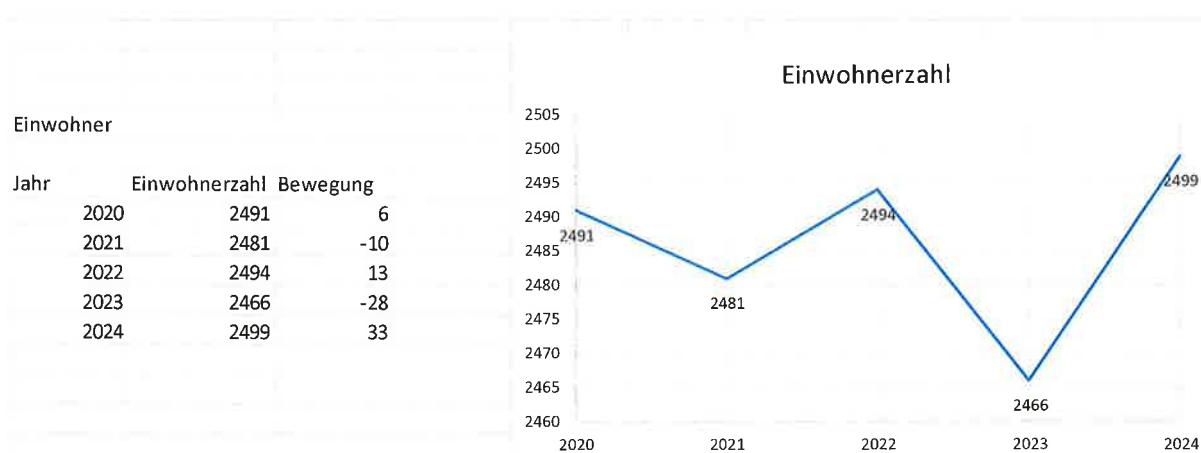


Bedarfsnachweis Gemeinde Egglham:

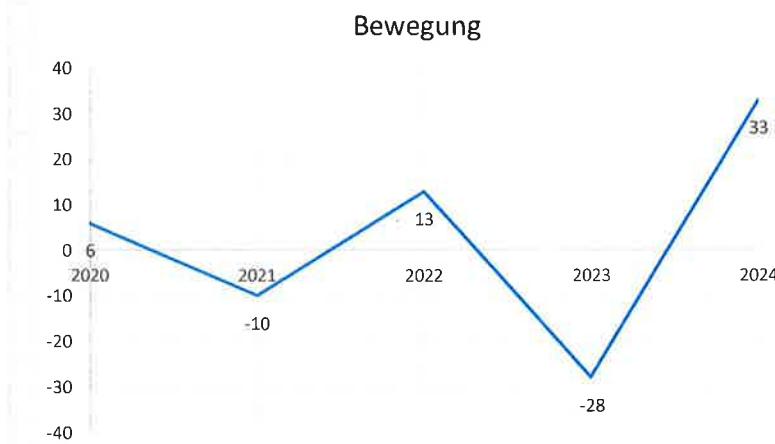
für die Bauleitplanung



Die Bevölkerungsstrukturen vor Ort in der Gemeinde Egglham stellen sich wie nachfolgend angeführt dar:



Hervorzuheben ist, dass die im Jahr 2023 rückläufige Einwohnerzahl im vergangenen Jahr nicht nur ausgeglichen werden konnte, sondern auch in der Gesamtanzahl – im Vergleichswert der letzten 5 Jahren – auf einen Höchststand von 2.499 Einwohner (zum Stichtag 31.12.2024) angestiegen ist. Die Einwohner-Bewegung der Vorjahreswerte kann im Detail ebenfalls noch einmal dem nachfolgenden Diagramm entnommen werden.



Somit kann festgehalten werden, dass sich im Vergleich zur Statistik, welcher als demographischer Indikator durchaus grundlegend für die Rechtfertigung des Bedarfs ist, Abweichungen ergeben, die der Gemeinde in Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur positiv anzurechnen sind. Die Berechnung der Differenzwerte der Bevölkerungsstrukturen vor Ort im Vergleich zur Statistik wird somit gleichfalls zu Grunde gelegt.

