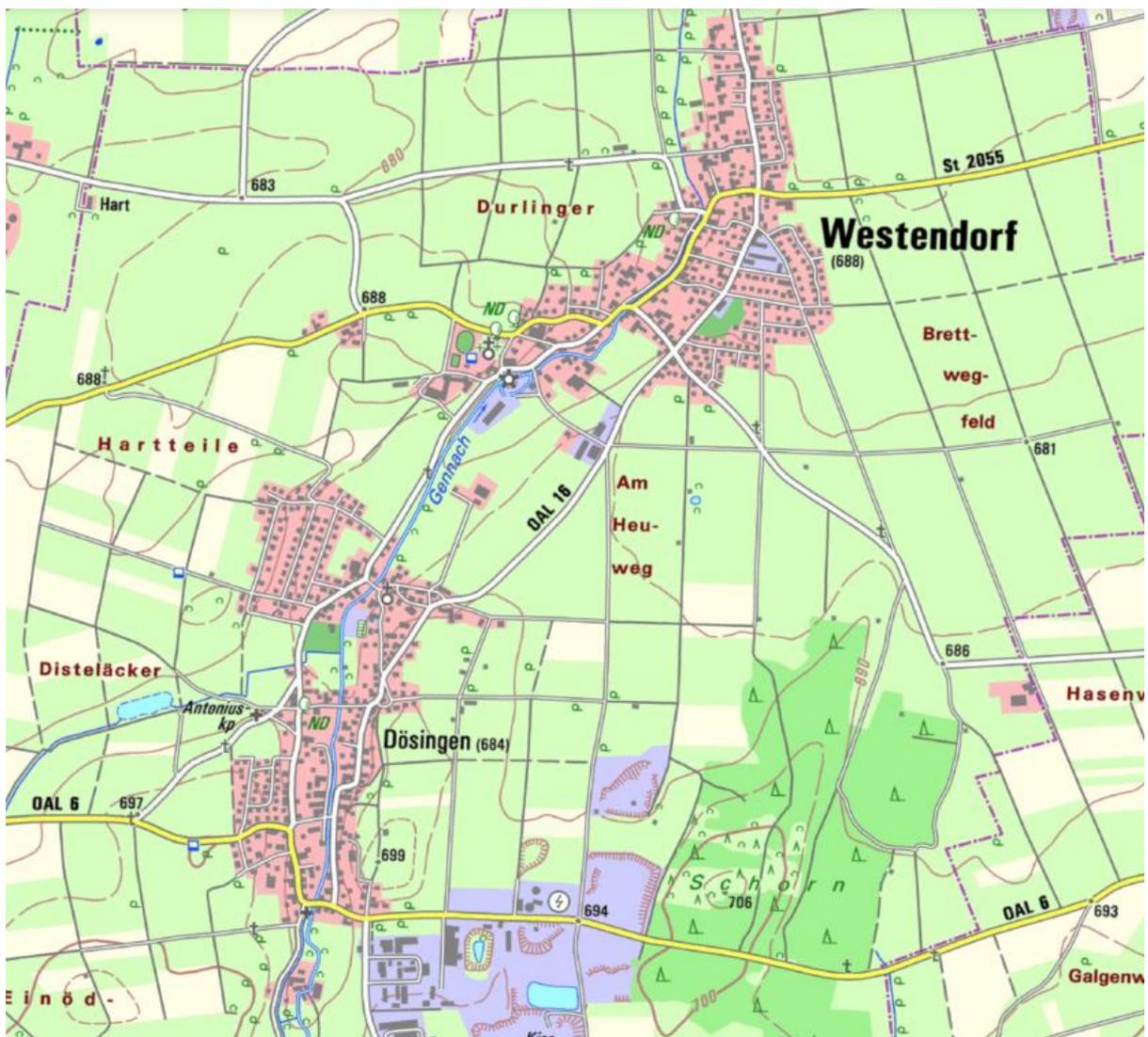


Gemeinde Westendorf

## Bestands- und Bedarfsanalyse zum Wohnraum in Westendorf

Stand: 15.03.2021



## GEGENSTAND

Bestands- und Bedarfsanalyse zum Wohnraum in Westendorf  
Stand: 15.03.2021

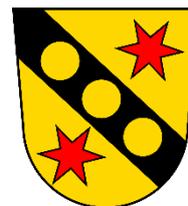
---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Westendorf**  
Am Kirchsteig 1  
87679 Westendorf

Telefon: 08344-212  
Telefax: 08344-1724

E-Mail: [info@gemeinde-westendorf.de](mailto:info@gemeinde-westendorf.de)  
Web: [www.gemeinde-westendorf.de](http://www.gemeinde-westendorf.de)



Vertreten durch: 1. Bürgermeister Fritz Obermaier

---

## 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](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Milena Mulack - M.Eng. Stadtplanung  
Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Die gegenständliche Analyse vom \_\_\_\_\_ wurde in der \_\_\_\_\_ Sitzung des Gemeinderates am \_\_\_\_\_  
ohne Änderungen gebilligt.

Memmingen, den .....

  
\_\_\_\_\_  
Milena Mulack  
M.Eng. Stadtplanung

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage der Gemeinde Westendorf</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Allgemeine Bevölkerungsstrukturdaten der Gemeinde</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Plausibilitätsprüfung der Wohnbauflächenbedarfsnachweise</b>	<b>11</b>
<b>4.1</b>	<b>Richtwerte der gemeindlichen Entwicklung</b>	<b>12</b>
4.1.1	Bevölkerungsprognose bis 2031	12
<b>4.2</b>	<b>Wohnbauflächenbedarfsermittlung</b>	<b>16</b>
4.2.1	Methode (1) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt	16
4.2.2	Methode (2) des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg	20
<b>4.3</b>	<b>Vergleich der unterschiedlichen Berechnungen des Wohnbauflächenbedarfs</b>	<b>24</b>
<b>4.4</b>	<b>Erhebung, Darstellung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotenziale in Westendorf</b>	<b>25</b>
4.4.1	Potenzialflächen	27
4.4.2	Reserveflächen	27
4.4.3	Tabellarische Zusammenstellung der Potenzialflächen in Westendorf	28
4.4.4	Tabellarische Zusammenstellung der Reserveflächen in Westendorf	30
4.4.5	Bewertung der Verfügbarkeit und Nutzbarkeit der Potenzial- und Reserveflächen	33
<b>4.5</b>	<b>Mobilisierungsstrategie zur Aktivierung der Potenzial- und Reserveflächen</b>	<b>40</b>
4.5.1	Bauberatungen	40
4.5.2	Eigentümersprache und kommunale Baulandbörse	40
4.5.3	Umstrukturierung von Quartieren	41
<b>5</b>	<b>Berechnung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs</b>	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>Fazit und zusammenfassende Erklärung</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>45</b>
<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>46</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Jährliche Wachstumsrate der Bevölkerung der Gemeinde Westendorf (gesamt)	13
Tabelle 2: Belegungsdichten im Jahr 2019 unterschiedlicher Räume im Vergleich (Stichtag 21.12.2019)	15
Tabelle 3: Vergleich der Ergebnisse aus der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs	24

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Flächennutzungsplan Gemeinde Westendorf	6
Abbildung 2: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen	8
Abbildung 3: Bevölkerungsprognose für Westendorf bis 2031	8
Abbildung 4: Bevölkerungsskizze für Westendorf bis 2031	9
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Bayern 2019 bis 2039	10
Abbildung 6: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2039: Vergleich Ostallgäu, Schwaben, Bayern	11
Abbildung 7: Bevölkerungsprognose für Westendorf bis 2037	13
Abbildung 8: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2031: Vergleich Westendorf, Ostallgäu, Schwaben, Bayern	14
Abbildung 9: Luftbild mit Abgrenzungen aus rechtskräftigem FNP: Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen	26
Abbildung 10: Potential- und Reserveflächen Übersicht, Besitz Gemeinde und Privatbesitz	32
Abbildung 11: Anrechenbare Potenzial- und Reserveflächen	35
Abbildung 12: Tatsächlich verfügbare Reserve- und Potenzialflächen im Besitz der Gemeinde	39

---

## 1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Westendorf beabsichtigt im Südwesten von Westendorf in dem Ortsteil Dösingen zwischen vorhandener Bestandsbebauung das Baugebiet „Bicheläcker II“ zu entwickeln, um so den im Ortsteil benötigten, zusätzlichen Wohnraum für den gemeindeeigenen Bedarf zu schaffen. Zur Herstellung der baurechtlichen Voraussetzungen, soll der Bebauungsplan „Bicheläcker II“ aufgestellt werden. Dieser neu aufzustellende Bebauungsplan setzt für den Bereich des Baugebiets ein allgemeines Wohngebiet fest. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet ebenfalls als Fläche für Wohnen dargestellt. Demzufolge wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung; im hier vorliegenden Fall insbesondere an das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. LEP Bayern 3.2 (Z)). Bei Flächenneuausweisungen von nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen soll der Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung überprüft werden. Im Zuge der beabsichtigten Baugebietsausweisung „Bicheläcker II“ wird in der gegenständlichen Analyse für das Planungsvorhaben der erforderliche Nachweis erbracht, wengleich sich dieses Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die grundsätzliche Eignung und Größe des Gebietes bereits rechtskräftig ist.

## 2 Räumliche Lage der Gemeinde Westendorf

Die schwäbische Gemeinde Westendorf liegt im nördlichen Teil des Landkreises Ostallgäu. Der Landkreis Landsberg am Lech liegt rund 22 km westlich und der kreisfreie Stadt Kaufbeuren östlich vom Gemeindegebiet Westendorf.

In Westendorf kreuzen sich die Kreisstraße Gutenberger Straße (OAL 16) und die Staatsstraße St 2055. Die südlich verlaufende Bundesstraße B 12 schließt im Westen direkt an die Bundeautobahn A 96 (Lindau – München) an. Im Südwesten schließt die B 12 an die BAB 7 bei Kempten an. Die Landeshauptstadt München (ca. 60 min) und die Stadt Augsburg (45 min) sind in gut erreichbar. Das Oberzentrum Kaufbeuren liegt rund 8 km entfernt, die Oberzentren Landsberg, Kempten und Memmingen sind in 30 bzw. 40 min erreichbar. Somit weist die Gemeinde eine überdurchschnittlich gute Erreichbarkeit auf.

Vom ca. 13 km entfernten Buchloe ist München mit der Bahn innerhalb einer Stunde erreichbar, wodurch die Gemeinde als Wohnstandort insbesondere bei Pendlerinnen und Pendler zunehmend an Attraktivität erlangt.

Der Landkreis Ostallgäu mit Westendorf zählt zur Metropolregion München. Damit verbunden ist auch eine verstärkte Siedlungstätigkeit, dem die Gemeinde durch entsprechende Planungsschritte und bauliche Entwicklungen begegnen muss. Vorhandene Flächenpotenziale sind im Gemeindegebiet weitestgehend ausgeschöpft, sodass die Gemeinde gezwungen ist, weitere, außerplanmäßige Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die Gemeinde bemüht sich seit Jahren bewusst die Innenentwicklung der beiden Ortsteile Westendorf und Dösingen zu attraktiveren und zu steuern, um hier bauliche Entwicklungen und

Umnutzungen welche insbesondere mit dem agrarstrukturellen Wandel einhergehen zu ermöglichen und gute planungsrechtliche Rahmenbedingungen für das Wohnen in der Ortsmitte zu schaffen (innerörtliche Bebauungspläne für Dösingen und Westendorf). Ausgelöst durch eine dynamische Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde, besteht in Westendorf dennoch ein konkreter Bedarf an außerplanmäßigen Wohnbauflächen. Um dieser Nachfrage zu begegnen, stehen jedoch ohne Schaffung von zusätzlichem Baurecht kurz- und mittelfristig keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

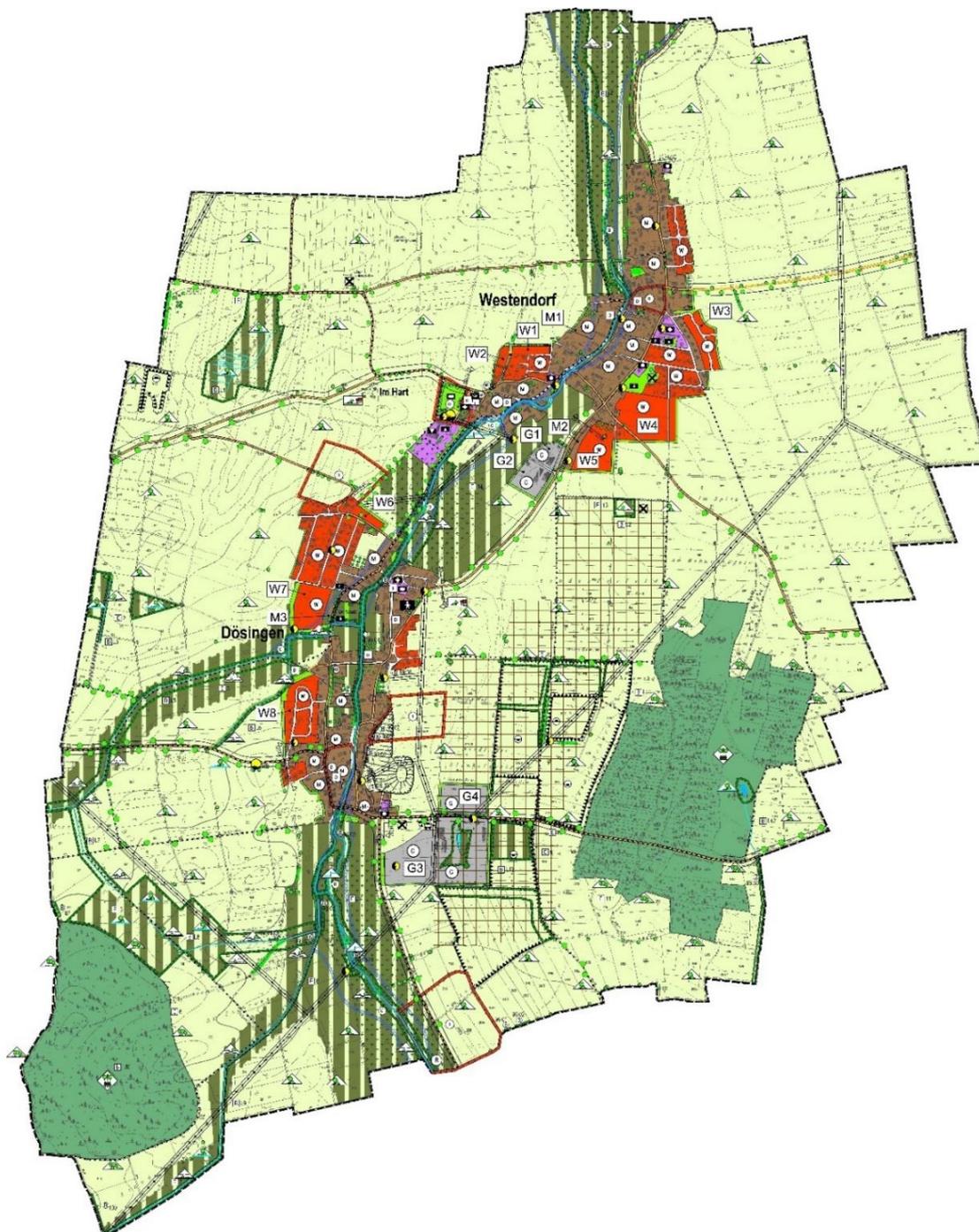


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Gemeinde Westendorf

## 3 Bevölkerungsentwicklung

### 3.1 Allgemeine Bevölkerungsstrukturdaten der Gemeinde

Die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Westendorf wurden den amtlichen Datensätzen des Bayerischen Landesamtes für Statistik entnommen und durch Angaben des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde validiert bzw. 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.

