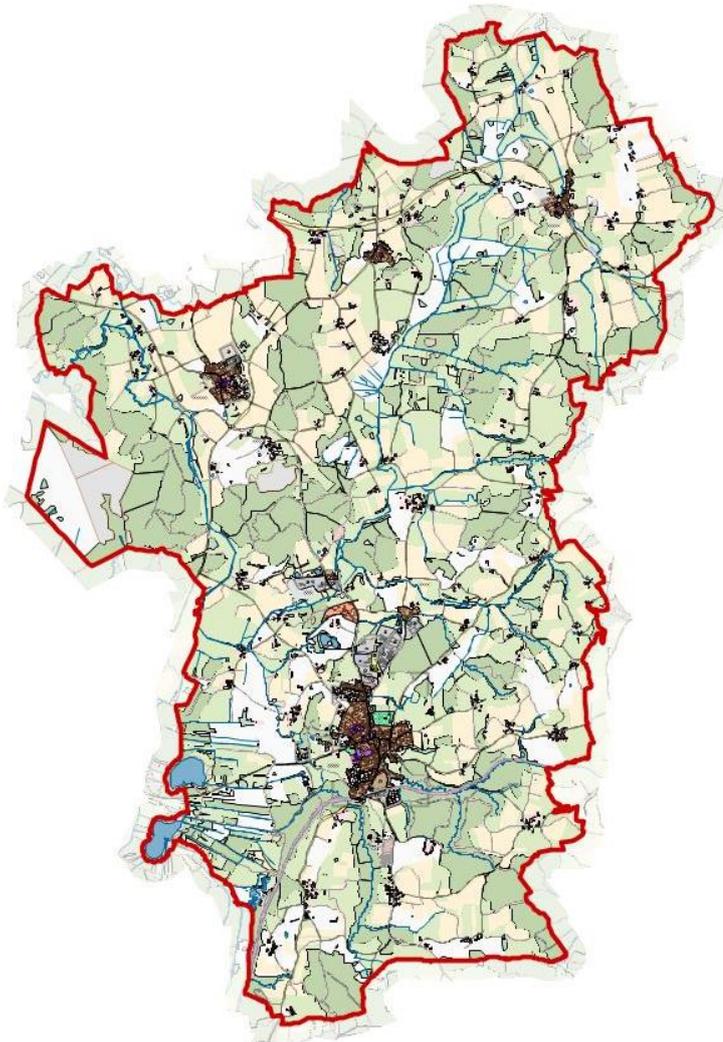


Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

ENTWURF
19.01.2022

Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

Gemeinde Amerang



Gemeinde
Amerang
Wasserburger Straße 11
83123 Amerang
Tel. 08075 / 9197 - 0
info@amerang.de

Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

für die Gemeinde Amerang

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

Anlagen:

- Datenblätter, 3 Seiten
- Bauflächenanalyse als plangrafische Darstellung, 9 Seiten

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger.de

Projektnummer: 1204

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 die Gemeinde Amerang im Landkreis Rosenheim anzuwenden, den Bedarf an Wohnbauland bis zum Jahr 2036 zu ermitteln und anschließend Flächenpotentiale zu erheben, darzustellen und zu bewerten.

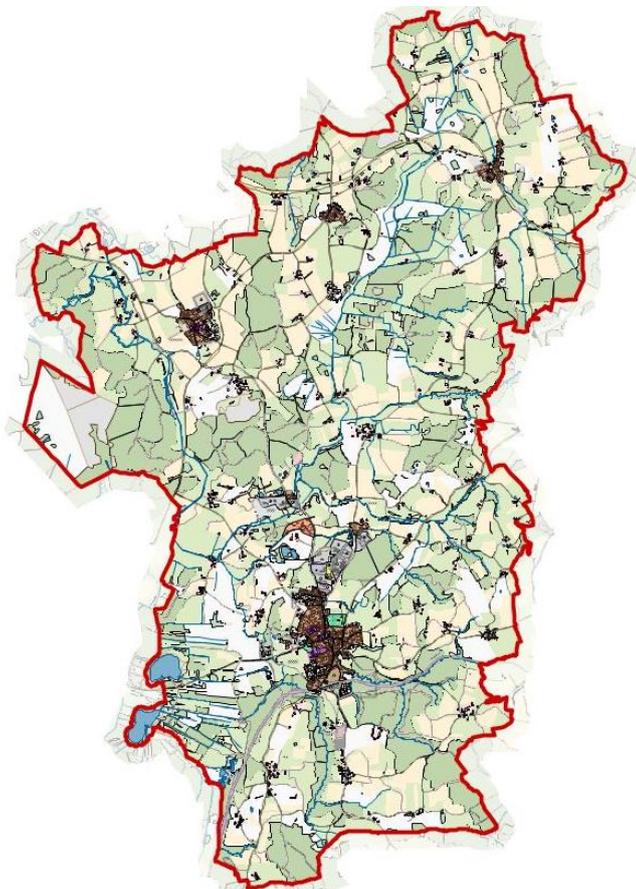


Abbildung 1: Gemeindegebiet Amerang

A.2 Strukturdaten

A.2.1 Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre

In der nachfolgenden Tabelle ist die Bevölkerungsentwicklung für Amerang und den Landkreis Rosenheim (beide BayLStat 2021b) der letzten 10 Jahre zusammengefasst.

	Amerang	LK Rosenheim
Einwohnerzahl 2011	3.585 EW	245.264 EW
Einwohnerzahl 2021	3.654 EW	261.721 EW
Einwohnerzuwachs seit 2011	+ 69 EW	+ 16.457 EW
Jährlicher Einwohnerzuwachs seit 2011 (%)	+ 0,2 %	+ 0,7 %

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Amerang 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 Bevölkerungszunahme von 223 Einwohnern (jährlich + 0,4 %) für die Gemeinde Amerang. 2036 werden der Vorausberechnung zufolge dann 3.877 Einwohner im Gemeindegebiet leben (LfU 2020).

Die prognostizierte, prozentuale Bevölkerungsentwicklung entspricht in etwa dem des gesamten Landkreises Rosenheim (BayLStat 2020) und gewährleistet die Aufrechterhaltung einer angemessenen, demographischen Mischung. Ein jährlicher Zuwachs um 0,4 % erscheint daher erstrebenswert, um darauf die Wohnbauflächenentwicklung abstellen zu können.

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

	Amerang	LK Rosenheim
Jährlicher Einwohnerzuwachs (%)	+ 0,4 %	+ 0,3 %
Einwohnerzahl 2021	3.654 EW	261.721 EW
Einwohnerzahl 2036	3.877 EW	273.500 EW
Einwohnerzuwachs bis 2036	+ 223 EW	+ 11.779 EW

Abbildung 3: Bevölkerungsvorausberechnung der Gemeinde Amerang von 2021-2036

A.2.3 Demographie

Zum Stichtag 31.12.2020 lag das **Durchschnittsalter** in Amerang bei **44,4 Jahren**. Dies liegt etwas über dem Durchschnitt in Bayern (44,0) und entspricht in etwa dem Durchschnitt des Landkreises Rosenheim (44,6) (alle BayLStat 2021d).

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

A.2.4 Wohnungssituation und Haushaltsgröße

Derzeit liegt in der Gemeinde Amerang ein Bestand von 1.619 Wohnungen vor. Diese umfassen eine Wohnfläche von insgesamt 194.563 m² (BayLStat 2021c), woraus eine **durchschnittliche Wohnungsgröße** von ca. **120 m²** resultiert. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl (3.654 EW)

Gemeinde Amerang

ergibt das eine **durchschnittliche Haushaltsgröße** von **2,26 EW/WE** sowie eine **durchschnittliche Wohnfläche** von ca. **53 m² je Einwohner**.

Zum gleichen Zeitpunkt sind im Landkreis Rosenheim 116.831 Wohnungen mit insgesamt 12.532.086 m² registriert (BayLStat 2021c). 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 der Gemeinde Amerang liegen. Dies ist jedoch durch den ländlichen Charakter von Amerang im Vergleich mit dem Gesamtlandkreis (inkl. Bad Aibling, Kolbermoor, Wasserburg a. Inn etc.) begründet.

A.2.5 Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Amerang wird von Nord nach Süd durch die Staatsstraße St2360 durchzogen. Über diese besteht eine Anbindung in Richtung Nordosten zur Bundesstraße B304. Darüber hinaus bestehen durch diverse Kreisstraßen Verbindungen zu den Nachbarorten. Im Hauptort Amerang existiert eine Haltestelle der Chiemgauer Lokalbahn, die zwischen Bad Endorf und Obing verkehrt. Durch die Zuganbindung nach Bad Endorf besteht somit auch Anschluss an Fernzüge in Richtung München und Salzburg. Es bestehen zudem mehrere Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden. Entsprechend des Stellenwertes als „Landgemeinde“ ist Amerang gut an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden.

A.2.6 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Zahl der Beschäftigten in Amerang hat seit 2011 um 85 % von 811 auf 1.497 zugenommen. Dem gegenüber steht ein Bevölkerungswachstum von ca. 2 %. Im Vergleich hat im LK Rosenheim im gleichen Zeitraum die Zahl der Beschäftigten um 26 % bei einem Bevölkerungswachstum von 7 % zugenommen. Insgesamt und auch im regionalen Vergleich ist somit für Amerang eine überdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung zu unterstellen. Gemäß der Beschäftigungsstatistik ist das produzierende Gewerbe dabei der dominierende Wirtschaftsbereich in der Gemeinde, der besonders zur Stellung von Amerang als regional bedeutsamer Arbeitsstandort beiträgt (BayLStat 2021e).

Die zunehmende wirtschaftliche Entwicklung kann zudem anhand der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen wie z.B. in den Gewerbegebieten „Am Kroit“, „Grünhofer Feld“ und „Evenhausen“ untermauert werden. Im Gemeindegebiet Amerang haben diese seit 2011 um 42 % von 18,92 ha auf 26,95 ha zugenommen (BayLStat 2021a). Aufgrund dieser Wachstumstendenzen der vergangenen Jahre in Verbindung mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis 2036 ist folglich mit einem weiteren Zuwachs sowohl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als auch der Flächen für Industrie und Gewerbe zu rechnen.