Berechnung Differenzwerte Bevölkerungsstrukturen vor Ort im Vergleich zur Statistik

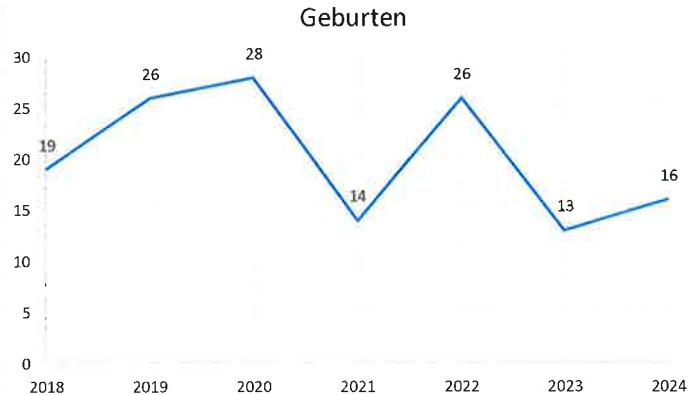
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Einwohnerzahl Statistik (x) | 2370 | 2360 | 2350 | 2340 | 2340 |
| Einwohnerzahl tatsächlich (y) | 2491 | 2481 | 2494 | 2466 | 2499 |
| Differenz (x-y) | -121 | -121 | -144 | -126 | -159 |
| prozentuale Differenz | | | | | |
| $(x - y / ((x + y) / 2)) * 100$ | -4,97839951 | -4,99896716 | -5,94549959 | -5,24344569 | -6,5716057 |

Allein aus dem direkten Vergleich der Jahreswerte des vergangenen Jahres zeigt die Statistik zu den tatsächlichen Entwicklungswerten einen Differenzfehlbetrag von 159 Einwohner an. Die prozentuale Differenz ergibt somit 6,57 %. Aus der Berechnung lässt sich somit ein insgesamt positiver Trend ableiten.

Auch die Geburtenzahlen der letzten 7 Jahre entwickelten sich besonders in den Jahren 2019, 2020 und 2022 mehr als positiv. Um die „Rückläufigkeit“ der letzten beiden Jahre wieder auf das Niveau der vorangehenden Jahre anzuheben sollen daher in den Bauleitplanungen überwiegend Einfamilienhäuser entstehen, um jungen Familien (sowohl einheimisch, als auch zuziehend) „dem Traum vom Eigenheim“ im bezahlbaren ländlichen Raum zu ermöglichen und die Ortsstruktur der Gemeinde weiterhin fortlaufend zu beleben.

Geburten

| Jahr | Geburten |
|------|----------|
| 2018 | 19 |
| 2019 | 26 |
| 2020 | 28 |
| 2021 | 14 |
| 2022 | 26 |
| 2023 | 13 |
| 2024 | 16 |



Hinsichtlich der Wirtschaftsentwicklung möchte die Gemeinde Eggelham ebenfalls ihre Attraktivität steigern und nach jahrelangem Stillstand ein neues Gewerbegebiet ausweisen. In der Vergangenheit wurde des Öfteren Anfragen von Firmen nach zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen an die Gemeinde herangetragen, welche allerdings nie bedient werden konnten. Lediglich Firmenerweiterungen für bereits ortssässige Betriebe haben sich im geringfügigen Maß, aufgrund der Gegebenheiten vor Ort, ergeben (z.B. durch unmittelbar angrenzende Flächen zur Betriebsnähe im Privatbesitz der Firmeninhaber). Der Gemeinde liegt auch bereits jetzt wieder eine konkrete Anfrage eines Bauwilligen vor, welcher gerne im geplanten Gewerbegebiet schnellstmöglich eine Zimmerei mit dortigen Firmenstandort entwickeln würde. Mit weiteren Anfragen ist mit fortschreitenden Planungsstand zu rechnen, die somit zukünftig bedient werden könnten.

Durch die Neuausweisung würden dadurch beste Voraussetzungen für die Neuansiedlung von Unternehmen geschaffen werden, welches sich in Hinblick auf die Zukunft der

Gemeindeentwicklung ebenfalls positiv auf den Zuzug neuer Einwohner auswirken kann und dadurch somit nicht nur die Wirtschaftskraft der Gemeinde stärkt.

Alternativstandorte/-flächen können eher nicht genutzt werden oder sind für den jeweiligen Zweck ungeeignet, z.B. durch die teilweise ungünstige Topographie. Auch der geplante Trassenkorridor für die geplante Ortsumgehung der St 2109 schränkt die Entwicklung der Gemeinde stark ein (*Verweis auf das Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgehung Egglham St 2109*). Daher ist es als durchaus sinnvoll zu betrachten, dass an bestehende Siedlungseinheiten angeknüpft bzw. an den Hauptort angeschlossen werden soll. Zumal auch die Gemeinde in diesen Bereichen Grundeigentümer einiger Flächen ist. Des Weiteren soll vorwiegend eine Entwicklung auf intensiv genutzten Ackerflächen stattfinden. Darüber hinaus wurden dabei auch die Grundsätze des Flächensparens beachtet in Hinblick auf den nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden.

