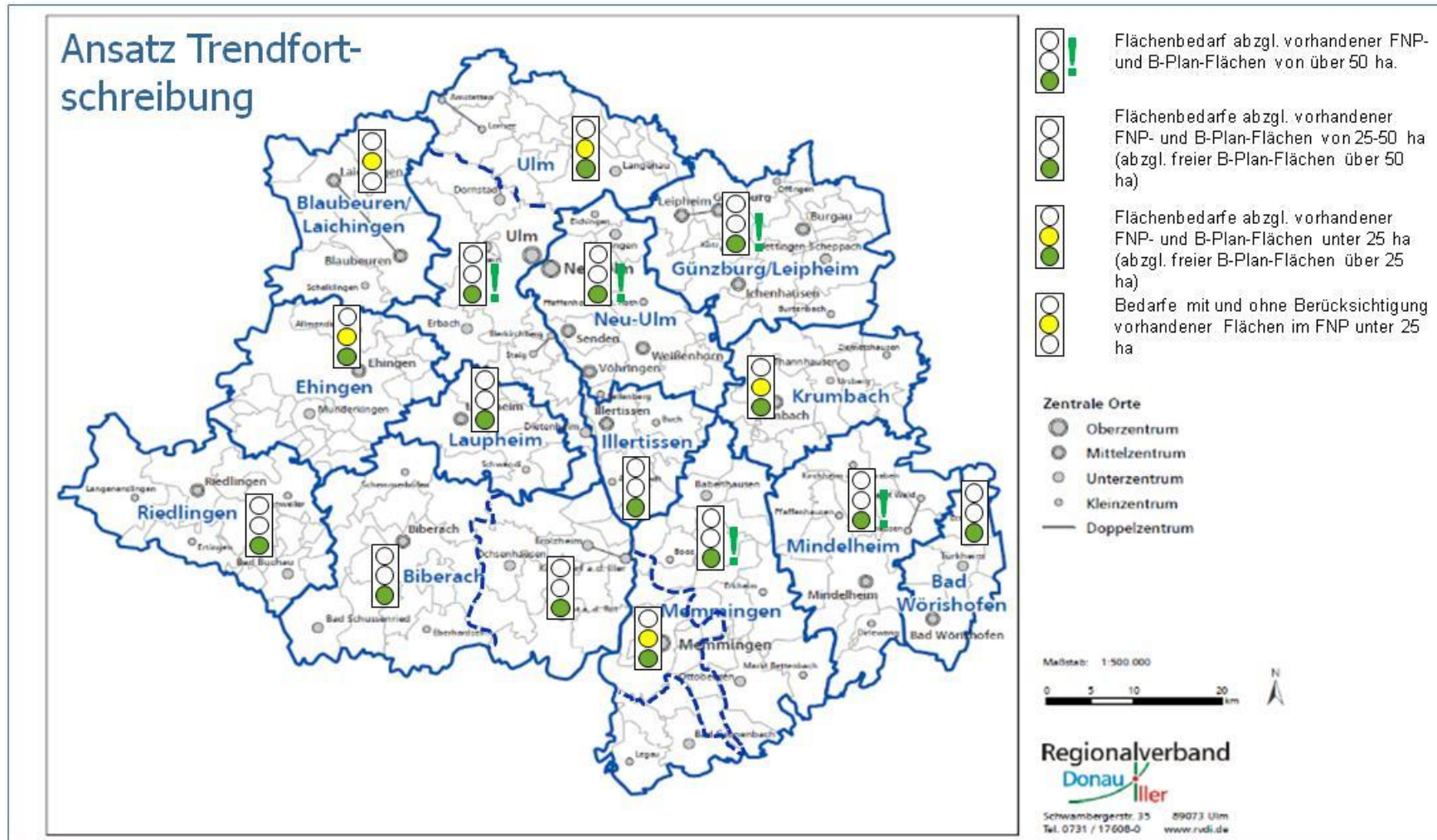
Quelle. imakomm AKADEMIE, 2017, Kartengrundlage: Regionalverband Donau-Iller, 2017.

**Tabelle: Prognoseergebnisse gemäß „Trendfortschreibung“**

<b>„Mittelbereich“</b>	<b>Flächenbedarf <u>abzgl.</u> vorhandener FNP- und BPlan-Flächen bis 2030 in ha</b>	<b>Flächenbedarf <u>abzgl.</u> vorhandener freier BPlan-Flächen bis 2030 in ha</b>	<b>Flächenbedarf an Wohnbauflächen bis 2030 in ha</b>
Bad Wörishofen	30-40	40-50	50-60
Biberach - Ost	30-40	40-50	60-70
Biberach - West	40-50	90-100	120-130
Blaubeuren/Laichingen	<10	10-20	40-50
Ehingen	10-20	60-70	80-90
Günzburg/Leipheim	50-60	100-110	140-150
Illertissen	30-40	70-80	80-90
Krumbach	10-20	40-50	50-60
Laupheim	30-40	90-100	100-110
Memmingen - Kerngebiet	10-20	50-60	60-70
Memmingen - Umland	70-80	110-120	140-150
Mindelheim	210-220	220-230	230-240
Neu-Ulm	50-60	170-180	220-230
Riedlingen	30-40	80-90	100-110
Ulm - Nord	10-20	70-80	80-90
Ulm - Süd	300-310	340-350	400-410
<b>Region Donau-Iller</b>	<b>975-1.000</b>	<b>1.650-1.700</b>	<b>2.000-2.050</b>

Quelle. Imakomm AKADEMIE, 2017, Rundungsdifferenzen sind bei Aufsummierung von Werten zu beachten.

**Grafik: Wohnbauflächenbedarf nach „Mittelbereichen“ („Trendfortschreibung“ – Ansatz 2)**



Quelle. imakomm AKADEMIE, 2017, Kartengrundlage: Regionalverband Donau-Iller, 2017.



### 5.2.3 Die Wohnbauflächenbedarfe: Einschätzung der Ergebnisse

Die drei Prognoseverfahren lassen unterschiedliche Bedarfe für die „Mittelbereiche“ der Region erkennen. Letztlich kann nicht von einem einheitlich gültigen Wert gesprochen werden, der für die ganze Region Anwendung finden kann. **Grundsätzlicher Ansatzpunkt** sollte die Methodik des **MVI unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten** sein (= angepasstes Prognoseverfahren auf Basis MVI-Ansatz), sowie die Berücksichtigung bisheriger Entwicklungen gemäß **Trendfortschreibung**.

Eine Annäherung an den zu **erwartenden Bedarf nach Wohnbauflächen für den Zeitraum 2015 bis 2030** in den einzelnen „Mittelbereichen“ über Mittelwerte ist grundsätzlich möglich, spiegelt aber eine Scheingenaugigkeit wieder.

Daher wird auch bei den Wohnbauflächen auf **Flächenkorridore** zurückgegriffen, die grundsätzliche Tendenzen in der Flächenentwicklung deutlich besser wiedergeben. Dabei spielen folgende Faktoren für die Abschätzung der Flächenbedarf eine Rolle:

- Spanne der Flächenbedarfe zwischen den verschiedenen Ansätzen
  - Enger **Flächenkorridor** = Bestätigung der angesetzten Indikatoren der MVI-Methodik durch die Fortschreibung der Bautätigkeiten in der Realität. Es können relative genaue Aussagen zur künftigen Entwicklung des „Mittelbereichs“ getroffen werden (Voraussetzung: ähnliche Nachfragesituation wie bisher)
  - Weiter **Flächenkorridor** = die Trendfortschreibung weicht deutlich von den angesetzten Indikatoren des angepassten MIV-Ansatzes ab, weitere Faktoren bezüglich der Flächennachfrage spielen eine Rolle, die durch eher statische Rechenmodelle nicht erfasst werden können (z.B. Standortimage, Ansiedlung großer Gewerbebetriebe, Trends der Urbanisierung / Deurbanisierung). Der künftige Wohnbauflächenbedarf des „Mittelbereichs“ kann tendenziell nur über einen größeren **Flächenkorridor** wiedergegeben werden, da äußere Einflussfaktoren eine deutlich größere Rolle in der Flächennachfrage spielen.
- Qualitative Bewertung weiterer Einflussfaktoren, die in der bisherigen Bautätigkeit (noch) keine Rolle gespielt haben, in Zukunft aber Relevanz erhalten.

Der künftige Wohnbauflächenbedarf bis 2030 wird im Folgenden in zwei Varianten dargestellt:

- **Absoluter Bedarf:** Flächenbedarf ohne Berücksichtigung noch vorhandener oder künftiger Potenzialflächen (vorhandene freie Flächen mit Bebauungsplänen oder im FNP ausgewiesene Flächen)
- **planungsrelevanter Bedarf:** Flächenbedarf unter Berücksichtigung bereits ausgewiesener Potenzialflächen (noch freie Bebauungsplanflächen sowie im FNP ausgewiesene Flächen). = hohe Relevanz für künftige Flächennutzungsplanfortschreibungen auf kommunaler Ebene in den „Mittelbereichen“ zur Deckung der Flächennachfrage.

