

Stadt Abensberg

Wohnraumbedarfsanalyse

Stand 28.06.2022



GEGENSTAND

Wohnraumbedarfsanalyse
Stand 28.06.2022

AUFTRAGGEBER

Stadt Abensberg
Stadtplatz 1
93326 Abensberg

Telefon: 09443 9103 0
Telefax: 09443 9103 9101
E-Mail: stadt@abensberg.de
Web: www.abensberg.de



Vertreten durch: 1. Bürgermeister Dr. Uwe Brandl

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

Milena Mulack - M.Eng. Stadtplanung
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 28.06.2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Mulack".

Milena Mulack
M.Eng. Stadtplanung

INHALTSVERZEICHNIS

A	GRUNDLAGEN	5
1	Anlass und Ziel der Analyse	5
2	Methodik	6
3	Räumliche Lage der Stadt Abensberg	7
4	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Abensberg	8
B	PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG DES WOHNRAUMBEDARFS	12
1	Richtwerte der zukünftigen städtischen Entwicklung	12
2	Wohnraumbedarfsermittlung	13
3	Erhebung, Darstellung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotenziale in Abensberg	15
3.1	Potenzialflächen	15
3.2	Reserveflächen	16
3.3	Verfügbar- und Nutzbarkeit der Potenzial- und Reserveflächen	17
3.4	Mobilisierungsstrategien zur Aktivierung der Potenzial- und Reserveflächen	21
3.4.1	Bauberatungen	21
3.4.2	Eigentümersprache und kommunale Baulandbörse	21
3.4.3	Umstrukturierung von Quartieren	22
C	BERECHNUNG DES ABSOLUTEN WOHNBAUFLÄCHENBEDARFS	23
D	FAZIT	24
E	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	25
F	ANLAGEN	26

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Umfang der zur Verfügung stehenden Potenzial- und Reserveflächen	23
---	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Entwicklungskonzept „Kleiner Wohnen“, Abensberg OT Gaden, Stand 09.07.2021	5
Abbildung 2: Vorentwurf Bebauungsplan ZT „Schwaighausen Nord“ OT Schwaighausen, Stand 02.08.2021	6
Abbildung 3: Lage im Raum und Übersicht Freistaat Bayern, Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreise)	7
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Stadt Abensberg von 1840 bis 2019	9
Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen	9
Abbildung 6: Bevölkerungsprognose für Abensberg bis 2039	10
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns – prozentuale Veränderung 2039 gegenüber 2019	11
Abbildung 8: Nicht verfügbare Reserveflächen (Eigentumsverhältnisse und Schwierigkeiten beim Grunderwerb)	18
Abbildung 9: Eingeschränkte Aktivierbarkeit der Reserveflächen aufgrund von Immissionsschutzaufgaben	19
Abbildung 10: Reserveflächen innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs	19
Abbildung 11: Geplantes Bauvorhaben auf Reservefläche	20

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Tabellarische Übersicht: Potenzialflächen	26
Anlage 2: Tabellarische Übersicht: Reserveflächen	38
Anlage 3: Planübersicht Potenzial- und Reserveflächen	41

A GRUNDLAGEN

1 Anlass und Ziel der Analyse

Mit Blick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der 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 und Plausibilitätsprüfung des zukünftigen Wohnraumbedarfs der Stadt Abensberg und die Gegenüberstellung des Bedarfs mit den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung, um eine nachvollziehbare Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung "der Stadt Abensberg zu schaffen.

Konkreter Anlass ist darüber hinaus die geplante Siedlungsentwicklung "Kleiner Wohnen" im Ortsteil Gaden zwischen vorhandener Wohnbebauung im Nordwesten und dem Gewerbegebiet „Gaden“ im Südosten. Auf der besagten, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche soll eine Wohnsiedlung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Tinyhäusern und Wohnmodulen entstehen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen (vgl. Abb. 1).

Das hierzu zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht auf einer Gesamtfläche von ca. 7,9 ha vor, ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 4,15 ha sowie ein Mischgebiet mit ca. 3,75 ha bauleitplanerisch auszuweisen



Abbildung 1: Entwicklungskonzept „Kleiner Wohnen“, Abensberg OT Gaden, Stand 09.07.2021

(Quelle: KomPlan, Ingenieurbüro für kommunale Planungen)

Ein weiterer Anlass ist das Wohnbaugebiet „Schwaighausen Nord“ im Ortsteil Schwaighausen. Das Plangebiet schließt unmittelbar nördlich der Bestandsbebauung an. Auf der derzeit als landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen überwiegend Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser und verdichtetes Wohnen mit Mehrparteienhäusern entstehen (vgl. Abb. 2).

Das geplante Allgemeine Wohngebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 5,0 ha. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 und der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 wurde bereits durchgeführt.



Abbildung 2: Vorentwurf Bebauungsplan ZT „Schwaighausen Nord“ OT Schwaighausen, Stand 02.08.2021

(Quelle: KomPlan, Ingenieurbüro für kommunale Planungen)

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 07. Januar 2020), die die Vorgaben für den aus landesplanerischer Sicht erforderlichen Bedarfsnachweis und die entsprechende Analyse erforderlicher sozio-ökonomischer Strukturdaten sowie die Erfassung bestehender Flächenpotenziale präzisiert sowie der empfohlenen Methode des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU).

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 Gemeinde Abensberg dargestellt. Die Datengrundlagen entstammen den statistischen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik („Statistik kommunal 2020“, „Demographie-Spiegel für Bayern“ in „Beiträge zur Statistik Bayerns“, GENESIS-Online Datenbank).

Als Zielhorizont wird ausgehend vom Stand der statistischen Daten ein Zeitraum von 11 Jahren umfasst und das Jahr 2031 festgelegt.

In einem weiteren Schritt werden die vorhandenen und planungsrechtlich relevanten Potenziale der Innenentwicklung (Potenzial- und Reserveflächen) dargestellt und untersucht. Auf diese Weise kann daran anschließend der ermittelte Wohnraumbedarf den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen gegenübergestellt und abgeleitet werden, ob die bestehenden Potenziale ausreichen oder zusätzliche Flächenbedarfe bestehen.

3 Räumliche Lage der Stadt Abensberg

Die bayrische Stadt Abensberg liegt im zentralen Teil des niederbayerischen Landkreises Kelheim. Nördlich und nordöstlich grenzen die Landkreise Regensburg und Straubing-Bogen an, der LKR Landshut liegt südöstlich, Freising südlich, der LKR Pfaffenhofen a. d. Ilm ostwestlich und der LKR Eichstätt westlich vom Gemeindegebiet Abensberg.

