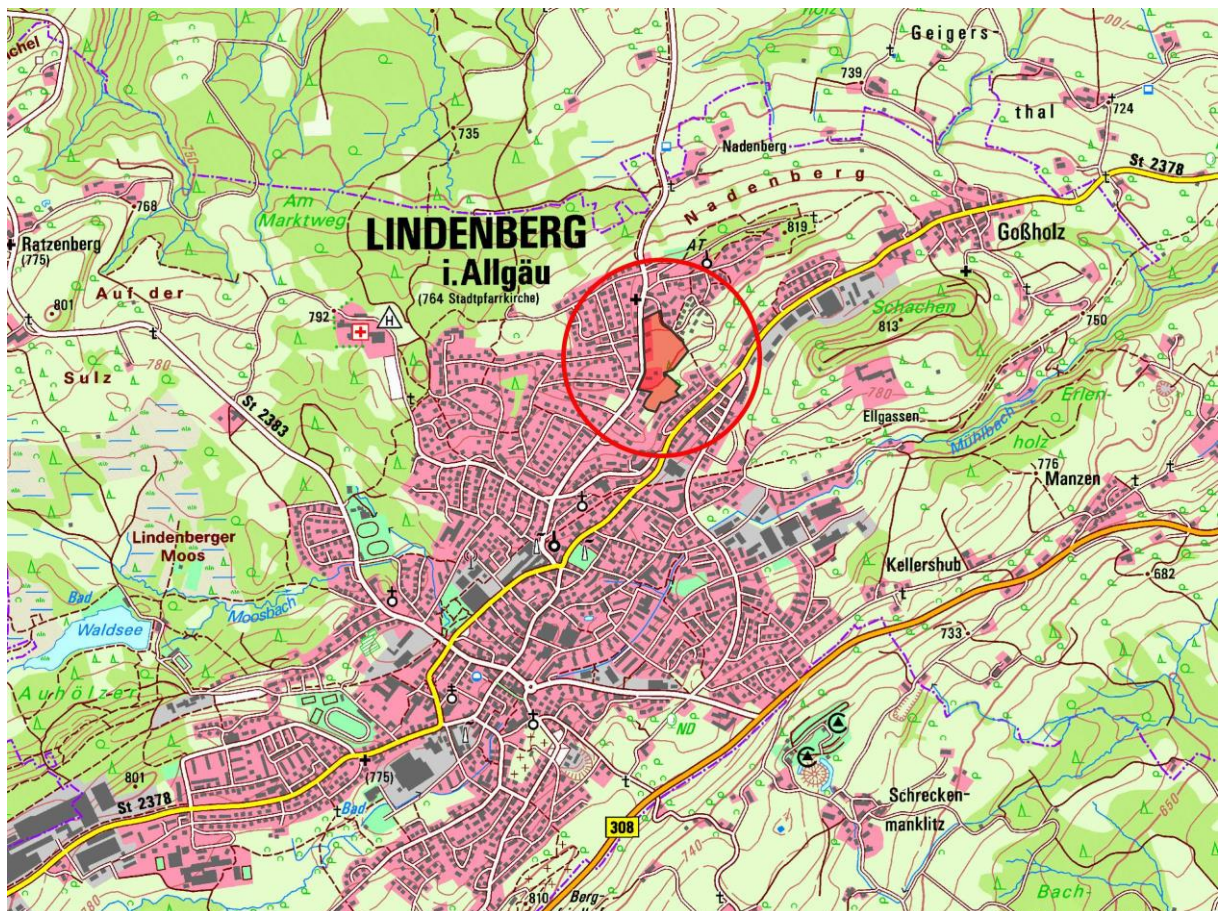


Stadt Lindenberg i. Allgäu

Wohnraumbedarfsanalyse Teil I – Relativer Wohnraumbedarf

Stand 12.05.2023



GEGENSTAND

Wohnraumbedarfsanalyse
Stand 12.05.2023

AUFTRAGGEBER

Stadt Lindenberg i. Allgäu
Stadtplatz 1
88161 Lindenberg i. Allgäu



Telefon: +49 (0)8381 - 803-0
Telefax: +49 (0)8381 - 803-88
E-Mail: rathaus@lindenberg.de
Web: www.lindenberg.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister Eric Ballerstedt

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 12.05.2023



Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	GRUNDLAGEN	5
1	Anlass und Ziel der Analyse	5
2	Methodik	7
3	Räumliche Lage der Stadt Lindenberg i. Allgäu	8
4	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lindenberg i. Allgäu	8
B	WOHNRAUMBEDARFSERMITTLUNG	13
1	Richtwerte der zukünftigen städtischen Entwicklung	13
1.1	Wohnraumbedarfsermittlung auf Grundlage der aktuellen Prognose des Statistischen Landesamt für das Zieljahr 2039	15
1.2	Bedarfsberechnung gemäß der tatsächlichen Einwohnerzahl (Einwohnermeldeamt Stadt Lindenberg) und eigenen Hochrechnungen unter der Annahme eines kontinuierlichen Wachstums bis zum Jahr 2039	17
1.3	Wohnraumbedarfsermittlung auf Grundlage der tatsächlichen Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamt von 2012 – 2021 und eigenen Hochrechnungen unter der Annahme eines kontinuierlichen Wachstums bis zum Jahr 2039	20
1.4	Bedarfsberechnung gem. Prognose des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)	23
1.5	Regionale sowie örtliche Besonderheiten	26
C	FAZIT	28
D	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	30

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Prognostizierte Einwohnerzahl für 2039 – lineares Wachstum mit 0,71 %	17
Tabelle 2:	Prognostizierte Einwohnerzahl für 2039 – lineares Wachstum mit 0,68 %	20
Tabelle 3:	Prognostizierte Einwohnerzahl für 2039 – lineares Wachstum mit 1,04 %	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Zeichnerischer Teil Bebauungsplan „Schwesternareal“ und 4. Änderung „Mittlerer Nadenberg“, Stadt Lindenberg i. Allgäu, erneuter Entwurf - Stand 21.11.2022	6
Abbildung 2:	Auszug aus der Raumstrukturkarte Region Allgäu mit Lindenberg als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum	8
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung Stadt Lindenberg i. Allgäu von 1840 bis 2020	9
Abbildung 4:	Einwohnerzahl gem. Einwohnermeldeamt Stadt Lindenberg	9
Abbildung 5:	Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen	10
Abbildung 6:	Bevölkerungsprognose für Lindenberg bis 2039	11
Abbildung 7:	Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns – prozentuale Veränderung 2041 gegenüber 2021	12

A GRUNDLAGEN

1 Anlass und Ziel der Analyse

Mit Blick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als Ziel formuliert sowie dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist das landesplanerische Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung (LEP Bayern 3.2) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Demnach sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen (z. B. Nachverdichtung durch An- und Ergänzungsbauten sowie Erhöhung der Geschossigkeit, Wiedernutzbarmachung von Leerständen und Brachen etc.). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Gegenstand der vorliegenden Analyse ist die Ermittlung des zukünftigen Wohnraumbedarfs der Stadt Lindenberg i. Allgäu, um eine nachvollziehbare Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung zu schaffen.

Konkreter Anlass ist darüber hinaus die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwesternareal“ und 4. Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Nadenberg“ im Norden der Stadt Lindenberg für ein ca. 3,56 ha großes Plangebiet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwesternareal“ und 4. Änderung Bebauungsplan „Mittlerer Nadenberg“ dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Das Gebiet liegt teilweise auf der Fläche des Schwesternerholungsheim des Ordens der Barmherzigen Schwestern, welches nicht mehr genutzt wird. Auf diesen Flächen soll eine Nachnutzung mit Wohnbauflächen ermöglicht werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Stadtverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Als kinderreiche Kommune soll Lindenberg i. Allgäu auch zukünftig für junge Familien attraktiv gehalten und in diese Richtung weiterentwickelt werden. Dies ist notwendig, um auch weiterhin mittel- und langfristige eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erhalten zu können. Dabei lässt sich auch feststellen, dass der Bereich des Hauptortes, u.a. auf Grund seiner bestehenden und im Gemeindegebiet am stärksten entwickelten Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Bäckerei, Kirche etc.) noch vor den anderen Ortsteilen in der Gunst möglicher Bauherren steht. Auf Grund dieser Tatsache wurde die Bauleitplanung im Bereich des Hauptortes konkret ins Auge gefasst, um diesen bewusst zu stärken. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden.

Durch die vorliegende Planung nutzt die Stadt Lindenberg i. Allgäu Potenziale der Innenentwicklung sowie Nachverdichtungspotenziale und erfüllt somit bereits die landesplanerischen Vorgaben. Nachdem Teile des beplanten Gebiets planungsrechtlich als sog. Außenbereich im Innenbereich einzustufen sind, und der Bedarf im laufenden Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in Frage gestellt wurde, wird im Folgendem der aktuelle sowie der künftige Bedarf an Flächen zur Wohnraumentwicklung in der Stadt Lindenberg im Allgäu analysiert und aufgezeigt.