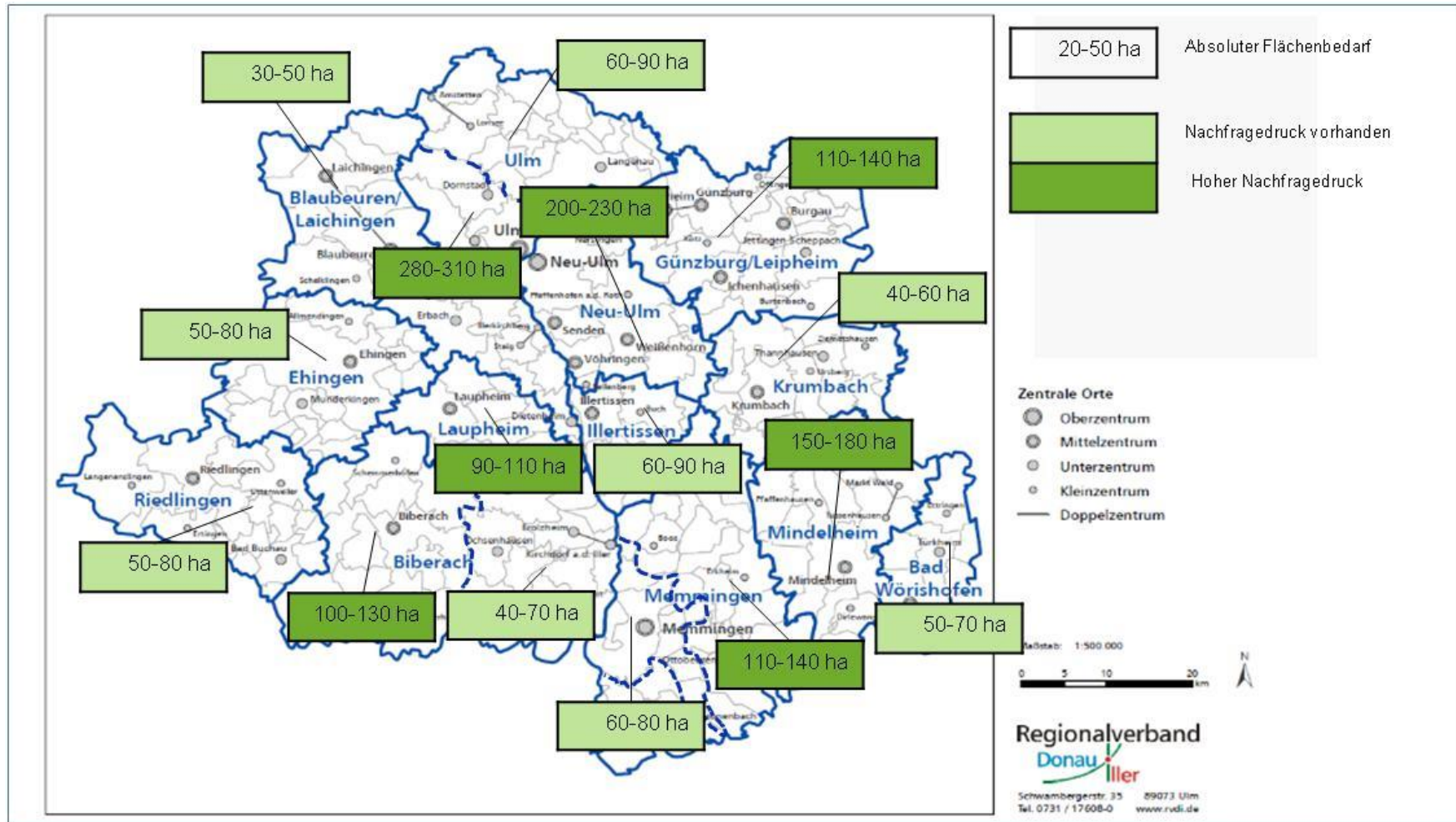
*Hinweis: Der abgeleitete Flächenbedarf wird auf Basis einer Annäherung der angepassten MVI-Methodik und der Trendfortschreibung dargestellt. Hierbei werden Flächenkorridore von bis zu maximal 30 ha ausgewiesen, die auf den ermittelten Mittelwerten der ausgewiesenen Flächenspannen der beiden Ansätze basieren.*

**Tabelle: Abschätzung Wohnbauflächenbedarf nach „Mittelbereichen“**

„Mittelbereich“	Absoluter Flächenbedarf bis 2030 in ha			Planungsrelevanter Flächenbedarf bis 2030 in ha		
	MVI-Korrektiv-Ansatz	Trendfortschreibung	abgeleiteter Wohnbauflächenbedarf	MVI-Korrektiv-Ansatz	Trendfortschreibung	abgeleiteter Wohnbauflächenbedarf
<b>Bad Wörishofen</b>	60-70	50-60	<b>50-70</b>	30-40	30-40	<b>30-40</b>
<b>Biberach - Ost</b>	30-40	60-70	<b>40-70</b>	<10	30-40	<b>10-40</b>
<b>Biberach - West</b>	90-100	120-130	<b>100-130</b>	30-40	40-50	<b>30-50</b>
<b>Blaubeuren / Laichingen</b>	30-40	40-50	<b>30-50</b>	<10	<10	<b>&lt;10</b>
<b>Ehingen</b>	40-50	80-90	<b>50-80</b>	<10	10-20	<b>10-20</b>
<b>Günzburg/Leipheim</b>	100-110	140-150	<b>110-140</b>	30-40	50-60	<b>30-60</b>
<b>Illertissen</b>	50-60	80-90	<b>60-90</b>	10-20	30-40	<b>20-40</b>
<b>Krumbach</b>	40-50	50-60	<b>40-60</b>	10-20	10-20	<b>10-20</b>
<b>Laupheim</b>	90-100	100-110	<b>90-110</b>	30-40	30-40	<b>30-40</b>
<b>Memmingen - Kerngebiet</b>	70-80	60-70	<b>60-80</b>	<10	10-20	<b>10-20</b>
<b>Memmingen - Umland</b>	100-110	140-150	<b>110-140</b>	30-40	70-80	<b>40-70</b>
<b>Mindelheim</b>	80-90	230-240	<b>150-180</b>	50-60	210-220	<b>120-150</b>
<b>Neu-Ulm</b>	190-200	220-230	<b>200-230</b>	50-60	50-60	<b>50-60</b>
<b>Riedlingen</b>	10-20	100-110	<b>50-80</b>	<10	30-40	<b>20-40</b>
<b>Ulm - Nord</b>	60-70	80-90	<b>60-90</b>	10-20	10-20	<b>10-20</b>
<b>Ulm - Süd</b>	180-190	400-410	<b>280-310</b>	100-110	300-310	<b>190-220</b>
<b>Region Donau-Iller</b>	1.300-1.350	2.000-2.050	<b>1.650-1.700</b>	425-450	975-1.000	<b>700-750</b>

Quelle: imakomm-AKADEMIE, 2017, Rundungsdifferenzen sind bei Aufsummierung von Werten zu beachten.

**Grafik: Wohnbauflächenbedarf nach „Mittelbereichen“ („absoluter Bedarf“)**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Kartengrundlage: Regionalverband Donau-Iller, 2016.

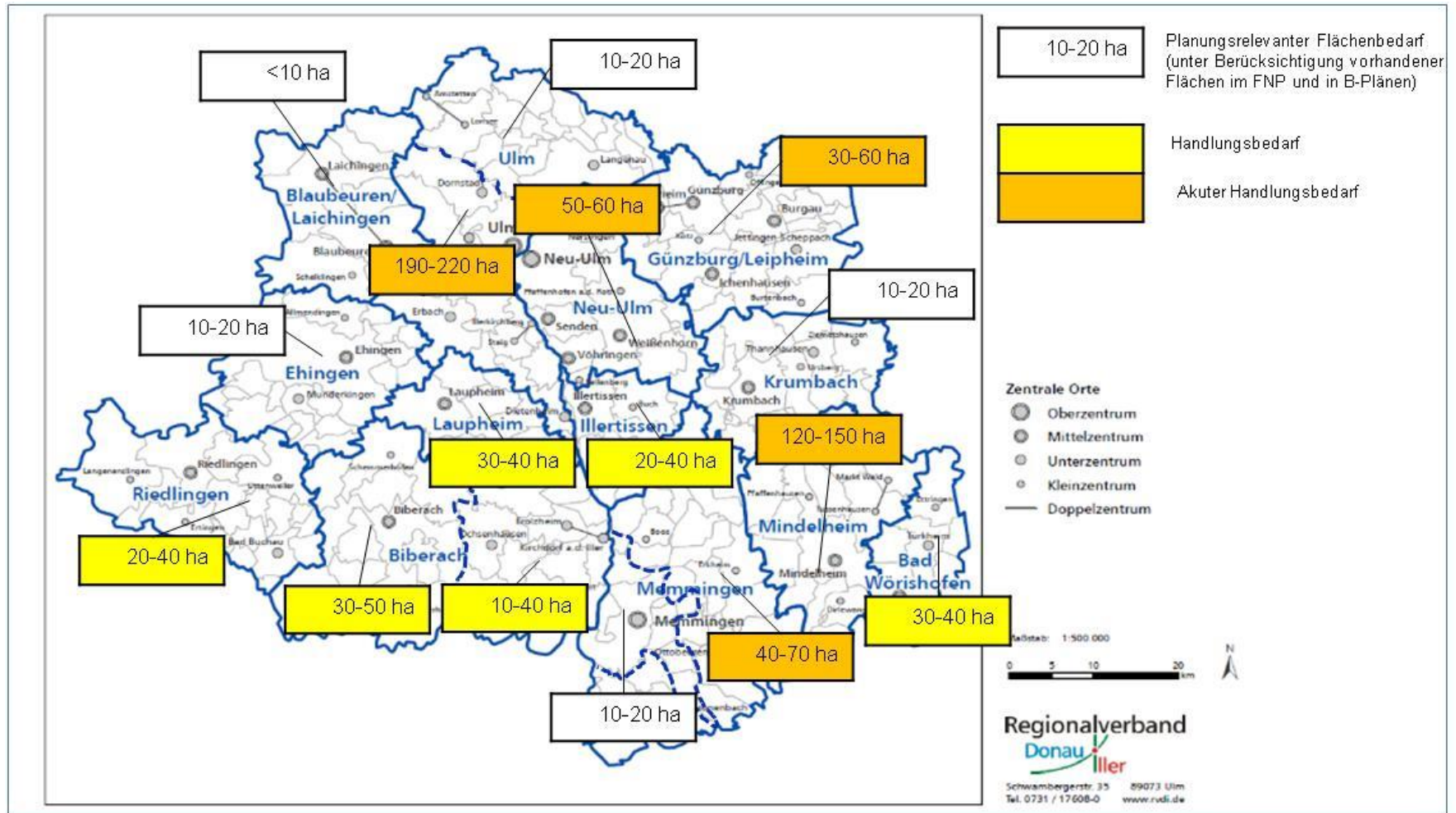
„**absoluter Flächenbedarf**“ = Flächenbedarf ohne Berücksichtigung noch vorhandener freier Bebauungsplanflächen und bestehender im Flächennutzungsplan ausgewiesener Flächen.

„**planungsrelevanter Flächenbedarf**“ = Flächenbedarf der nach Belegung aller noch vorhandener Bebauungsplanflächen und bestehender Flächen im Flächennutzungsplan besteht.

„**Handlungsbedarf**“ = bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot eher übersteigen wird.

„**akuter Handlungsbedarf**“ = bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot spürbar übersteigen wird; selbst in FNPs und B-Plänen dargestellte Potenziale werden höchst wahrscheinlich nicht ausreichen.

Grafik: Wohnbauflächenbedarf nach „Mittelbereichen“ („planungsrelevanter Bedarf“)



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Kartengrundlage: Regionalverband Donau-Iller, 2016.

„absoluter Flächenbedarf“ = Flächenbedarf ohne Berücksichtigung noch vorhandener freier Bebauungsplanflächen und bestehender im Flächennutzungsplan ausgewiesener Flächen.

„planungsrelevanter Flächenbedarf“ = Flächenbedarf der nach Belegung aller noch vorhandener Bebauungsplanflächen und bestehender Flächen im Flächennutzungsplan besteht.

„Handlungsbedarf“ = bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot eher übersteigen wird.

„akuter Handlungsbedarf“ = bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot spürbar übersteigen wird; selbst in FNPs und B-Plänen dargestellte Potenziale werden höchst wahrscheinlich nicht ausreichen.

## 5.3 Strukturelle Hinweise aus der Bedarfsanalyse und den Befragungen

### 5.3.1 Vorbemerkung

Auf Basis der durchgeführten Ansätze zur Bedarfsermittlung (Prognose) können im Zusammenhang mit den durchgeführten Befragungen auf kommunaler Ebene sowie den Unternehmensbefragungen sowie durch Expertengespräche weitere grundsätzliche Tendenzen und Entwicklungen für die Region abgeleitet werden.

### 5.3.2 Ergebnisse

Es bestehen grundsätzliche Faktoren, wie auch die Expertengespräche und die Befragungen der Kommunen bestätigt haben, die sich auf die Nachfrage und die Attraktivität einzelner Kommunen in der Region Donau-Iller als Wohnstandort auswirken:

- **Infrastruktur / Größe / Einwohnerzahl Kommunen:** Die Nachfrage nach Wohnraum steigt heute merklich in und im Umland von größeren Kommunen. Dies ist sowohl als allgemeiner Trend deutschlandweit als auch in der Region Donau-Iller erkennbar. Der größte Entwicklungsschwerpunkt liegt demnach im Raum Ulm / Neu-Ulm mit den angrenzenden Kommunen. Weiterhin sind die sonstigen Ober- und Mittelzentren (u.a. Memmingen, Biberach, Laupheim, Ehingen, Mindelheim) mit einer hohen Attraktivität als Wohnstandort einzustufen.
- Neben der Größe und infrastrukturellen Ausstattung orientieren sich nachgefragte Wohnstandorte auch häufig an der **Wirtschaftskraft** im Umfeld, bzw. am Vorhandensein von entsprechenden Unternehmen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. Dadurch sind auch häufig die **verkehrlich gut erreichbaren** Kommunen an den Hauptverkehrsachsen neben dem Gewerbe auch für die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum prädestiniert.

- Die **prognostizierte Einwohnerentwicklung** auf Basis der Vorausrechnung des statistischen Landesamtes stellt ebenfalls einen wesentlichen Faktor bei einer Bewertung der Wohnbauflächenprognosen dar.
- Letztlich sind auch **geplante Infrastrukturprojekte** zu berücksichtigen, die die Attraktivität einzelner Standorte, beispielsweise aufgrund einer besseren Erreichbarkeit, noch erhöhen können.

Diese Gründe für die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum können selbstverständlich nicht als abschließende Begründung eingestuft werden, stellen aber häufig gegebene Rahmenbedingungen für einen stark wachsenden Wohnstandort dar. Weiterhin sind auch die bereits laut FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen in die weiteren Planungen einzubinden, was durch die unterschiedlichen Varianten bereits umgesetzt wurde. Das vorliegende Gutachten kann allerdings eine Verfügbarkeit der ausgewiesenen Flächen nach einzelnen Kommunen nicht abschätzen, so dass grundsätzlich immer zu berücksichtigen bleibt, dass reale Gegebenheiten bei der Weiterverwendung der prognostizierten Werte zu betrachten sind. Zusammen mit diesen wesentlichen Faktoren können die erfolgten Wohnbauflächenbedarfsprognosen nach „Mittelbereichen“ bewertet werden.

Grundsätzlich bleibt auch festzuhalten, dass die festgehaltenen Bedarfe noch keine Aussagen zu den zu realisierenden Wohnformen machen können. Vielfach wurde auch im Rahmen der Expertengespräche festgehalten, dass ein hoher Bedarf an Mietwohnungen und gar nicht vorrangig an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser besteht. Weiterhin sollte Nachverdichtung und Innenentwicklung eine hohe Priorität genießen und von allen Kommunen verfolgt werden.

Grundsätzlich ist ein (zusätzlicher) Wohnbauflächenbedarf in allen „Mittelbereichen“ der Region Donau-Iller festzustellen. Grundsätzlich kann daraus nicht zwingend ein Bedarf für alle Kommunen abgeleitet werden, so dass im Folgenden eine Checkliste für die Kommunen erarbeitet wurde, die die Voraussetzungen und Argumente für die Neuausweisung von FNP-Flächen darstellen soll:

## Grafik: Checkliste für Neuausweisungen von FNP-Flächen

### Gründe / Checkliste für die Neuausweisung von Flächen im FNP

#### Voraussetzungen:

- Vorhandene Baulücken im Innenbereich sind bebaut, Möglichkeiten der Nachverdichtung stehen mittelfristig nicht zu Verfügung.
- Kommunale Gesamtstrategie zur zukünftigen begründeten räumlichen Entwicklung besteht.
- Städtebauliche Aspekte sind im Vorfeld einer Inanspruchnahme von Flächen zu prüfen. Dazu zählen zum Beispiel die infrastrukturelle Anbindung oder das Einfügen der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild und das Stadt- oder Ortsgefüge.

#### Gründe für Neuausweisungen:

- Es stehen keine Flächen trotz Nachfrage zur Verfügung
- Es wurden noch Flächenbedarfe ermittelt, die über die aktuellen FNP-Flächen hinausgehen.
- Durch Infrastrukturprojekte oder sonstige Rahmenbedingungen hat sich die Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich geändert, so dass neue Flächen zur Erhaltung der gemeindlichen Attraktivität notwendig werden (z.B. Ansiedlung Großunternehmen mit entsprechender gestiegener Wohnraumnachfrage durch neue Mitarbeiter)
- Ausgewiesene Flächen laut FNP sind nicht nutzbar aufgrund von bestehenden Konflikten, fehlendem Verkaufsinteresse, etc. Hierbei ist eine Rücknahme dieser Flächen im FNP erforderlich, um an anderer Stelle eine neue Fläche auszuweisen.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017

Im Folgenden soll die Wohnbauflächenentwicklung nach einzelnen Themenfeldern betrachtet werden, die einen besonderen Einfluss auf die Entwicklung und die Bedarfe haben:

### Betrachtung nach Raumkategorien

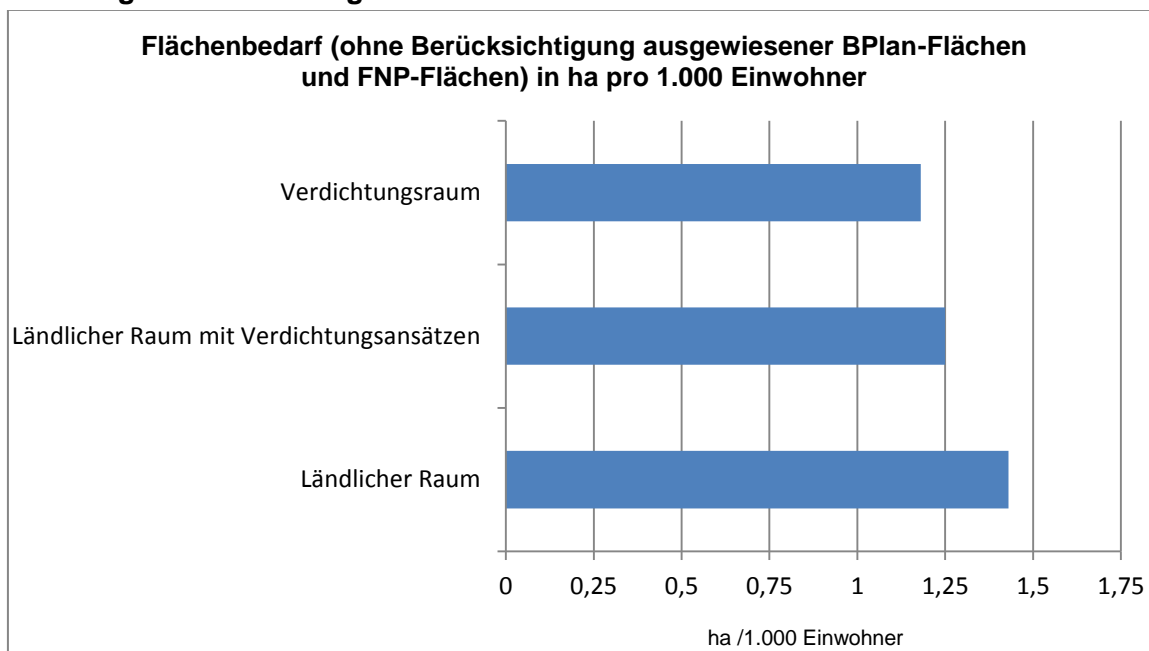
Grundsätzlich ist festzustellen, dass der ländliche Raum den höchsten Flächenbedarf aufweist (sowohl nach ha pro 1.000 Einwohner als auch nach absoluten Werten). Hierbei ist jedoch auch eine überwiegend andere Siedlungsstruktur („Einfamilienhauswohngebiete“) als in Verdichtungsräumen zu beachten, die Werte sind entsprechend auch erklärbar.



In Bezug auf die Ausweisungen von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen zeigt sich, dass diese in allen Raumkategorien nach dem angepasstem Prognoseverfahren Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise gemäß MVI nicht ausreichend zur Bedarfsdeckung bis zum Jahr 2030 sind. Am ehesten können die Bedarfe noch in den ländlichen Räumen mit Verdichtungsansätzen gedeckt werden.

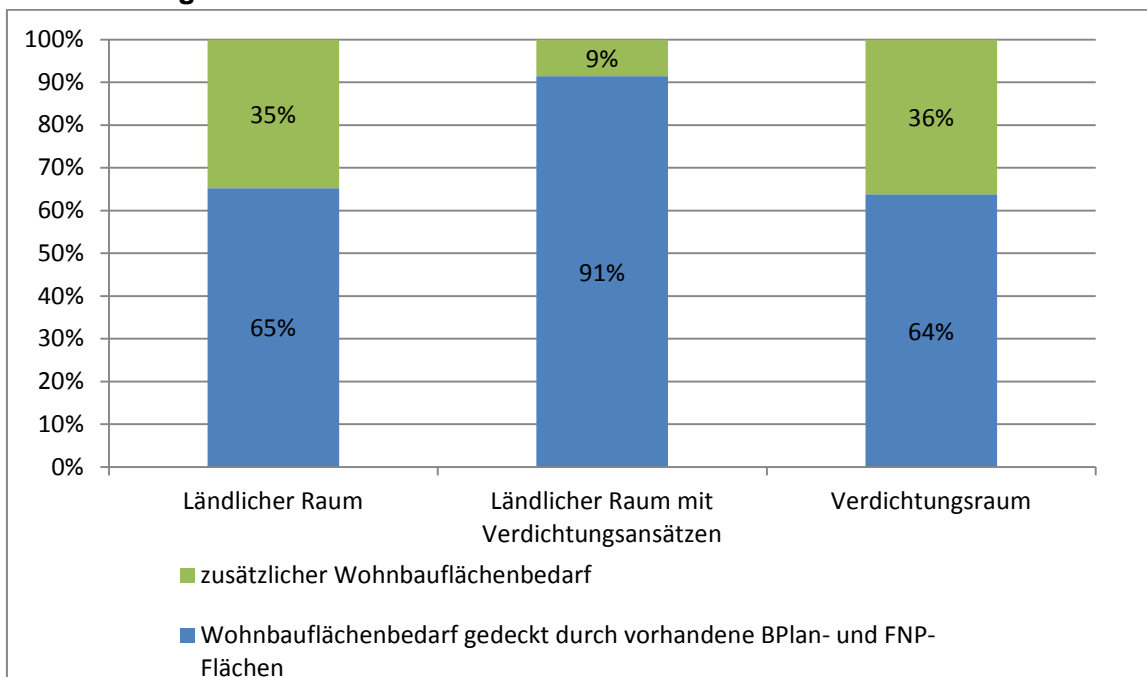
Tendenziell ist zudem festzustellen, dass Lagen an Entwicklungsachsen einen tendenziell höheren Flächenbedarf aufweisen. Den absolut höchsten Flächenbedarf besitzen hierbei Räume an Entwicklungsachsen mit überregionaler Bedeutung.

**Grafik: Flächenbedarf pro 1.000 Einwohner nach Raumkategorien gemäß angepasstem Prognoseverfahren gemäß MVI**



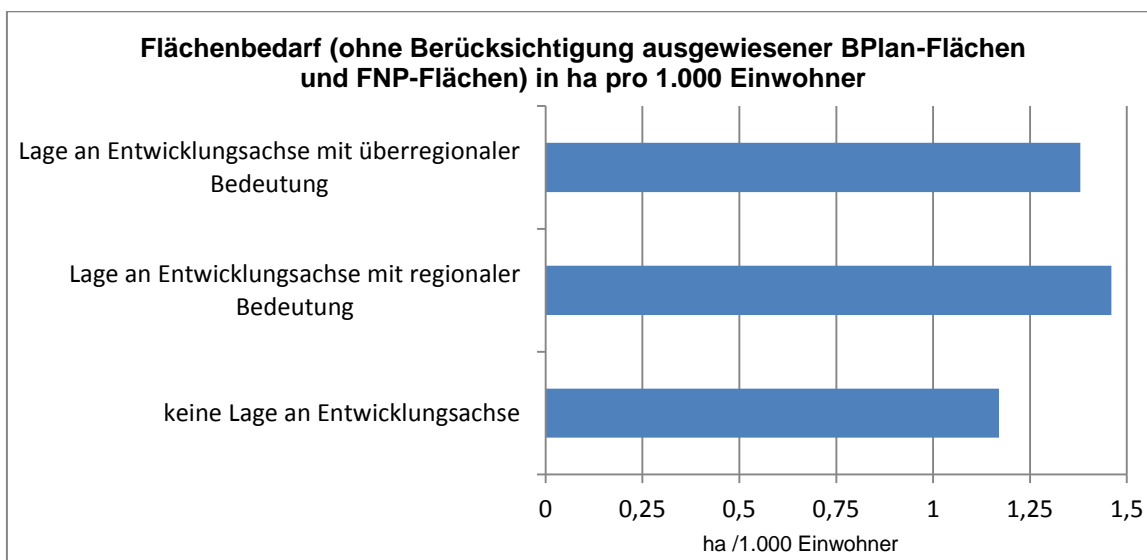
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Bedarfsberechnungen

**Grafik: Flächenbedarfsdeckung nach Raumkategorien gemäß angepasstem Prognoseverfahren gemäß MVI**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Bedarfsberechnungen

**Grafik: Flächenbedarf pro 1.000 Einwohner an Entwicklungsachsen gemäß angepasstem Prognoseverfahren Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise gemäß MVI**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Bedarfsberechnungen

### Breitbandversorgung

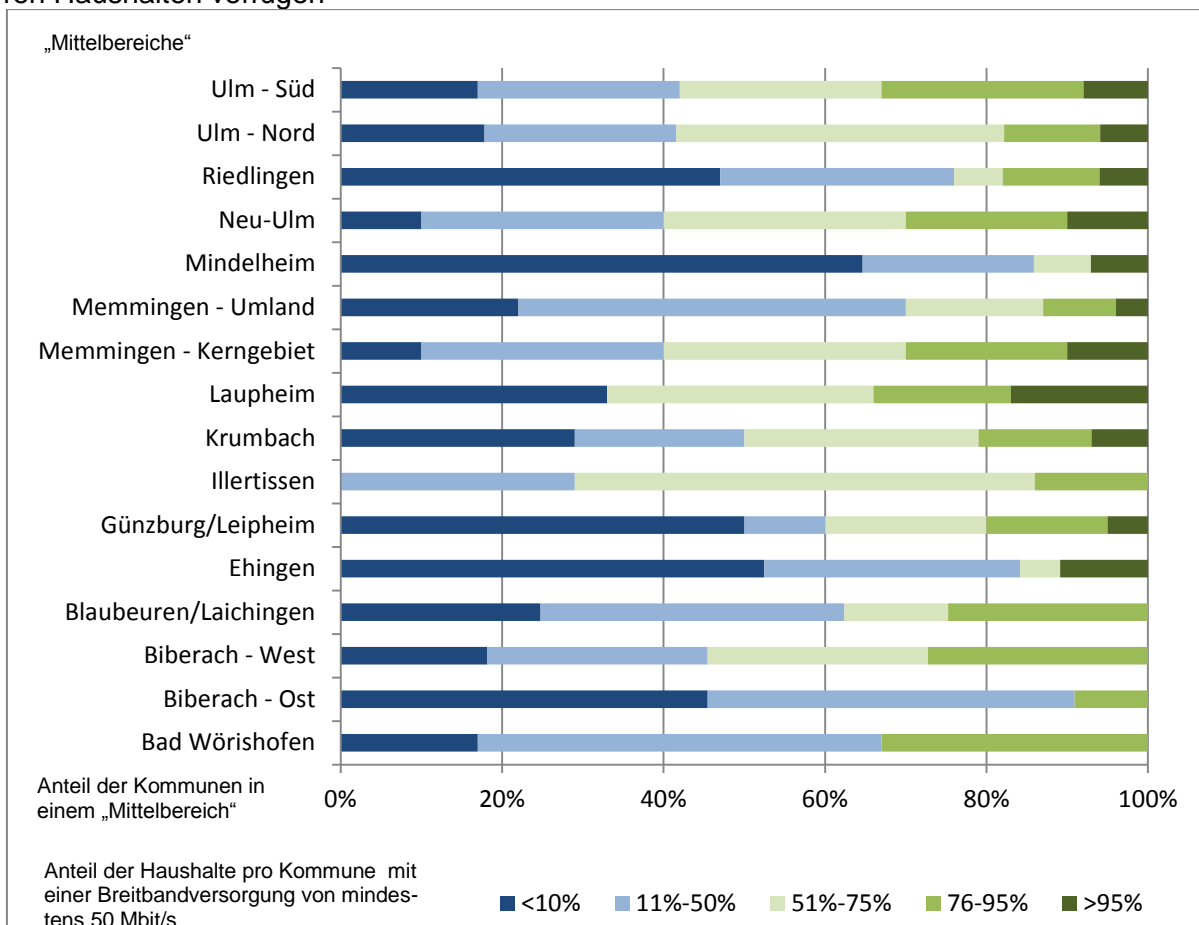
Bei der Wohnbauflächenentwicklung zeigt sich, dass bei einer grundsätzlich gegebenen Breitbandversorgung auch ein höherer Wohnbauflächenbedarf zu erwarten ist. Signifikante Unterschiede hinsichtlich des Wohnbauflächenbedarfs lassen sich nur bei einer sehr geringen Breitbandversorgung weniger als 10% der Fläche mit mindestens 50 Mbit/s feststellen. Bei allen höheren Ausstattungskategorien zeigen sich keine erkennbaren Unterschiede bei den Flächenbedarfen, so dass die Breitbandausstattung hier keine entscheidende Rolle zu spielen scheint. Zusammenfassend führt nur eine absolut mangelnde Breitbandanbindung am Gesamtstandort zu vermindertem Flächenbedarf.

Bei der in der Region bereits vorhandenen Breitbandversorgung in Wohngebieten zeigt sich, dass auch hier größtenteils noch Handlungsbedarf für eine schnelle Anbindung erforderlich ist. Dies wurde in der Region bereits erkannt. Entsprechend werden bereits Fördermaßnahmen ergriffen, so dass sich die Region Donau-Iller in dieser Thematik insgesamt auf einem guten Weg befindet.

Die folgende Grafik zeigt auf, dass auch die Breitbandversorgung der privaten Haushalte in der Region in den Kommunen stark variiert. Während in Mindelheim, Ehingen oder auch Günzburg / Leipheim mehr als 50% der Kommunen nur bei weniger als 10% ihrer Haushalte eine entsprechen Anbindung von mind. 50 Mbit/s sichern können, sind in Ulm Süd, Neu-Ulm, Memmingen Kerngebiet, Laupheim und Bad Wörishofen immerhin mind. 30% der Kommunen für über 75% der Haushalte zu Verfügung stellen. Der Anteil der Versorgung über 95% ist in der gesamten Region noch als gering einzustufen, so dass weitere Anstrengungen für eine Verbesserung der Breitbandversorgung für private Haushalte klar zu fördern sind. Die bereits vorhandenen Maßnahmen innerhalb der Region sind damit klar zur befürworten.

**Grafik: Breitbandanbindung der Wohnbaugebiete**

Prozentualer Anteil Kommunen nach „Mittelbereichen“, die über mindestens 50 Mbit/s in ihren Haushalten verfügen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Kommunalbefragung.

Ansiedlungsdruck

Auffällig ist in der Region dass die ausgewiesenen Wohnbauflächen der letzten 5 Jahre in allen „Mittelbereichen“ der Region zu einem vergleichsweise hohen Anteil auch bis heute entwickelt wurden und somit eine Nachfrage in allen „Mittelbereichen“ festgehalten werden kann. Die geringste Entwicklung ist in Mindelheim zu erkennen, aber auch hier liegen die noch freien Flächen unter 50% im Vergleich zu den in den letzten 5 Jahren ausgewiesenen Wohnbauflächen. Hier zeigt sich, dass in keinem „Mittelbereich“ der Region ein absolut niedriger Ansiedlungsdruck besteht.

**Tabelle: Entwicklungsquote von Wohnbauflächen der letzten 5 Jahre**

„Mittelbereich“	Entwicklungsquote von Wohngebiete (ausgewiesene Wohnbaufläche / entwickelte Wohnbaufläche)
Bad Wörishofen	80-85%
Biberach - Ost	75-80%
Biberach - West	85-90%
Blaubeuren/Laichingen	65-70%
Ehingen	>90%
Günzburg/Leipheim	60-65%
Illertissen	85-90%
Krumbach	60-65%
Laupheim	>90%
Memmingen - Kerngebiet	60-65%
Memmingen - Umland	80-85%
Mindelheim	55-60%
Neu-Ulm	60-65%
Riedlingen	70-75%
Ulm - Nord	>90%
Ulm - Süd	75-80%

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Kommunalbefragung.

### 5.3.3 Ergebnisse auf „Mittelbereichsebene“

Die folgenden Tabellen zeigen die Situation und Bedarfsbewertung nach einzelnen „Mittelbereichen“ auf. Hierbei bleibt zu berücksichtigen, dass die Entwicklungspotenziale in einzelnen Kommunen durchaus variieren können und die Bedarfe letztlich auch auf die Gemeinden zu verteilen sind. Dies sollte natürlich in Relation der Größe der Kommunen entsprechen. Datengrundlage für die aufgezeigten Rahmenbedingungen bilden die Befragungen der Kommunen, die durchgeführten Expertengespräche sowie Daten der statistischen Landesämter.

**Tabellen: Bewertung Ergebnisse nach „Mittelbereichen“**

Bad Wörishofen	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wesentlicher Faktor Nähe A96 und damit die verkehrliche Erreichbarkeit.</li> <li>▪ Grundsätzlich aber Randlage in der Region, abseits der Ballungsgebiete.</li> <li>▪ Erhöhte Nachfrage auch aufgrund des Einzugsbereichs von München.</li> <li>▪ Bad Wörishofen stark durch den Tourismus geprägt.</li> <li>▪ Bautätigkeiten in den letzten Jahren in allen Kommunen erkennbar.</li> <li>▪ Positive Bevölkerungsentwicklung für die nächsten Jahre zu erwarten.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Wohnbauflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenbedarfe in allen Prognosen in vergleichbarer Höhe.</li> <li>▪ Noch vorhandene Flächen laut FNP lassen nur noch maßvolle Entwicklung zu.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklungspotenziale erkennbar.</li> <li>▪ Ausweisungen von neuen FNP Flächen bis zu 30-40 ha durchaus realistisch.</li> <li>▪ Handlungsbedarf gegeben.</li> </ul>

<b>Biberach - Ost</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ländlich geprägter Teilbereich.</li> <li>▪ Verstärkte Bautätigkeiten vor allem in den Illertalgemeinden (Lage an der A7).</li> <li>▪ Einwohnerentwicklung für die nächsten Jahre in mehreren Kommunen eher rückläufig.</li> <li>▪ Noch Flächenpotenziale vorhanden.</li> </ul>
<b>Einschätzung realisti- sche Wohnbauflächen- bedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bereich, der grundsätzlich gestärkt werden sollte.</li> <li>▪ Bedarf letztlich aber nur noch begrenzt, und teilweise auch schon durch FNP-Flächen ausgewiesen.</li> <li>▪ Vorhandene Flächen zur Nachverdichtung sind vorrangig zu nutzen.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausweisungen von neuen FNP Flächen mit ca. 10-40 ha noch realistisch.</li> <li>▪ Handlungsbedarf gegeben.</li> </ul>

<b>Biberach - West</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ländlicher Raum.</li> <li>▪ Mit Stadt Biberach starker Standort vorhanden, der auch aufgrund der vorhandenen Betriebe bzw. Wirtschaftskraft eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum nach sich zieht.</li> <li>▪ B30 hier wesentliche Verkehrsachse.</li> <li>▪ Nur noch geringe Flächenpotenziale (ohne Berücksichtigung FNP).</li> </ul>
<b>Einschätzung realisti- sche Wohnbauflächen- bedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedarfe können auch durch FNP-Flächen nicht gedeckt werden.</li> <li>▪ Biberach hier starker Standort mit Ausstrahlung ins Umland, in Summe zu wenig Flächenreserve gegeben.</li> <li>▪ Entwicklungspotenziale schaffen, auch gerade zur Unterstützung ansässiger Unternehmen.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklungspotenziale gegeben, Flächenbedarf bei ca. 30-50 ha.</li> <li>▪ Handlungsbedarf gegeben.</li> </ul>

<b>Blaubeuren / Laichingen</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ländlicher Raum.</li> <li>▪ Rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit Ausnahme Mittelzentrum Blaubeuren / Laichingen.</li> <li>▪ Wohnbauflächenreserven in fast allen Kommunen noch gegeben (auch in Bereichen mit bestehenden Bebauungsplänen).</li> <li>▪ Wichtiges Infrastrukturprojekt: Neuer Bahnhof in Merklingen.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Wohnbauflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine erhöhten Flächenbedarfe zu erwarten, wenn auch neuer Bahnanschluss durch Anbindung an Ulm nochmals Attraktivierung bringen wird.</li> <li>▪ Gegebenen Flächenreserven laut FNP (wenn nutzbar) überwiegend ausreichend. Dazu noch Flächen zur Nachverdichtung vorhanden.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aktuell kein starker Handlungsbedarf, da noch Flächenpotenziale vorhanden sind.</li> <li>▪ Flächenbedarf aktuell bei zusätzlichen ca. 10 ha, Mit Umsetzung eines Bahnanschlusses in Merklingen wird in diesem „Mittelbereich“ der Flächenbedarf aber wahrscheinlich deutlich ansteigen, Dies ist bei Flächenausweisungen zu berücksichtigen.</li> </ul>

<b>Ehingen</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage verkehrlich abseits der Hauptverkehrsachsen.</li> <li>▪ Mittelzentrum Ehingen hier klar stärkster Standort, auch wirtschaftlich.</li> <li>▪ Ehingen und angrenzende Kommunen auch Standort mit entsprechend hoher Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Wohnbauflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich noch Wohnbauflächen im FNP verfügbar</li> <li>▪ Entwicklung am Standort Ehingen fördern.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Handlungsbedarf für Neuausweisungen, die über die ausgewiesenen FNP-Flächen hinausgehen, liegt bei ca. 10-20 ha.</li> </ul>



<b>Günzburg / Leipheim</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch Lage an der A8 ergibt sich insgesamt und dabei v.a. in den Mittelzentren eine hohe Attraktivität als Wohnstandort.</li> <li>▪ Im westlichen Bereich bereits erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Nähe zum Großraum Ulm /Neu-Ulm.</li> <li>▪ Teilweise noch Flächenpotenziale in Bebauungsplänen vorhanden, zudem zusätzlich noch Wohnbauflächen im FNP.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Wohnbauflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vor allem Nutzung der laut FNP als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen zu fördern.</li> <li>▪ Bei fehlender Verfügbarkeit sollten aber auch noch weitere Standorte gefunden werden, da die Lage des „Mittelbereichs“ Günzburg / Leipheim weitere Entwicklungspotenziale als sinnvoll erscheinen lässt.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung im Umfang von ausgewiesenen FNP-Flächen durchaus sinnvoll.</li> <li>▪ Entwicklungspotenziale auch darüber hinaus weiter notwendig, Flächenbedarf liegen bei ca. 30-60 ha.</li> <li>▪ Akuter Handlungsbedarf gegeben.</li> </ul>

<b>Illertissen</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b> (Quelle: Befragung Kommunen, Statistische Landesämter, Expertengespräche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch Lage an der A7 ergibt sich insgesamt eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. V.a. im Mittelzentrum Illertissen.</li> <li>▪ Bautätigkeit in den letzten Jahren in allen Kommunen erkennbar. Vorhandene Flächenpotenziale nur noch gering in überplanten Flächen vorhanden.</li> <li>▪ FNP-Flächen vor allem noch in Illertissen vorhanden.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Wohnbauflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenbedarfe erkennbar.</li> <li>▪ Zusätzlich vorhandene Flächen im FNP lassen noch Entwicklungsmöglichkeiten zu</li> <li>▪ Die Priorität sollte in der Nutzung der vorhandenen Flächen im Innenbereich liegen.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklungspotenziale erkennbar</li> <li>▪ Ausweisungen von neuen FNP Flächen bis zu 20-40 ha durchaus realistisch.</li> <li>▪ Handlungsbedarf gegeben.</li> </ul>

<b>Krumbach</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ländlicher Raum, keine direkte Lage an den Hauptverkehrsachsen.</li> <li>▪ Bautätigkeiten in den meisten Kommunen des „Mittelbereichs“ im angepassten Umfang, vorhandene Flächenpotenziale in überplanten Bereichen aber eher gering. Zum Teil noch Wohnbauflächen im FNP in größerem Umfang verfügbar.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Wohnbauflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenbedarfe in allen Prognosen in vergleichbarer Höhe.</li> <li>▪ Vorhandene Flächen laut FNP würden Bedarf größtenteils abdecken, wenn eine Verfügbarkeit gegeben ist.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im ersten Schritt kein akuter Handlungsbedarf, aber Neuausweisungen können hier sinnvoll sein, gerade bei Entwicklungsproblemen mit Wohnbauflächen im FNP</li> <li>▪ Zusatzbedarf von ca. 10-20 ha besteht.</li> </ul>

<b>Laupheim</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Laupheim selbst starker Wirtschaftsstandort,</li> <li>▪ Dadurch auch große Nachfrage im Bereich Wohnbauflächen.</li> <li>▪ Für Laupheim und angrenzende Kommunen auch positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.</li> <li>▪ Verkehrliche Erreichbarkeit über die B30 gewährleistet.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Wohnbauflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Noch Entwicklungspotenziale erkennbar, die klar über die bereits festgelegten Flächen im FNP hinausreichen.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausweisungen von neuen FNP Flächen von ca. 30-40 ha durchaus realistisch.</li> <li>▪ Handlungsbedarf gegeben.</li> </ul>

<b>Memmingen - Kerngebiet</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich starker Standort mit dem Oberzentrum Memmingen mit erwarteter positiver Einwohnerentwicklung.</li> <li>▪ Unterstützt durch verkehrliche Erreichbarkeit über die A 7 und A 96.</li> <li>▪ Bautätigkeiten in den letzten Jahren eher gering</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Wohnbauflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich starker Standort mit Entwicklungspotenzialen.</li> <li>▪ In Memmingen noch große Flächen im FNP verfügbar, hier besteht aber auch ein entsprechender Bedarf</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Handlungsbedarf für zusätzliche Flächen bei ca. 10-20 ha.</li> <li>▪ insgesamt starker Standort, der zusätzliche Bedarfe erkennen lässt. Daher bei fehlender Verfügbarkeit ausgewiesener Wohnbauflächen im FNP auch nach Ausgleichsflächen suchen.</li> </ul>

<b>Memmingen - Umland</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Großes Gebiet im Süden der Region ohne Mittel- oder Oberzentrum, teilweise klar ländlich geprägt und nicht in allen Bereichen direkten Anschluss an Hauptverkehrsachsen</li> <li>▪ In fast allen Kommunen Bautätigkeit in den letzten Jahren vorhanden. Flächenreserven in überplanten Bereichen nur noch gering.</li> <li>▪ In einigen Kommunen auch noch größere Flächen zur Nachverdichtung gegeben.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Wohnbauflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vor allem Nutzung der laut FNP als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen zu fördern.</li> <li>▪ Vor allem im Umland von Memmingen und an den Verkehrsachsen noch Entwicklungspotenziale vorhanden.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Akuter Handlungsbedarf vorhanden, obwohl noch FNP-Flächen verfügbar sind; zusätzlicher Flächenbedarf bei ca. 40-70 ha.</li> <li>▪ Bei fehlenden Entwicklungspotenzialen am Standort Memmingen ist die Strahlkraft nach außen zu berücksichtigen.</li> </ul>

<b>Mindelheim</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bereich mit hoher Nachfrage nach Wohnraum mit direkter Lage an der A96.</li> <li>▪ Hohe Wohnbautätigkeit gerade im Mittelzentrum Mindelheim in den letzten Jahren.</li> <li>▪ Kaum noch zusätzliche Wohnbauflächen im FNP gegeben.</li> <li>▪ Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnraum auch durch Einzugsbereich von München.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Wohnbauflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Trendfortschreibung weist hier deutlich höhere Bedarfswerte auf als der Ansatz nach MVI.</li> <li>▪ Grundsätzlich aber in allen Varianten und Ansätzen noch Entwicklungspotenziale vorhanden</li> <li>▪ Verhältnismäßig wenig noch vorhandene FNP-Flächen gegeben.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Akuter Handlungsbedarf gegeben.</li> <li>▪ Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zu empfehlen.</li> <li>▪ Zusätzliche Flächenbedarfe liegen bei ca. 120-150 ha, Diese sind vor allem darauf zurückzuführen, dass nur noch wenige FNP-Flächen ausgewiesen sind.</li> </ul>

<b>Neu-Ulm</b>	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verdichtungsraum, Lage an Hauptverkehrsachsen und Entwicklungsachse.</li> <li>▪ Hohe Nachfrage nach Wohnbauland oder Wohnungen v.a. im Oberzentrum Neu-Ulm, aber auch in den angrenzenden Kommunen sowie an der A7.</li> <li>▪ „Mittelbereich“ mit mehreren starken Standorten. Neben Neu-Ulm auch noch Senden, Vöhringen und Weißenhorn.</li> <li>▪ Hohe Bautätigkeit in den letzten Jahren im gesamten „Mittelbereich“.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Wohnbauflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenbedarfe in allen Prognosen in vergleichbarer Höhe.</li> <li>▪ Vorhandene Flächen im FNP würden einen Teil des Flächenbedarfs abdecken, wenn Verfügbarkeit gegeben ist.</li> <li>▪ Darüber hinaus aber weiterer Flächenbedarf vorhanden.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsetzung der FNP-Flächen hier zu forcieren, da hohe Nachfrage nach Wohnraum auch für die nächsten Jahre zu erwarten ist.</li> <li>▪ Aufgrund der wirtschaftlichen Stärke dieses „Mittelbereichs“ und auch der Bedeutung für die Gesamtregion sind Entwicklungen auch über die ausgewiesenen Flächen im FNP hinaus als realistisch einzustufen.</li> <li>▪ Zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 50-60 ha.</li> <li>▪ Akuter Handlungsbedarf gegeben.</li> </ul>

Riedlingen	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im Südwesten der Region mit großer Entfernung zu den Oberzentren und der nächsten Autobahn.</li> <li>▪ Rückläufige Einwohnerentwicklung bis 2030 in den meisten Kommunen zu erwarten.</li> <li>▪ Ansiedlungsdruck eher gering.</li> <li>▪ Flächen laut FNP vor allem noch in Riedlingen vorhanden.</li> </ul>
<b>Einschätzung realisti- sche Wohnbauflächen- bedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In Summe sind noch Flächenbedarfe zu erwarten, die in Großteilen über ausgewiesene FNP-Flächen gedeckt werden können.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich sind vorhandene Freiflächen zu füllen und FNP Flächen, wenn verfügbar zu überplanen.</li> <li>▪ Insgesamt besteht darüber hinaus noch ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 20-40 ha.</li> </ul>

Ulm - Nord	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage zwischen A 7 und A8 führt zu guter verkehrlicher Erreichbarkeit für große Teile dieses „Mittlerebereichs“.</li> <li>▪ Grundsätzlich ländlich geprägt, Langenau hier stärkster Standort mit hohem Ansiedlungsdruck.</li> <li>▪ Frage nach Wohnbauflächen auch durch wirtschaftliche Stärke weiter gestiegen.</li> </ul>
<b>Einschätzung realisti- sche Wohnbauflächen- bedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In Teilen auch noch Nachverdichtungspotenziale vorhanden, die vorrangige Berücksichtigung finden sollten.</li> <li>▪ Grundsätzlich sind die Bedarfe durch FNP-Ausweisungen größtenteils abgedeckt.</li> <li>▪ Noch ausgewiesene FNP-Flächen konzentrieren sich auf wenige Standorte (v.a. noch FNP-Flächen am Standort Langenau), so dass für weitere Standorte noch eine moderate Eigenentwicklung zu empfehlen ist.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenzialflächen räumlich sinnvoll verteilen und nicht zu sehr auf einzelne Standorte konzentrieren.</li> <li>▪ Zusätzliche Flächenbedarfe bei ca. 10-20 ha.</li> </ul>

Ulm - Süd	
<b>Rahmenbedingungen / Entwicklung der letzten Jahre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sehr wirtschaftsstarker Standortbereich, vorrangig durch das Oberzentrum Ulm. Ausstrahlung auf Wohnraumnachfrage auch in das gesamte Umland, so dass in diesem gesamten „Mittelbereich“ eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht.</li> <li>▪ Hohe Zahl an Neuausweisungen von Wohnbauflächen in den letzten Jahren, in Teilen noch Flächen verfügbar.</li> <li>▪ Hohe Bautätigkeit im gesamten „Mittelbereich“ in den letzten Jahren gegeben.</li> </ul>
<b>Einschätzung realistische Wohnbauflächenbedarfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandene Potenziale über bestehende FNP-Flächen ausschöpfen, zusätzlich Nachverdichtung anstreben.</li> <li>▪ Zusätzliche Bedarfe vorhanden, Potenziale vorhanden, auch über die ausgewiesenen FNP-Flächen hinausgehend.</li> <li>▪ Ansiedlungsdruck wird durch verschiedene Infrastrukturprojekte weiter vorangetrieben (allen voran Stuttgart 21), so dass Flächenbedarfe gegeben sein werden.</li> </ul>
<b>Empfehlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der großen Nachfrage besteht hier hoher Handlungsbedarf in der Entwicklung weiteren Wohnraums.</li> <li>▪ Neuausweisungen im FNP von 190-220 ha erscheinen realistisch.</li> <li>▪ Akuter Handlungsbedarf gegeben.</li> </ul>

## 6 Ausblick

### a) Empfehlungen zur Baulandbereitstellung:

Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung klar auf, dass es noch in verschiedene Richtungen **Handlungsbedarf** gibt. Dies betrifft zum einen die Suche nach neuen, sinnvollen Standorten, da die **Nachfrage in vielen „Mittelbereichen“ der Region das heutige Angebot noch weit übersteigt**. Dazu ist aber auch ein weitreichender Blick auf die **Verfügbarkeit noch ausgewiesener Flächen** nicht zu unterschätzen. Sind die noch vorhandenen Flächen nicht verfügbar oder nicht vermarktbar, ist im Einzelfall ein sinnvoller Flächentausch auch ein gangbarer Weg, um die gegebene Nachfrage zu decken.

Bei der Suche nach geeigneten Standorten ist gerade im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung die Umsetzung von **interkommunalen Standorten** heute immer wichtiger werdender Faktor. So können Schwierigkeiten wie fehlenden Flächenreserven durch eine Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen überwunden werden und gerade für kleinere Kommunen **Kosten und Aufwand für Entwicklung und Vermarktung sinnvoll aufgeteilt** werden.

Um eine sinnvolle Entwicklung und erfolgreiche Stärkung einzelner Standorte zu ermöglichen, ist eine Flächenausweisung mit **Weitsicht** wesentliche Grundlage. Kommunen und auch Regionen brauchen einen klaren **Überblick** über die erwarteten Entwicklungen bei Gewerbeflächen und Wohnbauflächen, um im richtigen Maß eine frühzeitige Fortschreibung des FNP zu bewerkstelligen und so zum richtigen Zeitpunkt eine angemessene Menge an Flächen vorhalten zu können. Die Flächenentwicklung ist ein arbeitsintensives Unterfangen, da auch Besitzverhältnisse und Nutzungsmöglichkeiten häufig im Vorfeld abzustimmen sind, um darüber klare Rahmenbedingungen und Planungssicherheit erzielen zu können.

Letztlich kann die Empfehlung für einzelne Kommunen auf Basis dieser regionalen Betrachtung auch eine **kommunale Betrachtung** der Ist-Situation, Entwicklungspotenziale und Bedarfe zu ermitteln, um so zukunftsfähig aufgestellt zu sein und auch neu ausgewiesene Gebiete strategisch zu entwickeln:

- So kann die Schaffung von Bürostandorten oder Technologieparks an bestimmten Standorten sinnvoll sein, wo bereits entsprechende Synergien vorhanden sind, an anderen Standorten aufgrund einer bereits bestehenden anderweitigen Nutzungsmischung aber kaum erfolgreich umsetzbar sein. Neben dem Nachweis benötigter Flächen für gewerbliche genutzte Flächen ist damit auf kommunaler Ebene insbesondere die Neuordnung von bestehenden Gewerbegebieten und eine gezielte Ansiedlungspolitik entscheidend. Dies immer im **Spannungsfeld möglicher Flächenerweiterungen bestehender Betriebe, qualitativer Ansprüche an das Umfeld einzelner Branchen und zugleich einer ausreichenden Befriedigung der Nachfrage**.
- Im Bereich des Wohnungsbaus ist auch eine Differenzierung der benötigten Wohnformen sinnvoll, da klare Unterschiede zwischen der Schaffung von Flächen für Einfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau bestehen. Zugleich muss auch eine **Abwägung von Flächenausweisungen zugunsten von Wohnbaunutzungen und / oder aber Gewerbeflächenentwicklungen** erfolgen. Diese konkreten Ausdifferenzierungen übersteigen den Rahmen einer regionalen Betrachtung, die hier ausschließlich die Leitplanken für die weitere Entwicklung liefern kann und den **einzelnen Kommunen einen Anreiz bieten kann, sich möglichst strategisch diesem wichtigen Thema zu nähern**. Handlungsbedarf ist in großen Teilen der Region vorhanden.

## b) Fazit:

Mit dem Gutachten zur Baulandentwicklung liegen neben der regionalen Gesamtsicht hinsichtlich der Bedarfe auch für Kommunen Hinweise vor, in welche Richtung sich einzelne „Mittelbereiche“ entwickeln. Es wird deutlich, dass **sowohl bei Gewerbeflächen als auch bei Wohnbauflächen fast flächendeckend in der Gesamtregion noch Bedarfe bestehen**.

Das Streben einzelner Kommunen **zusätzliche Flächen ausweisen** zu können, wird durch das Gutachten zur Baulandentwicklung in der Region Donau-Iller **klar gestützt** und kann eine wesentliche Grundlage bilden, Kommunen in einer gezielten Flächenentwicklung zu unterstützen.



Der letztendliche **Nachweis für den Flächenbedarf vor Ort** muss allerdings **immer seitens der jeweiligen Kommune nachgewiesen** werden (Dies alleine schon auf Basis der kommunalen Planungshoheit der Kommunen!). Hierfür kann das Gutachten zur Baulandentwicklung als unterstützende Grundlage dienen, niemals kann es aber den Nachweis für eine notwendige Restriktion von Flächen nach sich ziehen. Hierfür wären einzig Ergebnisse einer Prüfung auf kommunaler Ebene von Relevanz.

## 7 Glossar

<b>Bebauungsplan:</b>	Bebauungspläne werden von Kommunen gemäß BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Sie bilden zusammen mit dem Flächennutzungsplan den Kern der kommunalen Bauleitplanung.
<b>Entwicklungsachsen:</b>	Werden im Regionalplan ausgewiesen und stellen eine großräumige, bandartige Verdichtung von Infrastruktur (beispielsweise Verkehrslinien), Siedlungen oder Wirtschaftsräumen dar.
<b>Entwicklungsquote:</b>	Anteil der entwickelten Flächen im Vergleich zu ausgewiesenen Flächen in einem definierten Zeitraum.
<b>Flächenbedarf</b>	<p>„<b>absoluter Flächenbedarf</b>“ = Flächenbedarf ohne Berücksichtigung noch vorhandener freier Bebauungsplanflächen und bestehender im Flächennutzungsplan ausgewiesener Flächen</p> <p>„<b>planungsrelevanter Flächenbedarf</b>“ = Flächenbedarf der nach Belegung aller noch vorhandener Bebauungsplanflächen und bestehender Flächen im Flächennutzungsplan besteht</p>
<b>Flächenkennziffer:</b>	Durchschnittliche Fläche, die ein Beschäftigter in der Industrie bzw. im Gewerbe beansprucht (Flächenbedarf pro gewerbeflächenbeanspruchender Person).
<b>FNP:</b>	Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Kommune. In dieser wird die Art der Flächennutzung festgelegt. Der Flächennutzungsplan (FNP) bildet als der vorbereitende Teil zusammen mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan den Kern der kommunalen Bauleitplanung.
<b>Freisetzungsquote:</b>	Durch Betriebsverlagerungen und -stilllegungen freigesetzten Beschäftigten, respektive die dadurch frei werdende Fläche.
<b>Gewerbeflächenbeanspruchende Personen:</b>	Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen (= Personen, die im Falle einer Beschäftigung Gewerbeflächen beanspruchen würden).
<b>Gewerbeflächen:</b>	Bezeichnung von Flächen, die ausschließlich oder vorwiegend der Unterbringung gewerblicher beziehungsweise industrieller Betriebe

dienen. Vorwiegend finden sich diese in den dafür ausgeschriebenen Gewerbe- und Industriegebieten, können aber auch Mischgebiete bzw. Gebiete ohne Bebauungsplan betreffen.

<b>GIFPRO:</b>	Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose ist ein nachfrageorientierter Ansatz zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs einer Kommune nach §§ 8 und 9 BauNVO.
<b>Handlungsbedarf:</b>	<p>„<b>Handlungsbedarf</b>“ = bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot eher übersteigen wird</p> <p>„<b>akuter Handlungsbedarf</b>“ = bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot spürbar übersteigen wird; selbst in FNPs und B-Plänen dargestellte Potenziale werden höchst wahrscheinlich nicht ausreichen.</p>
<b>Industrieflächen:</b>	Als Industrieflächen dienen üblicherweise ausgewiesene Industriegebiete. Sie dienen vorrangig der Ansiedlung von Produktionsbetrieben. Im Gegensatz zu Gewerbegebieten finden sich in Industriegebieten vor allem jene Betriebe, die nicht unwesentliche Umweltbelastungen (Staub, Lärm, Geruch etc.) erzeugen.
<b>Korrektiv:</b>	Summe von Einzelindikatoren, die zu einer Anpassung von Analyseverfahren führen und besondere Spezifika berücksichtigen (beispielsweise regionale Besonderheiten).
<b>Mischgebietsflächen:</b>	Eine Berücksichtigung von freien Flächen findet im Rahmen des Gutachtens statt.
<b>Neuansiedlungsquote:</b>	Betriebe, die aus einer Neugründung, Zweigwerksbildung oder Verlagerung aus einer anderen Kommune (interkommunale Verlagerung) resultieren.
<b>Prognoseverfahren gemäß MIV</b>	Grundlegende Berechnungsmethode zur Ermittlung von Bauflächenbedarf im Bereich Wohnen, veröffentlicht durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg 2013. Die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 23.05.2013 gibt einheitliche Kriterien vor, die für die Ermittlung von Wohnbauflächenbedarfen herangezogen werden sollen.

- Raumkategorien:** bestimmten Kriterien abgegrenzte Gebiete, in denen vergleichbare Strukturen bestehen und in denen in der Raumordnung gleichartige Ziele verfolgt werden.
- Verlagerungsquote:** Betrieben, die ihren Standort innerhalb der betrachteten Kommune wechseln (intrakommunale Verlagerung).
- Wiederverwendungsquote:** Anteil der frei gewordenen Fläche, der eine Weiternutzung erfährt.
- Wohnbaufläche:** Stellt eine Nutzungsart gemäß FNP dar und wird in der Bauleitplanung durch Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und besonderes Wohngebiete ausgeformt.