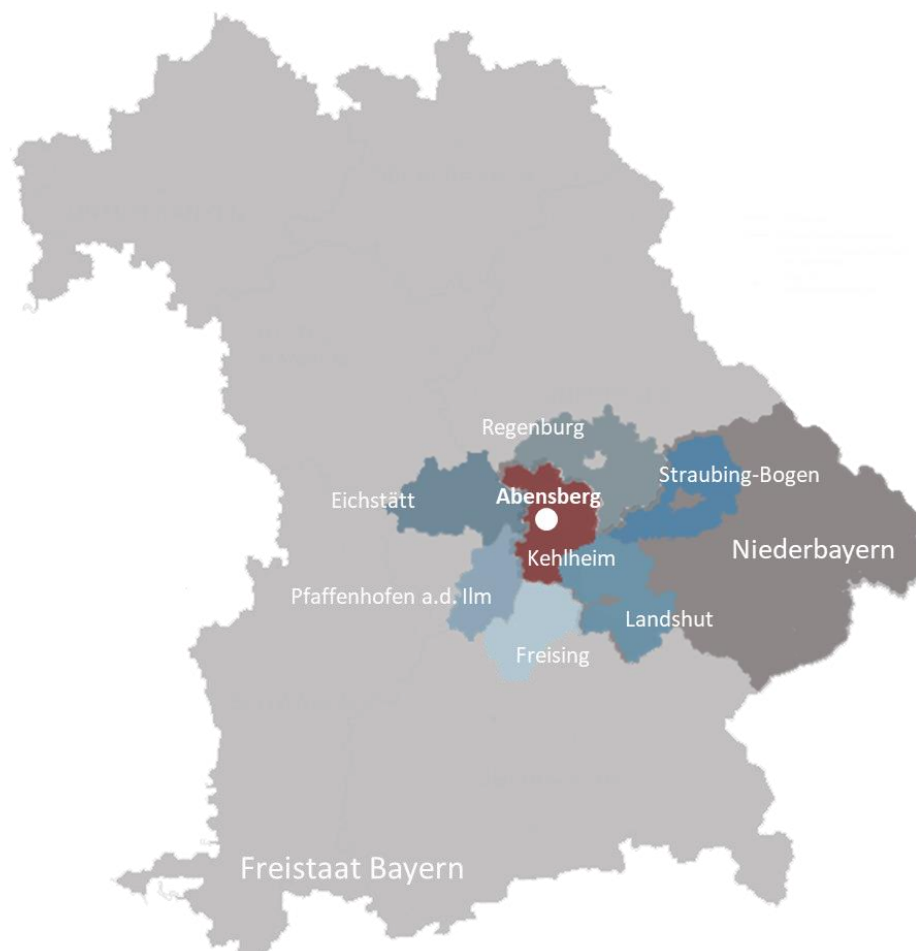


Abbildung 3: Lage im Raum und Übersicht Freistaat Bayern, Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreise)

(Quelle: eigene Darstellung LARS)

Das Gemeindegebiet Abensberg gliedert sich neben der Kernstadt Abensberg in sechs Stadtteile: Arnhofen, Holzharlanden, Hörlbach, Offenstetten, Pullach und Sandharlanden.

Die Stadt Abensberg verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßen- und Schienennetz. Im Stadtgebiet von Abensberg kreuzen sich die Staatsstraßen KEH 7 und KEH 19. In Sandharlanden besteht zudem Anschluss an die KEH 21. Abensberg ist über die Staatsstraße 2144 an die nordöstlich verlaufende Bundesstraße 16 angeschlossen, welche an die ca. 8 km östlich gelegene Anschlussstelle der Autobahn 93 (Regensburg – Holledau) anbindet. Die Landeshauptstadt München ist in ca. 60 min und sowohl Regensburg als auch Ingolstadt sind in ca. 30 bis 40 min erreichbar.

Der Bahnhof Abensberg liegt an der Bahnstrecke Donauwörth – Ingolstadt – Regensburg und befindet sich in zentraler Lage der Kernstadt. Die Altstadt ist in ca. 400 m Entfernung fußläufig erreichbar. Ingolstadt ist mit der Bahn innerhalb von 30 min und Regensburg in ca. 45 min erreichbar, wodurch die Stadt als Wohnstandort insbesondere bei Pendlerinnen und Pendler zunehmend an Attraktivität gewinnt.

Die Stadt Abensberg bildet ein Mittelzentrum und befindet sich im Nahverknüpfungsbereich der Oberzentren Ingolstadt, Landshut und Regensburg. Aufgrund des breiten verkehrlichen Angebots und der geografischen Lage, weist die Stadt eine überdurchschnittlich gute Erreichbarkeit auf.

Der Landkreis Kelheim mit Abensberg zählt zur Metropolregion München. Zudem bestehen mit der Lage zwischen den Automobil- und Industriezentren Regensburg, Ingolstadt und Landshut, beste wirtschaftliche Voraussetzungen. Damit verbunden ist auch eine verstärkte Siedlungstätigkeit, die die Stadt durch entsprechende Planungsschritte begleitet und die bauliche Entwicklung steuert.

4 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Abensberg

Die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Abensberg wurden den amtlichen Datensätzen des Bayerischen Landesamtes für Statistik entnommen sowie durch Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt ergänzt. 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.

Stadtverwaltung Abensberg

- **EW 14.198** (Stand Januar 2021)

Bayerisches Landesamt für Statistik

- **EW 14.242 insg.** (davon männlich 7.311) – Stand: 30.06.2021

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Einwohnerzahlen am 30. Juni.2021, Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern, Basis: Zensus 2011, Fürth 2021. URL: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link_2, letzter Aufruf 08.11.2021)

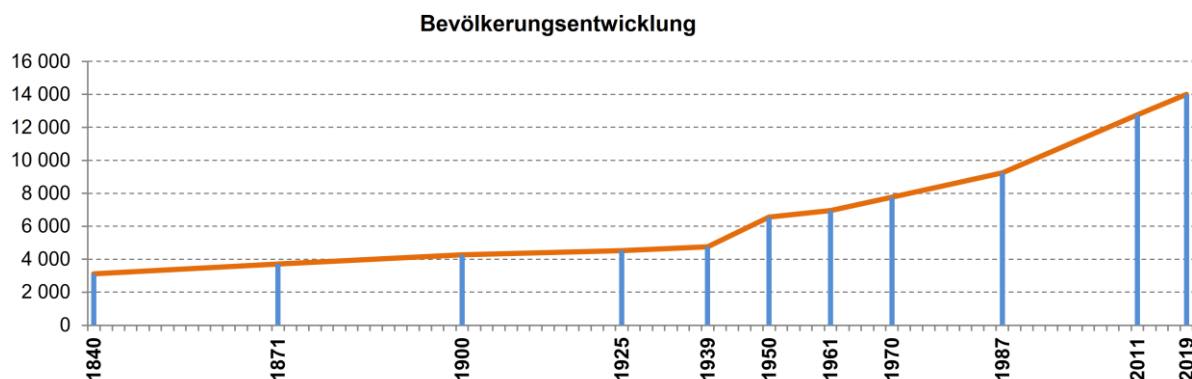


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Stadt Abensberg von 1840 bis 2019

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2020, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Juni 2021, Fürth. URL: www.statistik.bayern.de/demographie, letzter Aufruf am 08.11.2021)

Nach dem Bayerischen Landesamt für Statistik hat in der Stadt Abensberg die Bevölkerungszahl seit 1987 stetig zugenommen und lag im Jahr 2019 bei 13.996 Einwohnerinnen und Einwohnern (vgl. Abb. 4).

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 3 visualisiert.

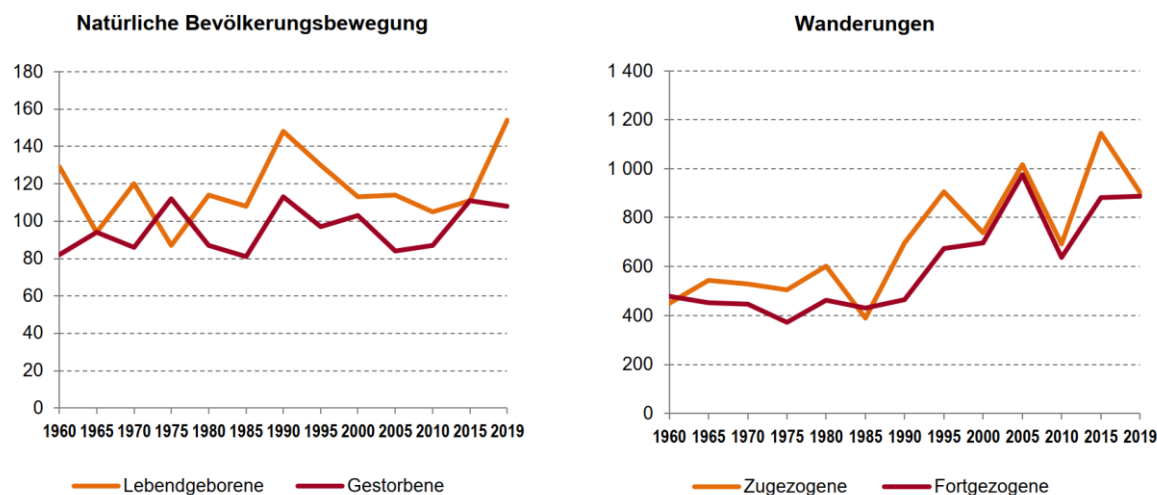


Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Abensberg, Berechnungen bis 2039, August 2021, Fürth. URL www.statistik.bayern.de/demographie, letzter Aufruf am 08.11.2021)

