

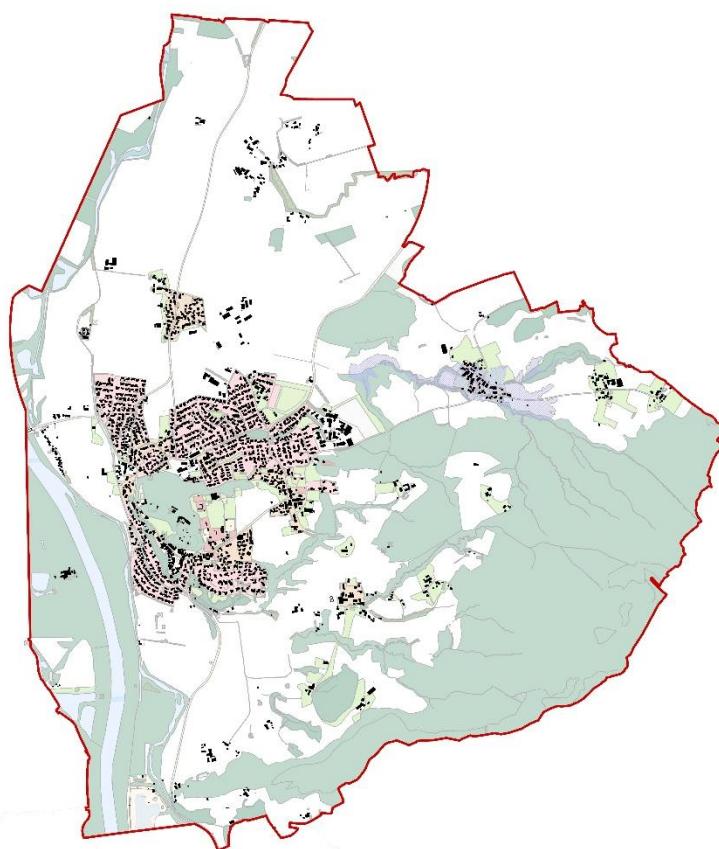


Markt Neubeuern  
LANDKREIS Rosenheim

10.06.2025

## **Fortschreibung Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse**

Markt Neubeuern



Markt  
**Neubeuern**  
Schlossstraße 4  
83115 Neubeuern  
Tel. 08035 / 8784-0  
[rathaus@neubeuern.org](mailto:rathaus@neubeuern.org)

**Fortschreibung Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse**  
für die Marktgemeinde Neubeuern

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>3</b>
A.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	3
A.2	Strukturdaten	3
A.2.1	Bevölkerungsvorausberechnung 2021/2022	3
A.2.2	Bevölkerungsentwicklung aktuell	3
A.2.3	Wirtschaftliche Entwicklung	4
<b>B</b>	<b>Wohnbauflächenbedarfsermittlung Fortschreibung</b>	<b>5</b>
B.1	Methodik	5
B.2	Wohnbauflächenbedarf	5
B.2.1	Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung	5
B.2.2	Wohnungsbedarf aus der Auflockerung	5
B.2.3	Dichtefaktor	5
B.2.4	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	6
<b>C</b>	<b>Potentialflächenanalyse Fortschreibung</b>	<b>7</b>
C.1	Methodik	7
C.2	Fazit	7
C.2.1	Abgleich Bedarf und Potentiale Fortschreibung	7
<b>D</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>9</b>

**Anlagen**

- Datenblätter, 2 Seiten

**Planer**

**WÜSTINGER RICKERT**  
Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3  
83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070  
[info@wuestinger-rickert.de](mailto:info@wuestinger-rickert.de)  
Projektnummer: 1445

## 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.

Diese Untersuchung erfolgte bereits für die Marktgemeinde im Landkreis Rosenheim 2023, bis zu dem Prognosejahr 2036.

Aufgrund der in der Zwischenzeit angepassten Bevölkerungszahlen auf Basis des Zensus 2022 und somit abweichenden Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre wird die Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse fortgeschrieben.

### A.2 Strukturdaten

#### A.2.1 Bevölkerungsvorausberechnung 2021/2022

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demografiespiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik (BayLStat 2021) zeigt bis zum Jahr 2036 eine Bevölkerungsabnahme von 129 Einwohnern (jährlich -0,2 %) für den Markt Neubeuern. 2036 werden der Vorausberechnung zufolge dann 4.160 Einwohner im Marktgemeindegebiet leben (Flächenmanagement Datenmanagement, LfU). 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.

#### A.2.2 Bevölkerungsentwicklung aktuell 2023/2025

In der Bewertung der genannten Daten ist aktuell zu berücksichtigen, dass im genannten Betrachtungszeitraum die amtliche Einwohnerzahl des Markts durch den Zensus 2022 im Januar 2025 rückwirkend auf 4.045 festgelegt wurde.

Wenn man die Zahlen des Bayerischen Landesamts für Statistik heranzieht, würden somit bis zum Jahr 2038 3.937 Einwohner (Jährlich -0,23 %) im Markt Neubeuern leben. Wenn man jedoch die Werte des Meldeamts aus Neubeuern damit vergleicht, liegen diese 2022 um 211 Einwohner höher als die Zahlen des Zensus.

Daher strebt die Marktgemeinde selbst weiterhin ein organisches und nachhaltiges Wachstum an. Der Markt Neubeuern wird sich auch in Zukunft an den Werten der umliegenden Gemeinden und

des Landkreises orientieren. Im Vergleich ist der prognostizierte jährliche Einwohnerzuwachs der umliegenden Gemeinden + 0,43 % (siehe Anhang, Seite 2). Daher wird von dem Markt eine Zielentwicklung von **0,4 %** festgelegt. Auch die Nähe zur Stadt Rosenheim sowie die Lage im Inntal verleihen dem Standort eine anhaltend hohe Attraktivität. Der Markt Neubeuern strebt bei entsprechender Möglichkeit eine nachhaltige Entwicklung an, die sowohl durch attraktive Wohnkonzepte als auch durch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums geprägt sein soll.

### **A.2.3 Wirtschaftliche Entwicklung**

Im Hinblick auf die Wirtschaftsentwicklung und somit deutliche Zunahme der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort in den letzten Jahren (Zunahme Sozialversicherungspflichtig beschäftigte seit 2013 um +17 %), erscheint eine Entwicklung, über den Prognosen der Bevölkerungsvorausberechnung angemessen.

Hiernach ergibt sich für das Zieljahr 2038 eine Einwohnerzahl von 4.011 bzw. ein Zuwachs von 377 Einwohnern gegenüber dem Zensus-Stand 15.05.2022.

## B Wohnbauflächenbedarfsermittlung Fortschreibung

---

### B.1 Methodik

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wird aufgrund der neuen Bevölkerungszahlen, neu aufgestellt. Die Berechnung liegt der Untersuchung als Anlage bei. Als Prognosejahr wird das Jahr 2038 angesetzt.

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

### 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 2,22 EW/WE zu Grunde gelegt.

Bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (**jährlich + 0,4 %**) ergibt sich folglich ein **Neubedarf von 145 Wohneinheiten**.

#### 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.

Dem folgend wird im Rahmen der Untersuchung **eine jährliche Auflockerung von 0,14 %** zugrunde gelegt. Um diesem Trend in Zukunft entgegenzuwirken, wird für zukünftige Ausweisungen ein höherer Dichtefaktor zu Grunde gelegt (kleinere, bedarfsgangepasste Wohnungen; kleinere Grundstücke).

Unter Berücksichtigung des Prognosezeitraums (15 Jahre) ergibt sich so eine Auflockerung von 0,05 EW/WE, infolgedessen sich, in dem Markt Neubeuern bis 2038, die durchschnittliche Haushaltgröße von 2,22 EW/WE auf 2,17 EW/WE reduzieren wird. Dies hat einen **Wohnungsbedarf von 35 Wohneinheiten** zur Folge.

#### B.2.3 Dichtefaktor

Ein weiterer relevanter Parameter zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist der Dichtefaktor, der je nach regionalplanerischem Siedlungstyp und Gebäudetypologie unterschiedlich hoch ausfällt (Methodik siehe Bericht 2021).

Als Ziel für künftige Wohnbauentwicklung wird der damals festgelegte **Dichtefaktor von 20 WE/ha** übernommen, da erst ab 20 WE/ha ein wirtschaftlich tragfähiges Herstellen und Betreiben neuer Siedlungsflächen möglich ist.

## B.2.4 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die relevanten Parameter der Wohnbauflächenbedarfsermittlung sind nochmals in der untenstehenden Abbildung zusammengeführt. Dabei ist der damals ermittelte Bedarf und der neu ermittelte Bedarf gegenübergestellt.

Dieser entspricht bei der angenommenen Dichte (20 WE je ha) einem **Wohnbauflächenbedarf bis 2038 von 7,2 ha**. Ebenfalls ist anzumerken, dass der neu berechnete Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen vorrangig aus der Bevölkerungsentwicklung entsteht und das sich bei der Auflockerung lediglich um einen Zusatzbedarf handelt, der in erster Linie durch geeignete Siedlungs- und Wohnformen (kleine und altengerechte Wohnformen) zu decken ist, um den Anforderungen einer demographiegerechten Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen.

	Ziel (2021)	Ziel (2025)
Jährliche Bevölkerungsentwicklung bis 2036	+ 0,3 %	+ 0,4 %
Dichtefaktor	20 WE/ha	20 WE/ha
<b>Bedarf an neuen Wohneinheiten bis 2036</b>	<b>125 WE</b>	<b>145 WE</b>
aus Bevölkerungsentwicklung	<i>80 WE</i>	<i>110 WE</i>
aus Auflockerung	<i>45 WE</i>	<i>35 WE</i>
<b>Wohnbauflächenbedarf bis 2036</b>	<b>6,3 ha</b>	<b>7,2 ha</b>
aus Bevölkerungsentwicklung	<i>4,0 ha</i>	<i>5,5 ha</i>
Aus Auflockerung	<i>2,3 ha</i>	<i>1,7 ha</i>

Abbildung 1: Übersicht der relevanten Berechnungsparameter des Wohnbauflächen- und Wohnungsbedarfs

Dem neu ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 7,2 ha (ca. 145 WE) standen gemäß der bestehenden Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse aus dem Jahr 2023 etwa 1,2 ha Innenentwicklungspotentiale, 1,1 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan sowie 4,7 ha Entwicklungsflächen (kurz- bis mittelfristige Flächenverfügbarkeit) gegenüber. Dies würde gesamt ca. 7,0 ha Potentialflächen bei ca. 125 WE bedeuten.

In den letzten Jahren (2023 -2025) wurden die Planungen (BP Nr. 26 „Hinterhörerstraße“ und der BP Nr.30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“) in der Marktgemeinde abgeschlossen. Diese waren bisher in der bestehenden Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse als kurz- bis mittelfristige Entwicklungsflächen dargestellt. Die Darstellungen und Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsanalyse entsprechen somit nicht mehr dem aktuellen Stand. Auch sind einzelne Entwicklungsflächen entsprechend ihrer Verfügbarkeit und dem Bedarf neu zu kategorisieren. Somit sind die Darstellungen und Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse für den Markt zu aktualisieren.

## C Potentialflächenanalyse Fortschreibung

### C.1 Methodik

Im Rahmen der erneuten Potentialflächenanalyse wird in einem ersten Schritt untersucht, welche Bedarfe durch bereits bestehende Innenentwicklungspotentiale (unbebaute Grundstücke mit Baurecht, Konversionsflächen, Leerstand und Nachverdichtungspotenziale) abgedeckt werden. Diese wurden auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) abgegrenzt und sämtliche im Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen festgesetzten Wohn- und Mischnutzungen mit aktuellen Luftbildern (Stand: 01.03.2025) abgeglichen. Entsprechende graphische Erhebungen sind dem Bericht als Anlage beigelegt. Anschließend werden die Potentiale in Abgleich mit den Bedarfen gebracht.

Neuer Wohnraum konnte teilweise durch die Nutzung von Potentialflächen der Innenentwicklung sowie durch die Überplanung von Entwicklungsflächen geschaffen werden. Da diese Flächen größtenteils noch nicht baulich genutzt sind werden diese nun den Potentialflächen der Innenentwicklung zugeschrieben, wodurch dieser Wert angestiegen ist.

Zudem wurden einzelne Entwicklungsflächen entsprechend ihrer Verfügbarkeit (Stand heute) und dem Bedarf neu kategorisiert.

### C.2 Fazit

#### C.2.1 Abgleich Bedarf und Potentiale Fortschreibung

Der zunächst berechnete, bestehende Wohnraumbedarf für 2021 bis 2036 von 6,3 ha konnte bereits durch die Realisierung von 0,6 ha neuer Wohnbauflächen reduziert werden. Somit verbleibt bis zum Jahr 2036 ein überschlägiger Bedarf von 5,7 ha bestehen. Gemäß den aktualisierten Berechnungen hinsichtlich der gemeindlichen Zielsetzungen einer Einwohnerentwicklung von jährlich 0,4 % besteht ein aktualisierter Bedarf von 2023 bis 2038 von 7,2 ha neuer Wohnbauflächen.

Aus der beigefügten Zusammenstellung zu den aktuell abgeschlossenen bzw. eingeleiteten Bauleitplanungen ergibt sich, dass mit diesen der Wohnflächenbedarf im Prognosezeitraum angemessen gedeckt werden kann.



Abbildung 2: Übersicht der Ergebnisse Potentialflächenanalyse

Die Grafik zeigt die aktuell ausgewertete Flächenverteilung auf. Aufgrund der anzunehmenden weiterhin positiven Entwicklung in des Markts Neubeuern und der aktualisierten Berechnung der gemeindlichen Zielsetzung, von 2023 bis 2038 wird ein höherer Wohnraumbedarf von 7,2 ha angesetzt. Dieser Wohnraumbedarf kann weitestgehend durch die Potentialflächen der Innenentwicklung sowie des Flächennutzungsplans und die kurz- bis mittelfristig verfügbaren Entwicklungsflächen abgedeckt werden (Gesamtfläche ca. 6,8 ha).

## D Quellenverzeichnis

---

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2023a): Genesis-Online Datenbank: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung. Online-Abfrage am 28.05.2025
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2023b): Genesis-Online Datenbank: Fortschreibung Bevölkerungsstandes. Online-Abfrage am 28.05.2025
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2023c): Genesis-Online Datenbank: Fortschreibung des Wohngebäude- u. Wohnungsbestandes. Online-Abfrage am Online-Abfrage am 28.05.2025
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2023e): Genesis-Online Datenbank: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Online-Abfrage am 28.05.2025
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020): Flächenmanagement-Datenbank, Version 4.2