MARKT BABENHAUSEN * MARKTPLATZ 1 * 87727 BABENHAUSEN

Wohnbaulandbedarfsanalyse des Marktes Babenhausen 2020

Fuchs Julia

17.02.2021

Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung 3
2. Strukturdaten des Markes Babenhausen 5
2.1 Einwohnerzahl der Gemeinde 5
2.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre 5
2.3 Bevölkerungsprognose im Markt Babenhausen bis 2040 6
2.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises 7
2.5 Einstufung im Zentrale Orte-System 8
2.6 Gebietskategorie gem. LEP 9
2.7 Verkehrsanbindung 10
2.7.1 Anbindung an den Straßenverkehr 10
2.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr 10
2.7.3 Zugverbindungen 10
2.7.4 Flugverkehr 10
2.7.5 Erschließung des Baugebietes K 4 – Klosterbeuren Wes 10
2.8 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde und des Landkreises/der Region Unterallgäu 11
2.8.1 Landkreis Unterallgäu 11
2.8.2 Markt Babenhausen 11
3. Private Innenentwicklung zwischen 2011 und 2021 12
4. Bestehende Flächenpotenziale 13
5. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs und Gesamtfazit 15

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in Babenhausen und Ortsteilen (Quelle: eigene Darstellung) 5
Abbildung 2: Einwohnerprognose in Babenhausen und Ortsteilen (Quelle: eigene Darstellung) 6
Abbildung 3: Bevölkerungsprognose für den Landkreis Unterallgäu (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statstik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechung für Bayern bis 2039, Demographisches Profil für den Landkreis Unterallgäu, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 7
Abbildung 4: Zentrale Orte in Deutschland (Quelle: https://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/raumordnung-raumentwicklung/grundlagen/zentrale-orte/zentrale-orte-node.html, 14.12.2020) ... 8
Abbildung 5: Zentrale Orte Regionalverband Donau-Iller (Quelle: https://www.rvdi.de/regionalplan/teilfortschreibungen/zentrale-orte-laermschutzbereich) 9
Abbildung 6: Zentrale Orte in Deutschland (Quelle: https://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/raumordnung-raumentwicklung/grundlagen/zentrale-orte/zentrale-orte-node.html, 14.12.2020) ... 9
Abbildung 7: Lage des Marktes Babenhausen (Quelle: eigene Darstellung) 10
Abbildung 8: Private Bauvorhaben im Markt Babenhausen (Quelle: eigene Darstellung) 12
Abbildung 9: Auswertung der Rückläufe (Quelle: Flächenmanagement Datenbank Auswertung) 14
Abbildung 10: Bestehende Flächenpotenziale im Innenbereich (Quelle: eigene Darstellung) 14

1. Anlass und Aufgabenstellung

Auszug aus der Auslegungshilfe; Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung mit Stand vom 07.01.2020:

„Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogrammes Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung", dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise.

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung der Gemeinde."

Der Marktrat Babenhausen hat nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Sitzung vom 11.11.2020 die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes öffentlich beschlossen (vgl. anhängigen Vorentwurfsstand mit Stand vom 11.11.2020).

Die Flächennutzungsplan - Änderung sieht im Anschluss an den südwestlichen Ortsrand von Klosterbeuren auf rund 3,7 Hektar (ha) die Umwidmung von derzeitigen „Flächen für die Landwirtschaft" sowie bereits dargestellter „geplanter Wohnbauflächen" in zukünftige „Wohnbauflächen" und „Mischbauflächen" vor.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.- Nrn. 3, 13, 14/1, 25/2, 26 bis 31 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl.- Nrn. 9/99, 12, 23, 24, 66/2 710, 710/1, 711 712/1, 713 und 751/1, jeweils der Gemarkung Klosterbeuren.

In der Sitzung vom 26.06.2019 hat der Marktrat Babenhausen bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes „K4 – Klosterbeuren West" nach § 13 b BauGB beschlossen. Mit Sitzung vom 11.11.2020 wurde für das bezeichnete Gebiet die Änderung des anzuwendenden Verfahrens nach BauGB hin zum Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB beschlossen. Die Bebauungsplanaufstellung wird im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dieser Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „K4 - Klosterbeuren - West". Es soll auf einer Fläche von rund 3,7 ha ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO sowie ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entwickelt werden. (vgl. anhängigen Lageplan mit Gebietsabgrenzung Stand vom 12.11.2020)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.- Nrn. 3, 13, 14/1, 25/2, 26 bis 31 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl.- Nrn. 9/99, 12, 23, 24, 66/2 710, 710/1, 711 712/1, 713 und 751/1, jeweils der Gemarkung Klosterbeuren.

<u>Selbstbindungsbeschluss zur Innenentwicklung des Marktes Babenhausen:</u>

Im Rahmen der Förderinitiative Innen statt Außen können für Projekte im Innenbereich bis zu 80 % Zuschüsse der förderfähigen Kosten erreicht werden. Voraussetzung dafür war unter anderem ein Selbstbindungsbeschluss zur Verpflichtung, auf eine Weiterentwicklung unter Inanspruchnahme von Grundstücken im Außenbereich zu verzichten und stattdessen die

Innenentwicklung voranzutreiben. Die Entwicklung in den Außenbereich ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. So muss eine ausreichende Prüfung der innerörtlich bestehenden oder ausgewiesenen Flächenpotentiale vorgenommen werden. Genauso soll eine Auseinandersetzung damit erfolgen, welche nicht zur Verfügung stehenden, aber ausgewiesenen Flächen zurückgenommen werden können (keine „Bauflächenbevorratung" auf unbestimmte Zeit).

Gesetzliche Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung":

Im Baugesetzbuch ist die Maßgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" gesetzlich verankert. Mit Schreiben vom 07.01.2020 setzt die Landesplanung die Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung fest. Bauleitplanung, die vom Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" abweicht, muss seit Januar dieses Jahres die genannten Voraussetzungen erfüllen. Hierzu bedarf es einer Prüfung, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Dazu müssen Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und der Region, zu bestehenden Flächenpotentialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorgelegt werden. Strukturdaten beinhalten beispielsweise die Einwohnerzahl der Gemeinde, die Einwohnerentwicklung, die Bevölkerungsprognose, die durchschnittliche Haushaltsgröße usw. Bestehende Flächenpotenziale der Gemeinde können über ein Flächen- oder Leerstandsmanagement ermittelt werden. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Anhand des ermittelten Einwohnerzuwachses im Planungszeitraum, der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Raumansprüche der Wohnbevölkerung ist der Bedarf an Wohnbauflächen unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen zu ermitteln. Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf.

