

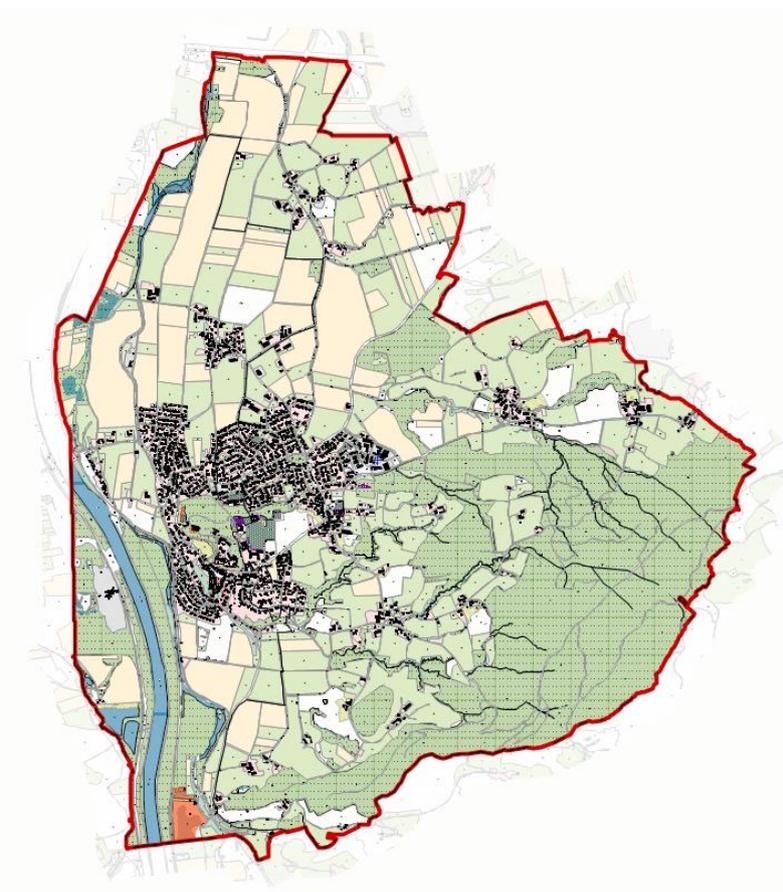


Markt Neubeuern
LANDKREIS Rosenheim

31.05.2023

Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

Markt Neubeuern



Markt
Neubeuern
Schlossstraße 4
83115 Neubeuern
Tel. 08035 / 8784-0
rathaus@neubeuern.org

Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

für den Markt Neubeuern

INHALTSVERZEICHNIS

A	Grundlagen	3
A.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	3
A.2	Strukturdaten	4
A.2.1	Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre	4
A.2.2	Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2036	4
A.2.3	Demographie	5
A.2.4	Wohnungssituation und Haushaltsgröße	5
A.2.5	Verkehrsanbindung	5
A.2.6	Wirtschaftliche Entwicklung	5
A.3	Übergeordnete Planungen	6
A.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
A.3.2	Regionalplan 18	6
B	Wohnbauflächenbedarfsermittlung	7
B.1	Methodik	7
B.2	Wohnbauflächenbedarf	7
B.2.1	Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung	7
B.2.2	Wohnungsbedarf aus der Auflockerung	8
B.2.3	Wohnungsbedarf gesamt	8
B.2.4	Dichtefaktor	9
B.2.5	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	9
C	Potentialflächenanalyse	11
C.1	Methodik	11
C.2	Wohnbauflächenpotentiale	11
C.2.1	Innenentwicklung	11
C.2.2	Flächennutzungsplan	12
C.2.3	Entwicklungsflächen	13
C.2.4	Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale	13
C.3	Fazit	14
C.3.1	Abgleich Bedarf und Potentiale	14
C.4	Aktivierungsstrategie und weitere Handlungsempfehlungen	14
D	Quellenverzeichnis	16

Anlagen:

- Datenblätter, 3 Seiten
- Bauflächenanalyse als plangrafische Darstellung, 3 Seiten

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1147

A Grundlagen

A.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Bayerische Staatsregierung mit dem zuständigen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) hat ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Mit den in der Flächensparoffensive zusammengefassten Maßnahmen sollen die Gemeinden bei der nachhaltigen Entwicklung ihres Siedlungsgebietes unterstützt werden, um dauerhaft die hohe Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu erhalten und hohe Folgekosten für die Gemeinden durch weiträumige Siedlungen und Infrastrukturen zu vermeiden (StMWi 2020). Diese Grundsätze sind bereits im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen verankert. Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist hier nun zu prüfen, ob für dieses ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere ist dies vor dem Hintergrund des Ziels LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu beleuchten. Es erfolgt eine Prüfung durch die Landesplanungsbehörden, ob ein entsprechender Bedarf besteht. Um eine einheitliche und sinnvolle Prüfung zu ermöglichen, wurde den Gemeinden eine Auslegungshilfe mit den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe zur Verfügung gestellt.

Anlass und Ziel der hier gegenständigen Untersuchung ist es, die Inhalte dieser Auslegungshilfe auf den Markt Neubeuern im Landkreis Rosenheim anzuwenden, den Bedarf an Wohnbauland bis zum Jahr 2036 zu ermitteln und anschließend Flächenpotentiale zu erheben, darzustellen und zu bewerten. Die Ermittlung bezieht sich auf einen 15-jährigen Zeitraum ab 2021, da für das Jahr 2021 die bisher letzten vollständigen Datensätze vorliegen.

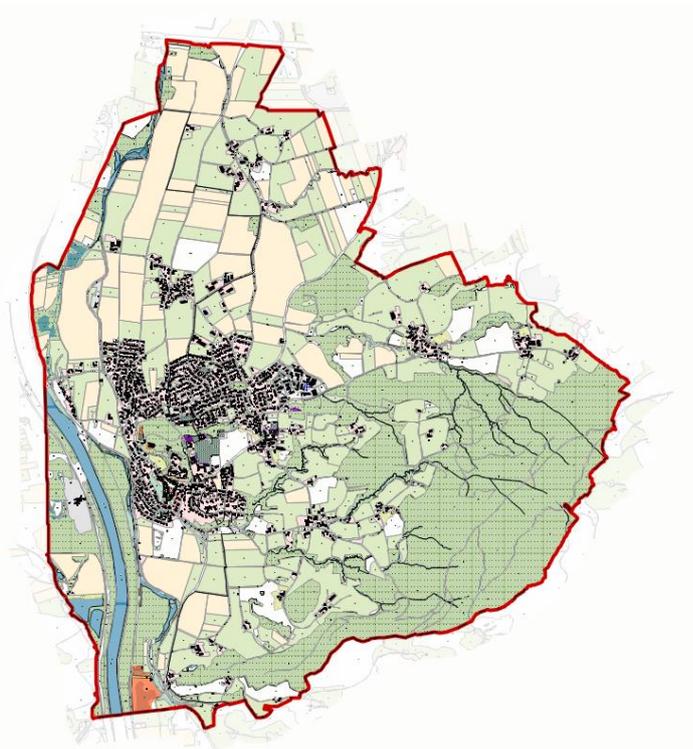


Abbildung 1: Gemeindegebiet Neubeuern

A.2 Strukturdaten

A.2.1 Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre

In der nachfolgenden Tabelle ist die Bevölkerungsentwicklung für Neubeuern und den Landkreis Rosenheim (beide BayLStat 2022a) der letzten 10 Jahre zusammengefasst.

	Neubeuern	LK Rosenheim
Einwohnerzahl 2011	4.246 EW	245.264 EW
Einwohnerzahl 2021	4.289 EW	263.367 EW
Einwohnerzuwachs seit 2011	+ 43 EW	+ 18.103 EW
Jährlicher Einwohnerzuwachs seit 2011 (%)	+ 0,1 %	+ 0,7 %
Gesamtwachstum seit 2011 (%)	+ 1,0 %	+ 7,3 %

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung des Marktes Neubeuern und des Landkreises Rosenheim von 2011-2021

A.2.2 Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2036

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demographiespiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik zeigt für den Prognosezeitraum von 15 Jahren (2021-2036) eine Bevölkerungsabnahme von 129 Einwohnern (jährlich -0,2 %) für den Markt Neubeuern. 2036 werden der Vorausberechnung zufolge dann 4.160 Einwohner im Gemeindegebiet leben (LfU 2021). Der Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre sowie die prognostizierte Entwicklung bis 2036 lässt sich darauf zurückführen, dass im Gemeindegebiet nur wenige Flächen zur Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung standen und insbesondere keine Entwicklung neuer Wohnbauflächen stattgefunden hat.

Damit im Markt Neubeuern langfristig eine angemessene demographische Durchmischung aufrechterhalten werden kann, strebt der Markt jedoch, insbesondere als Grundlage für die Wohnbauflächenentwicklung ein jährliches Wachstum von 0,3 % an.

Die Wahl dieses Werts orientiert sich an den Bevölkerungsprognosen der umliegenden Gemeinden und des gesamten Landkreises Rosenheim und berücksichtigt zudem die Kapazitäten von Neubeuern.

Hinzu kommt, dass die Nachfrage an Wohnraum im ländlichen Raum seit der Corona-Pandemie stark angestiegen ist, was jedoch bei der Bevölkerungsvorausberechnung des Demographiespiegels noch nicht berücksichtigt ist. Daraus würde sich ein Einwohnerzuwachs bis 2036 von 193 Einwohnern ergeben.

Darüberhinausgehendes Wachstum müsste dann im Rahmen der bestehenden Bebauung durch (funktionale) Nachverdichtung unterkommen.

	Neubeuern	LK Rosenheim
Jährlicher Einwohnerzuwachs (%)	+ 0,3 %	+ 0,3 %
Einwohnerzahl 2021	4.289 EW	263.367 EW
Einwohnerzahl 2036	4.482 EW	273.400 EW
Einwohnerzuwachs bis 2036	+ 193 EW	+ 10.033 EW

Abbildung 3: Bevölkerungsvorausberechnung des Marktes Neubeuern und des Landkreises Rosenheim von 2021-2036

Markt Neubeuern

A.2.3 Demographie

Zum Stichtag 31.12.2021 lag das **Durchschnittsalter** in Neubeuern bei **44,4 Jahren**. Dies liegt etwas unterhalb des Durchschnitts des Landkreises Rosenheim (44,7) und leicht oberhalb von ganz Bayern (44,1) (alle BayLStat 2022c).

Somit ist kurzfristig nicht mit einem großen, Demographie bedingten Leerstand zu rechnen. Insbesondere spiegelt sich diese Altersstruktur auch in der angenommenen Bevölkerungsentwicklung wider. Dem folgend ist jedoch auch nicht davon auszugehen, dass besonders viel Wohnraum durch Generationswechsel kurzfristig frei wird. Mittelfristig ist hier eher mit negativen Auswirkungen auf den Auflockerungsfaktor zu rechnen.

A.2.4 Wohnungssituation und Haushaltsgröße

Derzeit liegt im Markt Neubeuern ein Bestand von 1.767 Wohnungen vor. Diese umfassen eine Wohnfläche von insgesamt 218.796 m² (BayLStat 2022b), woraus eine **durchschnittliche Wohnungsgröße** von ca. **124 m²** resultiert. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl (4.289 EW) ergibt das eine **durchschnittliche Haushaltsgröße** von **2,43 EW/WE** sowie eine **durchschnittliche Wohnfläche** von ca. **51 m² je Einwohner**.

Zum gleichen Zeitpunkt sind im Landkreis Rosenheim 118.694 Wohnungen mit insgesamt 12.739.299 m² registriert (BayLStat 2022b).

Dabei zeigt sich, dass landkreisweit sowohl die durchschnittliche Wohnungs- (107 m²) und Haushaltsgröße (2,24 EW/WE), als auch die beanspruchte Wohnfläche je Einwohner (48 m²) unter der des Marktes Neubeuern liegen. Dies ist jedoch durch den ländlichen Charakter von Neubeuern im Vergleich mit dem Gesamtlandkreis (inkl. Bad Aibling, Kolbermoor, Wasserburg a. Inn etc.) begründet.

A.2.5 Verkehrsanbindung

Der Markt Neubeuern wird von Nord nach Süd durch die Staatsstraße St2359 durchzogen. Über diese besteht eine Anbindung in Richtung Norden zur Autobahn A 8 (München – Salzburg). Darüber hinaus bestehen durch diverse Kreisstraßen Verbindungen zu den Nachbarorten sowie zur Inntalautobahn A 93 (Rosenheim – Kiefersfelden) im Osten. Entsprechend des Stellenwertes als „Landgemeinde“ ist Neubeuern gut an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden. Ein Eisenbahnanschluss besteht nicht, der nächste Bahnhof liegt knapp 3 km entfernt in Raubling.

A.2.6 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Zahl der Beschäftigten in Neubeuern hat seit 2011 um 49 % von 765 auf 1.139 zugenommen. Dem gegenüber steht ein Bevölkerungswachstum von ca. 1 %. Im Vergleich hat im LK Rosenheim im gleichen Zeitraum die Zahl der Beschäftigten um 26 % bei einem Bevölkerungswachstum von 7,3 % zugenommen. Insgesamt und auch im regionalen Vergleich ist somit für Neubeuern eine überdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung zu unterstellen.

A.3 Übergeordnete Planungen

A.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Der Markt Neubeuern ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP 2018) am südlichen Rand des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim dargestellt und liegt im Südwesten der Region 18, Südostoberbayern.

A.3.2 Regionalplan 18

Der Markt Neubeuern befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) am südlichen Rand des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim sowie ca. zur Hälfte im Alpenraum gemäß Alpenplan. Neubeuern ist nicht als Grundzentrum verzeichnet.

Die nördlich, nordöstlich und westlich angrenzenden Gemeinden sind ebenfalls Verdichtungsraum dargestellt, die östlich und südlich angrenzenden Gemeinden als „allgemeiner ländlicher Raum“.

B Wohnbauflächenbedarfsermittlung

B.1 Methodik

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgte auf Grundlage der Methodik und der hinterlegten Daten (siehe auch Ziffer A) der Flächenmanagement-Datenbank (FMD, Version 4.2) des bayerischen Landesamtes für Umwelt. Lediglich einige hier unveränderliche Kennwerte (Auflockerungsfaktor, Zieldichte der neuen Wohnbauflächen) wurden für das gemeindliche Zielszenario angepasst.

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse durch Abgleich mit zusätzlichen Daten (Tatsächliche Wohnflächenentwicklung der letzten 10 Jahre, Wohnungsgrößen, Demographie) validiert. Die Ergebnisse dieser Überprüfung fließen im Rahmen der Anpassung der Eingangsdaten in das gemeindliche Zielszenario ein.

Die Berechnung liegt der Untersuchung als Anlage bei. Als Prognosejahr wird grundsätzlich das Jahr 2036 angesetzt, da der letzte vollständige Datensatz das Jahr 2021 abbildet und ein Prognosehorizont von 15 Jahren vorgesehen ist.

B.2 Wohnbauflächenbedarf

B.2.1 Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung

Der Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung, auch Neubedarf genannt, resultiert aus der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde. Infolge eines Einwohnerzuwachses steigt auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, wodurch mehr Wohneinheiten benötigt werden.

Für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung wird die heute vorliegende Haushaltsgröße von 2,43 EW/WE zu Grunde gelegt. Eine Auflockerung wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und da Neuansiedelungen in der Regel durch größere Haushalte erfolgen, für die Neubedarfe nicht berücksichtigt.

Bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nach Demographiespiegel (jährlich -0,2 %) ergibt sich folglich ein negativer Neubedarf von - 53 Wohneinheiten.