Insbesondere seit dem Jahr 2015 ist ein deutlicher positiver Entwicklungstrend für die natürliche Bevölkerungsbewegung in Abensberg zu verzeichnen. Daraus lässt sich ableiten, dass ein gewisser endogener bzw. lokaler Bedarf für die Abensberger Bevölkerung im Hinblick auf den zukünftigen Wohnraumbedarf besteht. Dieser positive Entwicklungstrend wird zudem durch überörtliche Wanderungsgewinne verstärkt.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	13 996	2 498	9 077	2 421
2020	14 200	2 500	9 200	2 500
2021	14 300	2 600	9 200	2 500
2022	14 300	2 600	9 100	2 600
2023	14 400	2 700	9 100	2 600
2024	14 500	2 700	9 100	2 700
2025	14 600	2 700	9 100	2 800
2026	14 600	2 800	9 000	2 900
2027	14 700	2 800	9 000	2 900
2028	14 800	2 800	8 900	3 000
2029	14 800	2 800	8 900	3 100
2030	14 900	2 800	8 900	3 200
2031	15 000	2 900	8 900	3 200
2032	15 000	2 900	8 800	3 300
2033	15 100	2 900	8 800	3 400
2034	15 100	2 900	8 800	3 500
2035	15 200	2 900	8 800	3 500
2036	15 200	2 800	8 800	3 500
2037	15 300	2 800	8 900	3 600
2038	15 300	2 800	8 900	3 600
2039	15 300	2 800	9 000	3 600

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

Abbildung 6: Bevölkerungsprognose für Abensberg bis 2039

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Abensberg, Berechnungen bis 2039, August 2021, Fürth. URL www.statistik.bayern.de/demographie, letzter Aufruf am 08.11.2021)

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 Abensberg ausgehend vom Jahr 2019 bis zum Jahr 2039 mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung von ca. 9,3 Prozent auszugehen, sodass die Gesamtbevölkerung im Jahr 2039 voraussichtlich 15.300 Einwohner betragen wird (vgl. Abb. 6).

Laut der Statistik des Einwohnermeldeamtes der Stadt betrug die Einwohnerzahl Anfang des Jahres 2021 14.198 Einwohner. Die tatsächliche Einwohnerzahl ist damit etwas geringer als die vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Einwohnerzahl von 14.300 Einwohner im Jahr 2021.

Abbildung 7 gibt einen Überblick über das prognostizierte Bevölkerungswachstum in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns. Die Stadt Abensberg gehört zum Landkreis Kelheim, für den bis zum Jahr 2039 eine Bevölkerungszunahme von 2,5 bis unter 7,5 Prozent gegenüber dem Jahr 2019 prognostiziert wird. Diese Prognose korreliert mit der auf Abbildung 4 dargestellten Bevölkerungsprognose für Abensberg bis zum Jahre 2039, wonach die Stadt Abensberg als Wachstumsgemeinde eingestuft werden kann.

B PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG DES WOHNRAUMBEDARFS

Wohnbauflächen sind nach dem tatsächlichen Bedarf zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Zielvorstellungen der Stadt, insbesondere zur Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte sowie durch Prognosen und sonstige begründete Annahmen über die Entwicklung der Bevölkerung ergibt. Dem ermittelten Bedarf ist das in der Stadt schon bestehende Angebot an Wohnbauflächen gegenüberzustellen. 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 Abensberg ausgelöst wird und ob bzw. inwieweit die im Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplänen unbebauten Wohnbau- bzw. Wohngebietsflächen (Potenzial- und Reserveflächen) für die erforderliche Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen.

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 Abensberg 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 (mehr 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. Für die Bestimmung des Auflockerungsbedarfs wird basierend auf den Werten der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) eine jährliche Auflockerung von 0,3 % angesetzt.

Zur Prüfung dieses Ansatzes wird die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Abensberg in den letzten 10 Jahren in Bezug gesetzt zur durchschnittlichen Haushaltsgröße in Bayern, die ausweislich des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2020 2,06 Mitglieder je Haushalt beträgt (destatis.de 2020, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender>, letzter Zugriff 11.05.2020).

Im Gegensatz zum Gesamtbayerischen Wert gehören in Abensberg im Jahr 2019 noch durchschnittlich 2,24 Personen einem Haushalt an und liegt damit aber noch deutlich über dem landesweiten Durchschnitt. Insofern ist auch bei Annahme einer degressiven Entwicklung mit einer weiter abnehmenden Belegungsdichte zu rechnen und der Wert mit 0,3% jährlich als angemessen zu betrachten.

2 Wohnraumbedarfsermittlung

Gemäß der Bevölkerungsprognose zuzüglich dem anzunehmenden Auflockerungsbedarf werden perspektivisch in der Gemeinde Abensberg 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 Gemeinde Abensberg 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 2020) für die Stadt Abensberg sowie die zuvor getroffenen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 4). Alle für die Berechnung erforderlichen Daten wurden für das Jahr 2019 entnommen, da die Ausgangsdaten für die Bevölkerungsvorausberechnung auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2019 beruhen. Als Prognosejahr wurde 2031 gewählt.

- Bevölkerungszahl (2019):	14.000 EW (13.996 aufgerundet)
- Bevölkerungszahl (2031):	15.000 EW
- Bevölkerungswachstumsrate pro Jahr:	0,58 % (bis 2031)
- Wohneinheiten (2019):	6.246 WE
- Belegungsdichte (2019):	2,24 EW/WE
- Wohnbaufläche (2019):	282 ha
- Wohneinheitendichte (2019):	6.246 WE/284 ha = 22,15 WE/ha

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

Die Bevölkerungszahl (14.000 EW) des Ausgangsjahres wird mit der jährlichen Bevölkerungswachstumsrate für die Gemeinde (0,58 %) und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums (12 a von 2019 bis 2031) multipliziert. Daraus ergibt sich die voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl im vorliegenden Prognosezeitraum.

$$14.000 \text{ EW} \times 0,58 \% \times 12 \text{ a} = 974 \text{ EW}$$

Die zuvor ermittelte Bevölkerungsveränderung im Betrachtungszeitraum (+ 974 EW) wird anschließend durch die bis 2031 zu Grunde gelegte Belegungsdichte (2,24 EW/WE) geteilt. Das Ergebnis zeigt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2031 auf Grundlage der zuvor ermittelten Bevölkerungsentwicklung auf.

$$974 \text{ EW} \div 2,24 \text{ EW/WE} = 435 \text{ WE}$$

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

Die zukünftige Belegungsdichte im Jahr 2031 wird auf Grundlage der aktuellen Belegungsdichte (2,24 EW/WE), des jährlichen Auflockerungsbedarfs (0,3 %) und der Anzahl der Jahre des Betrachtungszeitraums (12 a) ermittelt.

$$2,24 \text{ EW/WE} - 2,24 \text{ EW/WE} \times 0,3 \% \times 12 \text{ a} = 2,16 \text{ EW/WE}$$

Anschließend wird die aktuelle Bevölkerungszahl (14.000 EW) durch die oben errechnete, prognostizierte Belegungsdichte (2,16 EW/WE) geteilt. Daraus ergibt sich die zukünftige Wohneinheitenzahl für die aktuelle Bevölkerung am Ende des Prognosezeitraums.

$$14.000 \text{ EW} \div 2,16 \text{ EW/WE} = 6.481 \text{ WE}$$

Daraufhin wird von der aus dem Auflockerungsbedarf im Prognosezeitraum abgeleiteten, zukünftigen Anzahl an Wohneinheiten (6.481 WE) der aktuelle Bestand an Wohneinheiten (6.246 WE) subtrahiert. Die Differenz ergibt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2031 auf Grundlage des Auflockerungsbedarfs.

$$6.481 \text{ WE} - 6.246 \text{ WE} = 235 \text{ WE}$$

Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Die Entwicklung der Zahlen der Wohneinheiten aus dem äußeren (435 WE) und inneren (235 WE) Bedarf werden saldiert.

$$435 \text{ WE} + 235 \text{ WE} = 670 \text{ WE}$$

Der Saldo (670 WE) wird anschließend durch die kommunenspezifische Wohneinheitendichte (22,15 WE/ha) geteilt. Das Ergebnis liefert den voraussichtlich benötigten Flächenbedarf an Wohnbauland in ha bis zum Jahr 2031.

$$\begin{aligned} 670 \text{ WE} \div 22,15 \text{ WE/ha} \\ = 30,25 \text{ ha} \end{aligned}$$

Nach oben gezeigter Analyse ergibt sich bis zum Jahr 2031 ein relativer Wohnraumbedarf von insgesamt ca. 30,25 ha für die Gemeinde Abensberg.

