

Gemeinde Oberaudorf

Landkreis Rosenheim

Wohnbauflächenbedarf und Standortanalyse

erstellt: 13.09.2022

geändert:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1
D-82433 Bad Kohlgrub

Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630

Fax: ++49 (0) 8845 75 72 632

office@agl-proebstl.de, www.agl-proebstl.de

Bearbeiter:

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
2	<i>Beschreibung des Gemeindegebiets und der Strukturdaten</i>	3
2.1	Lage und Verkehrsanbindung	3
2.2	Charakterisierung des Gemeindegebiets	4
2.3	Ziele von Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm	5
2.4	Leitbilder zur kommunalen Siedlungsentwicklung	6
2.5	Bevölkerungsentwicklung	7
3	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Prognose zur Bevölkerungsentwicklung / Ziele der Gemeinde	13
3.3	Belegungs- und Wohneinheitendichte	15
3.4	Auflockerungsfaktor	15
3.5	Wohnflächenbedarfsermittlung	16
4	Flächenpotentiale der Gemeinde	17
4.1	Bestehende Flächenpotentiale	18
4.2	Potentialflächenanalyse im Hinblick auf neue Bauflächenausweisungen	19
4.2.1	Flächen, die für eine bauliche Entwicklung nicht geeignet sind (Tabuflächen)	19
4.2.2	Flächen, die für eine bauliche Entwicklung geeignet wären	23
4.2.3	Gegenüberstellung von Bedarf und Potential	24
5	Fazit	24

1 Einführung

Die Gemeinde Oberaudorf hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Heimfeld“ beschlossen, um dringenden Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu schaffen.

Im Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie im Bayerischen Landesplanungsgesetzes werden u.a. umfassende Ziele zur nachhaltigen Raumentwicklung mit einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme formuliert. Aufgrund dessen, ist bei der Planung neuer Siedlungsflächen zu prüfen, ob für diese Ausweisung hinreichender Bedarf besteht, der in der Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Für diesen Bedarfsnachweis ist die Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesplanung und Energie (Stand 15. September 2021) heranzuziehen.

2 Beschreibung des Gemeindegebiets und der Strukturdaten

2.1 Lage und Verkehrsanbindung

Oberaudorf befindet sich westlich der Inntal-Autobahn BAB 93 und grenzt unmittelbar an das Land Tirol / Österreich. Zur Landeshauptstadt München im Nordwesten sind es ca. 80 km, zur Kreisstadt Rosenheim ca. 30 km.

Der Siedlungsschwerpunkt befindet sich mit dem Hauptorten Ober- und Niederaudorf im Oberinntal. Der westliche Gemeindeteil zählt bereits zum Mangfallgebirge. Der nachfolgende Auszug aus der topografischen Karte gibt einen Überblick über die geografische Lage in den bayerischen Voralpen.

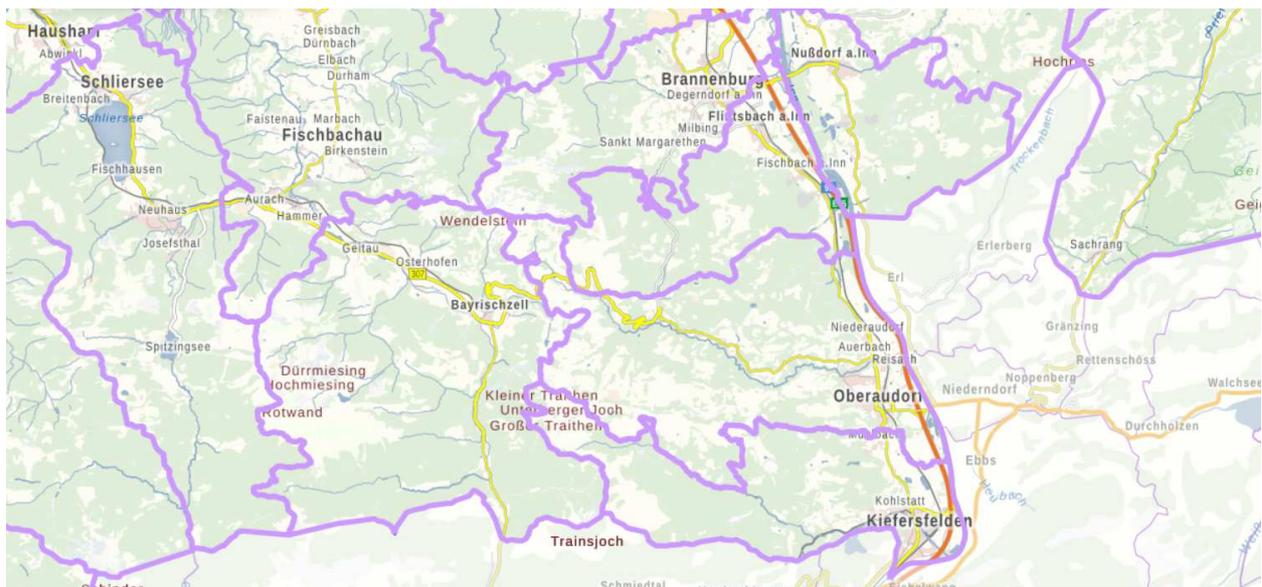


Abb. 1 Lage der Gemeinde Oberaudorf im Raum, Kartengrundlage: BayernAtlas 2022



Abb. 3 Auszug aus dem Fachinformation Natur (FIS-Natur Online, FIN-WEB; Hrsg. LfU Bayern, Stand 2022)

2.3 Ziele von Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Einstufung in das Zentrale Orte System

Oberaudorf hat keine zentralörtliche Funktion.

Gebietskategorien

Gemäß der Strukturkarte (Anhang 2) zählt die Gemeinde zum „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Dabei handelt es sich um Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen oder Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist (LEP, Kap. 2.2.3 (Z)). Diese Teilräume sind vorrangig zu entwickeln und zu fördern (LEP, Kap. 2.2.4 (Z)).

Die Gemeinde liegt im Alpenraum. Dieser soll nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, so dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzungen erhalten bleiben. Die Funktion als länderübergreifender Lebens-, Erholung-, Wirtschafts- und Verkehrsraum sollen unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturräum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können. Alpine Gefahrenpotentiale sollen minimiert werden (LEP, Kap. 2.3.1 (G)).

Im Alpenraum sollen die Wälder und ihre Schutzfunktionen sowie die Pflege der Kulturlandschaft insbesondere durch die Land- und Forstwirtschaft gesichert werden. Erhaltenswürdige Almen und Alpen sollen saniert und – soweit ökologisch vertretbar erschlossen werden (LEP, Kap. 2.3.2 (G)).

Das Planungsgebiet zählt zur Zone A des Alpenplans. Hier sind Verkehrsvorhaben landesplanerisch grundsätzlich als unbedenklich einzustufen, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zur Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden (LEP, Kap. 2.3.4 (Z)).

Zielvorgaben für die Siedlungsentwicklung und die Verkehrserschließung

In den Gemeinden soll in der Regel eine organische und nachhaltige Siedlungsentwicklung stattfinden (LEP, Kap. 3.1 (G)). Potentiale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind möglich, wenn die Potential erschöpft sind (LEP, Kap. 3.2 (Z)).

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G). Dazu sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Ausnahmen sind zum Beispiel möglich, wenn aufgrund der Topographie oder des Naturschutzes keine angebotenen Flächen zur Verfügung stehen oder wenn eine Ausweisung an einer Autobahn oder autobahnähnlich ausgebauten Straße ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbilds realisiert werden kann (LEP, Kap. 3.3 (Z)). Weiterhin kann auch die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit in grenznahen Gebieten eine Zielabweichung begründen (G).

In Bezug auf den Verkehr soll allgemein eine leistungsfähige Infrastruktur erhalten und nachhaltig ergänzt werden. Durch die Nähe zu Österreich sowie der Lage der Inntal-Autobahn auf Gemeindeflur ist für Oberaudorf auch das Ziel maßgeblich, die die Einbindung in das nationale und internationale Verkehrsnetz zu verbessern und den Güterverkehr zu optimieren (LEP, Kap. 4.1.2 f (G)).

Ziele für Natur und Landschaft, die bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind

Natur und Landschaft sind als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu erhalten und zu entwickeln (LEP, Kap. 7.1 (G)). Dazu sollen auf der Ebene der Regionalplanung landschaftspflegerische Vorbehaltsgebiete, freizuhaltende Landschaftsbereiche sowie regional bedeutsame Grünzüge und Grünstrukturen bestimmt werden (LEP, Kap. 7.1.1 ff (G+Z)), die auf der Ebene der Flächen- und Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind. Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu zählen auch die im Gemeindegebiet häufig vorkommenden Wildbäche oder die zahlreichen Alpenbiotop. Insbesondere ein regional übergreifender Biotopverbund soll die Erhaltung der Arten- und Lebensraumvielfalt sichern (LEP, Kap. 7.1.5 f (G+Z)).