- **EW 1.898** Stand Januar 2021 (Daten der Gemeinde Westendorf)

#### **Amtliche Werte:**

- EW 1.838 insg. (davon männlich 916) 30.09.2020

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Einwohnerzahlen am 30. September 2020, Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern, Basis: Zensus 2011, Fürth 2020. URL: [https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link\\_2](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link_2), letzter Aufruf 01.02.21)

In der Gemeinde Westendorf hat laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik die Bevölkerungszahl seit 2012 – nach einem über einige Jahre andauernde und starken Zunahmehjahren 1987 bis 2000 – in verschiedenen Schwankungsbereichen leicht abgenommen (Einbruch 2000) und liegt aktuell (2019) bei 1.826 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW mit Hauptwohnsitz). Die Bevölkerungsveränderung von 2017 bis 2031 prognostiziert jedoch eine Zunahme von 1,2% bis 2031.

#### *Hinweis:*

*Bei den gesamten nachfolgenden Berechnungen ist zu berücksichtigen, dass die tatsächlichen Bevölkerungsdaten bereits gegenwärtig deutlich über den Prognosewerten des Landesamtes für Statistik liegen!*

*Die Bevölkerungszahl liegt nach Angaben der Gemeinde mit 1.898 Einwohnern (Stand Januar 2021) deutlich über der Zahl des Bayerischen Landesamt für Statistik von September 2020 (1.838).*

Die prognostizierte Zunahme der Bevölkerung ist dabei auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung, die sich aus den Geburten und Sterbefällen zusammensetzt, zeigte in der Vergangenheit tendenziell einen leicht negativen Saldo auf. In den vergangenen Jahren überwog die Zahl der Sterbefälle mehrheitlich die der Geburten. Da die Gemeinde trotz des überwiegend negativen Saldos aus Geburten und Sterbefälle steigende Bevölkerungszahlen aufweist, ist der Zuwachs zwangsläufig auf einen überörtlichen Wanderungsgewinn zurückzuführen. Wie bereits ausgeführt wurde, liegt das insbesondere an der attraktiven Lage der Gemeinde im Landkreis Ostallgäu (vgl. dazu auch Kap. 2). Der anhaltende positive Wanderungssaldo zeugt insgesamt von einer fortdauernden Beliebtheit Westendorf und seiner Ortsteile als Wohnstandort.

Die obigen Angaben zur Bevölkerungsentwicklung decken sich überwiegend (mit geringen Abweichungen) mit denen des Einwohnermeldeamtes der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf.

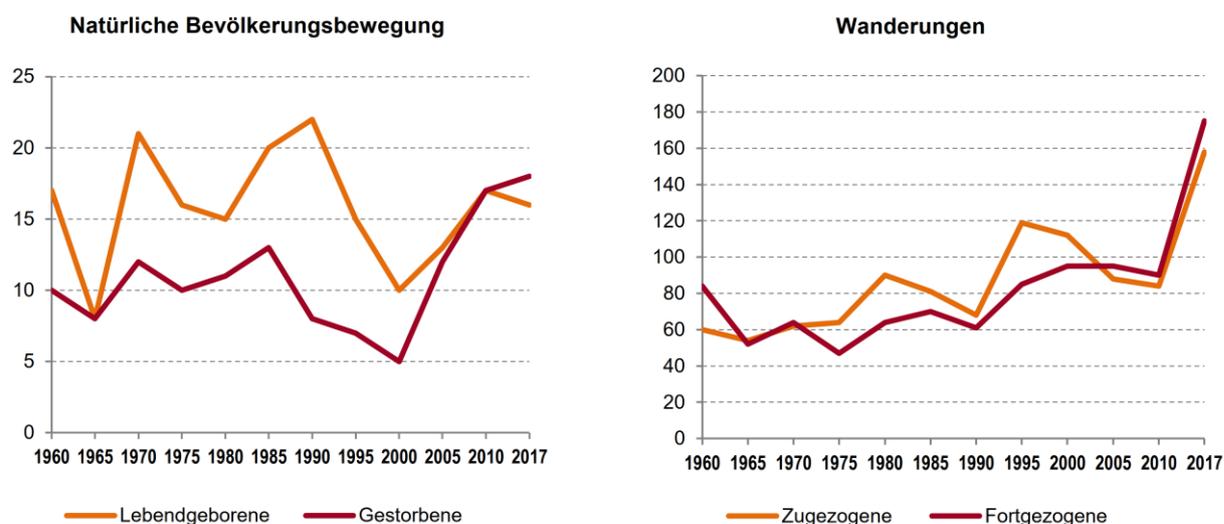


Abbildung 2: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2018, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, März 2019, Fürth. URL [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie), letzter Aufruf am 18.01.2021)

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	1 804	311	1 151	342
2018	1 820	320	1 150	340
2019	1 820	320	1 160	340
2020	1 820	320	1 150	350
2021	1 810	320	1 140	350
2022	1 810	320	1 140	350
2023	1 810	330	1 130	360
2024	1 810	330	1 110	370
2025	1 810	330	1 100	380
2026	1 810	340	1 080	390
2027	1 820	340	1 080	400
2028	1 820	340	1 070	410
2029	1 820	340	1 050	430
2030	1 820	340	1 040	440
2031	1 830	350	1 030	450

\* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

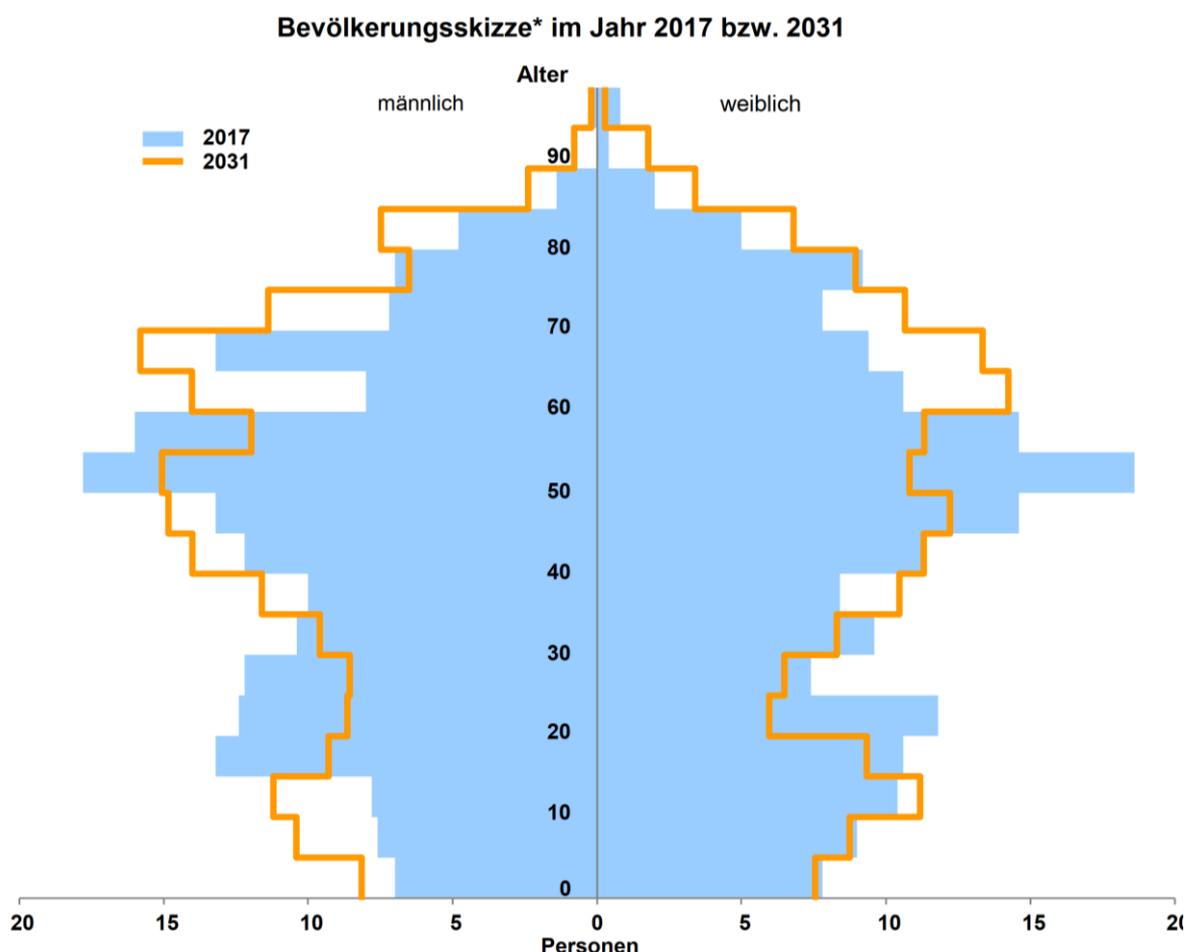
Abbildung 3: Bevölkerungsprognose für Westendorf bis 2031

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Westendorf, Berechnungen bis 2031, Juli 2019, Fürth. URL [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie), letzter Aufruf am 18.01.2021)

Basierend auf der Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit hat das Landesamt 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: 07/2019) ist für die Gemeinde Westendorf, ausgehend vom Jahr 2017 (ca. 1.804 EW), bis zum Jahr 2031 mit einem weiteren Bevölkerungswachstum von 1,2 % zu rechnen (Bevölkerung im Jahr 2031 ca. 1.830 EW).

Da die Bevölkerungszahl zu Beginn des Jahres 2021 bereits bei 1.898 EW liegt, ist die prognostizierte Zahl von 1.830 EW im Jahr 2031 bereits gegenwärtig überschritten. Infolgedessen ist ein höheres Bevölkerungswachstum bis 2031 der Gemeinde Westendorf anzunehmen.



\* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

Abbildung 4: Bevölkerungsskizze für Westendorf bis 2031

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Westendorf, Berechnungen bis 2031, Juli 2019, Fürth. URL [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie), letzter Aufruf am 18.01.2021)

Die prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung liegt insbesondere an der Lage der Gemeinde in der Metropolregion München. Aufgrund der westlichen Randlage in der Metropolregion München und somit der weiteren Entfernung zur Landeshauptstadt München, ist das Wachstum in Westendorf im Vergleich zu östlich gelegenen Gebieten nahe der Stadt München, vergleichsweise geringer (vgl. Abb. 5).

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns**  
 Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent

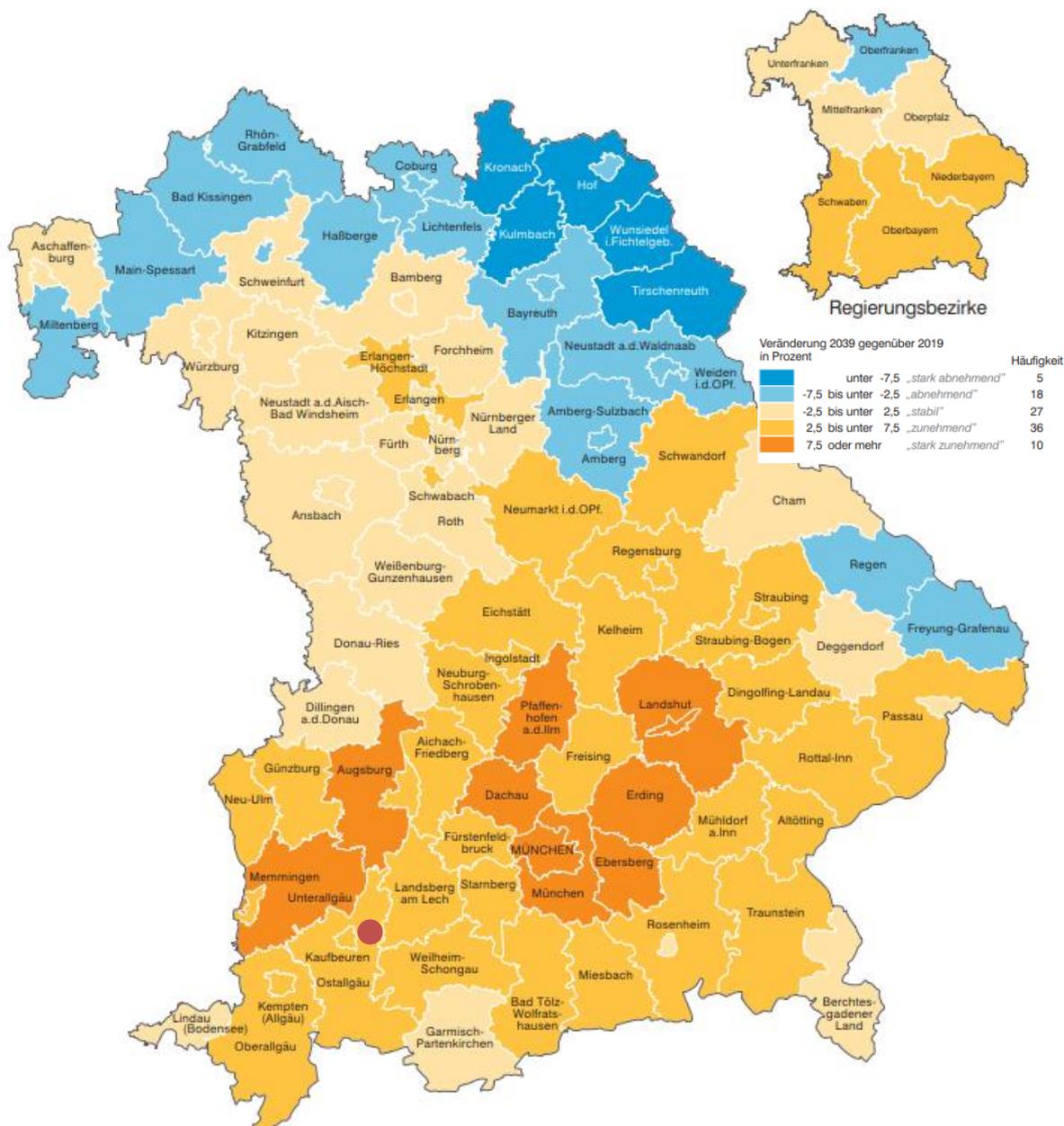


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Bayern 2019 bis 2039

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Demographisches Profil für den Landkreis Ostallgäu, Dezember 2020, Fürth. URL [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie), letzter Aufruf am 18.01.2021)

Für den Landkreis Ostallgäu und auch die Region Schwaben gibt das Bayerische Landesamt für Statistik bis in das Jahr 2039 einen wanderungsbedingten Anstieg der Bevölkerungszahlen an (Stand: 12/2018). In dem angrenzenden Landkreis Unterallgäu wird mit 7,9 % und in dem Regierungsbezirk Schwaben um 4,8 % gerechnet. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostallgäu liegt mit einem Anstieg um 6,1 % bis 2039 vergleichsweise höher als die des Regierungsbezirks Schwaben und des Landes Bayern (vgl. Abb. 6). Die Gemeinde Westendorf liegt somit in einer wachsenden Region und profitiert von diesem Bevölkerungszuwachs.

