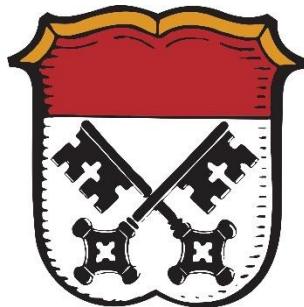


# GEMEINDE TYRLACHING

Landkreis Altötting



## PRÜFUNG DES BEDARFS NEUER SIEDLUNGSFLÄCHEN FÜR WOHNEN

im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung

Fassung vom 06.11.2025

### *ENTWURF*

Auftraggeber:

**Gemeinde Tyrlaching**  
Schulstraße 4  
84558 Tyrlaching

Auftragnehmer:

**ing** TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10  
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0  
Fax: 08669/ 78 69 50

[traunreut@ing-ingenieure.de](mailto:traunreut@ing-ingenieure.de)  
[www.ing-ingenieure.de](http://www.ing-ingenieure.de)

Gemeinde Tyrlaching  
Landkreis Altötting

**Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen**  
im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung

Fassung vom 06.11.2025

bearbeitet: SC, SI

**Inhalt**

1. Anlass und Auftrag	3
2. Strukturdaten	4
3. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde	7
4. Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen	11
5. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung	13
6. Zusammenfassung mit Bewertung	14

**Anlagen**

Plan 1 Innenentwicklungs potenzial – Hauptort

Plan 2 Innenentwicklungs potenzial – Niederbuch und Oberbuch

## 1. Anlass und Auftrag

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Eine Ausweisung neuer Bauflächen außerhalb bestehender Siedlungsstrukturen ist nur zulässig, wenn diese Potenziale nachweislich nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund werden in diesem Bericht der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde ermittelt und die vorhandenen Innenentwicklungs potenziale systematisch erfasst, bewertet und grafisch dargestellt. Der ermittelte Bedarf wird den identifizierten Potenzialflächen gegenübergestellt, um den Umfang eines möglichen Bedarfs an Neuausweisungen zu prüfen.

Darüber hinaus wird eine Strategie zur Aktivierung der bestehenden Innenentwicklungs potenziale entwickelt, um eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung im Sinne der Ziele der Landesplanung zu unterstützen.

Ziel der Bedarfsprüfung ist es, eine fundierte Grundlage für die künftige Bauleitplanung und die bedarfsgerechte Steuerung der Ausweisung von Bauflächen in der Gemeinde zu schaffen.

Die Bedarfsprüfung orientiert sich an den aktuellen Anforderungen zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi), Stand: 05.12.2023.

*Mit der Ausarbeitung der Bedarfsprüfung wurde das Büro „ing Traunreut GmbH“, Georg-Simon-Ohm-Str. 10, D-83301 Traunreut, beauftragt.*

## 2. Strukturdaten

### 2.1. Bevölkerung

Derzeit hat die Gemeinde eine Einwohnerzahl von 1.080 (Fortschreibung zum 31.12.2024), was einer Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre von 13,9 % entspricht (132 neue Einwohner seit 31.12.2015).<sup>1</sup>

Das Bayerische Landesamt für Statistik (LfStat) prognostiziert, dass die Bevölkerung bis 2033 auf 1.150 Einwohner anwachsen wird, was einem Wachstum im Vergleich zu 2019 von 10,8 % entspricht.<sup>2</sup> In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Zuwachs von 108 Einwohnern seit 2019 und 70 neue Einwohner im Vergleich zu heute.

Im gesamten Landkreis beträgt das prognostizierte Bevölkerungswachstum zwischen 2023 und 2043 4,7 %, und in Bayern 4,3 %.<sup>3</sup>

Die Altersstruktur wird ebenfalls vom LfStat prognostiziert. Der größte Bevölkerungszuwachs wird dabei in der Altersklasse „unter 18“ erwartet, mit 26,3 %, was zu einer Erhöhung des Jugendquotienten von 40 % auf 48 % führt. Die Altersklasse „65 oder älter“ wächst um 17,9 % („75 oder älter“ um 13,7 %), und der Altenquotient steigt entsprechend von 37 % auf 40 %. Die Altersklasse „18 bis unter 65“ wächst um 3,4 %. Das Durchschnittsalter in der Gemeinde bleibt unverändert bei ca. 42 Jahren.