Der Schutz des Grund- und Oberflächenwassers ist als essentieller Bestandteil der Daseinsvorsorge sowie als wesentliche Funktion im Naturhaushalt von besonderer Bedeutung (LEP, Kap. 7.2 (G)). Weiterhin sollen die Risiken durch Hochwasser möglichst verringert werden (LEP, Kap. 7.2.5 (G)).

2.4 Leitbilder zur kommunalen Siedlungsentwicklung

Im Rahmen der Neuaufstellung wurden im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung folgende Ziele formuliert:

„Die Entwicklung des Ortes soll begrenzt erfolgen und im Wesentlichen den örtlichen Bedarf decken:

Vermeidung von Splittersiedlungen und Stärkung der bestehenden Dorfkerne

Ober- und Niederaudorf stellen die Siedlungsschwerpunkte mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen dar. Bei den weiteren Ortsteilen handelt es sich überwiegend um kleinere Dörfer, Weiler, Einzelhöfe oder Almen. Um eine Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, soll sich die weitere Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren.

Erhalten der ortsbildprägenden Streuobstwiesen

Oberaudorf ist geprägt durch zahlreiche innerörtliche Streuobstwiesen, die das Ortsbild prägen. Obschon in diesen Bereichen zumeist Baurecht besteht, sollen diese wie bisher als Grünflächen im Flächennutzungsplan geführt werden. Beim Wunsch nach Bebauung wird empfohlen, das Baurecht über einen Bebauungsplan zu regeln, um die Grünflächen erhalten zu können.

Rücksicht auf aktive Landwirtschaft

Flächen mit höheren Erträgen sollen von Bebauungen freigehalten werden. Weiterhin sind die notwendigen Abstandsflächen zu den Hofstellen zu halten, um Konflikte zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung zu vermeiden.

Erhaltung der traditionellen Gliederung der Ortsteile

Aufbauend auf den Zielen des Regionalplans sollen bandartige Strukturen vermieden werden und die bestehenden breiten Grünstreifen zwischen den Ortsteilen erhalten bleiben.

Beachtung sensibler Landschaftsteile und belasteter Räume (Lärm, etc.)

Sowohl die Berggebiete aber auch das Inntal weisen zahlreiche kleinere Biotopstrukturen, wie z.B. Bäche, Auwaldreste oder artenreiche Wiesen auf, die vor Bebauung geschützt werden sollen. Insbesondere die Ufer des Auerbachs, der sowohl für den Naturhaushalt als auch für die Erholung eine wichtige Bedeutung aufweist, sollen von weitere Bebauung freigehalten werden. Im Nahbereich der Verkehrsachsen sind jedoch ausreichende Maßnahmen zum Schutz der Anwohner anzustreben. Dazu zählt auch der Bau von Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bahnlinie.“ (Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaudorf, AGL 12.03.2019)

2.5 Bevölkerungsentwicklung

Eine wesentliche Grundlage für die nachstehenden Überlegungen zum Wohnflächenbedarf der Gemeinde stellt die Bevölkerungsentwicklung dar. Daher sind wichtige Kennzahlen nachstehend aufgeführt. Deutlich erkennbar ist eine positive Entwicklung der Gemeinde, die die Entwicklungsprognosen auf Landkreisebene bestätigt.

Einwohnerzahl der Gemeinde / Einwohnerentwicklung

09 187 157 Oberaudorf

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km ²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2020 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
Anzahl			%				
01.12.1840	1 255	318,5	21	2011	4 827	- 121	- 2,4
01.12.1871	1 417	270,6	24	2012	4 863	36	0,7
01.12.1900	1 643	219,7	28	2013	4 958	95	2,0
16.06.1925	2 123	147,4	36	2014	4 932	- 26	- 0,5
17.05.1939	2 526	107,9	43	2015	5 033	101	2,0
13.09.1950	3 941	33,3	67	2016	5 129	96	1,9
06.06.1961	3 641	44,2	62	2017	5 178	49	1,0
27.05.1970	3 571	47,1	61	2018	5 264	86	1,7
25.05.1987	4 373	20,1	74	2019	5 236	- 28	- 0,5
09.05.2011	4 746	10,7	80	2020	5 252	16	0,3

¹⁾ Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

Bevölkerungsentwicklung

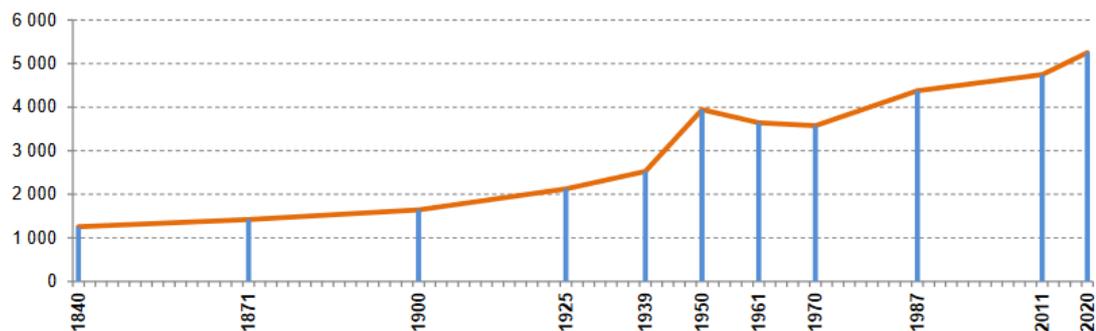


Abb. 4 Entwicklung der Bevölkerung (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2021 für die Gemeinde Oberaudorf, Fürth 2022)

Die Gemeinde umfasste im Jahr 2020 gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik einschließlich aller genannten Ortsteile, Weiler und Einzelhöfe gut 5.250 Einwohner. Während in früheren Jahren eher ein sehr begrenztes Bevölkerungswachstum mit durchschnittlich 0,2% jährlich erfasst wurde, nahm die Einwohnerzahl in den Jahren zwischen 2011 bis 2020 deutlich stärker zu. In diesem Zeitraum von 9 Jahren lag die durchschnittliche Wachstumsrate bei 1% jährlich.

Das Wachstum bedingte sich vorrangig durch Zuzug, da die Sterberate immer noch höher liegt als die Geburtenrate. Allerdings konnte in den letzten 5 Jahren auch ein deutlicher Anstieg der Geburtenrate verzeichnet werden.

Altersaufbau

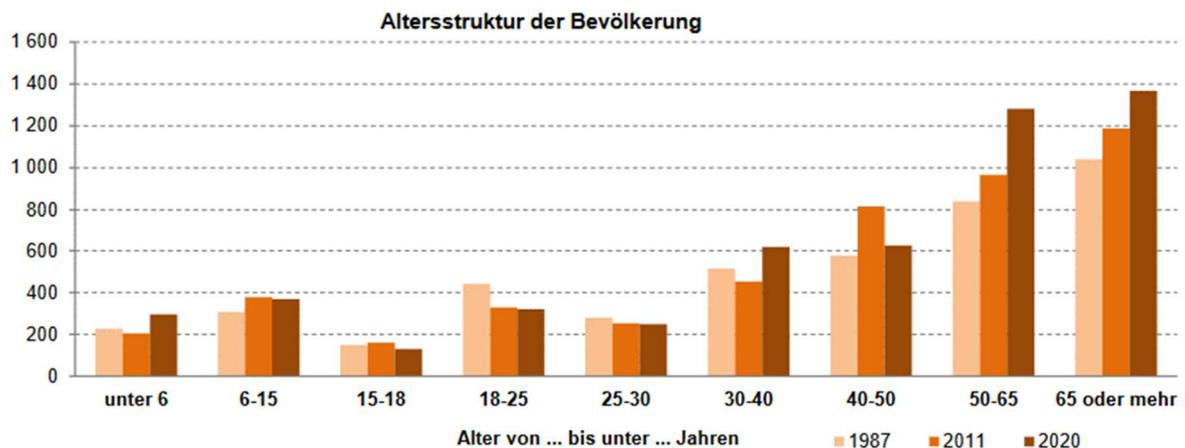


Abb. 5 Entwicklung der Altersstruktur (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2021 für die Gemeinde Oberaudorf, Fürth 2022)

Entsprechend dem demographischen Wandel in vielen Industrieländern, zeigt sich auch in Oberaudorf eine Zunahme der älteren Bevölkerung.

Der leicht ansteigende Anteil der 30-40-jährigen in Kombination mit den unter 6-jährigen zeigt die Bemühungen der Gemeinde junge Familien am Ort zu halten. Ähnlich erklärt sich der erhöhte Anteil der 50-65jährigen, von denen auszugehen ist, dass diese in Folge der guten Anbindung an Rosenheim oder München auch ohne direkte Arbeitsmöglichkeiten in der Gemeinde selbst, im Ort verbleiben. Dies bestätigt auch die Auswertung der Beschäftigten am Arbeitsort bzw. Wohnort:

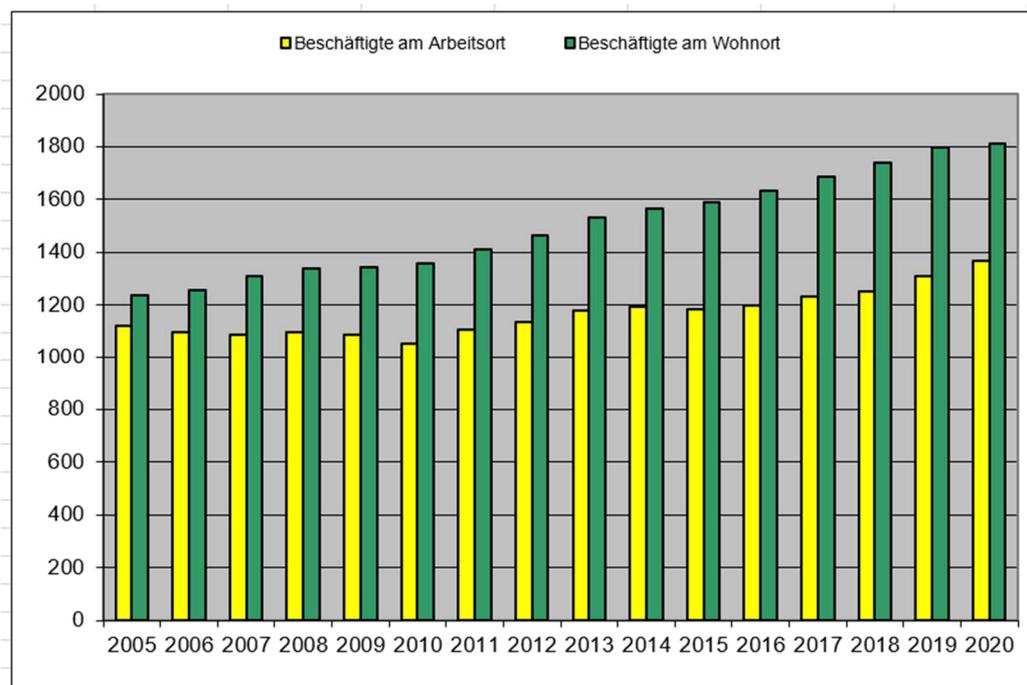


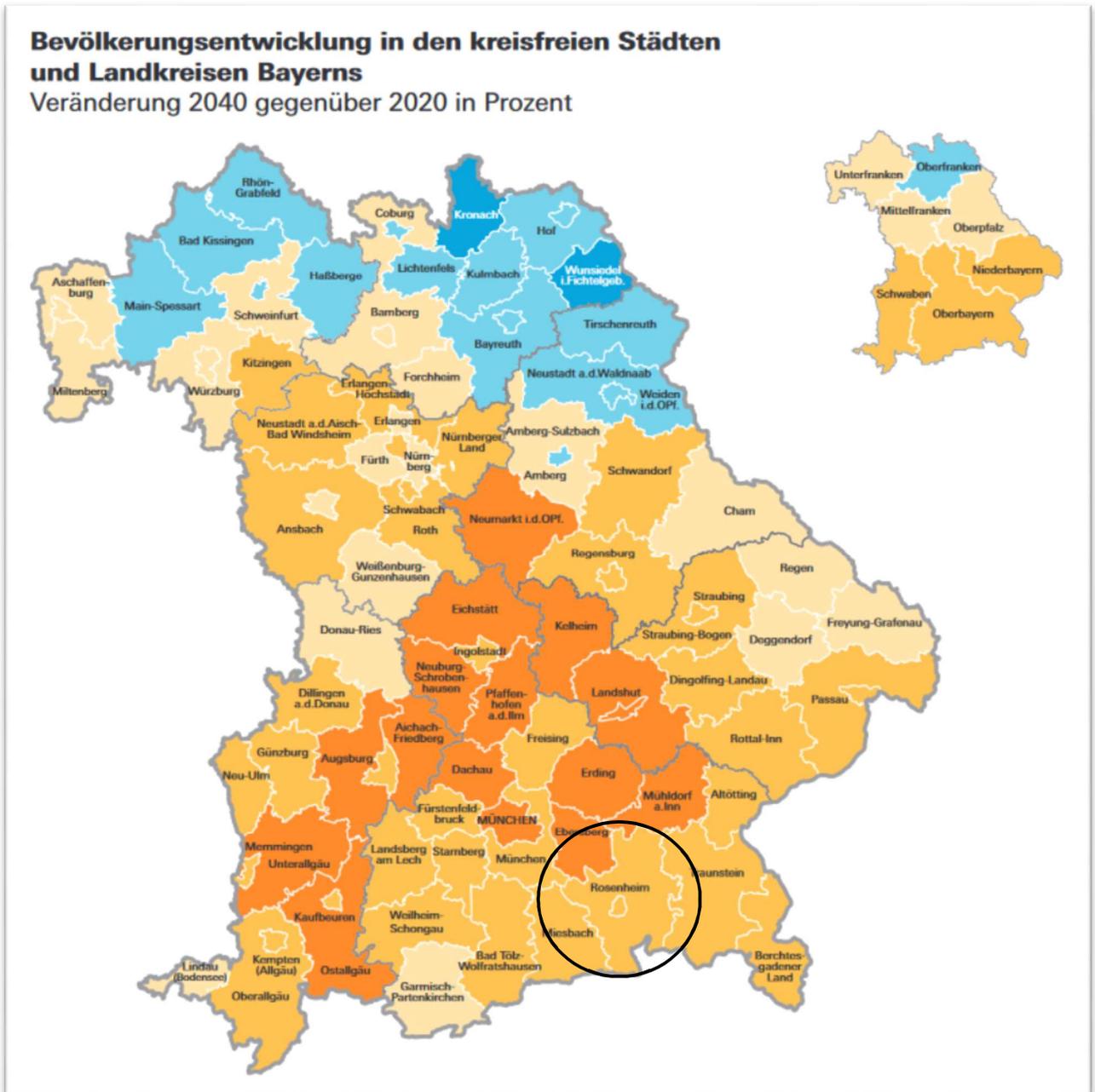
Abb. 6 Verhältnis der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort (gelb: sozialversicherte Beschäftigte Oberaudorfer, die in Oberaudorf arbeiten) und der Beschäftigten am Wohnort (grün: sozialversicherte Beschäftigte Oberaudorfer, die nur in Oberaudorf wohnen aber nicht arbeiten (= Auspendler) zwischen 2005 – 2020 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2021 für die Gemeinde Oberaudorf, Fürth 2022)

Bevölkerungsprognose des Landkreises und der Gemeinde durch das Bayerische Landesamt für Statistik

Durch das Bayerische Landesamt für Statistik (LfStat) wurde im August 2022 der aktuelle Demographie-Spiegel für Bayern herausgegeben. Darin werden regelmäßig Bevölkerungsvorausrechnungen auf Landes-, Landkreis- und Gemeindeebene erstellt. Das LfStat weist allerdings darauf hin, dass sich die vorgelegten Bevölkerungsvorausrechnungen als Modellrechnungen verstehen, *„die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausrechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen aber, wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde. [...] Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.“*¹

Die nachfolgende Abbildung zeigt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene:

¹ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Oberaudorf, Berechnungen bis 2033, Fürth 2022



Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent		Häufigkeit	
	unter -7,5	2	Größte Abnahme: Lkr Kronach -10,6 %
	-7,5 bis unter -2,5	16	Größte Zunahme: Lkr Landshut +11,8 %
	-2,5 bis unter 2,5	23	Bayern: +3,9 %
	2,5 bis unter 7,5	39	
	7,5 oder mehr	16	

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Abb. 7 Bevölkerungswachstum in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns – prozentuale Veränderung 2040 gegenüber 2020 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern bis 2040, Fürth 2022, URL: www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/kreise/index.html, [Stand 09.2022])

Für den Landkreis Rosenheim wird seitens des Landesamt ein Bevölkerungswachstum zwischen 2,5 und 7,5 % prognostiziert. Dies stimmt auch mit früheren Berechnungen aus dem Jahr 2021 für einen Bezugszeitraum bis 2039 im Vergleich zum Jahr 2019 überein.

Auf kommunaler Ebene liegen aktuell (Stand 09.2022) nur Berechnungen für den Zeitraum bis 2033 im Vergleich zum Stand von 2019 vor:

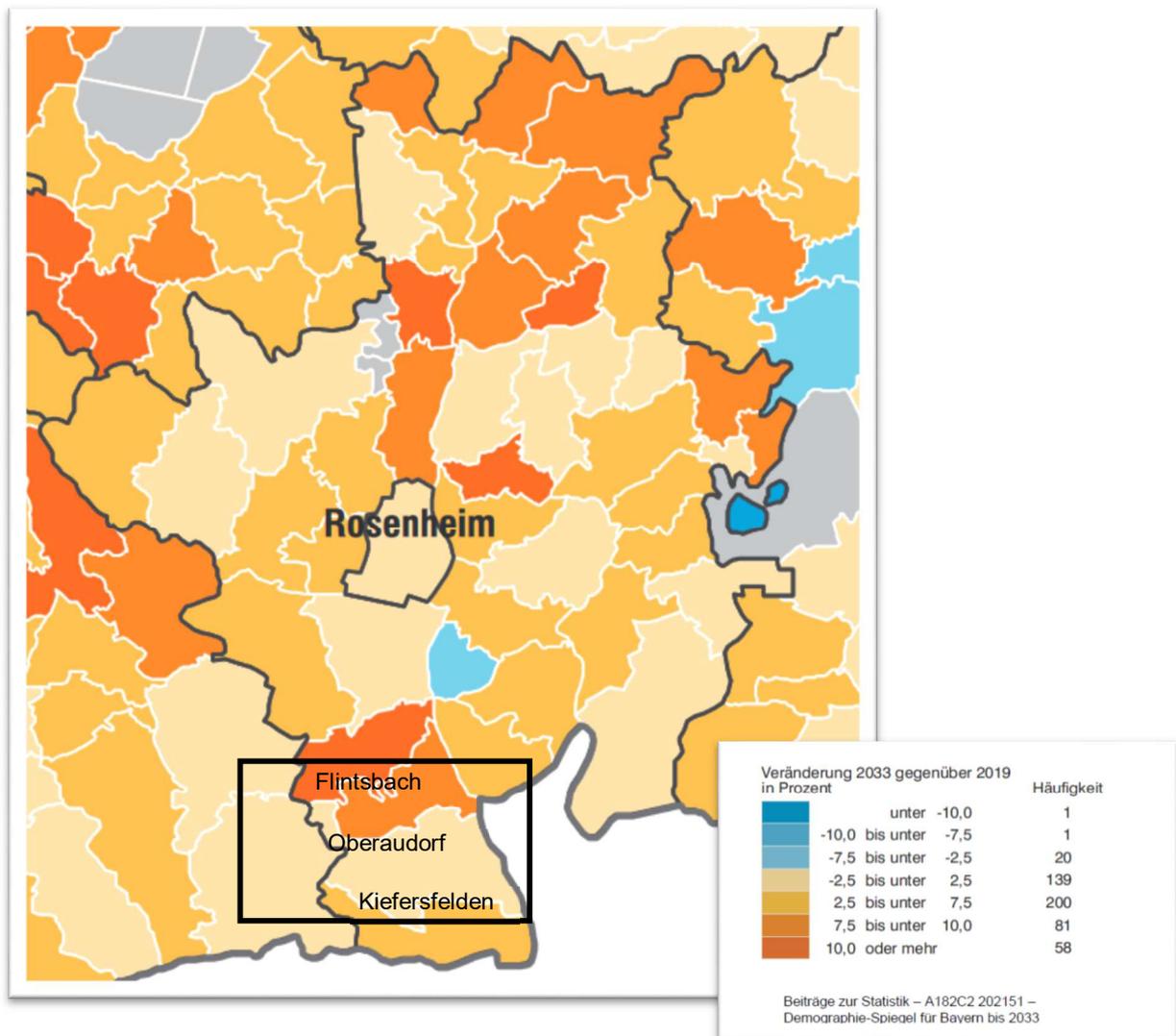


Abb. 8 Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Oberaudorf – prozentuale Veränderung 2040 gegenüber 2020 (Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Oberaudorf, Berechnungen bis 2033, Fürth 2021, URL: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/gemeinden/index.html, [Stand 09.2022])

Wie aus der vorangegangenen Karte ersichtlich wird, wird für die Gemeinde Oberaudorf selbst nicht von einem Wachstum ausgegangen. Vielmehr werden nur leichte Schwankungen zwischen Bevölkerungsrückgang und –anstieg im Rahmen von plus/minus 2,5% für den Gesamtzeitraum erwartet.

Die Gemeinde Oberaudorf zählt damit rein statistisch nicht zu den Wachstumsgemeinden.

3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

3.1 Allgemeines

Für die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs ist neben der zu erwartenden oder anzustrebenden Bevölkerungsentwicklung die Baudichte als maßgeblicher Faktor heranzuziehen. Die Baudichte äußert sich zum einen in der sogenannten Belegungsdichte - also der Anzahl der Personen pro Haushalt - und zum anderen in der Wohneinheitendichte, die in der Anzahl der Wohneinheiten pro ha berechnet wird.

Neben der Auswertung der statistischen Daten und Prognosen sind dabei auch die Ziele der Gemeinde im Hinblick auf das angestrebte Wachstums sowie die Zielvorgaben der Landesplanung (z.B. Flächensparen) zu berücksichtigen.

Konkret ergeben sich somit folgende zu berücksichtigende Parameter:

- Prognose zur Bevölkerungsentwicklung (voraussichtliche prozentuale Wachstumsrate pro Jahr)
- Belegungsdichte (Anzahl der Personen pro Haushalt)
- Wohneinheitendichte (Anzahl der Wohneinheiten pro ha Wohnbaufläche)
- Auflockerungsfaktor (Berücksichtigung geringerer Wohndichten z.B. durch vermehrtes Auftreten von Singlehaushalten oder größeren Grundstücken)

Für die statische Auswertung wird ein Bezugszeitraum von 2019 bis 2033 herangezogen, der sich mit den Prognosezeiträumen des kommunalen Demographie-Spiegels für Oberaudorf deckt. Die Einzelparameter für die Ermittlung der Belegungsdichte sind der Statistik kommunal 2021 für die Gemeinde Oberaudorf entnommen. Hier werden die Ausgangsdaten aus den Jahren 2019/2020 angesetzt.

3.2 Prognose zur Bevölkerungsentwicklung / Ziele der Gemeinde

Im langjährigen Mittel ist die Bevölkerung in Oberaudorf nur sehr maßvoll gewachsen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 0,2% ermittelt. Würde man nur die letzten 9 Jahre betrachten, ergibt sich dagegen ein Wachstum von knapp 1% jährlich. Dieses Wachstum erfolgte vorrangig durch Nachverdichtung oder Umnutzungen im Innenbereich (Gewerbeflächen in Wohnen wie z.B. im Baugebiet „Am Hoffeld“ 2015) sowie maßvoller Ortsabrundungen. Die mit der Mehrung von Wohnbauflächen in der Regel notwendige Deckung des steigenden Bedarfs an örtlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten) konnte bisher über den Bestand bzw. dessen Erweiterungen gedeckt werden.

Durch die Anbindung an überörtliche Verkehrsachsen sowie der Lage am Alpenrand ist Oberaudorf als Wohnort sehr attraktiv. Beschäftigungsmöglichkeiten bieten sich vor allem in Gewerbestandorten in Rosenheim.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in den Jahren 2015 bis 2019 wurden u.a. die kommunalen Ziele im Hinblick auf das Bevölkerungswachstum diskutiert. Dabei wurde vor allem aufgrund der eingeschränkten Flächenpotentiale davon ausgegangen, dass sich das

Bevölkerungswachstum langfristig nicht wesentlich steigern wird und lässt. Auch um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, wurde deshalb für die damalige Bedarfsermittlung an neuen Wohnbauflächen eine geringe Wachstumsrate von maximal 0,2% jährlich angesetzt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik ist für die Gemeinde von einem jährlichen Wachstum von unter 0,1% jährlich auszugehen. Dies würde damit deutlich unter der Wachstumskurve der letzten Jahre liegen:

Datenblatt 09 187 157 Oberaudorf				
Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 236	774	3 117	1 345
2020	5 300	800	3 100	1 300
2021	5 200	800	3 100	1 300
2022	5 300	800	3 100	1 300
2023	5 300	800	3 100	1 400
2024	5 300	800	3 100	1 400
2025	5 300	800	3 100	1 400
2026	5 300	800	3 100	1 400
2027	5 300	800	3 000	1 400
2028	5 300	800	3 000	1 400
2029	5 300	800	3 000	1 500
2030	5 300	800	3 000	1 500
2031	5 300	800	3 000	1 500
2032	5 300	800	3 000	1 500
2033	5 300	800	2 900	1 500
2034	5 300	800	2 900	1 600
2035	5 300	800	2 900	1 600
2036	5 300	800	2 900	1 600
2037	5 300	800	2 900	1 600
2038	5 300	800	2 900	1 600
2039	5 300	800	2 900	1 600

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

Abb. 9 Auszug aus der Bevölkerungsprognose des Demographie-Spiegels (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Oberaudorf, Berechnungen bis 2033, Fürth 2021, URL: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/gemeinden/index.html [Stand 09.2022])

Die Gemeinde Oberaudorf ist stark touristisch geprägt. Gerade im Tourismus und im Gastgewerbe stellt die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ein wesentlicher Standortvorteil für die Gewinnung von ausreichenden Arbeitskräften dar.

Weiterhin ergibt sich in Folge von Corona und der Zunahme von Home-Office-Arbeit deutliche Tendenzen, aus den Großstädten ins Umland abzuwandern. Zukünftig wächst demnach der Druck auf attraktive Umlandgemeinden, ausreichend Wohnraum bereitzustellen. Dies betrifft auch den Landkreis Rosenheim und hier besonders Gemeinden mit guter Anbindung an den ÖPNV.

Vorrangig soll aber zunächst der Bedarf für die einheimische Bevölkerung gedeckt werden, um diesen die Möglichkeit zu bieten, auch langfristig am Ort zu bleiben. Deshalb wird die Gemeinde an ihrem bisher gesteckten Wachstumsziel mit einer Wachstumsrate von **durchschnittlich 0,2%**

jährlich festhalten. Dieses maßvolle Wachstum gewährleistet auch, dass gleichzeitig der Bedarf an Versorgungsinfrastruktur schrittweise ausgebaut werden kann.

Die angesetzte Wachstumsquote entspricht einer Zunahme der Wohnbevölkerung im angesetzten Zeitraum von 14 Jahre (Bezugszeitraum 2019 bis 2033) von gerundet **150 Einwohner**.

3.3 Belegungs- und Wohneinheitendichte

Belegungsdichte

Die Belegungsdichte ist definiert als die Anzahl Personen pro Wohneinheit (WE). Gemäß den Angaben in der Statistik kommunal 2021 ergibt sich für Oberaudorf für das Jahr 2020:

$$5.252 \text{ Einwohner} / 2.772 \text{ Wohnungen}^2 = \mathbf{1,9 \text{ Personen} / \text{WE}}$$

Damit liegt die Belegungsdichte in Oberaudorf knapp unter dem bayernweiten Wert für 2021 von 2,06³.

Wohneinheitendichte

Die Wohneinheitendichte ergibt sich aus der Gesamtanzahl der vorhandenen Wohneinheiten in Bezug zur vorhandenen Wohnbaufläche. In Oberaudorf gibt die Statistik kommunal 2021 dazu folgende Werte für das Jahr 2020 an:

$$2.772 \text{ Wohneinheiten} / 128 \text{ ha Wohnbaufläche} = \mathbf{22 \text{ WE/ha}}$$

Die Gemeinde Oberaudorf weist damit eine geringe bis mittlere Wohneinheitendichte auf, wie es in ländlichen Gebieten üblich ist. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels ist allerdings auch in ländlichen Räumen von einem zunehmenden Bedarf nach altersgerechten kleineren Singlewohnungen auszugehen. Zudem sind flächensparende Wohnmodelle anzustreben, um insbesondere in Gemeinden mit wenig verfügbaren Flächen, ausreichenden Wohnraum für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen bereitstellen zu können. Überschlüssig wird zudem eine wirtschaftlich effektive und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung erst ab Siedlungsdichten von ca. 20-30 WE/ha Bruttowohnbauland (Bauland inkl. Erschließungsflächen und Grünflächenanteil) angenommen.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Gemeinde, die gute Durchgrünung und landwirtschaftliche Prägung zu erhalten und andererseits Beiträge zum Flächensparen zu leisten wird zukünftig eine Wohneinheitendichte von **30 WE/ha** angestrebt.

3.4 Auflockerungsfaktor

Um eine zukünftige, meist demographisch bedingte Verringerung der Wohneinheiten- und / oder Belegungsdichte bei der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen, wird ein sogenannter Auflockerungsfaktor angesetzt. Eine allgemein gültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors existiert aktuell allerdings nicht. In der Regel variieren die Auflockerungsfaktoren zwischen

² Die Wohnungen in „Nichtwohngebäuden“ bleiben hier unberücksichtigt.

³ Quelle: Statistisches Bundesamt: Haushalte nach Haushaltsgröße und Haushaltsmitgliedern nach Bundesländern im Jahr 2021. URL: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender> [Stand 09.2022]

0,3 und 0,5 % pro Jahr angesetzt. In der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamts für Umwelt werden pauschal Auflockerungsfaktoren von 0,3 % jährlich herangezogen.⁴

Aufgrund der anzunehmenden Zunahme der älteren Bevölkerung ist langfristig zu erwarten, dass der Bedarf an Singlewohnungen zunimmt, die in Mehrfamilienhäusern unterzubringen sind. Diese Wohnform entspricht dem landesplanerischen Ziel des Flächensparens am ehesten und stellt bei den aktuell steigenden Baulandpreisen und Baukosten auch eine Wohnform dar, die für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen finanzierbar ist. In Bezug auf den Auflockerungsfaktor wird deshalb ein **reduzierter Faktor von 0,12% jährlich** angesetzt.

3.5 Wohnflächenbedarfsermittlung

Bedarf an Wohneinheiten aus der Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

Zunächst wird der zu erwartende Bevölkerungszuwachs auf der Grundlage der aktuellen Einwohnerzahl und des angesetzten Wachstumsfaktors pro Jahr mit einem Bezugszeitraum von 14 Jahren ermittelt.

Im Anschluss wird die ermittelte Anzahl neuer Einwohner mit der Belegungsdichte dividiert, um die erforderlichen Wohneinheiten für den Bezugszeitraum zu erhalten.

Angenommener Einwohnerzuwachs 2019 – 2033	150 EW
bei Wachstumsfaktor von 0,2% p.a. ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 5.236 EW im Jahr 2019: $5.236 \text{ EW} \times 0,2\% \times 14 \text{ Jahre} = 150 \text{ EW}$ (gerundet)	
Anzahl benötigter Wohneinheiten aus Bevölkerungswachstums	79 WE
bei aktueller Belegungsdichte von 1,9 EW/WE und einem Einwohnerzuwachs von 150 EW: $150 \text{ EW} / 1,9 \text{ WE/EW} = 79 \text{ WE}$	

Damit ergeben sich für Oberaudorf für den Zeitraum bis 2033 ein Bedarf von mindestens 79 neuen Wohneinheiten allein aus dem Bevölkerungswachstum.

Zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten aus dem Auflockerungsfaktor

Die zukünftige Belegungsdichte wird auf Grundlage des jährlichen Auflockerungsbedarfs und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums ermittelt.

Prognostizierte Belegungsdichte in EW/WE	1,87 EW/WE
bei aktueller Belegungsdichte von 1,9 EW/WE bei Auflockerungsfaktor von 0,12% p.a. und Bezugszeitraum von 14 Jahren: $1,9 \text{ EW/WE} - (1,9 \text{ EW/WE} \times 0,12\% \times 14 \text{ Jahre}) = 1,87 \text{ EW/WE}$	

Anschließend wird die Bevölkerungszahl von 2019 durch die oben errechnete, prognostizierte Belegungsdichte geteilt. Daraus ergibt sich die zukünftige Wohneinheitenzahl für die aktuelle Bevölkerung am Ende des Prognosezeitraums.

⁴ Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hilfe und Anwendungshinweise zur Flächenmanagement-Datenbank 4.1, Wiesbaden 2021

Anzahl der Wohneinheiten für die aktuelle Bevölkerungsanzahl am Ende des Prognosezeitraums	2.800 WE
---	-----------------

bei Einwohnerzahl aktuell: 5.236 im Jahr 2019
 prognostizierte Belegungsdichte: 1,87 EW/WE
 $5.236 \text{ EW} / 1,87 \text{ EW/WE} = 2.800 \text{ WE}$

Nun wird von der aus dem Auflockerungsbedarf abgeleitete, zukünftige Anzahl der Wohneinheiten die aktuelle Anzahl der Wohneinheiten abgezogen. Die Differenz ergibt die benötigte Anzahl der Wohneinheiten aus dem Auflockerungsbedarf:

Anzahl der Wohneinheiten aus dem Auflockerungsbedarf	28 WE
---	--------------

bei prognostizierte Anzahl der Wohneinheiten von 2.770 WE
 Anzahl Wohneinheiten aktuell: 2.772 WE
 $2.800 \text{ WE} - 2.772 \text{ WE} = 28 \text{ WE}$

Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Ermittlung des Flächenbedarfs

Die ermittelten Anzahlen der Wohneinheiten aus dem Bevölkerungswachstum sowie der Auflockerung werden addiert:

Gesamtbedarf an Wohneinheiten für den Prognosezeitraum	107 WE
---	---------------

bei Bedarf aus Wachstum: 79 WE
 und Bedarf aus Auflockerung: 43 WE
 $79 \text{ WE} + 28 \text{ WE} = 107 \text{ WE}$

Die Anzahl der erforderlichen Wohneinheiten ist nun nachfolgend auf die erforderliche Baufläche zu projizieren. Dazu ist die Anzahl der erforderlichen Wohneinheiten durch die Wohneinheiten-dichte zu teilen:

Gesamtbedarf an Wohnbauflächen	<u>3,6 ha</u>
---------------------------------------	----------------------

bei Gesamtbedarf an Wohneinheiten: 107 WE
 und einer Wohneinheitendichte von 30WE / ha
 $107 \text{ WE} / 30 \text{ WE/ha} = 3,6 \text{ ha}$

Damit ergibt sich für den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf eine Größe von 3,6 ha. Dies entspricht auch des im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung prognostizierten Bedarfs an neuen Wohnflächen, der abhängig von den Varianten der Baudichte zwischen 3,3 und 5,2ha lag.

4 Flächenpotentiale der Gemeinde

Die Gemeinde Oberaudorf hat sich im Zuge der noch nicht lang zurückliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Rechtskraft 2019) intensiv mit den bestehenden Flächenpotentialen auseinandergesetzt. Aufgrund der relativ aktuellen Daten, werden für die nachfolgenden Untersuchungen die bereits aus dem Jahr 2019 vorliegenden Ergebnisse herangezogen und bei Bedarf um ggf. notwendige Aktualisierungen oder neue Erkenntnis ergänzt.

4.1 Bestehende Flächenpotentiale

Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung 2015 bis 2019 wurden in der Gemeinde mehr als 30 verschiedene Standorte hinsichtlich einer Weiterentwicklung aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht untersucht. Unter Berücksichtigung des ermittelten Wohnflächenbedarfs, eines noch hohen Nachverdichtungspotentials sowie der voraussichtlichen geringen Verfügbarkeit von Flächen wurde beschlossen, nur eine maßvolle Neuausweisung von Wohngebieten in naturschutzfachlich verträglichen und städtebaulich geeigneten Bereichen vorzunehmen.

Die neuen Wohngebiete wurden dabei nahezu gänzlich durch eine Änderung der Art der Nutzung in bereits im FNP früher dargestellten Gewerbe-, Sonder- oder Mischgebiete ausgewiesen. Dadurch liegen diese Flächen vorrangig im baurechtlichen Innenbereich und entsprechen den landesplanerischen Zielen „Innentwicklung vor Entwicklung nach Außen“. Erweiterungen nach Außen betrafen nur eine einzige Fläche an der Bad-Trißl-Straße, wo aktuell der Bebauungsplan Nr. 43 „Am Heimfeld“ geplant wird.

Nachverdichtungspotential

Das Nachverdichtungspotential wurde 2019 mit einer Flächengröße von 9,38 ha ermittelt. Es wurde von einer Verfügbarkeit von maximal 30% der Flächen ausgegangen, so dass insgesamt ein Flächenpotential aus Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung von rund 6,5 ha in die Bilanzierung mit einfließen.

Angesetzt wurden bei der Ermittlung alle Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohn- oder Mischbauflächen dargestellt, aber noch nicht in Anspruch genommen worden sind. Teils handelte es sich um Baulücken, teils um bereits mit Bebauungsplan überplante Baugebiete, in denen noch nicht alle Parzellen entwickelt sind.

Wie eingangs beschrieben ist der Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren auf Aktivierung dieses Innenentwicklungspotentials zurückzuführen. Eine aktuelle Auswertung auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplans in Kombination mit dem Digitalen Orthofotos 2020 ergab folgende Bilanzierung (das aktuell geplante und zu begründende Baugebiet Nr. 43 „Am Heimfeld“ ist nicht in dieser Bilanzierung aufgenommen):

Nutzungsart gemäß FNP	Flächenpotential brutto in ha	abzgl. 50 % wg. MI/MD	Flächenpotential netto in ha
WA	6,3	nein	6,3
MI / MD	0,4	ja	0,2
Gesamtpotential			6,5
abzgl. voraussichtlicher Anteil nicht verfügbarer Flächen von 50% verbleiben			3,25

Abb. 10 Flächenpotential im Bereich der im FNP dargestellten Wohn- und Mischbauflächen

In den vergangenen Jahren hat sich trotz erheblicher Bemühungen durch die Gemeinde gezeigt, dass die Verfügbarkeit der Flächen deutlich hinter der 2019 angesetzte Prognose zurückbleibt. Es wird seitens der Gemeinde deshalb davon ausgegangen, dass langfristig maximal 50% der Flächen aktiviert werden können, zumal die aktivierbaren Flächen inzwischen zum Teil bereits in Anspruch genommen wurden.

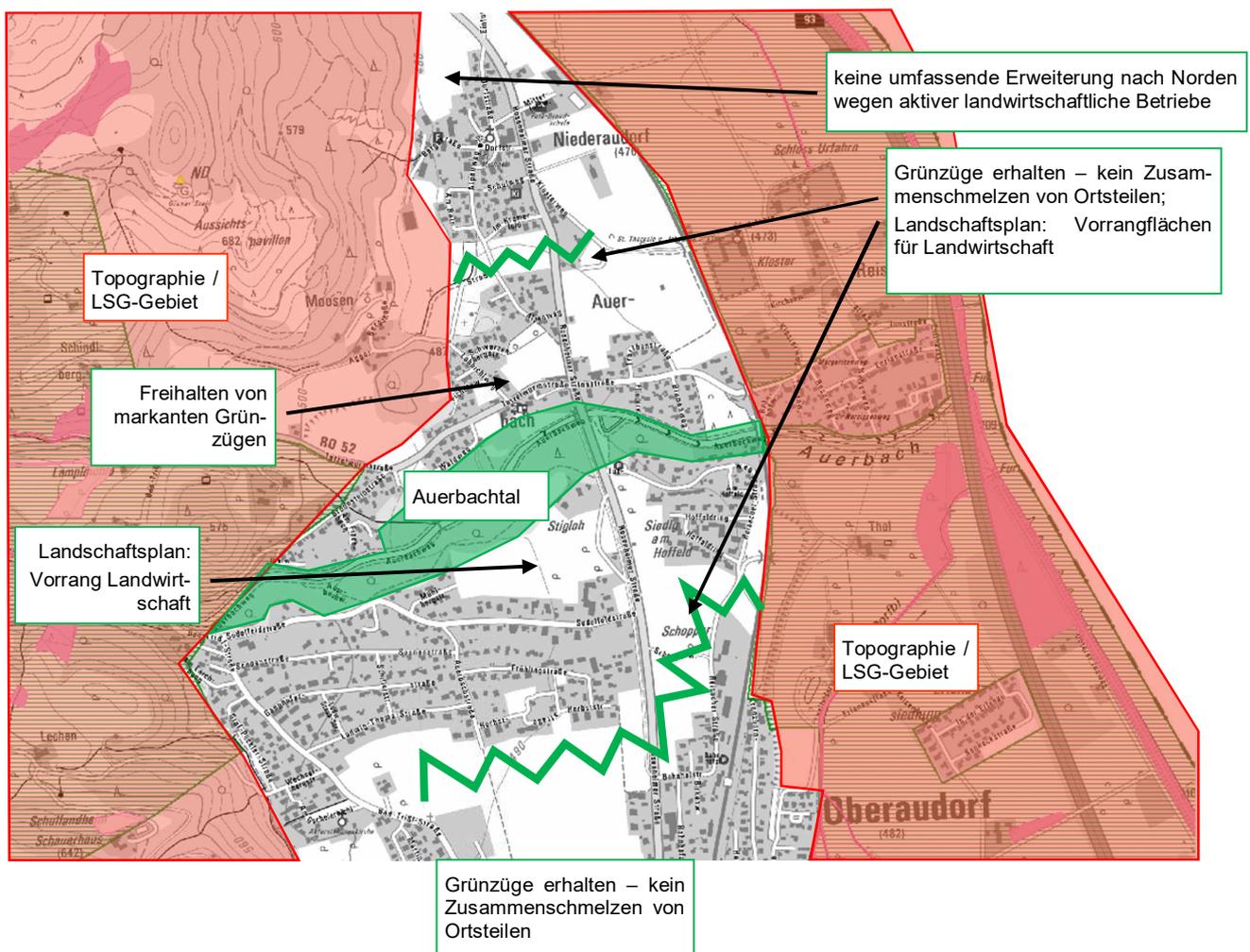
Als Nachverdichtungspotential sind demnach maximal 3,3 ha anzusetzen, wobei eher von einer mittel- bis langfristigen Verfügbarkeit auszugehen ist.

4.2 Potentialflächenanalyse im Hinblick auf neue Bauflächenausweisungen

Die nachfolgende Potentialflächenanalyse erfolgt vor dem Hintergrund der Ziele der Regional- und Landesplanung (Anbindegebot, Stärkung des Hauptorts, keine Verbindung von Ortsteilen, keine bandartigen Strukturen), die naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, geschützte Landschaft, Wasserrecht und Naturschutz) sowie die Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen der einheimischen Bevölkerung (Immissionsschutzrechtliche Konflikte).

4.2.1 Flächen, die für eine bauliche Entwicklung nicht geeignet sind (Tabuflächen)

Aufbauend auf den vorab genannten naturschutzfachlichen, geomorphologischen, wasserrechtlichen Parametern und Vorgaben des Waldgesetzes wurden im Rahmen der Untersuchung Tabuflächen für eine bauliche Entwicklung ermittelt. Diese werden nachfolgend dargestellt. Betrachtet werden dabei nur Flächen im Tal, da in den Bergregionen keine geeignet großen Siedlungseinheiten vorhanden sind, die für eine weitere Siedlungsentwicklung geeignet wären.



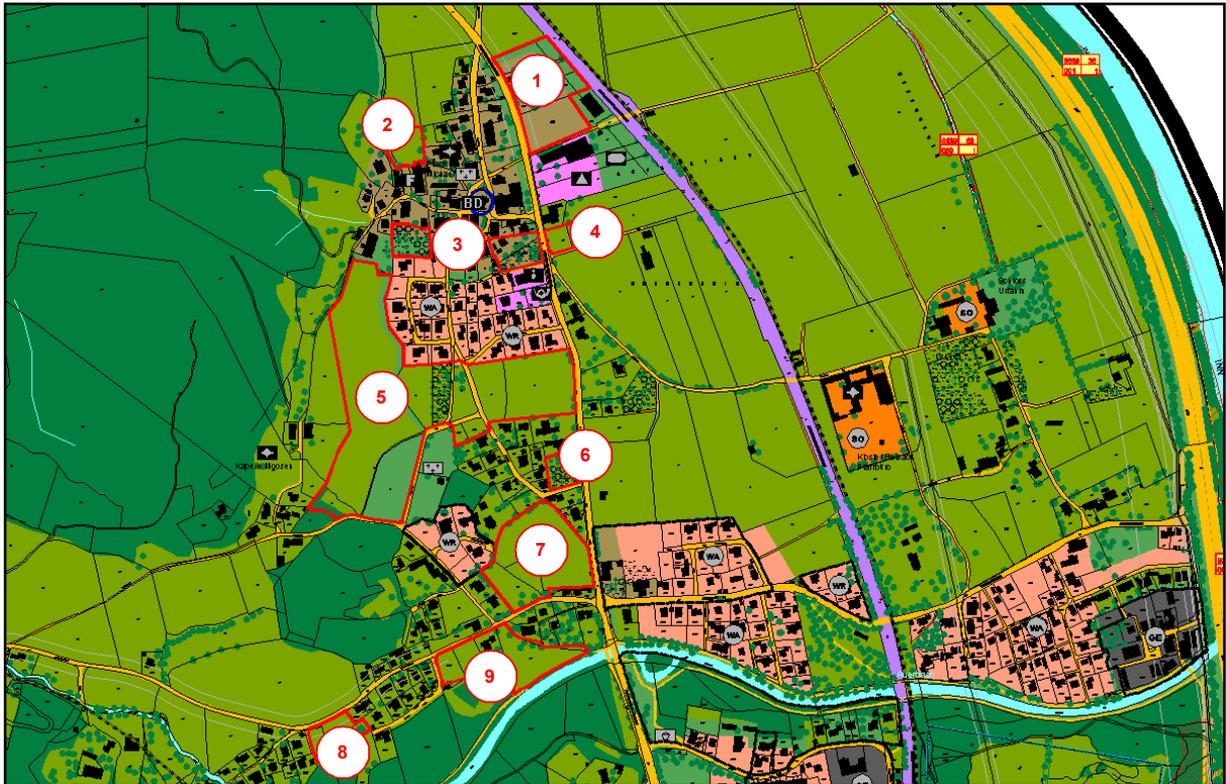


Abb. 12 Alternative Standorte für die Siedlungsentwicklung, Nordteil, Abbildung unmaßstäblich, Datengrundlage: bisher rechtsgültiger FNP vor der Neuaufstellung 2019

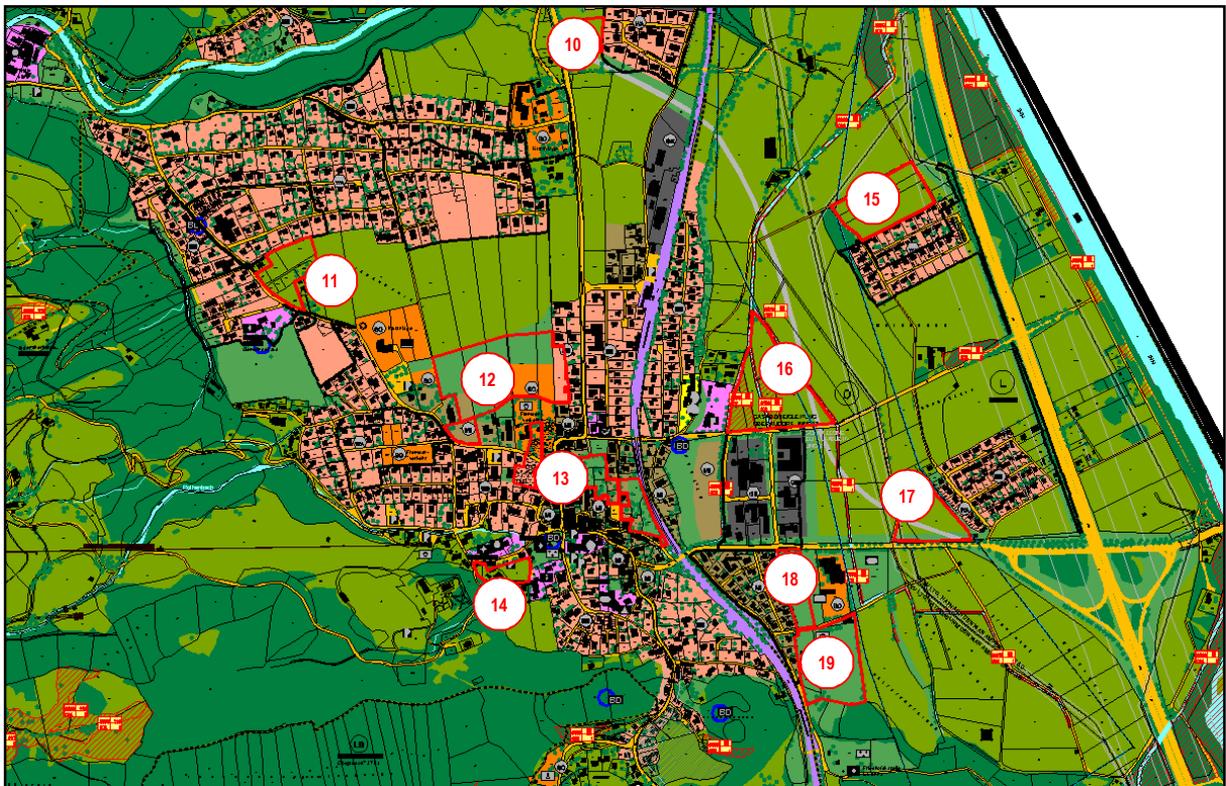


Abb. 13 Alternative Standorte für die Siedlungsentwicklung, Südteil, Abbildung unmaßstäblich, Datengrundlage: bisher rechtsgültiger FNP vor der Neuaufstellung 2019

„Sowohl städtebauliche als auch naturschutzfachliche Gründe sprechen gegen die Darstellung von Siedlungsflächen an den oben dargestellten Standorten:

Um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, soll im Bereich Niederaudorf ein "Überspringen" der Siedlung über die Staatsstraße nach Osten vermieden werden. Die bestehenden Wohngebäude und Höfe werden deshalb als Bebauung im Außenbereich dargestellt (ebenso wie Alternativstandort Nr.4). Der bestehende Gewerbebetrieb (Alternativstandort Nr.1) verbleibt im Mischgebiet, ebenso verbleibt die Darstellung der Schule als Gemeinbedarfsfläche.

Die Alternative Nr.2 in Niederaudorf befindet sich am landwirtschaftlich geprägten Ortsrand, wo bereits im Osten und Süden neue Gebäude entwickelt wurden. Die Erschließung wäre demnach nur sehr aufwändig von Norden möglich und würde damit die derzeitige, harmonische Ortsrand-situation zerstören. Eine Erweiterung von Niederaudorf nach Norden wurde deshalb verworfen.

Bei den Standorten Nr.3, 6 und 13 handelt es sich um innerörtliche Obstwiesen, die zum einen für das Siedlungsbild von wesentlicher Bedeutung sind und zum anderen einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger und Vögel bilden.

Gemäß dem Leitbild für die Siedlungsentwicklung und den Vorgaben der Regionalplanung soll das Zusammenfließen von Ortsteilen verhindert werden. Aus diesem Grund wurden an den Standorten Nr.5, 7, 8, 10 und 11 keine Siedlungsflächen ausgewiesen. Eine Bebauung würde hier zum Teil wichtige Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen beeinträchtigen. Weiterhin gingen Sichtachsen zu historisch bedeutsamen Gebäuden (z.B. Kirche, Kloster Reisach) verloren.

Eines der naturschutzfachlichen Ziele stellt die Erhaltung und Förderung eines durchgehenden Uferstreifens am Auerbach dar. Die Alternativen Nr.8 und 9 befinden sich am nördlichen Auerbachufer und wurden deshalb als potentielle Siedlungsflächen verworfen. Vielmehr werden die Flächen als Grünflächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild dargestellt.

Die Fläche Nr.12 schließt an die bestehenden Kuranlagen nach Norden an. Derzeit besteht an der Bad-Trißl-Straße noch eine größere Baulücke, die einen Zugang zu diesen Flächen ermöglicht. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen damit ein hohes Potential für eine spätere touristische Nutzung (z.B. Ausdehnung des Kurparks) dar, die im Zusammenhang mit bestehenden Angeboten (Sondergebiet Tourismus im Westen und Sondergebiet Kurpark im Osten) steht. Die gesamte Fläche bis zur Bad-Trißl-Straße wird deshalb als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt.

Im Südwesten von Oberaudorf bilden das ehemalige Krankenhaus sowie der Kindergarten den derzeitigen Siedlungsrand. Der Entwicklung eines Wohngebiets an der daran anschließenden ostexponierten Hangfläche (Nr.14) stehen vor allem Gründe des harmonischen Landschafts- und Siedlungsbildes entgegen. Weiterhin wären Immissionskonflikte mit dem Kindergarten sowie einer möglichen Nutzungsänderung im Krankenhaus möglich.

Historisch bedingt haben sich im Inntal verschiedene "Splittersiedlungen" entwickelt. Diese isoliert gelegenen Flächen sollen in ihrem Bestand nicht weiter gestärkt werden, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu verhindern. Die Standorte Nr.15 und 17 wurden aus diesen Gründen nicht weiterverfolgt.

Naturschutzfachliche Gründe sprechen gegen die Nutzung des Standorts Nr.16, der in einem wichtigen Feuchtgebiet zwischen Niederauerbach, Dorfbach und Schlossbach liegt. Darüber hinaus ist hoch anstehendes Grundwasser sowie ein Übertreten der Bachufer nicht auszuschließen.

An den Standorten Nr.18 und 19 wurde geprüft, ob eine Erweiterung des bestehenden Mischgebiets nach Osten möglich wäre. Diese Planung steht einer möglichen Ausdehnung der Sportflächen nach Westen entgegen. Nachdem weiterhin mit relativ hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss, wurde beschlossen, die bestehende Darstellung als Grünflächen zu belassen.“ (Auszug aus der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaudorf).

4.2.2 Flächen, die für eine bauliche Entwicklung geeignet wären

Bei den Innentwicklungspotentialen handelt es sich in der Regel um kleinere Baugrundstücke, durch in locker besiedelten Ortsteilen mit hohem Durchgrünungsgrad liegen. Gerade im nördlichen Bereich der Gemeinde dominieren alte Obstwiesen das Siedlungsbild, die aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes erhalten werden sollen. Da neue Gebäude gut in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden sollen, eignen sich diese Flächen in der Regel nicht für verdichtete Bauweisen mit großen Kubaturen.

Als einzige Fläche, die derzeit für diese Zielsetzung zur Verfügung steht, ist die Fläche im geplanten Baugebiet Am Heimfeld.

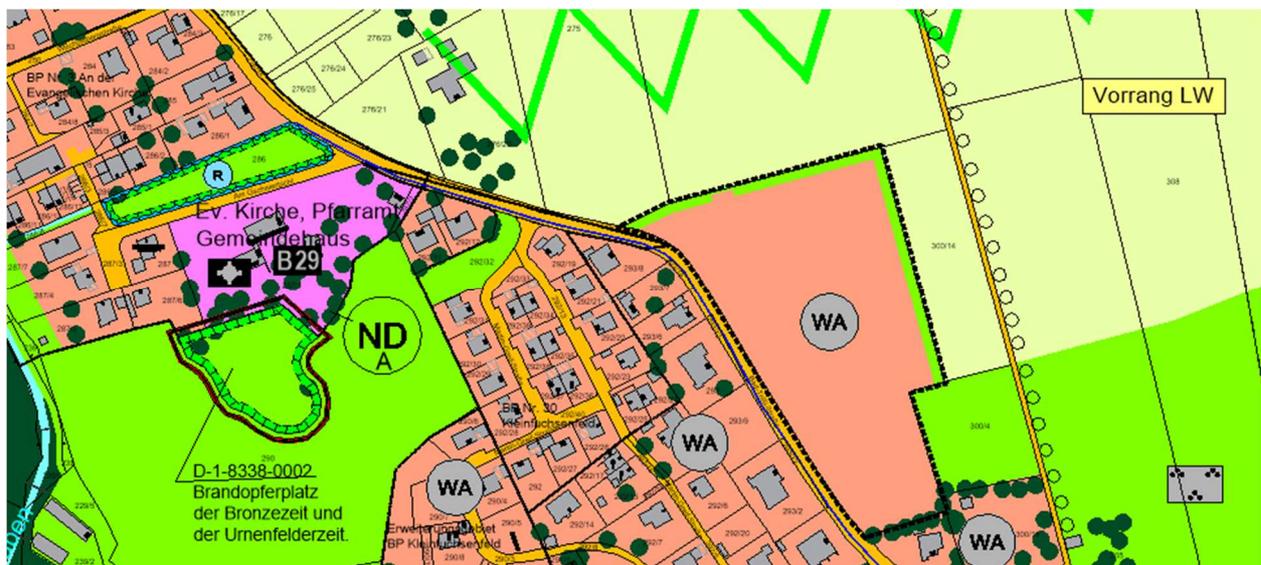


Abb. 14 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit der geplanten 1. Änderung im Bereich des Baugebiets Am Heimfeld

Das Planungsgebiet hat eine Größe von knapp 1,8ha, die sich in Gemeindebesitz befindet und sofort verfügbar ist. Die Fläche ist auch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen, nur dass im südlichen Bereich eine Teilfläche als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen war.

4.2.3 Gegenüberstellung von Bedarf und Potential

Nachfolgend wird der Bedarf sowie das ermittelte Potential gegenübergestellt:

Flächenpotential	Größe Flächenpotential in ha
... aus Nachverdichtung / Nutzung vorhandener Baulandreserven gemäß FNP	3,3
... im neuen Baugebiet Am Heimfeld	1,8
Gesamtpotential	5,1
vgl. ermittelter Bedarf	3,6

Abb. 15 Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf

Die Gegenüberstellung zeigt, dass für die Bereitstellung ausreichende Wohnbauflächen die aktuellen Flächenpotentiale nicht ausreichen. Dies gilt umso mehr, als auf den punktuellen Baulücken keine Siedlungsentwicklung mit Förderung eines Einheimischenmodells oder des Sozialen Wohnungsbaus möglich ist, da viele davon frei verkäuflich sind.

5 Fazit

Der Bedarf an **Wohnbauflächen** wurde anhand des zu erwartenden und von der Gemeinde angestrebten Bevölkerungswachstums für den Prognosezeitraum bis 2033 ermittelt. Dieser umfasst eine Fläche in einer Größe von **ca. 3,6ha**. Bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs wurde entsprechend dem voraussichtlichen Bevölkerungswachstum gemäß der Prognosen des Landesamts für Statistik geringe jährliche Wachstumsrate angesetzt. Dies entspricht zudem den Zielsetzungen, die die Gemeinde sich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gesetzt hat. Begründet wurde diese Zielsetzung mit der begrenzten Flächenverfügbarkeit von Bauflächen durch topographische, immissionsschutzrechtliche sowie naturschutzfachliche Einschränkungen. Zudem konkurrieren im Inntal auch die Flächenansprüche für die Siedlungsentwicklung mit den Zielen der Landwirtschaft, ertragreichen, ebene Flächen zu erhalten.

Die Analyse des **vorhandenen Bauflächenpotentials** hat gezeigt, dass im Flächennutzungsplan vorrangig kleinteilige Baulücken und Nachverdichtungspotentiale vorliegen, die aber nur begrenzt zeitnah verfügbar sind und sich für verdichtete Bauweisen nur bedingt eignen. Lang- bis mittelfristig liegt hier ein Potential von ca. 3,3ha vor.

Da über den Bestand der Bedarf nicht bedeckt werden kann, wurden **Potentialflächen für Neuausweisungen** eruiert. Dabei wurden die naturschutzfachlichen, immissionsschutzrechtlichen sowie topographischen Rahmenbedingungen genauso berücksichtigt, wie die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Die Analyse beruhte dabei im Wesentlichen auf den vergleichsweise aktuellen Daten des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2019. Bereits hier ergab die Alternativenprüfung, dass im Gemeindegebiet Flächenpotentiale für großflächigere Neuausweisung von Wohnbauflächen nahezu vollständig fehlen.

Die nun geplante Nachnutzung des alten Hallenfreibad-Areals an der Bad-Trißl-Straße sowie die bereits in der Flächennutzungsplanung enthaltene, moderate Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Norden und Osten bietet der Gemeinde die Möglichkeit, mit dem Baugebiet „Am Heimfeld“

ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohntypen und Baudichten zu realisieren, das einem breiten Teil der Bevölkerung angeboten werden kann. Durch die vorliegende Anbindung an die Bad-Trißl-Straße können flächensparende Erschließungsformen gewählt werden. Zudem liegt das Gebiet in fußläufiger Erreichbarkeit zum Ortskern und den dort ansässigen Infrastrukturangeboten. Das Gebiet hat eine Größe von knapp 1,8ha und kann damit zeitnah einen erheblichen Teil des ermittelten Wohnflächenbedarfs decken.

Der im Vergleich zum Bedarf rein statistisch ermittelte leichte Überschuss des dann vorliegenden Wohnflächenangebots, wird dadurch gerechtfertigt, als dass die Gemeinde Oberaudorf eine sehr restriktive Wachstumsprognose angesetzt hat, die mögliche veränderte Lebens- und Arbeitsformen (z.B. durch Zunahme von Homeoffice, Dezentralisierung etc.) in Folge der weltpolitischen Lage nur in geringem Maße berücksichtigt hat.

Bad Kohlgrub, den 13.09.2022



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider