

Aufstellung und Änderung Bebauungsplan " R O T T A U "

**Bereich am nördlichen Ortsrand beidseits der Eichetstraße
(westlich Eichetstraße: Flnrn. 314, 310, 314/1, 126/2 (Bachlauf), Flnr. 315
(Eichetstraße) und 321 (Freiweg) sowie östlich Eichetstraße: Flnr. 322 T**

Bedarfsanalyse Wohnraum

Laut der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik aus dem Jahr 2019, wird die Bevölkerung des Marktes Grassau im Zeitraum von 2017 bis zum Jahr 2037 (20 Jahre) von rd. 6.800 um etwa 600 Einwohner (um 8,8 %) auf rund 7.400 Einwohner mit Erstwohnsitz anwachsen. Zusätzlich sind auch rd. 400 Nebenwohnsitze zu berücksichtigen. Bereits heute bestehen ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sowie ein hoher Siedlungsdruck. So sind in Grassau die Baulandpreise (pro m²) von 250 € im Jahr 2010 auf 550 € im Jahr 2018 gestiegen (Quelle: Bodenrichtwertkarte, Landratsamt Traunstein, Gutachterausschuss). Dies entspricht einem Anstieg um 120 % innerhalb von acht Jahren.

Baulandpreissteigerung im Ortsteil Rottau (pro m²): 180 € im Jahr 2010, 330 € im Jahr 2018, dies entspricht einem Anstieg von rund 85 % innerhalb von acht Jahren (Quelle: Bodenrichtwertkarte, Landratsamt Traunstein, Gutachterausschuss).

Bis 2037 wird für einen realen Einwohnerzuwachs von 600 Personen sowie einem fiktiven Einwohnerzuwachs von 400 Personen insgesamt ein zusätzlicher Wohnraum für 1.000 Personen benötigt. Für 1.000 Einwohner wären insgesamt rd. 500 Wohneinheiten in den nächsten 20 Jahren erforderlich. Werden die Fluktuationsreserve (Leerstandsreserve) und der Wohnungsersatzbedarf mit berücksichtigt, ergibt sich ein Bedarf von rund 520 neu zu bauenden Wohneinheiten.

Im Jahr 2019 standen rund 24 ha an Wohnbaulandreserven im gesamten Gemeindegebiet Grassau zur Verfügung. Auf Grund einer geringen Entwicklungstätigkeit auf Eigentümerseite erfolgte die Bebauung der Baulandreserven in den vergangenen Jahren jedoch nur zögerlich. Bei einem Aktivierungsfaktor von etwa 40 % könnten potenziell rd. 420 Einwohner in 210 Wohneinheiten untergebracht werden. Damit könnte der o.g. Gesamtbedarf von rd. 520 Wohneinheiten für die nächsten 20 Jahre zu rund 41 % gedeckt werden.

Um die restlichen 310 Wohneinheiten realisieren zu können, ist eine Ausweisung weiterer Bauflächen und eine Verdichtung in dafür prädestinierten Bestandsgebieten erforderlich. Die Verdichtung/Neuausweisung des vorliegenden Plangebietes trägt zur Deckung dieses Bedarfs anteilig bei.

Markt Grassau, ^{02.03.2020} 22.04.2020 |

Jantke
1. Bürgermeister



Verfasser:

J. Hausotter

Hausotter
Bauamt – SG 30