Im Rahmen der gemeindlichen Ziele, soll abweichend von diesem Szenario, ein Bevölkerungswachstum von + 0,3 % angesetzt werden. Daraus ergibt sich ein **Neubedarf von 80 WE**.

B.2.2 Wohnungsbedarf aus der Auflockerung

Neben der Bevölkerungsentwicklung fließt auch die Auflockerung in die Berechnung des gesamten Wohnungsbedarfs mit ein. Der Auflockerungsbedarf beschreibt die anhaltende Verringerung der Haushaltsgrößen und die damit verbundene Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner, was sich auf zahlreiche Faktoren wie den demographischen Wandel und die Zunahme von Single-Haushalten zurückführen lässt. Sowohl in der Flächenmanagement-Datenbank als auch in der Fachliteratur wird von einer jährlichen Auflockerung von durchschnittlich 0,3 % ausgegangen.

Dies entspricht jedoch nicht mehr einer zukunftsorientierten, flächensparenden Entwicklung von Wohnbauland. Von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) wird daher als Ziel formuliert, keinen Auflockerungsbedarf mehr zu berücksichtigen und den Wohnbauflächenbedarf nur anhand der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu berechnen. Durch die steigende Bedeutung der Homeoffice-Thematik wird jedoch auch der Bedarf an größere Wohnungsgrößen zur Einrichtung digitaler Arbeitsplätze weiter zunehmen. Daher sollte der Auflockerungsbedarf zumindest in einem geringen Rahmen weiterhin in die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs einfließen.

Dem folgend wird im Rahmen der Untersuchung **eine jährliche Auflockerung von 0,15 %** zugrunde gelegt. Dies entspricht etwa dem jährlichen Auflockerungsbedarf von 0,14 %, der im Rahmen der Raumordnungsprognose bis zum Jahr 2040 für den Freistaat Bayern prognostiziert wird (BBSR 2021). Dies ist in Neubeuern jedoch aufgrund der besonderen demographischen Situation begründet. Um diesem Trend in Zukunft entgegenzuwirken, wird für zukünftige Ausweisungen ein etwas höherer Dichtefaktor zu Grunde gelegt (kleinere, bedarfsangepasste Wohnungen; kleinere Grundstücke).

Unter Berücksichtigung des Prognosezeitraums (15 Jahre) ergibt sich so eine Auflockerung von 0,06, infolgedessen sich, im Markt Neubeuern bis 2036, die durchschnittliche Haushaltgröße von 2,43 EW/WE auf 2,37 EW/WE reduzieren wird. Dies hat einen **Wohnungsbedarf von 45 Wohneinheiten** zur Folge.

B.2.3 Wohnungsbedarf gesamt

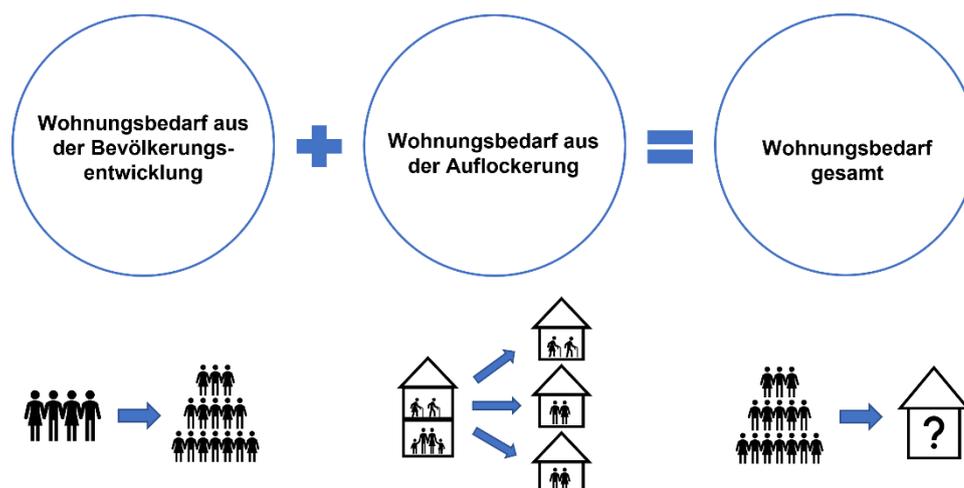


Abbildung 4: Allgemeine Berechnung des gesamten Wohnungsbedarfs

Der gesamte Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2036 kann, wie in der obenstehenden Abbildung dargestellt, durch die Addition von Neu- und Auflockerungsbedarf gebildet werden. Insgesamt ergibt sich somit ein Bedarf von **125 neuen WE bis 2036**.

B.2.4 Dichtefaktor

Ein weiterer relevanter Parameter zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist der Dichtefaktor, der je nach regionalplanerischem Siedlungstyp und Gebäudetypologie unterschiedlich hoch ausfällt (siehe Abbildung 5). Er beschreibt die Anzahl der Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland, welches neben den Flächen des Nettowohnbaulands auch die Flächen der innerörtlichen Erschließung und der innerörtlichen Grünflächen beinhaltet. Gerade mit Blick auf das Ziel des Flächensparens sollte dem Dichtefaktor bei der künftigen Entwicklung von neuem Wohnbauland eine größere Bedeutung zukommen, da sich eine nur geringfügige Erhöhung bereits erheblich auf den Wohnbaulandbedarf auswirken kann.

Für die Formulierung des Dichtefaktors für künftige Wohnbauentwicklung, werden neben dem aktuellen Dichtefaktor der jeweiligen Gemeinde, auch die der umliegenden Gemeinde sowie des jeweiligen Landkreises betrachtet, um so einen realistischen Zielwert festsetzen zu können. Laut Flächenmanagement-Datenbank weist der Markt Neubeuern derzeit einen Dichtefaktor von 17,0 WE/ha auf, in den fünf umliegenden Gemeinden liegt dieser bei durchschnittlich 17,2 WE/ha. Entsprechende Daten liegen der Untersuchung als Anlage bei. Um den Wohnbaulandbedarf möglichst gering zu halten, ist es Ziel des Marktes Neubeuern, gerade bei Flächenneuausweisungen einen substanziell höheren Dichtefaktor zu berücksichtigen.

Als Ziel für künftige Wohnbauentwicklung wird daher grundsätzlich ein **Dichtefaktor von 20 WE/ha** angestrebt, was nach Abbildung 5 einem Mix aus Einfamilien-, Doppel- und zusätzlichen Reihenhäusern oder einzelnen Mehrfamilienhäusern entspricht. Dies ist insbesondere auch sinnvoll, da im Rahmen des demographischen Wandels vermehrt barrierefreie Wohnungen benötigt werden.

In der Bedarfsermittlung nach FMD wird auch für die künftigen Wohnbauentwicklungen der heute in der Gemeinde vorhandene Dichtefaktor von **17,0 WE/ha** angesetzt. In Zukunft soll jedoch vor dem Hintergrund des Flächensparens gerade dichter gebaut werden. Dies ist auch durch die dynamische Entwicklung der Bodenpreise anzunehmen. Dem folgend wird im gemeindlichen Zielszenario mit **20 WE/ha** ein höherer Wert angesetzt.



Eigene Darstellung nach Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR (2017): www.was-kostet-mein-baugebiet.de
Bezieht sich auf die Anzahl der Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland.

Abbildung 5: Gebäudetypologien mit ihren jeweiligen Dichtefaktoren

B.2.5 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die relevanten Parameter der Wohnbauflächenbedarfsermittlung sind nochmals in der untenstehenden Abbildung zusammengeführt.

Für das gemeindliche Zielszenario (jährlich + 0,3 % Bevölkerungssteigerung) ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 125 WE (80 aus Bevölkerungswachstum und 45 aus Auflockerung).

Dies entspricht bei der angenommenen Dichte (20 WE je ha) einem **Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 6,3 ha.**

	FMD	Ziel
Jährliche Bevölkerungsentwicklung bis 2036	- 0,2 %	+ 0,3 %
Dichtefaktor	17,0 WE/ha	20 WE/ha
Bedarf an neuen Wohneinheiten bis 2036	30 WE	125 WE
<i>aus Bevölkerungsentwicklung</i>	<i>-53 WE</i>	<i>80 WE</i>
<i>aus Auflockerung</i>	<i>83 WE</i>	<i>45 WE</i>
Wohnbauflächenbedarf bis 2036	1,8 ha	6,3 ha
<i>aus Bevölkerungsentwicklung</i>	<i>-3,1 ha</i>	<i>4,0 ha</i>
<i>Aus Auflockerung</i>	<i>4,9 ha</i>	<i>2,3 ha</i>

Abbildung 6: Übersicht der relevanten Berechnungsparameter des Wohnbauflächen- und Wohnungsbedarfs

C Potentialflächenanalyse

C.1 Methodik

Im Rahmen der Potentialflächenanalyse wird in einem ersten Schritt untersucht, welche Bedarfe durch bereits bestehende Innenentwicklungspotenziale (unbebaute Grundstücke mit Baurecht, Konversionsflächen, Leerstand und Nachverdichtungspotenziale) abgedeckt werden.

In einem weiteren Schritt werden die Flächen aus den in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und die Potentialflächen aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Damit alle noch unbebauten Flächen mit Baurecht sowie die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) abgegrenzt werden können, wurden sämtliche im Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen festgesetzten Wohn- und Mischnutzungen mit aktuellen Luftbildern (Stand: März 2023) abgeglichen. Entsprechende graphische Erhebungen sind dem Bericht als Anlage beigefügt. Anschließend werden die Potentiale in Abgleich mit den Bedarfen gebracht.

C.2 Wohnbauflächenpotentiale

C.2.1 Innenentwicklung

Unbebaute Flächen mit Baurecht

Bei den für Wohnungsbau in Frage kommenden Flächen mit Baurecht nach § 34 BauGB und durch Bebauungspläne überplante Flächen sind im Markt Neubeuern zahlreiche Innenentwicklungspotentiale vorhanden. Diese liegen in Form von einzelnen Baulücken bzw. Restgrundstücken innerhalb von bereits bebauten Bereichen vor.

Die unbebauten Flächen mit Baurecht befinden sich weit überwiegend in Bebauungsplänen der letzten Jahrzehnte. Diese Grundstücke sind durch mangelndes Verwertungsinteresse der Grundeigentümer (vgl. „Enkelgrundstück“) weitgehend dem Markt entzogen. Aus der Erfahrung der bisherigen Entwicklung heraus kann, auch unter Unterstellung einer Aktivierungsstrategie (siehe Ziffer C.4) mit einer Mobilisierungsrate bis 2036 von nicht mehr als 30 % ausgegangen werden.

Hier ist auch zu berücksichtigen, dass es sich in Teilen um Misch- bzw. Dorfgebietsflächen handelt, und diese müssen zu einem Teil mit Nichtwohnnutzungen bebaut werden. Dies ist insbesondere der Fall, da viele der Misch- und Dorfgebiete bereits heute einen großen Überhang an Wohnnutzungen aufweisen. Dem folgend werden lediglich 50% der Misch- und Dorfgebietsflächen als potenzielles Wohnbauland angesetzt.

Die Innenentwicklungspotentiale werden entsprechend ihrer Nutzung nach FNP (Wohnbauflächen/gemischte Nutzungen) in der planerischen Darstellung farblich differenziert und ergeben Potenzialflächen von ca. 1,2 ha.

Nutzung nach FNP	Potentialflächen (ha)
Wohnbauflächen	~ 3,7 ha
Gemischte Nutzung (50 %)	~ 0,5 ha
Summe Gemeindegebiet	~ 4,2 ha
Bis 2036 mobilisierbare Flächen	~ 1,2 ha

Abbildung 7: Wohnbauflächenpotentiale auf unbebauten Flächen mit Baurecht

Konversionsflächen

Größere Konversionsflächen sind in Neubeuern nicht vorhanden. Der Strukturwandel hinsichtlich der Landwirtschaft ist bereits in weiten Teilen vollzogen. Weitere Konversionspotentiale in Form von Hofaufgaben oder Verlagerungen sind nicht in signifikantem Ausmaß zu erwarten.

Leerstand

Aktuell besteht nahezu kein Leerstand im Marktgebiet. Es besteht auch eine relativ kleinteilige vitale Bebauung. Größere Bereiche mit Altbauten oder schwierigen Grundstücksverhältnissen (Altstadtbereiche, schwierige Topographie), die Sanierung und Ersatzneubauten unattraktiv machen und somit Leerstand provozieren, bestehen nicht.

Nachverdichtungspotentiale

Der weit überwiegende Teil der Bebauung in Neubeuern besteht aus kleinteiligen Einfamilienhausgebieten, welche durch Bebauungspläne geregelt sind. Durch die relativ kleinen Grundstückszuschnitte und disparaten Grundbesitzverhältnisse bieten diese Bereiche kein besonderes Nachverdichtungspotenzial. Insbesondere im Hinblick auf neue Wohneinheiten sind hier, wenn überhaupt, nur kleinere Einliegerwohnungen als zusätzliche Wohneinheiten zu berücksichtigen. Da deren Errichtung jedoch sehr von den individuellen Verhältnissen der einzelnen Grundeigentümer abhängen, scheint eine Prognose der daraus wachsenden tatsächlichen Potentiale für die hier gegenständliche Untersuchung zu unsicher.

C.2.2 Flächennutzungsplan

Auch im Flächennutzungsplan als Wohn- und Mischnutzungen dargestellte Flächen, für welche noch kein Baurecht besteht, sind als Potentialflächen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Der Wirkungszeitraum des rechtskräftigen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2008 ist bald abgelaufen, weshalb dem Markt Neubeuern mittelfristig eine Neuauflistung des Flächennutzungsplans empfohlen wird.

Die Notwendigkeit dieser zeigt sich nicht zuletzt dadurch, dass bereits diverse Entwicklungsflächen abseits des Flächennutzungsplans in Planung sind. Diese sind unter C.2.3 berücksichtigt.

Die Potentialflächen des Flächennutzungsplans sind bereits weitgehend ausgeschöpft.

Nutzung nach FNP	Potentialflächen (ha)
Wohnbauflächen	~ 0,9 ha
Gemischte Nutzung (50 %)	~ 0,2 ha
Summe Gemeindegebiet	~ 1,1 ha

Abbildung 8: Wohnbauflächenpotentiale in Bereichen des Flächennutzungsplans

Markt Neubeuern

C.2.3 Entwicklungsflächen

Über die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen hinaus hat die Gemeinde weitere Flächen für eine kurz- bzw. mittelfristige Entwicklung in den Blick genommen und hier bereits Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Längerfristige Entwicklungsflächen, die über einen Entwicklungszeitraum von 15 Jahre hinausgehen, sind in dieser Übersicht nicht enthalten.

Bezeichnung	Entwicklungsflächen (ha)
Genossenschaftliches Wohnen	~ 0,4 ha
Langweid	~ 2,7 ha
Gewerbe mit Wohnen – Heft (50 %)	~ 1,1 ha
Holzham	~ 0,5 ha
Summe Gemeindegebiet	~ 4,7 ha

Abbildung 9: Entwicklungsflächen im Marktgebiet

C.2.4 Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale

Insgesamt ergeben sich somit **ca. 7,0 ha Potentialflächen** für Wohnungsbau mit **ca. 125 möglichen Wohneinheiten**.

	Potentialflächen	Potenzielle Wohneinheiten
Innenentwicklung	~ 1,2 ha	~ 22 WE
Flächennutzungsplan	~ 1,1 ha	~ 20 WE
Entwicklungsflächen	~ 4,7 ha	~ 83 WE
Potentiale gesamt	~ 7,0 ha	~ 125 WE

Abbildung 10: Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale

C.3 Fazit

C.3.1 Abgleich Bedarf und Potentiale

Dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von **6,3 ha (ca. 125 WE)** stehen etwa 1,2 ha Innenentwicklungspotentiale, 1,1 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan sowie 4,7 ha Entwicklungsflächen (**Potentiale gesamt: ca. 7,0 ha**) gegenüber.

Somit besteht für die wohnbauliche Nutzung der ermittelten Potentialflächen ein ausreichend begründeter Bedarf. Da die Innenentwicklungspotentiale und die Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan nicht vollständig zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ausreichen werden, besteht zudem die Notwendigkeit, die in Ziffer C.2.3 genannten Entwicklungsflächen für die wohnbauliche Nutzung heranzuziehen.

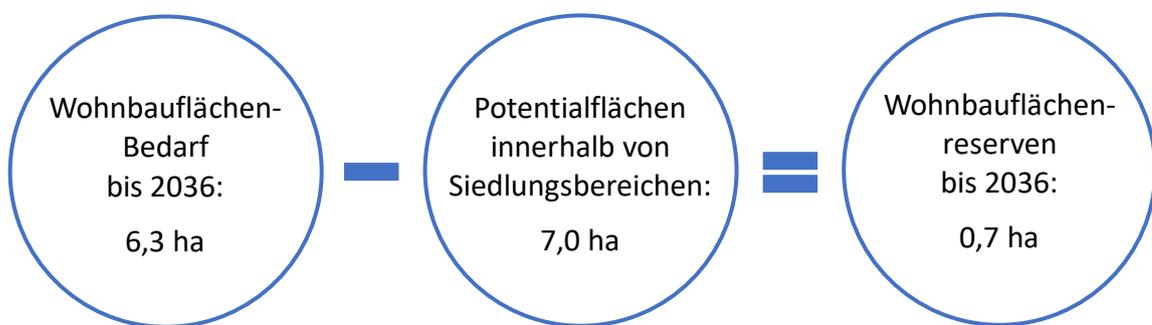


Abbildung 11: Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2036 und den Potentialflächen

C.4 Aktivierungsstrategie und weitere Handlungsempfehlungen

Um das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zu erreichen, sollte über eine genaue Prüfung der Notwendigkeit von Neuausweisungen hinaus weitere Strategien implementiert werden.

Aktivieren bestehender Potentiale

Der Markt Neubeuern ist bereits im regelmäßigen Austausch mit Grundstückseigentümern, deren Grundstücke sich im Bereich der Potentialflächen befinden. Dem Markt wird eine Datenbank von Grundeigentümern mit Potentialflächen empfohlen, um deren Entwicklungsbereitschaft in regelmäßigen Abständen durch ein persönliches Schreiben abfragen zu können. Im Zuge dessen sollte auch ein Verantwortlicher eingesetzt werden, der den Kontakt mit den Eigentümern pflegt, diese zu Entwicklungs- und Fördermöglichkeiten berät, drohenden Leerstand rechtzeitig erfasst und auch Informationsveranstaltungen organisiert.

Auch Rückkaufangebote oder die Ausübung des Vorkaufsrechts nach §§ 24-25 BauGB können zur Aktivierung bestehender Baurechtspotenziale genutzt werden.

Bauverpflichtung

Darüber hinaus wird dem Markt empfohlen, im Rahmen neuer Baurechtsschaffungen eine Bauverpflichtung im Bebauungsplan bzw. den begleitenden Vertragsdokumenten zu sichern, um entwickelte Bauflächen ihrer geplanten Nutzung zu zuführen. Dies bedarf jedoch einer zeitlich versetzten Durchsetzung, da meist die Verhandlungen mit Grundeigentümern bereits in der Vergangenheit liegen.

Markt Neubeuern

Funktionale Nachverdichtung

Als weitere Aufgabe sollte geprüft werden, ob für bestehende Wohnsiedlungen Nachverdichtungskonzepte entwickelt werden können. Durch die Erhöhung der möglichen Wohneinheiten in Einfamilienhausgebieten, können dem demographischen Wandel angepasste Wohnungsgrößen (Einliegerwohnungen etc.) auch in Bestandsgebieten ermöglicht werden. Die Einwohnerdichte erhöht sich so unabhängig von neuen Baurechtsausweisungen. Auf diese kann vermehrt verzichtet werden.

Höhere Dichte in Neuausweisungen

Der wichtigste und gleichzeitig am einfachsten umzusetzende Baustein einer nachhaltigen Siedlungsstrategie ist die wesentliche Erhöhung der Einwohnerdichte bei Neuausweisungen. Es sollten, auch vor dem Hintergrund der veränderten finanziellen Rahmenbedingungen, kleinere Grundstücke sowie Flächen für Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden. Insbesondere im Rahmen des Demographischen Wandels können so auch bedarfsgerechte Immobilien für kleinere Haushalte und Senioren angeboten werden.

Neuaufstellung FNP

Wie bereits in Kapitel C.2.2 erwähnt wurde, wird dem Markt Neubeuern aufgrund des bald abgelaufenen Wirkungszeitraums auch eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans empfohlen, einschließlich einer Diskussion über Flächen, die für eine Wohnbaulandentwicklung noch nicht zugänglich sind. So kann die zukünftige Wohnbauentwicklung besser gesteuert werden.

Sanierungssatzung

Abschließend besteht noch die Möglichkeit, mittels Sanierungssatzungen Gebiete festzulegen, in denen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände angewandt werden sollen (§§ 136ff. BauGB).

Diese und weitere Handlungsempfehlungen sind abschließend nochmals in einer Grafik zusammengefasst.

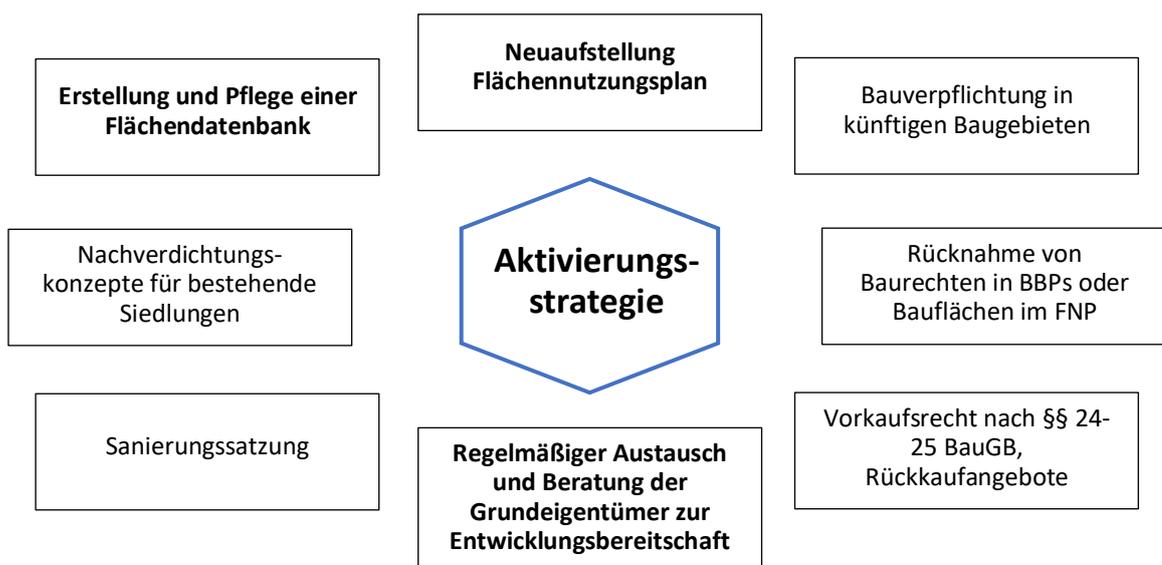


Abbildung 12: Strategie zur Baulandaktivierung

D Quellenverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2022a): Genesis-Online Datenbank: Fortschreibung Bevölkerungsstandes. Online-Abfrage am 20.12.2022
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2022b): Genesis-Online Datenbank: Fortschreibung des Wohngebäude- u. Wohnungsbestandes. Online-Abfrage am 20.12.2022
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2022c): Genesis-Online Datenbank: Durchschnittsalter der Bevölkerung. Online-Abfrage am 20.12.2022
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2022d): Genesis-Online Datenbank: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Online-Abfrage am 20.12.2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): Flächenmanagement-Datenbank, Version 4.2 vom Juni 2021.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2021): Raumordnungsprognose 2040.
- Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität GbR (2017): www.was-kostet-mein-baugebiet.de.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung. Stand: 07.01.2020
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (2001): Regionalplan für die Region 18 (Südostoberbayern).

Wohnbauflächenbedarf nach Flächenmanagement-Datenbank

Gemeinde:	Neubeuern
Aktuelles Jahr:	2021
Prognosejahr:	2036
Prognosezeitraum:	15 Jahre

Bevölkerungsentwicklung	Werte
Einwohnerzahl aktuell	4.289 EW
Einwohnerzahl vor 10 Jahren	4.246 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre	+ 43 EW
Jährl. Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre (%)	+ 0,1 %
Einwohnerzahl Prognosejahr	4.160 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr	- 129 EW
Jährl. Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr (%)	- 0,2 %
Wohnungssituation und Haushaltsgröße	
Anzahl Wohnungen aktuell	1.767 WE
Wohnfläche gesamt aktuell	218.796 m ²
Ø-Wohnungsgröße aktuell	124 m ²
Ø-Wohnfläche/EW aktuell	51 m ²
Ø-Haushaltsgröße aktuell	2,43 EW/WE
Auflockerungsbedarf	
Jährlicher Auflockerungsbedarf	+ 0,3 %
Auflockerungsbedarf bis Prognosejahr	0,11
Ø-Haushaltsgröße im Prognosejahr	2,32 EW/WE
Wohnungsbedarf bis Prognosejahr	
Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung	-53 WE
Wohnungsbedarf aus der Auflockerung	83 WE
Wohnungsbedarf gesamt	30 WE
Dichtefaktor	
Angesetzter Dichtefaktor	17,0 WE/ha
Wohnbauflächenbedarf	1,8 ha

Quellen: Kursive Daten mit Flächenmanagement Datenbank, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021; graue Daten mit Genesis-Online Datenbank, Bayerisches Landesamt für Statistik 2021, alle übrigen Daten sind Eigenermittlungen.

Wohnbauflächenbedarf nach Ziel der Gemeinde

Gemeinde:	Neubeuern
Aktuelles Jahr:	2021
Prognosejahr:	2036
Prognosezeitraum:	15 Jahre

Bevölkerungsentwicklung	Werte
Einwohnerzahl aktuell	4.289 EW
Einwohnerzahl vor 10 Jahren	4.246 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre	+ 43 EW
Jährl. Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre (%)	+ 0,1 %
Einwohnerzahl Prognosejahr	4.482 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr	+ 193 EW
Jährl. Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr (%)	+ 0,3 %
Wohnungssituation und Haushaltsgröße	
Anzahl Wohnungen aktuell	1.767 WE
Wohnfläche gesamt aktuell	218.796 m ²
Ø-Wohnungsgröße aktuell	124 m ²
Ø-Wohnfläche/EW aktuell	51 m ²
Ø-Haushaltsgröße aktuell	2,43 EW/WE
Auflockerungsbedarf	
Jährlicher Auflockerungsbedarf	+ 0,15 %
Auflockerungsbedarf bis Prognosejahr	0,06
Ø-Haushaltsgröße im Prognosejahr	2,37 EW/WE
Wohnungsbedarf bis Prognosejahr	
Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung	80 WE
Wohnungsbedarf aus der Auflockerung	45 WE
Wohnungsbedarf gesamt	125 WE
Dichtefaktor	
Ziel Dichtefaktor	20,0 WE/ha
Wohnbauflächenbedarf	6,3 ha

Quellen: Kursive Daten mit Flächenmanagement Datenbank, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021; graue Daten mit Genesis-Online Datenbank, Bayerisches Landesamt für Statistik 2021, alle übrigen Daten sind Eigenermittlungen.

Strukturdaten Landkreis

Landkreis:	Rosenheim
Aktuelles Jahr:	2021
Prognosejahr:	2036
Prognosezeitraum:	15 Jahre

Bevölkerungsentwicklung	Werte
Einwohnerzahl aktuell	263.367 EW
Einwohnerzahl vor 10 Jahren	245.264 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre	+ 18.103 EW
Jährl. Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre (%)	+ 0,7 %
Einwohnerzahl Prognosejahr	273.400 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr	+ 10.033 EW
Jährl. Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr (%)	+ 0,3 %
Wohnungssituation und Haushaltsgröße	
Anzahl Wohnungen aktuell	118.694 WE
Wohnfläche gesamt aktuell	12.739.299 m ²
Ø-Wohnungsgröße aktuell	107 m ²
Ø-Wohnfläche/EW aktuell	48 m ²
Ø-Haushaltsgröße aktuell	2,22 EW/WE
Wohnbaufläche aktuell	5.150,6 ha
Aktueller Dichtefaktor	23,0 WE/ha

Dichtefaktoren von umliegenden Gemeinden

Gemeinde	Dichtefaktor
Raubling	20,5 WE/ha
Brannenburg	19,9 WE/ha
Rohrdorf	16,7 WE/ha
Samerberg	14,7 WE/ha
Nußdorf	17,6 WE/ha
Durchschnitt	17,2 WE/ha

Quellen: Kursive Daten mit Flächenmanagement Datenbank, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021; graue Daten mit Genesis-Online Datenbank, Bayerisches Landesamt für Statistik 2021, alle übrigen Daten sind Eigenermittlungen.

Potentialflächen

Potentialflächen Innenentwicklung

Wohnbauflächen		~ 3,7 ha
Gemischte Nutzung (50 %)		~ 0,5 ha
Summe		~ 4,2 ha

Potentialflächen Innenentwicklung*  ~ 1,2 ha
 *Anrechenbarkeit von 30 %

Potentialflächen FNP

Wohnbauflächen		~ 0,9 ha
Gemischte Nutzung (50 %)		~ 0,2 ha

Potentialflächen FNP  ~ 1,1 ha

Potentialflächen Gesamt ~ 2,3 ha

Entwicklungsflächen

Kurz- und mittelfristige Entwicklungsflächen

Wohnbauflächen		~ 3,2 ha
Gemischte Nutzung (50 %)		~ 1,5 ha

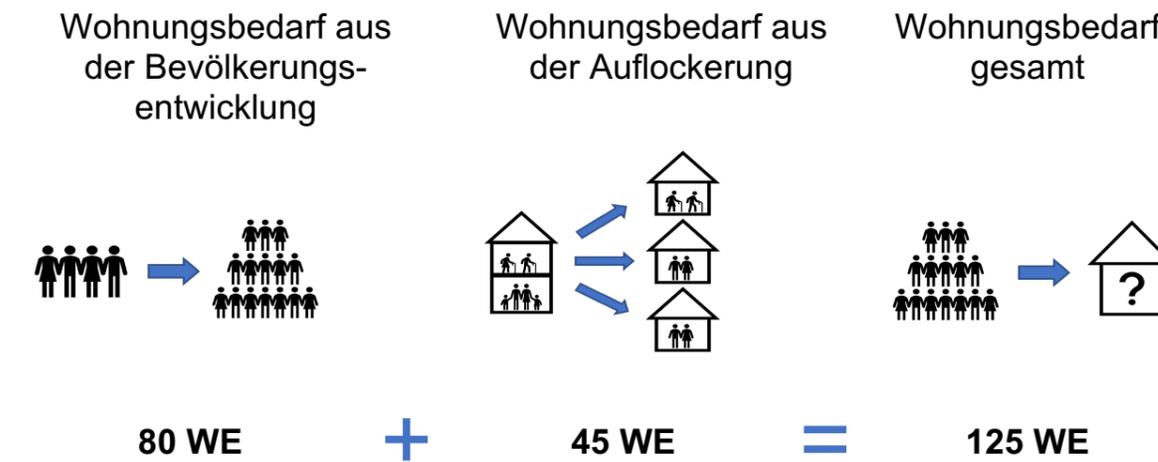
Entwicklungsflächen (kurz-/mittelfr.)  ~ 4,7 ha

Langfristige Entwicklungs-/Potentialflächen

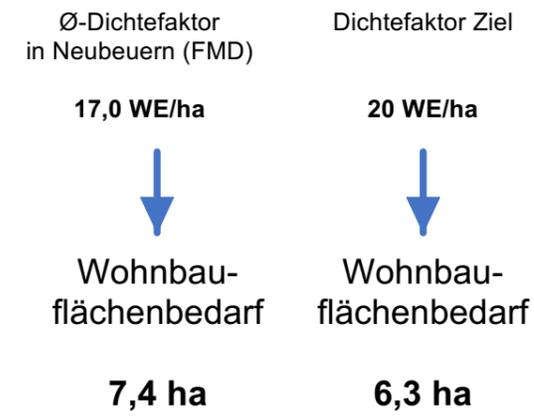
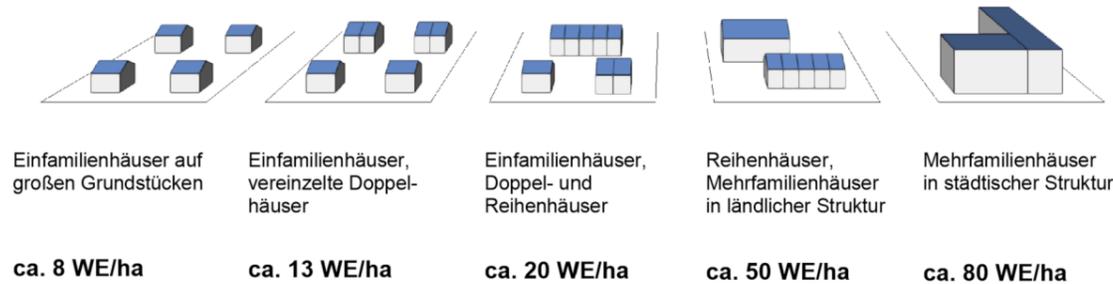
In FNP dargestellt		~ 1,2 ha
Kein FNP vorhanden		~ 1,2 ha

Entwicklungsflächen (langfr.)  ~ 2,4 ha

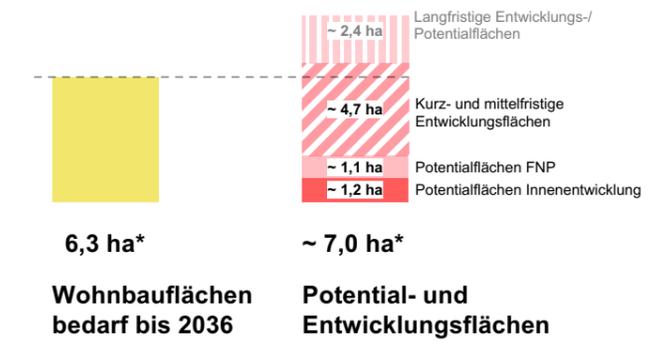
Wohnbauflächenbedarf bis 2036



Wahl des Dichtefaktors



Ergebnis



* Darstellung der Säulendiagramme mit Faktor 14

Neubeuern weist aufgrund seines ländlichen Charakters einen Dichtefaktor von **17,0 WE/ha** auf.

Vor dem Hintergrund des Flächensparens wird für künftige Wohnbauentwicklung ein etwas höherer Dichtefaktor von **20 WE/ha** angesetzt.

Bei einem Wohnungsbedarf von **125 WE** und dem angesetzten Dichtefaktor von **20 WE/ha** ergibt sich bis **2036** ein Wohnbauflächenbedarf von **6,3 ha**.

Diesem stehen insgesamt ca. **2,3 ha** Potentialflächen gegenüber.

1147_Neubeuern_Ortsentwicklung

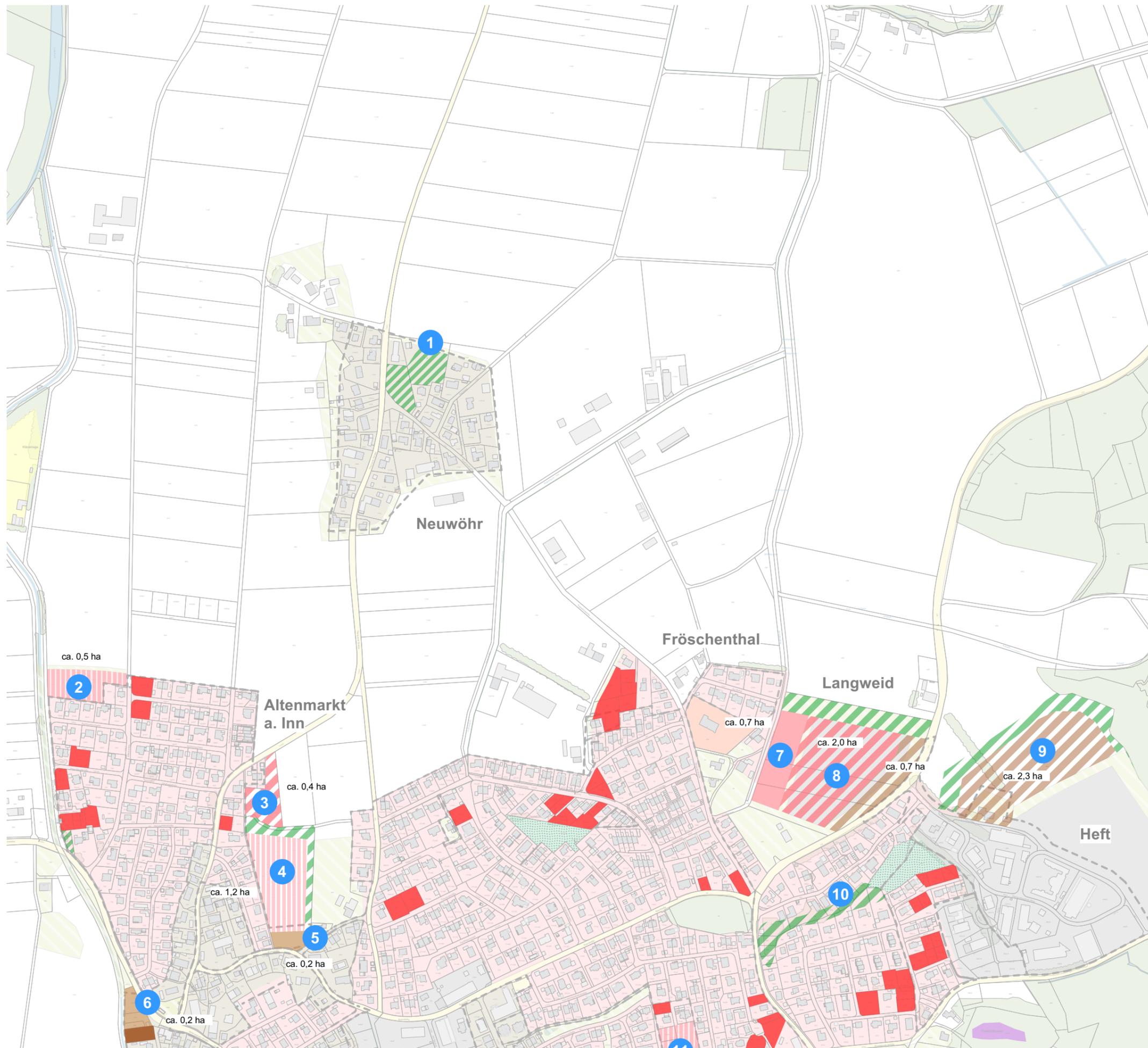
Wohnbauflächenpotentiale Gemeinde Neubeuern

Übersicht

31.05.2023

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
 t. 08052 956807 0
 info@wuestinger-rickert.de



Legende

Potential- und Entwicklungsflächen

- Innenentwicklungspotentiale (Wohnbauflächen)
- Innenentwicklungspotentiale (gemischte Nutzung)
- Flächenpotentiale nach FNP (Wohnbauflächen)
- Flächenpotentiale nach FNP (gemischte Nutzung)
- Potentialflächen für Grünflächen/Freihaltebereiche
- vergebene Potentialflächen (wird aktuell bebaut)
- Entwicklungsflächen (kurz- und mittelfristig)
- Entwicklungsflächen (langfristig)
- Entwicklungsflächen (gemischte Nutzung)

Potential- und Entwicklungsflächen Kurzbeschreibung:

- 1** Fläche aus FNP, erhaltenswerte Grünstrukturen
keine Potentialfläche, Rücknahme Baufläche aus FNP
- 2** Fläche aus FNP -> Langfristige Potentialfläche
keine Entwicklungsabsicht Gemeinde / Eigentümer
- 3** Kurzfristige Entwicklungsfläche
Entwicklungsfläche "Genossenschaftliches Wohnen"
Erweiterung der angrenzenden Siedlungsflächen
- 4** Langfristige Entwicklungsfläche
Entwicklungsfläche "Auerbräu Wohnen"
Erweiterung der angrenzenden Siedlungsflächen
- 5** Fläche aus FNP
Erschließung vorhanden, kurz- bis mittelfristige Entwicklung
- 6** Fläche aus FNP
Erschließung vorhanden, kurz- bis mittelfristige Entwicklung
- 7** Fläche aus FNP
Erschließung vorhanden, kurz- bis mittelfristige Entwicklung
- 8** Änderung FNP von GE in Wohnen I Mischgebiet
Entwicklungsfläche "Langweid"
Quartiersentwicklung auf ca. 2,7 ha
mittel- bis langfristige Entwicklung
- 9** Änderung FNP von LWS in Mischgebiet
Entwicklungsfläche "Handwerkerhöfe"
Erweiterung der angrenzenden Gewerbeflächen als
Mischgebiet mit Wohnen, kurz- bis mittelfristige Entwicklung
- 10** Fläche aus FNP, erhaltenswerte Grünstrukturen
keine Potentialfläche, Rücknahme Baufläche aus FNP

1147_Neubeuern_Ortsentwicklung

Wohnbauflächenpotentiale Gemeinde Neubeuern

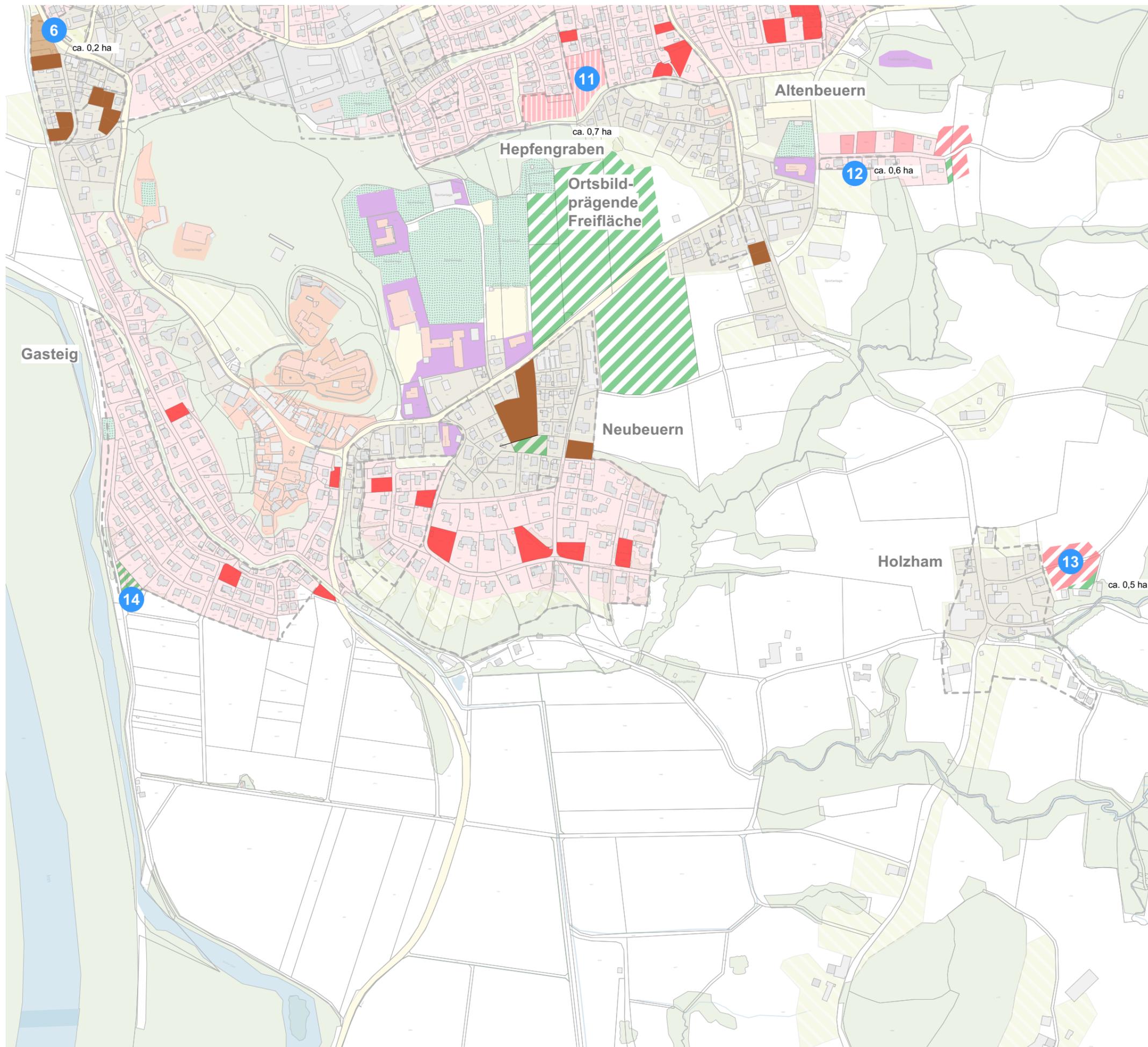
Nördlicher Teil

31.05.2023

M 1:6.000

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
t. 08052 956807 0
info@wuestinger-rickert.de



Legende

Potential- und Entwicklungsflächen

- Innenentwicklungspotentiale (Wohnbauflächen)
- Innenentwicklungspotentiale (gemischte Nutzung)
- Flächenpotentiale nach FNP (Wohnbauflächen)
- Flächenpotentiale nach FNP (gemischte Nutzung)
- Potentialflächen für Grünflächen/Freihaltebereiche
- vergebene Potentialflächen (wird aktuell bebaut)
- Entwicklungsflächen (kurz- und mittelfristig)
- Entwicklungsflächen (langfristig)
- Entwicklungsflächen (gemischte Nutzung)

Potential- und Entwicklungsflächen Kurzbeschreibung:

- 11 Fläche aus FNP -> Langfristige Potentialfläche
keine Entwicklungsabsicht Gemeinde / Eigentümer
- 12 Fläche aus FNP + Kurzfristige Entwicklungsfläche
"Hinterhörer Straße"
- 13 Erweiterung/Abrundung bestehender Siedlungsflächen
"Holzham"
- 14 Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen
Fläche aus FNP, erhaltenswerte Grünstrukturen
keine Potentialfläche, Rücknahme Baufläche aus FNP

1147_Neubeuern_Ortsentwicklung

Wohnbauflächenpotentiale Gemeinde Neubeuern

Südlicher Teil

31.05.2023

M 1:6.000

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
t. 08052 956807 0
info@wuestinger-rickert.de