2. Strukturdaten des Markes Babenhausen

2.1 Einwohnerzahl der Gemeinde

Einwohnerzahlen des Marktes Babenhausen mit Ortsteilen zum 30.06.2020: 5.911

2.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

	Babenhausen	Klosterbeuren	Unterschönegg	gesamt	Veränderung Vorjahr Gesamtbevölkerung in %
31.12.2009	4893	520	74	5487	
31.12.2010	4896	515	77	5488	0,02
31.12.2011	4927	509	79	5515	0,49
31.12.2012	4991	500	83	5574	1,07
31.12.2013	5017	501	83	5601	0,48
31.12.2014	5047	507	86	5640	0,70
31.12.2015	5154	515	85	5754	2,02
31.12.2016	5211	517	86	5814	1,04
31.12.2017	5283	506	88	5877	1,08
31.12.2018	5336	502	85	5923	0,78
31.12.2019	5295	500	89	5884	-0,66
30.06.2020	5316	501	94	5911	0,46
			Durchschnittlicher Bevölkerungswachstum in %		**0,68**

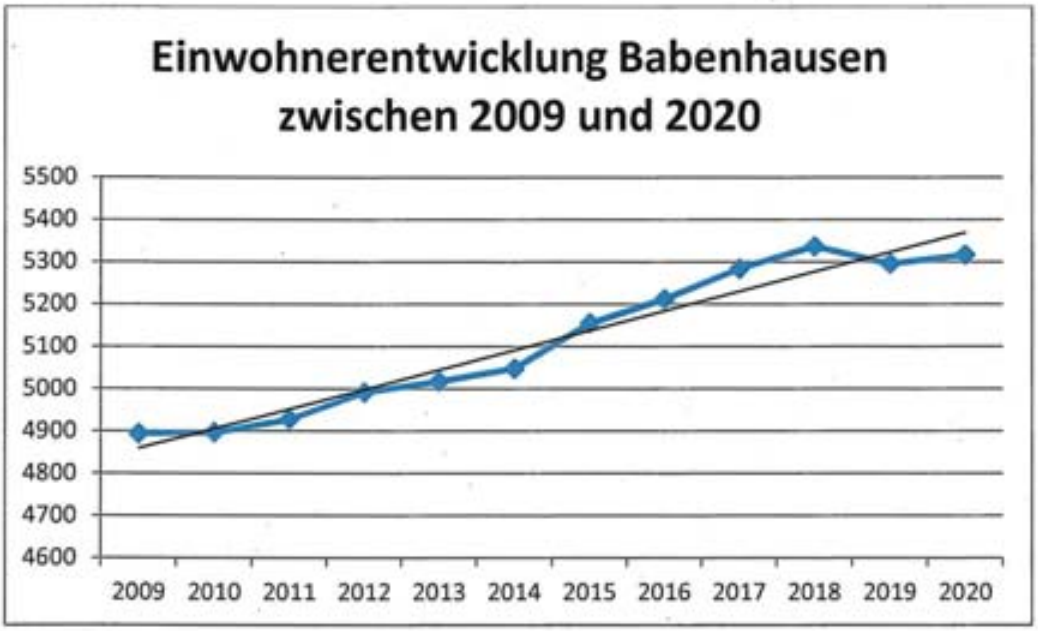

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in Babenhausen und Ortsteilen (Quelle: eigene Darstellung)

Zwischen 2009 und 2020 fand insgesamt eine Zunahme der Bevölkerung um durchschnittlich 0,68 % pro Jahr statt. Im Jahr 2019 gab es einen Einbruch im Hauptort Babenhausen. Bei den beiden Ortsteilen Klosterbeuren und Unterschönegg lässt sich ein stetiges Wachstum der Bevölkerung beobachten. Im Jahr 2020 konnte der Einbruch wieder aufgeholt werden.

2.3 Bevölkerungsprognose im Markt Babenhausen bis 2040

Jahr	Einwohner
2020	5911
2034	6338
2040	6531

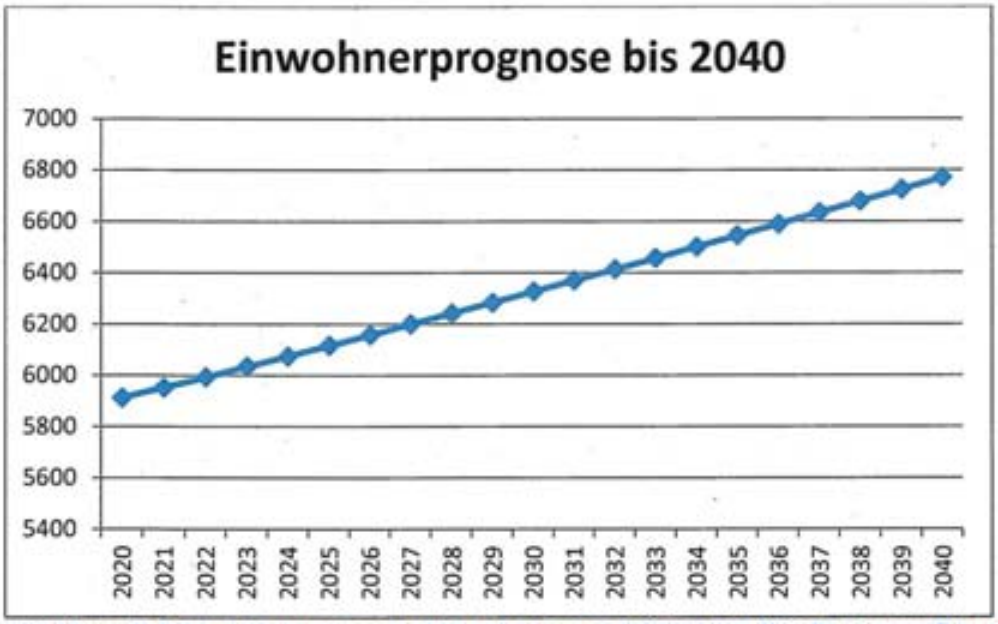

Abbildung 2: Einwohnerprognose in Babenhausen und Ortsteilen (Quelle: eigene Darstellung)

Aufgrund der sehr positiven Entwicklung des Marktes Babenhausen mit seiner Lage an einer regional bedeutsamen Entwicklungsachse mit Verzweigungsfunktion in mehrere Himmelsrichtungen wurde für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2040 ein durchschnittlicher Bevölkerungszuwachs von **0,68 %** angenommen - dies entspricht einer Hochrechnung der nachgewiesenen bisherigen Entwicklung der letzten 10 Jahre.

