

## Erweiterung Bebauungsplan " R O T T A U " beidseits der Eichetstraße

### Regelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich westlich der Eichetstraße und Aufstellung eines Bebauungsplan für einen Bereich östlich der Eichetstraße

(betroffene Grundstücke: westlich der Eichetstraße: Änderungsbereich Flnrn. 314, 310, 314/1, 126/2 (Bachlauf), Flnrn. 315 (Eichetstr.) u. 321 (Freiweg), östlich der Eichetstraße: Erweiterungsbereich Flnr. 322 Tfl.)

#### I.

#### Vorrangige Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale

(§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB)

Der Ortsteil Rottau stellt sich in seiner Besiedlungsstruktur relativ kompakt dar und ist geprägt von zahlreichen landwirtschaftlichen Hofstellen und mit Wohnbebauungen.

Innerhalb des Ortsgebietes - das nahezu vollständig mit einem Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 überplant ist - sind noch vereinzelte Flächen bzw. Baulücken vorhanden.

Die Ermittlung der Größe nach geeigneten, unbebauten Innen-bereichsflächen ergibt folgenden Sachverhalt:

(Lageplan Anhang 1)

Lfd. Nr.	Örtlichkeit des Grundstücks Lage an Straße etc.	Flnr.	Größe m <sup>2</sup>	Baurecht		Verkaufsbereit		Anmerkungen, z.B. tatsächl. Nutzung:
				ja	nein	ja	nein	
01	nördlich der Bachstraße	301/1	905	x			x	derzeitige Nutzung als Zufahrt zum Lagerplatz und landwirtschaftliche Nutzung
02	nördlich der Bachstraße	302/2	1369	x			x	landwirtschaftliche Nutzung
03	südlich der Bachstraße	266/10	1195	x			x	private Grünfläche extensiv
04	südlich der Bachstraße	266/4	1983	x			x	private Grünfläche extensiv
05	südlich der Bachstraße	266/3	1904	x			x	landwirtschaftliche Nutzung
06	südlich der Bachstraße	265	1116	x			x	landwirtschaftliche Nutzung
07	westlich der Saliterstraße	261/11	1273	x			x	Gartennutzung
08	westlich der Saliterstraße	261	1154	x			x	landwirtschaftl. Lagerplatz

Lfd.	Name, Vorname Wohnort	Flnr.	Größe m <sup>2</sup>	Baurecht		Verkaufsbereit		Anmerkungen, z.B. tatsächl. Nutzung:
				ja	nein	ja	nein	
09	südlich der Bachstraße	116	984	x			x	landwirtschaftliche Nutzung
09 a	westlich der Eichetstraße	867	9422	nur	FLNPL		x	landwirtschaftliche Nutzung
09 b	westlich der Eichetstraße	312	3525	nur	FLNPL		x	landwirtschaftliche Nutzung
09 c	westlich der Eichetstraße	311	8906	nur	FLNPL		x	landwirtschaftliche Nutzung
10	zw. Kapellenweg u. Bachstraße	117	3971			x	x	Bauleitplanung nur mit Über- planung Nrn. 11, 12 u. 13 möglich (im BPL. landwirts. Fläche)
11	zw. Kapellenweg u. Bachstraße	117/8	900			x	x	Bauleitplanung nur mit Über- planung Nrn. 10, 12 u. 13 Möglich (im BPL. landw. Fläche)
12	zw. Kapellenweg u. Bachstraße	118/2	5023			x	x	Bauleitplanung nur mit Über- planung Nrn. 10, 11 u. 13 möglich (im BPL. landw. Fläche)
13	zw. Kapellenweg u. Bachstraße	120	2824			x	x	Bauleitplanung nur mit Über- planung Nrn. 10, 11 u. 12 möglich (im BPL. landw. Fläche)
14	zw. Kapellenweg u. Bachstraße	124	19009			x	x	landwirtschaftliche Nutzung im BPL. landw. Fläche
15	östlich des Schulweges	84	1650			x	x	landwirtschaftliche Nutzung im BPL. Grünfläche
16	östlich der Fleierlstraße	87	1138	x			x	landwirtschaftliche Nutzung
17	westlich der Fleierlstraße	88/1	815	x			x	öffentlicher Kinderspielplatz, Fläche vom Eigentümer dafür befristet überlassen
18	Sichler Stefan u. Gertr. Rottau	373	1050	x			x	landwirtschaftliche Nutzung
19	westlich Straße Mühlwinkel	23	1844			x	x	Obstbaumanger, als landwirt- schaftl. Fläche festgesetzt
20	östlich Holzweg, nördlich Hochgernstr.	734	2419	x			x	landwirtschaftliche Nutzung
21	östlich Weißenbachweg südlich Hochgernstr.	747 T	7500			x	x	landwirtschaftliche Nutzung
22	südlich der Straße Mühlpoint	26	2386	x			x	landwirtschaftliche Nutzung