3 Erhebung, Darstellung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotenziale in Abensberg

Nachdem der relative Bedarf an Wohnbauflächen für die Stadt Abensberg ermittelt wurde, kann im Folgenden mittels einer Bestandserfassung demonstriert werden, in welchem Umfang dieser Bedarf über vorhandene Innenentwicklungspotenziale (Potenzial- und Reserveflächen) abgedeckt werden kann. Anschließend wird in einem letzten Schritt dargestellt, ob und in welchem Umfang die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen erforderlich ist.

Zur Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale wurden der aktuell wirksame Flächennutzungsplan mit allen Änderungen sowie die rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Stadt Abensberg überprüft. Dabei wurden alle Wohnbau- und Wohngebietsflächen sowie Mischgebietsflächen mit aktuellen Luftbildern überlagert, um die vorhandenen Potenzial- und Reserveflächen in Gänze zu identifizieren und kartographisch darzustellen. Abschließend wurden die ermittelten Potenzial- und Reserveflächen hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit überprüft, bilanziert und in einer Gesamtschau bewertet.

3.1 Potenzialflächen

Bei Potenzialflächen handelt es sich um derzeit noch ungenutzte bzw. unbebaute Flächen, die aus bauplanungsrechtlicher Sicht bereits für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Potenzialflächen definieren sich demnach als nicht bebaute Wohn- und Mischgebietsflächen, für die entweder Bau-recht nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) oder nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) besteht. Die Mischgebietsflächen werden aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nur zur Hälfte als mögliche Potenzialfläche für Wohnen angerechnet.

Zu den Potenzialflächen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zählen insbesondere Baulücken und (Wohnraum-)Leerstände. Des Weiteren zählen zu den Potenzialflächen auch bereits (zum Teil) bebaute Flächen, die ein städtebauliches Nachverdichtungspotenzial aufweisen (Nachverdichtungen durch Bebauung in zweiter Reihe, An- und Ergänzungsbauten sowie Aufstockungen etc.).

Für die Ermittlung der Potenzialflächen für Wohnen innerhalb eines Gemeindegebietes ist ein systematisches kommunales Flächenmanagement bzw. Siedlungsmonitoring erforderlich. Im Rahmen der gegenständlichen Analyse wurden der digitale Flächennutzungsplan sowie ein aktuelles

Baulückenverzeichnis (inkl. potenziell bebaubarer Grundstücke) von der Stadt Abensberg zur Erhebung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wurden die vorläufigen Ergebnisse der Datenauswertung im Rahmen einer Videokonferenz mit der Stadt Abensberg besprochen und evaluiert.

In Abensberg existieren Potenzialflächen vor allem in der Hauptortslage von Abensberg sowie im Ortsteil Offenstetten.

Zusammenfassung der ermittelten Potenzialflächen

Abensberg (Hauptortslage)	ca. 9,5 ha
Gaden, Schwaighausen, Allersdorf	ca. 1,36 ha
Offenstetten	ca. 6,87 ha
Sandharlanden	ca. 2,93 ha
Arnhofen, Sandharlanden	ca. 1,58 ha
Summe:	ca. 22,24 ha

Hinweis: In den Ortslagen Aunkofen, Pullach sowie Unter- und Oberhörnbach existieren derzeit keine Potenzialflächen.

Die detaillierte Übersicht der Potenzialflächen ist in Anlage 1 beigefügt.

3.2 Reserveflächen

Als Reserveflächen werden Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen bezeichnet, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind (vorbereitende Bauleitplanung). Im Gegensatz zu den zuvor dargestellten Potenzialflächen stehen die Reserveflächen aus bauplanungsrechtlicher Sicht jedoch noch nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung, da für diese noch keine rechtsverbindlichen Festsetzungen (Baurecht) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen wurden. Ebenso wie bei den Potenzialflächen gilt auch für die Reserveflächen, dass gemischte Bauflächen aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nur zur Hälfte als potenzielle Reservefläche für Wohnen angerechnet werden.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Abensberg befinden sich vor allem Reserveflächen im Ortsteil Sandharlanden sowie in der Hauptortslage Abensberg.

Zusammenfassung der ermittelten Reserveflächen

Abensberg (Hauptortslage)	ca. 1,23 ha
Gaden	ca. 0,79 ha
Sandharlanden	ca. 6,79 ha
Pullach, Holzharlanden	ca. 1,26 ha
Summe:	ca. 10,07 ha

Hinweis: In den Ortslagen Aunkofen, Schwaighausen, Allersdorf, Offenstetten, Arnhofen sowie Unter- und Oberhörlbach gibt es aktuell keine Reserveflächen.

Die detaillierte Übersicht der Reserveflächen ist in Anlage 2 beigelegt.

3.3 Verfügbar- und Nutzbarkeit der Potenzial- und Reserveflächen

Die zuvor ermittelten Potenzial- und Reserveflächen befinden sich derzeit größtenteils in privater Hand. Daher stehen sie für die Gemeinde Abensberg aus städtebaulicher Sicht nicht für eine kurzfristige Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung. Trotz der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnraum werden einige Flächen mit Baurecht nicht von den Eigentümern aktiviert bzw. bebaut, da sie beispielsweise als familienbezogene Baureserve oder auch als Vermögensanlage für die Zukunft vorgehalten werden.

Darüber hinaus eignet sich nicht jede Potenzial- und Reservefläche in gleicher Weise als Wohnbaufläche: die standörtlichen Rahmenbedingungen variieren von Fläche zu Fläche, weshalb eine Nachverdichtung „um jeden Preis“ vermieden werden soll. Vielmehr gilt es im Rahmen einer planerisch-fachlichen Bewertung die jeweilige Flächeneignung detailliert zu untersuchen und zu klären, ob eine bauliche Nutzung sinnvoll ist. Mögliche Hemmnisse bei der Aktivierung eines Innenentwicklungspotentials können in diesem Zusammenhang städtebauliche und umweltbezogene Kriterien sein. Zu den städtebaulichen Ausschlusskriterien zählen bspw. eine zu geringe Grundstücksgröße (häufig bei Baulücken der Fall), Probleme mit dem Immissionsschutz durch benachbarte Hofstellen oder emittierende Gewerbebetriebe sowie der hohe Erschließungs- bzw. Kostenaufwand einer Wohnbauflächenentwicklung. Umweltbezogene Ausschlusskriterien können zum Beispiel eine hohe ökologische Wertigkeit der Fläche, Hochwassergefährdung, Geländeneigung sowie vorhandene Altlasten auf der Fläche sein.

Folglich können die dargestellten Potenzial- und Reserveflächen nicht in vollem Umfang als Wohnraumpotenziale zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfes der Stadt Abensberg gewertet werden. Im Rahmen der gegenständlichen Analyse wird dieser Umstand durch Anwendung konkreter Mobilisierungsfaktoren berücksichtigt. Für die Potentialflächen wird pauschal angenommen, dass 60 % dieser Flächen für eine Wohnraumentwicklung bis zum Jahr 2031 aktiviert werden können. Ziel der Stadt ist es zeitnah und in regelmäßigen Abständen die Eigentümer der Potentialflächen

schriftlich zu kontaktieren um eine Aktivierung von bis 60 % der Flächen zu erreichen. Die vorliegenden Reserveflächen entsprechen dem Planungsstand des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2020 und werden im Folgenden detaillierter auf ihre Verfügbarkeit geprüft.