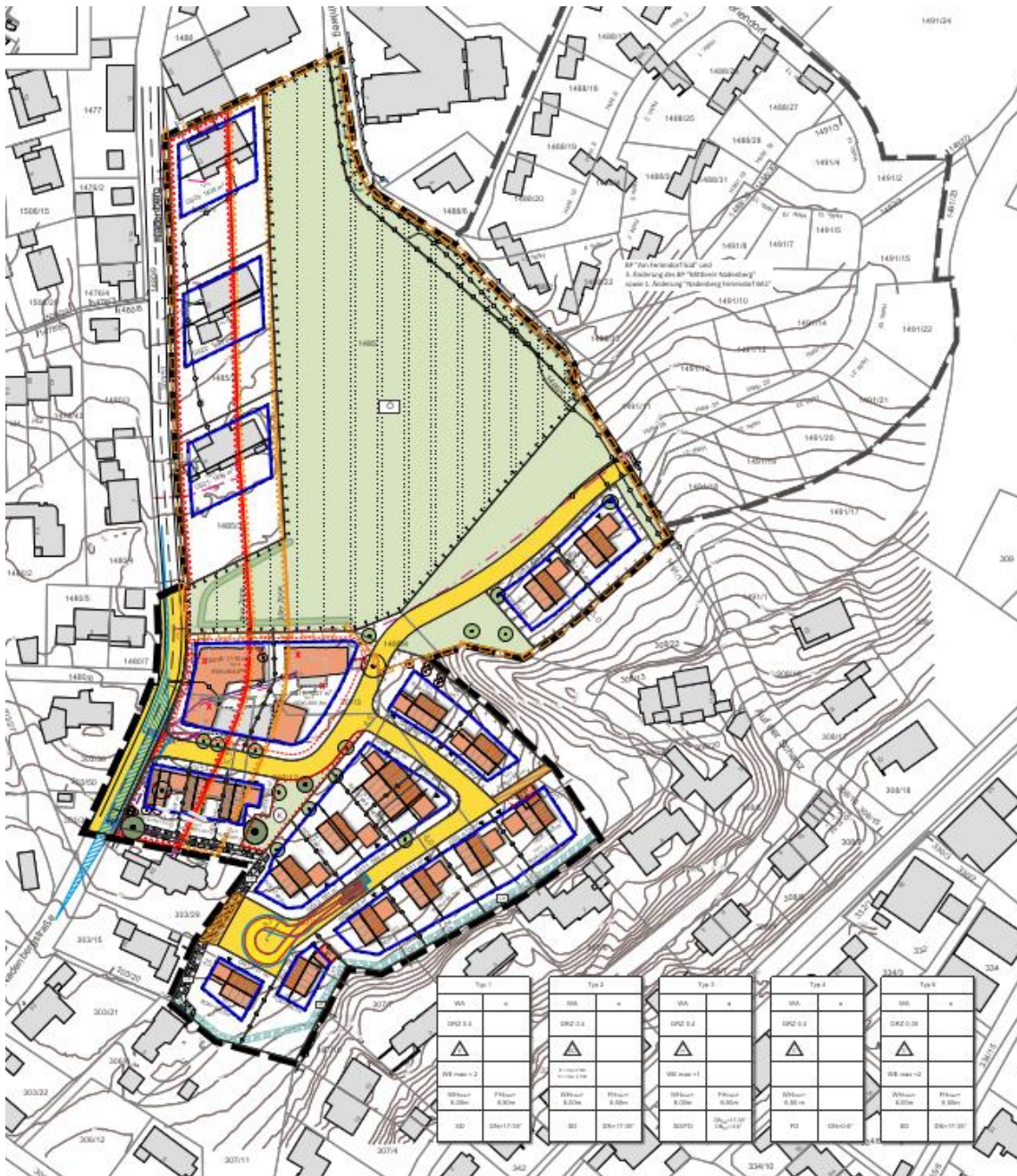


Abbildung 1: Zeichnerischer Teil Bebauungsplan „Schwesternareal“ und 4. Änderung „Mittlerer Nadenberg“, Stadt Lindenberg i. Allgäu, erneuter Entwurf - Stand 21.11.2022

(Quelle: Plandarstellung von LARS Consult)

2 Methodik

Die gewählte Methode orientiert sich an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesplanung und Energie (Stand 15. September 2021), die die Vorgaben für den aus landesplanerischer Sicht erforderlichen Bedarfsnachweis und die entsprechende Analyse erforderlicher sozioökonomischer Strukturdaten präzisiert.

Eine wichtige Grundlage für eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung „[...] sind die verfügbaren Daten zur Bevölkerungsprognose“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Planungshilfen für die Bauleitplanung 2021, S. 110).

Im Rahmen der gegenständlichen Untersuchung werden daher in einem ersten Schritt die bisherige Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungsprognose für die Stadt Lindenberg i. Allgäu auf der Grundlage der statistischen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik („Statistik kommunal 2020“, „Demographie-Spiegel für Bayern“ in „Beiträge zur Statistik Bayerns“, GENESIS-Online Datenbank) dargestellt. Als Zielhorizont wird ausgehend vom Stand der statistischen Daten ein Zeitraum von 20 Jahren umfasst und das Jahr 2039 festgelegt.

Im nächsten Schritt werden die Daten des Einwohnermeldeamts der Stadt Lindenberg herangezogen, da aus den Daten des Statistischen Landesamt, welche bei der Prognose im Demographie-Spiegel verwendet wurden, bereits aus den zur Verfügung stehenden Folgejahren (2020-2022) ersichtlich wird, dass die tatsächliche Entwicklung von der Prognose des Statistischen Landesamts abweicht. Auch hier wird als das Zieljahr 2039 angesetzt.

Um die Abweichung der realen Entwicklung zu den im Demographie-Spiegel prognostizierten Daten zu belegen, werden als Drittes die Daten des Einwohnermeldeamts der Stadt Lindenberg i. A. betrachtet, die der Stadtverwaltung vom Statistischen Landesamt zur Verfügung gestellt wurden. Zieljahr bleibt auch hier das Jahr 2039.

Ergänzend werden vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verfügbare Daten betrachtet.

3 Räumliche Lage der Stadt Lindenberg i. Allgäu

Die bayerische Stadt Lindenberg im Allgäu liegt zentral im schwäbischen Landkreis Lindau und wird von den Gemeinden Scheidegg, Weiler-Simmerberg, Röthenbach, Heimenkirch und Opfenbach umgeben.

Südlich im Stadtgebiet verläuft die Bundesstraße (B) 308, welche Anschluss an die Bundesautobahn (BAB) 96 im Westen sowie weitere übergeordnete Verkehrsstraßen, wie die B 32 und die B12 im Osten bzw. Norden, bietet. Im Umkreis von 45-50 min Fahrminuten sind mit dem Auto die Städte Lindau, Wangen im Allgäu, Isny, Friedrichshafen, Ravensburg und Kempten sowie auf Vorarlberger Seite Bregenz erreichbar. Neben der verkehrsgünstigen Lage für den Individualverkehr ist auch der öffentliche Nahverkehr mit den Bahnhöfen in Heimenkirch, Hergatz und Röthenbach eine bestehende Alternative. Aufgrund des breiten verkehrlichen Angebots und der geografischen Lage, bietet die Stadt eine gute Erreichbarkeit.

Im Regionalplan Allgäu (16) wird die Stadt Lindenberg dem ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll, zugeordnet. Die Gemeinde liegt in direkter Nachbarschaft zum Unterzentrum Weiler-Simmerberg und den Kleinzentren Scheidegg und Heimenkirch. Somit stellt die Stadt Lindenberg einen bevorzugt zu entwickelnden Wohnstandort im Landkreis Lindau dar.

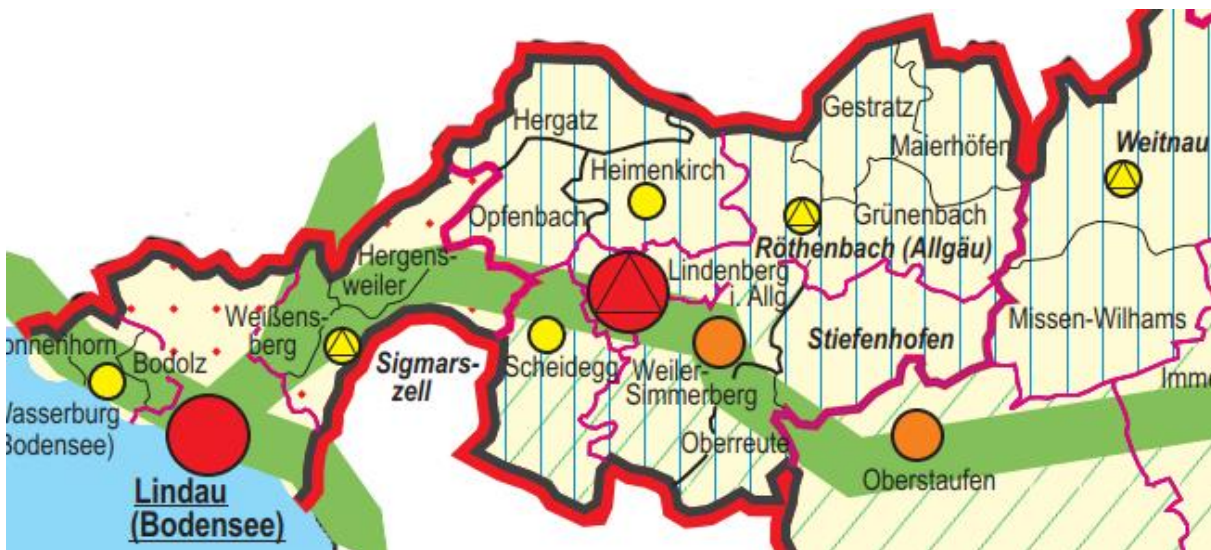


Abbildung 2: Auszug aus der Raumstrukturkarte Region Allgäu mit Lindenberg als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum

(Quelle: Regionalplan Region Allgäu)

4 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lindenberg i. Allgäu

Die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lindenberg i. Allgäu wurden den amtlichen Datensätzen des Bayerischen Landesamtes für Statistik entnommen, sowie durch Angaben des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde und des BBSR ergänzt.