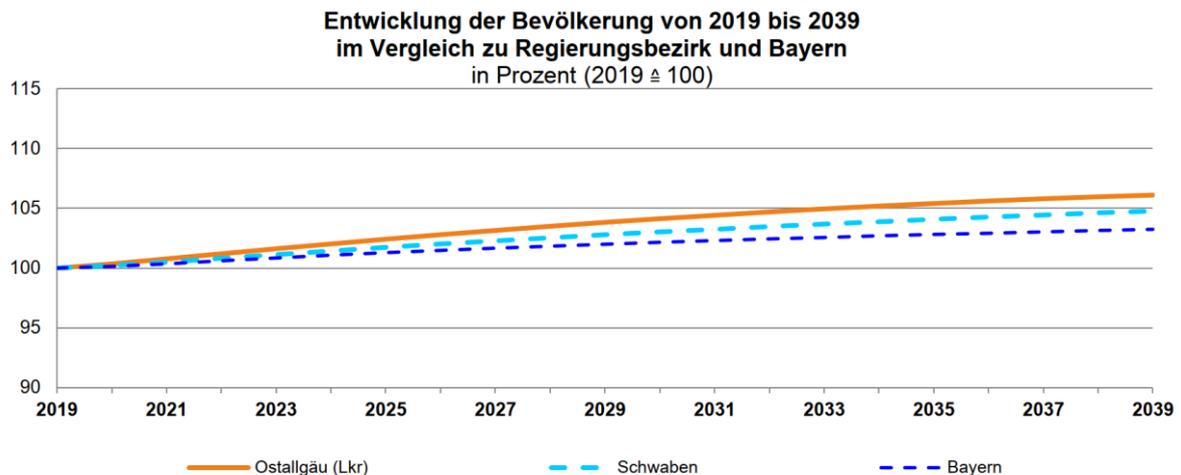


Abbildung 6: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2039: Vergleich Ostallgäu, Schwaben, Bayern

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Demographisches Profil für den Landkreis Ostallgäu, Dezember 2020, Fürth. URL [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie), letzter Aufruf am 18.01.2021)

Diese Entwicklung und das bestehende Interesse am Wohnstandort Westendorf wird u. a. auch durch die der Gemeinde vorliegenden Anfragen von örtlichen sowie überörtlichen Bauinteressentinnen und Interessenten bestätigt. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde im südöstlichen Anschluss des Siedlungsgefüges von Westendorf das Wohnbaugebiet „Bicheläcker II“ zu entwickeln. Hier sollen zur angehenden Deckung der Wohnraumnachfrage zusätzliche Bauflächen geschaffen werden.

#### 4 Plausibilitätsprüfung der Wohnbauflächenbedarfsnachweise

Wohnbauflächen sind nach dem tatsächlichen Bedarf zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Zielvorstellungen der Gemeinde, insbesondere zur Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte, und durch Prognosen und sonstige begründete Annahmen über die Entwicklung der Bevölkerung ergibt. Dem ermittelten Bedarf ist das in der Gemeinde 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, durch welchen konkreten Bedarf die geplante Ausweisung der neuen Wohnbaufläche „Bicheläcker II“ in der Gemeinde Westendorf ausgelöst wird und ob bzw. inwieweit die im Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplänen unbebauten Wohnbau- bzw. Wohngebietsflächen (Potenzial- und Reserveflächen) für eine weitere Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen.

Entscheidend für eine zukunftsfähige Wohnbaulandbedarfsermittlung sind grundsätzlich die Faktoren „äußerer Bedarf“ im Sinne der klassischen Bevölkerungsprognose sowie der „innere Bedarf“, der sich in aller Regel aus einem realistisch zugrunde gelegten Auflockerungsbedarf ergibt. Der zu erwartende Wohnbaulandbedarf kann modellhaft berechnet werden, wobei dem hier gewählten Ansatz die nachfolgenden Bezugswerte und Überlegungen zugrunde liegen.

## **4.1 Richtwerte der gemeindlichen Entwicklung**

Entscheidend für die Wohnraumbedarfsermittlung sind grundsätzlich die Faktoren „äußerer Bedarf“, bedingt durch die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsprognose), sowie der „innere Bedarf“, der sich aus dem Auflockerungsbedarf im Wohnungsbestand (Belegungsdichte von Wohnungen) ergibt. Der Wohnraumbedarf der Gemeinde Westendorf kann modellhaft berechnet werden (vgl. dazu Kap. 4.2), wobei der gegenständlichen Analyse die nachfolgenden Werte zur Bevölkerungsprognose und zum Auflockerungsbedarf zugrunde liegen.

### **4.1.1 Bevölkerungsprognose bis 2031**

Basierend auf der bisherigen Bevölkerungsentwicklung in Westendorf veröffentlicht das Bayerische Landesamt für Statistik im regelmäßigen Turnus einen Demographie-Spiegel, der eine Bevölkerungsvorausberechnung beinhaltet und die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreibt.

Die Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen und dürfen nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden.

Gemäß dem Demographie-Spiegel für Bayern (Stand: 07/2019) ist in der Gemeinde Westendorf, ausgehend vom Jahr 2017, auch bis zum Jahr 2031 mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung von ca. 1,2 % auszugehen, sodass die Bevölkerung im Jahr 2031 insgesamt ca. 1.830 EW (gerundeter Wert) betragen wird. (vgl. Abb. 7)

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	1 804	311	1 151	342
2018	1 820	320	1 150	340
2019	1 820	320	1 160	340
2020	1 820	320	1 150	350
2021	1 810	320	1 140	350
2022	1 810	320	1 140	350
2023	1 810	330	1 130	360
2024	1 810	330	1 110	370
2025	1 810	330	1 100	380
2026	1 810	340	1 080	390
2027	1 820	340	1 080	400
2028	1 820	340	1 070	410
2029	1 820	340	1 050	430
2030	1 820	340	1 040	440
2031	1 830	350	1 030	450

Abbildung 7: Bevölkerungsprognose für Westendorf bis 2037

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Westendorf, Berechnungen bis 2031, Juli 2019, Fürth. URL [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie), letzter Aufruf am 18.01.2021)

Laut der Statistik des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde betrug die Einwohnerzahl Anfang des Jahres 2021 bereits 1.898 EW. Die Einwohnerzahl ist damit um 88 EW höher als die von dem Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Einwohnerzahl von 1.810 im Jahr 2021. Demnach ist bei einer Einwohnerzahl von 1.898 EW im Jahr 2021, bei einem **jährlichen Wachstum von 1.0 %**, eine Bevölkerungszahl von **2.097 EW im Jahr 2031** anzunehmen. Die berechnete Einwohnerzahl mit einem Ausgangswert von 1.898 EW im Jahr 2021 ist um 276 EW höher, als die der prognostizierten Zahl des Bayerischen Landesamtes für Statistik von 1.830 EW im Jahr 2031.

In den zurückliegenden zehn Jahren ist laut des Bayerischen Landesamtes für Statistik und dem Einwohnermeldeamt der Gemeinde die Bevölkerung in der Gemeinde Westendorf um 26 EW (+ 1,4 %) gestiegen. In den Jahren 2011 bis 2031 kann eine berechnete, jährliche Wachstumsrate von 1,0 % (gerundet) in der Gemeinde Westendorf prognostiziert werden.

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

a = Anzahl der Jahre im Betrachtungszeitraum

Tabelle 1: Jährliche Wachstumsrate der Bevölkerung der Gemeinde Westendorf (gesamt)

Raum	Jahr	Bevölkerung (Anzahl)	Wachstumsrate pro Jahr (Prozent)
Westendorf (gesamt)	2011	1.804	1,0 %
	2017	1.804	
	2031	1.830	

(eigene Darstellung; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2011, 2017); Einwohnermeldeamt Gemeinde Westendorf (2021))

Die prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Westendorf ist u. a. im Umfeld der stark wachsenden Bevölkerung der Gemeinde Kaufbeuren, sowie auf die Randlage des großen Verdichtungsraums Augsburg und des Großraums München zurückzuführen. Für den Landkreis Ostallgäu und auch die Region Schwaben geht das Bayerische Landesamt für Statistik bis zum Jahr 2039 von einem wanderungsbedingten Anstieg der Bevölkerungszahlen aus (Stand: 01/2020): Im Landkreis Ostallgäu wird mit einem Anstieg der Bevölkerung um rund 6,1 %, in der Region Allgäu um etwa 3,9 % und im Regierungsbezirk Schwaben um ca. 4,8 % gerechnet. Von 2017 bis 2037 wird für die Gemeinde Westendorf ein geringerer Bevölkerungszuwachs als im Landkreis, in der Region oder im Regierungsbezirk mit 1,2 % prognostiziert. Summa summarum liegt die Gemeinde Westendorf dennoch in einer wachsenden Region und die Gemeinde profitiert von eben diesem Bevölkerungszuwachs.

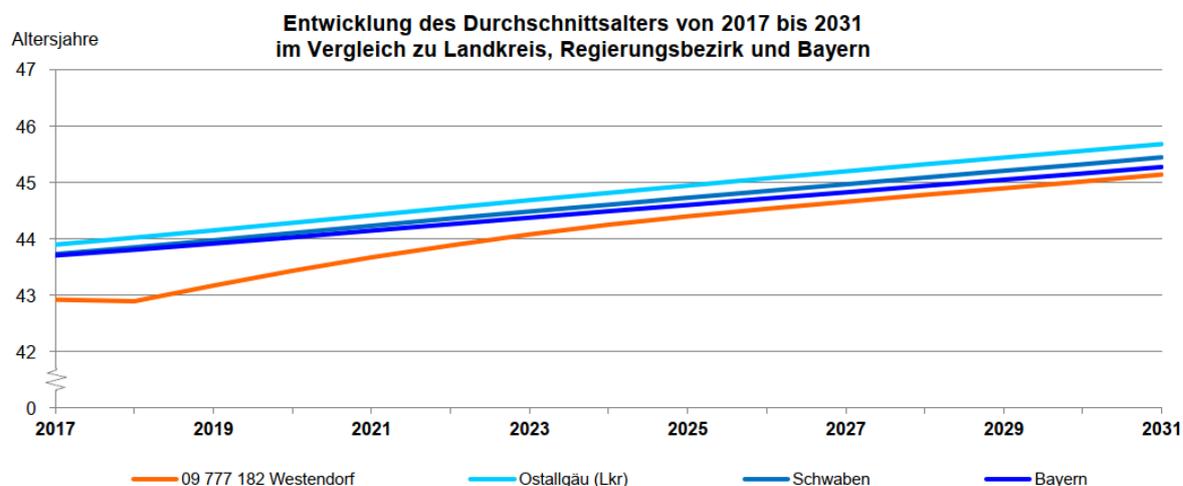


Abbildung 8: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2031: Vergleich Westendorf, Ostallgäu, Schwaben, Bayern  
 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Westendorf, Berechnungen bis 2031, Juli 2019, Fürth. URL [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie), letzter Aufruf am 18.01.2021)

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsgruppe, die als potenzielle Hausbesitzer bzw. -käufer in Betracht kommen (18- bis unter 65-Jährige), zeigt sich bis zum Jahr 2031 eine rückläufige Tendenz (-18,6 %). Jedoch steigt die Anzahl der über 40- Jährigen, welche als potenzielle Hausbesitzer bzw. -käufer gelten. Zudem ist mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum durch Wanderungen auch eine verstärkte Siedlungstätigkeit verbunden, dem die Gemeinde durch entsprechende Planungsschritte und bauliche Entwicklungen begegnen muss.

Ferner verzeichnet die Gemeinde eine zunehmende Nachfrage an seniorenrechten Wohnraumanfragen für die Bevölkerungsgruppen > 60 Jahre.

Die durchgeführte Bevölkerungsprognose liefert aufgrund der veralteten Datensätze von 2011 und 2017 des Einwohnermeldeamtes des Bayerischen Landesamtes für Statistik keine exakten Vorhersagen. Im Ergebnis ist auch festzuhalten, dass sich eine positive Bevölkerungsentwicklung und ausreichend vorhandene Wohnbauflächen (Baulandentwicklungen) gegenseitig bedingen (vgl. dazu auch Kap. 3.2).

Für die nachfolgende Prognose können aufgrund der räumlichen Lage der Gemeinde und das ungehinderte, überörtliche Interesse am Wohnstandort Westendorf (vgl. dazu auch Kap. 2) die oben ermittelten Werte für den jährlichen Bevölkerungswachstum, als Grundlage für den Wohnbauflächenbedarf, verwendet werden. Aufgrund nicht vorhandener, statistischer Daten der Gemeinde Westendorf werden die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik herangezogen (vgl. Tab. 2).

Im Jahr 2019 standen gemäß dem Bayerischen Landesamtes für Statistik in Westendorf 1.838 EW insgesamt 756 Wohnungen (WE) zur Verfügung, was einer Belegungsdichte von 2,43 Personen pro Wohnung entspricht und im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken ist (2018:  $1\,816\text{ EW} \div 747\text{ WE} = 2,43\text{ EW/WE}$ ). Diese liegt somit in der Gemeinde Westendorf etwas über dem landkreisweiten Durchschnitt (2,21), der Belegungsdichte im Regierungsbezirk Schwaben (2,16) und dem bayernweiten Durchschnitt (2,10).

Tabelle 2: Belegungsdichten im Jahr 2019 unterschiedlicher Räume im Vergleich (Stichtag 21.12.2019)

Raum	Bestand Bevölkerung	Bestand Wohnungen	Belegungsdichte
Gemeinde Westendorf	1.838	756	<b>2,43</b>
Landkreis Ostallgäu	141.182	63.816	<b>2,21</b>
Regierungsbezirk Schwaben	1.899.442	878.433	<b>2,16</b>
Bundesland Bayern	13.124.737	6.256.447	<b>2,10</b>

(eigene Darstellung; Quelle: GENESIS-Online Datenbank Bayerisches Landesamt für Statistik. URL: [https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link\\_2](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link_2), letzter Aufruf 01.02.2021)

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 somit stets auch mit einem zunehmenden Flächenverbrauch verbunden. Eine allgemeingültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors besteht nicht. Für die Bestimmung des Auflockerungsbedarfs in der gegenständlichen Analyse wird eine jährliche Auflockerung von 0,3 % angesetzt und richtet sich nach den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU).

## 4.2 Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Gemäß der zuvor ermittelten Bevölkerungsprognose und dem benötigten Auflockerungsbedarf werden zusätzliche Flächen für Wohnraum benötigt. Für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs einer Kommune gibt es bislang keine standardisierte, allgemeingültige Methode, allenfalls zu beachtende Rahmenparameter. Die gegenständliche Analyse bedient sich an der Methode des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) und des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg.