Nicht verfügbare Reserveflächen

Die Reserveflächen mit den Flurnummern 1620/1, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629 (Gesamtfläche ca. **1,59 ha**) im Hauptort von Abensberg, stehen aufgrund diverser Eigentumsverhältnisse bzw. aufgrund von Schwierigkeiten beim zusammenhängenden Grunderwerb dieser Flächen, nicht für eine kurz- bis mittelfristige Wohnraumentwicklung zur Verfügung (vgl. Abb. 8)



Abbildung 8: Nicht verfügbare Reserveflächen (Eigentumsverhältnisse und Schwierigkeiten beim Grunderwerb)

Die Reserveflächen mit den Flurnummern Nr. 176 (tlw.), 177 (tlw.), 178 (tlw.), 180, 76 (tlw.), 77 (tlw.), 78 (tlw.), 79 (tlw.), 80 (tlw.), 81 (tlw.), 81/2 (tlw.), 81/4 (tlw.), 81/6 (tlw.), 92 (tlw.) (Gesamtfläche ca. **2,56 ha**) im Ortsteil Sandharlanden werden voraussichtlich im Zuge der zeitnah anstehenden FNP-Fortschreibung aufgrund zu erwartender Probleme mit dem Immissionsschutz entfallen (vgl. Abb. 9).



Abbildung 9: Eingeschränkte Aktivierbarkeit der Reserveflächen aufgrund von Immissionsschutzauflagen

Die Reserveflächen mit den Flurnummern 833/1, 834/3, 834/5, 836 (tlw.), 836/1, 838 (tlw.), 840 (tlw.), 841 (tlw.) (Gesamtfläche ca. **0,59 ha**) im Ortsteil Sandharlanden, befinden sich innerhalb eines Sturzflutgebiets (Lage in unmittelbarer Nähe zu einer Flutmulde), weshalb eine Aktivierung dieser Flächen als problematisch einzustufen ist (vgl. Abb. 10).



Abbildung 10: Reserveflächen innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs

Die Reservefläche mit der Flurnummer 2788 (tlw.) mit einer Fläche von ca. **0,64 ha**, im Ortsteil Gaden, befindet sich im räumlichen Geltungsbereich eines geplanten Bauvorhabens, das in Kürze verwirklicht werden soll. Demnach steht diese Fläche mittel- bis langfristig nicht mehr für eine Wohnraumentwicklung zur Verfügung (vgl. Abb. 11).



Abbildung 11: Geplantes Bauvorhaben auf Reservefläche

Fazit

In einer Gesamtschau stehen demnach von den insgesamt im Rahmen dieser Analyse ermittelten Reserveflächen **ca. 5,38 ha** (1,59 ha + 2,56 ha + 0,59 ha + 0,64 ha) nicht für eine kurz- bis mittelfristige Wohnraumentwicklung zur Verfügung, wonach **ca. 4,69 ha** (10,07 ha – 5,38 ha) an verfügbaren Reserveflächen in Abensberg existieren.

Bei den verfügbaren Reserveflächen ist zudem zu berücksichtigen, dass ein gewisser Anteil dieser Flächen im Falle einer Aktivierung für Freiflächen (ca. 5 bis 10 %) und/oder Verkehrsflächen (Erschließung; ca. 15 bis 20 %) vorgehalten werden muss. Wird hierfür ein pauschaler Anteil von 20 % für Frei- und Erschließungsflächen von den ermittelten zur Verfügung stehenden Reserveflächen in Höhe von 4,69 ha subtrahiert, so verbleiben noch **ca. 3,6 ha** an Reserveflächen, die für eine Wohnraumentwicklung in Abensberg zur Verfügung stehen.

Auch wenn die Reserveflächen über den Flächennutzungsplan der Stadt Abensberg für eine Bebauung vorbereitet sind, ist deren Mobilisierung vor allem im Innenbereich schwierig umsetzbar. Trotz wiederholter Bemühungen der Stadt scheitert eine bauliche Entwicklung einer Vielzahl von Flächen häufig an der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Kleinere Reserveflächen in den Nebenortslagen sind im Hinblick auf den Wohnraumbedarf zudem als nebensächlich zu bewerten und sollen vorrangig den ortsansässigen Einwohnern zur Verfügung stehen.

3.4 Mobilisierungsstrategien zur Aktivierung der Potenzial- und Reserveflächen

Es besteht die Möglichkeit, dass die oben genannten Potenzial- und Reserveflächen in den nächsten Jahren nicht bebaut werden können, insbesondere aufgrund der fehlenden städtebaulichen Verfügbarkeit dieser Flächen für die Stadt Abensberg. Daher erscheint es vor dem Hintergrund des zuvor gezeigten Bevölkerungswachstums der Stadt Abensberg angemessen, die im Flächennutzungsplan bestehenden Reserveflächen zu priorisieren und gleichzeitig weitere zeitnah entwickelbare Flächen wie das Wohnbaugebiet „Kleiner Wohnen“ auszuweisen. Hierdurch kann in einem möglichst kurzen Entwicklungszeitraum der bestehende Nachfragedruck nach Wohnraum im Ortsteil Gaden für den Augenblick entschärft werden.

Darüber hinaus empfiehlt es sich, weitere Instrumente zur Aktivierung der Potenzial- und Reserveflächen einzusetzen, wie z.B. gezielte Bauberatungen, Eigentümeransprachen und maßvolle Umstrukturierung von Quartieren. Die Stadt Abensberg bemüht sich bereits um eine zeitnahe Aktivierung der Flächen und befindet sich in regelmäßigem Austausch mit Eigentümern von Potenzial- und Reserveflächen in Form von direkter Ansprache und individuellen Beratungen vor Ort. Im Folgenden werden weitere mögliche Schritte beschrieben, die Innentwicklung fördern können.

3.4.1 Bauberatungen

Institutionalisierte Bauberatungen durch eine kommunale Beratungsstelle können dazu genutzt werden, die Bevölkerung für Nachverdichtungen zu sensibilisieren und so bislang ungenutzte Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Mithilfe einer Beratung können bereits zu Beginn von Bauvorhaben die Rahmenbedingungen geklärt werden, z. B. wie verdichtet und städtebaulich verträglich im konkreten Einzelfall gebaut werden kann. Dabei sind die Möglichkeiten des Planungsrechts gemeinsam zu eruieren. Die Aufgabe der Bauberatung besteht u. a. darin, auf bestimmte Sachverhalte wie bspw. eine maßvolle Nachverdichtung hinzuweisen. Ergebnisse der Bauberatung können auch in einem Bericht zusammengefasst werden, der ähnlich einer Best-Practice-Sammlung Hinweise zu nachahmenswerten Beispielen gibt und so einen Orientierungsrahmen und eine Diskussionsgrundlage für die Zukunft gibt.

3.4.2 Eigentümeransprache und kommunale Baulandbörse

Mit einer regelmäßigen Eigentümeransprache (z. B. über Befragungen oder zielgerichtete Anschreiben) kann wiederholt die Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern der unbebauten und ungenutzten Baulücken sowie den Reserveflächen im Stadtgebiet verstetigt werden. Ziel der wiederkehrenden Ansprache ist es, Informationen über die Entwicklungs- oder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zu gewinnen, um zu ermitteln, welche Flächen durch eine Bebauung oder Veräußerung in naher Zukunft mobilisiert werden können bzw. welche Flächen für wie lange nicht für eine Wohnraumschaffung zur Verfügung stehen.

Durch Zusammenstellung der gewonnenen Informationen kann eine Strategie zum Erwerb und zur Mobilisierung von Reserveflächen erarbeitet werden. Dadurch wird die Stadt ihre Bemühungen zur Aktivierung der Reserven noch weiter intensivieren können. Weiterhin lässt sich mit den

Informationen schrittweise eine städtische (internetgestützte) Baulandbörse aufbauen, die für Bauinteressenten alle notwendigen Informationen zur Bebaubarkeit und zum Baurecht der im Stadtgebiet verfügbaren Bauflächen enthält. Dabei kann die Stadtverwaltung im Sinne einer Dienstleistung als Bindeglied und Vermittler zwischen den Grundstückseigentümern und Bauinteressenten agieren und den Kontakt zwischen den jeweiligen Parteien herstellen. Hierbei sind ebenfalls unterstützende Beratungsleistungen denkbar. Die Bereitstellung einer kommunalen Baulandbörse mit Beratungsleistungen kann die Vermarktung von Grundstücken im Stadtgebiet dabei insgesamt fördern.

3.4.3 Umstrukturierung von Quartieren

Durch eine maßvolle Umstrukturierung von Quartieren kann die Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken erhöht und so zusätzliche Möglichkeiten der Bebauung im Innenbereich geschaffen werden. Dies eignet sich insbesondere für ältere Wohngebiete und/oder Mischgebiete, die eine vergleichsweise weniger dichte Bebauung hinsichtlich Höhe und überbaubaren Grundstücksflächen (d. h. vorhandene Freiräume und offene Baustrukturen) aufweisen. Derartige Gebiete sind kaum noch in der Lage die heutigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen. Erneuerungs- und Umgestaltungsmaßnahmen können dem entgegensteuern. Nachverdichtungen, die zu einer Verschlechterung der Aufenthalts- und Lebensqualität im Quartier führen oder den städtebaulichen Zielen der Stadt widersprechen, sollen dabei nicht weiterverfolgt werden. Ggf. ist die Nachverdichtung planungsrechtlich durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu sichern.

C BERECHNUNG DES ABSOLUTEN WOHNBAUFLÄCHENBEDARFS

„Dem ermittelten Bedarf ist das [...] schon bestehende Angebot an Bauflächen gegenüberzustellen. Daraus leitet sich ab, ob die vorhandenen Potenziale ausreichen oder zusätzliche Flächenbedarfe bestehen“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: 2019, S. 99). Bestehende Potenzial- und Reserveflächen können jedoch nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Wie bereits gezeigt wurde, ist nur ein gewisser Anteil der ermittelten Innenentwicklungspotenziale bis zum Jahr 2031 einer baulichen Entwicklung zugänglich (vgl. dazu Kap. 3.7).

Durch Ermittlung der Differenz aus dem relativen Wohnraumbedarf und der Summe aus den im Betrachtungszeitraum tatsächlich mobilisierbaren Potenzial- und Reserveflächen (vgl. Tab. 1) kann der absolute Wohnraumbedarf für die Gemeinde Abensberg bis 2031 ermittelt werden.

	relativer Wohnraum-Bedarf (ha)	Potenzialflächen (ha)		Reserveflächen (ha)	
		gesamt	davon mobilisierbar	gesamt	davon mobilisierbar
bis 2031	30,25	22,24 ha	13,39 ha	10,07 ha	3,6 ha

Tabelle 1: Umfang der zur Verfügung stehenden Potenzial- und Reserveflächen

Absoluter Bedarf an Wohnraum (Prognosejahr 2031)

$$30,25 \text{ ha} - (13,39 \text{ ha} + 3,6 \text{ ha}) = \mathbf{13,26ha}$$

Der absolute Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Abensberg bis 2031 beträgt somit ca. 13,05 ha. Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen ist demnach zur Deckung des Bedarfs erforderlich.

D FAZIT

Die Stadt Abensberg verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren, eine positive Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 2019 lag die Bevölkerung laut dem Landesamt für Statistik bei ca. 14.000 EW, so war der Anstieg auf ca. 14.198 EW (Stadt Abensberg) um 198 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner im Vergleich zum Vorjahr besonders deutlich. Der Zuwachs ist auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen. Der jüngste Nachfragedruck nach Wohnraum ist dementsprechend besonders deutlich spürbar. Dies wird auch durch die der Kommune vorliegende Interessentenliste an Bauplätzen bestätigt. Diese Liste speist sich aus örtlichen sowie überörtlichen Bauwilligen.

Die verkehrsgünstige Lage der Stadt Abensberg trägt dazu bei, dass die Gemeinde vermehrt als gut erschlossener Wohnort im Nahverknüpfungsbereich der Oberzentren Ingolstadt, Landshut und Regensburg entdeckt wird. Der Landkreis Kelheim mit Abensberg zählt zur Metropolregion München und profitiert von den besten wirtschaftlichen Voraussetzungen und dem Bevölkerungszuwachs.

Der prognostizierte Bedarf an Wohnbauflächen übersteigt mit einer Fläche von ca. 13 ha Innenentwicklungspotentialen, die gegebenenfalls in den kommenden Jahren aktivierbar sein werden.

Der Erwerb von geeigneten Flächen stellt sich im Gemeindegebiet der Stadt Abensberg, trotz vieler Bemühungen, insgesamt als sehr schwierig dar. Immissionschutzauflagen, der hohe Erschließungs- bzw. Kostenaufwand einer Wohnbauflächenentwicklung, umweltbezogene Ausschlusskriterien oder Schwierigkeiten beim zusammenhängenden Grunderwerb durch Eigentumsverhältnisse, stellen die Stadt vor Herausforderungen. Der erhebliche Nachfragedruck im gesamten Gemeindegebiet soll daher zeitnah durch gezielte bzw. gebündelte Flächenentwicklungen abgefangen werden

Festzustellen ist allerdings, dass die Siedlungsdichte mit 22,15 WE/ha im Vergleich relativ gering ist. Im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden sollte bei den zukünftigen Gebietsausweisung auf angemessene Dichte und entsprechende Wohntypologien geachtet werden.

Mit der Ausweisung des Wohngebietes „Kleiner Wohnen“ im Ortsteil Gaden sollen Flächen zwischen zwei bereits bestehenden Siedlungseinheiten entwickelt und als kompakte Siedlungsfläche in zentraler Lage mit einer eigenständigen Verkehrserschließung und Eingrünung geplant werden. Es ist ein vielfältiges Wohnnutzungskonzept mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Tinyhäusern und Wohnmodulen vorgesehen, um dringend benötigten Wohnraum mit einem breiten Angebot zu schaffen.

Das geplante Wohnbaugebiet „Schwaighausen Nord“ im Ortsteil Schwaighausen soll die bestehende Siedlung unmittelbar im Norden erweitern. Festsetzungen zur Durchgrünung werten das Plangebiet ökologisch auf.

Mit den beiden geplanten Baugebieten sollen ergänzende und dringend benötigte Wohnbauflächen mit einem vielfältigen und zeitgemäßen Wohnnutzungskonzept entstehen, die beide Ortsteile weiter stärken werden.

E LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bayerisches Landesamt für Statistik (2019a): Stadt Abensberg 09 777 182. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten (Statistik kommunal 2018). Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2019b): Demographie-Spiegel für Bayern. Stadt Abensberg Berechnungen bis 2031. (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550). Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2020a): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für die den Regierungsbezirk Schwaben (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553). Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2020b): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für den Landkreis Ostallgäu (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553). Fürth.

Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). München.

Stadt Abensberg (2021): Datensätze des Einwohnermeldeamtes bzgl. Bevölkerungsstrukturdaten.

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017): Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB. o. O.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2017): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen (Arbeitsblätter für die Bauleitplanung). München.

F ANLAGEN

Anlage 1: Tabellarische Übersicht: Potenzialflächen

Zeichenerklärung:

WA = Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete (Flächenanteil Wohnen = Faktor 1,0)

MI/MD = Mischgebiete, Dorfgebiete (Flächenanteil Wohnen = Faktor 0,5)

34er = Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Flächenanteil Wohnen = Faktor 1,0)

Potenzialflächen in der Hauptortslage von Abensberg

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
WA _P	861/10	780	1,0	780
WA _P	863/2, 863/8	842	1,0	842
WA _P	861/7	661	1,0	661
WA _P	878/62	770	1,0	770
WA _P	872/63	802	1,0	802
WA _P	862/65	882	1,0	882
WA _P	872/66	824	1,0	824
WA _P	872/82	817	1,0	817
WA _P	872/87	754	1,0	754
WA _P	895	1.008	1,0	1.008
WA _P	895/1	298	1,0	298
WA _P	897/4	584	1,0	584
WA _P	897/3	583	1,0	583
WA _P	897/2	1.636	1,0	1.636
WA _P	900/17	644	1,0	644
WA _P	900/27	726	1,0	726
WA _P	900/38	565	1,0	565
WA _P	900/46	565	1,0	565

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
WA _P	900/53	506	1,0	506
WA _P	900/57	562	1,0	562
WA _P	900/66	1.001	1,0	1.001
WA _P	900/67	860	1,0	860
WA _P	905	678	1,0	678
WA _P	905/8	678	1,0	678
WA _P	1190/1	1.190	1,0	1.190
WA _P	1190/5	544	1,0	544
WA _P	1190/6	521	1,0	521
WA _P	1190/7	531	1,0	531
WA _P	1190/9	514	1,0	514
WA _P	1190/19	861	1,0	861
WA _P	1190/20	955	1,0	955
WA _P	1190/24	1.029	1,0	1.029
WA _P	1190/25	898	1,0	898
WA _P	1190/26	1.426	1,0	1.426
WA _P	1190/27	1.078	1,0	1.078
WA _P	1190/28	1.138	1,0	1.138
WA _P	1190/34	989	1,0	989
WA _P	1190/35	983	1,0	983
WA _P	1190/42	1.138	1,0	1.138
WA _P	1190/48	816	1,0	816
WA _P	1190/61	681	1,0	681
WA _P	1190/123	894	1,0	894
WA _P	1199/1	1.185	1,0	1.185

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
34er _P	1247/6	763	1,0	763
WA _P	1251/51	1.500	1,0	1.500
WA _P	1267/6	707	1,0	707
WA _P	1267/7	580	1,0	580
WA _P	1268/1	589	1,0	589
WA _P	1268/2	646	1,0	646
WA _P	1285	967	1,0	967
WA _P	1294	843	1,0	843
WA _P	1330/14	698	1,0	698
WA _P	1330/12	658	1,0	658
WA _P	1330/13	733	1,0	733
WA _P	1330/21	650	1,0	650
WA _P	1330/29	669	1,0	669
WA _P	1330/30	657	1,0	657
WA _P	1342/6	657	1,0	657
WA _P	1343/4	824	1,0	824
WA _P	1343/5	669	1,0	669
WA _P	1345/6	610	1,0	610
WA _P	1349/5	644	1,0	644
WA _P	1474/1	683	1,0	683
WA _P	1471/6	639	1,0	639
WA _P	1471/8	607	1,0	607
WA _P	1475/3	643	1,0	643
WA _P	1477/1	693	1,0	693
WA _P	1477/8	759	1,0	759

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
WA _P	1477/9	728	1,0	728
34er _P	1516/1	424	1,0	424
34er _P	1516/5	803	1,0	803
WA _P	1540/11	903	1,0	903
WA _P	1540/12	808	1,0	808
WA _P	1540/13	866	1,0	866
WA _P	1540/24	785	1,0	785
WA _P	1540/50	795	1,0	795
WA _P	1540/54	913	1,0	913
WA _P	1551/10	702	1,0	702
WA _P	1551/39	656	1,0	656
WA _P	1551/43	579	1,0	579
WA _P	1551/46	673	1,0	673
WA _P	1551/5	796	1,0	796
WA _P	1551/8	848	1,0	848
WA _P	1570/1	543	1,0	543
WA _P	2065/7	862	1,0	862
WA _P	2065/11	674	1,0	674
WA _P	2065/28	544	1,0	544
WA _P	2065/30	619	1,0	619
WA _P	2065/36	646	1,0	646
WA _P	2065/40	550	1,0	550
WA _P	2065/49	583	1,0	583
WA _P	2065/50	613	1,0	613
WA _P	2065/52	635	1,0	635

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
WA _P	2065/54	858	1,0	858
WA _P	2065/57	609	1,0	609
WA _P	2065/60	624	1,0	624
WA _P	2065/63	653	1,0	653
WA _P	2065/64	622	1,0	622
WA _P	2065/69	567	1,0	567
WA _P	2065/71	363	1,0	363
WA _P	2065/72	368	1,0	368
WA _P	2068	755	1,0	755
WA _P	2068/3	660	1,0	660
WA _P	2068/4	614	1,0	614
WA _P	2068/5	621	1,0	621
Summe:				78.347

Potenzialflächen in den Ortsteilen Gaden, Schwaighausen und Allersdorf

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
34er _P	2787/19	311	1,0	311
34er _P	2401/9	1.027	1,0	1.027
WA _P	2561/19	526	1,0	526
WA _P	2561/41	625	1,0	625
WA _P	2561/42	544	1,0	544
WA _P	2561/43	635	1,0	635
WA _P	2561/44	573	1,0	573
34er _P	2691/59	1.914	1,0	1.914
34er _P	2691/69	732	1,0	732

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
WA _P	2700/6	773	1,0	773
34er _P	2700/7	772	1,0	772
34er _P	2700/29	694	1,0	694
34er _P	2700/31	737	1,0	737
34er _P	2700/40	781	1,0	781
34er _P	2700/56	744	1,0	744
34er _P	2700/68	766	1,0	766
WA _P	2748/3	700	1,0	700
WA _P	2763/6	817	1,0	817
Summe:				13.671

Potenzialflächen im Ortsteil Offenstetten

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
34er _P	77 (tlw.)	3.841	1,0	3.841
WA _P	98/24	876	1,0	876
WA _P	98/23	714	1,0	714
WA _P	98/26	719	1,0	719
WA _P	98/25	657	1,0	657
WA _P	98/7	491	1,0	491
WA _P	98/9	719	1,0	719
WA _P	98/5	1.008	1,0	1.008
WA _P	98/2	748	1,0	748
WA _P	98/32	621	1,0	621
WA _P	98/33	596	1,0	596

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
WA _p	98/40	859	1,0	859
WA _p	98/41	1.141	1,0	1.141
WA _p	396/6	779	1,0	779
WA _p	397/7	795	1,0	795
WA _p	397 (tlw.)	3.305	1,0	3.305
WA _p	398 (tlw.)	1.633	1,0	1.633
WA _p	398/3	787	1,0	787
WA _p	399 (tlw.)	1.317	1,0	1.317
WA _p	400/6 (tlw.)	1.071	1,0	1.071
WA _p	404/7	694	1,0	694
WA _p	405/5	799	1,0	799
WA _p	405/6	605	1,0	605
WA _p	405/21	726	1,0	726
WA _p	405/22	794	1,0	794
WA _p	405/23	913	1,0	913
WA _p	405/24	809	1,0	809
WA _p	405/49	419	1,0	419
WA _p	405/50	799	1,0	799
WA _p	405/56	644	1,0	644
WA _p	405/62	681	1,0	681
WA _p	406/7	575	1,0	575
WA _p	416/3	901	1,0	901
WA _p	420	838	1,0	838
WA _p	421/18	276	1,0	276
WA _p	421/14	818	1,0	818

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
34er _P	547/22	857	1,0	857
34er _P	547/8	1.060	1,0	1.060
34er _P	576/9	990	1,0	990
34er _P	584/1	1.128	1,0	1.128
34er _P	585/10	800	1,0	800
34er _P	585/8	390	1,0	390
34er _P	585/9	810	1,0	810
34er _P	592/3	1.040	1,0	1.040
34er _P	593/4	1.482	1,0	1.482
34er _P	597/5	585	1,0	585
34er _P	597/6	958	1,0	958
34er _P	602/2	666	1,0	666
34er _P	602/3	703	1,0	703
34er _P	603/12	890	1,0	890
34er _P	605/3	934	1,0	934
34er _P	605/4	529	1,0	529
34er _P	606/3	945	1,0	945
WA _P	698/2	480	1,0	480
WA _P	698/3	352	1,0	352
WA _P	698/6	559	1,0	559
WA _P	698/8	692	1,0	692
WA _P	698/16	721	1,0	721
WA _P	698/17	758	1,0	758
WA _P	698/18	761	1,0	761
WA _P	698/24	683	1,0	683

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
WA _p	698/36	714	1,0	714
WA _p	698/39	563	1,0	563
WA _p	698/42	534	1,0	534
WA _p	698/46	534	1,0	534
WA _p	698/51	421	1,0	421
WA _p	698/52	393	1,0	393
WA _p	698/55	704	1,0	704
WA _p	698/60	727	1,0	727
34er _p	724/3	670	1,0	670
34er _p	724/4	666	1,0	666
WA _p	840/2	697	1,0	697
WA _p	840/92	946	1,0	946
WA _p	840/99	1.284	1,0	1.284
WA _p	840/137	1.203	1,0	1.203
WA _p	840/140	953	1,0	953
WA _p	840/142	1.217	1,0	1.217
WA _p	840/148	1.314	1,0	1.314
34er _p	840/163	419	1,0	419
WA _p	841/132	1.067	1,0	1.067
Summe:				68.767

Potentialflächen im Ortsteil Sandharlanden

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
34er _P	17	794	1,0	794
34er _P	43	723	1,0	723
34er _P	63/7	697	1,0	697
34er _P	63/15	886	1,0	886
34er _P	66	1.021	1,0	1.021
WA _P	70/6	634	1,0	634
WA _P	70/8	736	1,0	736
WA _P	70/9	806	1,0	806
WA _P	70/10	469	1,0	469
WA _P	70/11	366	1,0	366
WA _P	70/14	820	1,0	820
WA _P	70/15	746	1,0	746
WA _P	70/21	626	1,0	626
34er _P	94 (tlw.)	751	1,0	751
34er _P	172/2	829	1,0	829
34er _P	173	856	1,0	856
34er _P	175/20, 175/16	685	1,0	685
34er _P	176/1	724	1,0	724
34er _P	176/2	590	1,0	590
34er _P	176/4	590	1,0	590
MI _P	800/3	1.026	0,5	513
MI _P	800/4	1.041	0,5	521
MI _P	801/1	679	0,5	340
MI _P	801/2	621	0,5	311

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
MI _P	801/4	683	0,5	342
MI _P	801/5	665	0,5	333
MI _P	801/11	759	0,5	380
MI _P	801/13	571	0,5	286
MI _P	801/15	665	0,5	333
MI _P	801/17	645	0,5	323
MI _P	801/23	593	0,5	297
MI _P	801/25	735	0,5	368
MI _P	801/26	693	0,5	347
MI _P	801/27	724	0,5	362
MI _P	801/35	645	0,5	323
34er _P	818	901	1,0	901
34er _P	821	743	1,0	743
34er _P	829/7	459	1,0	459
34er _P	831/1	642	1,0	642
WA _P	1852/3	596	1,0	596
WA _P	1854/6	904	1,0	904
34er _P	1890	982	1,0	982
WA _P	1894 (tlw.)	2.130	1,0	2.130
WA _P	1894/1	750	1,0	750
WA _P	1894/3 (tlw.)	774	1,0	774
34er _P	1902	689	1,0	689
Summe:				29.298

Potentialflächen in den Ortsteilen Arnhofen und Holzharlanden

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
34er _p	20	1.691	1,0	1.691
WA _p	641/4	653	1,0	653
WA _p	641/9	557	1,0	557
WA _p	641/11	575	1,0	575
WA _p	641/13	663	1,0	663
WA _p	641/16	661	1,0	661
WA _p	641/19	687	1,0	687
WA _p	641/21	619	1,0	619
34er _p	663/4 (tlw.)	706	1,0	706
34er _p	670 (tlw.)	724	1,0	724
34er _p	671/7	917	1,0	917
WA _p	671/9	722	1,0	722
WA _p	671/11	718	1,0	718
WA _p	671/17	762	1,0	762
WA _p	671/33	795	1,0	795
WA _p	697	590	1,0	590
WA _p	700	836	1,0	836
WA _p	701	751	1,0	751
34er _p	112	1.520	1,0	1.520
34er _p	92/3	666	1,0	666
Summe:				15.813

Anlage 2: Tabellarische Übersicht: Reserveflächen

Zeichenerklärung:

WA = Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete (Flächenanteil Wohnen = Faktor 1,0)

MI/MD = Mischgebiete, Dorfgebiete (Flächenanteil Wohnen = Faktor 0,5)

Reserveflächen in der Hauptortslage von Abensberg

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
WA _R	516/1	995	1,0	995
WA _R	516/2	933	1,0	933
WA _R	516/3	984	1,0	984
WA _R	516/6	749	1,0	749
WA _R	807	1.404	1,0	1.404
WA _R	811	1.697	1,0	1.697
MI _R	815	5.265	0,5	2.633
MI _R	817	730	0,5	365
WA _R	818/4	760	1,0	760
WA _R	818/21	629	1,0	629
WA _R	803 (tlw.)	796	1,0	796
WA _R	1338	2.503	1,0	2.503
WA _R	1469	848	1,0	848
WA _R	1470	708	1,0	708
WA _R	1620/1	671	1,0	671
WA _R	1624	3.170	1,0	3.170
WA _R	1625	1.771	1,0	1.771
WA _R	1626	1.535	1,0	1.535
WA _R	1627	1.636	1,0	1.636
WA _R	1628	1.953	1,0	1.953
WA _R	1629	3.627	1,0	3.627

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
Summe:				30.367

Reserveflächen im Ortsteil Gaden

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
MI _R	2783/16	994	0,5	497
MI _R	2783/17	996	0,5	498
MI _R	2786 (tlw.)	1.244	0,5	622
WA _R	2788	6.364	1,0	6.364
Summe:				7.981

Reserveflächen im Ortsteil Sandharlanden

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
WA _R	76 (tlw.)	2.417	1,0	2.417
WA _R	77 (tlw.)	1.376	1,0	1.376
WA _R	78 (tlw.)	1.129	1,0	1.129
WA _R	79 (tlw.)	1.064	1,0	1.064
WA _R	80 (tlw.)	661	1,0	661
WA _R	81 (tlw.)	4.440	1,0	4.440
WA _R	81/2 (tlw.)	1.928	1,0	1.928
WA _R	81/4 (tlw.)	922	1,0	922
WA _R	81/6 (tlw.)	1.140	1,0	1.140
WA _R	92 (tlw.)	542	1,0	542
WA _R	176 (tlw.)	3.374	1,0	3.374
WA _R	177 (tlw.)	2.252	1,0	2.252

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
WA _R	178 (tlw.)	1.982	1,0	1.982
WA _R	180	2.397	1,0	2.397
WA _R	812	18.270	1,0	18.270
WA _R	812/3	2.030	1,0	2.030
WA _R	814	1.507	1,0	1.507
WA _R	814/2	872	1,0	872
WA _R	833/1	3.741	1,0	3.741
WA _R	834/3	1.161	1,0	1.161
WA _R	834/5	679	1,0	679
WA _R	836 (tlw.)	1.821	1,0	1.821
WA _R	836/1	1.359	1,0	1.359
WA _R	838 (tlw.)	3.506	1,0	3.506
WA _R	840 (tlw.)	607	1,0	607
WA _R	841 (tlw.)	474	1,0	474
WA _R	1898	6.298	1,0	6.298
Summe:				67.949

Reserveflächen in den Ortsteilen Pullach und Holzharlanden

Fläche mit Nutzungsart	Flurstücks-Nr.	Flächengröße in m ²	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m ²
WA _R	28 (tlw.)	8.325	1,0	8.325
WA _R	28/3	1.078	1,0	1.078
WA _R	29/1	1.104	1,0	1.104
WA _R	31/1	1.053	1,0	1.053
WA _R	92 (tlw.)	1.105	1,0	1.105
Summe:				12.665

Anlage 3: Planübersicht Potenzial- und Reserveflächen