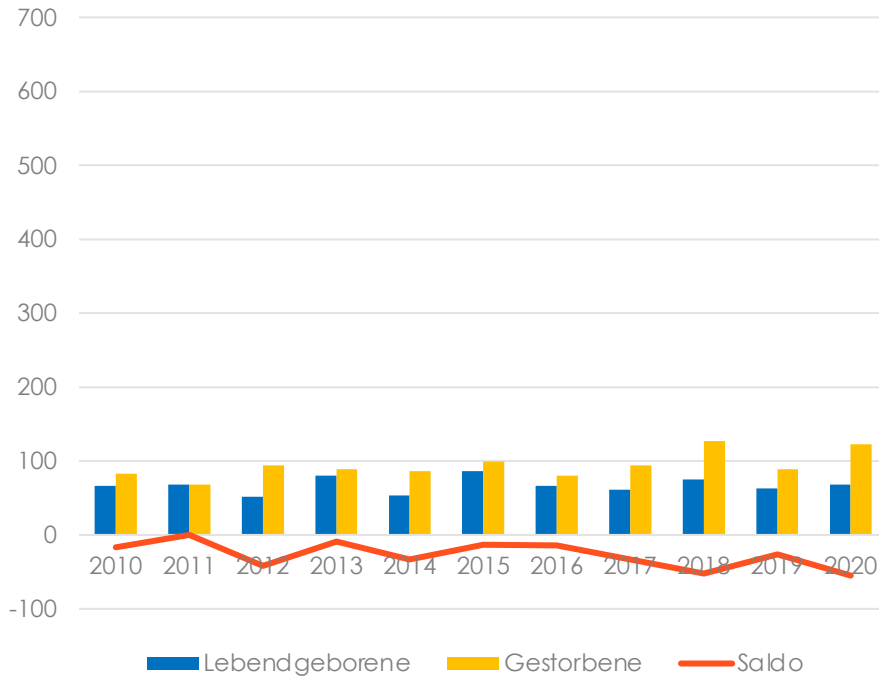


Markt Altomünster

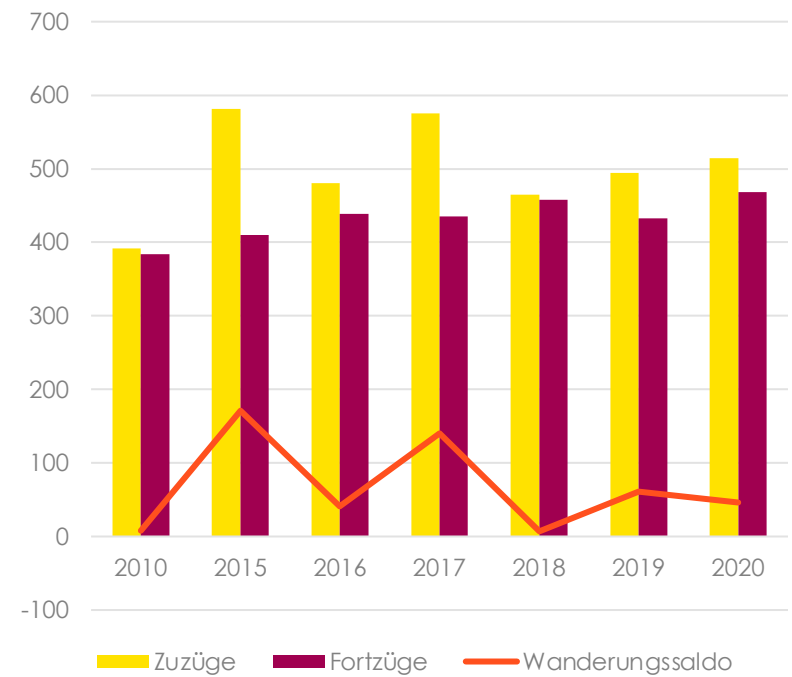
Ausführungen zum Bedarf an Neuausweisung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie vorhandener Baulücken



Natürliche Bevölkerungsbewegung



Wanderung (Gesamtbevölkerung)