### 2.2. Haushalte

Im Zensus 2022 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder hatte die Gemeinde insgesamt 440 Haushalte, mit einer durchschnittlichen Größe von 2,45 Personen pro Haushalt.<sup>4</sup>

### 2.3. Lagefaktoren

Laut Strukturkarte des LEP (Anhang 2 des LEP) sowie Raumstrukturkarte des RP 18 (Karte 1 des RP 18) liegt Tyrlaching im allgemeinen ländlichen Raum und gehört zu

<sup>1</sup> Bevölkerungsstand am 31.12.2024, Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat), [Fortschreibung des Bevölkerungsstandes](#) (2025), abgerufen am 12.09.2025.

<sup>2</sup> LfStat, [Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Tyrlaching, Berechnungen bis 2033](#) (2021), abgerufen am 12.09.2025.

<sup>3</sup> LfStat, [Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043. Landkreis Altötting](#) (2025), abgerufen am 12.09.2025.

<sup>4</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder, [Zensusdatenbank](#) (2022), abgerufen am 12.09.2025.

den „Räumen mit besonderem Handlungsbedarf – Einzelgemeinden“. Nach LEP 2.2.4 (Z) sind Räume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu fördern. Sie sollen durch geeignete Maßnahmen gestärkt werden, insbesondere durch eine Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen.

Naheliegende zentrale Orte sind die Mittelzentren Trostberg und Traunreut sowie die Oberzentren Altötting, Neuötting, Burghausen und Traunstein. Diese Orte sind alle innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto erreichbar, und alle außer Burghausen auch mit einer Direktverbindung des öffentlichen Verkehrs innerhalb 40 Minuten (siehe Tabelle 1).

*Tabelle 1 Fahrzeiten zu den nächstgelegenen zentralen Orten*

Zentraler Ort	Fahrtzeit mit dem Auto (Minuten)	Fahrtzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Minuten)	Anzahl der Direktverbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln pro Werktag
Trostberg	15	22	5
Traunreut	15	25-35	3
Altötting/Neuötting	25	25-40	5
Burghausen	25	-	-
Traunstein	30	35-40	3

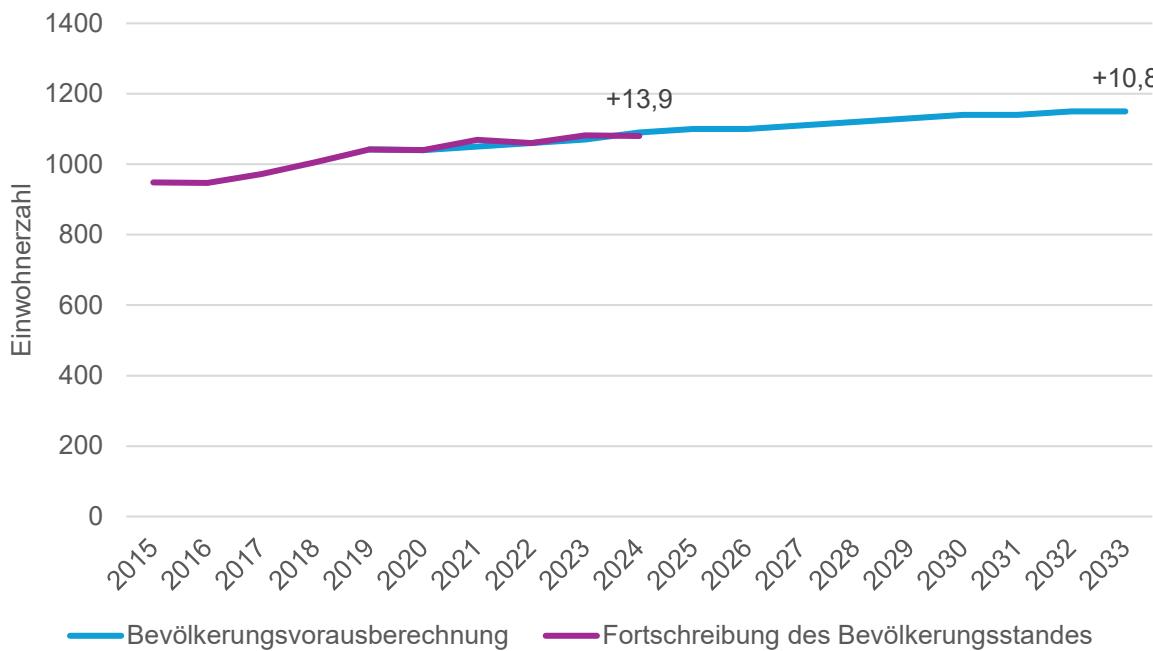


Abbildung 1 Historische und prognostizierte Einwohnerzahl in der Gemeinde, die frühere anhand der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des LfStat (2025) und die spätere anhand des Demographie-Spiegels des LfStat (2021).