(insgesamt: 25 Grundstücke)

## II.

### Bewertung der Innenentwicklungspotentiale

Bei den rechtlich zulässig bebaubaren Flächen handelt es sich um 13 Grundstücke (Nrn. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 16, 17, 18, 20, 22) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit festgesetzten Baurechten, desweiteren um 3 Grundstücke (Nrn. 9 a, 9 b, 9 c), die im Flächennutzungsplan bereits als Bauland dargestellt sind, aber nicht mit einem Bebauungsplan überplant sind.

Desweiteren befinden sich 9 Baulücken (Nrn. 07, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 21) im Ortsbereich, die im Bebauungsplan entweder unbeplant (Festsetzung als Grünfläche bzw. als landwirtschaftl. Fläche) oder außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegen sind.

Ferner ist festzustellen, dass im Ortsbereich von Rottau keine Brachflächen existieren, die einer Wohnnutzung zugeführt werden könnten.

Bei der Ortschaft Rottau handelt es sich um einen kleinen Ortsteil, die Eigentümer der in Frage kommenden Grundstücke sind dem örtlichen Bauamt persönlich bekannt.

Insoweit kann aufgrund der Ortskenntnisse und des vorstehenden Sachverhalts plausibel dargelegt werden dass freie Baugrundstücke derzeit und auch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen werden, weil die Eigentümer nicht verkaufsbereit bzw. Verkaufsverhandlungen auch nicht erfolgversprechend sind.

Eine zeitnahe Verfügbarkeit von Bauflächen für junge einheimische Familien scheidet deshalb aus mit der möglichen Folge, dass junge Familien abwandern und sich dadurch in der Kommune eine Überalterungsstruktur der Bevölkerung ergibt.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen im Zeitraum 2010 - 2019 sowie die Altersstruktur ist aus nachfolgender tabellarischer Darstellung ersichtlich:

Alter / Jahre	Stand: 01.07.2010 Einwohner:	Stand: 01.01.2014 Einwohner:	Stand: 01.01.2019 Einwohner:
0 – 3	196	210	241
4 – 6	111	164	207
7 – 15	599	578	555
16 – 18	248	209	191
19 – 65	3.950	4.020	4.179
66 und älter	1.622	1.667	1.784
<b>Gesamt:</b>	<b>6.762</b>	<b>6.848</b>	<b>7.157</b>

Angeben: EMA Markt Grassau

Aus dieser tabellarischen Übersicht ist ersichtlich, dass der Anteil der älteren Einwohnerschaft seit Jahren kontinuierlich ansteigt.

Nach Erhebung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Quelle: Statistik Kommunal 2017 Markt Grassau) ist der Altersquotient im Zeitraum zwischen 2007 und 2016 von 39,0 auf 43,4 gestiegen.

Das bedeutet, dass das Durchschnittsalter der örtlichen Bevölkerung in diesem Zeitraum von 43,9 auf 45,6 Jahren (+ 2,7 Jahre) gestiegen ist.

### III.

#### **Nachfrage an Einheimischenbauland**

In Rottau besteht stets eine rege Nachfrage an Einheimischenbauland von jungen Familien aus Rottau. Diese jungen Familien wollen sich ausschließlich in Rottau niederlassen, weil Antragsteller/innen dort geboren sind bzw. dort schon sehr lange in der Nähe von Familienangehörigen leben.

Der regen Nachfrage an Einheimischenbauland kann der Markt Grassau mangels der Bereitsstellung von Bauflächen durch die Grundeigentümer - das sind in der Regel Landwirte - nicht abhelfen.

Letztmals konnte der Markt Grassau im Jahre 2014 von 8 neu ausgewiesenen Baugrundstücken im Bauernschmiedweg im Rahmen des Einheimischenmodells 4 Baugrundstücke an junge Familien vergeben.

Mit heutigen Datum 10.04.2019) liegen für das gesamte Ortsgebiet des Marktes Grassau insgesamt 149 Bewerbungen für Einheimischenbauland vor, davon speziell für Rottau 18 Bewerbungen.

Allein diese Zahlen verdeutlichen, dass der Markt Grassau trotz aller Bemühungen es nicht schaffen kann, für alle Bewerberfamilien Einheimischenbauland zur Verfügung zu stellen.

---

### IV.

#### **Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen**

Wie unter Ziffer III Absatz 1 bereits ausgeführt, kann in Rottau derzeit kein neues Bauland mangels Verkaufsbereitschaft generiert werden. Eine Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen ist deshalb nicht möglich.

Aufgrund dieses Umstandes ist es gerechtfertigt, die gegenständliche Außenbereichsfläche von FlNr. 322 Tfl. für den dringend benötigten Wohnbedarf zu überplanen - insbesondere für junge einheimische Familien, die seit Geburt oder durch langjährigem Wohnsitz mit dem Ort besonders verbunden sind und deswegen sich dort auch ansiedeln wollen.

Das Anbindegebot an die unmittelbar südlich angrenzende Wohnbebauung bzw. an den bestehenden südlichen Siedlungsbereich wird eingehalten.

### V.

#### **Flächennutzungsplan**

##### **Rechtsgültiger Flächennutzungsplan:**

Mit der seit 16.12.2011 rechtsgültigen 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bereich westlich der Eichetstraße für die Grundstücke FlNrn. 314 und 314/1 etc. als Baufläche mit der Gebietsart "MI – Mischgebiet" dargestellt, der Bereich östlich der Eichetstraße mit der FlNr. 322 als "landwirtschaftliche Fläche".

Im Zuge der 43. Änderungsplanung wurde gleichzeitig auch der sich südlich angrenzende Bereich mit den Grundstücken FlNrn. 311,312 und 313 als "MD-Dorfgebiet" dargestellt. Eine Überplanung ist in nächster Zeit nicht beab-

sichtig, weil diese Flächen vorerst für die Aufrechterhaltung der innerörtlichen landwirtschaftlichen Betriebe benötigt werden.  
Diese Grundstücke bleiben deshalb bis auf weiteres *Vorhalteflächen* für die künftige bauliche Entwicklung in Rottau.

### **Änderung westlich Eichetstraße und Erweiterung östlich Eichetstraße**

Mit der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Bereiche westlich und östlich der Eichetstraße künftig als "WA-Allgemeines Wohngebiet" dargestellt werden.

## **VI.**

### **Zusammenfassende Bewertung:**

Wie unter Ziffer II ausgeführt, steht für die geplante Baulandausweisung östlich der Eichetstraße keine geeignete Alternative zur Verfügung, die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen ist deshalb nicht möglich.

Aufgrund dieses Sachverhalts ist es gerechtfertigt, die gegenständliche Außenbereichsfläche auf FlNr. 322 Tfl. für den dringend benötigten Bedarf für eine junge Familie zu überplanen.

Der zu überplanende Bereich hat den Vorteil, dass die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen (Erschließung über bestehende Eichetstraße, Verlängerung der Wasser- und Entwässerungsleitungen) bereits vorhanden sind. Damit erübrigen sich kostenaufwendige neue Anschließungsmaßnahmen.

---

## **Markt Grassau**

### **Bauamt – SG 30**

83224 Grassau, den 28.06.2019 / 20.05.2020

Verfasser:

Kattari  
1. Bürgermeister

Haslinger



Auskunft  
Markt Jessau  
Marktstraße 1, 33224 Grassau

Bearbeiter: Manfred Haslinger  
Erstellt am: 11.04.2019 08:10  
Tel.: 05641 4008-25  
Fax: 05641 4008-31