Zur Verkehrsanbindung ist anzuführen, dass die Gemeinde Egglham (Kleinzentrum) in der Nähe des Mittelzentrums Pfarrkirchen liegt und somit sowohl als Wohnstandort für Beschäftigte des städtischen Bereichs, als auch als Gewerbestandort mit kurzen Verkehrswegen/ kurzer Anbindung an das Mittelzentrum gut angebunden und geeignet ist. Bezuglich der Verkehrsinfrastruktur ist des Weiteren positiv anzuführen, dass sich diese in der Zukunft ebenfalls weiterentwickelt, durch die oben bereits genannte Ortsumgehung. Des Weiteren wird in der Nachbargemeinde Aldersbach durch einen großen Automobilzulieferer ca. 120 Mio. € in den Standort investiert, welches sich durchaus positiv auf die Bautätigkeit in der Gemeinde Egglham auswirken und zu hoher Nachfrage führen kann.

Auch die vorhandene Infrastruktur der Gemeinde ist von zentraler Bedeutung und kann durchaus als funktionsfähig und attraktiv bewertet werden.

- Bildung: Kindergarten „Heiliger Franziskus“, Waldkindergarten „Höllwieskinder“, Grundschule Egglham, Gemeindebücherei
- Gesundheitswesen: Arztpraxis, Apotheke, Zahnarztpraxis, Physiotherapiepraxen, Logopädie, Ärztl. Psychotherapie, Tierarzt
- Soziale Dienste: Seniorenanarbeit (Nachbarschaftshilfe, Bürgercafé), Pflegedienst (BRK Stützpunkt Egglham)
- Kultur und Freizeit: Bürgerhaus, Sportanlagen, Schwimmbad
- Nahversorgung: Edeka, Nah & Gut, Bäckerei, Metzgerei, Heizöl- u. Eisenwarenfirma, zwei Banken

Des Weiteren ist im Zuge der Dorferneuerung der Gemeinde Egglham geplant beispielsweise den Ortskern in Egglham in den nächsten Jahren weiterzuentwickeln und diesen somit als wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Mittelpunkt weiterhin zu erhalten und so die Gemeinde zu stärken.

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) kann die bauliche Entwicklung der Gemeinde Egglham gestärkt, Wohngebiets- und Gewerbegebächen geschaffen und eine Zersiedelung durch den Anschluss an bestehende Wohngebiets-, Gewerbegebiete und Siedlungseinheiten entgegengewirkt und somit einem Grundsatz und Ziel des LEP entsprochen werden.

Dazu kommt hinzu, dass die Gemeinde Egglham nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, liegt.

Nach dem Regionalplan Landshut, Region 13 liegt das Gebiet im Ortsbereich der Gemeinde Egglham im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

[In Hinblick auf LEP und Regionalplan wird im spezielleren allerdings auf die jeweilige Begründung der entsprechenden Bauleitplanung verwiesen.]

Bezüglich der konkreten Nachfragesituation in der Gemeinde kann festgehalten werden, dass einige Anfragen von Bauwilligen vorliegen. In der Gemeinde wurde bereits eine unverbindliche Interessentenliste geführt. Diese umfasste damals rund 58 Positionen. Um nun aktuelle Angaben zu liefern wird die Interessentenliste im Rahmen dieser Bedarfsanalyse gerade aktualisiert und aktuelle Umfragen/Abfragen werden durchgeführt, um künftig weitere Bauleitplanungen im Gemeindegebiet zu ermöglichen. Im Zuge der Aktualisierung kann angeführt werden, dass sich die, der Gemeinde bisher bereits zurückgemeldeten, positiven Interessensbekundungen auf 25 Anfragen belaufen. Da sich die Gemeinde Egglham auf zwei Ortsteile (OT Amsham und Egglham) aufteilt, wurde auch bzgl. des Wunschbauplottes eine Unterteilung nach konkret OT Amsham, OT Egglham oder allgemein Gemeindegebiet (= keine Präferenz bzgl. der Lage des Baugrundstücks) vorgenommen. Die Summe der bestätigten Interessensbekundungen für OT Amsham und dem Gemeindegebiet belaufen sich hierbei auf 19 von 25. Mit weiteren Anfragen ist durchaus zu rechnen, da zum Teil noch Rückmeldungen fehlen. Somit ist die derzeitige Anzahl keinesfalls als abschließend anzusehen, da aufgrund der parallelen Abfragen nur der jetzige Ist-Zustand abgebildet werden kann. Zudem ist mit weiteren Anfragen zu rechnen, da die Gemeindeglieder im Mitteilungsblatt, welches im Juli 2025 erscheinen soll, ebenfalls aktiv auf die Möglichkeit hingewiesen werden ihr Interesse zu bekunden. Da diese Meldung alle Gemeindehaushalte erreicht, ist anzunehmen, dass dies durchaus Anklang in der breiten Masse findet, da seit langer Zeit gemeindlicherseits zum Thema Baugrundstücke - aufgrund des nicht verfügbaren Angebots - keine aktive Kommunikation nach außen erfolgt ist und die oben genannte Summe an ursprünglichen Anfragen nur durch Initiativanfragen der Bürger zu Stande gekommen ist.