- Kein natürliches Bevölkerungswachstum



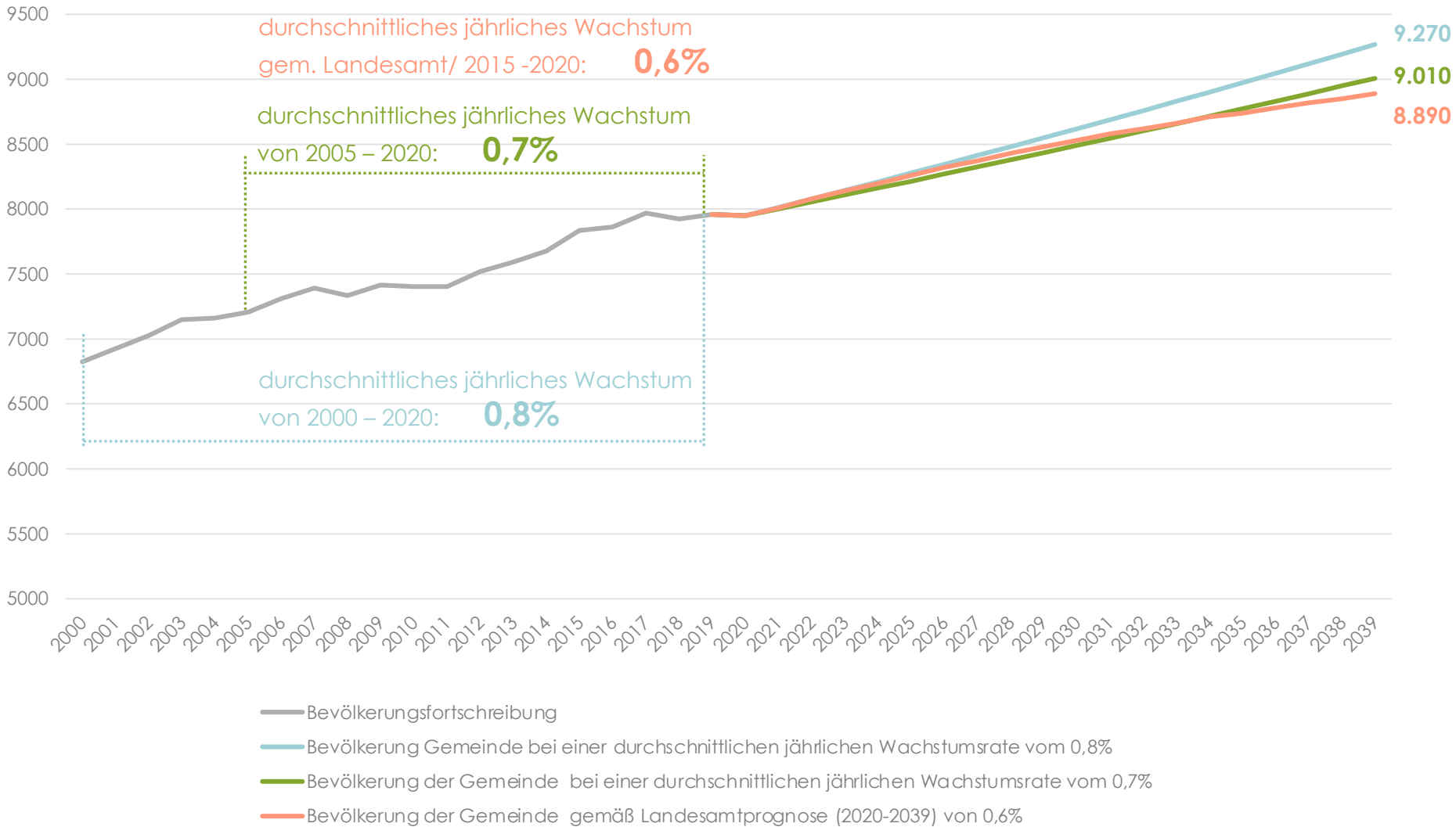
Bevölkerungswachstum aufgrund von Zuzug

- Positives Wanderungssaldo

*Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021, 22.09.2021

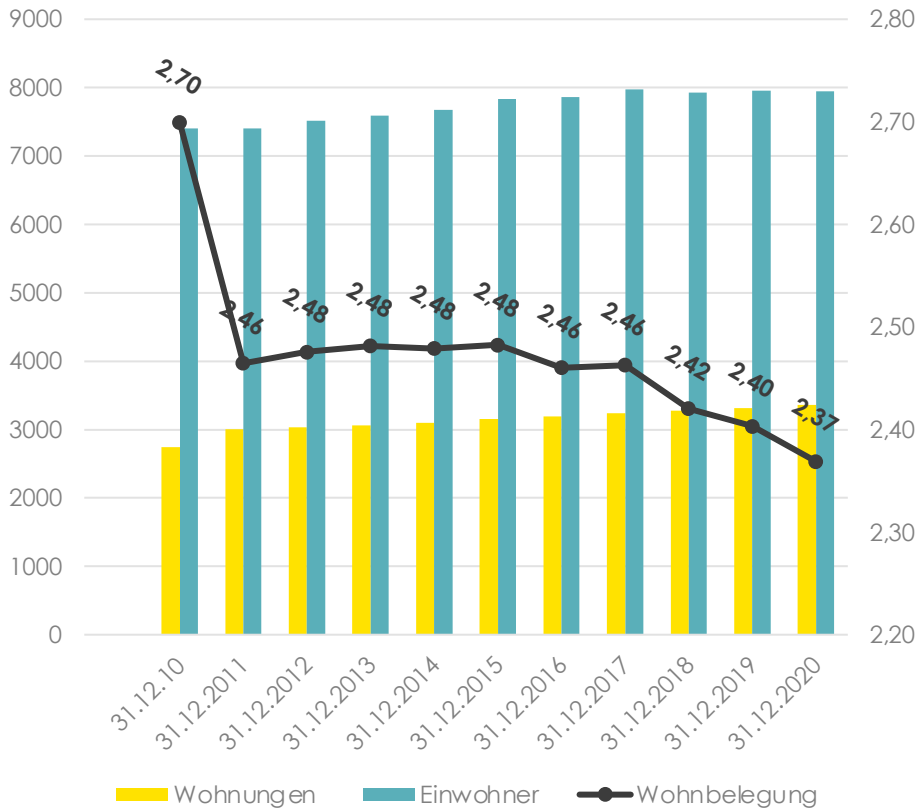
BESTANDSAUFNAHME | BEVÖLKERUNG UND DEMOGRAFIE

Bevölkerungsvorausberechnung in Szenarien



BESTANDSAUFNAHME | BEVÖLKERUNG UND DEMOGRAPHIE

Einwohner pro Wohnung



Steigender Bedarf an Wohnfläche

Wohnungsbestand nach Raumanzahl (31.12.2020)



- 1 Raum (21)
- 2 Räume (155)
- 3 Räume (285)
- 4 Räume (496)
- 5 Räume (805)
- 6 Räume (652)
- 7 oder mehr Räume (942)

Gesamt 3.356 Wohnungen

*Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021, 22.09.2021

Wohnbauflächenbedarf

Bedarfsberechnung Wohneinheiten

Neubedarf



*Veränderung der Zahl der
wohnungsnachfragenden
Haushalte (steigend)*

Auflockerungsbedarf



*Steigende
Wohnflächenansprüche je
Einwohner*

Ersatzbedarf



*Abriss und
Umnutzung*

= Bevölkerungsprognosen
der Kommune (äußerer Bedarf)



Szenarien mit
durchschnittlichem
jährlichem Wachstum

WOHNBAUFLÄCHENBEDARF | AUFLOCKERUNGSBEDARF

AUFLOCKERUNGSBEDARF:

Wohneinheitenbedarf bei **gleichbleibender** Bevölkerung

2020

Einwohner (E) = **7.950**

Einwohner / WE = **2,37**

2039

Einwohner (E) = **7.950**

Einwohner / WE = **2,32**

+ / - 0 E



- Im Bestand existieren 3.356 WE (Stand 2021)

+ 0 Einwohner



$(7.950 \text{ E} / 2,32) - 3.356 \text{ WE} =$ **65 neue WE**



AUFLOCKERUNGSBEDARF

Durchschnittlicher Bedarf an WE



WE / 19 Jahre = ca. **4 WE/Jahr**

WOHNBAUFLÄCHENBEDARF | NEUBEDARF

NEUBEDARF:

Wohneinheitenbedarf bei **0,8 %** Bevölkerungswachstum

2020

Einwohner (E) = **7.950**

Einwohner / WE = **2,37**

+ 1.300 E



2039

Einwohner (E) = **9.270**

Einwohner / WE = **2,32**



- Im Bestand existieren 3.356 WE (Stand 2021)

WOHNFLÄCHENBEDARF 2039

+ 1.300 Einwohner



1.300 E / 2,33 WE = **560 neue WE**

+ Auflockerungsbedarf (ca. 65 WE)