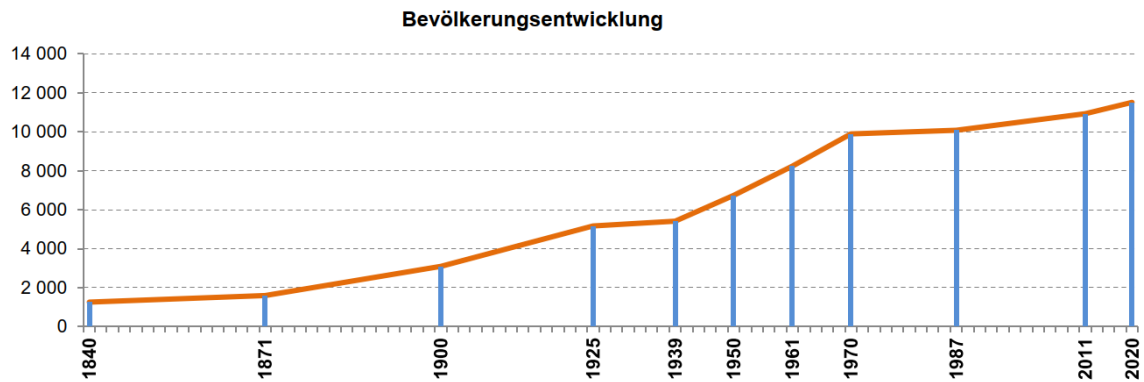


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Stadt Lindenberg i. Allgäu von 1840 bis 2020

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2021/09776117.pdf)

Nach dem Bayerischen Landesamt für Statistik hat in der Stadt Lindenberg i. Allgäu die Bevölkerungszahl seit 1840 zugenommen und lag im Jahr 1987 bei ca. 10.075 EinwohnerInnen. Bis 2022 hat die Stadt Lindenberg i. Allgäu eine Bevölkerungszahl von ca. 11.713 EinwohnerInnen zu verzeichnen (vgl. Abbildung 4).

Wichtig und entscheidend für die durchzuführende Bedarfsermittlung sind insbesondere die Entwicklungen der vergangenen zehn Jahre, die die Basis für die ermittelte Bevölkerungsprognose und den Wohnbauflächenbedarfsnachweis bilden.

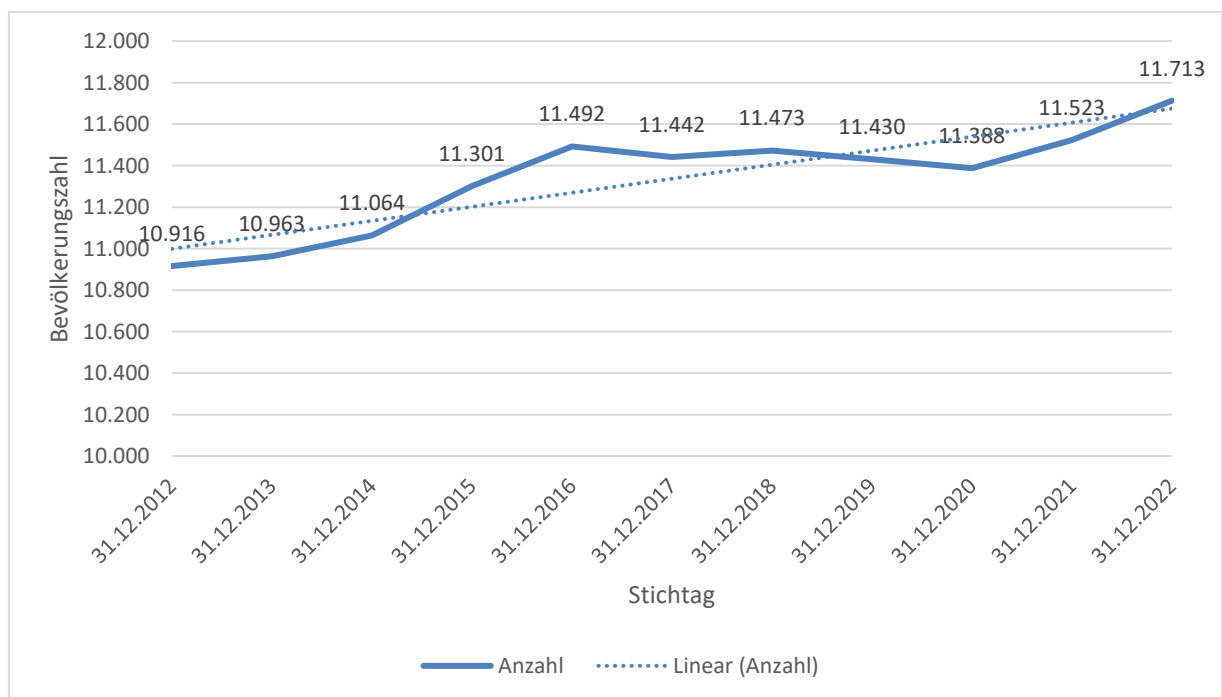


Abbildung 4: Einwohnerzahl gem. Einwohnermeldeamt Stadt Lindenberg
 Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Lindenberg

Bevölkerungsstand laut Stadt Lindenberg i. Allgäu

- EW 11.713 (Stand 30.06.2022)

(Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Lindenberg)

Bevölkerungsstand laut Bayerischen Landesamt für Statistik

- EW 11.762 (Stand 30.09.2022)

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Einwohnerzahlen am 30. September 2022, Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern, Basis: Zensus 2011, Fürth 2022. URL: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=previous&levelindex=3&levelid=1660051333230&levelid=1660051302351&step=2#breadcrumb>; letzter Aufruf 17.03.2023)

Die Zunahme der Bevölkerung basiert vor allem auf dem natürlichen Bevölkerungswachstum (Saldo aus Geburten- und Sterbefällen) sowie aus Migrations- bzw. Wanderungsprozessen (Saldo aus Fort- und Zuzügen). Diese Entwicklungen werden in Abbildung 5 visualisiert.

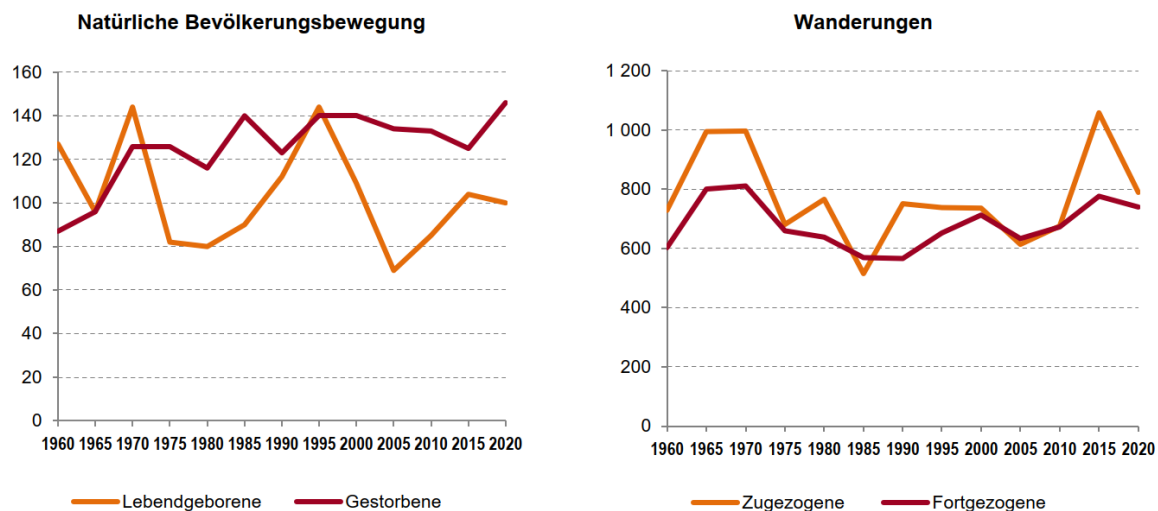


Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2021/09171121.pdf)

Seit dem Jahr 2005 war ein positiver Entwicklungstrend für die natürliche Bevölkerungsbewegung in der Stadt Lindenberg i. Allgäu zu verzeichnen. Hier nahm die Zahl der Lebendgeborenen zu und die Zahl der Gestorbenen ab. Daraus und aus den Wanderungsbewegungen lässt sich ableiten, dass sowohl ein endogener bzw. lokaler Bedarf für die Bevölkerung von Lindenberg i. Allgäu in Hinblick auf den zukünftigen Wohnraumbedarf besteht, als auch überörtliche Wanderungsgewinne diesen positiven Entwicklungstrend verstärken. Vor allem im Zeitraum von 2010 bis 2015 sind hier die Auswirkungen der bundesweiten Aufnahmeprogramme für Flüchtlinge deutlich erkennbar. Durch die innereuropäischen Migrationsbewegungen wird für den Zeitraum 2021 und Folgejahre aufgrund des Krieges in der Ukraine ein ähnlicher Trend zu beobachten sein.

Basierend auf der Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit hat das Bayerische Landesamt für Statistik einen Demographie-Spiegel für die einzelnen Kommunen des Freistaates Bayern erstellt.

Den Modellrechnungen des Demographie-Spiegels liegen bestimmte Annahmen zu Geburten, Sterbefällen und Wanderungen zugrunde, die die demographische Entwicklung in die Zukunft fortschreiben. Diese Annahmen basieren auf einer Analyse der bisherigen Entwicklung oben genannter Parameter und dürfen nicht als exakte Vorausberechnung missverstanden, aber als ein mögliches Entwicklungsszenario interpretiert werden.

Gemäß dem Demographie-Spiegel für Bayern (Stand: 08/2021) ist in der Stadt Lindenberg i. Allgäu ausgehend vom Jahr 2019 bis zum Jahr 2039 von einer neutralen Entwicklung der Bevölkerung von ca. 0,0 Prozent auszugehen, sodass die Gesamtbevölkerung im Jahr 2039 voraussichtlich 11.500 Einwohner betragen wird (vgl. Abb. 6).

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	11 525	1 822	7 127	2 576
2020	11 500	1 800	7 100	2 600
2021	11 500	1 800	7 100	2 600
2022	11 500	1 800	7 000	2 600
2023	11 500	1 800	7 000	2 700
2024	11 500	1 800	6 900	2 700
2025	11 500	1 800	6 900	2 800
2026	11 500	1 800	6 800	2 800
2027	11 500	1 800	6 800	2 800
2028	11 500	1 900	6 700	2 900
2029	11 500	1 900	6 700	3 000
2030	11 500	1 800	6 600	3 000
2031	11 500	1 800	6 600	3 100
2032	11 500	1 800	6 500	3 100
2033	11 500	1 800	6 400	3 200
2034	11 500	1 800	6 400	3 200
2035	11 500	1 800	6 400	3 300
2036	11 500	1 800	6 300	3 300
2037	11 500	1 800	6 300	3 300
2038	11 500	1 800	6 300	3 300
2039	11 500	1 800	6 300	3 400

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 6: Bevölkerungsprognose für Lindenberg bis 2039

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Lindenberg i. Allgäu, Berechnungen bis 2039, Fürth 2021, URL: www.statistik.bayern.de/demographie)

Dagegen betrug laut den Daten der Stadt Lindenberg i. Allgäu betrug die Einwohnerzahl im Juni 2022 bereits 11.763 Einwohner. Die tatsächliche Einwohnerzahl weicht damit von den Daten des

Bayerischen Landesamts für Statistik ab. Der prognostizierte Wert für 2022 von 11.500 Einwohnern (siehe Abbildung 6) wird mit ca. 2,25 % bereits deutlich überschritten.

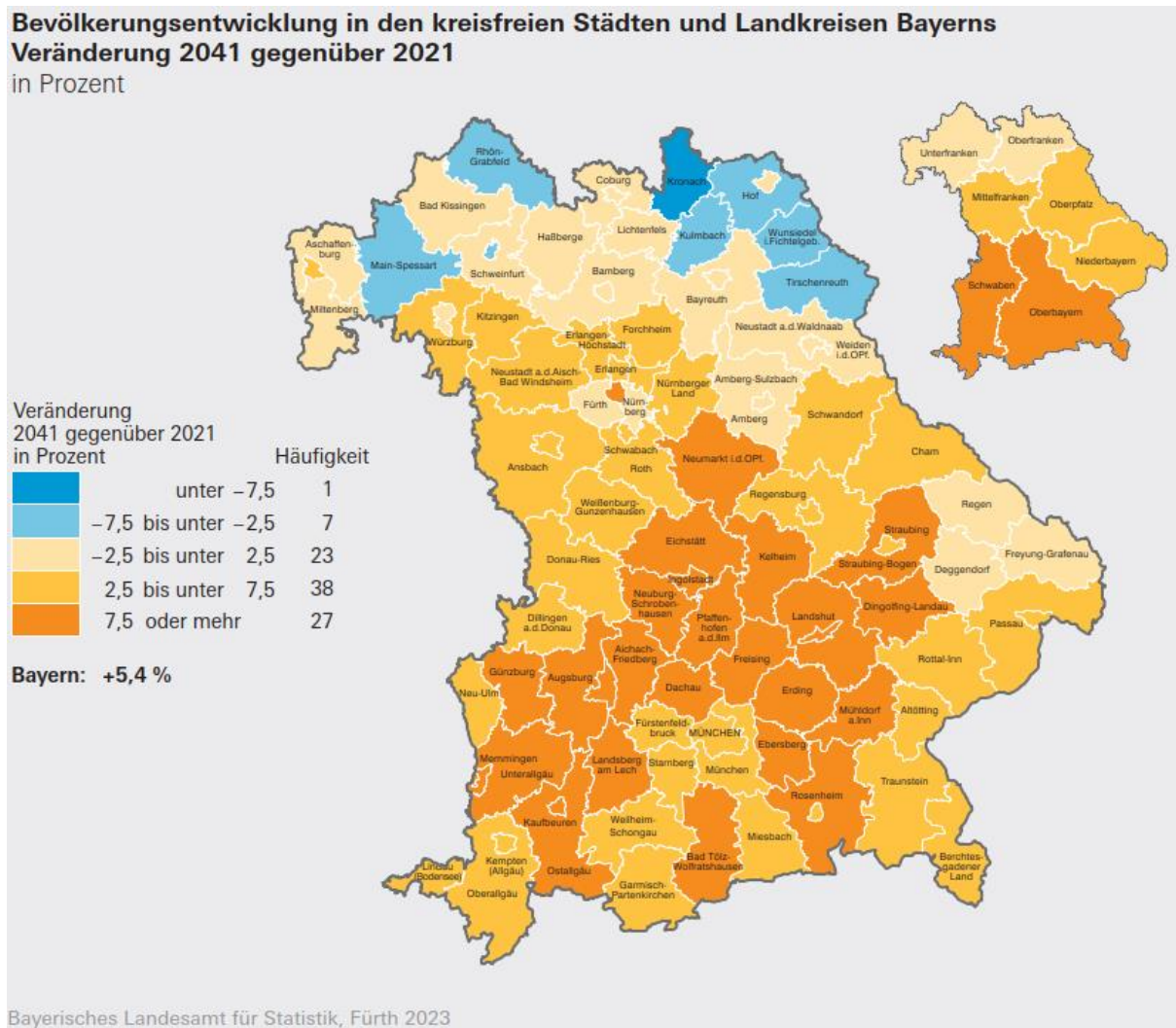


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns – prozentuale Veränderung 2041 gegenüber 2021

(Quelle: Bayrisches Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 Demographisches Profil für den Landkreis Lindau, Fürth, Januar 2023, URL: www.statistik.bayern.de/demographie)

Abbildung 7 gibt einen Überblick über das prognostizierte Bevölkerungswachstum in den Gemeinden Schwabens. Die Stadt Lindenberg liegt im Landkreis Lindau, für den bis zum Jahr 2041 eine Bevölkerungszunahme von 2,5 bis unter 7,5 Prozent gegenüber dem Jahr 2021 prognostiziert wird. Maßgebend für das prognostizierte Wachstum um 4,1 % sind Wanderungsbewegungen.

Diese Prognose weicht von der auf Abbildung 6 dargestellten Bevölkerungsprognose für Lindenberg i. Allgäu bis zum Jahre 2039 ab, wonach die Stadt Lindenberg i. Allgäu als Gemeinde mit neutraler Entwicklung eingestuft wird.

B WOHNRAUMBEDARFSERMITTLUNG

Wohnbauflächen sind nach dem tatsächlichen Bedarf zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Zielvorstellungen der Gemeinde, insbesondere zur Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte sowie durch Prognosen und sonstige begründete Annahmen über die Entwicklung der Bevölkerung ergibt. Daraus leitet sich ab, ob die vorhandenen Potenziale ausreichen oder zusätzliche Flächenbedarfe bestehen.

In den folgenden Ausführungen wird dargelegt, welcher Bedarf an Wohnraum in der Stadt Lindenberg i. Allgäu ausgelöst wird.

1 Richtwerte der zukünftigen städtischen Entwicklung

Entscheidend für die Wohnraumbedarfsermittlung sind grundsätzlich die Faktoren „äußerer Bedarf“, bedingt durch die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung sowie der „innere Bedarf“, der sich aus dem sog. Auflockerungsbedarf im Wohnungsbestand (Belegungsdichte von Wohnungen) ergibt. Basierend auf diesen beiden Richtwerten kann in einem ersten Schritt der relative Wohnraumbedarf der Stadt Lindenberg i. Allgäu innerhalb eines bestimmten Zeitraums modellhaft prognostiziert werden.

Zur korrekten Ermittlung des äußeren Bedarfes ist es neben der statistischen Datenrecherche für die kommunale Bevölkerungsentwicklung auch erforderlich, das durchschnittliche, jährliche Bevölkerungswachstum der Zielkommune für einen festgelegten Zeithorizont zu ermitteln (vgl. nachfolgende Formel zur Berechnung der durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate R):

Ermittlung der durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate in Prozent

$$\text{Wachstumsrate } R = \left[\left(\frac{\text{Endwert}_{\text{Bevölkerung}}}{\text{Anfangswert}_{\text{Bevölkerung}}} \right)^{\frac{1}{a}} - 1 \right] \times 100$$

a = Anzahl der Jahre im Betrachtungszeitraum

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der für die Zukunft zu erwartender Auflockerung im Bestand, die sich z. B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußert (weniger Personen je Wohneinheit und mehr Wohnfläche je Person). Eine Auflockerung ist stets auch mit einem zunehmenden Flächenverbrauch verbunden. Eine allgemeingültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors besteht nicht. Die Hilfe und Anwendungshinweise zur Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) aus dem Jahr 2022 benennt eine jährliche Auflockerung von maximal 0,14 %.

Zur Prüfung dieses Ansatzes wird die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Lindenberg i. Allgäu in den letzten 10 Jahren in Bezug gesetzt zur durchschnittlichen Haushaltsgröße in Bayern, die ausweislich des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2021 2,04 Mitglieder je Haushalt beträgt (destatis.de 2021,

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender, Stand März 2023>).

Im Gegensatz zum gesamtbayerischen Wert gehören in Lindenberg i. Allgäu im Jahr 2019 noch durchschnittlich 1,92 Personen einem Haushalt an. Damit liegt die Gemeinde unter dem landesweiten Durchschnitt, laut Raumordnungsprognose 2040 des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Die abnehmende Gesamttendenz der Belegungsdichte hat also in Lindenberg i. Allgäu Stand heute bereits begonnen. Vergleicht man die Entwicklung der Einwohner pro Haushalt der westdeutschen Länder im Zeitraum von 23 Jahren (BBSR-Analysen) erhält man einen Auflockerungsfaktor von 0,14 % pro Jahr. Aus der Haushaltsprognose des BBSR geht für die Belegungsdichte auch für Bayern ein Rückgang in Höhe von 0,14 % hervor.

Für die Stadt Lindenberg i. Allgäu würde sich bei der Annahme des Rückgangs der Belegungsdichte um 0,14 % pro Jahr für 2040 eine Auflockerung auf künftig 1,86 EW/WE ergeben. Der ländliche Raum weist überwiegend noch größere Haushaltsgrößen auf, weshalb sich die abnehmende Belegungsdichte hier grundsätzlich langsamer vollzieht als im bundesweiten Durchschnitt.

Die Empfehlung des LfU mit einem Auflockerungswert von maximal 0,14 % ist somit zwar grundsätzlich als angemessen zu betrachten, wird aber für die weiteren Berechnungen auf 0,11 % abgesenkt. Damit wird berücksichtigt, dass sich die gesellschaftlichen Veränderungen mit einer größeren Zahl von Single-Haushalten und größerem Flächenanspruch je Einwohner auch im ländlichen Raum vollziehen wird, jedoch entsprechend der gesamtbayerischen Tendenz der Wert geringer ausfallen wird.

Berücksichtigt wird damit auch, dass im Sinne des Flächenspargebotes zukünftig den Auflockerungstendenzen entgegengewirkt werden und durch Nutzung der Innenentwicklungspotentiale einer weiteren Abnahme der Siedlungsdichte entgegengewirkt werden soll.

1.1 Wohnraumbedarfsermittlung auf Grundlage der aktuellen Prognose des Statistischen Landesamt für das Zieljahr 2039

Gemäß der Bevölkerungsprognose zuzüglich dem anzunehmenden Auflockerungsbedarf werden perspektivisch in der Stadt Lindenberg i. Allgäu zusätzliche Flächen für Wohnraum benötigt. Fraglich ist daher an dieser Stelle, in welchem Umfang eine Neuausweisung von Wohnbauflächen auf Ebene der Bauleitplanung aktuell für die Stadt Lindenberg i. Allgäu erforderlich ist, um den bestehenden Bedarf auch mittel- bis langfristig decken zu können.

Für die Ermittlung des relativen Wohnraumbedarfs einer Kommune gibt es bislang keine standardisierte, allgemeingültige Methode. Die gegenständliche Analyse bedient sich der empfohlenen Methode des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU). Als Datengrundlage dienen die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Statistik kommunal 2021) für die Stadt Lindenberg i. Allgäu sowie die zuvor getroffenen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 6). Alle für die Berechnung erforderlichen Daten wurden für das Jahr 2019 entnommen, da die Ausgangsdaten für die Bevölkerungsvorausberechnung auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2020 beruhen. Als Prognosejahr wurde 2039 gewählt.

- Bevölkerungszahl (2019):	11.525 EW
- Bevölkerungszahl (2039):	11.500 EW
- Bevölkerungswachstumsrate pro Jahr:	0,0 % (bis 2039)
- Wohneinheiten (2019):	6.004 WE
- Belegungsdichte (2019):	1,92 EW/WE
- Wohnbaufläche (2019):	154 ha
- Wohneinheitendichte (2019):	6.004 WE / 154 ha = 38,98 WE/ha

Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (äußerer Bedarf)

Die Bevölkerungszahl (11.525 EW) des Ausgangsjahres wird mit der jährlichen Bevölkerungswachstumsrate für die Gemeinde (0,0 %) und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums (20 a von 2019 bis 2039) multipliziert. Daraus ergibt sich die voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl im vorliegenden Prognosezeitraum.

$$11.525 \text{ EW} \times (0,0 / 100) \times 20 \text{ a} = 0 \text{ EW}$$

Die zuvor ermittelte Bevölkerungsveränderung im Betrachtungszeitraum (+ 0 EW) wird anschließend durch die Belegungsdichte (1,92 EW/WE) geteilt. Das Ergebnis zeigt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2039 auf Grundlage der zuvor ermittelten Bevölkerungsentwicklung auf.

$$0 \text{ EW} \div 1,92 \text{ EW/WE} = 0 \text{ WE}$$

Schritt 2: Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)

Die zukünftige Belegungsdichte im Jahr 2039 wird auf Grundlage der Belegungsdichte (1,92 EW/WE), des jährlichen Auflockerungsbedarfs (0,11 %) und der Anzahl der Jahre des Betrachtungszeitraums (20 a) ermittelt.

$$1,92 \text{ EW/WE} - (1,92 \text{ EW/WE} \times 0,0011 \times 20 \text{ a}) = 1,87776 \text{ EW/WE}$$

Anschließend wird die Bevölkerungszahl von 2019 (11.525 EW) durch die oben errechnete, prognostizierte Belegungsdichte (1,87776 EW/WE) geteilt. Daraus ergibt sich die zukünftige Wohneinheitenzahl für die aktuelle Bevölkerung am Ende des Prognosezeitraums.

$$11.525 \text{ EW} \div 1,87776 \text{ EW/WE} = 6.138 \text{ WE (gerundet)}$$

Daraufhin wird von der aus dem Auflockerungsbedarf im Prognosezeitraum abgeleiteten, zukünftigen Anzahl an Wohneinheiten (11.525 WE) der aktuelle Bestand an Wohneinheiten (6.004 WE) subtrahiert. Die Differenz ergibt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2039 auf Grundlage des Auflockerungsbedarfs.

$$6.138 \text{ WE} - 6.004 \text{ WE} = 134 \text{ WE}$$

Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Die Entwicklung der Zahlen der Wohneinheiten aus dem äußeren (0 WE) und inneren (134 WE) Bedarf werden saldiert.

$$0 \text{ WE} + 134 \text{ WE} = 134 \text{ WE}$$

Der Saldo (134 WE) wird anschließend durch die kommunenspezifische Wohneinheitendichte (38,98 WE/ha) geteilt. Das Ergebnis liefert den voraussichtlich benötigten Flächenbedarf an Wohnbauland in ha bis zum Jahr 2039.

$$134 \text{ WE} \div 38,98 \text{ WE/ha} = 3,43 \text{ ha}$$

- ⇒ Nach oben gezeigter Analyse ergibt sich bis zum Jahr 2039 ein relativer Wohnraumbedarf von insgesamt ca. 3,43 ha für die Stadt Lindenberg i. Allgäu.
- ⇒ Die amtlichen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Statistik kommunal 2021) sind als äußerst konservativ zu einzustufen, wodurch die gesamte Hochrechnung deutlich zu niedrig ansetzt und somit ein extrem unrealistisches Szenario darstellt.

1.2 Bedarfsberechnung gemäß der tatsächlichen Einwohnerzahl (Einwohnermeldeamt Stadt Lindenberg) und eigenen Hochrechnungen unter der Annahme eines kontinuierlichen Wachstums bis zum Jahr 2039

Für die zweite Berechnung wird die reale Einwohnerentwicklung der letzten Jahre von 2012-2022 herangezogen. Grund für die Heranziehung der erweiterten Datengrundlage ist die unrealistische Annahme eines Bevölkerungswachstums von 0,0 % bis 2039. Bereits in den Jahren 2020 bis 2022 überschritt die tatsächliche Bevölkerungsanzahl die Prognosewerte. Daher wurde auf Basis der tatsächlichen Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeamts der Stadt Lindenberg eine eigene Prognose des Bevölkerungswachstums berechnet. Dabei wurde die durchschnittliche Bevölkerungsveränderung pro Jahr im Zeitraum von 2012 bis 2022 berechnet und auf die Jahre bis zum Prognosejahr 2039 hochgerechnet. Das Ergebnis dieser Prognose dient der Darstellung des Wohnraumbedarfs im Jahr 2039 auf Basis der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung aus den Jahren 2012 bis 2022 und der Annahme eines kontinuierlichen Wachstums. Nach Angaben des Einwohnermeldeamts der Stadt ergab dies ein durchschnittliches jährliches Wachstum um 79,7 Einwohner. Bei einem linearen Ansatz errechnet sich für das Zieljahr 2039 demnach eine Einwohnerzahl von 13.068.

Tabelle 1: Prognostizierte Einwohnerzahl für 2039 – lineares Wachstum mit 0,71 %

Jahr	Anzahl
31.12.2012	10.916
31.12.2013	10.963
31.12.2014	11.064
31.12.2015	11.301
31.12.2016	11.492
31.12.2017	11.442
31.12.2018	11.473
31.12.2019	11.430
31.12.2020	11.388
31.12.2021	11.523
31.12.2022	11.713
Prognose 2039 (lineares Wachstum)	13.068

Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Lindenberg mit eigener Hochrechnung

Zieljahr der Berechnung des Flächenbedarfs ist 2039, bei einem Einwohnerstand 2019 von 11.430 Einwohnern am 31.12.2019.

- Bevölkerungszahl (2019):	11.430 EW
- Bevölkerungszahl (2039):	13.068 EW
- Bevölkerungswachstumsrate pro Jahr:	0,71 % (bis 2039)
- Wohneinheiten (2019):	6.004 WE
- Belegungsdichte (2019):	1,92 EW/WE
- Wohnbaufläche (2019):	154 ha
- Wohneinheitendichte (2019):	6.004 WE / 154 ha = 38,98 WE/ha

Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (äußerer Bedarf)

Die Bevölkerungszahl (11.430 EW) des Ausgangsjahres wird mit der jährlichen Bevölkerungswachstumsrate für die Gemeinde (0,71 %) und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums (20 a von 2019 bis 2039) multipliziert. Daraus ergibt sich die voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl im vorliegenden Prognosezeitraum.

$$11.430 \text{ EW} \times (0,71 / 100) \times 20 \text{ a} = 1.623 \text{ EW}$$

Die zuvor ermittelte Bevölkerungsveränderung im Betrachtungszeitraum (+ 1.623 EW) wird anschließend durch die Belegungsdichte (1,92 EW/WE) geteilt. Das Ergebnis zeigt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2039 auf Grundlage der zuvor ermittelten Bevölkerungsentwicklung auf.

$$1.623 \text{ EW} \div 1,92 \text{ EW/WE} = 845 \text{ WE}$$

Schritt 2: Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)

Die zukünftige Belegungsdichte im Jahr 2039 wird auf Grundlage der Belegungsdichte (1,92 EW/WE), des jährlichen Auflockerungsbedarfs (0,11 %) und der Anzahl der Jahre des Betrachtungszeitraums (20 a) ermittelt.

$$1,92 \text{ EW/WE} - (1,92 \text{ EW/WE} \times 0,0011 \times 20 \text{ a}) = 1,87776 \text{ EW/WE}$$

Anschließend wird die Bevölkerungszahl von 2019 (11.430 EW) durch die oben errechnete, prognostizierte Belegungsdichte (1,87776 EW/WE) geteilt. Daraus ergibt sich die zukünftige Wohneinheitenzahl für die aktuelle Bevölkerung am Ende des Prognosezeitraums.

$$11.430 \text{ EW} \div 1,87776 \text{ EW/WE} = 6.087 \text{ WE (gerundet)}$$

Daraufhin wird von der aus dem Auflockerungsbedarf im Prognosezeitraum abgeleiteten, zukünftigen Anzahl an Wohneinheiten (6.087 WE) der aktuelle Bestand an Wohneinheiten (6.004 WE) subtrahiert. Die Differenz ergibt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2039 auf Grundlage des Auflockerungsbedarfs.

$$6.087 \text{ WE} - 6.004 \text{ WE} = 83 \text{ WE}$$

Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Die Entwicklung der Zahlen der Wohneinheiten aus dem äußeren (845 WE) und inneren (83 WE) Bedarf werden saldiert.

$$845 \text{ WE} + 83 \text{ WE} = 928 \text{ WE}$$

Der Saldo (928 WE) wird anschließend durch die kommunenspezifische Wohneinheitendichte (38,98 WE/ha) geteilt. Das Ergebnis liefert den voraussichtlich benötigten Flächenbedarf an Wohnbauland in ha bis zum Jahr 2039.

$$928 \text{ WE} \div 38,98 \text{ WE/ha} = 23,80 \text{ ha}$$

⇒ **Nach oben gezeigter Analyse ergibt sich bis zum Jahr 2039 ein relativer Wohnraumbedarf von insgesamt ca. 23,80 ha für die Stadt Lindenberg i. Allgäu.**

1.3 Wohnraumbedarfsermittlung auf Grundlage der tatsächlichen Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamt von 2012 – 2021 und eigenen Hochrechnungen unter der Annahme eines kontinuierlichen Wachstums bis zum Jahr 2039

Nachdem die unter 1.1 angeführte Berechnung nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, wurden die der Stadt Lindenberg i.A. zur Verfügung stehenden Daten des Statistischen Landesamt von den Jahren 2012 – 2021 herangezogen. Aus dem darin festgestellten kontinuierlichen Wachstum wurde ein durchschnittliches Wachstum von 0,69 % ermittelt. Für die eigene Prognose von 2022 (weil ab diesem Jahr noch keine Daten vom Statistischen Landesamt vorliegen) bis 2039 wurde somit ein stetiges Wachstum von 0,69 % angesetzt.

Tabelle 2: Prognostizierte Einwohnerzahl für 2039 – lineares Wachstum mit 0,68 %

Jahr	Anzahl
31.12.2012	10.891
31.12.2013	10.916
31.12.2014	11.030
31.12.2015	11.295
31.12.2016	11.500
31.12.2017	11.489
31.12.2018	11.546
31.12.2019	11.525
31.12.2020	11.512
31.12.2021	11.585
Prognose 2039 (lineares Wachstum)	12.973

Quelle: vom Statistisches Landesamt an die Verwaltung der Stadt Lindenberg gemeldete Daten

Zieljahr der Berechnung des Flächenbedarfs ist 2039, bei einem Einwohnerstand 2019 von 11.525 Einwohnern am 31.12.2021.

- **Bevölkerungszahl (2021):** 11.525 EW
- **Bevölkerungswachstumsrate pro Jahr:** 0,69 % (bis 2039)
- **Wohneinheiten (2019):** 6.004 WE
- **Belegungsdichte (2019):** 1,92 EW/WE

- Wohnbaufläche (2019): 154 ha
- Wohneinheitendichte (2019): 6.004 WE / 154 ha = 38,98 WE/ha

Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (äußerer Bedarf)

Die Bevölkerungszahl (11.525 EW) des Ausgangsjahres wird mit der jährlichen Bevölkerungswachstumsrate für die Gemeinde (0,69 %) und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums (20 a von 2019 bis 2039) multipliziert. Daraus ergibt sich die voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl im vorliegenden Prognosezeitraum.

$$11.525 \text{ EW} \times (0,69 / 100) \times 20 \text{ a} = 1.590 \text{ EW}$$

Die zuvor ermittelte Bevölkerungsveränderung im Betrachtungszeitraum (+ 1.590 EW) wird anschließend durch die Belegungsdichte (1,92 EW/WE) geteilt. Das Ergebnis zeigt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2039 auf Grundlage der zuvor ermittelten Bevölkerungsentwicklung auf.

$$1.590 \text{ EW} \div 1,92 \text{ EW/WE} = 828 \text{ WE}$$

Schritt 2: Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)

Die zukünftige Belegungsdichte im Jahr 2039 wird auf Grundlage der Belegungsdichte (1,92 EW/WE), des jährlichen Auflockerungsbedarfs (0,11 %) und der Anzahl der Jahre des Betrachtungszeitraums (20 a) ermittelt.

$$1,92 \text{ EW/WE} - (1,92 \text{ EW/WE} \times 0,0011 \times 20 \text{ a}) = 1,87776 \text{ EW/WE}$$

Anschließend wird die Bevölkerungszahl von 2019 (11.525 EW) durch die oben errechnete, prognostizierte Belegungsdichte (1,87776 EW/WE) geteilt. Daraus ergibt sich die zukünftige Wohneinheitenzahl für die aktuelle Bevölkerung am Ende des Prognosezeitraums.

$$11.525 \text{ EW} \div 1,87776 \text{ EW/WE} = 6.137 \text{ WE (gerundet)}$$

Daraufhin wird von der aus dem Auflockerungsbedarf im Prognosezeitraum abgeleiteten, zukünftigen Anzahl an Wohneinheiten (6.137 WE) der aktuelle Bestand an Wohneinheiten (6.004 WE) subtrahiert. Die Differenz ergibt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2039 auf Grundlage des Auflockerungsbedarfs.

$$6.137 \text{ WE} - 6.004 \text{ WE} = 133 \text{ WE}$$

Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Die Entwicklung der Zahlen der Wohneinheiten aus dem äußeren (828 WE) und inneren (314 WE) Bedarf werden saldiert.

$$828 \text{ WE} + 133 \text{ WE} = 961 \text{ WE}$$

Der Saldo (961 WE) wird anschließend durch die kommunenspezifische Wohneinheitendichte (38,98 WE/ha) geteilt. Das Ergebnis liefert den voraussichtlich benötigten Flächenbedarf an Wohnbauland in ha bis zum Jahr 2039.

$$961 \text{ WE} \div 38,98 \text{ WE/ha} = 24,65 \text{ ha}$$

⇒ Nach oben gezeigter Analyse ergibt sich bis zum Jahr 2039 ein relativer Wohnraumbedarf von insgesamt ca. 24,65 ha für die Stadt Lindenberg i. Allgäu.

1.4 Bedarfsberechnung gem. Prognose des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Ergänzend wird noch die Prognose auf Basis der Daten des BBSR angeführt. Hier wird die Stadt Lindenberg im Allgäu im Bericht „Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden 2013 bis 2018 im bundesweiten Vergleich“ Größere Kleinstadt eingestuft, die mit einem Wachstum von 1,04 % in diesem Zeitraum als „überdurchschnittlich wachsend“ bezeichnet wird. Abweichend von den bisherigen Betrachtungen wird hier auf der Beschränkung der Daten innerhalb der Grundlage auf die Jahre 2013 bis 2018 als Bezugsjahr das Jahr 2018 gewählt.

Die Hochrechnung auf Basis der Annahme des BBSR mit einem jährlichen Wachstum wird angeführt, erscheint aber aufgrund des zugrundeliegenden Betrachtungszeitraums von 2013 – 2018 und den in dieser Zeit stattgefundenen Migrationsbewegungen verzerrt und damit in der Summe als zu positiv. Sie verdeutlicht jedoch die grundsätzliche regionale Bedeutung der Stadt Lindenberg und belegt zudem, dass die Prognose in Kap. 1.1 äußerst konservativ angesetzt ist und nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.

Für die angeführte Berechnung der Bevölkerungsentwicklung wird der Faktor + 1,04 % gemäß der Prognose vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung für die Stadt Lindenberg verwendet.

Tabelle 3: Prognostizierte Einwohnerzahl für 2039 – lineares Wachstum mit 1,04 %

Jahr	Anzahl
31.12.2018	11.546
Prognose 2039 (lineares Wachstum)	16.105

Quelle: BBSR

Zieljahr der Berechnung des Flächenbedarfs ist 2039, bei einem Einwohnerstand 2018 von 11.546 Einwohnern am 31.12.2018.

- **Bevölkerungszahl (2018):** 11.546 EW
- **Bevölkerungswachstumsrate pro Jahr:** 1,04 % (bis 2039)
- **Wohneinheiten (2019):** 6.004 WE
- **Belegungsdichte (2019):** 1,92 EW/WE
- **Wohnbaufläche (2019):** 154 ha
- **Wohneinheitendichte (2019):** 6.004 WE / 154 ha = 38,98 WE/ha

Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (äußerer Bedarf)

Die Bevölkerungszahl (11.546 EW) des Ausgangsjahres wird mit der jährlichen Bevölkerungswachstumsrate für die Gemeinde (1,04 %) und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums (21 a von 2018 bis 2039) multipliziert. Daraus ergibt sich die voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl im vorliegenden Prognosezeitraum.

$$11.546 \text{ EW} \times (1,04 / 100) \times 21 \text{ a} = 2.521 \text{ EW}$$

Die zuvor ermittelte Bevölkerungsveränderung im Betrachtungszeitraum (+ 1.590 EW) wird anschließend durch die Belegungsdichte (1,92 EW/WE) geteilt. Das Ergebnis zeigt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2039 auf Grundlage der zuvor ermittelten Bevölkerungsentwicklung auf.

$$2521 \text{ EW} \div 1,92 \text{ EW/WE} = 1313 \text{ WE}$$

Schritt 2: Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)

Die zukünftige Belegungsdichte im Jahr 2039 wird auf Grundlage der Belegungsdichte (1,92 EW/WE), des jährlichen Auflockerungsbedarfs (0,11 %) und der Anzahl der Jahre des Betrachtungszeitraums (20 a) ermittelt.

$$1,92 \text{ EW/WE} - (1,92 \text{ EW/WE} \times 0,0011 \times 21 \text{ a}) = 1,875648 \text{ EW/WE}$$

Anschließend wird die Bevölkerungszahl von 2019 (11.525 EW) durch die oben errechnete, prognostizierte Belegungsdichte (1,875648 EW/WE) geteilt. Daraus ergibt sich die zukünftige Wohneinheitenzahl für die aktuelle Bevölkerung am Ende des Prognosezeitraums.

$$11.546 \text{ EW} \div 1,875648 \text{ EW/WE} = 6.156 \text{ WE (gerundet)}$$

Daraufhin wird von der aus dem Auflockerungsbedarf im Prognosezeitraum abgeleiteten, zukünftigen Anzahl an Wohneinheiten (6.156 WE) der aktuelle Bestand an Wohneinheiten (6.004 WE) subtrahiert. Die Differenz ergibt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2039 auf Grundlage des Auflockerungsbedarfs.

$$6.156 \text{ WE} - 6.004 \text{ WE} = 152 \text{ WE}$$

Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Die Entwicklung der Zahlen der Wohneinheiten aus dem äußeren (1313 WE) und inneren (152 WE) Bedarf werden saldiert.

$$1313 \text{ WE} + 152 \text{ WE} = 1.465 \text{ WE}$$

Der Saldo (1.465 WE) wird anschließend durch die kommunenspezifische Wohneinheitendichte (38,98 WE/ha) geteilt. Das Ergebnis liefert den voraussichtlich benötigten Flächenbedarf an Wohnbauland in ha bis zum Jahr 2039.

$$1.465 \text{ WE} \div 38,98 \text{ WE/ha} = 37,58 \text{ ha}$$

- ⇒ **Nach oben gezeigter Analyse ergibt sich bis zum Jahr 2039 ein relativer Wohnraumbedarf von insgesamt ca. 37,58 ha für die Stadt Lindenberg i. Allgäu.**
- ⇒ Im Gegensatz zur zu konservativen Betrachtung in Kapitel 1.1 erscheint die Hochrechnung auf Basis der BBSR-Daten zu hoch anzusetzen und stellt somit ebenso wie die Berechnung in Kapitel 1.1 ein unrealistisches Szenario dar.

1.5 Regionale sowie örtliche Besonderheiten

Die standardisierte Berechnungsmethode zur Überprüfung des rechnerischen Wohnbauflächenbedarfes der Stadt Lindenberg berücksichtigt nicht die regionalen sowie individuellen örtlichen Besonderheiten, die bei der Stadt Lindenberg i. Allgäu besonders ausgeprägt sind.

- Lage und Infrastruktur

Das Stadtgebiet Lindenberg i.A. liegt zentral zwischen den Städten Lindau, Wangen i.A. und Kempten und ist neben der Großen Kreisstadt Lindau die zweitgrößte Stadt im Landkreis. Die Bundesstraße B 308 stellt als Autobahnzubringer die Verbindung zur Bundesautobahn Memmingen–Bregenz (BAB 96) her. Nach Norden bindet die B 32 an die Anschlussstelle Wangen-West an und bildet ab Hergatz über die B 12 die Verbindungsachse über Isny nach Kempten. Die Verbindungsachsen dienen der Erschließung des ländlichen Raumes, um die zentralen Orte miteinander zu verbinden. Zudem sind in einer Fahrzeit von ca. 50 min in Memmingen sowie in Thal (Schweiz) Flughäfen vorhanden, die überregional bedient werden. Auch durch diese gute infrastrukturelle Anbindung ist die Stadt Lindenberg einem großen Siedlungsdruck ausgesetzt.

Die Stadt Lindenberg bietet u.a. durch die gut ausgebaute Infrastruktur und die beschriebene Lage einen attraktiven Wohnstandort, da die Oberzentren und somit auch außerhalb des Stadtgebiets liegende Arbeitsplatzstandorte in angemessener Fahrtzeit zu erreichen sind. Unter dem Aspekt zunehmend flexibler Arbeitsmodelle und dem damit verbundenen geringeren Bedarf an Fahrtbewegungen zum Arbeitsplatz gewinnt die Stadt Lindenberg aufgrund ihrer hohen Lebensqualität zusätzlich an Attraktivität. Im Stadtgebiet sowie zu und von den Umlandgemeinden bestehen gut ausgebaute ÖPNV-Verbindungen im Rahmen des Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbunds.

- 11: Röthenbach – Lindenberg – Scheidegg
- 16: Lindenberg – Scheidegg – Scheffau
- 162: Scheidegg – Ried – Lindenberg

Darüber hinaus sind in Lindenberg neben unterschiedlichen öffentlichen Einrichtungen wie einem Hallenbad und einer Bücherei auch alle Schuleinrichtungen wie Grund- und Mittelschule sowie Realschule und Gymnasium vor Ort vorhanden.

- Wirtschaftliche Lage

Die beschriebenen weichen Standortfaktoren sind auch ein Grund für die Ansiedlung zahlreicher Firmen. Insgesamt gibt es in der Stadt Lindenberg ca. 7.200 Arbeitsplätze innerhalb des Stadtgebiets und damit ein Einpendelüberschuss. Die größten Arbeitgeber im Stadtgebiet sind die Fa. Liebherr-Aerospace GmbH mit ca. 2800 Beschäftigten sowie die Fa. Mayser GmbH & Co. KG mit ca. 800 Beschäftigten. Die Fa. Liebherr-Aerospace GmbH stellt auch den größten Arbeitgeber im Landkreis Lindau dar. Daneben sind noch Unternehmen wie allcop GmbH und Erbiwa GmbH mit jeweils ca. 200 Mitarbeitern sowie die Arla Foods Bergland Naturkäse GmbH, Mauderer Alutechnik GmbH, die Dobler GmbH sowie die Demmel Gruppe als große bekannte Arbeitgeber zu nennen. Flankiert werden

diese von zahlreichen Handwerksbetrieben, vielfältigen Fach- und Einzelhandelsgeschäften und weiteren mittelständischen Firmen aus unterschiedlichen Branchen.

Diese starke gewerbliche Entwicklung und Agglomeration bspw. im interkommunalen Gewerbegebiet Hauser-Wiesen in der Stadt aber auch in den Nachbargemeinden trägt zu einer wachsenden Bevölkerung und damit einhergehend zu hoher Nachfrage an Wohnbauland bei.

- Bevölkerungsentwicklung

In den vergangenen Jahren wurden die statistischen Bevölkerungsprognosen durch die tatsächliche Einwohnerentwicklung deutlich überholt. Die Gründe dafür liegen in erster Linie an der dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung der Region und der starken Zuwanderung.

Aus den Eckdaten der Bevölkerung für das Jahr 2019 des statistischen Landesamtes lassen sich die Zahl der Lebendgeborenen und die Zahl des Geburtenüberschusses/-defizits des Landes, der Regionen, der Landkreise sowie der einzelnen Gemeinden ablesen. Auffällig hierbei ist – wie vorausgehend angeführt - dass die Prognose des Statistischen Landesamt bis 2039 für die Gemeinde kein Wachstum voraussagt, die tatsächlichen Zahlen des Einwohnermeldeamts und die für die Jahre 2020 bis 2022 vorliegenden Zahlen des Statistischen Landesamt hiervon bereits abweichen.

Auch in Abbildung 7 wird im Rahmen der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für 2041 im Gegensatz zur entsprechenden Abbildung aus der Prognose bis 2039 dem Landkreis Lindau ein positives Wachstum von +2,5 % bis +7,5 % zugeschrieben. Ist kann davon ausgegangen werden, dass für die Vorausberechnung auf Ebene der Gemeinden, die im Gegensatz zur landkreisweiten Vorausberechnung jedoch nur alle drei Jahre fortgeschrieben wird, die Prognose bis 2041 für die Stadt Lindenberg i. A. nach oben korrigiert wird.

Dem gesamten Landkreis wird in der Voraussage bis 2041 ein Wachstum von 4,1 % prognostiziert.

Die Region Allgäu hat nach den Regionen Augsburg, Ingolstadt, Landshut und München landesweit mitunter den höchsten erwarteten Bevölkerungsanstieg bis 2041.

C FAZIT

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwesternareal“ und 4. Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Nadenberg“ im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Lindenberg soll der Nachfrage nach Wohnraum vor Ort begegnet werden.

Die Stadt Lindenberg verzeichnet seit dem Jahr 2005 eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung. Der Zuwachs ist auf ein positives Wanderungssaldo, sowie einen steigenden Entwicklungstrend der natürlichen Bevölkerungsbewegung zurückzuführen. Der wachsende Nachfragedruck nach Wohnraum ist in den letzten Jahren besonders deutlich spürbar. Dies wird auch durch die der Gemeinde vorliegende Interessentenliste an Bauplätzen bestätigt. Diese Liste speist sich aus vornehmlich örtlichen sowie überörtlichen Bauwilligen.

Die Stadt Lindenberg i. A. ist dem ländlichen Raum zugehörig, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Auch die verkehrsgünstige, geographische Lage der Stadt trägt dazu bei, dass die Gemeinde vermehrt als gut erschlossener Wohnort in zentraler Lage zwischen den Städten Lindau, Wangen i. A. und Kempten immer mehr entdeckt wird. Die Berechnungsgrundlage der Bevölkerungszahlen beruht auf statistischen Prognosewerten des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Der prognostizierte, relative Bedarf an Wohnbauflächen von 3,43 ha fußt auf einer äußerst konservativen Prognose und ist vielmehr im angesetzten Auflockerungsbedarf begründet. Im Vergleich zum aktuellen Einwohnerstand ist festzustellen, dass die für das Jahr 2022 vorausgerechneten Bevölkerungszahlen von 11.500 Einwohnern durch die Zahl der in Lindenberg lebenden Personen mit 11.793 bereits im Jahr 2022 deutlich überschritten wurden. Insofern ist anzunehmen, dass der auf Basis der statistischen Daten ermittelte Flächenbedarf äußerst konservativ geschätzt wurde und tatsächlich ein noch höherer, realer Flächenbedarf an Wohnbaufläche bis zum Jahr 2039 besteht, was auch die Berechnungen in Kap. 1.2 und 1.3 mit jeweils einem Wohnraumbedarf von 23,8 ha bzw. 24,65 ha abbilden. Dagegen scheint die Hochrechnung auf der Grundlage der Daten des BBSR mit einem ermittelten Bedarf von 37,58 ha zu unrealistisch.

Anzumerken ist, dass die Siedlungsdichte mit 38,98 WE/ha bereits relativ hoch ist. Im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden sollte bei den zukünftigen Gebietsausweisungen weiterhin auf eine angemessene Dichte und entsprechende Wohntypologien geachtet werden. Das Planungskonzept der Wohnbebauung im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Schwesternareal“ und 4. Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Nadenberg“ im Norden der Stadt Lindenberg sieht eine sinnvolle Nachverdichtung und Innenentwicklung mit einer Nutzungsdurchmischung bzgl. der baulichen Dichte aus Mehrfamilienhausbebauung, Kettenhausbebauung sowie Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern vor. Ebenso ist die Schaffung von öffentlichen Grünflächen sowie der Erhalt einer innerörtlichen Grünfläche und Zugleich die Aufwertung dieser zur Anerkennung einer Ökokontofläche vorgesehen. Die höhere Dichte in Teilen der geplanten Wohnbebauung entspricht einem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden als zentrales Handlungsfeld für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung. Dringend benötigter Wohnraum soll so flächensparend geschaffen und die Stadt Lindenberg als Wachstumsort gestärkt werden.

Wird der ermittelte Bedarf der Stadt Lindenberg i. A. von 23,8 ha bzw. 24,65 ha betrachtet, so ist ersichtlich, dass durch die Baurechtschaffung im Bebauungsplangebiet „Schwesternareal“ und 4. Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Nadenberg“ der gesamte Wohnraumbedarf nicht annähernd gedeckt werden kann.

Denn von der Fläche von 3,56 ha des gesamten Plangebiets bleibt rund ein Drittel als künftige Ökoko-ntofläche (ca. 12.352 m²) und somit als innerörtliche Grünfläche erhalten und steht somit dauerhaft nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung, weitere ca. 2.526 m² werden als öffentliche Grünfläche ebenso keiner Bebauung zugeführt und zum Teil werden auch Bestandsflächen (ca. 5.007 m²) im Bereich der Nadenbergstraße (sog. „Ärzt Häuser“) zur dortigen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung überplant. Somit verbleiben nach Abzug weiterer ca. 2.575 m², die für die öffentlichen Verkehrsflächen (abzüglich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Nadenbergstraße) erforderlich werden, in der Summe lediglich ca. 12.473 m² (1,24 ha) Nettobauland.

Somit ist in den vorliegenden Ergebnissen auch die Ausweisung weiterer Baugebiete in der Stadt Lindenberg i. Allgäu begründet.

D LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Auslegungshilfe

Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung, Stand 15. September 2021

Baugesetzbuch 15. Auflage zum Stand September 2021

Bayerisches Landesamt für Statistik

Statistik Kommunal 2021, Stadt Lindenberg 09 776 117, Berechnungen bis 2039
Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten (herausgegeben im Februar 2022)

Bayerisches Landesamt für Statistik

Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Hrsg. im Januar 2023

Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Planungshilfen für die Bauleitplanung 2021

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden 2013 bis 2018 im bundesweiten Vergleich,
11/2020

Flächenmanagement Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) 2022

Regionaler Planungsverband Allgäu

Stadt Lindenberg i. Allgäu

Datensätze des Einwohnermeldeamtes bzgl. Bevölkerungsstrukturdaten