### 4.2.1 Methode (1) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Die nachfolgende Methode zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs orientiert sich an den Vorgaben der Flächenmanagement-Datenbank des LfU. Die erforderlichen Datensätze für die Berechnung entstammen der GENESIS-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

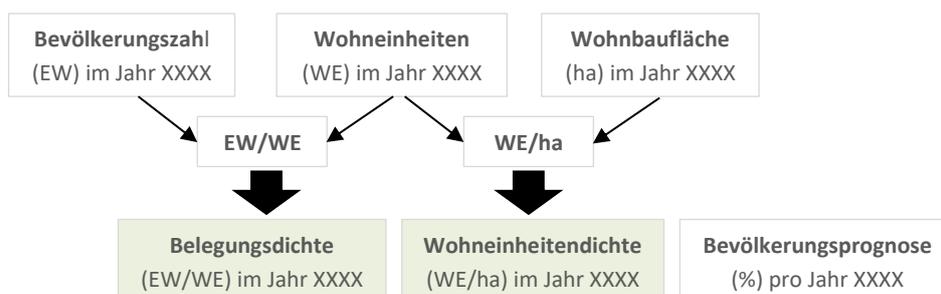
Alle erforderlichen Daten für die Berechnung wurden für das Jahr 2019 und 2017 entnommen. Aus diesem Jahr liegen für alle benötigten Daten (Bevölkerungszahl, Belegungsdichte und Wohneinheitendichte) die aktuellsten Werte für die Gemeinde vor.

Die Ergebnisse weichen aufgrund unterschiedlicher aktueller Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde und des Statistischen Landesamtes voneinander ab.

Jedoch kann diese Verfahrensweise nur für die gesamte Gemeinde Westendorf angewendet werden, da der Gemeinde keine ortsteilbezogenen Daten vorliegen und das Bayerische Landesamt für Statistik keine Datensätze auf Ortsteilebene führt.

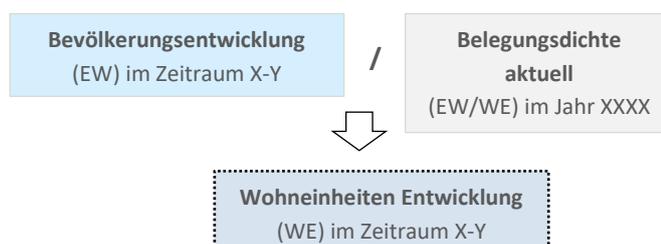
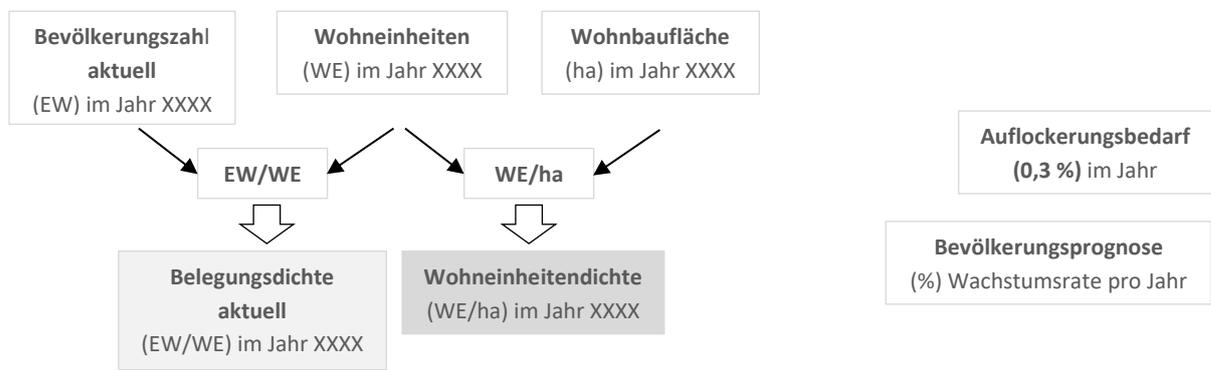
Die erforderlichen Datensätze für die Berechnung auf Gemeindeebene entstammen dem Bayerischen Landesamt für Statistik.

Die jährliche Wachstumsrate der Bevölkerung, die darauf aufbauende Bevölkerungsprognose sowie die Wohnbaufläche im Jahr 2017, wurde auf Grundlage der Daten aus der Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik ermittelt, um eine valide Ausgangssituation der Wohnbauflächenbedarfsanalyse zu erhalten. Die Gemeinde Westendorf führt keine gemeindeeigenen Statistiken zur Größe der Wohnbaufläche im Gemeindegebiet. Die Wohnbaufläche im Jahr 2017 wurde den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik entnommen und mit der Gemeinde Westendorf abgestimmt. Als Prognosejahr wurde das Jahr 2026 gewählt.



- Bevölkerungszahl (2019): **1.804 EW (2021: 1.898 EW Gemeinde Westendorf)**
- Bevölkerungszahl (2031): 1.830 EW  
*(berechnet Gemeinde Westendorf: 2.076 EW)*
- Bevölkerungsprognose (2017 -2026): **1,0 %** (Wachstumsrate in 9a) (berechnet)
- Bevölkerungsprognose (2017 -2031): 1,2 % (Wachstumsrate in 9a)
- Wohneinheiten (2019): **756 WE**
- Belegungsdichte (2019): **2,39 EW/WE** (berechnet)
- Wohnbaufläche (2017): 47 ha  
(582 Wohngebäude  
740 Wohnungen in Gebäuden)
- Wohneinheitendichte (2019): **756 WE / 47 ha = 16 WE/ha**
- Einwohnerdichte (2019): **1804 EW / 47 ha = 38,4 EW/ha**  
  
*(berechnet Zahlen Gemeinde Westendorf 2021:  
1.898 /47 ha = 40 EW/ha)*

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



Die aktuelle Bevölkerungszahl von 2019 (**1.804 EW**) wird mit der jährlichen Wachstumsrate für die Gemeinde (**1,0 % = 0,01**) und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums (9 a; von 2017 bis 2026) multipliziert. Daraus ergibt sich die Entwicklung der Einwohnerzahl im vorliegenden Prognosezeitraum.

$$1.804 \text{ EW} \times 0,01 \times 9 \text{ a} = \mathbf{162 \text{ EW (gerundet)}}$$

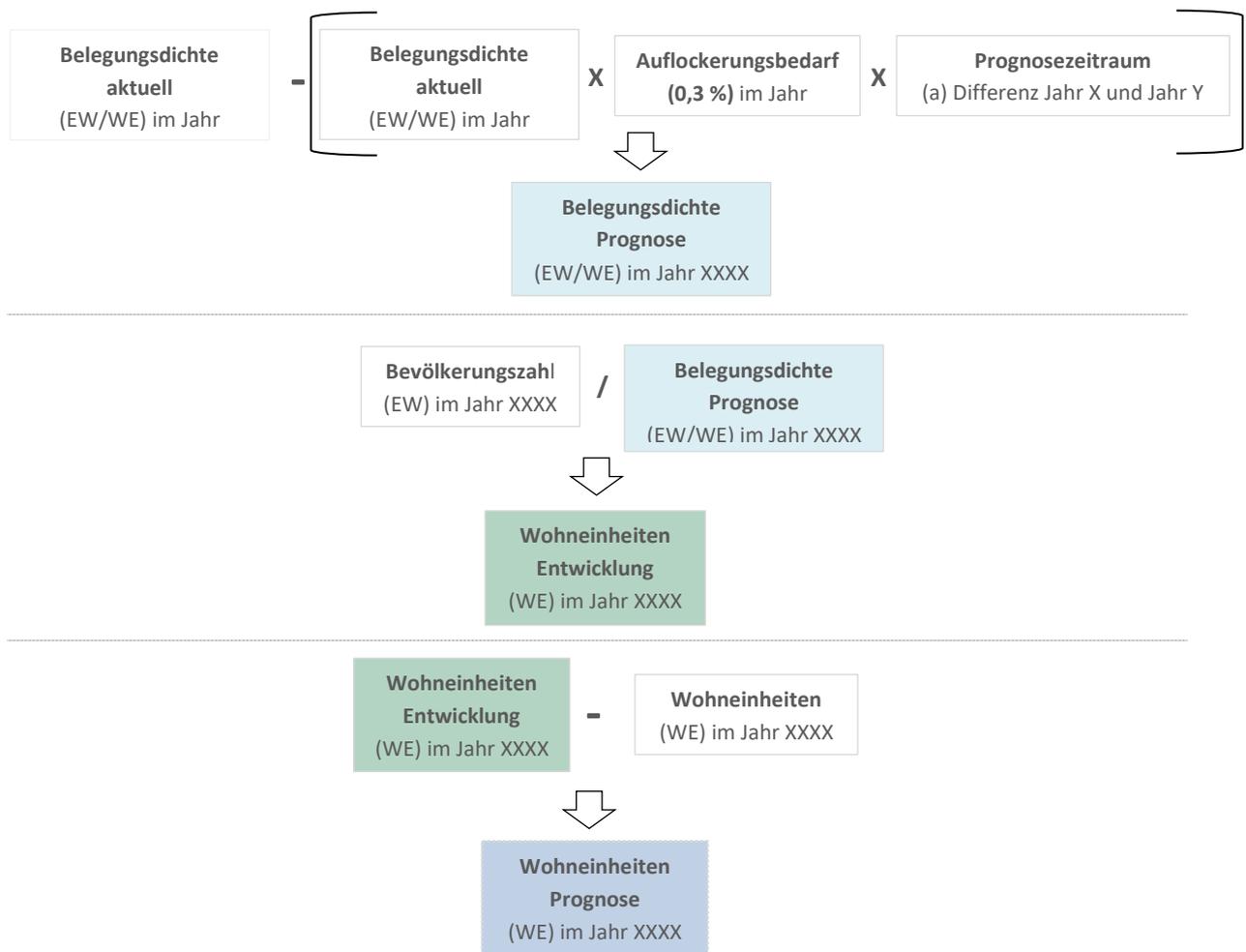
$$(2031) 1.804 \text{ EW} \times 1,2 \% \times 14 \text{ a} = 303 \text{ EW (gerundet)}$$

Die Zahl für die Veränderung der Bevölkerung im Betrachtungszeitraum (**162 EW**) wird anschließend durch die Belegungsdichte (**2,39 EW/WE**) geteilt. Das Ergebnis zeigt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2026 auf Grundlage der zuvor ermittelten Bevölkerungsentwicklung auf.

$$162 \text{ EW} \div 2,39 \text{ EW/WE} = \mathbf{68 \text{ WE (gerundet)}}$$

$$(2031) 303 \text{ EW} \div 2,39 \text{ EW/WE} = 127 \text{ WE (gerundet)}$$

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



Die Belegungsdichte im Jahr 2026 wird auf Grundlage der aktuellen Belegungsdichte (**2,39 EW/WE**), des jährlichen Auflockerungsbedarfs (0,3 % = 0,003) und der Anzahl der Jahre des Betrachtungszeitraums (**9 a**) ermittelt.

$$2,39 \text{ EW/WE} - (2,39 \text{ EW/WE} \times 0,003 \times 9 \text{ a}) = 2,3 \text{ EW/WE (gerundet)}$$

$$(2031) 2,39 \text{ EW/WE} - (2,39 \text{ EW/WE} \times 0,003 \times 14 \text{ a}) = 2,3 \text{ EW/WE (gerundet)}$$

Anschließend wird die aktuelle Bevölkerungszahl (**1.804 EW**) durch die oben errechnete Belegungsdichte (**2,3 EW/WE**) geteilt.

$$1.804 \text{ EW} \div 2,3 \text{ EW/WE} = 784 \text{ WE (gerundet)}$$

$$(2031) 1.830 \text{ EW} \div 2,3 \text{ EW/WE} = 796 \text{ WE (gerundet)}$$

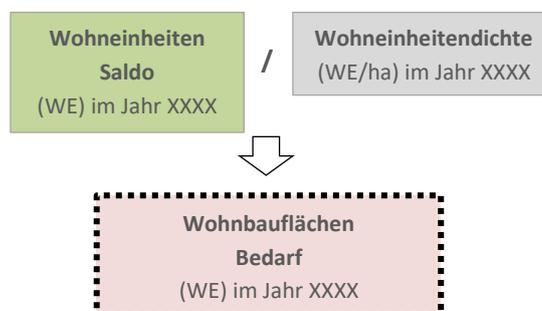
Daraus ergibt sich die zukünftige Wohneinheitenzahl am Ende des Prognosezeitraums.

Daraufhin wird von der zukünftigen Anzahl an Wohneinheiten (**784 WE**) die aktuelle Wohneinheitenzahl (**756 WE**) subtrahiert. Die Differenz ergibt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2026 auf Grundlage des Auflockerungsbedarfs.

$$784 \text{ WE} - 756 \text{ WE} = 28 \text{ WE}$$

$$(2031) 796 \text{ WE} - 756 \text{ WE} = 40 \text{ WE}$$

### Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Wohnbauflächenbedarfsermittlung



Die Entwicklung der Zahlen der Wohneinheiten aus dem äußeren (**68 WE**) und inneren (**28 WE**) Bedarf werden saldiert.

68 WE - 28 WE =

96 WE

(2031) 127 WE – 28 WE = 99 WE

Der Saldo (**96 WE**) wird anschließend durch die Wohneinheitendichte (**16 WE/ha**) geteilt. Das Ergebnis liefert den benötigten Flächenbedarf an Wohnbauland in ha bis zum Jahr 2026.

96 WE ÷ 16 WE/ha =

2,5 ha

zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf bis 2026

99 WE ÷ 16 WE/ha = 6,2 ha zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf bis 2031

Nach oben gezeigter Analyse ergibt sich bis zum Jahr 2026 ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von insgesamt **2,5 ha** für die Gemeinde Westendorf.

Wird die Berechnung bis zum Jahr 2031 fortgeführt, so ergibt sich ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von insgesamt **6,2 ha** für die Gemeinde Westendorf.

#### 4.2.2 Methode (2) des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg

Der nachfolgenden Berechnung liegen die Vorgaben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg zugrunde. Als Prognosejahr wurde das Jahr 2026 gewählt. Die erforderlichen Daten (Bevölkerungszahl und -prognose) für die Berechnung wurden der zuvor durchgeführten Berechnung auf Grundlage des Landesamtes für Statistik Bayerns entnommen (vgl. Kap. 4.1.1).