Führt man diese Prognose weiter, erreicht der Markt Babenhausen bis zum Jahr 2040 einen hochgerechneten Bevölkerungsstand von 6769 Personen.

2.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Datenblatt Landkreis Unterallgäu

Bevölkerungsstand am 31.12.	insgesamt	davon im Alter von ... Jahren									
		unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 16	16 bis unter 19	19 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 oder älter
Jahr	in 1 000 Personen										
2020	146,0	4,5	4,4	5,5	8,0	4,3	9,7	26,3	42,0	25,3	16,0
2021	146,7	4,6	4,6	5,6	8,0	4,2	9,4	26,4	41,5	26,3	16,0
2022	147,4	4,6	4,6	5,9	8,1	4,1	9,1	26,5	41,1	27,1	16,2
2023	148,1	4,6	4,7	6,0	8,2	4,0	8,8	26,6	40,8	28,0	16,4
2024	148,8	4,6	4,8	6,2	8,3	4,0	8,5	26,6	40,3	28,8	16,6
2025	149,5	4,6	4,8	6,3	8,5	4,1	8,3	26,7	39,9	29,5	16,9
2026	150,2	4,5	4,8	6,4	8,9	4,1	8,2	26,5	39,6	30,3	17,0
2027	150,9	4,5	4,8	6,5	9,0	4,1	8,2	26,3	39,2	31,0	17,2
2028	151,5	4,5	4,8	6,5	9,3	4,2	8,1	26,1	39,0	31,7	17,5
2029	152,1	4,4	4,7	6,6	9,5	4,3	8,1	25,8	38,8	32,2	17,7
2030	152,7	4,4	4,7	6,5	9,7	4,3	8,1	25,5	38,8	32,6	18,0
2031	153,2	4,3	4,6	6,5	9,9	4,5	8,2	25,2	38,9	32,8	18,4
2032	153,8	4,3	4,6	6,5	9,9	4,6	8,3	25,0	39,1	32,7	18,8
2033	154,3	4,2	4,5	6,4	10,0	4,7	8,4	24,8	39,4	32,5	19,3
2034	154,8	4,2	4,5	6,4	10,0	4,8	8,5	24,6	39,6	32,3	19,8
2035	155,2	4,2	4,5	6,3	10,0	4,9	8,7	24,5	39,8	32,0	20,4
2036	155,6	4,2	4,4	6,3	10,0	4,9	8,9	24,4	39,9	31,6	21,1
2037	156,1	4,1	4,4	6,2	9,9	5,0	9,0	24,2	40,1	31,2	21,8
2038	156,4	4,1	4,4	6,2	9,9	5,0	9,2	24,2	40,3	30,7	22,6
2039	156,8	4,1	4,4	6,1	9,8	5,0	9,3	24,1	40,3	30,3	23,3

Abbildung 3: Bevölkerungsprognose für den Landkreis Unterallgäu (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statstik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechung für Bayern bis 2039, Demographisches Profil für den Landkreis Unterallgäu, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft

Insgesamt lässt sich auch für die gesamte Region Unterallgäu ein stetiges Wachstum der Bevölkerungszahl beobachten. Durchschnittlich wächst die Bevölkerung jährlich um 0,5 %, wobei sich der gesamte Landkreis nicht besonders einheitlich darstellt. Neben schwachen, von den Hauptentwicklungsachsen abgelegenen Bereichen sind auch einige Zuwachs- und Wachstumstreiber auszumachen, die den vorgenannten Durchschnittswert erst bedingt oder „möglich gemacht" haben. Dazu gehört unter anderen auch des Unterzentrum Babenhausen. So lag das durchschnittliche Bevölkerungswachstum im Markt Babenhausen vom Jahr 2009 bis zum Jahr 2020 mit durchschnittlich 0,68 % um 0,18 % um vieles höher als im Durchschnitt des Landkreises Unterallgäu als Betrachtungsebene.

2.5 Einstufung im Zentrale Orte-System

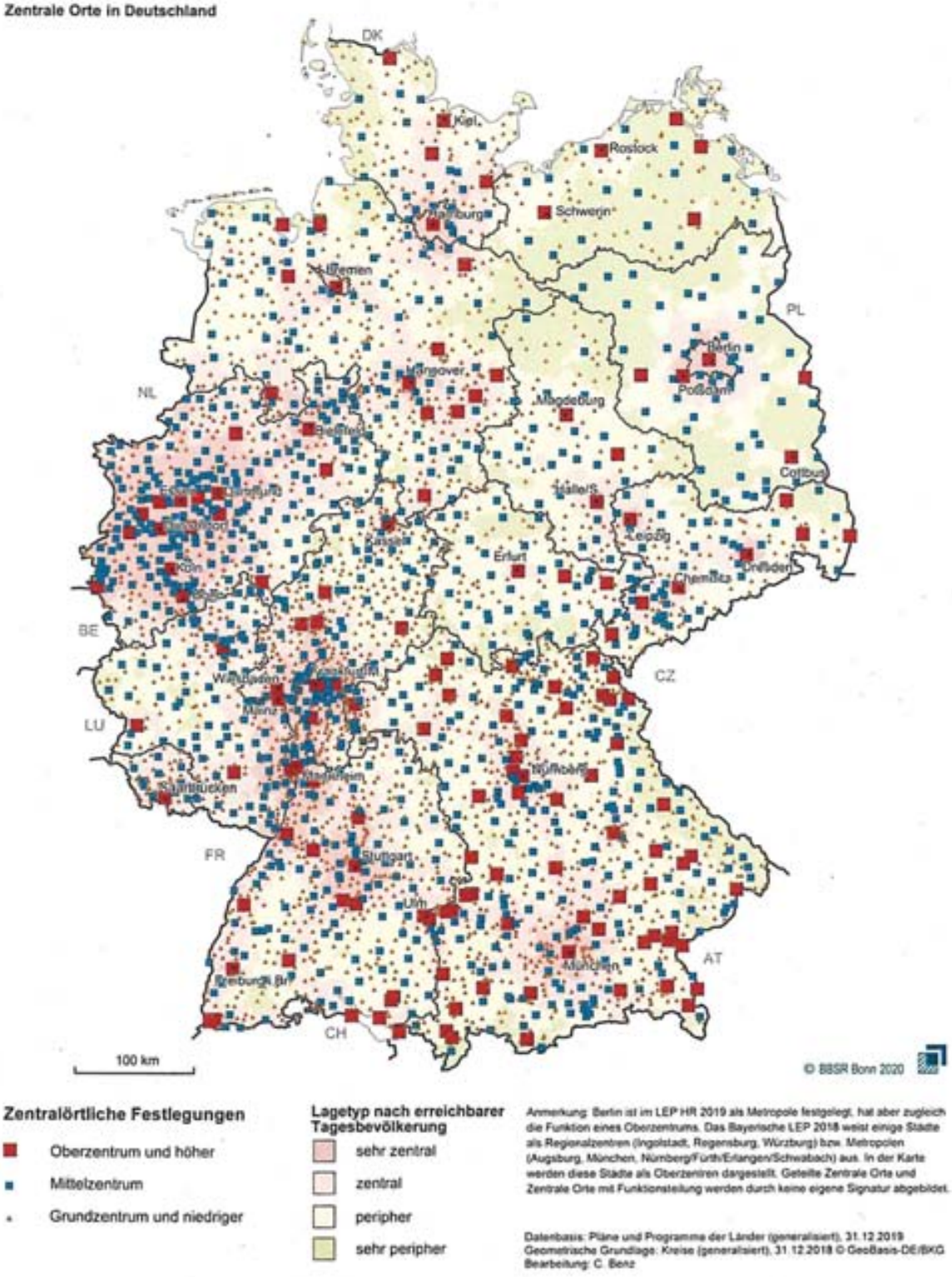

Abbildung 4: Zentrale Orte in Deutschland (Quelle: https://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/raumordnung-raumentwicklung/grundlagen/zentrale-orte/zentrale-orte-node.html, 14.12.2020)

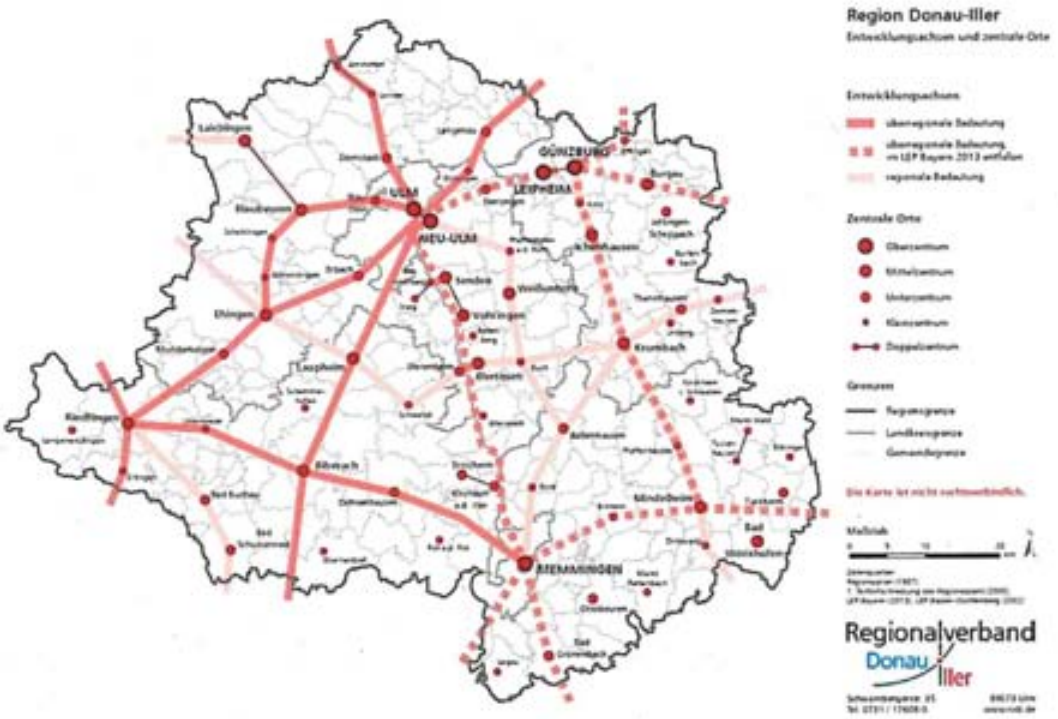

Abbildung 5: Zentrale Orte Regionalverband Donau-Iller (Quelle: https://www.rvdi.de/regionalplan/teilfortschreibungen/zentrale-orte-laermschutzbereich)

Im Zentrale Orte-System der Bundesrepublik ist der Markt Babenhausen in einer peripheren Region als Grundzentrum oder niedriger eingestuft. Nach den vormals definierten Kriterien füllt der Markt Babenhausen für seinen Versorgungsraum sowie die umliegenden ländlich geprägten Gemeinden das Funktionsgefüge eines Unterzentrums aus. Im Regionalplan Donau-Iller ist der Markt Babenhausen als Unterzentrum eingestuft. Für diese Einstufung spricht auch die exponierte Lage des Marktes Babenhausen.

2.6 Gebietskategorie gem. LEP

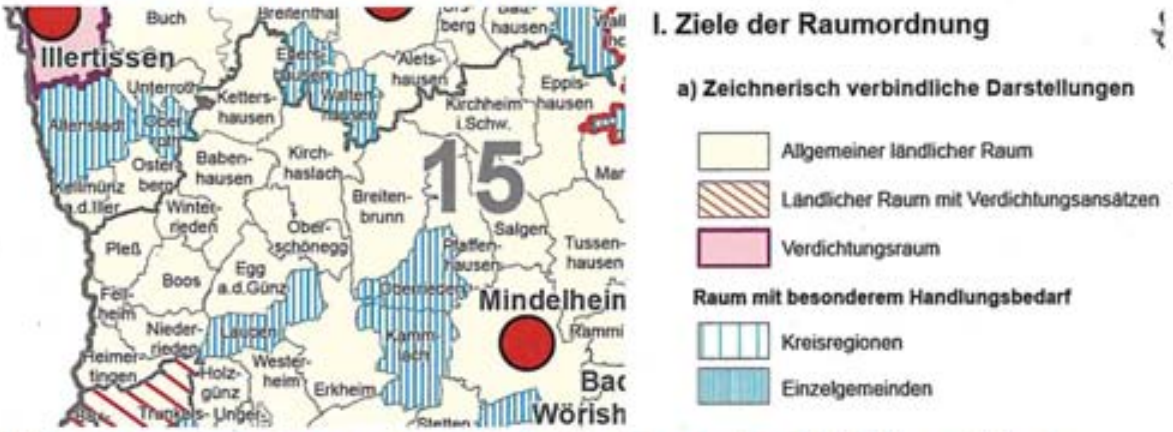

Abbildung 6: Zentrale Orte in Deutschland (Quelle: https://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/raumordnung-raumentwicklung/grundlagen/zentrale-orte/zentrale-orte-node.html, 14.12.2020)

Der Markt Babenhausen ist gemäß Anlage zu § 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm als **allgemein ländlicher Raum** festgelegt.