A.3 Übergeordnete Planungen

A.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Amerang ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP 2018) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt und liegt im Zentrum der Region 18, Südostoberbayern. Die Gemeinde ist nicht als zentraler Ort vermerkt.

A.3.2 Regionalplan 18

Die Gemeinde Amerang liegt gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Im nördlichen Bereich der Gemeinde Amerang verläuft die „Entwicklungssachse mit regionaler Bedeutung“ Wasserburg-Altenmarkt.

Die westliche, nördliche und südliche Umgebung ist ebenfalls als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume eingestuft, die Region weiter östlich ist als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

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 4.1) 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.

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 2,26 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, nicht berücksichtigt.

Bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nach Demographiespiegel (jährlich + 0,4 %) ergibt sich folglich ein Neubedarf von 99 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. 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. Um diesem Trend in Zukunft entgegenzuwirken, wird für zukünftige Ausweisungen ein höherer Dichtefaktor zu Grunde gelegt (kleinere, bedarfsangepasste Wohnungen; kleinere Grundstücke).

Unter Berücksichtigung des Prognosezeitraums (15 Jahre) ergibt sich so eine Auflockerung von 0,05, infolgedessen sich, in der Gemeinde Amerang bis 2036, die durchschnittliche Haushaltgröße von 2,26 EW/WE auf 2,21 EW/WE reduzieren wird. Dies hat einen **Wohnungsbedarf von 37 Wohneinheiten** zur Folge.

B.2.3 Wohnungsbedarf gesamt

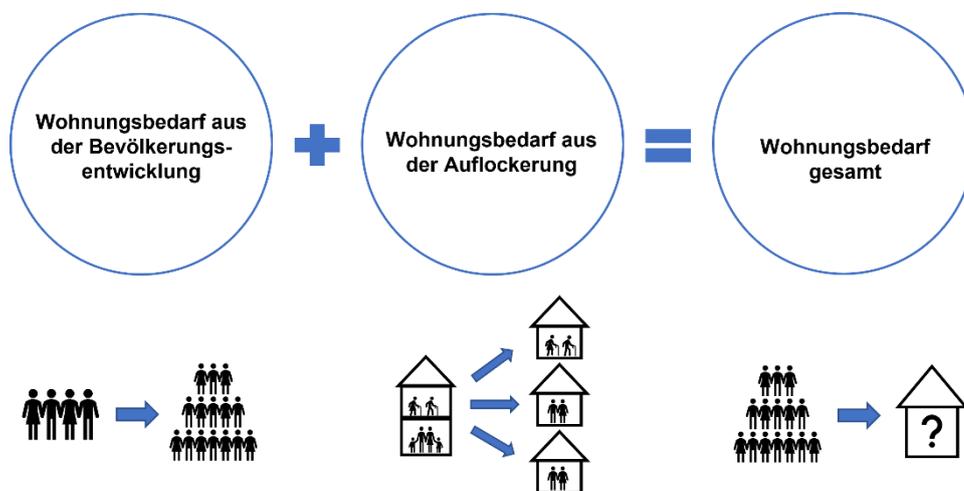


Abbildung 4: Allgemeine Berechnung des gesamten Wohnungsbedarfs

Der gesamte Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2036 kann, wie in der obenstehenden Abbildung dargestellt, durch die Addition von Neu- und Auflockerungsbedarf gebildet werden. Bei einem jährlichen Bevölkerungszuwachs um 0,4 % ergibt sich somit ein **Wohnungsbedarf von 136 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 die Gemeinde Amerang derzeit einen Dichtefaktor von 12,6 WE/ha auf, in den fünf umliegenden Gemeinden liegt dieser bei durchschnittlich 12,0 WE/ha. Entsprechende Daten liegen der Untersuchung als Anlage bei. Um den Wohnbaulandbedarf

möglichst gering zu halten, ist es Ziel der Gemeinde Amerang, gerade bei Flächenneuweisungen einen substanziell höheren Dichtefaktor zu berücksichtigen.



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

Als Ziel für künftige Wohnbauentwicklung wird daher grundsätzlich ein **Dichtefaktor von 17 WE/ha** angestrebt, was nach Abbildung 5 einem Mix aus Einfamilien- Doppel- und zusätzlichen Reihenhäusern entspricht. Ziel ist es jedoch auch, konzeptabhängige Baugebiete mit einem höheren Dichtefaktor zu entwickeln. Aufgrund der ländlichen Struktur ist hier ein besonderes Augenmerk auf die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf eine anspruchsvolle Baukultur zu legen. Unter diesen Voraussetzungen sollte ein Dichtefaktor von ca. 30 WE/ha angestrebt und der Entwicklung von Geschosswohnungsbau mit sozialer Bindung und einer ansprechenden Architektur der Vortritt gewährt werden.

In der Bedarfsermittlung nach FMD wird auch für die künftigen Wohnbauentwicklungen der heute in der Gemeinde vorhandene Dichtefaktor von 12,6 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 17 WE/ha ein höherer Wert angesetzt.

B.2.5 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

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

Für das gemeindliche Zielszenario (jährlich + 0,4 % Bevölkerungssteigerung) ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 136 WE (99 aus Bevölkerungswachstum und 37 aus Auflockerung). Dies entspricht bei der angenommenen Dichte (17 WE je ha) einem **Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 8 ha**.

	FMD	Ziel
Jährliche Bevölkerungsentwicklung bis 2036	+ 0,4 %	+ 0,4 %
Dichtefaktor	12,6 WE/ha	17 WE/ha
Bedarf an neuen Wohneinheiten bis 2036	175 WE	136 WE
<i>aus Bevölkerungsentwicklung</i>	<i>99 WE</i>	<i>99 WE</i>
<i>aus Auflockerung</i>	<i>76 WE</i>	<i>37 WE</i>
Wohnbauflächenbedarf bis 2036	13,9 ha	8 ha
<i>aus Bevölkerungsentwicklung</i>	<i>7,9 ha</i>	<i>5,8 ha</i>
<i>Aus Auflockerung</i>	<i>6,0 ha</i>	<i>2,2 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 Bebauungsplänen 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: 16.03.2021) 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

Die für Wohnungsbau in Frage kommenden Flächen mit Baurecht nach § 34 BauGB und durch Bebauungspläne überplante Flächen in der Gemeinde Amerang sind weitgehend bebaut. Flächenpotentiale sind lediglich in Form von einzelnen Baulücken bzw. Restgrundstücken innerhalb von bereits bebauten Bereichen vorhanden. Die Innenentwicklungspotentiale werden entsprechend ihrer Nutzung nach FNP (Wohnbauflächen/gemischte Nutzungen) in der planerischen Darstellung farblich differenziert und ergeben eine Potenzialfläche von ca. 3,8 ha. Vor dem Hintergrund des heute tatsächlichen Werts von 12,6 WE/ha ergeben sich ca. 790 m² je Wohneinheit inkl. Erschließung. 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 ggf. mit Nichtwohnnutzungen bebaut werden. Dies ist in den 30 % ebenfalls mitberücksichtigt.

Nutzung nach FNP (§34/B-Plan)	Potentialflächen Innenentwicklung (ha)
Wohnbauflächen	~ 2,7 ha
Gemischte Nutzung (50 %)	~ 1,1 ha
Summe Gemeindegebiet	~ 3,8 ha
Bis 2036 mobilisierbare Flächen	~ 1,1 ha

Abbildung 7: Wohnbauflächenpotentiale auf unbebauten Flächen mit Baurecht

Konversionsflächen

Größere Konversionsflächen sind in Amerang 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

Aufgrund des steten Wachstums von Amerang sowie der umgebenden Gemeinden, besteht aktuell nahezu kein Leerstand im Gemeindegebiet. Es besteht auch eine relativ kleinteilige vitale Bebauung. Größere Bereiche mit Altbauten oder schwierigen Grundstücksverhältnissen (Altstadtbereiche, schwierige Topografie), die Sanierung bzw. Ersatzneubauten unattraktiv machen und somit Leerstand provozieren, bestehen nicht.

Durch die im Vergleich relativ junge Bevölkerung und die anhaltenden Wachstumstendenzen ist auch im Prognosehorizont mit keinem wesentlichen Anwachsen der Leerstandsrate zu rechnen.

Nachverdichtungspotentiale

Der weit überwiegende Teil der Bebauung in Amerang 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 1979 inklusive mehrerer darauffolgender Änderungen ist bereits vor langer Zeit abgelaufen, weshalb der Gemeinde Amerang eine Neuaufstellung 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.

Gemeinde Amerang

Nutzung nach FNP	Potentialflächen nach FNP (ha)
Wohnbauflächen	~ 0,8ha
Gemischte Nutzung (50 %)	~ 1,2 ha
Summe Gemeindegebiet	~ 2,0 ha

Abbildung 8: Wohnbauflächenpotentiale in Bereichen des Flächennutzungsplans

C.2.3 Entwicklungsflächen

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

Bezeichnung	Entwicklungsflächen (ha)
Mischgebiet Sportplatz Nord (50 %)	~ 0,5 ha
Wohngebiet Feldweg	~ 0,6 ha
Mischgebiet Sportplatz Süd (50 %)	~ 0,2 ha
Wohngebiet Eichenweg	~ 0,6 ha
Mischgebiet Erlenweg (50 %)	~ 0,2 ha
Wohngebiet Kammer	~ 4,0 ha
Wohngebiet Kirchensur	~ 1,6 ha
Summe Gemeindegebiet	~ 7,7 ha

Abbildung 9: Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet

C.2.4 Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale

Insgesamt ergeben sich somit ca. **10,8 ha Potentialflächen** für Wohnungsbau mit **ca. 183 möglichen Wohneinheiten**.

	Potentialflächen	Potentielle Wohneinheiten
Innenentwicklung	~ 1,1 ha	~ 18 WE
Flächennutzungsplan	~ 2,0 ha	~ 34 WE
Entwicklungsflächen	~ 7,7 ha	~ 131 WE
Potentiale gesamt	~ 10,8 ha	~ 183 WE

Abbildung 10: Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotentiale

C.3 Fazit

C.3.1 Abgleich Bedarf und Potentiale

Dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von **8,0 ha (ca. 136 WE)** stehen etwa 1,1 ha Innenentwicklungspotentiale, 2,0 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan sowie 7,7 ha Entwicklungsflächen (**Potentiale gesamt: ca. 10,8 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.

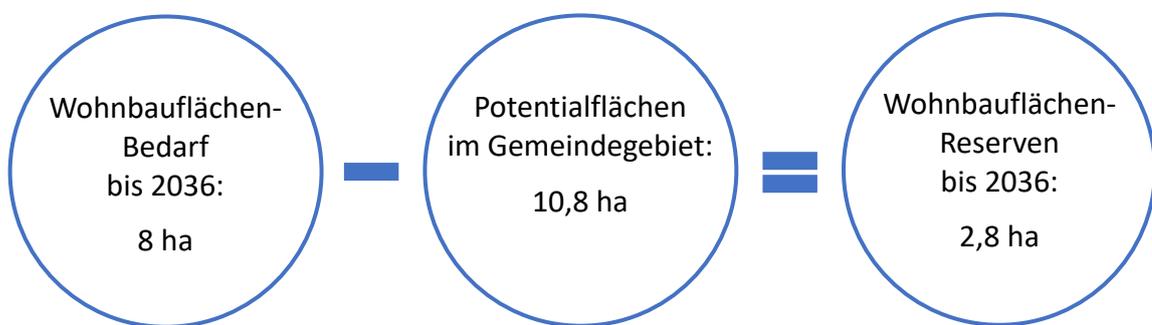


Abbildung 11: Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2036 und den Potentialflächen

C.4 Aktivierungsstrategie und weitere Handlungsempfehlungen

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

Aktivieren bestehender Potentiale

Die Gemeinde Amerang ist bereits im regelmäßigen Austausch mit Grundstückseigentümern, deren Grundstücke sich im Bereich der Potentialflächen befinden. Der Gemeinde 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 der Gemeinde 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.

Funktionale Nachverdichtung

Als weitere Aufgabe sollte geprüft werden, ob für bestehende bzw. in der Planung stehende Wohnsiedlungen Nachverdichtungskonzepte wie z.B. im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Evenhausen-Ost“ 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 der Gemeinde Amerang aufgrund des 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.

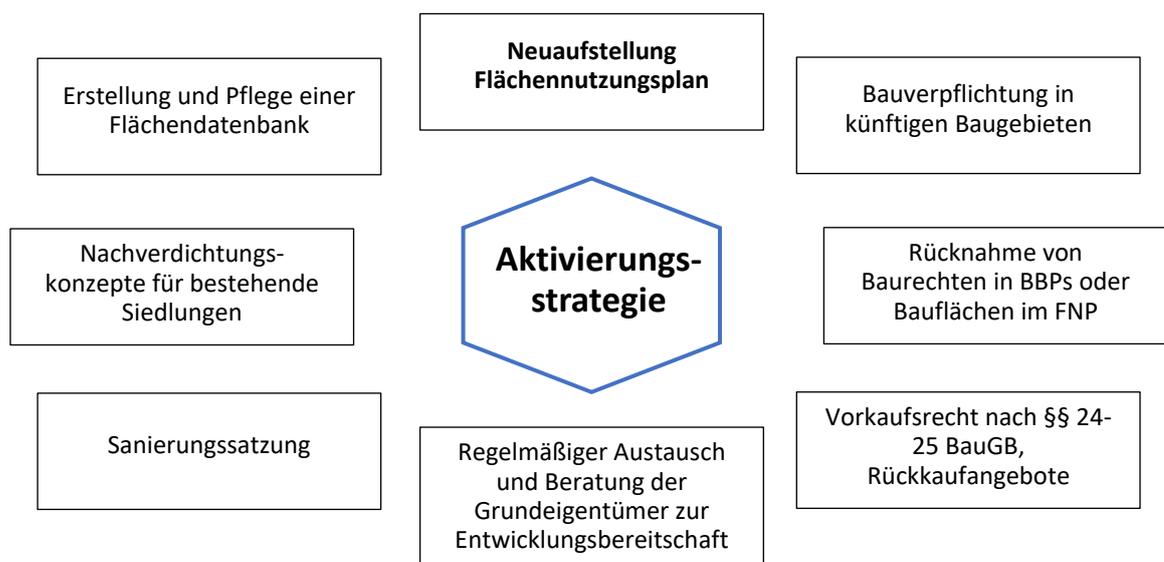


Abbildung 12: Strategie zur Baulandaktivierung

D Quellenverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038. Demographisches Profil für den Landkreis Rosenheim
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021a): Genesis-Online Datenbank: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung. Online-Abfrage am 02.11.2021
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021b): Genesis-Online Datenbank: Fortschreibung Bevölkerungsstandes. Online-Abfrage am 02.11.2021
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021c): Genesis-Online Datenbank: Fortschreibung des Wohngebäude- u. Wohnungsbestandes. Online-Abfrage am 02.11.2021
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021d): Genesis-Online Datenbank: Durchschnittsalter der Bevölkerung. Online-Abfrage am 02.11.2021
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021e): Genesis-Online Datenbank: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Online-Abfrage am 02.11.2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020): Flächenmanagement-Datenbank, Version 4.1 vom Januar 2020.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- 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:	Amerang
Aktuelles Jahr:	2021
Prognosejahr:	2036
Prognosezeitraum:	15 Jahre

Bevölkerungsentwicklung	Werte
Einwohnerzahl aktuell	3.654 EW
Einwohnerzahl vor 10 Jahren	3.585 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre	+ 69 EW
Jährl. Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre (%)	+ 0,2 %
Einwohnerzahl Prognosejahr	3.877 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr	+ 223 EW
Jährl. Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr (%)	+ 0,4 %
Wohnungssituation und Haushaltsgröße	
Anzahl Wohnungen aktuell	1.619 WE
Wohnfläche gesamt aktuell	194.563 m ²
Ø-Wohnungsgröße aktuell	120 m ²
Ø-Wohnfläche/EW aktuell	53 m ²
Ø-Haushaltsgröße aktuell	2,26 EW/WE
Auflockerungsbedarf	
Jährlicher Auflockerungsbedarf	+ 0,3 %
Auflockerungsbedarf bis Prognosejahr	0,10
Ø-Haushaltsgröße im Prognosejahr	2,16 EW/WE
Wohnungsbedarf bis Prognosejahr	
Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung	99 WE
Wohnungsbedarf aus der Auflockerung	76 WE
Wohnungsbedarf gesamt	175 WE
Dichtefaktor	
Angesetzter Dichtefaktor	12,6 WE/ha
Wohnbauflächenbedarf	13,9 ha

Quellen: *Kursive* Daten mit Flächenmanagement Datenbank, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020; *graue* Daten mit Genesis-Online Datenbank, Bayerisches Landesamt für Statistik 2020, alle übrigen Daten sind Eigenermittlungen.

Wohnbauflächenbedarf nach Ziel der Gemeinde

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

Bevölkerungsentwicklung	Werte
Einwohnerzahl aktuell	3.654 EW
Einwohnerzahl vor 10 Jahren	3.585 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre	+ 69 EW
Jährl. Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre (%)	+ 0,2 %
Einwohnerzahl Prognosejahr	3.877 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr	+ 223 EW
Jährl. Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr (%)	+ 0,4 %
Wohnungssituation und Haushaltsgröße	
Anzahl Wohnungen aktuell	1.619 WE
Wohnfläche gesamt aktuell	194.563 m ²
Ø-Wohnungsgröße aktuell	120 m ²
Ø-Wohnfläche/EW aktuell	53 m ²
Ø-Haushaltsgröße aktuell	2,26 EW/WE
Auflockerungsbedarf	
Jährlicher Auflockerungsbedarf	+ 0,15 %
Auflockerungsbedarf bis Prognosejahr	0,05
Ø-Haushaltsgröße im Prognosejahr	2,21 EW/WE
Wohnungsbedarf bis Prognosejahr	
Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung	99 WE
Wohnungsbedarf aus der Auflockerung	37 WE
Wohnungsbedarf gesamt	136 WE
Dichtefaktor	
Ziel Dichtefaktor	17,0 WE/ha
Wohnbauflächenbedarf	8,0 ha

Quellen: Kursive Daten mit Flächenmanagement Datenbank, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020; graue Daten mit Genesis-Online Datenbank, Bayerisches Landesamt für Statistik 2020, alle übrigen Daten sind Eigenermittlungen.

Strukturdaten Landkreis Rosenheim

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

Bevölkerungsentwicklung	Werte
Einwohnerzahl aktuell	261.721 EW
Einwohnerzahl vor 10 Jahren	245.264 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre	+ 16.457 EW
Jährl. Einwohnerzuwachs/-abnahme der letzten 10 Jahre (%)	+ 0,7 %
Einwohnerzahl Prognosejahr	273.500 EW
Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr	+ 11.779 EW
Jährl. Einwohnerzuwachs/-abnahme bis Prognosejahr (%)	+ 0,3 %
Wohnungssituation und Haushaltsgröße	
Anzahl Wohnungen aktuell	116.831 WE
Wohnfläche gesamt aktuell	12.532.086 m ²
Ø-Wohnungsgröße aktuell	107 m ²
Ø-Wohnfläche/EW aktuell	48 m ²
Ø-Haushaltsgröße aktuell	2,24 EW/WE
Wohnbaufläche aktuell	5.109,3 ha
Aktueller Dichtefaktor	22,9 WE/ha

Dichtefaktoren von umliegenden Gemeinden

Gemeinde	Dichtefaktor
Babensham	9,1 WE/ha
Eiselfing	12,2 WE/ha
Halfing	15,1 WE/ha
Höslwang	12,5 WE/ha
Obing	12,7 WE/ha
Pittenhart	11,2 WE/ha
Schnaitsee	10,4 WE/ha
Schonstett	12,5 WE/ha
Durchschnitt	12,0 WE/ha

Quellen: Kursive Daten mit Flächenmanagement Datenbank, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020; graue Daten mit Genesis-Online Datenbank, Bayerisches Landesamt für Statistik 2020, alle übrigen Daten sind Eigenermittlungen.

Potentialflächen Wohnen

Potentialflächen Innenentwicklung

Wohnbauflächen		~ 2,7 ha
Gemischte Nutzung (50 % von 2,2 ha)		~ 1,1 ha
Summe		~ 3,8 ha

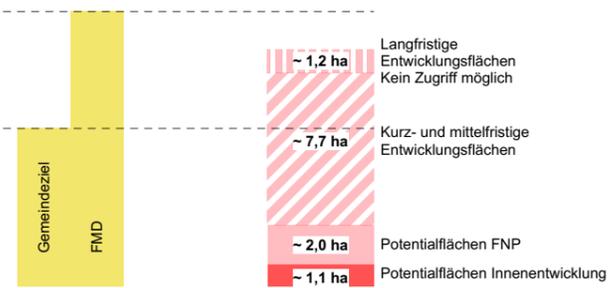
Potentialflächen Innenentwicklung*		~ 1,1 ha
*Anrechenbarkeit von 30 %		

Potentialflächen FNP

Wohnbauflächen		~ 0,8 ha
Gemischte Nutzung (50 % von 2,4 ha)		~ 1,2 ha

Potentialflächen FNP		~ 2,0 ha
-----------------------------	---	----------

Potentialflächen Gesamt		~ 3,1 ha
--------------------------------	--	----------



8 - 13,9 ha*

Wohnbauflächen
bedarf bis 2036

~ 10,8 ha**

Potential- und
Entwicklungsflächen

* Darstellung der Säulendiagramme mit Faktor 14
** Langfristige Entwicklungsflächen in Bilanz nicht berücksichtigt

Entwicklungsflächen

Kurz- und mittelfristige Entwicklung

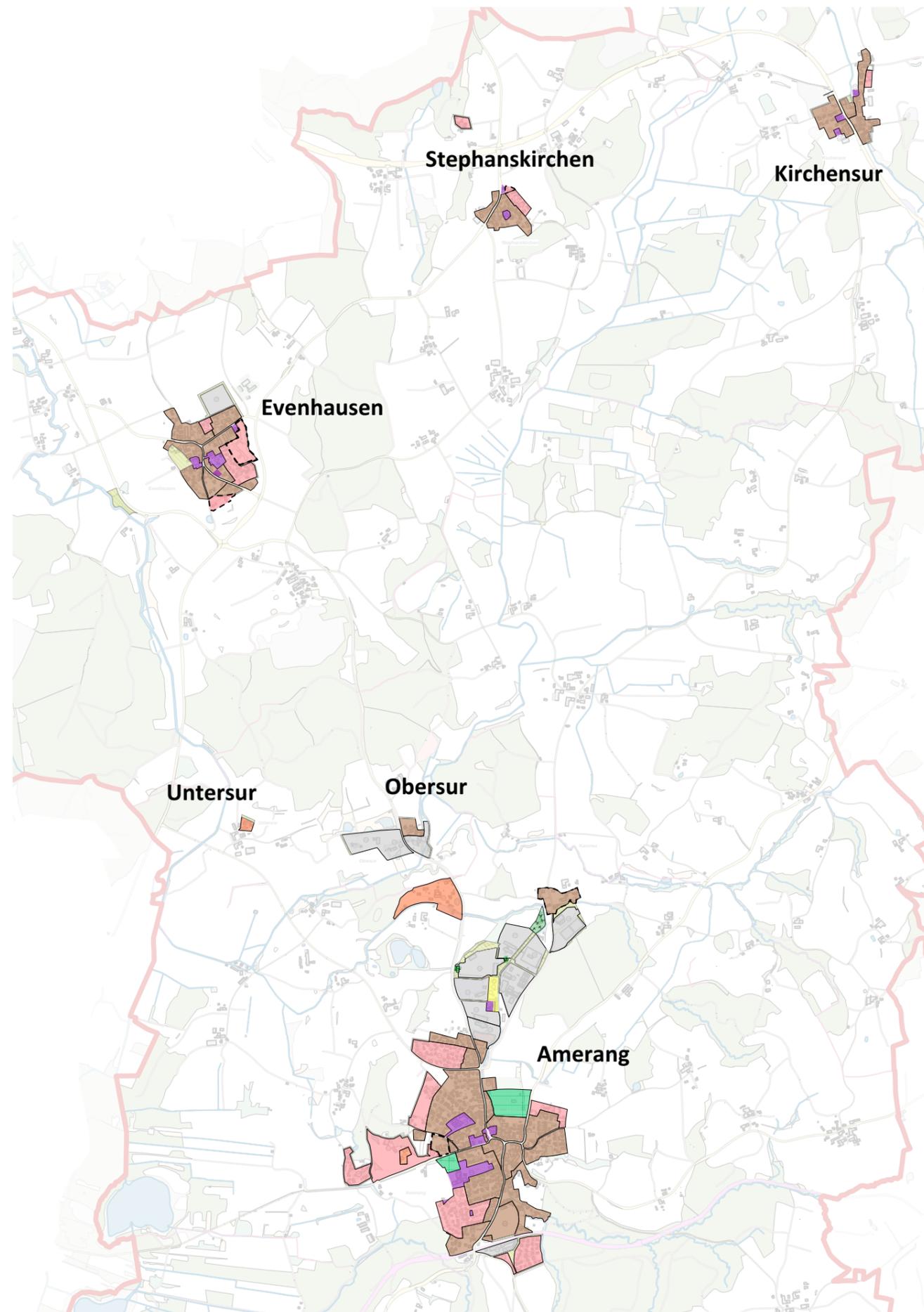
- Mischgebiet Sportplatz Nord (50 % von 1,5 ha) ~ ca. 0,5 ha
- Wohngebiet Feldweg ~ ca. 0,6 ha
- Mischgebiet Sportplatz Süd (50 % von 0,5 ha) ~ ca. 0,2 ha
- Wohngebiet Eichenweg ~ ca. 0,6 ha
- Mischgebiet Erlenweg (50 % von 0,4 ha) ~ ca. 0,2 ha
- Wohngebiet Kammer ~ ca. 4,0 ha
- Wohngebiet Kirchensur ~ ca. 1,6 ha

Entwicklungsflächen gesamt  ~ ca. 7,7 ha

Langfristige Entwicklung

- Wohngebiet Schloßstraße ~ ca. 0,5 ha
- Wohngebiet Jörg-v.-Laiming-Str. ~ ca. 0,6 ha

Entwicklungsflächen gesamt  ~ ca. 1,1 ha



1204_Amerang_Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Wohnbauflächenpotentiale Gemeinde Amerang
Gemeinde Amerang

Übersicht

Vorabzug

19.01.2022

WÜSTINGER RICKERT

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

Diskussionsflächen

Kategorie 1: Kurz- und mittelfristige Entwicklung

1

Kategorie 2: Langfristige Entwicklung

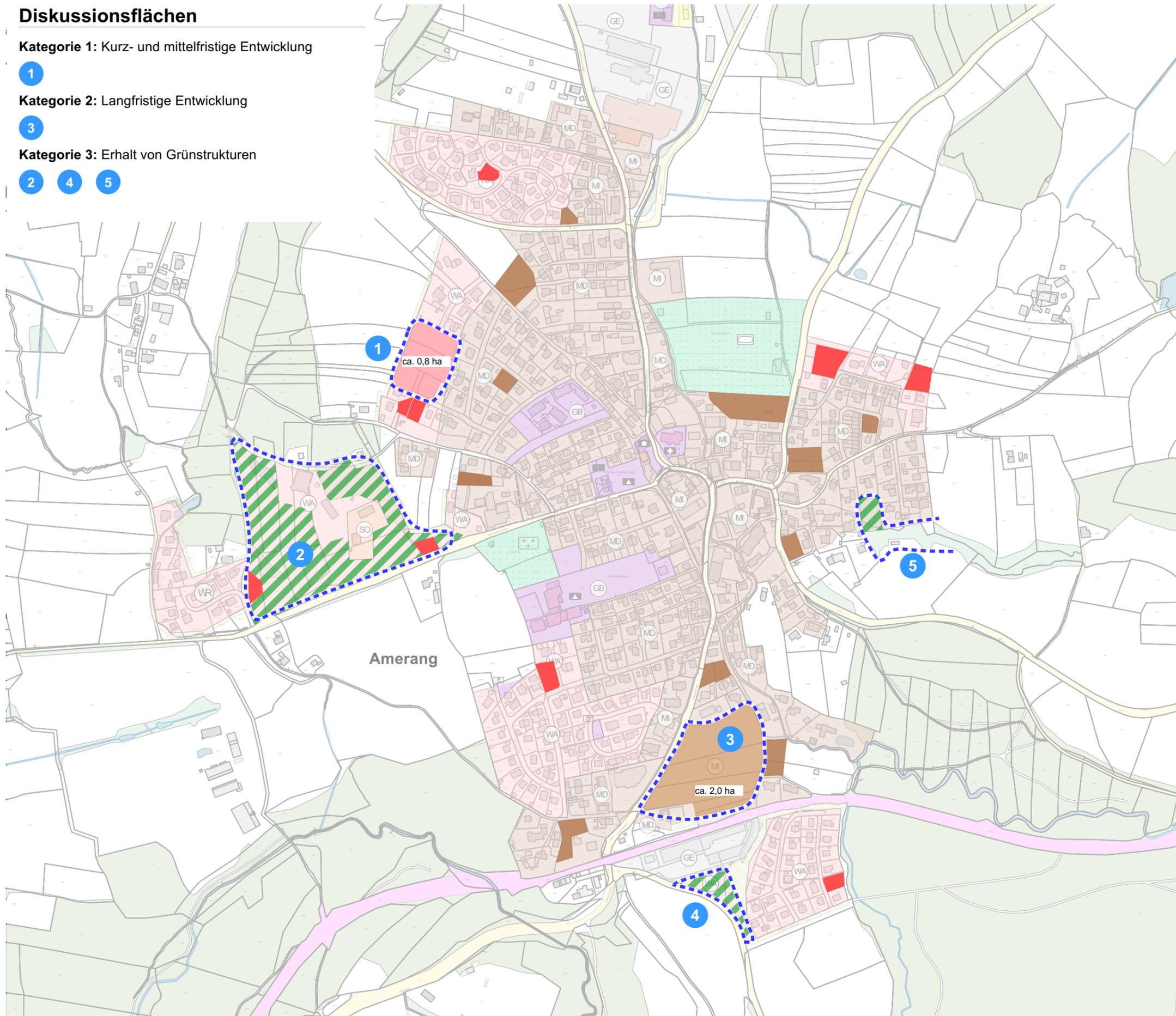
3

Kategorie 3: Erhalt von Grünstrukturen

2

4

5



Legende

Potential- und Diskussionsflächen

- Diskussionsflächen
- FNP-Berichtigung noch nicht erfolgt
- Innenentwicklungspotentiale (Wohnbauflächen)
- Innenentwicklungspotentiale (gemischte Nutzung)
- Flächenpotentiale nach FNP (Wohnbauflächen)
- Flächenpotentiale nach FNP (gemischte Nutzung)
- Potentialflächen für Grünflächen
- vergebene Potentialflächen (wird aktuell bebaut)

Sonstiges

- Flurkarte (UTM, Stand 04.2021)
- Landwirtschaft mit Wirkungsradius (50 m)

Diskussionsflächen Kurzbeschreibung:

1. Mittelfristig keine Entwicklungsmöglichkeiten
> Darstellung im FNP beibehalten, da zentrale Lage
2. B-Plan setzt überwiegend Grünflächen fest
> keine Potentialfläche, Rücknahme der Baufläche im Rahmen einer Berichtigung/Neuaufstellung des FNP
3. Mittelfristig keine Entwicklungsmöglichkeiten
> Darstellung im FNP beibehalten, da zentrale Lage
4. Aufgrund Zuschnitt und Umgebungssituation (Grünstreifen, GE, Straße...)
> keine Potentialfläche, Rücknahme der Baufläche im Rahmen einer Berichtigung/Neuaufstellung des FNP
5. Bestehender Gehölz-/Waldsaum
> keine Potentialfläche, Rücknahme der Baufläche im Rahmen einer Berichtigung/Neuaufstellung des FNP

1204_Amerang_Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Wohnbauflächenpotentiale Gemeinde Amerang

Innenentwicklungspotentiale | Potentialflächen FNP
Diskussionsflächen

Ortsteil Amerang Süd

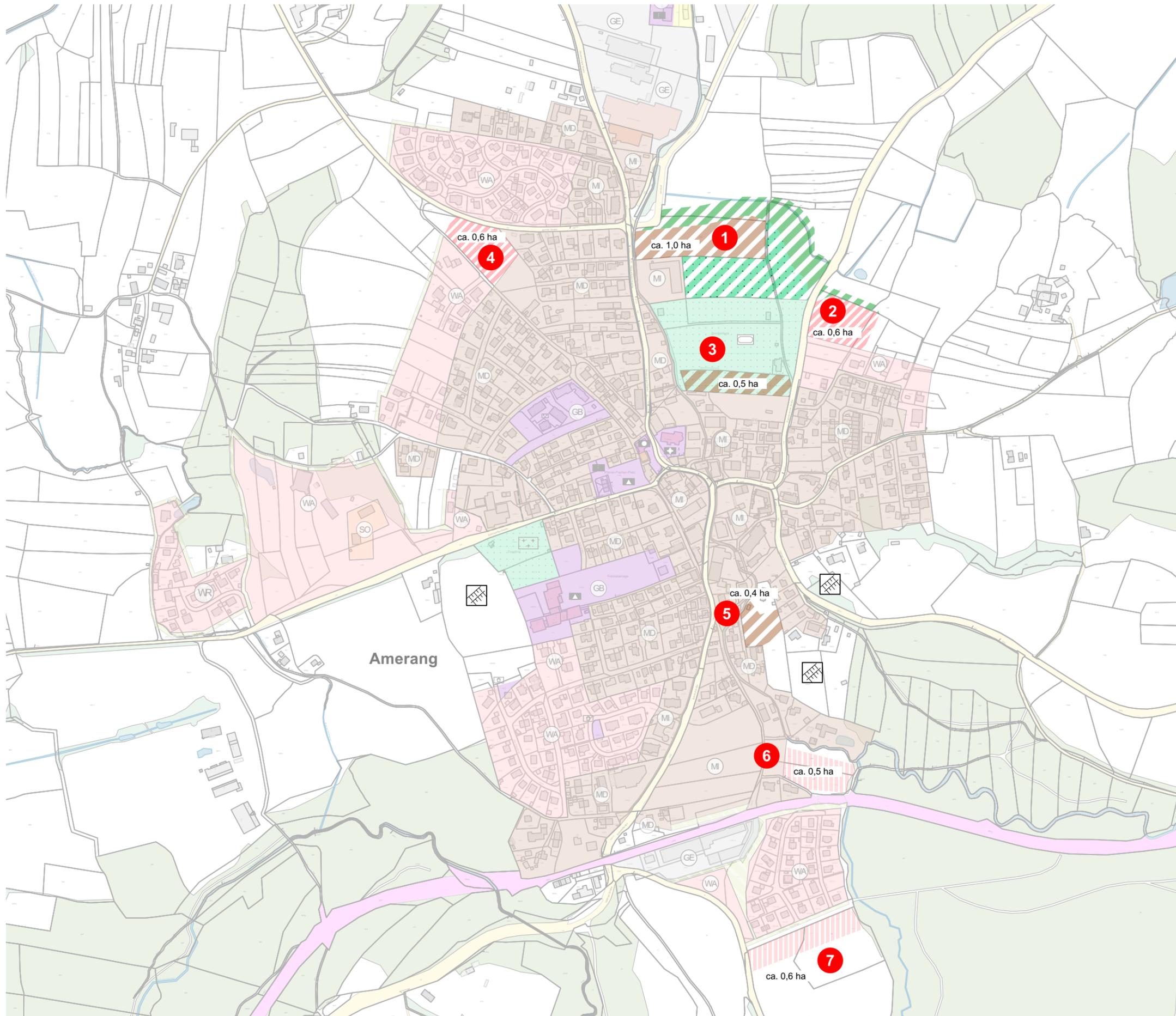
Vorabzug

19.01.2022

M 1:6.000

WÜSTINGER RICKERT

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



Legende

Entwicklungsflächen

- Entwicklungsflächen (kurz- und mittelfristig)*
- Entwicklungsflächen (langfristig)*
- Entwicklungsflächen (gemischte Nutzung)
- Entwicklungsflächen (Grünflächen)
- Entwicklungsflächen (Grünflächen für Sport)
- Entwicklungsflächen (Gewerbe)

* **kurzfristig:** sofort verfügbar

mittelfristig: in den nächsten 15 Jahren verfügbar

langfristig: frühestens nach 15 Jahren verfügbar

Sonstiges

- Flurkarte (UTM, Stand 04.2021)
- Topographie ungeeignet

Entwicklungsflächen Kurzbeschreibung:

1. Entwicklung erst nach Umsetzung der Umfahrung
> mittelfristige/langfristige Entwicklungsfläche,
im Fokus der Gemeinde, da zentrale Lage
2. Entwicklung erst nach Umsetzung der Umfahrung
Amerang Nord und der westlichen Flächen (1. u 3.)
> mittelfristige/langfristige Entwicklungsfläche,
im Fokus der Gemeinde, da zentrale Lage
3. Entwicklung zeitnah zur Standortentwicklung KiGa +
Wohnen
> kurzfristige Entwicklungsfläche
- 4./5./6/ Entwicklung aktuell nicht möglich
> mittelfristige/langfristige Entwicklungsfläche,
im Fokus der Gemeinde, da zentrale Lage
> kein Zugriff
7. Entwicklung aktuell nicht möglich
> Langfristige Entwicklungsfläche

1204_Amerang_Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Wohnbauflächenpotentiale Gemeinde Amerang