560 WE + 65 WE = ca. **625 neue WE**

Durchschnittlicher Bedarf an WE



625 WE / 19 Jahre = ca. **35 WE/Jahr**

WOHNBAUFLÄCHENBEDARF | BEDARF IN SZENARIEN



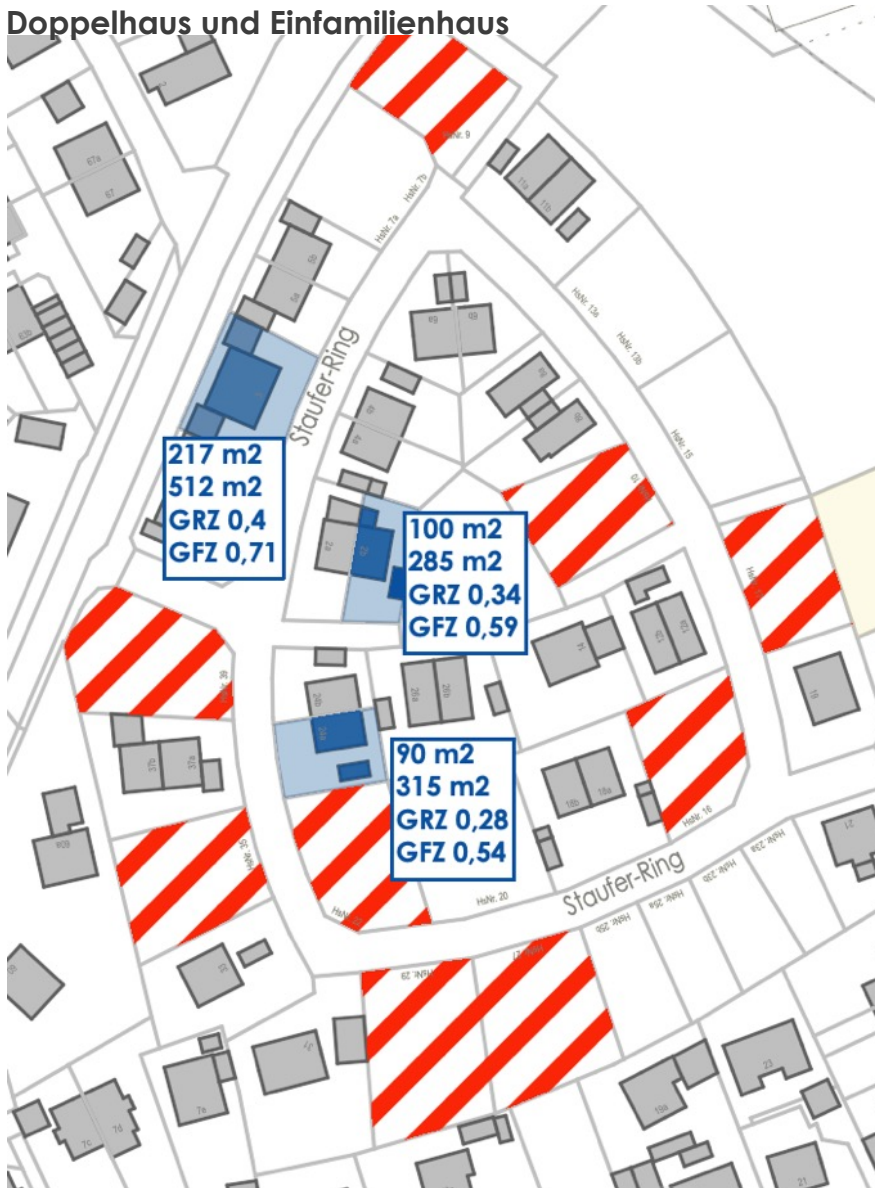
WOHNBAUFLÄCHENBEDARF | FLÄCHENBEDARF



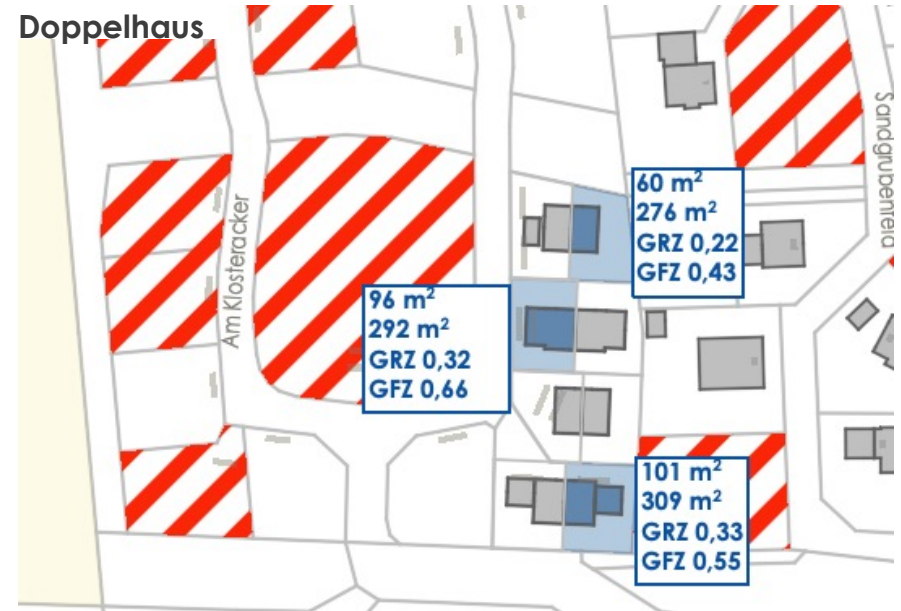
Kennwerte Wohnen in Altomünster

BESTANDSAUFNAHME | KENNWERTE WOHNEN im Hauptort Altomünster

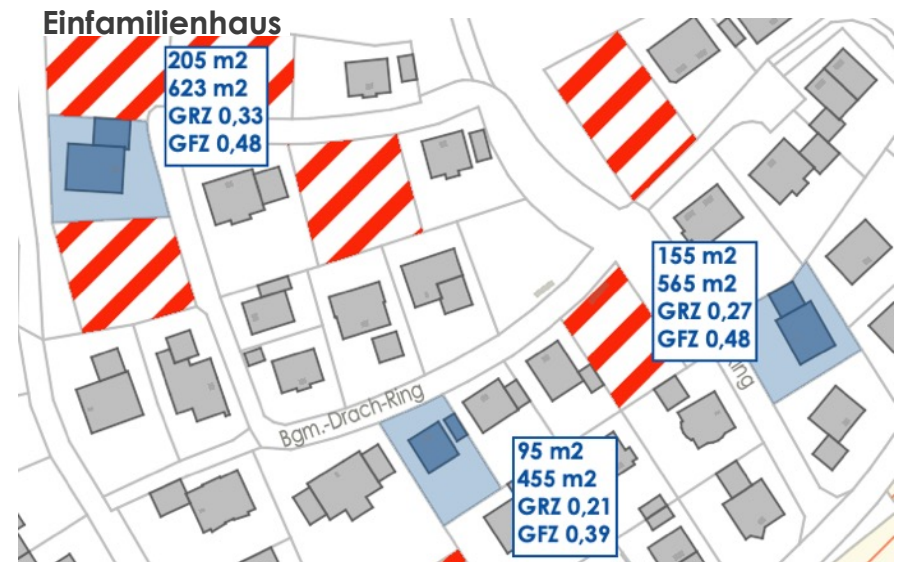
Doppelhaus und Einfamilienhaus



Doppelhaus

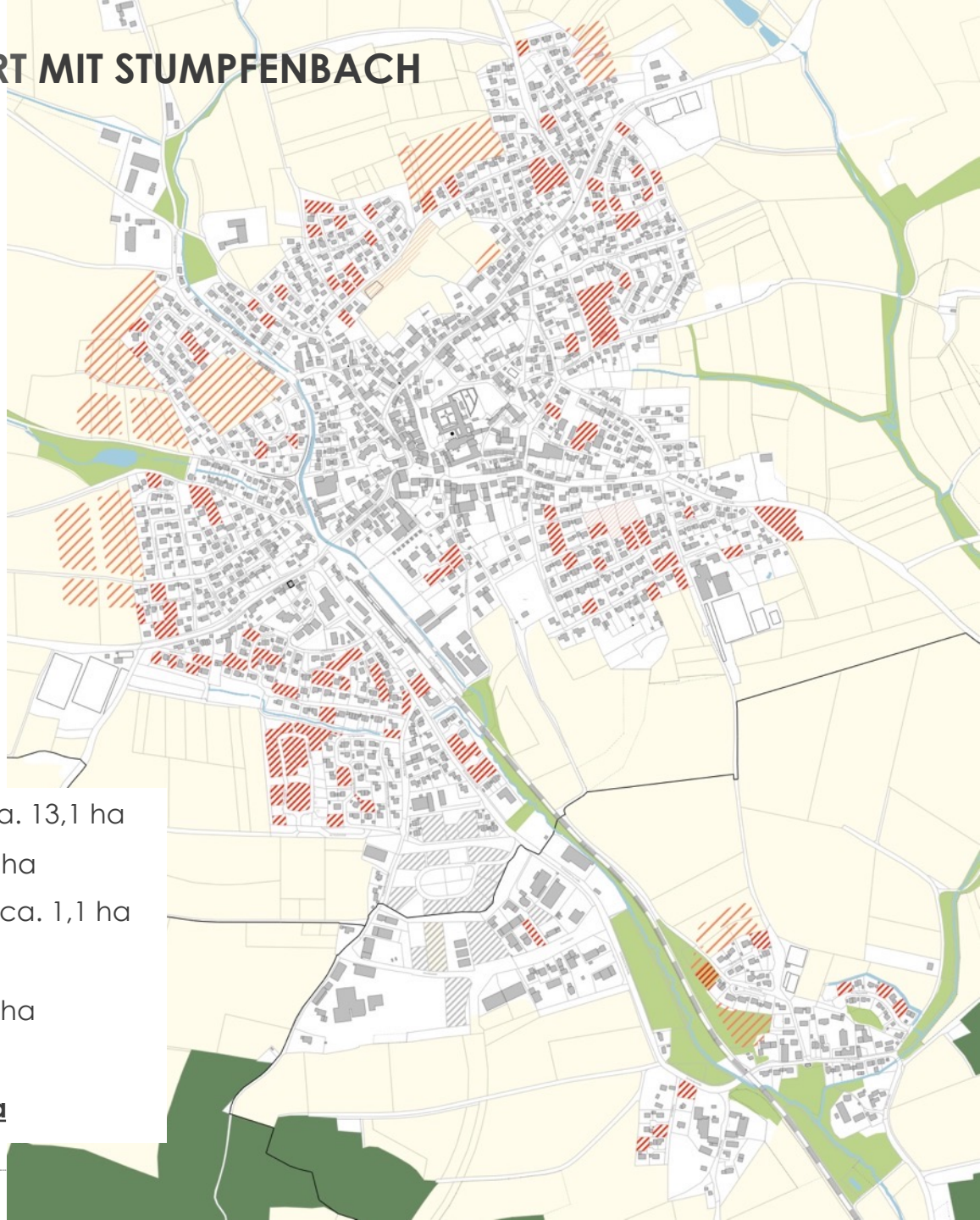


Einfamilienhaus



Vorhandenes Flächenpotenzial

FLÄCHENPOTENZIAL | HAUPTORT MIT STUMPFENBACH



 Wohnbauflächen gem. FNP: gesamt ca. 13,1 ha

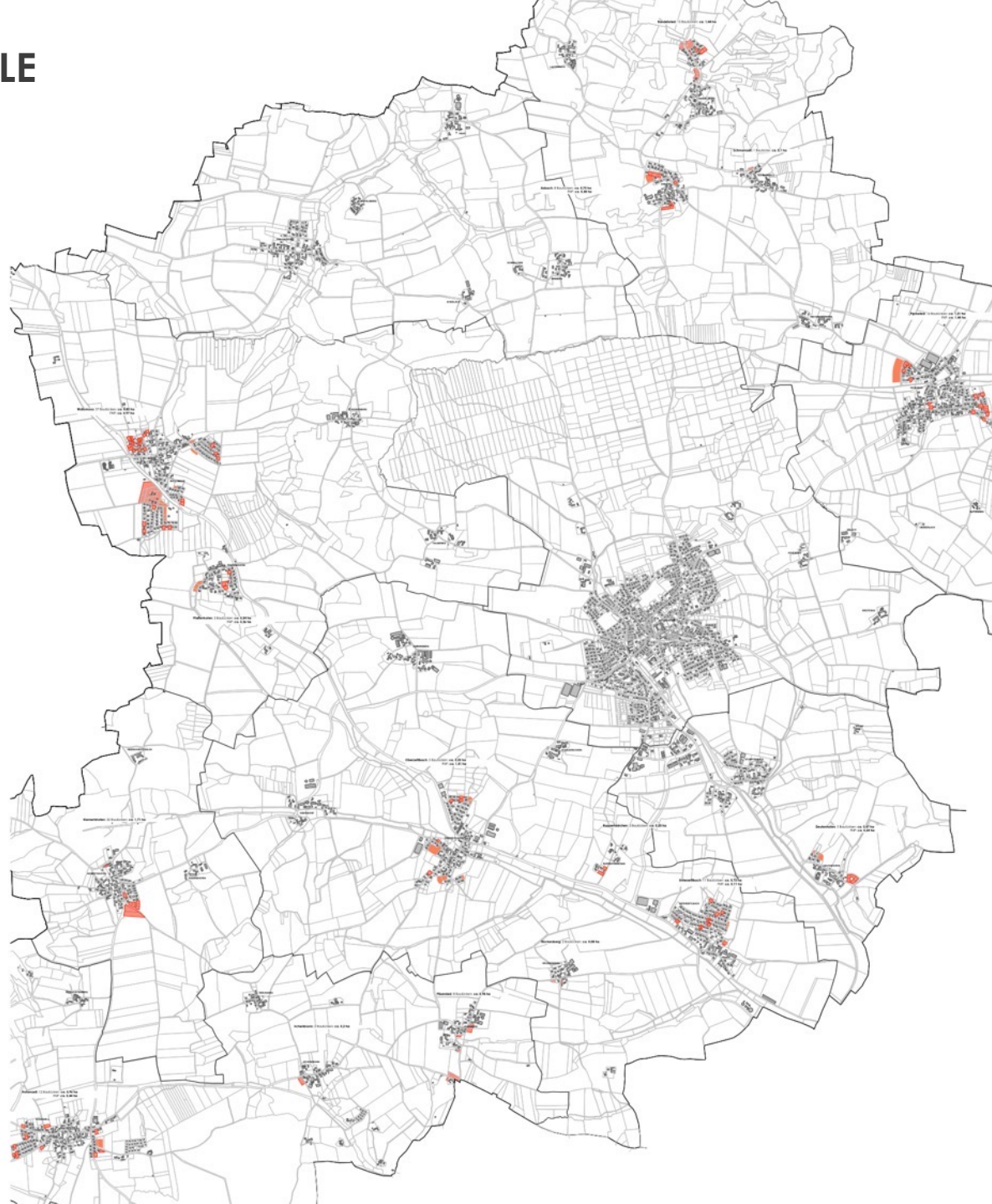
 Baulücken (Wohnen): gesamt ca. 11,4 ha

 Langfristiges Flächenpotenzial gesamt ca. 1,1 ha

 Baulücken (Gewerbe): gesamt ca. 3,8 ha

 **Wohnen (FNP + Baulücken): ca. 24,5 ha**

FLÄCHENPOTENZIAL | ORTSTEILE

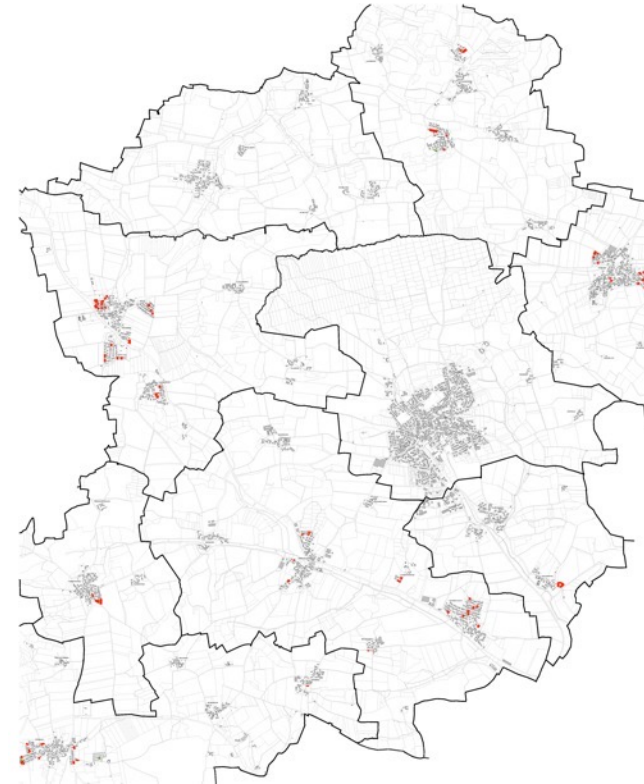
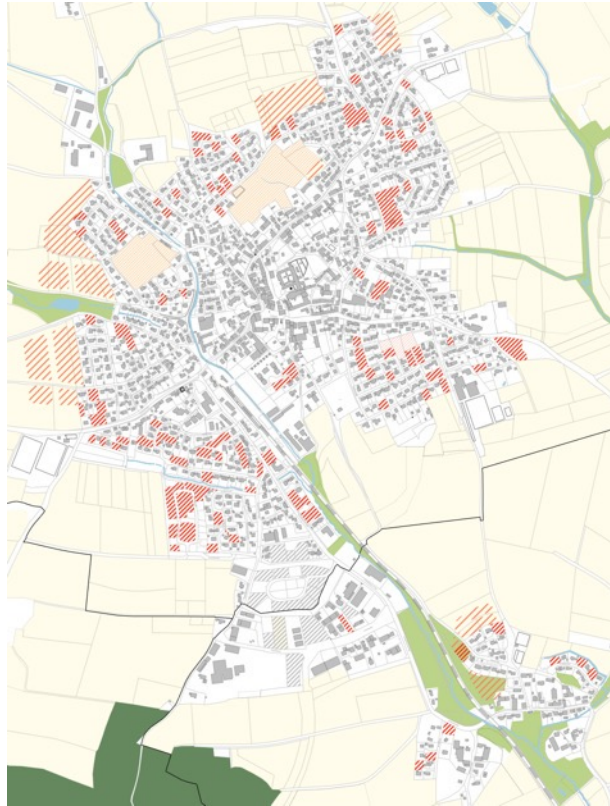


Baulücken in den Ortsteilen: ca. 14,4 ha

Wohnbauflächen gem. FNP: ca. 5,5 ha

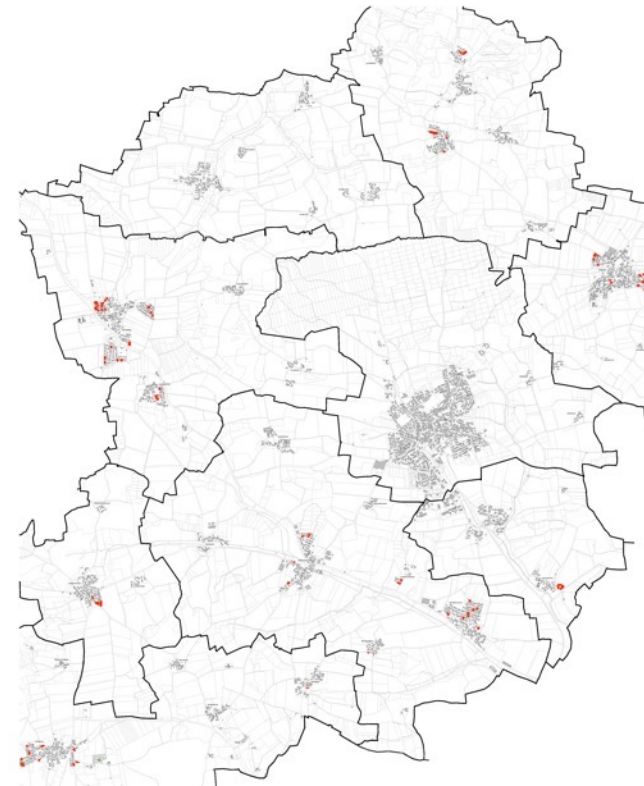
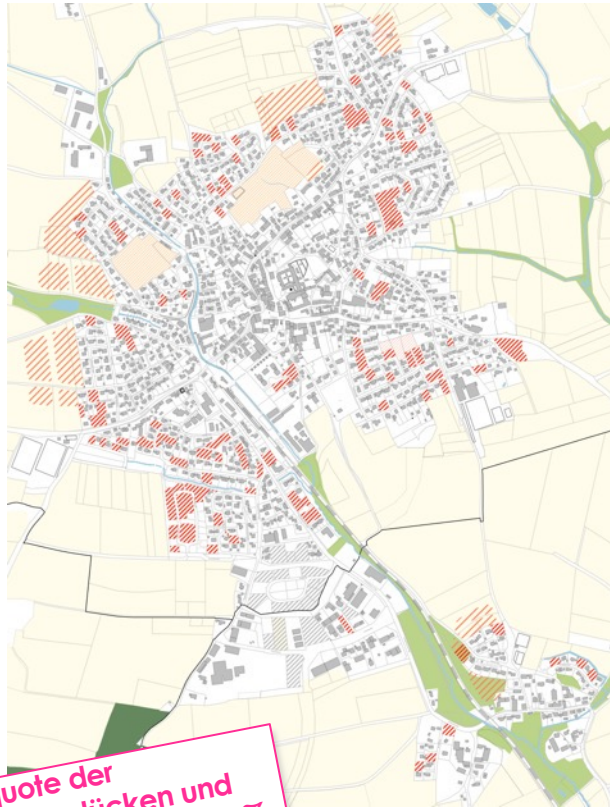
Gesamt: ca. 19,9 ha

FLÄCHENPOTENZIALE | GESAMT



	Altomünster + Stumpfenbach	Orsteile	Summe
Wohnbauflächenpotenzial (FNP):	13,1	5,5	18,6
Baulücken	11,4	14,4	25,8
Gesamt (FNP + Baulücken)	24,5	19,9	44,4
Langfristiges Flächenpotenzial	1,1		1,1
Gesamt	25,6	19,9	45,5

FLÄCHENPOTENZIALE | GESAMT



Realisierungsquote der Aktivierung von Baulücken und Flächennutzungsplanflächen 30%

	Altomünster + Stumpfenbach	Ortsteile	Summe
Wohnbauflächenpotenzial (FNP):	3,9	1,7	5,6
Baulücken	3,4	4,3	7,7
Gesamt (FNP + Baulücken)	<u>7,4</u>	<u>6,0</u>	<u>13,3</u>
Langfristiges Flächenpotenzial	1,1		1,1
Gesamt	<u>8,5</u>	<u>6,0</u>	<u>14,4</u>

Flächenbedarf vs. Flächenpotenzial

Flächenpotenzial Wohnen:

	Altomünster + Stumpfenbach	Ortsteile	Summe
Wohnbauflächenpotenzial (FNP):	3,9	1,7	5,6
Baulücken	3,4	4,3	7,7
Gesamt (FNP + Baulücken)	7,4	6,0	13,3
Langfristiges Flächenpotenzial	1,1		1,1
Gesamt	8,5	6,0	14,4

Flächenbedarf Wohnen:

Wohneinheitenbedarf bei **0,8 %**
Bevölkerungswachstum

Errechneter Wohneinheitenbedarf bis 2039: **625 WE**



„Geringe Dichte“

70% EFH, 30% DH

33 ha*

„Mittleres Dichte“

45% EFH, 45% DH,
10% GWB

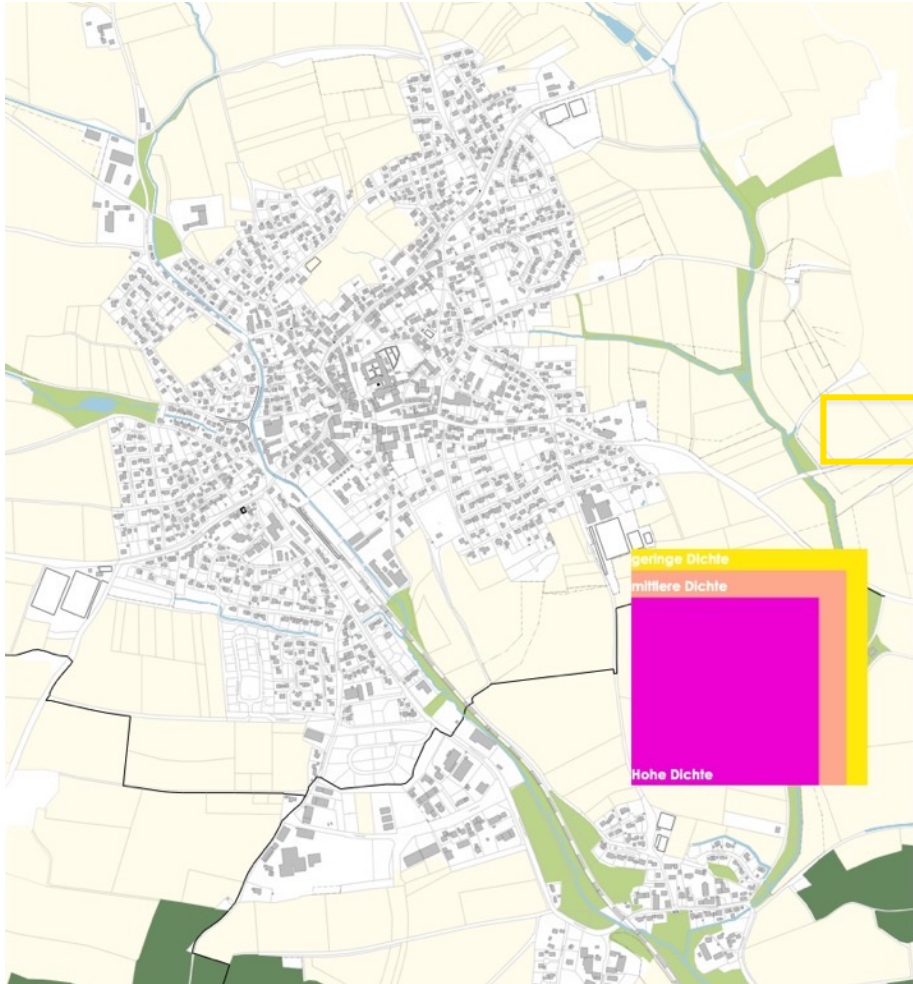
27 ha*

„Hohe Dichte“

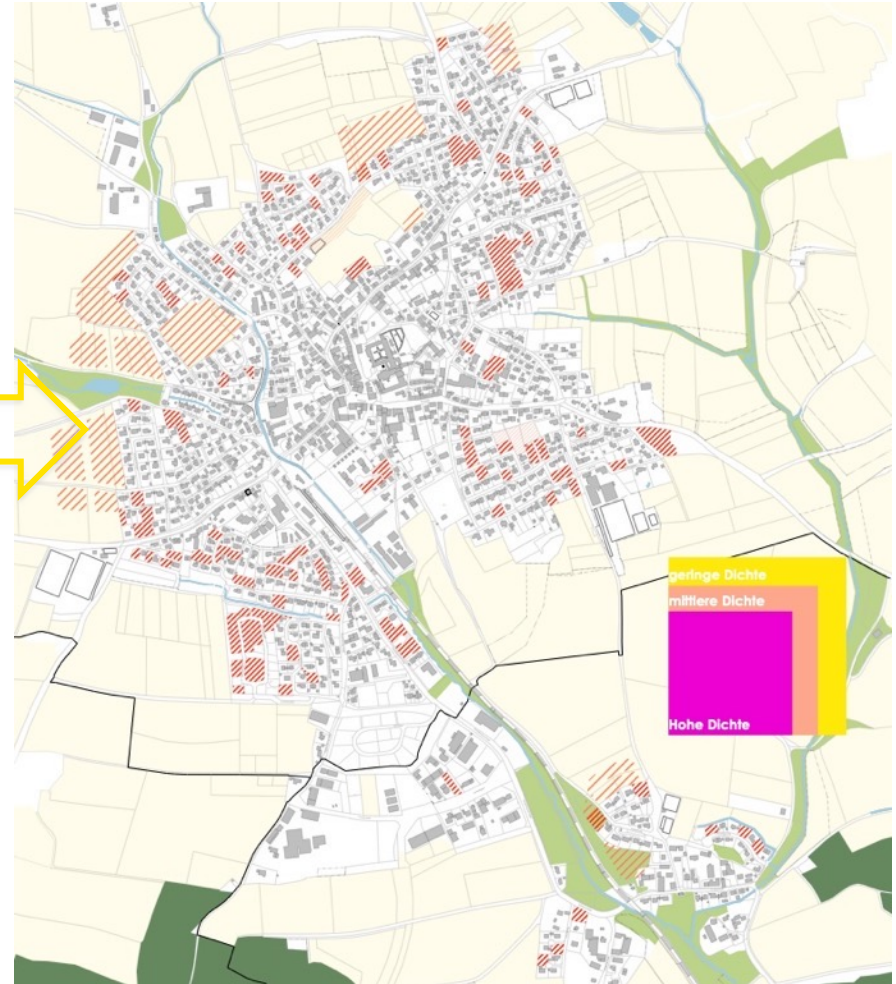
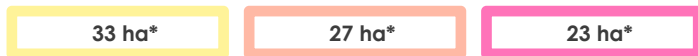
30% EFH, 50% RH/ DH
20% GWB

23 ha*

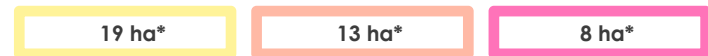
FLÄCHENPOTENZIALE | FLÄCHENINANSPRUCHNAHME



- Strategie: 100% Neuausweisung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs



- Strategie: Aktivierung bestehender Flächenpotenziale + Neuausweisung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs



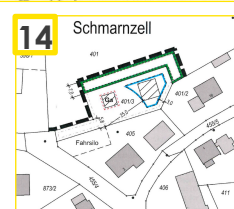
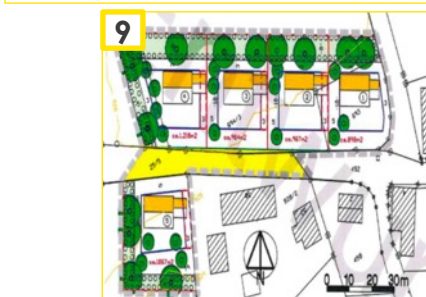
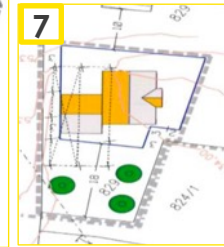
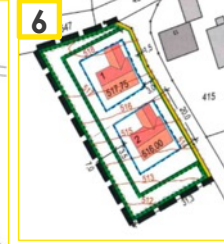
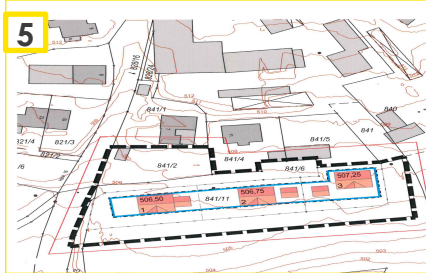
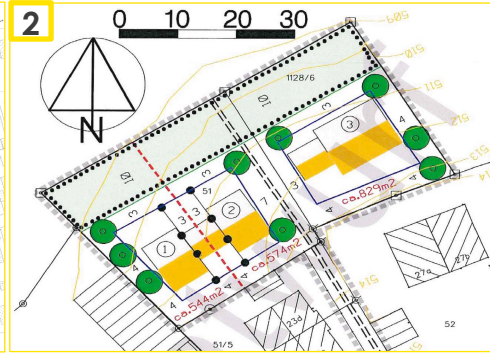
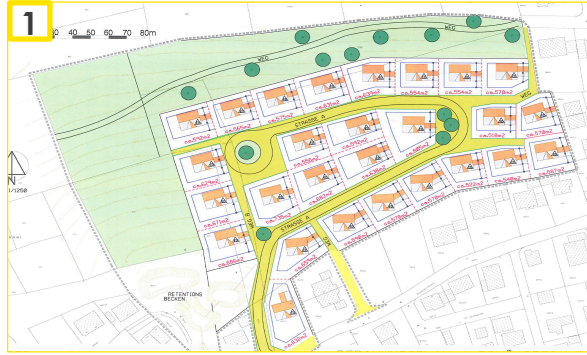
EXKURS | Aktuelle Bauleitplanung im Verfahren

	Projektname	Parzellen	Herleitung*	Geschätzte WE	Größe
1	Altomünster: Östlicher Schmelchenberg	31 Parzellen	31 EFH x 1,5	47	ca. 2,9 ha
2	Altomünster: An der inneren Pipinsrieder Straße	3 Parzellen	(2 DH x 1) + (1 EFH x 1,5)	4	ca. 0,2 ha
3	Altomünster: Zum Kalvarienberg 1 Änderung	11 Parzellen	11 EFH x 1,5	17	ca. 0,8 ha
4	Altomünster Nr. 48 Krautgarten	4 Parzellen	Siehe BP	24	ca. 0,5 ha
5	Asbach Ortsabrundungssatzung Zwischen der Eisenreichstraße und dem Schächlerweg	3 Parzellen	3 EFH x 1,5	4	ca. 0,5 ha
6	Irchenbrunn Einbeziehungssatzung Westlicher Ortsrand	2 Parzellen	2 EFH x 1,5	3	ca. 0,2 ha
7	Kiemertshofen Einbeziehungssatzung An der St.- Nikolaus-Straße	1 Parzelle	1 EFH x 1,5	1	ca. 0,1 ha
8	Kiemertshofen Nr. 4 Südöstlicher Ortsrand	14 Parzellen	14 EFH x 1,5	21	ca. 1,1 ha
9	Plixenried Nr. 2 Westlich von Langengern	5 Parzellen	5 EFH x 1,5	8	ca. 0,4 ha
10	Plixenried 1. Änderung	2 Parzellen	2 EFH x 1,5	3	ca. 0,2 ha
11	Plixenried 2. Änderung	1 Parzelle	1 EFH x 1,5	1	ca. 0,07 ha
12	Randelsried Nr. 3 „Nördlicher und mittlerer Bereich der Schlitberger Straße“	15 Parzellen	15 EFH x 1,5	23	ca. 1,3 ha
13	Wollomoos Nr. 11 „Westlich der Weilachstraße“	30 Parzellen	30 EFH x 1,5	45	ca. 2,4 ha
14	Schmarnzell „Nördlicher Ortsrand“	1 Parzelle	1 EFH x 1,5	1	ca. 0,1 ha
	<u>Gesamt</u>	<u>123 Parzelle</u>		<u>202</u>	<u>ca. 10,7 ha</u>



- Die aktuellen Planungen dienen der Realisierung von **ca. 10,7 ha Wohnbaufläche** dies entspricht **ca. 202 Wohneinheiten**.
- **Rund 32% des prognostizierten Wohneinheitenbedarfs bis 2039.**
- Die geplanten Wohnbebauungen setzen sich aus 12% Geschosswohnungsbau und 88% Einfamilien- und Doppelhäusern zusammen. Dies entspricht fast dem angestrebten Szenario der **mittleren Dichte** (45% EFH, 45 DH/RH und 10% GWB).

EXKURS | Aktuelle Bauleitplanung im Verfahren





3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

...kte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.



Gemeinde sichert sich Flächen
 Altamünster - Der Marktgemeinderat Altamünster einigte bei seinem Treffen am Dienstag zwei Vorschlägen des Rathauses zu, der Gemeinde mehrere Flächen durch ein Vorkaufrecht zu sichern. Zum einen geht es dabei um das unbebaute Areal zwischen Halmrieder Straße und Schließeweg, zum anderen um Parzellen entlang des Halmrieder Bachs und des Angergrabens.



8.1.2 Erarbeitung eines Leerstandskataster

Im Rahmen der Förderung der Innenentwicklung und der dafür erforderlichen Aktivierung von Baulücken, Brachflächen und Leerständen sollen im Rahmen des ISEK-Prozesses die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde z.B. mit Hilfe des Erfassungstools für Flächenmanagement des LFU-Bayern (FDM) oder über die direkte Erfassung über das kommunale GIS-System erfasst werden.

Dieses Baulückenkataster soll die Grundlage bilden für ein Flächenmanagement durch die Gemeinde.

Hierzu erfolgt die Ermittlung der vorhandenen Potenziale durch die Schließung von Baulücken und unbebauten Grundstücken (erschlossene Grundstücke mit Baurecht nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB)

3. Der Markt Altamünster spricht sich bei entsprechender Verfügbarkeit und Gleichwertigkeit für die Entwicklung von Flächen der Innenentwicklung in Altamünster aus. Darunter wird insbesondere die vorrangige Nutzung von Konversionsflächen, Brachen und Gebäudeerständen verstanden. Bei im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen, die mittel- bis langfristig nicht benötigt werden, wird geprüft, inwieweit diese den Anforderungen entsprechend „umgewidmet“ werden können.

23.06.19 Selbstbindungsbeschlusses

- Wie können die Bedarfe an Wohnbaufläche mittel- und langfristig im Gemeindegebiet für alle Bürger*innen sozialgerecht gesichert werden?
- Wie können Innenentwicklungsflächen mobilisiert werden?



Im Zuge des ISEK sollen weitere **handhabbare Ziele und Maßnahmen zur Innenentwicklung** entwickelt werden

Fazit

Der **Gemeinderat des Marktes Altomünster hat in seiner Sitzung vom 15.03.2022** die Ausführungen zum Bedarf an Neuausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie vorhandener Baulücken mit folgenden Parametern (jeweils bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet) verabschiedet:

- angenommenes **Bevölkerungswachstum von 0,8% pro Jahr**
- „**mittlere Dichte**“ bei **Neubaugelieten** in der Aufteilung 45% Einzelhäuser, 45% Doppelhäuser und 10% Geschoßwohnungsbau
- **Realisierungsquote** bei der Aktivierung von Baulücken in Höhe von **30%**.

Damit wird sichergestellt, dass der Bedarf einer Flächenneuanspruchnahme unter Berücksichtigung

- der demographischen Entwicklung,
- der im gesamten Gemeindegebiet noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete und
- der derzeit ebenfalls im Verfahren befindlichen Bauleitplanungen

im Rahmen der Bauleitplanung konkret und nachvollziehbar dargelegt wird, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen.