

Planungsausschuss am 30. März 2022

- öffentlich -

Vorlage zu TOP 5

Siedlungsdichte-Monitoring 2018-2020 (Arbeitsgemeinschaft der Regionalverbände)

- Bericht

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verbandsverwaltung zum Siedlungsdichte-Monitoring 2018-2020 zur Kenntnis.

Siedlungsdichte-Monitoring 2018-2020: Anlass und Vorgehensweise

Die Regionalverbände in Baden-Württemberg haben in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsministerium und den kommunalen Landesverbänden die Empfehlung der Wohnraum-Allianz (2016) aufgegriffen und das Projekt „Siedlungsdichte-Monitoring 2018-2020“ entwickelt. Ziel des Monitorings ist die Analyse der Daten zur Wohnraumdichte der in den letzten drei Jahren aufgestellten Bebauungspläne.

Die Studie (siehe Anlage) liefert einen Überblick zu der aktuellen Planungspraxis in puncto Siedlungsdichte. In ihren Regionalplänen haben viele Regionalverbände jeweils eigene Mindest-Bruttowohndichten für den Wohnungsbau definiert (angestrebter Referenzwert). Diese Festlegungen enthalten unterschiedliche Zahlenwerte (Einwohner/Hektar = EW/ha) und Bindungsniveaus (Ziel, Grundsatz oder nicht-verbindliche Festlegungen).

Mit Hilfe des Monitorings soll aufgezeigt werden, welche Bruttowohndichten in den verschiedenen Raumstrukturen erreicht wurden und wo signifikante Abweichungen von den Referenz-Dichtevorgaben in den Regionalplänen auftraten. Auf dieser Grundlage kann die Wohnraum-Allianz beraten, ob und welche Maßnahmen zur Verbesserung der planungsrechtlichen Steuerung der Mobilisierung von Wohnbauland sie vorschlägt.

Für das Monitoring haben die Regionalverbände vom 01.01.2018 bis 31.12.2020 (Erhebungszeitraum) alle Bebauungspläne ab einer Mindestfläche (0,3 ha) ausgewertet, die ihnen zur Beteiligung vorgelegt wurden. Daraus wurden die relevanten Informationen zu den Wohnraum-dichten abgelesen (z.B. Flächengröße und Anzahl der erwartbaren Einwohner) sowie weitere, für die Analyse maßgebliche Angaben erhoben (z.B. raumordnerische Funktion, Lage, baurechtliches Instrumentarium).

Das zentrale Kriterium für die Auswertung war die Wohndichte. Hier ist zu unterscheiden zwischen der Bruttowohndichte (Ist), also der im jeweiligen Bebauungsplan erzielten Wohndichte (Anzahl der EW/ha Brutto-Wohnbaufläche), und des Referenz-Dichtewerts (Soll), dies ist die gemäß dem einschlägigen Regionalplan oder anderer raumplanerischer Vorgaben zu erzielende Mindest-Bruttowohndichte. Aufgrund der Abweichung der Bruttowohndichte von dem jeweiligen Referenz-Dichtewert wurde ermittelt, wie viele Personen in den Bebauungsplänen mehr oder weniger mit Wohnraum versorgt wurden und wie viel Fläche mehr oder weniger in Anspruch genommen wurde.

Die Region Bodensee-Oberschwaben gehört in der Studie zu den vier Regionen, in denen der rechtskräftige Regionalplan keine Festlegungen für die Mindest-Bruttowohndichte vorsieht. Erst der zur Genehmigung vorliegende Regionalplan-Entwurf (Satzungsbeschluss 25.06.2021) legt Mindest-Bruttowohndichten fest. In der Studie hat man sich in diesen vier Regionen am Hinweispapier des Landes zum Bauflächenbedarf¹ orientiert (Referenz-Dichtewert):

- Oberzentrum: 90 EW/ha
- Mittelzentrum: 80 EW/ha
- Unterzentrum: 70 EW/ha
- Kleinzentrum: 60 EW/ha
- Sonstige: 50 EW/ha

¹ Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017.

Im Regionalplanentwurf wurden im Kapitel 2.4.1 Flächenbedarf nachfolgende Festlegungen getroffen, die im Durchschnitt der Neubaugebiete gelten sollen:

- Z (5) Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen **in regionalbedeutsamen** Wohnungsbauerschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten:

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	95	-
Mittelzentrum	85	75
Untzentrum	75	65
Kleinzentrum	-	-
Sonstige	-	-

- Z (6) Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen **außerhalb von regionalbedeutsamen** Wohnungsbauerschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten:

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Untzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

Wichtigste Ergebnisse des Siedlungsdichte-Monitoring 2018-2020

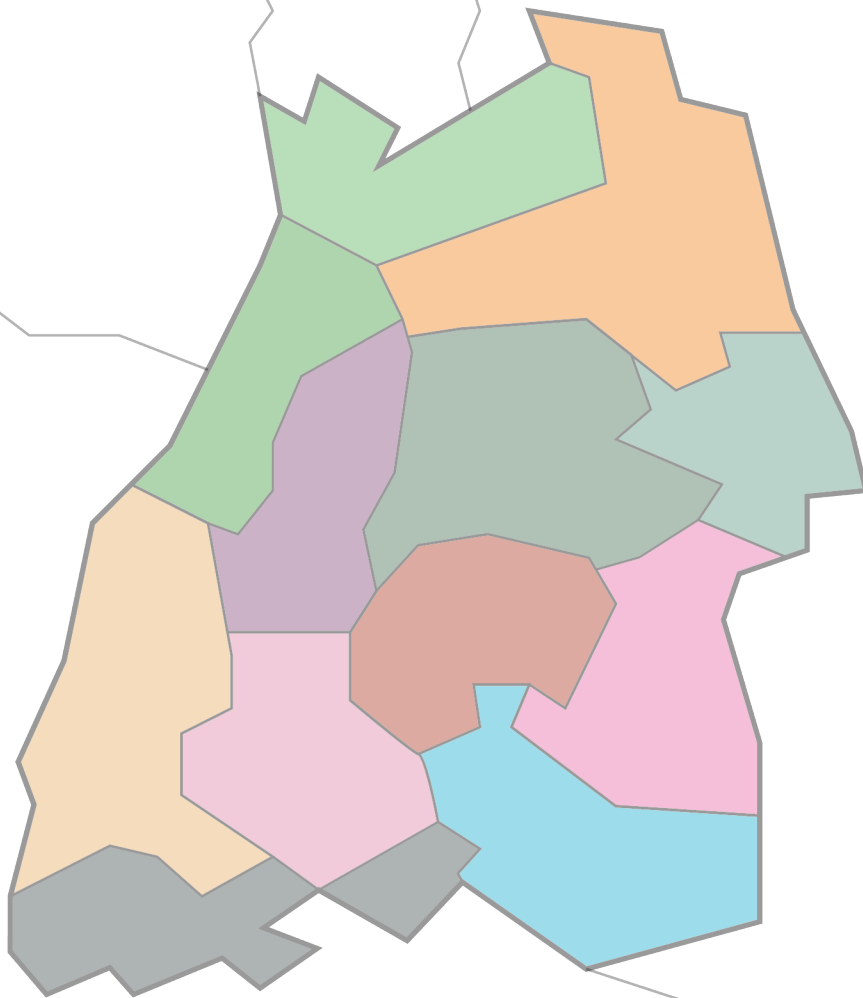
Mit 1.416 Bebauungsplänen wurde im Erhebungszeitraum (3 Jahre) auf 2.673 ha Fläche Wohnraum für 178.374 Einwohner in Baden-Württemberg geschaffen. Die Bruttowohndichte variiert in den 12 Regionen in Baden-Württemberg zwischen 44 und 93 EW/ha, sie beträgt im Landesdurchschnitt 67 EW/ha (siehe Anhang 1, S. 2, Abb. 1).

In den betrachteten Bebauungsplänen wurde insgesamt eine höhere Bruttowohndichte realisiert, als durch die Raumordnung als Referenzdichte (Mindest-Dichte) vorgegeben war. Durch die Abweichungen (Überschreitung, Unterschreitung) von den Mindest-Dichtewerten wurde ein Wohnraumangebot für im Saldo ca. 24.000 Personen zusätzlich geplant. Für die Region Bodensee-Oberschwaben wurde eine Brutto-Wohndichte von 60 EW/ha errechnet, der Referenz-Dichtewert (auf Basis des Bedarfserlasses) liegt bei 56 EW/ha (siehe Anhang 1, S. 5, Abb. 4, Region 1).

Wären die Referenz-Dichtewerte landesweit in allen Bebauungsplänen eingehalten worden (strenge Betrachtungsweise, nur Unterschreitungen des Referenzdichtewerts berücksichtigt), wären 23.881 (13,4 %) Personen mehr mit Wohnraum versorgt worden bzw. 392 ha (14,7 %) Fläche weniger in Anspruch genommen worden. Für die Region Bodensee-Oberschwaben liegen die Werte bei 2.706 zusätzlichen Personen (siehe Anhang 1, S. 8, Abb. 7, Region 1) und 49 ha weniger Flächeninanspruchnahme (siehe Anhang 1, S. 11, Abb. 10, Region 1).

Entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion ist die Bruttowohndichte in den Oberzentren mit 139 EW / ha am höchsten und in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit 53 EW / ha am niedrigsten (siehe Anhang 1, S. 3, Abb. 2, Tab. A, Landeswerte, keine Auswertung nach Regionen). Der Unterschied zwischen den Oberzentren und den anderen Kategorien der Zentralen Orte ist überdurchschnittlich hoch. Hingegen sind die Unterschiede zwischen den anderen zentralörtlichen Kategorien gering. Die durchschnittliche Bruttowohndichte in den Kleinzentren ist sogar höher als in den Unterzentren.

Entsprechend ihrer spezifischen Zielsetzung variiert die Bruttowohndichte in den Raumkategorien: In den Verdichtungsräumen ist sie mit durchschnittlich 105 EW/ha am höchsten und im Ländlichen Raum im engeren Sinne mit durchschnittlich 50 EW/ha am geringsten. Die Abweichung der durchschnittlichen Bruttowohndichte (Ist) von den Referenz-Dichtewerten (Soll) ist in den Verdichtungsräumen mit 30 EW/ha (105 EW/ha zu 75 EW/ha) am höchsten. In den Randzonen um die Verdichtungsräume liegt die Ist-Dichte um 9 EW/ha höher als der Mindest-Dichtewert (68 EW/ha zu 59 EW/ha). Im Verdichtungsbereich des Ländlichen Raums und im Ländlichen Raum im engeren Sinn werden die raumplanerischen Mindest-Dichtewerte in den Bebauungsplänen nicht erreicht: 60 EW/ha zu 65 EW/ha bzw. 50 EW/ha zu 54 EW/ha (siehe Anhang 1, S. 7, Abb. 6, Tab. D, Landeswerte keine Auswertung nach Regionen).



SIEDLUNGSDICHTE-MONITORING

2018 – 2020





SIEDLUNGSDICHTE-MONITORING 2018 – 2020

Karlsruhe / Stuttgart, den 21. Juni 2021

Allgemeine Projektangaben

Auftraggeber:	Regionalverband Mittlerer Oberrhein in Vertretung der Arbeitsgemeinschaft der Regionalverbände Baden-Württemberg	Baumeisterstr. 2 76137 Karlsruhe
	Herausgeber: Prof. Dr. Gerd Hager	
Auftragnehmer:	Baader Konzept GmbH www.baaderkonzept.de	N7, 5-6 68161 Mannheim
Projektleitung:	Myriam Freigang	
Projektbearbeitung:	Dipl.-Geogr. Myriam Freigang B.Sc. Irma Hettinger	
GIS:		
Datei:	Z:\AZ\2017\17196-1 Wohnraumdichte-Monitoring 2018-2020\Gu\210621_Siedlungsdichte-Monitoring Abschlussbericht_Extern.Docx	
Datum:	Karlsruhe / Stuttgart, den 21. Juni 2021	

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel des Monitorings	1
1.1	Der Auftrag	1
1.2	Ziel der Studie	1
1.3	Das Projekt	2
2	Erhebung der Daten und Auswertungsmethode	2
2.1	Datengrundlage	2
2.2	Kriterien und Aufgaben für die Auswertung	3
2.3	Kennzahlen Baden-Württemberg zum Vergleich	4
3	Ergebnisse	5
	Siedlungsdichte-Monitoring 2018 – 2020	5
3.1	Allgemeine Kennzahlen	5
3.2	Strukturdaten	6
3.3	Zusätzlich bzw. weniger mit Wohnraum versorgte Personen	7
3.4	Zusätzlich in Anspruch genommene Fläche	8
3.5	Dichtefestlegungen in den Regionalplänen	8
3.6	Verfahren nach 13b BauGB	8
3.7	Vergleich der Ergebnisse mit der Zwischenevaluation	9
4	Schlussbetrachtung	11

Anhang

Anhang 1: Auswertung Siedlungsdichte-Monitoring 2018 – 2020

Anhang 2: Wohndichten in den Regionalplänen

Anhang 3: Monitoringtabelle

Anhang 4: Tabellenverzeichnis

Anhang 5: Abbildungsverzeichnis

1 Anlass und Ziel des Monitorings

1.1 Der Auftrag

Die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg wurde im Juli 2016 vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg mit dem Ziel gegründet, die Herstellung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum zu fördern. Seitdem beraten Vertreter aus der Wohnungs- und Kreditwirtschaft, den kommunalen Spitzenverbänden, des Natur- und Umweltschutzes und der im Landtag vertretenen Fraktionen mit dem Ministerium, welche konstruktiven Lösungswege es zur Bewältigung des Wohnraummangels gibt. In vier Arbeitsgruppen wurden die Handlungsspielräume zu den Themen

- Finanzierung und Förderung,
- Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnen,
- Bauordnungsrecht und
- Miet- und Wohnungsrecht.

diskutiert und Empfehlungen zur Umsetzung von Maßnahmen gegeben.

Die Arbeitsgruppe „Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnen“ hat die Empfehlung ausgesprochen, im Rahmen eines landesweiten Monitorings die neu aufgestellten Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Orientierung an den jeweiligen regionalen Siedlungsdichtewerten zu überprüfen. Die Auswertung sollte Hinweise dazu erbringen, ob und ggf. welcher weitere Handlungsbedarf hinsichtlich der planungspraktischen und planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von Wohnbauland besteht.

1.2 Ziel der Studie

In ihren Regionalplänen haben zahlreiche Regionen jeweils eigene Mindest-Bruttowohndichten für den Wohnungsbau definiert (angestrebter Referenzwert). Diese Festlegungen enthalten unterschiedliche Zahlenwerte (EW/ha) und Bindungsniveaus (Ziel, Grundsatz oder ohne Bindung). Bisher dienen die Vorgaben zur Mindestdichte in den Regionalplänen für die Bedarfsermittlung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und der Regionalplanung. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ergeben sich Bindungswirkungen aus den regionalplanerischen Festlegungen entsprechend ihres rechtlichen Gewichts.

Daher stellt sich die Frage, ob in der Landes- und Regionalplanung neue Instrumente oder eine Anpassung der vorhandenen Instrumente erforderlich sind, damit in der Bauleitplanung bei der Mobilisierung von Wohnbauland der haushalterische Umgang mit dem knappen Gut Fläche verbessert werden kann. Dafür soll diese Studie Daten zur Verfügung stellen. Mit Hilfe eines Monitorings soll aufgezeigt werden, welche Bruttowohndichten in den verschiedenen Raumstrukturen geschaffen wurden und wo signifikante Abweichungen von den Referenz-Dichtevorgaben in den Regionalplänen auftraten. In diesen Fällen ist zu klären, welche Ursachen dafür verantwortlich sind und welcher Handlungsbedarf daraus entsteht.

1.3 Das Projekt

Die Regionalverbände haben in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsministerium und den kommunalen Landesverbänden die Empfehlung der Wohnraum-Allianz aufgegriffen und daraus das Projekt „Siedlungsdichte -Monitoring 2018-2020“ entwickelt. Ziel des Monitorings ist die Analyse der Daten zur Wohnraumdichte der in den letzten drei Jahren aufgestellten Bebauungspläne durch die Wohnraum-Allianz. Die Studie liefert einen Überblick zu der aktuellen Planungspraxis in puncto Siedlungsdichte im Land. Auf dieser Grundlage kann die Wohnraum-Allianz beraten, ob und welche Maßnahmen zur Verbesserung der planungsrechtlichen Steuerung der Mobilisierung von Wohnbauland sie vorschlägt.

Für das Monitoring haben die Regionalverbände vom 01.01.2018 bis 31.12.2020 (Erhebungszeitraum) alle Bebauungspläne ab einer Mindestfläche (0,3 ha) ausgewertet, die ihnen zur Beteiligung vorgelegt wurden. Daraus wurden die relevanten Informationen zu den Wohnraumdichten abgelesen (z.B. Flächengröße und Anzahl der potenziell möglichen Einwohner) sowie weitere, für die Analyse maßgebliche Angaben erhoben (z.B. raumordnerische Funktion, Lage, baurechtliches Instrumentarium).

Die Siedlungsplaner der Regionalverbände haben die Grundlagendaten erarbeitet. In einer Zwischenevaluation des Büros Baader Konzept für den Erhebungszeitraum 01.01.2018 bis 31.10.2019 wurden die Auswertungskriterien hinsichtlich ihrer Plausibilität und Aussagekraft getestet.

Die Auswertung und Dokumentation der Ergebnisse hat das Büro Baader Konzept im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Regionalverbände in Baden-Württemberg durchgeführt. Das Wirtschaftsministerium und die kommunalen Landesverbände in Baden-Württemberg haben die Arbeiten gefördert und begleitet. Mit der Studie liegen landesweit flächendeckende aktuelle Daten zur Wohnraumdichte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor.

2 Erhebung der Daten und Auswertungsmethode

2.1 Datengrundlage

Für die Erhebung der Daten wurde eine in allen Regionen vergleichbare und mit vertretbarem Aufwand anwendbare Methode entwickelt:

- Es wurden alle Bebauungspläne mit einem Geltungsbereich von mindestens 0,3 ha ausgewertet, die den Regionalverbänden in der Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2020 (Erhebungszeitraum) zur Stellungnahme vorgelegt wurden. Die Methode hat keinen Anspruch auf absolute, sondern auf weitgehende landesweite Vollständigkeit, da den Regionalverbänden ggf. nicht alle Bebauungspläne zur Stellungnahme zugingen.
- Es wurden Bebauungspläne im Innen- und im Außenbereich einbezogen.
- Es wurde jeweils die Gesamtfläche des Plangebietes zugrunde gelegt, einschließlich aller Flächen für die gebietsbezogene Infrastruktur, exklusive der Flächen, die der übergemeindlichen Infrastruktur dienen.
- Es wurden alle Gebietstypen der BauNVO betrachtet, in denen Wohngebäude nach der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig sind (WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU).

- Grundlage für die Berechnung der Bruttowohndichte war das städtebauliche Konzept im jeweiligen Bebauungsplan. Die entsprechenden Informationen konnten in der Regel dem Bebauungsplan direkt bzw. der Begründung und den planakzessorischen Dokumenten (wie städtebaulichen Verträgen) entnommen werden. Zugrunde gelegt wurden plausible Annahmen für die Nutzung, wie sie für die Gebietstypen in der betreffenden Region üblicherweise vorkommen und aus der Praxis der Siedlungsplaner begründbar sind.
- In Fällen, in denen sich die Wohndichte aus den Plandokumenten nicht allein bestimmen ließ, wurde auf die nachfolgenden Kriterien zurückgegriffen:
 - o die Anzahl der Bauplätze, die im Geltungsbereich des B-Plans geschaffen werden können,
 - o die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude in der jeweiligen Gemeinde entsprechend den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg,
 - o und die durchschnittliche Belegungsdichtewerte je WE in der jeweiligen Gemeinde entsprechend den Daten des Statistischen Landesamtes.

Die einheitliche Erhebung der Daten erfolgte auf Basis festgelegter Kriterien, siehe hierzu die Monitoringtabelle (Anhang 3). Damit wurde gewährleistet, dass eine Auswertung der Daten für die Gesamtheit der 12 Regionen im Land vorgenommen werden konnte.

Ziel der vorliegenden Studie ist es, belastbare Erkenntnisse zur Siedlungsdichte vorzulegen und damit zur Förderung der Bereitstellung von Wohnraum beizutragen. Es sollten strukturelle Entwicklungen aufgezeigt werden und keine direkten Rückschlüsse auf einzelne Bebauungspläne, Gemeinden, Landkreise oder Regionen möglich sein. Die Auswertung der Daten erfolgte daher anonymisiert und aggregiert.

2.2 Kriterien und Aufgaben für die Auswertung

Das zentrale Kriterium für die Auswertung war die Wohndichte. Hier ist zu unterscheiden zwischen der Bruttowohndichte (Ist), also der im jeweiligen Bebauungsplan erzielten Wohndichte, und des Referenz-Dichtewerts (Soll), dies ist die gemäß dem einschlägigen Regionalplan oder anderer raumplanerischer Vorgaben zu erzielende Mindest-Bruttowohndichte:

Bruttowohndichte (BWD): Anzahl der Einwohner pro ha Wohnbaufläche. Diese wurde berechnet aus den Angaben zu Wohneinheiten, Belegungsdichte und Flächengröße pro Bebauungsplan.

Die Referenzdichtewerte in den Regionalplänen sind Mindest-Bruttowohndichtewerte für den Wohnungsbau und dienen u. a. der Bedarfsermittlung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. In den 12 Regionen weichen die Werte in ihrer Höhe und der Bindungswirkung erheblich voneinander ab (siehe Anhang 2).

Aufgrund der Abweichung der Bruttowohndichte von dem jeweiligen Referenz-Dichtewert wurde ermittelt, wie viele Personen in den Bebauungsplänen mehr oder weniger mit Wohnraum versorgt wurden und wie viel Fläche mehr oder weniger in Anspruch genommen wurde.

Die Auswertung nach Bruttowohndichte, Personen und Fläche erfolgte mit drei Methoden:

- Ermittlung der Dichtewerte (Bruttowohndichte und Referenzdichte),
- Unterschreitung der Referenz-Dichtewerte,
- Abweichung von den Referenz-Dichtewerten nach oben und unten.

Entsprechend wurden bei der Ermittlung der Dichte und der Abweichung von den Dichtewerten alle Bebauungspläne ausgewertet, während bei der Unterschreitung der Referenzdichtewerte nur die Bebauungspläne ausgewertet wurden, die die Referenz-Dichtewerte tatsächlich unterschritten haben.

Daraus ergaben sich folgende Aufgaben

1. Ermittlung der Bruttowohndichten in den 12 Regionen, in den fünf Kategorien der Zentralen Orte und in den vier Raumkategorien des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002.
Auswertung der Gesamtheit der Bebauungspläne.
Die Bruttowohndichte wurde errechnet aus der Summe der Einwohner und der Summe der Fläche der Bebauungspläne der jeweils angegebenen Raumeinheit.
2. Unterschreitung der Referenz-Dichtewerte: Auswertung nur der Bebauungspläne, deren Bruttowohndichte unterhalb des Referenz-Dichtewertes lag.
Ermittlung der Werte für Personen und Fläche in den 12 Regionen, in den fünf Kategorien der Zentralen Orte und in den vier Raumkategorien:
 - Anzahl der nicht mit Wohnraum versorgten Personen: Anzahl der Personen, für die bei Erreichen des Referenzdichtewertes Wohnraum hätte geschaffen werden können.
 - Zusätzlich in Anspruch genommene Fläche: Fläche, die bei Erreichen des Referenzdichtewertes nicht in Anspruch genommen worden wäre.
3. Abweichung von den Referenzdichtewerten: Auswertung der Gesamtheit der Bebauungspläne. Hierbei nivellieren sich die Abweichungen der Bebauungspläne, die die Referenz-Dichtewerte nicht erreichen mit denen, die die Referenz-Dichtewerte erreichen bzw. überschreiten.
Ermittlung der Bruttowohndichte (Ist-Dichte) und der Referenz-Dichtewerte (Mindest-Dichtewerte) in den 12 Regionen, in den fünf Kategorien der Zentralen Orte und in den vier Raumkategorien.
Ermittlung der Werte für Personen in den 12 Regionen:
 - Durch Abweichung der BWD von den Mindest-Dichtewerten zusätzlich bzw. weniger mit Wohnraum versorgte Personen.
 - Durch Abweichung der BWD von den Mindest-Dichtewerten zusätzlich bzw. weniger in Anspruch genommene Fläche.

2.3 Kennzahlen Baden-Württemberg zum Vergleich

Für die Einordnung der Ergebnisse der Studie ist der Bezug zu den statistischen Kennzahlen für das Land Baden-Württemberg hilfreich. Die nachfolgende Darstellung zeigt die Flächengröße und Einwohnerzahl (absolut und relativ) in den vier Raumkategorien des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002.

Raumkategorien Baden-Württemberg: Fläche und Einwohner

Raumkategorien (gemäß LEP BW 2002)	ha	%	Einwohner	%
Verdichtungsräume (VR)	595.776	16,7	5.685.359	51,2
Randzonen um die Verdichtungs- r. (RVR)	518.984	14,5	1.682.360	15,2
Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum (VB)	272.796	7,6	895.948	8,1
Ländlicher Raum im engeren Sinne (LR)	2.179.769	61,1	2.836.727	25,6
Baden-Württemberg gesamt	3.567.325	100	11.100.394	100

Quelle: Statistisches Landesamt 2020

3 Ergebnisse

Siedlungsdichte-Monitoring 2018 – 2020

Mit der vorliegenden Auswertung soll ermittelt werden, welche Bruttowohndichte (Ist-Dichte) in den ausgewerteten Bebauungsplänen erreicht wurde und wie die Abweichungen von den Referenzwerten der Raumordnung (Soll-Werte) ausgeprägt sind. In diesem Zusammenhang wird dargestellt, wie viele Personen aufgrund der Abweichung von den Mindest-Dichtewerten mehr oder weniger mit Wohnraum versorgt wurden und wie viel mehr oder weniger Fläche dadurch in Anspruch genommen wurde.

Die wichtigsten Erkenntnisse der Studie sind im Anhang 1 vergleichend in Abbildungen und Tabellen graphisch dargestellt.

3.1 Allgemeine Kennzahlen

Mit 1.416 Bebauungsplänen wurde im Erhebungszeitraum (3 Jahre) auf 2.673 ha Fläche Wohnraum für 178.374 Einwohner geschaffen. Im Landesdurchschnitt wurde eine Bruttowohndichte von 67 Einwohner pro Hektar (EW/ha) erreicht.

Die beiden nachfolgenden Übersichten zeigen die Anzahl der ausgewerteten Bebauungspläne, ihre Fläche und die mit Wohnraum versorgten Einwohner unterschieden nach der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde, in der das Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde.

Bebauungspläne differenziert nach Zentrale-Orte-Kategorie: Anzahl, Fläche und Einwohner (1.1.2018 – 31.12.2020)

Zentrale Orte	Anzahl der Bebauungspläne	Fläche (in ha)	Einwohner
Oberzentren (OZ)	82	194	27.064
Mittelzentren (MZ)	288	540	41.136
Unterkentren (UZ)	234	444	27.030
Kleinentren (KIZ)	297	546	32.440
sonst. Gemeinden	515	950	50.705
Gesamt	1.416	2.673	178.374

Bebauungspläne differenziert nach den Raumkategorien des LEP BW 2002: Anzahl, Fläche und Einwohner 1.1.2018 – 31.12.2020)

Raumkategorie	Anzahl der Bebauungspläne	Fläche (in ha)	Einwohner
VR	314	623	65.278
RVR	261	472	32.247
VB	116	238	14.380
LR	725	1.340	66.469
Gesamt	1.416	2.673	178.374

3.2 Strukturdaten

Die Bruttowohndichte variiert in den 12 Regionen in Baden-Württemberg zwischen 44 und 93 Einwohner pro Hektar (EW / ha), siehe Anhang 1: Abbildung 1. Die Bruttowohndichte beträgt im Landesdurchschnitt 67 EW / ha.

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP BW) 2002, Plansatz 1.3 ist zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes zu festigen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Zentralen Orte als Entwicklungsschwerpunkte und regionale Entwicklungsmotoren in ihrer Leistungskraft zu stärken, die Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen auszurichten und die Siedlungstätigkeit vorrangig in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten zu konzentrieren. Der LEP BW 2002 kennt 4

Kategorien der Zentralen Orte: Oberzentren (OZ), Mittelzentren (MZ), Unterzentren (UZ) und Kleinzentren (KLZ).

Entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion ist die Bruttowohndichte in den Oberzentren mit 139 EW / ha am höchsten und in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit 53 EW / ha am niedrigsten (siehe Anhang 1: Abbildung 2, Tabelle A). Der Unterschied zwischen den Oberzentren und den anderen Kategorien der Zentralen Orte ist überdurchschnittlich hoch. Hingegen sind die Unterschiede zwischen den anderen zentralörtlichen Kategorien gering. Die durchschnittliche Bruttowohndichte in den Kleinzentren ist sogar höher als in den Unterzentren.

Den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Räume des Landes soll durch spezifische Zielsetzungen Rechnung getragen werden. Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten wurden hierzu vier Raumkategorien ausgewiesen (LEP BW 2002, Plansatz 2.1): Verdichtungsräume, Randzonen um die Verdichtungsräume, Verdichtungsräume im Ländlichen Raum und Ländlicher Raum im engeren Sinne.

Entsprechend ihrer spezifischen Zielsetzung variiert die Bruttowohndichte in den Raumkategorien: In den Verdichtungsräumen ist sie mit durchschnittlich 105 EW / ha am höchsten und im Ländlichen Raum im engeren Sinne mit durchschnittlich 50 EW / ha am geringsten (siehe Anhang 1: Abbildung 3, Tabelle B).

In den Regionen finden sich Abweichungen der durchschnittlichen Bruttowohndichte (Ist-Dichte) von den durchschnittlichen Referenz-Dichtewerten (siehe Anhang 1: Abbildung 4). In sieben Regionen ist die Bruttowohndichte höher als der Referenz-Dichtewert, in einer Region ist sie gleich hoch und in vier Regionen ist die Bruttowohndichte geringer als der Referenz-Dichtewert. In drei Regionen ist die Bruttowohndichte um mehr als 15 EW / ha höher und in einer Region mehr als 15 EW / ha geringer als der Referenz-Dichtewert. Der Referenz-Dichtewert beträgt im Durchschnitt 61 EW / ha.

Bei den Zentralen Orten ist die Abweichung der Bruttowohndichte von den Referenz-Dichtewerten in den Oberzentren sehr groß: Die Ist-Dichte ist hier um 47 EW / ha höher als der Mindest-Dichtewert. In den anderen Kategorien sind die Unterschiede gering (siehe Anhang 1: Abbildung 5, Tabelle C).

Bei den Raumkategorien ist die Abweichung der durchschnittlichen Bruttowohndichte von den Referenz-Dichtewerten in den Verdichtungsräumen mit 30 EW / ha am höchsten. In den Randzonen um die Verdichtungsräume liegt die Ist-Dichte um 10 EW / ha höher als der Mindest-Dichtewert. Im Ländlichen Raum im engeren Sinne und in den Verdichtungsräumen im Ländlichen Raum werden die raumplanerischen Mindest-Dichtewerte in den Bebauungsplänen nicht erreicht (siehe Anhang 1: Abbildung 6, Tabelle D).

3.3 Zusätzlich bzw. weniger mit Wohnraum versorgte Personen

In den für das Siedlungsdichte-Monitoring betrachteten Bebauungsplänen werden insgesamt 178.374 Personen mit Wohnraum versorgt. Wären die Referenz-Dichtewerte stets eingehalten worden, wären 23.881 (13,4 %) Personen mehr mit Wohnraum versorgt worden.

Durch Unterschreitung der Referenz-Dichtewerte konnten 23.881 Personen nicht mit Wohnraum versorgt werden (siehe Anhang 1: Abbildung 7). Die Anzahl der in den Regionen nicht mit Wohnraum Versorgten bewegt sich in einer Spanne von 567 bis 4.750 Personen.

In den Mittelzentren ist die Zahl der nicht mit Wohnraum versorgten Personen mit 7.692 am höchsten (siehe Anhang 1: Abbildung 8, Tabelle E). In den Oberzentren werden durch Unterschreitung der Referenz-Dichtewerte lediglich 1.239 Personen nicht mit Wohnraum versorgt.

Im Ländlichen Raum werden im Vergleich zu den anderen Raumkategorien mit 14.819 Personen überdurchschnittlich viele Personen durch Unterschreitung der Referenz-Dichtewerte nicht mit Wohnraum versorgt (siehe Anhang 1: Abbildung 9, Tabelle F).

Durch die Abweichung der Bruttowohndichte von den Referenz-Dichtewerten werden per Saldo in acht Regionen mehr und in vier Regionen weniger Personen mit Wohnraum versorgt. Durch die Saldierung der positiven und der negativen Abweichungen der Ist-Dichte von den Mindest-Dichtewerten wird die Wohnraumversorgungswirkung der Dichtewerte teilweise oder vollständig ausgeglichen (Nivellierungseffekt) (siehe Anhang 1: Abbildung 13).

Die Abweichungen sind per Saldo überwiegend gering. Lediglich in drei Regionen werden durch die Abweichung (Überschreitung) der Ist-Dichte von den Mindest-Dichtewerten überdurchschnittlich viele Personen mit Wohnraum versorgt. In einer Region werden durch die Abweichung (Unterschreitung) überdurchschnittlich wenige Personen mit Wohnraum versorgt.

3.4 Zusätzlich in Anspruch genommene Fläche

Durch die für das Siedlungsdichte-Monitoring betrachteten 1.416 Bebauungspläne wurden insgesamt 2.673 ha Fläche in Anspruch genommen. Wären die Referenzdichtewerte stets eingehalten worden, wäre 392 ha (14,7 %) Fläche weniger in Anspruch genommen worden.

Durch Unterschreitung der Referenzdichtewerte in 721 Bebauungsplänen wurden 392 ha Fläche mehr in Anspruch genommen (siehe Anhang 1: Abbildung 10). Die Anzahl der zusätzlich in Anspruch genommenen Fläche variiert unter den Regionen zwischen 8 und 73 ha.

In den Oberzentren ist durch Unterschreitung der Referenzdichtewerte die Zahl der zusätzlich in Anspruch genommenen Fläche mit 14 ha am geringsten (siehe Anhang 1: Abbildung 11, Tabelle G). In den anderen Kategorien der Zentralen Orte ist die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche deutlich höher.

Im Ländlichen Raum im engeren Sinne ist der Flächenbedarf durch Unterschreitung der Referenz-Dichtewerte mit 258 ha im Vergleich zu den anderen Raumkategorien überdurchschnittlich groß (siehe Anhang 1: Abbildung 12 und Tabelle H).

3.5 Dichtefestlegungen in den Regionalplänen

Anhang 1: Abbildung 14 zeigt den Vergleich zwischen der Anzahl der mit Wohnraum versorgten Personen in allen Bebauungsplänen mit der durch Unterschreitung der Referenzdichtewerte nicht mit Wohnraum versorgten Personen gegliedert nach **der Verbindlichkeit der regionalplanerischen/raumordnerischen Festlegungen** (Ziel/Grundsatz/Sonstiges).

3.6 Verfahren nach 13b BauGB

Anhang 1: Abbildung 15 vergleicht die durchschnittlich in den erhobenen Bebauungsplänen erzielte Bruttowohndichte mit den Referenzdichtewerten vor dem Hintergrund der Lage in verschiedenen Planbereichen des BauGB (Innenbereich/Außenbereich). Die Dichte liegt im Innenbereich erheblich

höher, als im Außenbereich (98 zu 57 E/ha). Im Außenbereich liegen die Dichtewerte bei Bebauungsplänen niedriger, die im Verfahren nach § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren für Außenbereichsflächen) beschlossen wurden, als bei den Plänen, die im Regelverfahren durchgeführt wurden (51 zu 63 E/ha). Darüber hinaus wurden nur im Verfahren nach § 13b BauGB die Referenzdichtewerte im Durchschnitt unterschritten (51 zu 55 E/ha).

Anhang 1: Abbildung 16 zeigt die dabei per Saldo erzielte Flächenbilanz. Die durch Unterschreitung der Referenzdichtewerte zusätzlich in Anspruch genommene Fläche liegt im Außenbereich deutlich höher als im Innenbereich (320 ha zu 72 ha). Im Außenbereich liegt die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche bei Verfahren nach § 13b BauGB höher, als bei Durchführung des Regelverfahrens (175 ha zu 145 ha).

3.7 Vergleich der Ergebnisse mit der Zwischenevaluation

Für die im Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 31.10.2019 vorgelegten Bebauungspläne wurde eine Zwischenevaluation durchgeführt. Diese diente einerseits der Verbesserung der Erhebungsmethode, andererseits aber auch der Beantwortung der Frage, ob sich im Verlauf der Studie eine Änderung in der Dichte-Praxis gezeigt hat.

Gemäß der Zwischenevaluation wurde mit 900 Bebauungsplänen auf 1.763 ha Fläche Wohnraum für 115.645 Einwohner geschaffen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Differenzierung aufgrund der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde, in der das Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde.

Bebauungspläne differenziert nach Zentralen Orten: Anzahl, Fläche und Einwohner (1.1.2018 – 31.10.2019)

Zentrale Orte	Anzahl der Bebauungspläne	Fläche (in ha)	Einwohner
Oberzentren (OZ)	54	118	16.421
Mittelzentren (MZ)	195	363	26.921
Unterkentren (UZ)	146	296	19.045
Kleinentren (KIZ)	183	338	20.695
sonst. Gemeinden	322	648	32.563
Gesamt	900	1.763	115.645

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Differenzierung nach der Raumkategorie der Gemeinde, in der das Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde.

Bebauungspläne differenziert den vier nach Raumkategorien des LEP BW 2002: Anzahl, Fläche und Einwohner 1.1.2018 – 31.10.2019)

Raumkategorie	Anzahl der Bebauungspläne	Fläche (in ha)	Einwohner
VR	212	444	45.190
RVR	208	366	24.703
VB	77	181	9.695
LR	403	773	36.057
Gesamt	900	1.763	115.645

Im Vergleich zur Zwischenevaluation wurden in dem Siedlungsdichte-Monitoring 2018 – 2020 insgesamt 516 Bebauungspläne mit 910 ha Fläche und 62.729 Einwohner mehr ausgewertet. Die Zunahme verteilt sich gleichmäßig auf die Zentrale-Orte-Kategorien und auf die Raumkategorien.

Die Tendenzen der Aussagen haben sich in der Evaluation über den Gesamtzeitraum im Vergleich zur Zwischenevaluation nicht geändert.

Lediglich in einer Region wurden deutliche Abweichungen hinsichtlich der zusätzlich mit Wohnraum versorgten Personen bzw. der nicht in Anspruch genommenen Fläche verzeichnet. Die Ursache liegt in der hohen Anzahl insgesamt betrachteter Bebauungspläne im Vergleich zum Stand der Zwischenevaluation.

4 Schlussbetrachtung

In dem vorliegenden Siedlungsdichte-Monitoring 2018-2020 wurden in einem Zeitraum von drei Jahren (Erhebungszeitraum) alle den Regionalverbänden vorgelegten Wohnraum-Bebauungspläne größer 0,3 ha (n=1.416) auf Grundlage einer einheitlichen Methode ausgewertet.

Der Wohnraum-Allianz und der weiteren politischen Diskussion zur Verbesserung der Steuerungsvorgaben in der räumlichen Planung zur Mobilisierung von Flächen für die Wohnraumversorgung liegen mit dieser Studie erstmals differenzierte und aussagekräftige Zahlen zu der Siedlungsdichte-Praxis im Land vor:

- Wären die Mindest-Dichtewerte stets eingehalten worden, hätten weitere 23.881 Personen auf gleicher Fläche mit Wohnraum versorgt werden können.
- In den Bebauungsplänen wurde im Erhebungszeitraum insgesamt eine höhere Bruttowohndichte realisiert, als durch die Raumordnung als Referenzdichte (Mindest-Dichte) vorgegeben war. Durch die Abweichungen (Überschreitung, Unterschreitung) von den Mindest-Dichtewerten wurde ein Wohnraumangebot für im Saldo ca. 24.000 Personen zusätzlich geplant.
- Die erreichten Bruttowohndichten variieren erwartungsgemäß zwischen den Regionen und den betrachteten zentralörtlichen Funktionen und Raumkategorien relativ stark. Ebenso variieren die durch die Unterschreitung der Referenz-Dichtewerte nicht mit Wohnraum versorgten Personen und die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche in den betrachteten Raumeinheiten. Weniger stark variieren die Abweichungen der Ist-Dichte von den Mindest-Dichtewerten innerhalb der jeweils betrachteten Regionen: In drei Regionen wird der Mindest-Dichtewert deutlich überschritten und in einer deutlich unterschritten. Eine deutliche Überschreitung der Mindest-Dichtewerte in den Bebauungsplänen ist in den Oberzentren und den Verdichtungsräumen festzustellen.
- In den Regionalplänen bestehen für die Siedlungsdichte sehr unterschiedliche Vorgaben (Ziel, Grundsatz, keine Bindung). Mithin unterliegt die Anwendung der Referenz-Dichten als Vorgaben für die Bauleitplanung unterschiedlichen Steuerungsansätzen. Dies muss bei der Auswertung der Dichtewerte beachtet werden. Die vorgegebene hohe Aggregationsstufe eröffnet viele Möglichkeiten zur weiteren Auswertung der Daten. Bereits auf dieser Abstraktionsstufe lässt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen der Verbindlichkeit der raumplanerischen Festlegungen und der Wohnraumversorgung erkennen.

Das Siedlungsdichte-Monitoring 2018 – 2020 ist die erste systematische landesweite Auswertung der tatsächlichen Siedlungsdichte in den Bebauungsplänen. Die vorgelegten Zahlen und Erkenntnisse sind eine valide, belastbare Grundlage für die zukünftige Beschäftigung mit dem Thema Siedlungsdichte in den Regionalverbänden, den kommunalen Planungsträgern und darüber hinaus.

Die Auswertung wurde im März 2021 abgeschlossen.

Karlsruhe/Stuttgart, den 21. Juni 2021

Anhang

Anhang 1 Auswertung Siedlungsdichte-Monitoring 2018 – 2020
Tabellen und Abbildungen

Anhang 2 Wohndichten in den Regionalplänen

Anhang 3 Monitoringtabelle

Anhang 4 Tabellenverzeichnis

Anhang 5 Abbildungsverzeichnis

ANHANG 1

Auswertung Siedlungsdichte-Monitoring 2018 - 2020

Auswertung

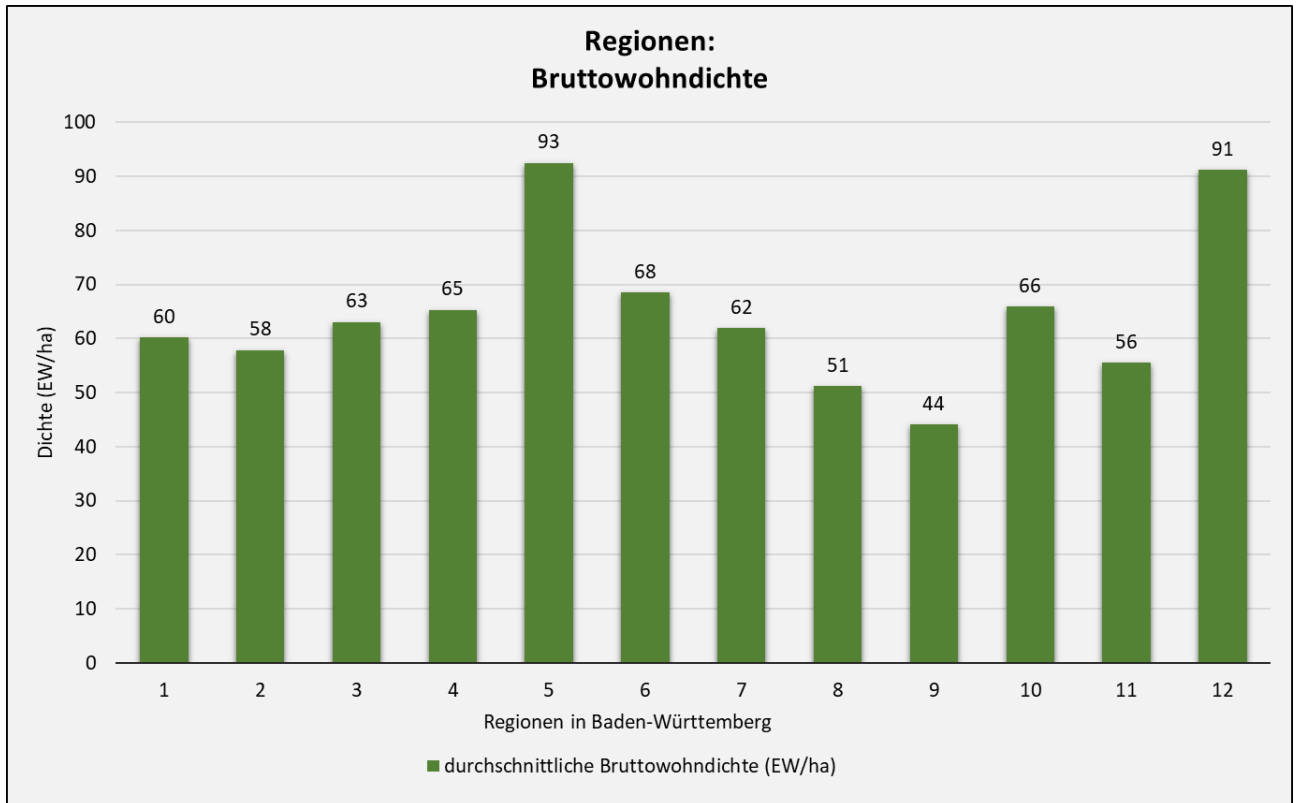


Abbildung 1: Regionen: Durchschnittliche Bruttowohndichte

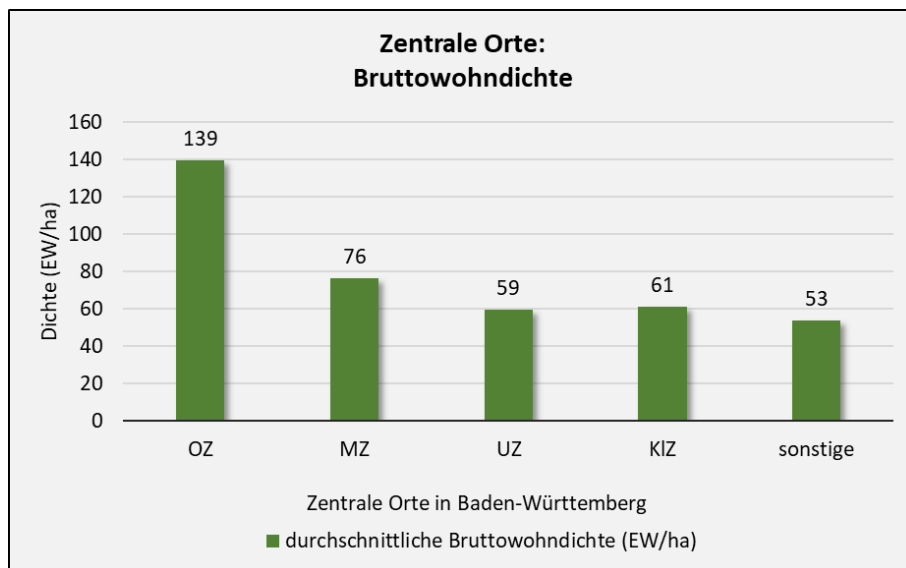


Abbildung 2: Zentrale Orte: Durchschnittliche Bruttowohndichte

Tabelle A: Zentrale Orte: Durchschnittliche Bruttowohndichte

Zentraler Ort	Bruttowohndichte (EW/ha)
OZ	139
MZ	76
UZ	59
KIZ	61
sonst. Gemeinde	53
Gesamtergebnis	67

Anmerkungen:

OZ = Oberzentrum

MZ = Mittelzentrum

UZ = Unterzentrum

KIZ = Kleinzentrum

Sonstige = Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion

Die durchschnittliche Bruttowohndichte der ausgewerteten Bebauungspläne wird für die Summe der Einwohner und die Summe der Fläche für die jeweilige Raumeinheit berechnet. Die durchschnittliche Bruttowohndichte für das Land Baden-Württemberg ist daher nicht identisch mit dem Durchschnitt der durchschnittlichen Bruttowohndichte der einzelnen Raumeinheiten.

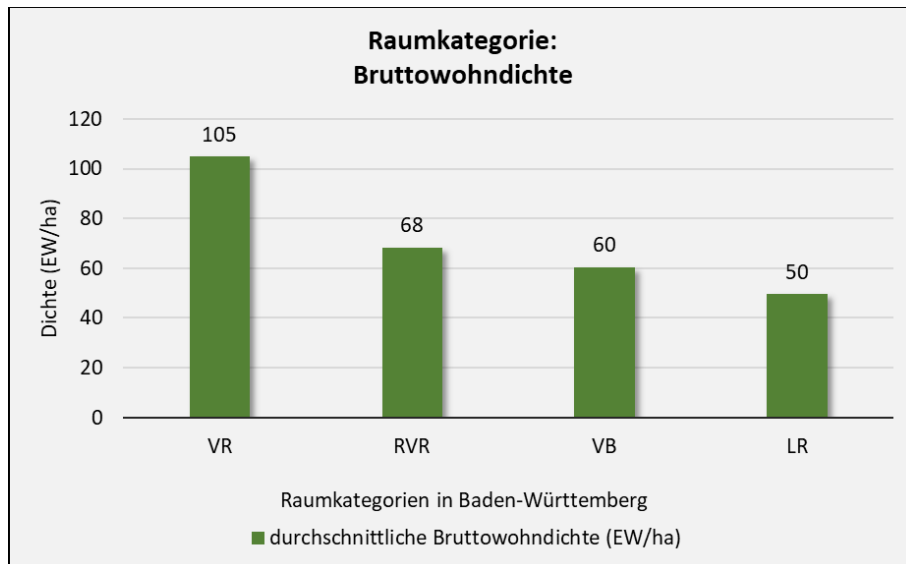


Abbildung 3: Raumkategorien: Durchschnittliche Bruttowohndichte

Tabelle B: Raumkategorien: Durchschnittliche Bruttowohndichte

Raumkategorie	Bruttowohndichte (EW/ha)
VR	105
RVR	68
VB	60
LR	50
Gesamtergebnis	67

Anmerkungen:

VR = Verdichtungsraum

RVR = Randzone um den Verdichtungsraum

VB = Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum

LR = Ländlicher Raum im engeren Sinne

Die durchschnittliche Bruttowohndichte der ausgewerteten Bebauungspläne wird für die Summe der Einwohner und die Summe der Fläche für die jeweilige Raumeinheit berechnet. Die durchschnittliche Bruttowohndichte für das Land Baden-Württemberg ist daher nicht identisch mit dem Durchschnitt der durchschnittlichen Bruttowohndichte der einzelnen Raumeinheiten.

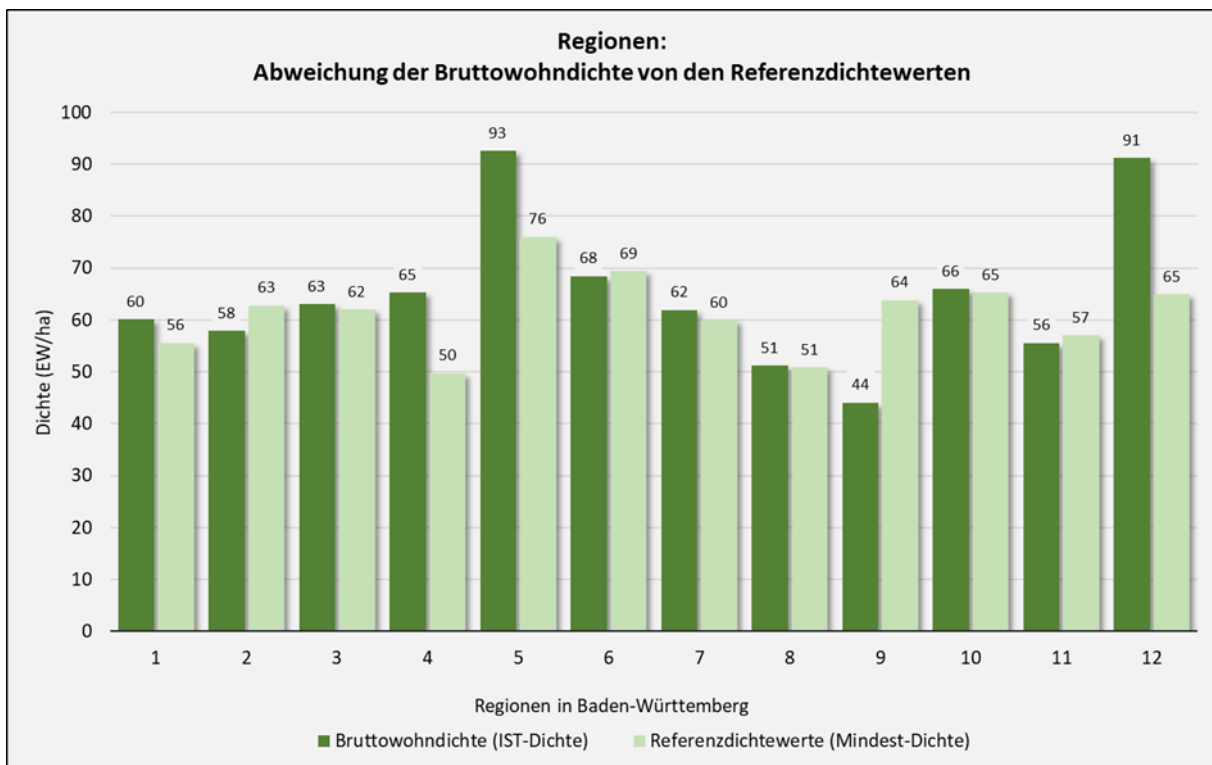


Abbildung 4: Regionen: Abweichung der Bruttowohndichte von den Referenzdichtewerten

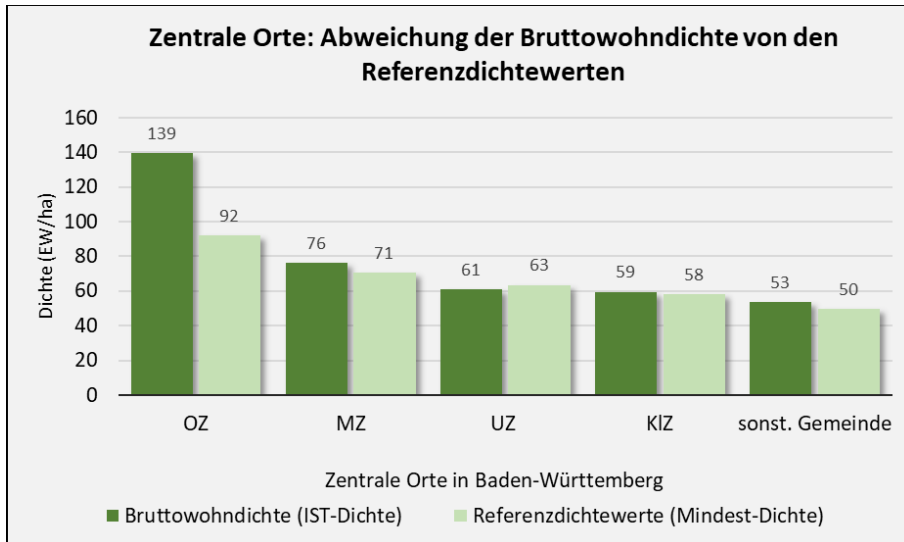


Abbildung 5: Zentrale Orte: Abweichung der Bruttowohndichte von den Referenzdichtewerten

Tabelle C: Zentrale Orte: Abweichung der Bruttowohndichte von den Referenzdichtewerten

Zentrale Orte	Bruttowohndichte (Ist-Dichte)	Referenzdichte (Mindest-Dichte)
OZ	139	92
MZ	76	71
UZ	61	63
KIZ	59	58
sonst. Gemeinde	53	50
Gesamtergebnis	67	61

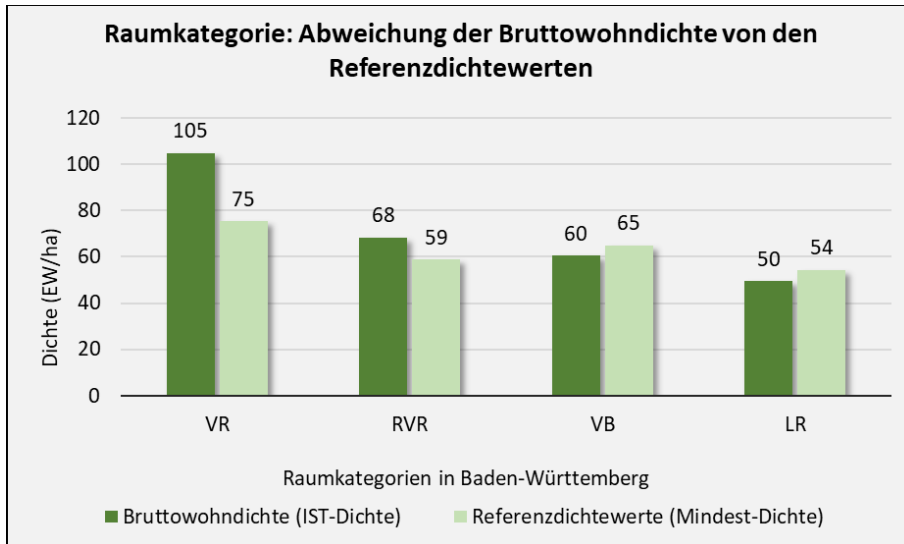


Abbildung 6: Raumkategorie: Abweichung der Bruttowohndichte von den Referenzdichtewerten

Tabelle D: Raumkategorie: Abweichung der Bruttowohndichte von den Referenzdichtewerten

Raumkategorie	Bruttowohndichte (Ist-Dichte)	Referenzdichte (Mindest-Dichte)
VR	105	75
RVR	68	59
VB	60	65
LR	50	54
Gesamtergebnis	67	61

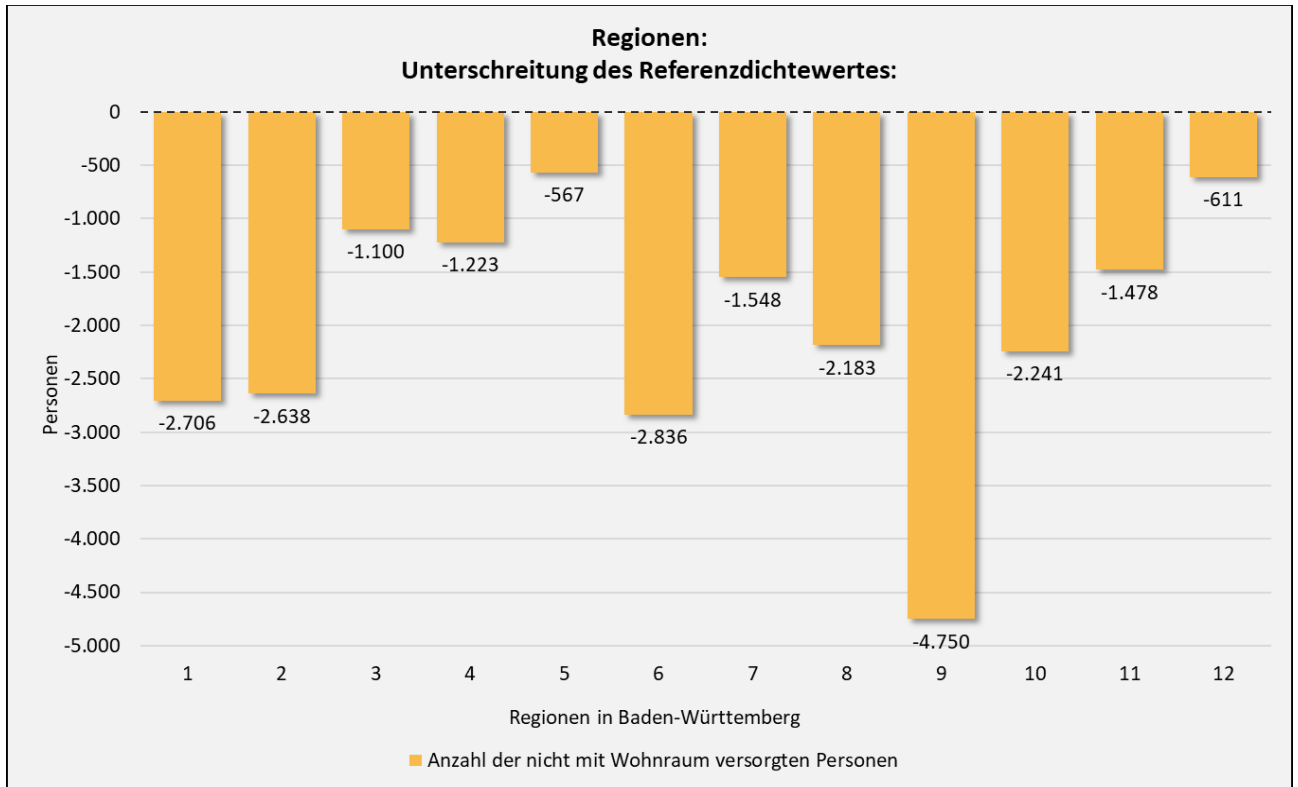


Abbildung 7: Regionen: Unterschreitung des Referenzdichtewertes – Anzahl der nicht mit Wohnraum versorgten Personen (insgesamt 23.881 Personen)

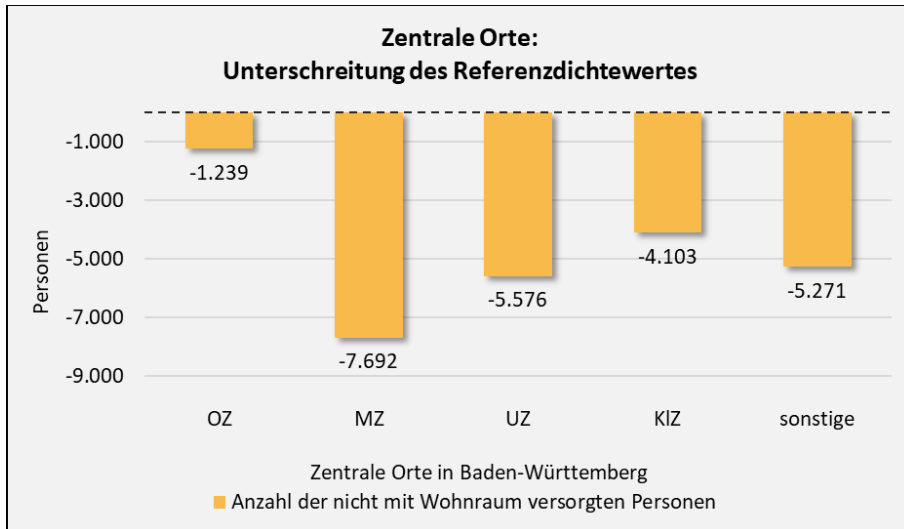


Abbildung 8: Zentrale Orte: Unterschreitung des Referenzdichtewertes – Anzahl der nicht mit Wohnraum versorgten Personen

Tabelle E: Zentrale Orte: Unterschreitung des Referenzdichtewertes – Anzahl der nicht mit Wohnraum versorgten Personen

Zentrale Orte	Anzahl Bebauungspläne	Anzahl der nicht mit Wohnraum versorgten Personen
OZ	20	-1.239
MZ	147	-7.692
UZ	161	-5.576
KIZ	143	-4.103
sonst. Gemeinde	250	-5.271
Gesamtergebnis	721	-23.881

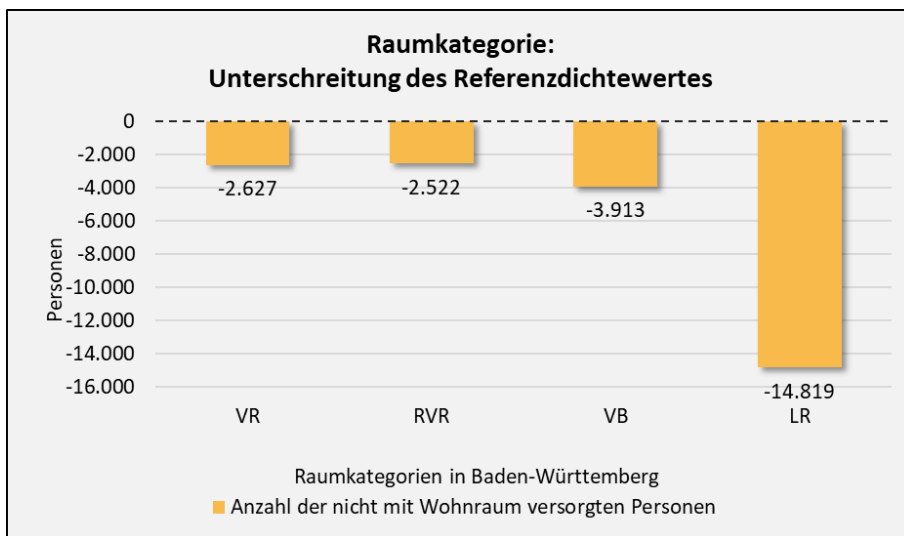


Abbildung 9: Raumkategorien: Unterschreitung des Referenzdichtewertes – Anzahl der nicht mit Wohnraum versorgten Personen

Tabelle F: Raumkategorien: Unterschreitung des Referenzdichtewertes – Anzahl der nicht mit Wohnraum versorgten Personen

Raumkategorie	Anzahl Bebauungspläne	Anzahl der nicht mit Wohnraum versorgten Personen
VR	75	-2.627
RVR	113	-2.522
VB	67	-3.913
LR	466	-14.819
Gesamtergebnis	721	-23.881

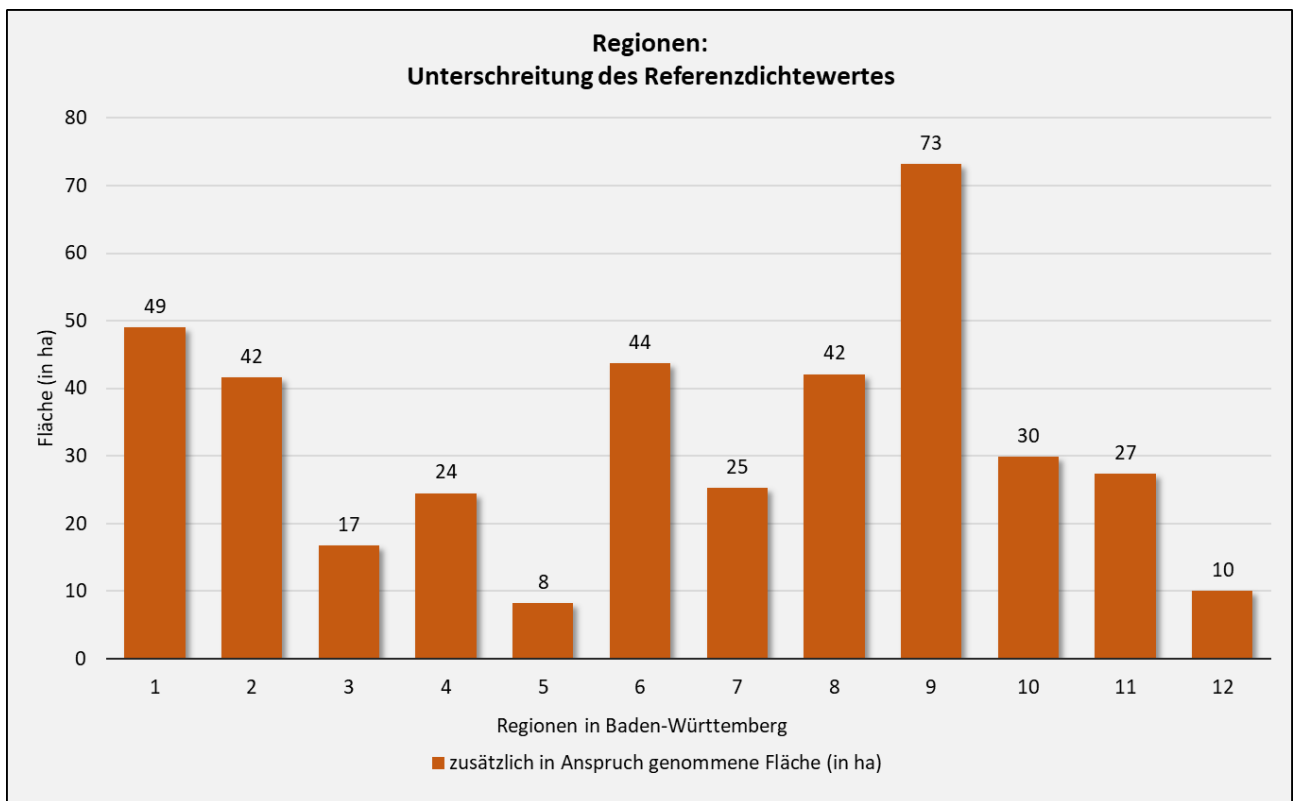


Abbildung 10: Regionen: Unterschreitung des Referenzdichtewertes - zusätzlich in Anspruch genommene Fläche (insgesamt 392 ha)

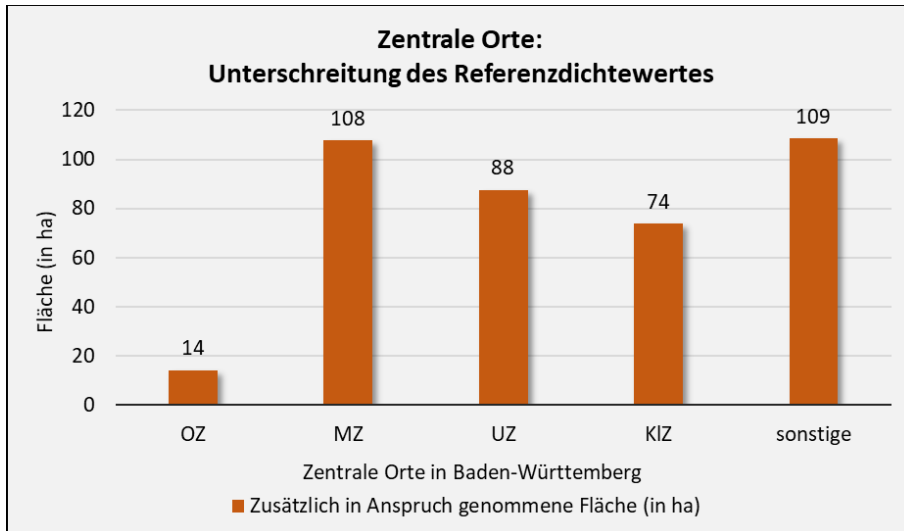


Abbildung 11: Zentrale Orte: Unterschreitung des Referenzdichtewertes - zusätzlich in Anspruch genommene Fläche

Tabelle G: Zentrale Orte: Unterschreitung des Referenzdichtewertes - zusätzlich in Anspruch genommene Fläche

Zentrale Orte	Anzahl Bebauungspläne	Zusätzlich in Anspruch genommene Fläche (in ha)
OZ	20	14
MZ	147	108
UZ	161	88
KIZ	143	74
sonst. Gemeinde	250	109
Gesamtergebnis	721	392

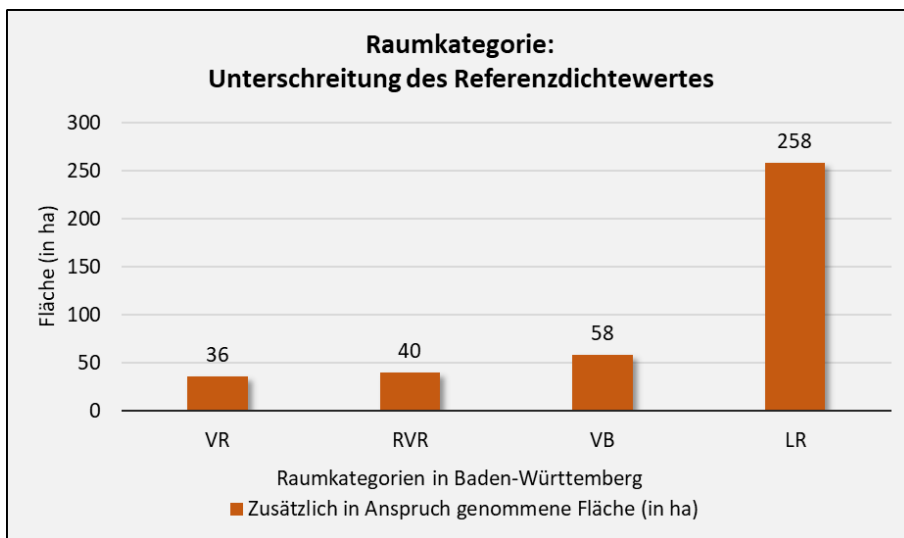


Abbildung 12: Raumkategorie: Unterschreitung des Referenzdichtewertes - zusätzlich in Anspruch genommene Fläche

Tabelle H: Raumkategorie: Unterschreitung des Referenzdichtewertes - zusätzlich in Anspruch genommene Fläche

Raumkategorie	Anzahl Bebauungspläne	Zusätzlich in Anspruch genommene Fläche (in ha)
VR	75	36
RVR	113	40
VB	67	58
LR	466	258
Gesamtergebnis	721	392

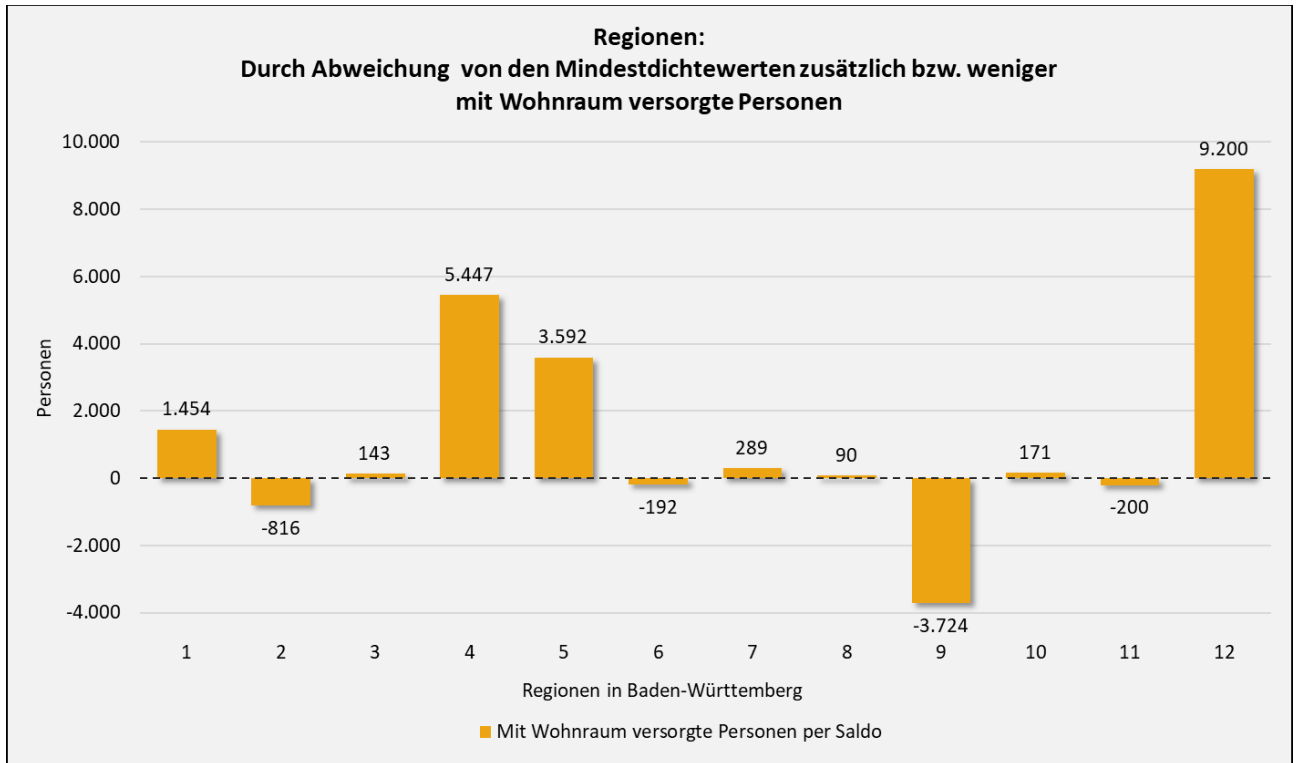


Abbildung 13: Regionen: Durch Abweichung von den Mindestdichtewerten zusätzlich bzw. weniger mit Wohnraum versorgte Personen

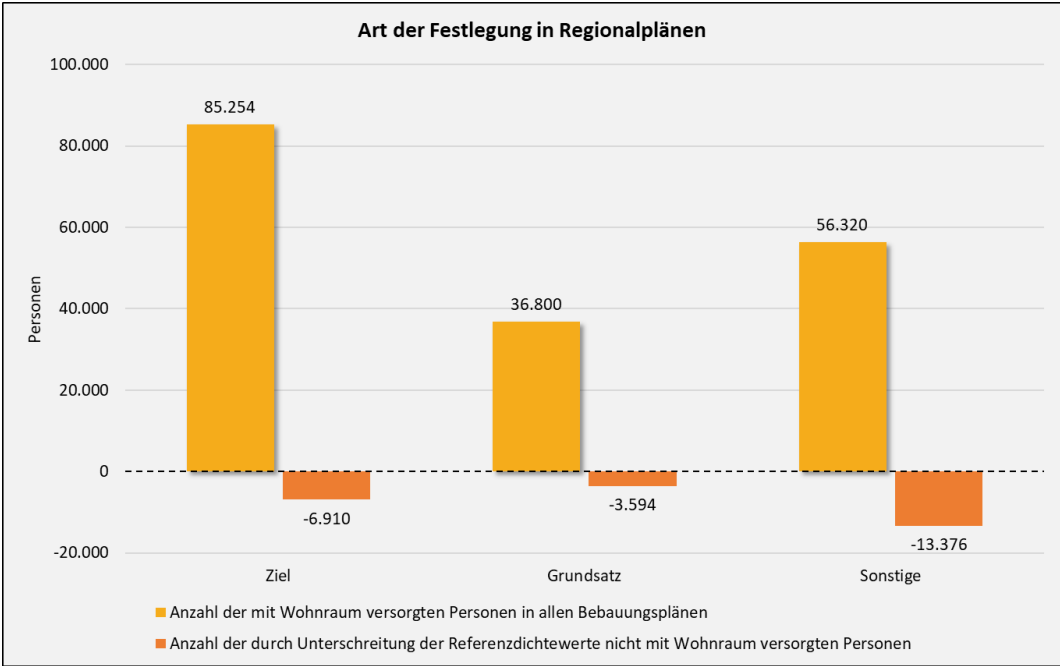


Abbildung 14: Art der Festlegung in Regionalplänen

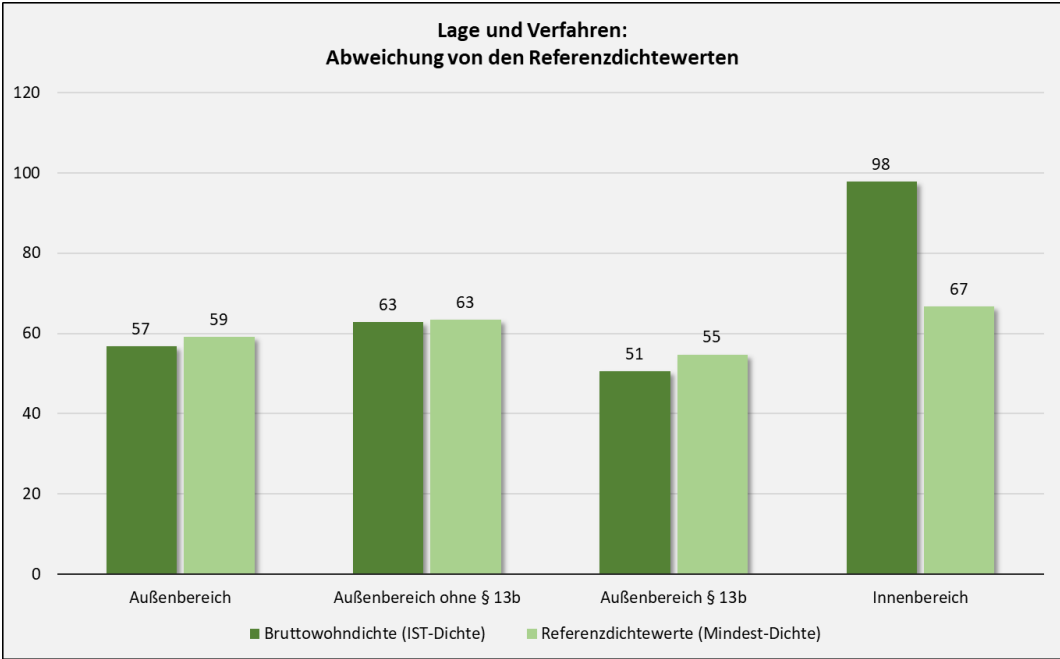


Abbildung 15: Lage und Verfahren: Abweichung von den Referenzdichtewerten

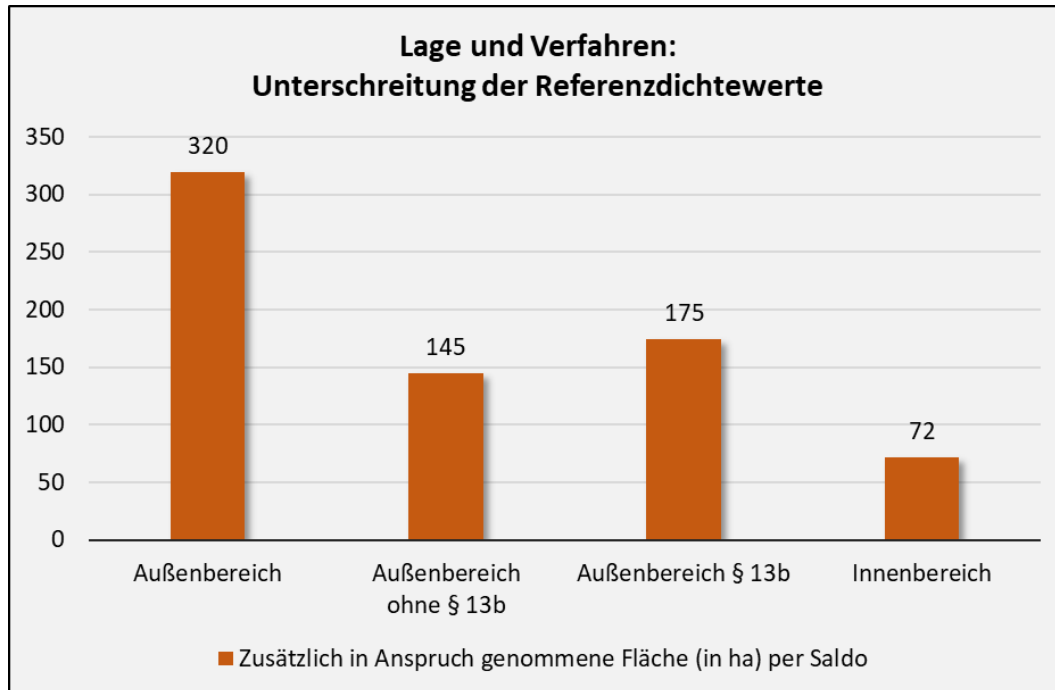


Abbildung 16: Lage und Verfahren: Unterschreitung der Referenzdichtewerte – zusätzlich in Anspruch genommene Fläche

ANHANG 2

Wohndichten in den Regionalplänen

Wohndichten in den Regionalplänen

1. Art der Festlegung

Ziel	VRS, SO, NA, HF
Grundsatz	VRN, NSW, RVMO
Begründung	HB Orientierungswerte
ohne	BO, OW, SBH, DI

2. Dichtewerte

	VRS	SO	VRN	NSW	NA	HB	HF	RVMO	Bedarfserlass
OZ	90	90	90	90	100	80	130-150	-	90
MZ	80	80	60-80	80	90	80	110	80	80
UZ	70	70	50-60	60	80	80	80	60	70
Rest	50-60	50	40-50	50-60 (KIZ)	60-70 (KIZ)	55-60	50-70	50	50-60 (KIZ)

(Stand 04/2017)

Quelle: Arbeitsgemeinschaft der Regionalverbände in Baden-Württemberg

ANHANG 3

Monitoringtabelle

Monitoringtabelle

Id. Nr.	Bebauungsplan	Gemeinde	GKZ	Teil- ort	Zentraler ort	Raum- kategorie	Siedlungs- funktion	Datum (Frist o. ä.) (§ BauGB)	Verfahren	Verf- stand	Lage/ Zweck	Fläche (in ha)	Wohn- einheiten	Belegungs- dichte	Brutto- wohnfläche	Stala	Referenz- dichte	Bemerkungen	
1	xx	xx	xx	UZ	UZ	LR	SB	09.08.2017	frühzeitige Außen	frühzeitige Außen	Außen	1,2	35	2,2	64		70		
2	xx	xx	xx	ohne	UZ	LR	EIG	06.07.2017	13b	Offenlage	Außen	0,3	6,5	2,3	50	x	50		
3	xx	xx	xx	OZ	OZ	VR	SB	05.07.2017		frühzeitige Innen	Innen	2,4	180	2,0	150		90		
4	xx	xx	xx	OZ	OZ	VR	SB	26.08.2017	13a	frühzeitige Innen	Innen	1,6	40	2,0	50		90		
Sp. Erläuterung																			
C	Gemeinde: antliche Schreibweise (mit Namenszusätzen)																		
D	GKZ: Gemeindekennziffer, 8-stellig (mit vorangestellter Länderkennung 08...)																		
E	Teilort: "x" sofern der Bebauungsplan in einem (siedlungsstrukturell sich vom Hauptort unterscheidenden) Teilort aufgestellt wird																		
F	Zentraler Ort: Oberzentrum ("OZ"), Mittelzentrum ("MZ"), Unterzentrum ("UZ"), Kleinzentrum ("KZ"), Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion (leer)																		
G	Raumkategorie: Verdichtungsraum ("VR"), Randzone um den Verdichtungsraum ("RV"), Verdichtungsgebiet im ländlichen Raum ("VB"), Ländlicher Raum im engeren Sinne ("LR")																		
H	Siedlungsfunktion: Siedlungsschwerpunkt ("SP"), Siedlungsbereich/Gemeinde/-teil mit verstärkter Siedlungstätigkeit ("SB"), Gemeinde/-teil beschränkt auf Eigenentwicklung ("EIG"), keine Funktion (leer)																		
I	Datum (Frist o. ä.): Frist zur Abgabe einer Stellungnahme oder ein anderes nachvollziehbares Datum (z. B. Tag der Grenzenbehandlung)																		
J	Verfahren (§ BauGB): Vorhaben- und Erschließungsplan ("12"), Vereinfachtes Verfahren ("13"), Beschleunigtes Verfahren Außen ("13a"), Beschleunigtes Verfahren Innen ("13b")																		
K	Verfahrensstand: "frühzeitige" (Beteiligung), "Offenlage"																		
L	Lage/Zweck: dient der B-Plan überwiegend einer Außenentwicklung ("Außen") oder der Innenentwicklung einschl. Konversion, Umstrukturierung ("Innen")																		
M	Fläche (in ha): für die Berechnung zugrunde gelegte Bruttofläche (einschließlich der das Gebiet versorgende Gemeinbedarfs-, Grün- und Verkehrsflächen)																		
N	Wohnheiten: (erwartete) Anzahl an Wohnheiten																		
O	Belegungsstärke: Einwohner pro Wohnung in Wohn- und Nichtwohngebäuden, auf Gemeindeebene, aktuellste verfügbare Werte siehe http://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebäudeWohnungen99045041.lab7R=LA																		
P	Bruttowohnfläche: in Einwohner pro ha, aus Spalte K, L und M errechnet																		
Q	nur Stala: "x" wenn für die Berechnung der Bruttowohnfläche, EW pro Wohnung) allein auf die Daten des Stala zurückgegriffen wurde																		
R	Referenzdichte: in Einwohner pro ha, soweit im Regionalplan vorhanden, sonst gemäß "Hinweispapier" (OZ = 90, MZ = 80, UZ = 70, KZ = 60, nicht-zentrale Orte = 50 Einw./ha)																		

Quelle: Arbeitsgemeinschaft der Regionalverbände in Baden-Württemberg.

ANHANG 4

Tabellenverzeichnis

Tabelle Nr.	Anhang Seite
Tabelle A: Zentrale Orte: Durchschnittliche Bruttowohndichte	3
Tabelle B: Raumkategorien: Durchschnittliche Bruttowohndichte	4
Tabelle C: Zentrale Orte: Abweichung der Bruttowohndichte von den Referenzdichtewerten	6
Tabelle D: Raumkategorie: Abweichung der Bruttowohndichte von den Referenzdichtewerten	7
Tabelle E: Zentrale Orte: Unterschreitung des Referenzdichtewertes – Anzahl der nicht mit Wohnraum versorgten Personen	9
Tabelle F: Raumkategorien: Unterschreitung des Referenzdichtewertes – Anzahl der nicht mit Wohnraum versorgten Personen	10
Tabelle G: Zentrale Orte: Unterschreitung des Referenzdichtewertes - zusätzlich in Anspruch genommene Fläche	12
Tabelle H: Raumkategorie: Unterschreitung des Referenzdichtewertes - zusätzlich in Anspruch genommene Fläche	13

ANHANG 5

Abbildungsverzeichnis

Abbildung Nr.	Anhang Seite
Abbildung 1: Regionen: Durchschnittliche Bruttowohndichte	2
Abbildung 2: Zentrale Orte: Durchschnittliche Bruttowohndichte	3
Abbildung 3: Raumkategorien: Durchschnittliche Bruttowohndichte	4
Abbildung 4: Regionen: Abweichung der Bruttowohndichte von den Referenzdichtewerten	5
Abbildung 5: Zentrale Orte: Abweichung der Bruttowohndichte von den Referenzdichtewerten	6
Abbildung 6: Raumkategorie: Abweichung der Bruttowohndichte von den Referenzdichtewerten	7
Abbildung 7: Regionen: Unterschreitung des Referenzdichtewertes – Anzahl der nicht mit Wohnraum versorgten Personen (insgesamt 23.881 Personen)	8
Abbildung 8: Zentrale Orte: Unterschreitung des Referenzdichtewertes – Anzahl der nicht mit Wohnraum versorgten Personen	9
Abbildung 9: Raumkategorien: Unterschreitung des Referenzdichtewertes – Anzahl der nicht mit Wohnraum versorgten Personen	10
Abbildung 10: Regionen: Unterschreitung des Referenzdichtewertes - zusätzlich in Anspruch genommene Fläche (insgesamt 392 ha)	11
Abbildung 11: Zentrale Orte: Unterschreitung des Referenzdichtewertes - zusätzlich in Anspruch genommene Fläche	12
Abbildung 12: Raumkategorie: Unterschreitung des Referenzdichtewertes - zusätzlich in Anspruch genommene Fläche	13
Abbildung 13: Regionen: Durch Abweichung von den Mindestdichtewerten zusätzlich bzw. weniger mit Wohnraum versorgte Personen	14
Abbildung 14: Art der Festlegung in Regionalplänen	15
Abbildung 15: Lage und Verfahren: Abweichung von den Referenzdichtewerten	16

Abbildung 16: Lage und Verfahren: Unterschreitung der
Referenzdichtewerte – zusätzlich in Anspruch
genommene Fläche

17

DIE REGIONALVERBÄNDE

REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN

Verbandsvorsitzender:
Thomas Kugler
Verbandsdirektor:
Wilfried Franke

www.rvbo.de
Tel. 0751 363540

REGIONALVERBAND DONAU-ILLER

Verbandsvorsitzender:
Dr. Heiko Schmid
Verbandsdirektor:
Markus Rieth

www.rvdi.de
Tel. 0731 176080

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsvorsitzender:
Joachim Scholz
Verbandsdirektor:
Klaus Mandel

www.regionalverband-heilbronn-franken.de
Tel. 07131 62100

REGIONALVERBAND HOCHRHEIN-BODENSEE

Verbandsvorsitzender:
Dr. Martin Kistler
Verbandsdirektor:
Dr. Sebastian Wilske

www.hochrhein-bodensee.de
Tel. 07751 911511

REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN

Verbandsvorsitzender:
Dr. Christoph Schnaudigel
Verbandsdirektor:
Prof. Dr. Gerd Hager

www.region-karlsruhe.de
Tel: 0721 35502

REGIONALVERBAND NECKAR-ALB

Verbandsvorsitzender:
Eugen Höschele
Verbandsdirektor:
Dr. Dirk Seidemann

www.rvna.de
Tel: 07473 95090

REGIONALVERBAND NORDSCHWARZWALD

Verbandsvorsitzender:
Klaus Mack
Verbandsdirektor:
Dr. Matthias Proske

www.rvnsw.de
Tel. 07231 147840

REGIONALVERBAND OSTWÜRTTEMBERG

Verbandsvorsitzender:
Gerhard Kieninger
Verbandsdirektor:
Thomas Eble

www.ostwuerttemberg.org
Tel: 07171 927640

REGIONALVERBAND SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG

Verbandsvorsitzender:
Dr. Wolf-Rüdiger Michel
Verbandsdirektor:
Marcel Herzberg

www.regionalverband-sbh.de
Tel: 07720 97160

REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN

Verbandsvorsitzender:
Otto Neideck
Verbandsdirektor:
Dr. Christian Dusch

www.rvso.de
Tel. 0761 703270

VERBAND REGION RHEIN-NECKAR

Verbandsvorsitzender:
Stefan Dallinger
Verbandsdirektor:
Ralph Schlusche

www.m-r-n.com/verband
Tel: 0621 10708-0

VERBAND REGION STUTTART

Verbandsvorsitzender:
Thomas S. Bopp
Regionaldirektorin:
Dr. Nicola Schelling

www.region-stuttgart.org
Tel: 0711 6197041

Impressum:
Herausgeber
Arbeitsgemeinschaft der Regionalverbände
c/o Verband Region Stuttgart
Kronenstraße 25
70174 Stuttgart