Definierte Entwicklungsflächen | Ausschlussflächen

Ortsteil Amerang Süd

Vorabzug

19.01.2022

M 1:6.000

WÜSTINGER RICKERT

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

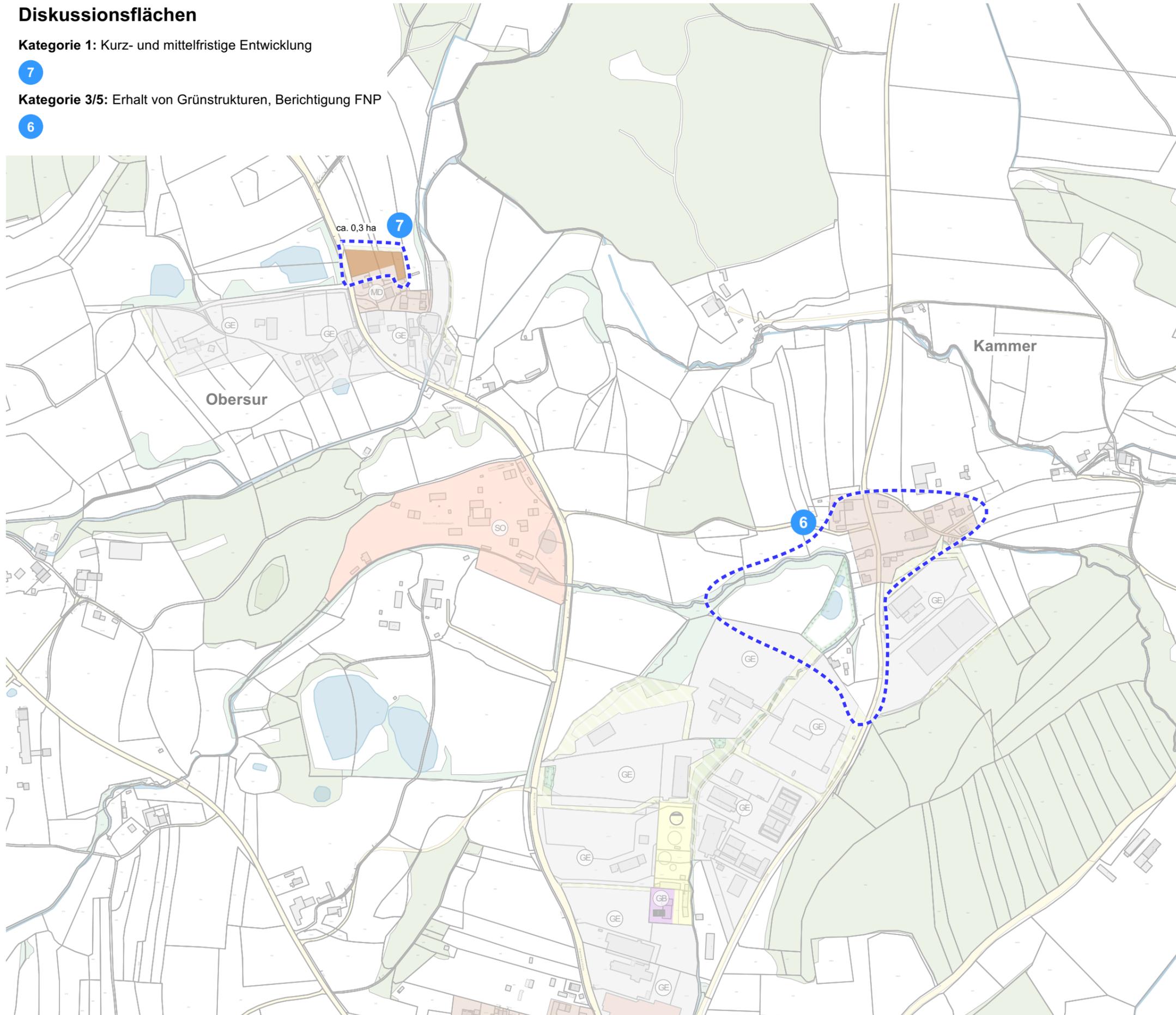
Diskussionsflächen

Kategorie 1: Kurz- und mittelfristige Entwicklung

7

Kategorie 3/5: Erhalt von Grünstrukturen, Berichtigung FNP

6



Legende

Potential- und Diskussionsflächen

- Diskussionsflächen
- FNP-Berichtigung noch nicht erfolgt
- Innenentwicklungspotentiale (Wohnbauflächen)
- Innenentwicklungspotentiale (gemischte Nutzung)
- Flächenpotentiale nach FNP (Wohnbauflächen)
- Flächenpotentiale nach FNP (gemischte Nutzung)
- Potentialflächen für Grünflächen
- vergebene Potentialflächen (wird aktuell bebaut)

Sonstiges

- Flurkarte (UTM, Stand 04.2021)
- Landwirtschaft mit Wirkungsradius (50 m)

Diskussionsflächen Kurzbeschreibung:

6. Berichtigung MI Kammer
 - > Der Bereich von Kammer ist im aktuellen FNP noch nicht als Baufläche dargestellt.
 - > Darstellung der Baufläche im Rahmen einer Berichtigung/Änderung des FNP

 - > GE Erweiterung und Erhalt von Grünstruktur Zwischenbereich zwischen Kammer und GE ist als GE-Erweiterung mit einer Grünzäsur zum MI geplant, siehe Entwicklungsflächen
7. Die Fläche ist topographisch nicht für eine Bebauung geeignet und sollte hinsichtlich einer Rücknahme überprüft werden.
 - > Prüfung/Rücknahme der Baufläche im Rahmen einer Berichtigung/Änderung des FNP

1204_Amerang_Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Wohnbauflächenpotentiale Gemeinde Amerang

Innenentwicklungspotentiale | Potentialflächen FNP
Diskussionsflächen

Ortsteil Amerang Nord

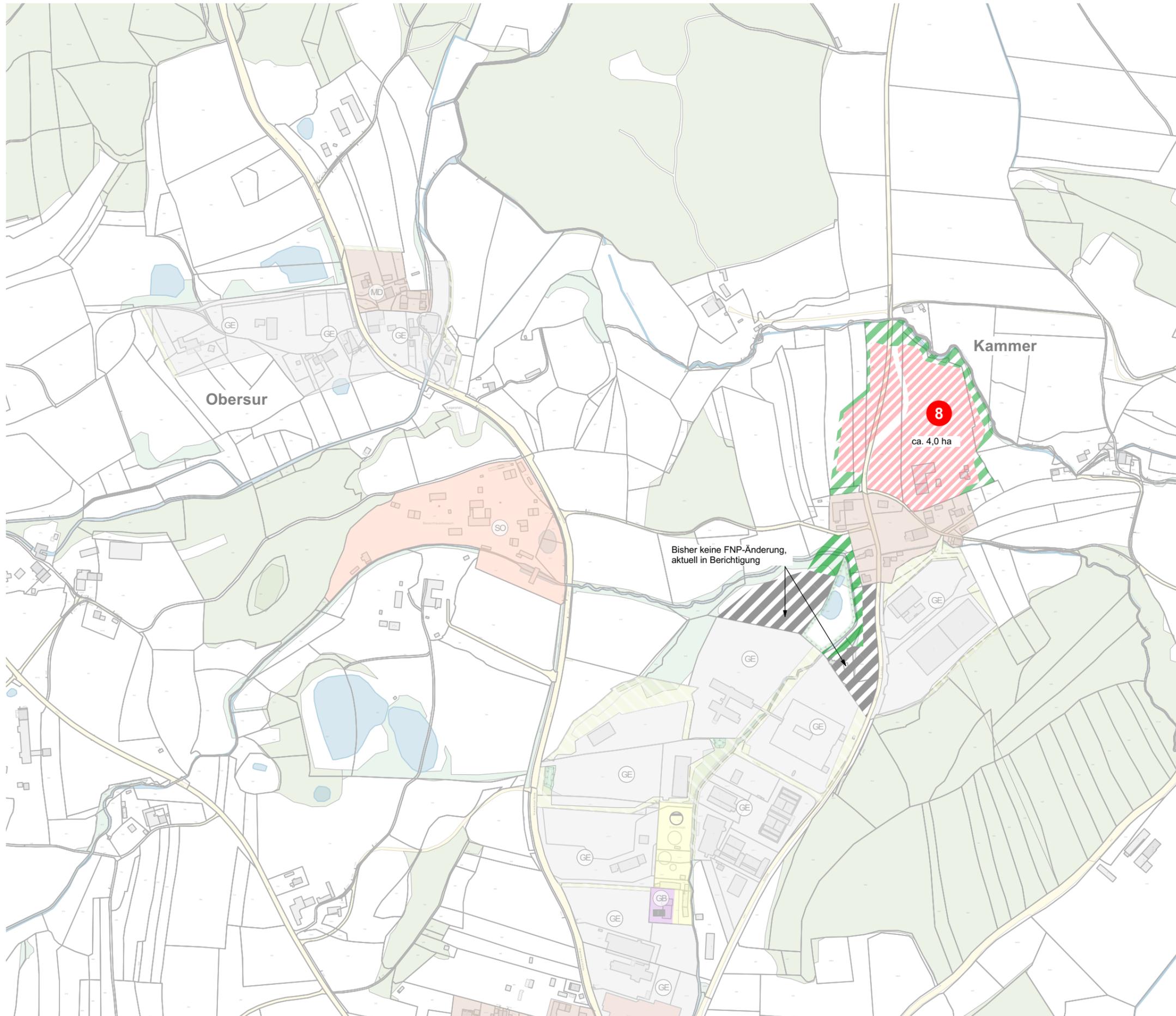
Vorabzug

19.01.2022

M 1:6.000

WÜSTINGER RICKERT

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



Legende

Entwicklungsflächen

-  Entwicklungsflächen (kurz- und mittelfristig)*
-  Entwicklungsflächen (langfristig)*
-  Entwicklungsflächen (gemischte Nutzung)
-  Entwicklungsflächen (Grünflächen)
-  Entwicklungsflächen (Grünflächen für Sport)
-  Entwicklungsflächen (Gewerbe)

* **kurzfristig:** sofort verfügbar

mittelfristig: in den nächsten 15 Jahren verfügbar

langfristig: frühestens nach 15 Jahren verfügbar

Sonstiges

-  Flurkarte (UTM, Stand 04.2021)
-  Topographie ungeeignet

Entwicklungsflächen Kurzbeschreibung:

8. Sonderentwicklungsfläche (B-Plan Kammer)
kurzfristige Entwicklungsmöglichkeit für ein besonderes Wohnbaugebiet mit erhöhtem Dichtefaktor, besonderer Baukultur und sozialen Bindungen
> kurzfristige Entwicklungsfläche

Entwicklungsfläche

(GE Erweiterung und Erhalt von Grünstruktur)

Der Zwischenbereich zwischen Kammer und GE ist als GE-Erweiterung mit einer Grünzäsur zum MI geplant,
> Darstellung der Baufäche im Rahmen einer Berichtigung/Änderung des FNP

1204_Amerang_Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Wohnbauflächenpotentiale Gemeinde Amerang

Definierte Entwicklungsflächen | Ausschlussflächen

Ortsteil Amerang Nord

Vorabzug

19.01.2022

M 1:6.000

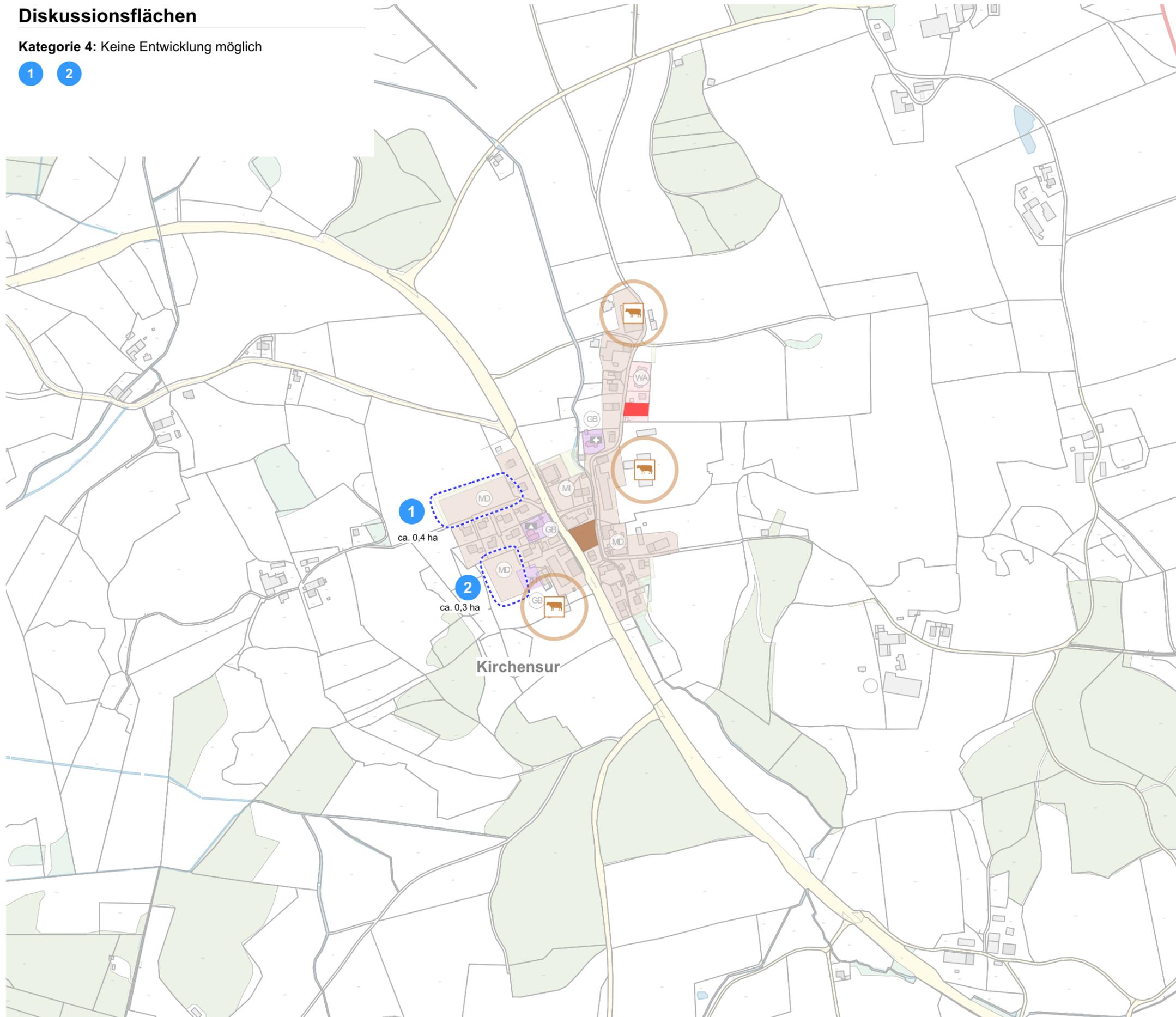
WÜSTINGER RICKERT

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

Diskussionsflächen

Kategorie 4: Keine Entwicklung möglich

1 2



Legende

Potential- und Diskussionsflächen

- Diskussionsflächen
- FNP-Berichtigung noch nicht erfolgt
- Innenentwicklungspotentiale (Wohnbauflächen)
- Innenentwicklungspotentiale (gemischte Nutzung)
- Flächenpotentiale nach FNP (Wohnbauflächen)
- Flächenpotentiale nach FNP (gemischte Nutzung)
- Potentialflächen für Grünflächen
- vergebene Potentialflächen (wird aktuell bebaut)

Sonstiges

- Flurkarte (UTM, Stand 04.2021)
- Landwirtschaft mit Wirkungsradius (50 m)

Diskussionsflächen Kurzbeschreibung:

1. Die Fläche wird aktuell als Kiesgrube verfüllt und ist für die nächsten Jahrzehnte nicht für eine Bebauung geeignet.
> Prüfung/Rücknahme der Baufläche im Rahmen einer Berichtigung/Neuaufstellung des FNP
2. Angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb
> Prüfung/Rücknahme der Baufläche im Rahmen einer Berichtigung/Neuaufstellung des FNP

1204_Amerang_Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Wohnbauflächenpotentiale Gemeinde Amerang

Innenentwicklungspotentiale | Potentialflächen FNP
Diskussionsflächen

Ortsteil Kirchensur

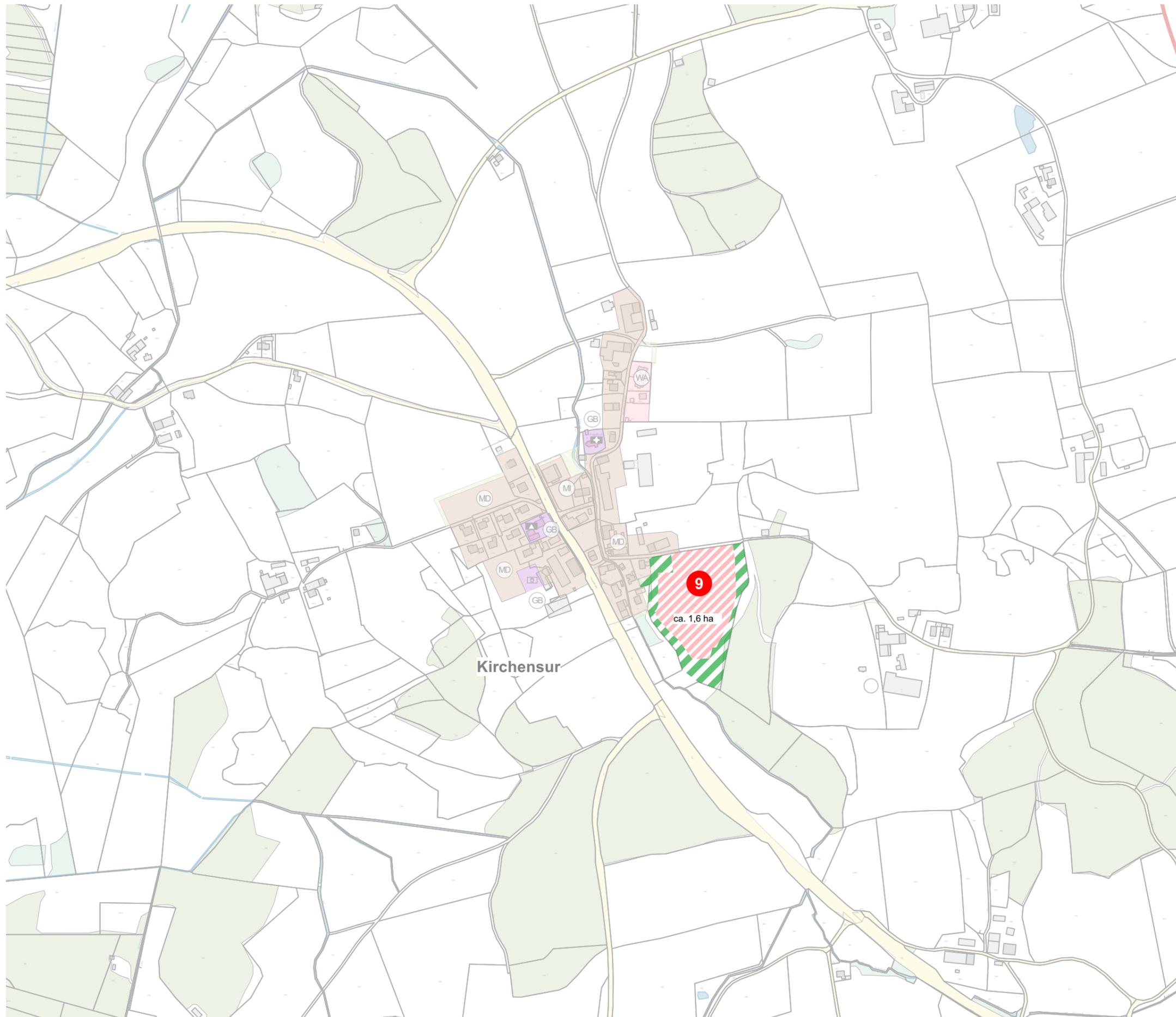
Vorabzug

19.01.2022

M 1:6.000

WÜSTINGER RICKERT

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



Legende

Entwicklungsflächen

- Entwicklungsflächen (kurz- und mittelfristig)*
- Entwicklungsflächen (langfristig)*
- Entwicklungsflächen (gemischte Nutzung)
- Entwicklungsflächen (Grünflächen)
- Entwicklungsflächen (Grünflächen für Sport)
- Entwicklungsflächen (Gewerbe)

* **kurzfristig:** sofort verfügbar

mittelfristig: in den nächsten 15 Jahren verfügbar

langfristig: frühestens nach 15 Jahren verfügbar

Sonstiges

- Flurkarte (UTM, Stand 04.2021)
- Topographie ungeeignet

Diskussionsflächen Kurzbeschreibung:

8. Sonderentwicklungsfläche (Kirchensur)
mittelfristige Entwicklungsmöglichkeit für ein besonderes Wohnbaugebiet mit erhöhtem Dichtefaktor, besonderer Baukultur und sozialen Bindungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs von Kirchensur
> mittelfristige Entwicklungsfläche

1204_Amerang_Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Wohnbauflächenpotentiale Gemeinde Amerang

Definierte Entwicklungsflächen | Ausschlussflächen

Ortsteil Kirchensur

Vorabzug

19.01.2022

M 1:6.000

WÜSTINGER RICKERT

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

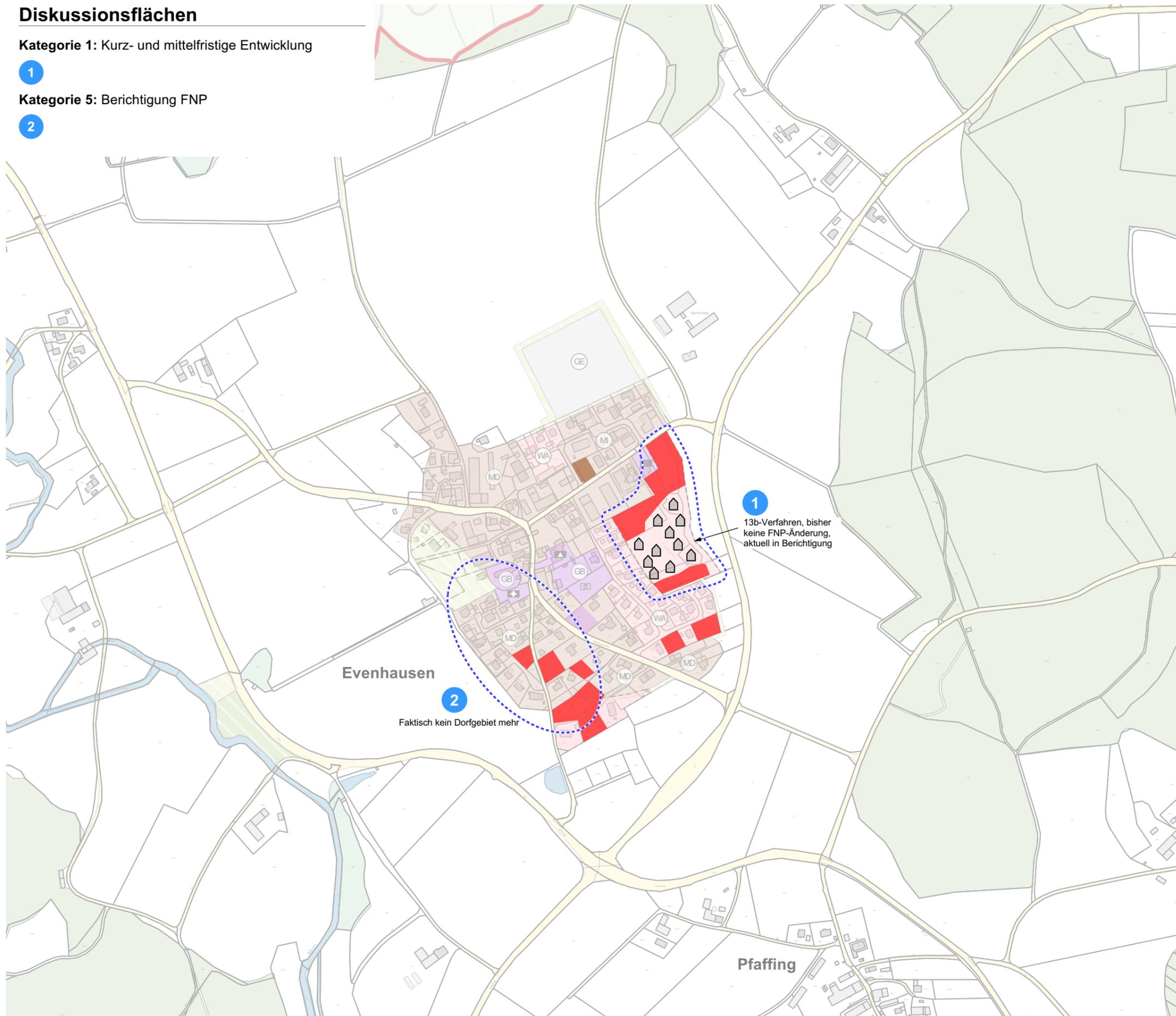
Diskussionsflächen

Kategorie 1: Kurz- und mittelfristige Entwicklung

1

Kategorie 5: Berichtigung FNP

2



Legende

Potential- und Diskussionsflächen

- Diskussionsflächen
- FNP-Berichtigung noch nicht erfolgt
- Innenentwicklungspotentiale (Wohnbauflächen)
- Innenentwicklungspotentiale (gemischte Nutzung)
- Flächenpotentiale nach FNP (Wohnbauflächen)
- Flächenpotentiale nach FNP (gemischte Nutzung)
- Potentialflächen für Grünflächen
- vergebene Potentialflächen (wird aktuell bebaut)

Sonstiges

- Flurkarte (UTM, Stand 04.2021)
- Landwirtschaft mit Wirkungsradius (50 m)

Diskussionsflächen Kurzbeschreibung:

1. Fläche im Rahmen von §13b-Verfahren entwickelt, wird aktuell überwiegend bebaut
> Darstellung der Baufläche im Rahmen einer Berichtigung/Neuaufstellung des FNP
2. Faktische WA-Fläche
> Berichtigung MD > WA im Rahmen einer Berichtigung/Neuaufstellung des FNP

1204_Amerang_Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Wohnbauflächenpotentiale Gemeinde Amerang

Innenentwicklungspotentiale | Potentialflächen FNP
Diskussionsflächen

Ortsteil Evenhausen

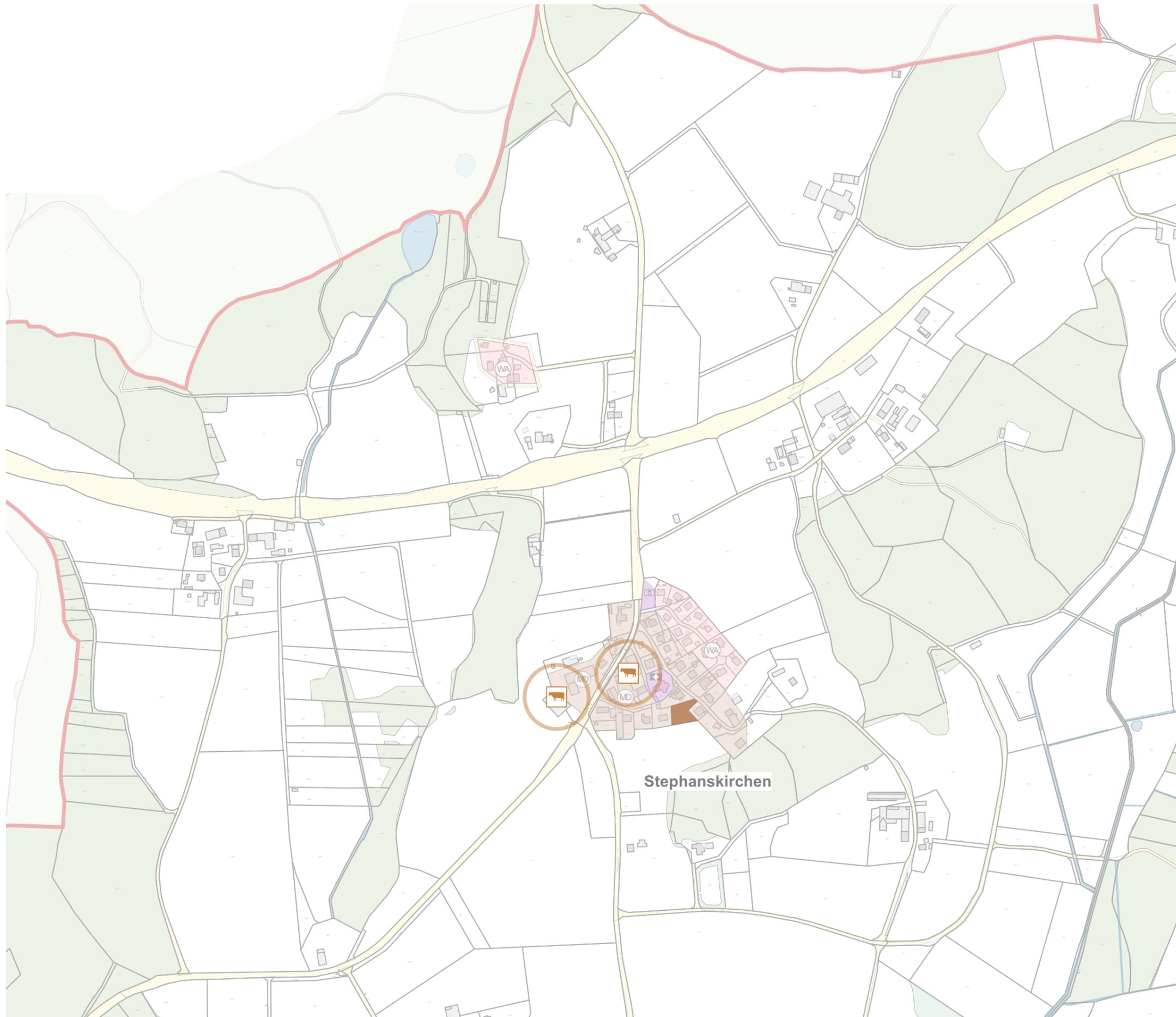
Vorabzug

19.01.2022

M 1:6.000

WÜSTINGER RICKERT

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



Legende

Potential- und Diskussionsflächen

-  Diskussionsflächen
-  FNP-Berichtigung noch nicht erfolgt
-  Innenentwicklungspotentiale (Wohnbauflächen)
-  Innenentwicklungspotentiale (gemischte Nutzung)
-  Flächenpotentiale nach FNP (Wohnbauflächen)
-  Flächenpotentiale nach FNP (gemischte Nutzung)
-  Potentialflächen für Grünflächen
-  vergebene Potentialflächen (wird aktuell bebaut)

Sonstiges

-  Flurkarte (UTM, Stand 04.2021)
-  Landwirtschaft mit Wirkungsradius (50 m)

1204_Amerang_Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Wohnbauflächenpotentiale Gemeinde Amerang

Innenentwicklungspotentiale | Potentialflächen FNP
Diskussionsflächen

Ortsteil Stephanskirchen

Vorabzug

19.01.2022

M 1:6.000

WÜSTINGER RICKERT

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