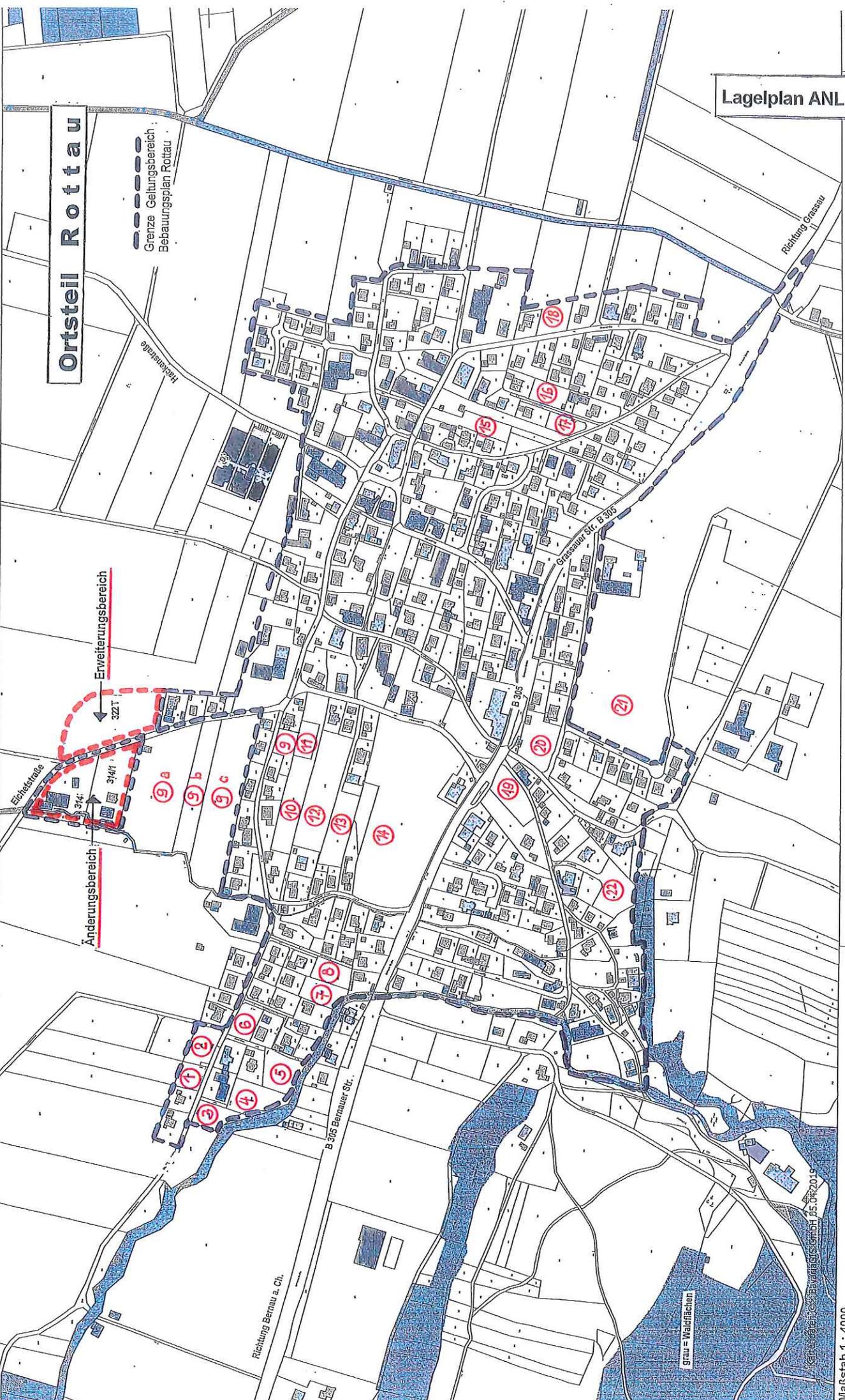
Lageplan Anhang 1

Ortsteil Rottau

--- Grenze Geltungsbereich  
Bebauungsplan Rottau

Erweiterungsbereich  
322 T  
3141  
314

Änderungsbereich



Lageplan ANLAGE 1



Angezeigte Objekte/Daten (Leitungen, Gebäude, Flächen, Beschriftungen, Maße usw.) sind unverbindlich und binden nicht von der Pflicht, sich über die tatsächliche Lage und Richtigkeit zu vergewissern.  
Die Planauskunft verliert am 21.04.2019 ihre Gültigkeit.

Maßstab 1 : 4000



grau = Malfächen

Kommunales Bauverwaltungsamt 05.04.2019