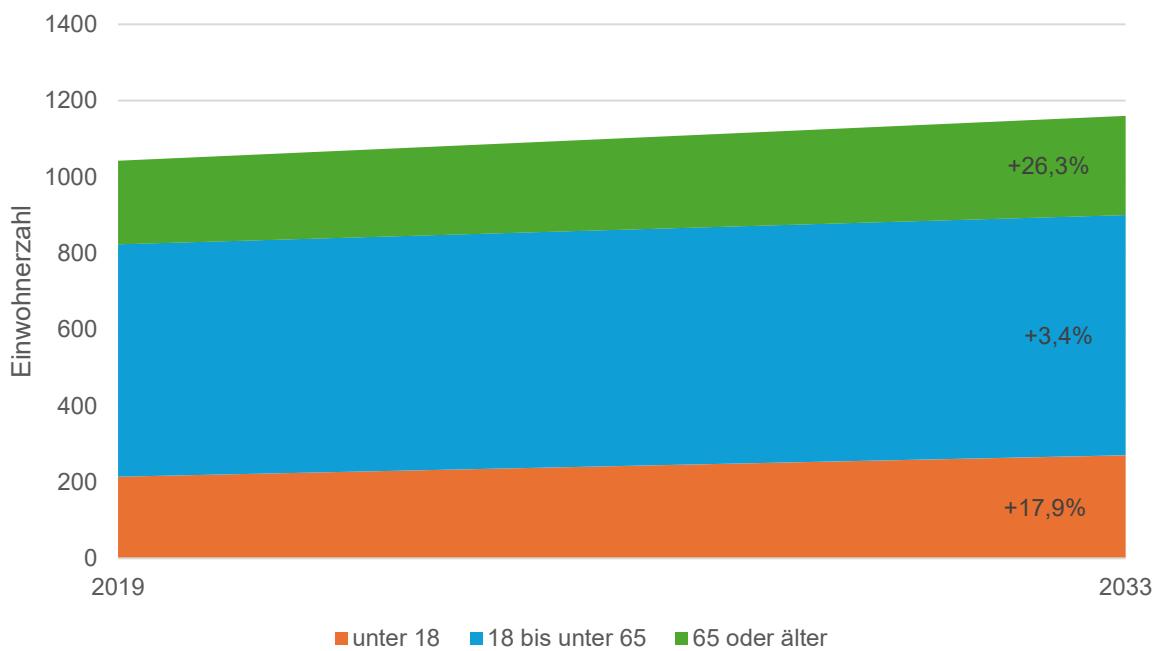


Abbildung 2 Prognostizierte Veränderung der Altersstruktur in der Gemeinde anhand des Demographie-Spiegels des LfStat (2021).

### **3. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde**

#### **3.1. Ermittlung des Flächenpotenzials**

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, werden hier die bestehenden Flächenpotenziale in der Gemeinde ermittelt. Dabei werden folgende Flächen erfasst und nach Verfügbarkeit und Nutzbarkeit bewertet:

- Im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Bauflächen
- Im Bebauungsplan oder im Bereich städtebaulicher Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Flächen.
- Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich, wie etwa Baulücken, Brachen und Konversionsflächen.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen. Dies geschieht einerseits durch die Teilung und Neubebauung gering genutzter Grundstücke, andererseits durch Nutzungserhöhungen innerhalb bestehender Gebäude (z. B. Aufstockungen oder Dachausbau). Erstere werden hier gemeinsam mit den unbebauten Flächen im Innenbereich erfasst, letztere zusammen mit der Nutzung leerstehender, un- oder untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.

Bestimmte Flächen gelten gemäß Ziel 3.1 LEP nicht als Innenentwicklungspotenziale, etwa solche mit Funktionen für Erholung, Klima-, Natur- oder Wasserschutz, ortsbildprägende Strukturen (z. B. Dorfplätze) sowie Flächen mit Zweckbindung für Betriebe oder Gemeinbedarf.

Mit betrachtet werden der Hauptort sowie die Ortsteile Niederbuch und Oberbuch, die eine gewisse Größe aufweisen und Baugebiete durch Innenbereichssatzungen und Bebauungspläne ausweisen. Übrige Ortsteile in der Gemeinde, die überwiegend durch Außenbereichssatzungen geregelt sind, werden als nicht relevant für das Innenbereichspotenzial angesehen.

#### **3.2. Zusammenfassung vorhandenes Flächenpotenzial**

Das ermittelte Innenbereichspotenzial ist unten zusammengefasst und in den Anlagen 1 und 2 grafisch dargestellt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist am östlichen Rand des Hauptortes, zwischen Bahnhofstraße und Kirchbründlstraße, eine Wohnbaufläche dargestellt, die bislang nicht weiterentwickelt wurde. Dies liegt einerseits an der fehlenden Flächenverfügbarkeit, andererseits an den weniger optimalen Standortvoraussetzungen: Das Gelände befindet sich im Hangbereich und wird von einer Hochspannungsleitung begrenzt. Daher plant die Gemeinde, diese Wohnbaufläche aus dem FNP herauszunehmen bzw. die Fläche in den Außenbereich zurückzuführen. Sie wird daher in der weiteren Betrachtung nicht berücksichtigt. Darüber hinaus gibt es eine Parzelle im Hauptort, welche im FNP als Dorfgebiet dargestellt und bisher unbebaut ist und sich in Privatbesitz befindet. Da dort zunächst kein Baurecht besteht, wird auch diese Fläche nicht in die Gegenüberstellung einbezogen.

In der Gemeinde gibt es derzeit **20 unbebaute Parzellen (1,59 ha) mit Baurecht** (Bebauungsplan oder Satzung) sowie **13 Parzellen (1,35 ha), die mit wenig Aufwand bebaut werden könnten** (Baulücken bzw. gering bebaute Grundstücke im Innenbereich). Es scheitert allerdings an der Verfügbarkeit der Parzellen, da sich sämtliche im Privatbesitz befinden. Die 7 Parzellen mit Baurecht, für die eine zeitnahe Bebauung erwartet wird (Bauantrag liegt vor), werden hier nicht mitgerechnet.

In der Gemeinde gibt es derzeit **5 leerstehende Gebäude (0,28 ha)**, die sich ebenfalls im Privatbesitz befinden. Die Gebäude sind in ihrem jetzigen Zustand nicht bewohnbar.

Überplanungen zur Nachverdichtung des Ortsbereichs wurden bereits im Jahr 2024 im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 unter Einbeziehung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 2 vorgenommen, bei denen großzügigere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zugelassen wurden. Sonstige Bereiche, in denen eine baurechtliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gebraucht wäre, sind nicht vorhanden.

Tabelle 2 Innenentwicklungspotenzial Hauptort – Parzellenanzahl und Fläche (ha)

Flächentyp	Verfügbar (Gemeinde)	Nicht verfügbar (Privat)	Mit zeitnaher Bebauungsabsicht
Nicht bebaut, im FNP dargestellt (in der Gegenüberstellung nicht enthalten)	0	1 (0,20 ha)	0
Nicht bebaut, im Bebauungsplan festgesetzt	0	9 (0,63 ha)	0
Nicht bebaut, durch Innenbereichssatzung gesichert	0	2 (0,20 ha)	2 (0,26 ha)
Nicht oder gering bebaut, im Innenbereich, mit Potenzial zur Nachverdichtung	0	10 (1,04 ha)	0
Bebaut, mit Potenzial zur Nutzungserhöhung (Leerstand)	0	3 (0,20 ha)	0
Insgesamt (Flächentyp „im FNP dargestellt“ nicht berücksichtigt)	0	24 (2,07 ha)	2 (0,26)

Abbildung 3 Innenentwicklungspotenzial Oberbuch – Parzellenanzahl und Fläche (ha)

Flächentyp	Verfügbar (Gemeinde)	Nicht verfügbar (Privat)	Mit zeitnaher Bebauungsabsicht
Nicht bebaut, im FNP dargestellt (in der Gegenüberstellung nicht enthalten)	0	0	0
Nicht bebaut, im Bebauungsplan festgesetzt	0	5 (0,34 ha)	5 (0,37 ha)
Nicht bebaut, durch Innenbereichssatzung gesichert	0	0	0
Nicht oder gering bebaut, im Innenbereich, mit Potenzial zur Nachverdichtung	0	3 (0,31 ha)	0
Bebaut, mit Potenzial zur Nutzungserhöhung (Leerstand)	0	1 (0,03 ha)	0
Insgesamt	0	9 (0,68 ha)	5 (0,37 ha)

Abbildung 4 Innenentwicklungspotenzial Niederbuch – Parzellenanzahl und Fläche (ha)

Flächentyp	Verfügbar (Gemeinde)	Nicht verfügbar (Privat)	Mit zeitnaher Bebauungsabsicht
Nicht bebaut, im FNP dargestellt (in der Gegenüberstellung nicht enthalten)	0	0	0
Nicht bebaut, im Bebauungsplan festgesetzt	0	2 (0,14 ha)	0
Nicht bebaut, durch Innenbereichssatzung gesichert	0	2 (0,28 ha)	0
Nicht oder gering bebaut, im Innenbereich, mit Potenzial zur Nachverdichtung	0	0	0
Bebaut, mit Potenzial zur Nutzungserhöhung (Leerstand)	0	1 (0,05 ha)	0
Insgesamt	0	5 (0,47 ha)	0

### **3.3. Strategie zur Aktivierung des Innenpotenzials**

Wie oben ersichtlich, stehen die identifizierten Flächenpotenziale in der Gemeinde nicht als Bauflächen zur Verfügung, da sie sich alle im Privatbesitz befinden. Um den dargelegten Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden und das Innenpotenzial langfristig aktivieren zu können, sind folgende Maßnahmen durchgeführt bzw. vorgesehen:

- Baurechtliche Zulassung zur Nachverdichtung**

Überplanungen zur Nachverdichtung des Ortsbereichs wurden bereits im Jahr 2024 im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 unter Einbeziehung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 2 vorgenommen, bei denen großzügigere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zugelassen wurden.

- Vertraglicher Bauanreiz bzw. Bauzwang bei Neubauten**

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 9 wurden die Grundstücke mit einem vertraglichen Bauanreiz verkauft, wonach Käufer einen Teil des Kaufpreises zurückerstattet bekommen, wenn das Grundstück innerhalb von 5 Jahren bebaut wird. Bei künftigen Neubaugebieten wird stattdessen die Einführung eines vertraglichen Bauzwangs vorgesehen.

- Erfassung und Aktivierung von Baulücken und Leerständen**

Wie oben beschrieben, wurde das Innenentwicklungspotenzial bereits digital erfasst, um ein aktives Flächenmanagement zu ermöglichen. Der Bürgermeister hat bereits einige dieser Grundstückseigentümer bezüglich Verkaufsbereitschaft kontaktiert, jedoch bisher ohne Erfolg. Um die Aktivierung strukturiert voranzutreiben, ist die Nutzung einer Datenbank (wie der Flächenmanagement-Datenbank des LfU) vorgesehen, mit strukturierten Anschreiben an die Grundstückseigentümer.

Abbildung 5 Ausschnitt aus der Flächenmanagement-Datenbank des LfU. Teil der Datenbank sind auch Musteranschreiben und Fragebögen für Grundstückseigentümer.

The screenshot shows a software interface for managing land use data. The main window is titled 'Innenentwicklungs potenziale' and contains fields for 'Kommune' (Tyrlaching), 'Datum' (07.10.2025), and 'Bearbeiter'. There are checkboxes for 'Aktivierung erfolgt', 'keine Ansprache erwünscht', and 'bereits erfolglos angeschrieben'. Below these are dropdowns for 'Gemarkung', 'Ortsteil', 'Straße', and 'Flurstücks-Nr.'. A 'Größe (m²)' field shows 'davon im Innenbereich: 0 (m²)'. A navigation bar at the bottom includes 'Potenzialdaten', 'Entsiegelung', 'Rahmenbedingungen', 'Aktivierung', 'Lageplan', and 'Foto'. To the right, a sidebar displays the Bavarian coat of arms and text from the Bayerisches Landesamt für Umwelt. It includes sections for 'Eingabemodus', 'Sortierung nach Gemeindenamen, Gemarkung, Ortsteil', 'Datenausgabe' (with a 'Berichte / Auswertungen' button), 'Navigation' (with 'Neu', 'Zurück', and search buttons), 'Datensatz' (with '1'), 'Neuer Datensatz' (with '1'), and a 'Schnellsuchbegriff(e)' search bar. A 'Zurück zum Hauptmenü' button is also present.

## 4. Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird anhand der Bevölkerungsentwicklung, der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Raumansprüche der Wohnbevölkerung ermittelt. Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale mit dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf.

### 4.1. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt mit der Flächenmanagement-Datenbank des LfU.

Vorgaben dieses Tools sind das Anfangsjahr 2022 sowie die Nutzung der statistischen Daten „Wohnungen je 1000 Einwohner“ (416 Wohnungen je 1000 Einwohner für Tyrlaching, entsprechend 446 Wohnungen insgesamt) und „Wohnbaufläche in ha“ (Wohnbaufläche + 50 % der Fläche gemischter Nutzung; 49 ha für Tyrlaching), um „Wohnungen je ha Wohnbaufläche“ (9,1 Wohnungen je ha Wohnbaufläche für Tyrlaching, also 1.099 m<sup>2</sup> pro Wohnung) als Annahme für die Raumansprüche zu berechnen.

Zusätzlich wird der vom Tool vorgeschlagene (bundesweite) jährliche Auflockerungsbedarf von 0,14 % benutzt, um die Zunahme kleinerer Haushalte zu berücksichtigen, vor allem in der Altersgruppe 55+.

Ausgewählt wird der (kleinste mögliche) Prognosezeitraum von 14 Jahren (also 2022 bis 2036), um dem Prognosezeitraum der Bevölkerungsentwicklung möglichst zu entsprechen.

Damit ergibt sich ein Bedarf von 57 neuen Wohnungen bzw. 6,3 ha bis 2036. Seit 2022 sind keine neuen Wohnungen in der Gemeinde entstanden, daher kann der Bedarf auf 2025 übertragen werden.

*Abbildung 6 Schätzung des Wohnbedarfs mit dem Tool der Flächenmanagement-Datenbank des LfU; lediglich die Angaben zur Kommune, zum jährlichen Auflockerungsbedarf und zum Prognosezeitraum können dabei modifiziert werden.*

### Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

---

**1. Kommune auswählen:**  ▼

**2. Grundlagendaten:**

Aktuelle Bevölkerung:	1.071	im Jahr:	2022
Bevölkerungsprognose in %:	10,8	<b>Berechnung</b>	
für einen Zeitraum von Jahren:	14		
Wohnungen je 1000 Einwohner:	416		
Wohnbaufläche in ha*	49,0		
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	9,1		

Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):  \* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

**3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:**  Info

**4. Prognosezeitraum auswählen:**  ▼

**Prognoseergebnis für das Jahr:** 2036

Ab-/Zunahme der Einwohner:	116	
Bedarf an Wohnungen:	48	aus der Bevölkerungsentwicklung
und	9	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	57	
<b>Wohnbaulandbedarf (in ha):</b>	<span style="color: red; font-weight: bold;">6,3</span>	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	<input style="width: 100px; border: 1px solid #ccc;" type="text"/>	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	<input style="width: 100px; border: 1px solid #ccc;" type="text"/>	ha Anzahl: <input style="width: 20px; border: 1px solid #ccc;" type="text" value="0"/>

#### 4.2. Ermittlung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs (Berücksichtigung des Flächenpotenzials)

Der Bedarf wird oben in Wohnungen berechnet, das Flächenpotenzial in Parzellen. Um den Vergleich darzustellen, wird angenommen, dass eine Wohnung einer Parzelle entspricht.

Bei einer kompletten Realisierung des Innenentwicklungspotenzials würden 39 Parzellen bzw. 3,2 ha Wohnbaufläche entstehen. Derzeit steht aber keine dieser Parzellen der Gemeinde zur Verfügung. Mit einem aktiven Flächenmanagement, wie im Kapitel 3.3 beschrieben, wird angenommen, dass 10 % des Potenzials realisiert werden kann (4 Parzellen bzw. 0,3 ha).

Dabei ergibt sich ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf bis 2036 von 57 Wohnungen bzw. 6,0 ha.

*Tabelle 3 Berechnung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs.*

Parameter	Wohnungen (-)	Fläche (ha)
Wohnbauflächenbedarf bis 2036	57	6,3
Derzeit verfügbares Flächenpotenzial	0	0,0
Flächenpotenzial bei kompletter Realisierung des Innenentwicklungspotenzials	39	3,2
Verfügbares Flächenpotenzial bei aktivem Flächenmanagement (geschätzt auf 10%)	4	0,3
Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf bis 2036	53	6,0

#### 5. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

Um die Folgekosten einer Bauleitplanung zu illustrieren, wird hier das derzeit geplante Baugebiet „Akazienweg“ als Beispiel genommen. Die Ermittlung erfolgt überschlagsmäßig mit dem FolgekostenSchätzer-Tool des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bei Angabe der Baugebietgröße (0,59 ha), der Parzellenanzahl (7), der Straßenfläche (0,07 ha), der Erschließungslänge (120 m) und des Ausgleichsbedarfs (0,12 ha) sowie eines überschlägigen Quadratmeterpreises von 40 EUR für öffentliche Flächen werden die Folgekosten für die Fertigstellung des Gebiets auf ca. 45.000 EUR geschätzt. Genauere Angaben zur Planung sind im Tool nicht möglich. Die verwendeten Einheitspreise wurden vom Tool aus dem Jahr 2022 übernommen.

## 6. Zusammenfassung mit Bewertung

Das LfStat prognostiziert, dass die Bevölkerung in der Gemeinde zwischen 2019 und 2033 um 10,8 % wachsen wird. Bundesweit wird mit einem jährlichen Auflockerungsbedarf von 0,14 % gerechnet, um die Zunahme kleinerer Haushalte zu berücksichtigen. Anhand historischer Daten wird davon ausgegangen, dass eine Wohnung in der Gemeinde im Durchschnitt 1.099 m<sup>2</sup> Parzellenfläche beansprucht (zum Vergleich: Im Baugebiet „Akazienweg“ beträgt der Gesamt-Flächenverbrauch 1.018 m<sup>2</sup> pro Parzelle). Mit diesen Eingangsparametern ergibt sich laut Flächenmanagement-Datenbank des LfU ein Bedarf von 57 neuen Wohnungen bzw. 6,3 ha Wohnbaufläche für den Zeitraum 2022 bis 2036. Nicht berücksichtigt ist hierbei ein eventueller Ersatzbedarf für die Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohneinheiten.

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum, das auf historischen Entwicklungen basiert, ist hoch im Vergleich zur Umgebung (5 % im Landkreis und 4 % in Bayern). Die Pendelmöglichkeit zu mehreren zentralen Orten in der Umgebung trägt zur Attraktivität der Gemeinde bei.

In der Gemeinde gibt es derzeit 20 unbebaute Parzellen (1,6 ha) mit Baurecht (Bebauungsplan oder Satzung), 13 Parzellen (1,4 ha), die mit wenig Aufwand bebaut werden könnten (Baulücken bzw. gering bebaute Grundstücke im Innenbereich), sowie 5 leerstehende Parzellen (0,3 ha). Es scheitert allerdings an der Verfügbarkeit der Parzellen, da sich sämtliche im Privatbesitz befinden.

Um dieses Innenentwicklungspotenzial zu aktivieren, sieht die Gemeinde eine Kombination verschiedener Maßnahmen vor. Um Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen, hat die Gemeinde bereits im Jahr 2024 eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung für das Baugebiet „Watzmannstraße“ zugelassen. Beim Baugebiet „Kapellenweg“ wurde ein vertraglicher Bauanreiz angewendet, bei dem Käufer einen Teil des Kaufpreises zurückhalten, wenn sie innerhalb von fünf Jahren bauen; bei künftigen Neubaugebieten wird die Einführung eines vertraglichen Bauzwangs vorgesehen. Im Rahmen der vorliegenden Ermittlung wurde das Innenentwicklungspotenzial bereits digital erfasst und erste Anfragen zur Verkaufsbereitschaft wurden gestellt; vorgesehen ist ein strukturiertes Flächenmanagement mit Hilfe geeigneter Datenbanken sowie systematischer Kontakt

mit Grundstückseigentümern. Mit diesen Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass 10 % des Potenzials bis 2036 realisiert werden können (4 Parzellen bzw. 0,3 ha).

Insgesamt ergibt sich somit bis 2036 ein zusätzlicher Wohnbedarf von 53 Wohnungen/Parzellen bzw. 6,0 ha Fläche. Zum Vergleich: Der Gemeinde liegen derzeit 21 Anfragen nach Wohnbauland vor.

Tyrlaching, den .....

.....  
Andreas Zepper

(Dienstsiegel)

Erster Bürgermeister