2.7 Verkehrsanbindung

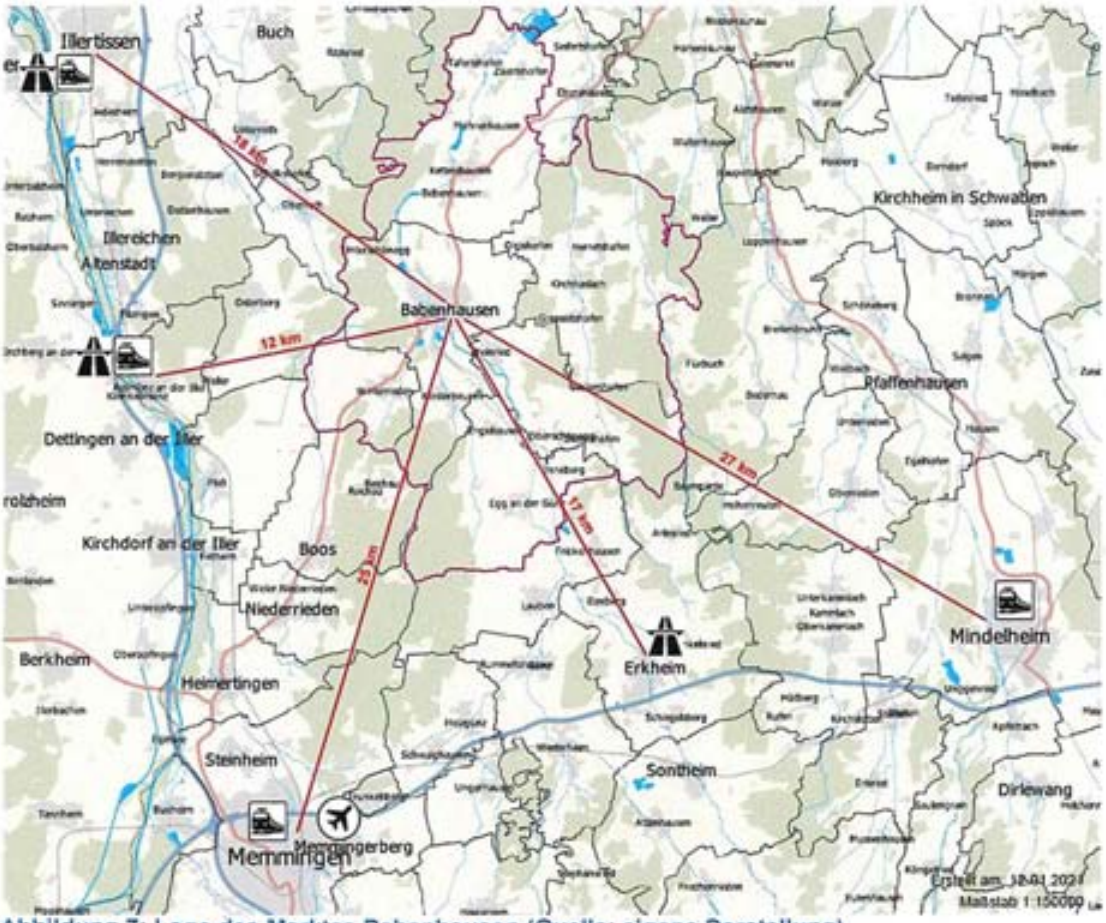

Abbildung 7: Lage des Marktes Babenhausen (Quelle: eigene Darstellung)

2.7.1 Anbindung an den Straßenverkehr

Mit dem PKW ist Babenhausen über die Autobahnauffahrten Altenstadt/Kellmünz und Illertissen an die Autobahn A7 angebunden. Im ca. 17 km entfernten Erkheim ist Babenhausen an die Autobahn A96 angebunden. Durch Babenhausen läuft die Bundesstraße B300, die Staatsstraßen St2017 und St2020 sowie die Kreisstraße MN8.

2.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Babenhausen ist dem Verkehrsverbund Mittelschwaben GmbH angegliedert. Dadurch ist Babenhausen über Buslinien mit Krumbach, Babenhausen, Illertissen, Mindelheim, Kirchhaslach und Kellmünz verbunden. In Ergänzung zum öffentlichen Personennahverkehr verfügt Babenhausen über den sogenannten Flexibus.

2.7.3 Zugverbindungen

Die nächsten Bahnhöfe befinden sich im etwa 25 Kilometer entfernten Memmingen, im 12 Kilometer entfernten Kellmünz, im 18 Kilometer entfernten Illertissen oder im 27 Kilometer entfernten Mindelheim.

2.7.4 Flugverkehr

In etwa 25 Kilometer Entfernung erreicht man von Babenhausen aus den Flughafen in Memmingerberg, den Allgäu Airport Memmingen. Die Anbindung an den Luftverkehr ist ein bedeutender Standortfaktor, der dazu beitragen wird, die wirtschaftliche Zukunft des Unterallgäus zu sichern.

2.7.5 Erschließung des Baugebietes K 4 – Klosterbeuren Wes

Der Ortsteil Klosterbeuren ist durch die Staatsstraße St 2020 mit dem Hauptort Babenhausen verbunden. Das Baugebiet wird sodann über die Dorfstraße erschlossen.

2.8 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde und des Landkreises/der Region Unterallgäu

2.8.1 Landkreis Unterallgäu

Klein- und mittelständische Unternehmen mit einer ausgewogenen Branchenstruktur prägen die gewerbliche Wirtschaft im Unterallgäu. Daneben gibt es im Landkreis Unterallgäu und der Stadt Memmingen auch zahlreiche namhafte Unternehmen mit internationalem Betätigungsfeld, die als sogenannte "Weltmarktführer" in ihrem Marktsegment global eine führende Position einnehmen.[1]

Im verarbeitenden Gewerbe gibt es im Unterallgäu insgesamt 136 Betriebe (Stand 2018). Die Zahl stieg im Vergleich zum Vorjahr um 5,4 %. Diese hatten einen Umsatz von insgesamt 4,72 Mrd. €, das war ein Plus im Vergleich zum Vorjahr um 7 %. Handwerksbetriebe wurden 2019 im Unterallgäu insgesamt 2.445 gezählt, was eine Steigerung um 1,7 % zum Vorjahr darstellt. Diese konnten einen Umsatz von insgesamt 1,54 Mrd. € erwirtschaften.[2]

Im Unterallgäu gibt es insgesamt 7.284 Betriebe (Stand 2018) mit insgesamt 71.100 Erwerbstätigen (Stand 2017).[3] 51.060 sind sozialversicherungspflichtig im Unterallgäu beschäftigt. Insgesamt wurden 61.234 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Unterallgäu gezählt.[4] Im Jahr 2019 war die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Landkreis Unterallgäu 1,8 %. Das Unterallgäu gehört damit zu den Landkreisen mit den geringsten Arbeitslosenquoten bayern- und deutschlandweit.[5]

Im Unterallgäu sind 62.803 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gemeldet, von denen 28.897 (46,0 %) zur Arbeit in einen anderen Kreis pendeln (Auspendler). 18.491 Beschäftigte pendeln in das Unterallgäu zur Arbeit aus einer anderen Region (Einpendler). Das Pendlersaldo beträgt -10.406. Insgesamt haben also 52.397 Personen ihren Arbeitsort im Unterallgäu, 35,3 % davon sind Einpendler.[6]

2.8.2 Markt Babenhausen

Im Markt Babenhausen gibt es insgesamt im Jahr 2020 663 angemeldete Betriebe (diese Zahl beinhaltet alle gewerblich tätigen, wie Einmannbetriebe sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe und Selbstständige).

Im verarbeitenden Gewerbe gibt es im Markt Babenhausen insgesamt 8 Betriebe mit 1.317 Beschäftigten (Stand 2018). Diese Zahl ist seit 2014 unverändert und weist bis zum Jahr 2020 eine leicht steigende Tendenz auf.[7]

Im Jahr 2019 waren 2.807 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Markt Babenhausen tätig. Insgesamt 2.497 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte leben in Babenhausen (Stand 2019). Im Jahr 2019 waren im Markt Babenhausen 79 Arbeitslose registriert (Jahres-

---

[1] Unternehmen im Landkreis, https://www.wirtschaft-unterallgaeu.de/wirtschaftsraum/unternehmen-im-landkreis, 14.12.2020

[2] Silvia Reichert, Michael Stoiber - Landratsamt Unterallgäu: Das Unterallgäu, Freiraum zum Leben und Arbeiten. Holzmann Druck, 2020, S. 13

[3] Silvia Reichert, Michael Stoiber - Landratsamt Unterallgäu: Das Unterallgäu, Freiraum zum Leben und Arbeiten. Holzmann Druck, 2020, S. 11

[4] Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2019, Landkreis Unterallgäu 09 778, S. 8

[5] Silvia Reichert, Michael Stoiber - Landratsamt Unterallgäu: Das Unterallgäu, Freiraum zum Leben und Arbeiten. Holzmann Druck, 2020, S. 15

[6] Pendleratlas, Agentur für Arbeit, Stand 06/2019, https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Angebote/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html, 14.12.2020

[7] Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2019, Markt Babenhausen 09 778 115, S. 15

durchschnitt). [8] Die Arbeitslosenquote beträgt im Markt Babenhausen 3 % und liegt damit um 1,2 % höher als im Landkreis Unterallgäu.

In Babenhausen leben 2.497 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand 2019). Davon arbeiten 915 im Markt Babenhausen. 1.892 Beschäftigte pendeln aus anderen Orten oder Regionen nach Babenhausen (Einpendler). Das entspricht 67,4 %. 1.582 pendeln an ihren Arbeitsort in andere Orte oder Regionen (Auspendler) (63,4 %). Der Pendlersaldo beträgt demnach minus 310.[9]

3. Private Innenentwicklung zwischen 2011 und 2021

Im Markt Babenhausen wurden in den Jahren 2011 bis 2021 durch eine bereits bestehende aktive Strategie zur Innenentwicklung insgesamt 30 private Bauvorhaben genehmigt, welche eine Nachverdichtung im Innenbereich zur Folge hatten. Insgesamt wurden aus 16 bestehenden Wohneinheiten im Innenbereich durch Um- und Ausbauten bzw. Umnutzungen insgesamt 40 Wohneinheiten geschaffen. Außerdem wurde durch die Aktivierung brachliegender oder untergenutzter Flächen im Innenbereich durch nur 14 mittlere und große Wohnbauvorhaben insgesamt 136 Wohneinheiten geschaffen. So konnte durch die Realisierung von Mehrfamilienwohnprojekten insgesamt 176 neue Wohneinheiten im Innenbereich geschaffen werden.

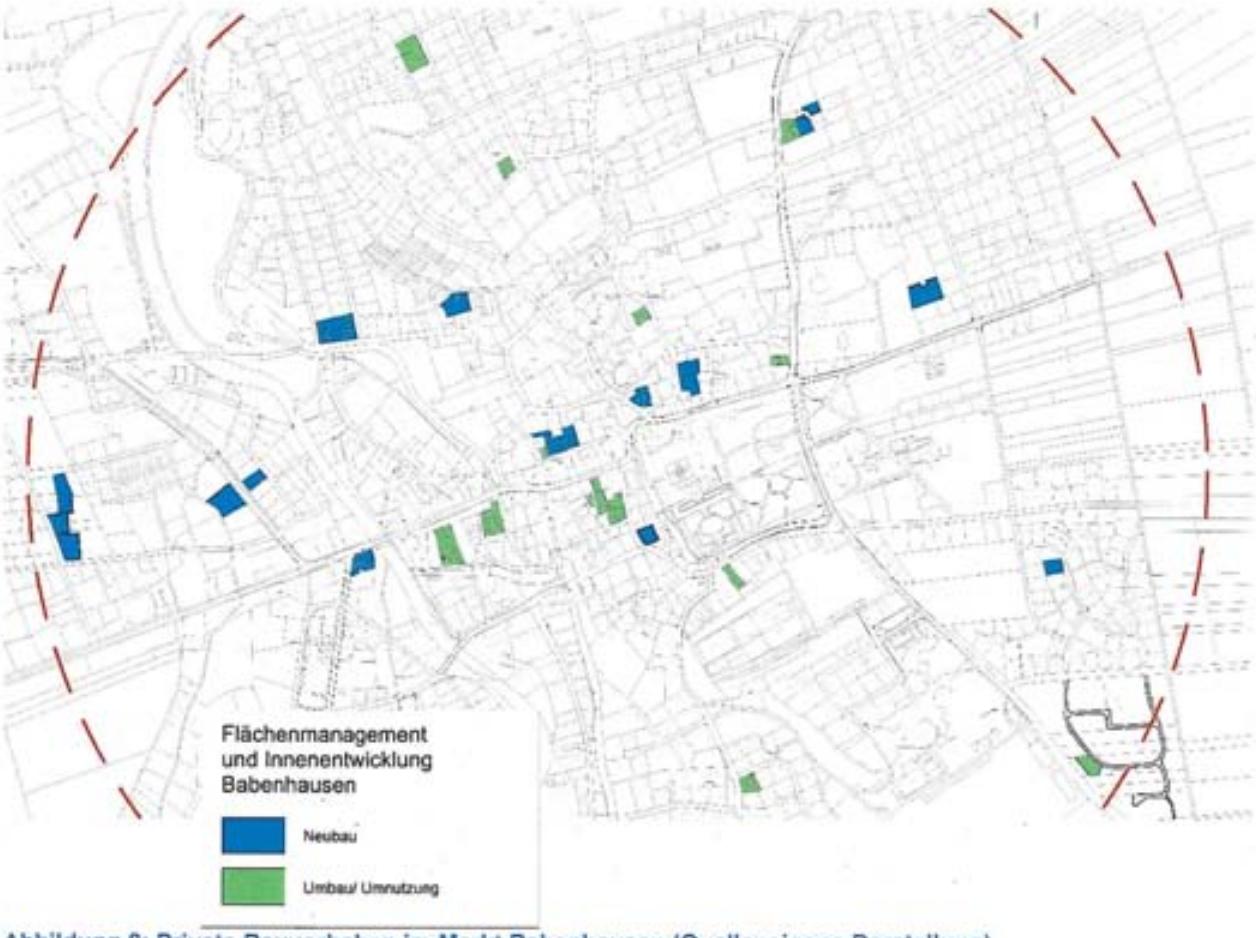

Abbildung 8: Private Bauvorhaben im Markt Babenhausen (Quelle: eigene Darstellung)

[8] Bundesagentur für Arbeit Statistik, Arbeitsmarkt kommunal (Jahreszahlen), Babenhausen, Markt 2019

[9] Bundesagentur für Arbeit Statistik, Arbeitsmarkt kommunal (Jahreszahlen), Babenhausen, Markt 2019

4. Bestehende Flächenpotenziale

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind. Dabei sind folgende Flächen einzubeziehen:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht;
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht;
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich;
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude;
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Um zu ermitteln, welche Flächen verfügbar sind oder gegebenenfalls zwischenzeitlich bereits aktiviert wurden (laufendes Bauantragsverfahren oder ggf. erfolgte Baugenehmigung), wurde für den Markt Babenhausen ein breit angelegtes Flächenmanagement aufgebaut. Dazu wurde die Flächenmanagement-Datenbank 4.1 genutzt, welche vom Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellt wird.

Insgesamt wurden 178 Baulücken im Innenbereich ermittelt. 160 davon waren als klassische Baulücken zu bewerten. 15 Grundstücke waren geringfügig bebaut, es wäre also eine Nachverdichtung auf dem jeweiligen Grundstück möglich. 3 waren Hofstellen mit Restnutzung. 6 waren bis zu diesem Zeitpunkt bereits aktiviert worden, das heißt es lag zum Zeitpunkt der Ansprache ein Bauantrag oder eine Baugenehmigung für ein Bauvorhaben vor. Insgesamt ergab sich ein Innenentwicklungspotenzial von 22,3 ha.

Angeschrieben wurden **152** Eigentümer von Innenbereichsflächen, bei welchen ein Nachverdichtungspotenzial festgestellt wurde (von insgesamt 160 klassischen Baulücken befindet sich eine Baulücke im Eigentum des Marktes Babenhausen, eine im Eigentum des Freistaates Bayern, 6 Baulücken wurden bis zu diesem Zeitpunkt bereits aktiviert, hier wurde auf eine Ansprache verzichtet). Von **152** Fragebögen ergab sich insgesamt ein Rücklauf von **66** Fragebögen. Daraus ergab sich, dass bei **7** Grundstücken eine Absicht besteht, das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen. Demgegenüber stehen **56** Grundstücke, für die in näherer Zukunft keine Absicht besteht, das jeweilige Grundstück einer Nutzung zuzuführen. Zwei Grundstückseigentümer würden ihr Grundstück zum Verkauf anbieten. **61** Eigentümer schließen einen Verkauf aus. Drei Grundstückseigentümer zeigen Interesse an einem Tausch der unbebauten Innenbereichsgrundstücke gegen ein anderes Baugrundstück oder ein passendes Wohnangebot. **86** Fragebögen blieben unbeantwortet.[10]

[10] Flächenmanagement Markt Babenhausen, siehe Anlage

Auswertung der Rückläufe: Baulücken

Zusammenfassende Angaben:

Anzahl der angeschriebenen Eigentümer:	152
Anzahl der Rückläufe:	66
Anzahl der Kontaktablehner:	0

Die Auswertung enthält die jeweilige Anzahl der Antworten!

1. Haben Sie vor, das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?

7 Ja

56 Nein

2. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?

2 Ja

wenn ja

1 Anbieten des Grundstücks durch die Gemeinde/Stadt (nur Objektdaten, Eigentümer bleibt anonym)

1 Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Gemeinde/Stadt

0 Aufnahme in die Grundstücksbörse gewünscht

0 Verkauf ausschließlich an die Kommune

61 Nein

3. Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?

3 Ja

wenn ja

2 gegen ein anderes Baugrundstück

1 gegen landwirtschaftliche Flächen

2 gegen ein passendes Wohnangebot

61 Nein

4. Wünschen Sie Beratung zur Nutzung, Vermarktung und / oder Tausch Ihres Grundstücks?

3 ein Beratungsgespräch ist erwünscht

3 ein Beratungsgespräch zu einem späteren Zeitpunkt ist erwünscht

0 es ist kein Beratungsgespräch nötig

Abbildung 9: Auswertung der Rückläufe (Quelle: Flächenmanagement Datenbank Auswertung)

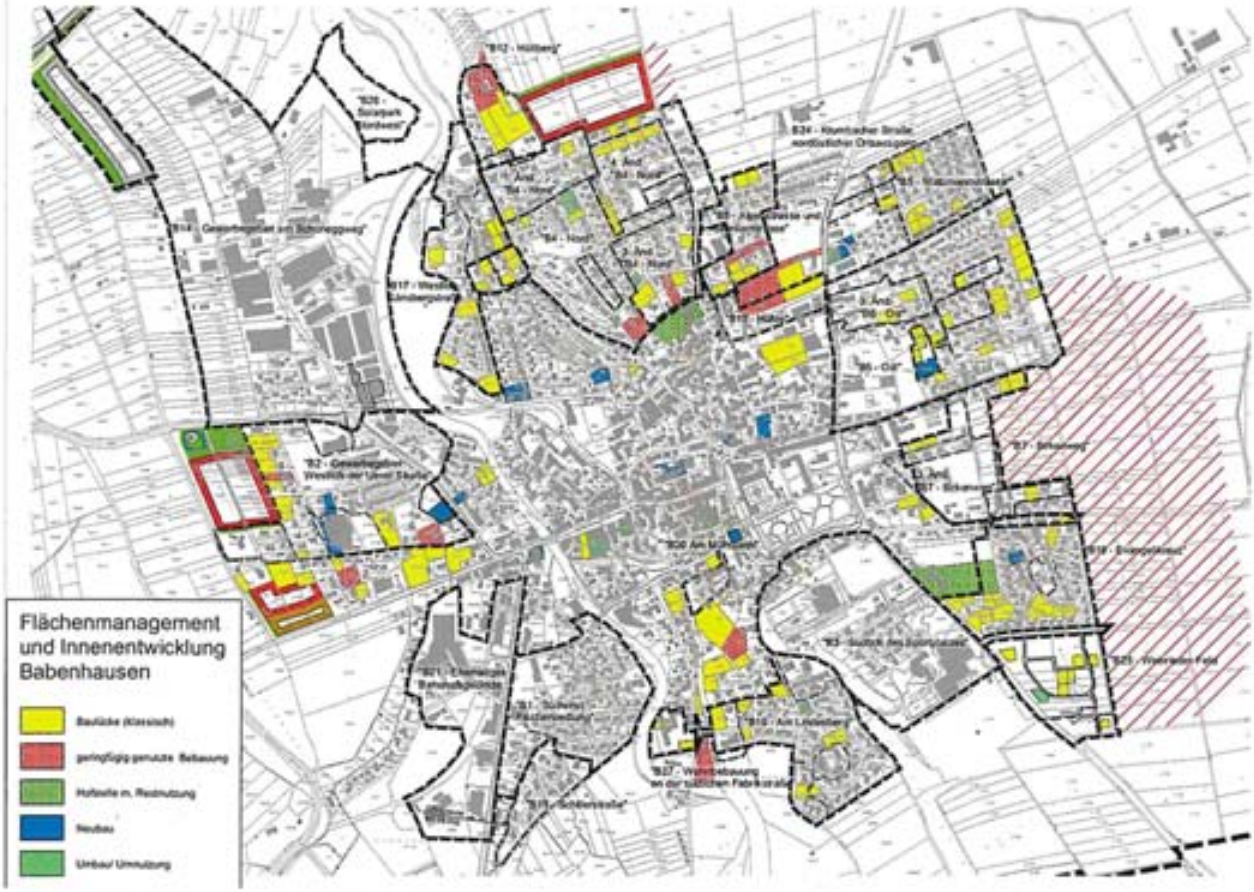

Abbildung 10: Bestehende Flächenpotenziale im Innenbereich (Quelle: eigene Darstellung)

5. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs und Gesamtfazit

Bei einem rechnerischen Anstieg der Bevölkerung von 0,68 % pro Jahr und unter Berücksichtigung eines Auflockerungsbedarfs von 0,3 % pro Jahr, bei dem eine Verringerung der aktuellen Belegungsdichte von 2,1 auf einen zukünftig anzusetzenden Wert von 2,04 Einwohnern pro Wohneinheit errechnet wird, entsteht ein zusätzlicher Bedarf von 503 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Als Berechnungszeitraum wurde ein Horizont von 20 Jahren gewählt. Dieser Zeitraum ist für eine Bevölkerungsprognose für Kommunen, die mehr als 5.000 Einwohner haben, üblich.

	Jahr	Einwohner	Belegungsdichte	Wohneinheiten
Bestand	2020	5.911	2,10	2.815
Prognose	2034	6.499	2,058	3.158
Prognose	2040	6.769	2,04	3.318
Zusätzlicher Bedarf an WE bis 2040				**503**

Geht man von 17,2 Wohnungen je ha Wohnbaufläche aus, entsteht bis zum Jahr 2040 ein Wohnbaulandbedarf von zusätzlich 29,2 ha (1 ha/17,2 Wohnungen/ha*503 Wohnungen = 29,2 ha). Demgegenüber steht ein Innenentwicklungspotenzial von 22,3 ha. Davon entfallen nur 1,2 ha auf den Ortsteil Klosterbeuren.

Der Markt Babenhausen priorisiert die Aktivierung von vorhandenen Innenbereichspotenzialen und in Privateigentum befindlichen Flächen, welche für eine Wohnbebauung geeignet sind. Der errechnete Bedarf an Wohnbauflächen bzw. Wohneinheiten kann jedoch trotz seit längerer Zeit konsequent kommunizierter Verhandlungs- bzw. Kaufbereitschaft der Gemeinde nur durch eine zwar maßvolle, jedoch andererseits auch bedarfsgerechte Ausweisung und Realisierung von Wohnbauflächen auf erwerbbaren landwirtschaftlichen Nutzflächen in bisherigen Ortsrandlagen gedeckt werden.

Wie unter Punkt 2.8.2 ersichtlich erzielt der Markt Babenhausen eine vergleichsweise hohe Anzahl an Tageseinpendlern. Schon aus Gründen von Ökologie und Klimaschutz sollte der Anteil an Pendlerfahrten deutlich reduziert werden. Aus der hohen Zahl an Tageseinpendlern leitet der Markt Babenhausen einen zusätzlich erhöhten Wohnraumbedarf ab. Durch möglichst vielfältige geeignete Wohnraumangebote kann und soll als weitere strategische Zielsetzung die Anzahl an Einpendlern zusätzlich reduziert werden.

Babenhausen, 18.02.2021

(Siegel)

Otto Göppel
1. Bürgermeister