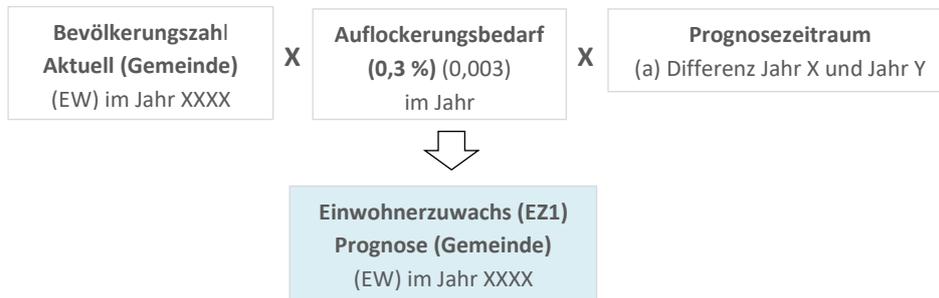
- Bevölkerungszahl (Gemeinde; 2017): **1.804 EW**
- Bevölkerungsprognose (Gemeinde; 2026): **1.810 EW**
- Bevölkerungsprognose (Gemeinde; 2031): 1.830 EW

Bevölkerungszahl  
Aktuell (Gemeinde)  
(EW) im Jahr XXXX

Bevölkerungszahl  
Aktuell (Ortsteil)  
(EW) im Jahr XXXX

Bevölkerungszahl  
Prognose (Gemeinde)  
(EW) im Jahr XXXX

### Schritt 1:

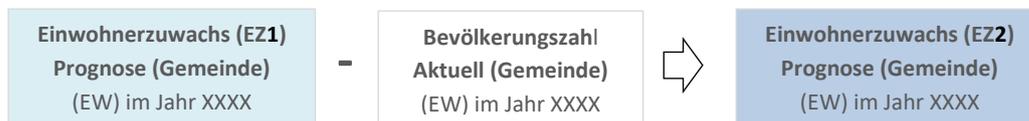


Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses ( $EZ_1$ ) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Bevölkerungszahl zum Zeitpunkt der Analyse mit **0,3 % (0,003)** Wachstum pro Jahr im Betrachtungszeitraum:

$$EZ_1 = (1.804 \text{ EW} \times 0,003) \times 9 \text{ a} = 48,7 \text{ EW (gerundet)}$$

$$(2031) EZ_1 = (1.830 \text{ EW} \times 0,003 \times 9 \text{ a}) = 49,4 \text{ EW}$$

### Schritt 2:

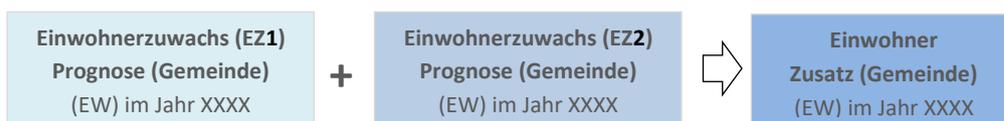


Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung ( $EZ_2$ ) im Betrachtungszeitraum:

$$EZ_2 = 1.810 \text{ EW} - 1.804 \text{ EW} = 6 \text{ EW}$$

$$(2031) EZ_2 = 1.830 \text{ EW} - 1.804 \text{ EW} = 26 \text{ EW}$$

### Schritt 3:

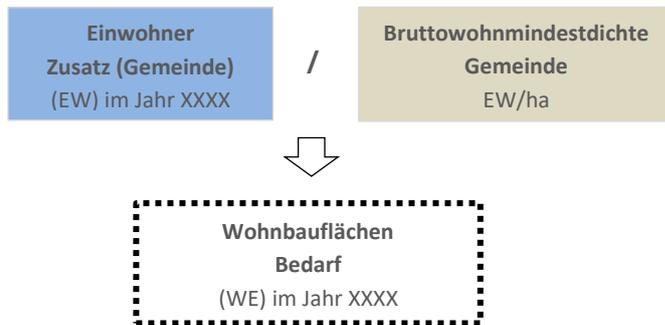


Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Bevölkerungsentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von  $EZ_1$  und  $EZ_2$  zu  $EZ$ :

$$EZ = 48,7 \text{ EW} + 6 \text{ EW} = 54,7 \text{ EW}$$

$$(2031) \text{ EZ} = 49,4 \text{ EW} + 26 \text{ EW} = 75,4 \text{ EW}$$

#### Schritt 4:



Ermittlung des Flächenwertes über den Orientierungswert zur Bruttowohnmindestdichte für die raumordnerische Funktion der Gemeinde (hier: mit **50 EW/ha** für Orte ohne zentralörtliche Funktion).

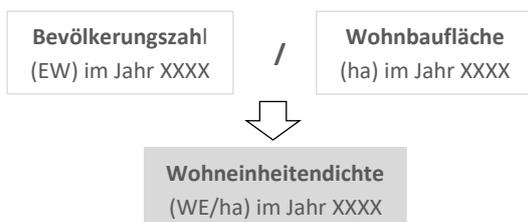
Den Orientierungswert zur Bruttowohnmindestdichte in Höhe von 50 EW/ha gibt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg für baden-württembergische Gemeinden ohne eine zentralörtliche Funktion vor. Weder das Landesentwicklungsprogramm Bayern noch der Regionalplan der Region Allgäu enthält diesbezüglich vergleichbare Orientierungswerte.

$$54,7 \div 50 \text{ EW/ha} = 1,1 \text{ ha} \quad \text{Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf bis 2026}$$

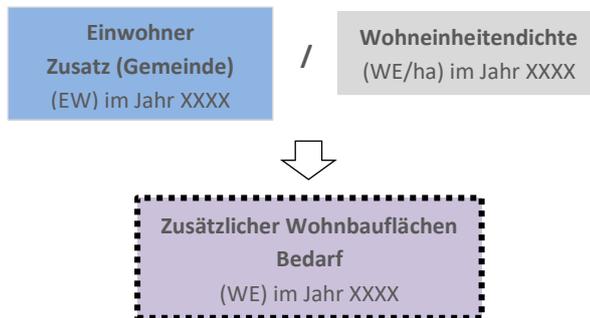
$$75,4 \text{ EW} \div 50 \text{ EW/ha} = 1,5 \text{ ha} \quad \text{Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf bis 2031}$$

#### Schritt 5:

Da keine Orientierungswerte vorliegen, soll zusätzlich die tatsächliche Einwohnerdichte (konkrete örtliche Situation) für die Berechnung herangezogen werden: Die tatsächliche Einwohnerdichte je Hektar Wohnbaufläche beträgt in der Gemeinde Westendorf im Jahr 2017 ca. **38 EW/ha** (1.804 Einwohner im Gemeindegebiet / 47 ha Wohnbaufläche).



Tatsächliche Einwohnerdichte (2019) =  $1.804 \text{ EW} \div 47 \text{ ha} = 38 \text{ EW/ha}$



Ermittlung des Flächenwertes über die **tatsächliche Einwohnerdichte (konkrete örtliche Situation)**:

$54,7 \text{ EW} \div 38 \text{ EW/ha} = 1,4 \text{ ha}$  **Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf bis 2026**  
(konkrete örtliche Situation)

$75,4 \text{ EW} \div 38 \text{ EW/ha} = 2,0 \text{ ha}$  **Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf bis 2031**  
(konkrete örtliche Situation)

## Fazit

Nach Methode 1 ergibt sich bis zum Jahr 2026 ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von **2,5 ha**. Wird die Berechnung bis zum Jahr **2031** fortgeführt, so ergibt sich ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von insgesamt **6,2 ha** für die gesamte Gemeinde.

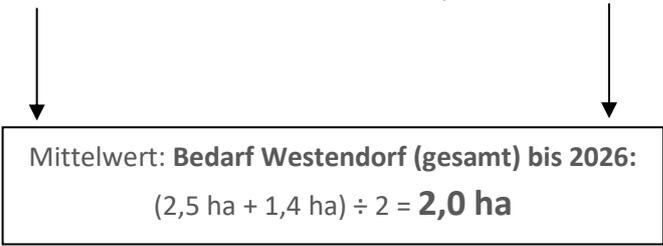
Nach oben gezeigter Analyse nach Methode 2 ergibt sich bis zum Jahr 2026 ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde von insgesamt 1,1 ha. Wird bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs die **tatsächliche Einwohnerdichte in Höhe von 38 EW/ha** zu Grunde gelegt, so erhöht sich der Bedarf in der Gemeinde Westendorf auf insgesamt **1,4 ha**. Wird die Berechnung mit der tatsächlichen Einwohnerdichte bis zum Jahr **2031** fortgeführt, so ergibt sich ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von insgesamt **2,0 ha** für die gesamte Gemeinde.

### 4.3 Vergleich der unterschiedlichen Berechnungen des Wohnbauflächenbedarfs

Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg ergeben annähernd deckungsgleiche Werte für den Wohnbauflächenbedarf. Abweichungen ergeben sich durch die unterschiedliche Verrechnung des Wohnbauflächenbedarf mit Wohneinheiten je Hektar (Methode 1) und Einwohner je Hektar (Methode 2) (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Vergleich der Ergebnisse aus der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

<b>Methode 1:</b>	<b>Methode 2:</b>
Bayerisches Landesamt für Umwelt	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg
Bedarf Westendorf (gesamt) bis 2026 <b>2,5 ha</b>	Bedarf Westendorf (gesamt) bis 2026 <b>1,4 ha</b>
Bedarf Westendorf (gesamt) bis 2031 <b>6,2 ha</b>	Bedarf Westendorf (gesamt) bis 2037 <b>2,0 ha</b>

  
Mittelwert: **Bedarf Westendorf (gesamt) bis 2026:**  
 $(2,5 \text{ ha} + 1,4 \text{ ha}) \div 2 = \mathbf{2,0 \text{ ha}}$

Dieser Wert dient der Orientierung, jedoch ist das tatsächliche Bevölkerungswachstum höher als das in der Statistik des Bayerischen Landesamtes prognostizierte, da die Bevölkerungszahl zu Beginn 2021 bereits weitaus höher ist. Hier liegt die berechnete Einwohnerdichte bereits bei 40 EW/ha. Die mit der Einwohnerzahl der Gemeinde errechnete Bevölkerungsprognose beträgt im Jahr 2031 2.076 EW, das sind 246 EW mehr als die von dem Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Zahl mit 1.830 EW. Aufgrund fehlender Daten und abweichender Jahreszahlen der Gemeinde Westendorf zu den Jahresdaten des Statistischen Landesamtes konnten die Berechnungen ausschließlich mit Zahlen des Landesamtes durchgeführt werden. Eine Verschneidung von Zahlen unterschiedlicher Quellen ist aufgrund der Verfälschung des Ergebnisses ausgeschlossen. Demnach ist ein höherer Wohnbauflächenbedarf anzunehmen als der mit den offiziellen statistischen Zahlen errechnete Wert von 2,0 ha.

#### **4.4 Erhebung, Darstellung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotenziale in Westendorf**

Nachdem der relative Bedarf an Wohnbauflächen für die Gemeinde Westendorf ermittelt wurde, kann im Folgenden mittels einer Bestandserfassung demonstriert werden, in welchem Umfang dieser Bedarf über vorhandene Innenentwicklungspotenziale wie 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 sämtliche rechtsverbindliche Bebauungspläne der Gemeinde Westendorf überprüft. Dabei wurden alle Wohnbau- und Wohngebietsflächen sowie gemischte Bauflächen und Mischgebietsflächen mit aktuellen Luftbildern der Bayerischen Vermessungsverwaltung überlagert, um hierdurch sämtliche, vorhandene Potenzial- und Reserveflächen zu identifizieren und kartographisch darzustellen.

Die ermittelten Potenziale und Reserven wurden anschließend hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit überprüft und bilanziert.

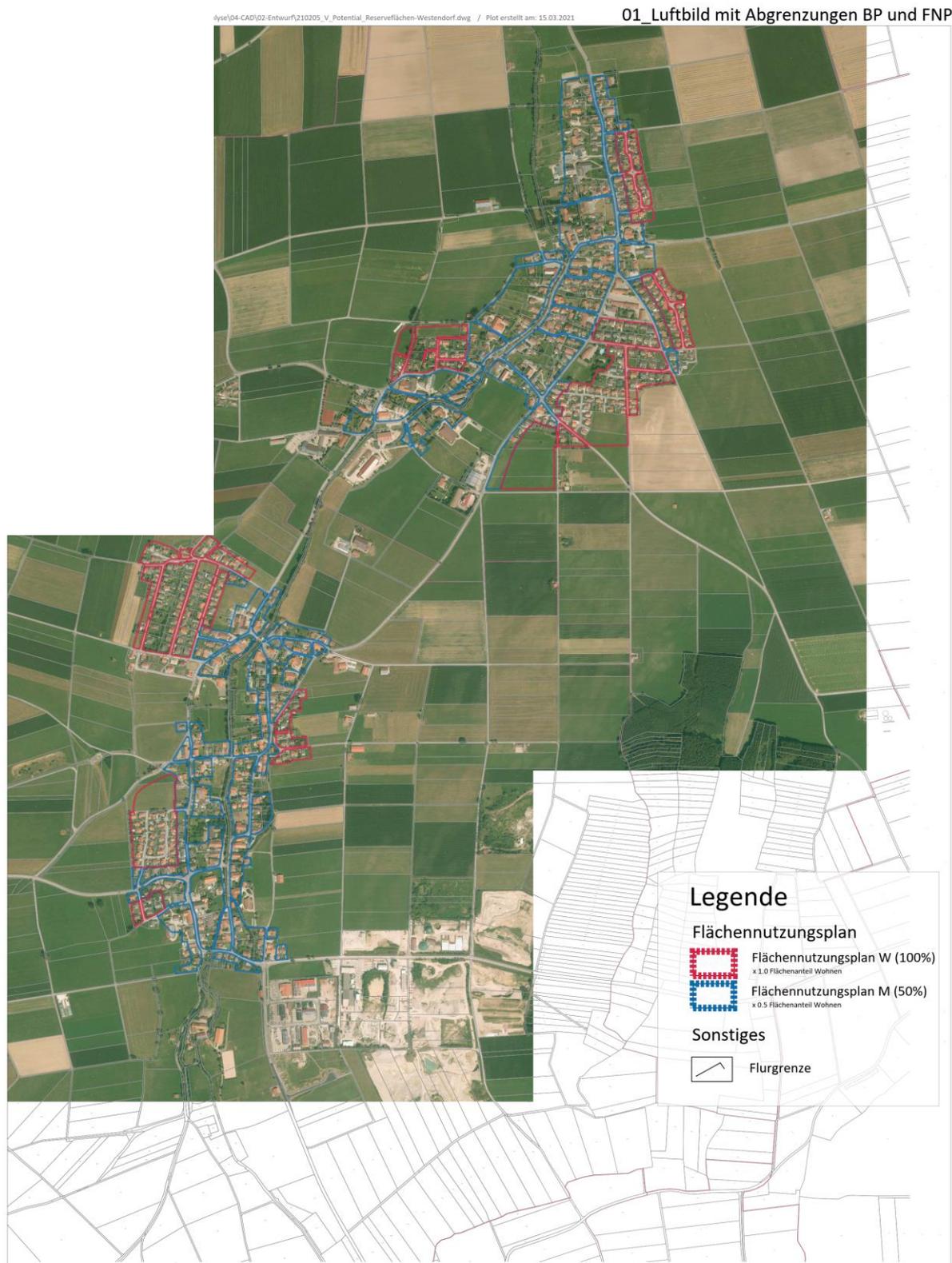


Abbildung 9: Luftbild mit Abgrenzungen aus rechtskräftigem FNP: Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen

#### 4.4.1 Potenzialflächen

Potenzialflächen definieren sich

- durch **nicht bebaute Wohn- und Mischgebietsflächen**, für die, aufgrund von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, **Baurecht vorhanden** ist sowie
- durch **Baulücken**, für die Baurecht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß **§ 34 BauGB** gilt.

Somit handelt es sich bei Potenzialflächen um ungenutztes Baurecht. Die Mischgebietsflächen können jedoch aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nur zu 50,0 % als mögliche Potenzialfläche für den Wohnbau angerechnet werden.

Zu den Potenzialflächen zählen auch bereits bebaute Flächen, die ein **Nachverdichtungspotenzial** aufweisen. Ebenso sind **Leerstände** hierunter zu verstehen. Um eine genaue Angabe dieser Art von Potenzialflächen erhalten zu können, bedarf es einer systematischen Dokumentation derartiger Flächen. Aufgrund fehlender Informationen hierüber, werden diese Art von Potenzialflächen daher in der gegenständlichen Analyse nicht weiter berücksichtigt.

In Westendorf existieren einige Potenzialflächen im Siedlungskern (Baulücken) insbesondere im südlichen Siedlungsgefüge innerhalb der Wohngebietsflächen im Ortsteil Dösingen. Hier befindet sich an diversen Stellen ungenutztes Baurecht auf privaten Flächen.

#### 4.4.2 Reserveflächen

Reserveflächen definieren sich durch **Wohnbauflächen** sowie durch **gemischte Bauflächen**, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen sind, für die jedoch noch kein Baurecht besteht (**fehlende verbindliche Bauleitplanung**). Ebenso wie bei den Potenzialflächen gilt auch für die Reserveflächen, dass gemischte Bauflächen aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nur zu 50,0 % als mögliche Reservefläche für den Wohnbau angerechnet werden.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf befinden sich zwei größere Reserveflächen im Süden des Ortsteils Westendorf sowie in der Mitte von Dösingen am westlichen Randbereich. Da es sich bei einer der Flächen in Dösingen um das geplante Wohnbaugebiet im Rahmen dieser Wohnraumbedarfsanalyse „Bicheläcker II“ handelt, wird diese Fläche nicht in die Berechnungen mit einbezogen.

### 4.4.3 Tabellarische Zusammenstellung der Potenzialflächen in Westendorf

**Zeichenerklärung:**

- Unbebaute Grundstücke, Baurecht vorhanden
- Baulücken gem. § 34 BauGB
- Leerstände
- Bereits bebaute Flächen mit Nachverdichtungspotenzial

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

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

R<sub>x</sub> = Potenzialfläche mit Nr.

*Tabelle 4: Potenzialflächen Eigentum Gemeinde und Privat*

Fläche mit Nutzungsart	Fl. Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m <sup>2</sup>	Eigentum
<b>MD P1</b>	<b>39, 39/1, 37</b>	<b>5.189</b>	x 0,5	<b>2.595</b>	<b>Gemeinde</b>
WA P2	294/21	673	x 1,0	673	Privat
WA P3	291/6	1.069	x 1,0	1.069	Privat
Gemeinbedarf P4	285, 284/12	10.815	x 0,0	0	Privat
MD P5	53/6	1.000	x 0,5	500	Privat
WA P6	377	938	x 1,0	938	Privat
WA P7	378/1	801	x 1,0	801	Privat
WA P8	378/16	749	x 1,0	749	Privat
WA P9	261/3	814	x 1,0	814	Privat
WA P10	405/5	789	x 1,0	789	Privat
WA P11	404/23	840	x 1,0	840	Privat
WA P12	404/21	821	x 1,0	821	Privat
WA P13	456/6	1.196	x 1,0	1.196	Privat

WA P14	465/8	1.705	x 1,0	1.705	Privat
WA P15	411/14	929	x 1,0	929	Privat
WA P16	411/33	971	x 1,0	929	Privat
WA P17	TLF 419	1.122	x 0,5	561	Privat
WA P18	411/48	753	x 1,0	753	Privat
MD P19	391/4	866	x 0,5	866	Privat
MI P20	386/3	1.022	x 0,5	511	Privat
MD P21	19	6.200	x 0,5	3.100	Privat
MD P22	392	7.876	x 1,0	7.876	Privat
<b>Summe Gesamt:</b>		47.138m <sup>2</sup>		<b>29.015m<sup>2</sup></b>	
Anzahl: 22 Flächen		4,7 ha		<b>2,9 ha</b>	
<b>davon im Privatbesitz:</b>		41.949m <sup>2</sup>		<b>26.420m<sup>2</sup></b>	
Anzahl: 21 Flächen		4,2 ha		<b>2,6 ha</b>	
<b>davon im Besitz der</b>		5.189m <sup>2</sup>		<b>2.595m<sup>2</sup></b>	
<b>Gemeinde Westendorf:</b>		0,5 ha		<b>0,3 ha</b>	
Anzahl: <b>1 Fläche</b>					

Im Gemeindegebiet von Westendorf sind 22 Potenzialflächen auf einer Gesamtfläche **von 29.015 m<sup>2</sup> (ca. 2.9 ha)** vorhanden. Im Privatbesitz und damit nicht verfügbar ist der überwiegende Teil der Potenzialflächen (21 Flächen) mit 41.949 m<sup>2</sup> (ca. 4,2 ha). Im Besitz der Gemeinde Westendorf ist nur eine Fläche mit insg. 2.595 m<sup>2</sup> (ca. 0,3 ha).

#### 4.4.4 Tabellarische Zusammenstellung der Reserveflächen in Westendorf

##### Zeichenerklärung:

- W = Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete (Flächenanteil Wohnen = 1,0)  
 M = Gemischte Bauflächen (Flächenanteil Wohnen = 0,5)  
 R<sub>x</sub> = Reservefläche mit Nr.

Tabelle 5: Reserveflächen Eigentum Gemeinde und Privat

Fläche mit Nutzungsart	Fl. Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	davon Flächenanteil für Wohnen	Potenzialfläche in m <sup>2</sup>	Eigentum
<b>M R1</b>	<b>TLF 65</b>	<b>1.805</b>	x 0,5	903	<b>Gemeinde</b>
<b>(*M R</b>	<b>402, 403</b>	<b>10.473</b>	x 1,0	10.473	<b>Gemeinde)</b>
M R2	84/4	965	x 0,5	483	Privat
M R3	62	1.786	x 0,5	893	Privat
M R4	TLF 114	582	x 0,5	291	Privat
M R5	60/1	1.125	x 0,5	563	Privat
M R6	60/2	825	x 0,5	413	Privat
W R7	117	4.443	x 1,0	4.443	Privat
W R8	123	3.045	x 1,0	3.045	Privat
W R9	261/4	5.918	x 1,0	5.918	Privat
W R10	262, 263	17.222	x 1,0	17.222	Privat
M R11	TLF 262, 263	5.101	x 0,5	5.101	Privat
M R12	79/1	908	x 0,5	454	Privat
W R13	182/2	696	x 1,0	696	Privat
M R14	398	1.058	x 0,5	529	Privat
M R15	TLF 392	1.189	x 0,5	595	Privat
W R16	TLF 392	7.876	x 1,0	7.876	Privat

---

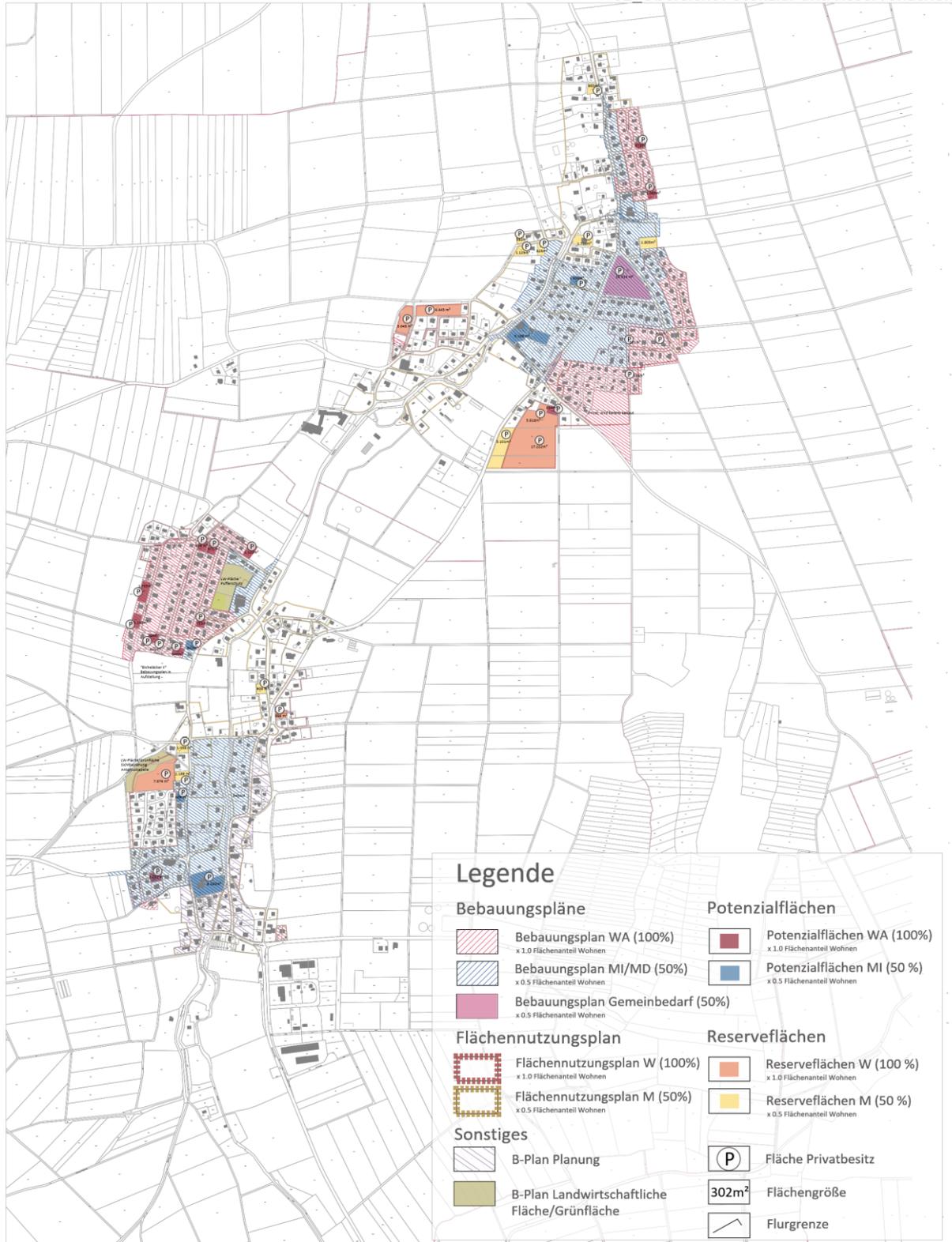
<b>Summe Gesamt:</b>	54.544m <sup>2</sup>	<b>49.425m<sup>2</sup></b>
Anzahl: 16 Flächen	5,5 ha	<b>4,9 ha</b>
<hr/>		
<b>davon im Privatbesitz:</b>	53.641m <sup>2</sup>	<b>48.522m<sup>2</sup></b>
Anzahl: 15 Flächen	5,4 ha	<b>4,9 ha</b>
<b>davon im Besitz der Gemeinde</b>	903m <sup>2</sup>	<b>1.805m<sup>2</sup></b>
Anzahl: 1 Fläche	0,09 ha	<b>0,2 ha</b>

\* Fläche wird nicht berechnet

Im Gemeindegebiet von Westendorf sind 17 Reserveflächen auf einer Gesamtfläche von **49.425 m<sup>2</sup> (ca. 4,9 ha)** vorhanden. Im Privatbesitz und damit nicht verfügbar ist der überwiegende Teil der Reserveflächen (15 Flächen) mit 48.522 m<sup>2</sup> (ca. 4,9 ha). Im Besitz der Gemeinde Westendorf ist nur eine Fläche mit insg. 1.805 m<sup>2</sup> (ca. 0,2 ha) Bei dieser Fläche handelt es sich jedoch – wie beim gegenständlichen Bauleitplanverfahren Bicheläcker (1.4 ha) - um eine Außenbereichsfläche.

L:\5409-Westendorf\_Wohnraumbedarf\01-Bestands-Bedarfsanalyse\04-CAD\02-Entwurf\210205\_V\_Potential\_Reserveflächen-Westendorf.dwg / Plot erstellt am: 15.03.2021

02 Übersicht Potenzial- und Reserveflächen



Projekt / Bauvorhaben:  
Gemeinde Westendorf  
Wohnraumbedarfsanalyse

Planbezeichnung: Potenzial- und Reserveflächen  
 Maßstab: 1:10.000  
 Datum: 15.03.2021



Abbildung 10: Potential- und Reserveflächen Übersicht, Besitz Gemeinde und Privatbesitz

#### 4.4.5 Bewertung der Verfügbarkeit und Nutzbarkeit der Potenzial- und Reserveflächen

Oben genannte Potenzial- und Reserveflächen stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Kommune für eine bauliche Entwicklung nicht zur weiteren Verfügung und können daher nicht in vollem Umfang als potenzielle Wohnbauflächen gewertet werden. Nahezu die gesamten Flächenpotenziale befinden sich in privater Hand und wurden – trotz vorhandenem Baurecht – bisher nicht bebaut. Ungeachtet der bestehenden großen Nachfrage werden Flächen mit Baurecht nicht aktiviert bzw. bebaut, da sie beispielsweise als familienbezogene Baureserve oder auch als Vermögensanlage nicht an Bauwillige weiterveräußert werden. Ähnliches gilt für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen, deren Eigentümerinnen und Eigentümer nicht an einer Entwicklung interessiert sind.

Nahezu die gesamten ermittelten Innenentwicklungspotenziale befinden sich, und verbleiben trotz wiederholter Bemühungen der Gemeinde, in privater Hand. Die Gemeinde Westendorf hat damit keine Möglichkeiten für eine effiziente und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Reserveflächen. Auch bei den Baulücken (Potenziale) verfügt die Gemeinde aufgrund des nicht vorhandenen Eigentums über keine Zugriffsmöglichkeiten. Ungeachtet des bestehenden Nachfragedrucks nach Wohnraum werden Flächen mit Baurecht nicht bebaut, da sie beispielsweise als familienbezogene Baureserve oder auch als Vermögensanlage nicht an Bauwillige veräußert werden. Ähnliches gilt für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen, deren Eigentümer (derzeit) nicht an einer Entwicklung interessiert sind.

Um die Innenentwicklung zu attraktiveren hat die Gemeinde 2020 einen einfachen BP für den Altortbereich von Dösingen aufgestellt, welcher die Errichtung von Wohngebäuden und Einfamilienhäuser ermöglicht unter gleichzeitiger Wahrung des Ortsbildes. Hierdurch soll bewusst die Innenentwicklung attraktiviert werden!

##### Potenzialflächen

Da das vorhandene Baurecht nach §§ 30 oder 34 BauGB eine kurzfristige Bebauung von Baulücken dennoch ermöglicht, werden für die Potenzialflächen im Betrachtungszeitraum die folgenden Mobilisierungsgrade angenommen: Im Betrachtungszeitraum bis 2026 kann davon ausgegangen werden, dass ca. ein Fünftel des bestehenden Baurechtes (Potenzialflächen) realisiert werden wird. Wird ein Faktor von 0,20 auf die bestehenden Potenzialflächen in Höhe von ca. **29.015m<sup>2</sup> (2,9 ha)** Gesamtfläche angewendet, betragen die Potenzialflächen noch ca. **0,6 ha**.

##### Reserveflächen

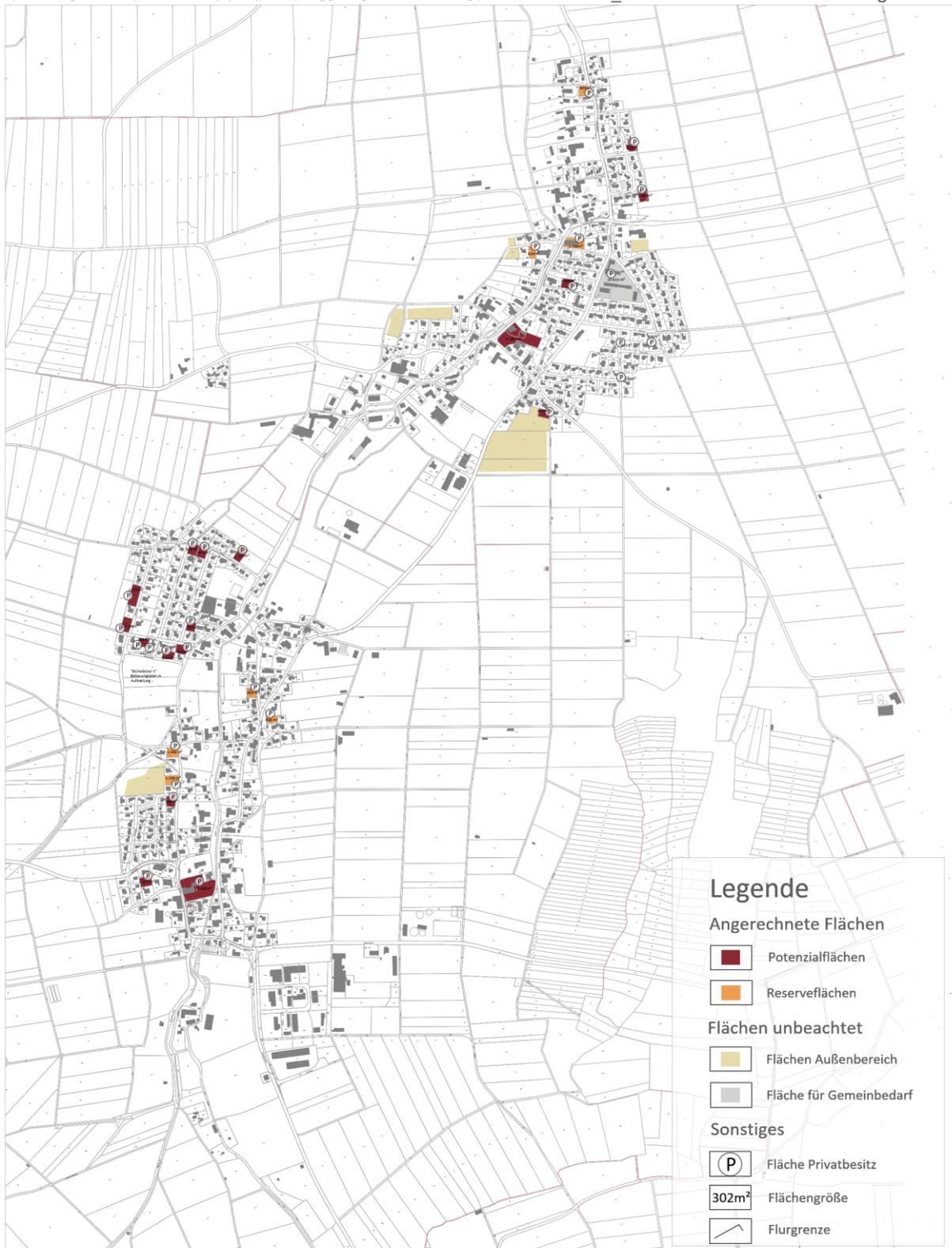
Bei den Reserveflächen im Außen- und Randbereich ist eine Baurechtsschaffung und damit eine bauliche Entwicklung bis 2026 nicht abzusehen, sodass diese Flächen im Betrachtungszeitraum bis 2026 der Wohnraumschaffung nicht zur Verfügung stehen. Da sich der überwiegende Anteil der gezeigten Reserveflächen in Privateigentum befinden und die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer nicht an einer Entwicklung interessiert sind, ist eine gegenwärtige Entwicklung (noch) ausgeschlossen. **Diese Reserveflächen können daher bei weiteren Betrachtungen außer Betracht gelassen werden.**

**Reserveflächen im Innenbereich werden jedoch in die Berechnung der Reserveflächen mit einbezogen.**

M <sub>R2</sub>	84/4	965	x 0,5	483	Privat
M <sub>R3</sub>	62	1.786	x 0,5	893	Privat
M <sub>R6</sub>	60/2	825	x 0,5	413	Privat
M <sub>R12</sub>	79/1	908	x 0,5	454	Privat
W <sub>R13</sub>	182/2	696	x 1,0	696	Privat
M <sub>R15</sub>	TLF 392	1.189	x 0,5	595	Privat
<b>Flächen im Innenbereich: Privatbesitz</b>				<b>3.534m<sup>2</sup></b>	
Anzahl: 6 Flächen				<b>0.35 ha</b>	

Bei den Reserveflächen ist noch zu berücksichtigen, dass ein gewisser Anteil dieser Flächen auch für Freiflächen (ca. 5 bis 10 %) oder Verkehrsflächen (Erschließung; ca. 15 bis 20 %) benötigt wird. Wird ein pauschaler Anteil von 20 % für Frei- und Erschließungsflächen von den ermittelten Reserveflächen in Höhe von **3.534m<sup>2</sup> (ca. 0,35 ha)** subtrahiert, so stehen noch **0,07 ha** an Reserveflächen tatsächlich zur Verfügung. Auch wenn die Reserveflächen über den Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf für eine Bebauung vorbereitet sind, ist deren Mobilisierung, vor allem im Innenbereich jedoch nur äußerst schwierig umsetzbar. Trotz wiederholter Bemühungen der Gemeinde scheitert eine bauliche Entwicklung einer Vielzahl von Flächen an der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Kleinere Reserveflächen in den Ortsteilen sind für eine Entwicklung zur Schaffung von Wohnraum als nebensächlich zu bewerten und sollen vorrangig den ortsansässigen Einwohnern bei Bedarf Bau- und Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Bei den vorhandenen Reserveflächen im Innenbereich lässt sich gegenwärtig eine Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau und damit eine bauliche Entwicklung bis 2026 nur schwerlich abzeichnen. Gleichwohl gilt es eben diese Flächen vorrangig zu entwickeln ehe Neuausweisungen vorangetrieben werden. Durch stetige Bemühungen der Gemeinde sollte es dennoch gelingen zumindest die Hälfte der vorhandenen Reserveflächen im Betrachtungszeitraum bis 2026 zu mobilisieren. Der Faktor von 0,5 ergibt bei Reserveflächen in Höhe von 0,07 ha einen Wert von **0,1 ha**.

L:\6409-Westendorf\_Wohnraumbedarf\01-Bestands-Bedarfsanalyse\04-CAD\02-Entwurf\210315\_V\_Potential\_Reserveflächen-Westendorf.dwg / Plot erstellt am: 15.03.2021 03\_Potenzial- und Reserveflächen angerechnet



Projekt / Bauvorhaben:  
 Gemeinde Westendorf  
 Wohnraumbedarfsanalyse

Planbezeichnung: Bezeichnung  
 Maßstab: 1:10.000  
 Datum: 15.03.2021



Abbildung 11: Anrechenbare Potenzial- und Reserveflächen

## (1) Nicht verfügbare Potenzial- und Reserveflächen

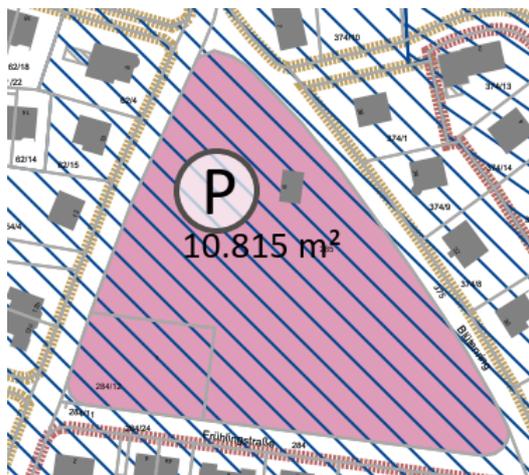
Nachfolgend werden Potenzial- und Reserveflächen aufgezeigt, welche aufgrund ihrer Eigenschaften, Funktion oder Lage im Innenbereich für die Gemeinde Westendorf langfristig von städtebaulicher Bedeutung sein könnten. Diese befinden sich in Privatbesitz und sind demnach nicht für die Gemeinde verfügbar. Jedoch kann die Entwicklung der Flächen von der Gemeinde durch Baurecht gezielt gesteuert werden. Die noch unbebaute Fläche Fl. Nr. 279 (17.597m<sup>2</sup>) befindet sich in Privatbesitz und ist mit dem rechtskräftigen B-Plan „Vogelwiese II“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In diesem Wohngebiet am südlichen Rand von Westendorf ist die Erschließung bereist erfolgt und demnach die Voraussetzungen für eine kurzfristige Bebauung von Einfamilienhäusern geschaffen.

## (2) Verfügbare Potenzial- und Reserveflächen

Die verfügbaren Potenzial- und Reserveflächen sind im Besitz der Gemeinde Westendorf und mittelfristig für die Wohnbauentwicklung und Steuerung von Bauvorhaben von großer Bedeutung. Überwiegend laufen für diese Flächen bereits Bebauungsplanverfahren, sind kurzfristig geplant oder werden aktuell umgesetzt.

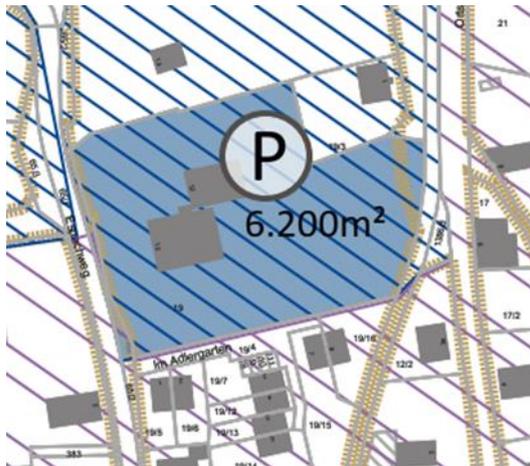
### (1) Nicht verfügbare Potenzialflächen



10.815m<sup>2</sup> x 0,0 = 0m<sup>2</sup> (Privatbesitz)

### P5 Fl. Nrn. 285, 284/12 (Privatbesitz)

Diese Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und damit nicht für Wohnzwecke zulässig. Auf der zentral in Westendorf gelegenen Fläche befindet sich der alte Kreisbauhof (noch im Besitz des Landkreises Ostallgäu), welcher momentan leer steht. Diese Fläche ist bislang für eine Nutzung des Landkreises Ostallgäu vorgesehen. Die Fläche wurde aufgrund ihrer Größe, ihrer Lage im zentralen Innenbereich von Westendorf sowie aufgrund der Überlegungen zur langfristigen Umnutzung in die Flächenanalyse aufgenommen, jedoch nicht angerechnet. Aufgrund der Erschließung und der Lage eignet sich diese nur bedingt für bedarfsgerechte Einfamilienhäuser.

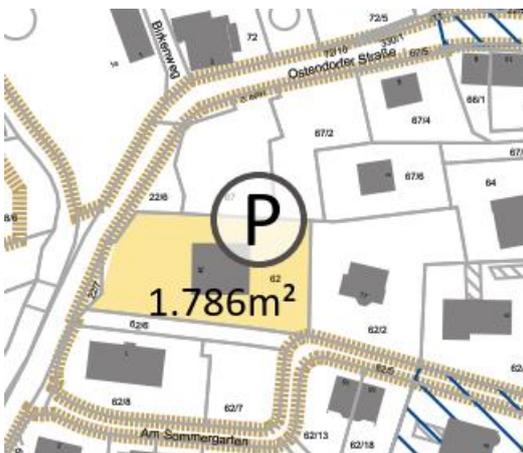


(1) Nicht verfügbare Reserveflächen

**P22 Fl. Nr. 279**

$6.200\text{m}^2 \times 0,5 = 3.100\text{m}^2$  (Privatbesitz)

Auf der Potenzialfläche im nördlichen Teil von Dösing befindet sich momentan ein alter Gasthof. Aktuell ist dort eine Nachverdichtung mit Wohnnutzung geplant. Da sich diese Fläche im Privatbesitz befindet wird diese nicht in die verfügbaren Potenzialflächen eingerechnet.



**R4 Fl. Nr. 62**

$1.786\text{m}^2 \times 0,5 = 893\text{m}^2$  (Privatbesitz)

Das bebaute Grundstück befindet sich in Privatbesitz und liegt innerhalb der im FNP ausgewiesenen gemischten Baufläche. Das Gebäude steht momentan leer und könnte demnach als potenzielles Grundstück nachgenutzt oder überplant werden. Da sich die Fläche im Privatbesitz befindet ist die Entwicklung jedoch ungewiss.



**R17 TLF 392**

$7.876 \times 1,0 = 7.876\text{m}^2$

Die im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche ist momentan landwirtschaftliche Grünfläche. Im Norden und Westen wird diese Fläche von einer Landwirtschaftlichen Nutzfläche begrenzt. Diese dient dem Erhalt der Sichtbeziehung zur Antoniuskapelle und sollte daher von Bebauung freigehalten werden. Die ausgewiesene Wohnbaufläche grenzt zwar an bestehende Wohnbebauung an jedoch liegt diese eher im Randbereich von Dösing und bildet eine grüne Raumkante. Da sich die Fläche in Privatbesitz befindet ist die Umwandlung in Bauland vorerst nicht vorgesehen.

## (2) Verfügbare Potenzialflächen



### P1 Fl. Nrn. 37, 39, 39/1

5.189m<sup>2</sup> x 0,5 = **2.595m<sup>2</sup>** (Gemeindebesitz)

Diese Potenzialfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Westendorf Süd-Ost“ als Dorfgebiet (MD) und Fläche für Landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Mittelfristig ist hier ein innerörtlicher Bebauungsplan angedacht, welcher die Grundlage für eine gesteuerte Umplanung und Nachverdichtung bildet. Ziel ist es einen attraktiven, städtebaulichen Auftakt in den Ortsteil Westendorf zu schaffen.

Diese Fläche liegt in der zentralen Ortsmitte von Westendorf und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus. Die Fläche wird derzeit für öffentliche Nutzungen und Wohnraumentwicklung überplant.

Summe Potenzialflächen **2.595m<sup>2</sup> = 0.3 ha**

## (2) Verfügbare Reserveflächen



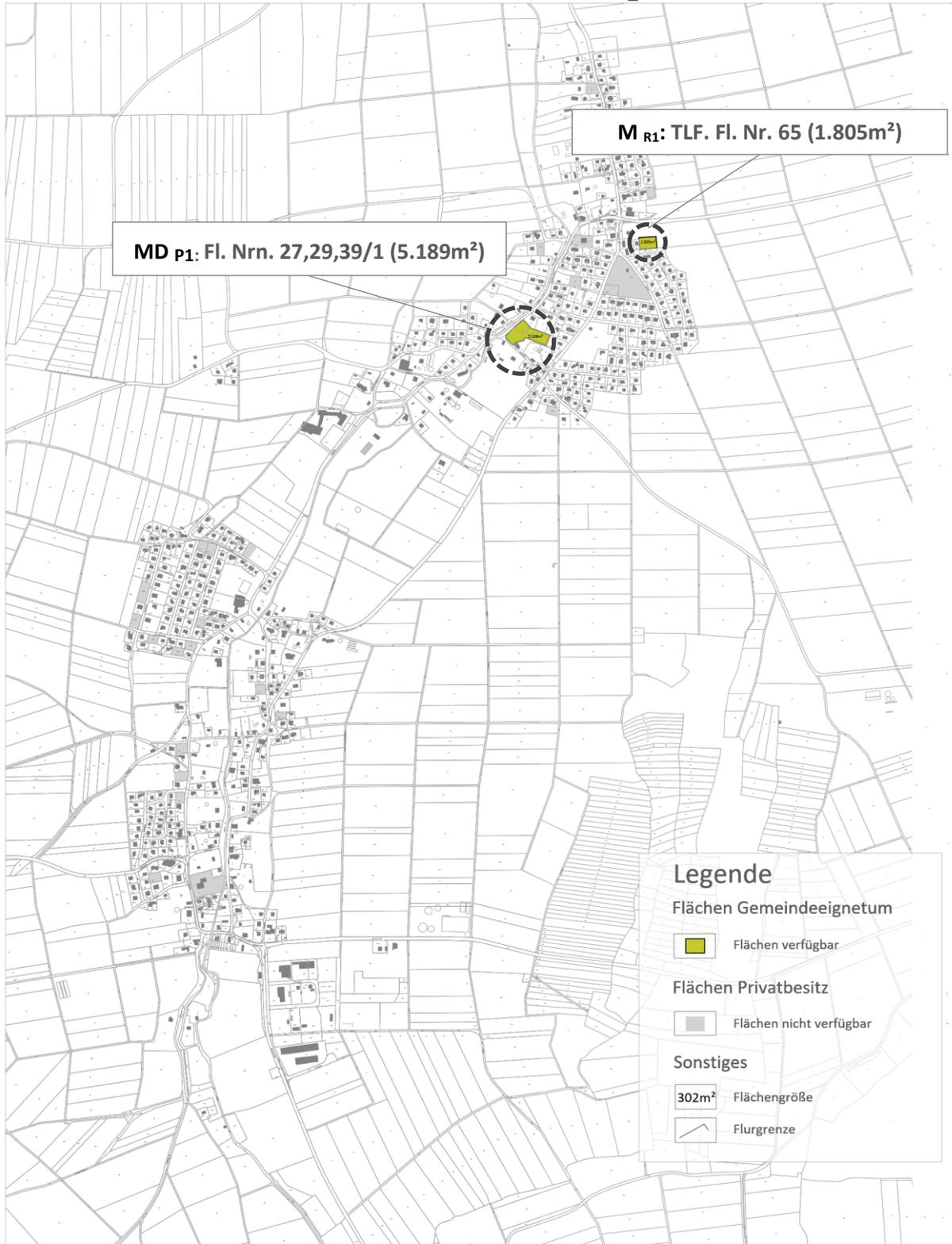
### R1 TLF Fl. Nr. 65

Fläche 1.805m<sup>2</sup> x 0,5 = **903m<sup>2</sup>** (Gemeindebesitz)

Diese kleinere Reservefläche befindet sich am östlichen Rand von Westendorf und schließt an bestehende Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Fläche im Osten an. Die Fläche ist im FNP als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Es ist kein rechtskräftiger B-Plan vorhanden.

Summe Reserveflächen **903m<sup>2</sup> = 0.09 ha**

L:\6409-Westendorf\_Wohnraumbedarf\01-Bestands-Bedarfsanalyse\04-CAD\02-Entwurf\210315\_V\_Potential\_Reserveflächen-Westendorf.dwg / Plot erstellt am: 15.03.2021 **04\_Potenzial-und Reserveflächen Gemeinde**



Projekt / Bauvorhaben:  
 Gemeinde Westendorf  
 Wohnraumbedarfsanalyse

Planbezeichnung: Bezeichnung  
 Maßstab: 1:10.000  
 Datum: 15.03.2021



**LARS**  
 consult

LARS consult GmbH  
 Bahnhofstraße 22  
 D - 87700 Memmingen  
 Fon: +49 (0)8331 4904-0  
 Fax: +49 (0)8331 4904-20  
 Web: www.lars-consult.de

Abbildung 12: Tatsächlich verfügbare Reserve- und Potenzialflächen im Besitz der Gemeinde

## 4.5 Mobilisierungsstrategie zur Aktivierung der Potenzial- und Reserveflächen

Es besteht die Möglichkeit, dass die oben genannten Potenzial- und Reserveflächen auch in den nächsten Jahren nicht bebaut werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse besitzt die Gemeinde zudem keinen Zugriff auf diese Flächen. Daher erscheint es auch aufgrund des zuvor gezeigten Bevölkerungswachstums der Gemeinde Westendorf angemessen, die im Flächennutzungsplan bestehenden Reserveflächen als Vorbehaltsflächen für Wohnraum beizubehalten und gleichzeitig das Wohnbaugesbiet „Bicheläcker II“ auszuweisen. Hierdurch kann in einem möglichst kurzen Entwicklungszeitraum der bestehende Nachfragedruck nach Wohnraum im Ortsteil für den Augenblick entschärft werden.

### 4.5.1 Bauberatungen

Bauberatungen durch eine Beratungsstelle können dazu genutzt werden auch die Bevölkerung für Nachverdichtungen zu sensibilisieren und so Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Mithilfe einer Beratung können bereits zu Beginn von Bauvorhaben z. B. Rahmenbedingungen geklärt werden, wie verdichtet und städtebaulich verträglich im konkreten Einzelfall gebaut werden kann. Dabei sind die Möglichkeiten des Planungsrechts gemeinsam zu eruieren. Die Aufgabe der kommunalen Bauberatung besteht u. a. darin auf bestimmte Sachverhalte wie bspw. eine maßvolle Nachverdichtung hinzuweisen. Ergebnisse der Bauberatung können 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.

### 4.5.2 Eigentümeransprache und kommunale Baulandbörse

Mit der Eigentümeransprache (z. B. über Befragungen oder zielgerichtete Anschreiben) erfolgt eine (erste) Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern der un bebauten und ungenutzten Baulücken sowie den Reserveflächen im Gemeindegebiet. Ziel der 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 und 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 Gemeinde 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 Gemeindegebiet verfügbaren Bauflächen enthält. Dabei kann die Gemeindeverwaltung 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 Gemeindegebiet dabei insgesamt fördern.

### 4.5.3 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 Gemeinde widersprechen, sollen dabei nicht weiterverfolgt werden. Ggf. ist die Nachverdichtung planungsrechtlich durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu sichern. Die Gemeinde hat hierfür bereits mehrere innerörtliche Bebauungspläne aufgestellt, welche sich insbesondere der vertraglichen Umnutzung der landwirtschaftlich geprägten Ortsmitten für Wohnraumzwecke widmet.

## 5 Berechnung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs

Bestehende Entwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegeng gehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Wie zuvor gezeigt wurde, ist nur ein gewisser Anteil der ermittelten Flächenpotenziale bis zum Jahr 2026 einer baulichen Entwicklung zugänglich. Nachfolgend wird daher der absolute zusätzliche Flächenbedarf durch Ermittlung der Differenz aus dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf und den Flächenpotenzialen (Potenzial- und Reserveflächen) in der Gemeinde Westendorf errechnet. Danach ergibt sich:

### Bedarf Wohnbaufläche absolut

$$\begin{aligned} &= \text{Wohnbauflächenbedarf (relativ)} - \text{Flächenpotenziale} \\ &= \text{Wohnbauflächenbedarf (relativ)} - [\text{Potenzialflächen (absolut)} + \text{Reserveflächen (absolut)}] \\ &= 2,0 \text{ ha} - (0,5 \text{ ha} + 0,1 \text{ ha}) \\ &= \mathbf{1,4 \text{ ha}} \end{aligned}$$

Der absolute Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde Westendorf bis 2026 beträgt somit **1,4 ha**. Folglich ist der ermittelte absolute Bedarf deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des geplanten Wohnbaugebiets „Bicheläcker II“ mit einer Fläche von 1.4 ha.

**Der Wohnbauflächenbedarf kann anhand der aktuellen Zahlen der Gemeinde Westendorf und dementsprechend das Wachstum sowie der Bedarf an Wohnbauflächen, weitaus höher angenommen werden, als die im Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierten Daten.**

Eine Neuausweisung zusätzlicher Wohngebiete neben den vorhandenen Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich, um den Bedarf an Wohnraum im Ort zu begegnen.

---

## 6 Fazit und zusammenfassende Erklärung

Mit der Ausweisung des Wohngebietes „Bicheläcker II“ westlich des Ortsteils Dösingen soll der Nachfrage nach Wohnraum vor Ort begegnet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt dabei nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

Die Gemeinde Westendorf verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren, eine positive Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 2020 lag die Bevölkerung laut des Statistischen Landesamtes bei 1.820, so war der Anstieg auf 1.898 EW (Gemeinde Westendorf) um 78 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 im Ortsteil Westendorf bestätigt. Diese Liste speist sich aus örtlichen sowie überörtlichen Bauwilligen.

Die verkehrsgünstige Lage des Gemeinde Westendorf zur Bundesautobahn 96 trägt dazu bei, dass die Gemeinde vermehrt als gut erschlossener Wohnort zwischen Augsburg und München sowie Kaufbeuren entdeckt wird. Die Gemeinde Westendorf liegt in einer wachsenden Region und profitiert von diesem Bevölkerungszuwachs.

Im Sinne einer Zinseszinsrechnung ergibt sich bei einer Bevölkerungszahl von 1.898 EW im Jahr 2021 und einer jährlichen Wachstumsrate von 1,0 % ein zu erwartendes **Bevölkerungswachstum von insgesamt 97 Personen bis 2026 und 199 Personen bis 2031**. Demzufolge ist bis zum Ende des Jahres 2026 mit einer Bevölkerung von bis zu 1.995 EW in der Gemeinde Westendorf zu rechnen. Mit diesem Wachstum werden aufgrund der räumlichen Lage der Gemeinde und der verkehrlichen Nähe zu Augsburg und München in den kommenden Jahren auch weiterhin gerechnet.

Damit verbunden ist zugleich eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum. Demgegenüber stehen jedoch bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt über 55 Interessenten an Bauplätzen oder Wohnungen im Gemeindegebiet Westendorf. Besonders aus der ansässigen Bevölkerung kommen vermehrt Anfragen nach Bauplätzen in Westendorf. Die Nachfrage nach Bauflächen nimmt nach Angaben der Gemeinde zu.

Ein Bedarf an Wohnbauland wird dementsprechend durch die allgemeine Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Westendorf begründet („äußerer Bedarf“). Weiterhin wird der Wohnbauflächenbedarf auch durch den Auflockerungsbedarf im Bestand begründet („innerer Bedarf“), z. B. durch den Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten (mehr Personen je Wohneinheit und mehr Wohnfläche je Person). Eine Auflockerung ist somit stets auch mit einem zunehmenden Flächenverbrauch verbunden.

Durch Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes ergibt sich für die Gemeinde Westendorf bis zum Jahr 2026 ein zusätzlicher relativer Bedarf von insgesamt ca. 1,4 ha. Dieser Bedarf kann jedoch nicht gänzlich über vorhandene Potenzial- und Reservefläche im Innenbereich abgedeckt werden. Potenzialflächen definieren sich durch nicht bebaute Wohn- und Mischgebietsflächen, für die, aufgrund von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, Baurecht vorhanden ist sowie durch Baulücken, für die

---

Baurecht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB gilt (ungenutztes Baurecht). Reserveflächen definieren sich durch Wohnbauflächen sowie durch gemischte Bauflächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen sind, für die jedoch noch kein Baurecht besteht (fehlende verbindliche Bauleitplanung).

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse stehen diese Flächen für eine bauliche Entwicklung nicht zur weiteren Verfügung. Bestehende Entwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgeggehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

In der Gesamtheit stehen ca. 2,0 ha Bedarf an Wohnbauflächen (relativer Bedarf) in etwa 0,6 ha an Flächenpotenzialen/-reserven gegenüber. Hieraus ergibt sich bis zum Jahr 2026 ein absoluter Bedarf an Wohnbauflächen in Höhe von **1,4 ha**. Eine Neuausweisung zusätzlicher Wohngebiete neben den vorhandenen Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes ist somit zwingend erforderlich, um den Bedarf an Wohnraum im Ort zu begegnen.

Der ermittelte absolute Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2026 wird mit dem Baugebiet „Bicheläcker II“ gedeckt, das insgesamt ca. 1,4 ha an Wohnbauflächen umfasst und somit den flächenmäßig um den ermittelten Bedarf für den Ortsteil Westendorf deckt. Die Neuausweisung des Wohngebietes erfolgt nicht nur um die durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und den Auflockerungsbedarf bedingte Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil zu begegnen, sondern um auch die zum gegenwärtigen Zeitpunkt existierenden Bauanfragen bedienen zu können. Insbesondere ist die Ansiedlung junger Familien ein Entwicklungsziel der Gemeinde Westendorf. Dadurch können vorhandene Infrastruktureinrichtungen erhalten werden und mittelfristig eine junge, dynamische Bevölkerung wachsen.

Es existiert eine große Anzahl an örtlichen Bauwilligen, aber auch überörtlichen Bauinteressentinnen und -Interessenten in Westendorf, die bei Berechnung des Bedarfs unberücksichtigt bleiben. Es besteht ferner eine enorme Nachfrage in der gesamten Gemeinde Westendorf.

Das beabsichtigte Wohnbaugebiet „Bicheläcker II“ wird also nicht nur den Bedarf aus den Ortsteilen Dösingen und Westendorf abfangen. Trotzdem wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine alleinige Baulandausweisung im Ortsteil Dösingen dem gemeindlichen Baudruck in Westendorf bei Weitem nicht gerecht werden wird.

Derzeit besteht im gesamten Gemeindegebiet ein erheblicher Nachfragedruck, der durch gezielte bzw. gebündelte Flächenentwicklungen abgefangen werden muss, da weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet nahezu ausgeschöpft sind. Hierdurch können auf effiziente Weise Folgekosten für weitere Wohnbaugebiete (Erwerb von Grundstücken, Erschließungsmaßnahmen etc.) vermieden werden.

Der Erwerb von geeigneten Flächen stellt sich in der Gemeinde insgesamt als sehr schwierig dar, da von den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer u. a. ein Gesamtverkauf von Grundstücken gegenüber von Teilflächen favorisiert wird. Gegebenheiten verkennen, wäre unter wirtschaftlichen bzw. finanziellen Gesichtspunkten nicht begründbar und gegenüber den Bauinteressentinnen und -Interessenten nicht zu vertreten.

Mit der Ausweisung des Wohngebietes „Bicheläcker II“ wird das Ziel der der Gemeinde Westendorf umgesetzt, Flächen angrenzend an bestehender Wohnbauung zu entwickeln. Diese Fläche wird als kompakte, abgesetzte Siedlungsfläche am westlichen Ortsrand in zentraler Lage im Ortsteil Dösingen mit einer eigenständigen Verkehrserschließung und Eingrünung geplant. Hierdurch entstehen ergänzende und dringend benötigte Wohnbauflächen, die durch die Ansiedlungsmöglichkeiten den Ortsteil weiter stärken werden.

## **7 Literatur- und Quellenverzeichnis**

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

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

**Bayerisches Landesamt für Statistik (2019b):** Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Westendorf 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.

**Gemeinde Westendorf (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.

## **8 Anhang**

01\_Luftbild mit Abgrenzungen Flächennutzungsplan

02\_Übersicht Potenzial- und Reserveflächen (Besitz Gemeinde und Privat)

03\_Potenzial- und Reserveflächen angerechnet (Besitz Gemeinde und Privat)

04\_Potenzial- und Reserveflächen im Besitz der Gemeinde Westendorf