Hinsichtlich möglicher Innenentwicklungspotentiale und Leerstände im Gemeindegebiet ist anzuführen, dass diese als Potenzialflächen nicht nutzbar gemacht werden können. Die Gebäudeleerstände befinden sich überwiegend alle in Privatbesitz. Ähnlich verhält es sich mit den Baulücken. Ein Erwerb der Flächen von den jeweiligen Eigentümern ist kurz- bis mittelfristig nicht gegeben. Die wenigen Leerstände bzw. „Baulücken“ die im Eigentum der Gemeinde Egglham liegen sind zum Teil für andere Nutzungen vorgesehen (z.B. spätere Überplanungen) oder werden derzeit aktiv anderweitig „genutzt“ (z.B. Kirchenumfeld, Edeka, Parkplätze). Somit können auch hier keine effektiven Potentialflächen nutzbar gemacht werden. Der Gemeinde ist es allerdings durchaus ein Anliegen ältere Gebäude (z.B. auch erhaltenswerte Bausubstanz) nach langjährigem Leerstand zu revitalisieren und Bauherren zu unterstützen.

Die Innenentwicklungspotentiale auf Ebene von Bebauungsplänen oder Satzungen sind vorhanden, allerdings befinden sich die Flächen - wie oben bereits angeführt - überwiegend in Privatbesitz. Ebenfalls ein wichtiger anzuführender Aspekt ist, dass z.B. bzgl. der noch unbebauten Flächen im Baugebiet „Am Wirtschaftsfeld“ damals in den Kaufverträgen folgende Regelung zur Bauverpflichtung getroffen wurde: „Der Vertragsgrundbesitz ist innerhalb von zehn Jahren, gerechnet ab heute mit einem Gebäude zu bebauen, das zu mehr als 66 2/3 v.H. Wohnzwecken dient. [...]\“. Da der Bebauungsplan am 30.10.2018 Rechtskraft erlangt hat, ist die Frist, die später in den Kaufverträgen niedergeschrieben wurde, noch nicht verstrichen. Mittlerweile liegen der Gemeinde allerdings mehrere Bauvoranfragen vor. Die bereits rechtskräftig überplante, aber noch nicht bebaute Fläche im Baugebiet „Im

Blumenfeld II“ wäre vom Eigentümer lediglich noch privat zu erschließen (lt. damaliger Vereinbarung). Zu einer zeitnahen Verwirklichung wurde sich bisher nicht geäußert.

Die auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellten Flächen sind ebenfalls nicht in unmittelbar, absehbarer Zeit aktivierbar. Hinsichtlich der Entwicklung und Gestaltung stellen diese Bereiche, für den Fall, dass sich später eine Verfügbarkeit ergibt, dennoch sinnvolle Flächen für die Gemeindeentwicklung dar. Da sich wie bereits erläutert der Bedarf aus den Anfragen der Bürger herleiten lässt erhöht dies den Spielraum für Neuausweisungen und steht somit der nachhaltigen Bodenpolitik nicht entgegen. Es wird somit keine „Planung auf Vorrat“ betrieben, die dazu führen würde dargestellte Flächen an geeigneten Stellen zurückzunehmen.

Fazit:

Die Gemeinde lässt in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung keinesfalls die altersgerechten Wohnformen außer Acht. Diesbezüglich wurde sich bereits im Zusammenhang einer in der Vergangenheit bereits beauftragten Rahmenplanung Gedanken gemacht (z.B. Investorensuche für betreutes Wohnen oder Wohnkomplexe für Mehrgenerationenwohnen). Eine geeignete Fläche, die unmittelbar angrenzend am Ortskern Egglham liegt und somit eine direkte Anbindung an die öffentliche Nahversorgung des Ortes gewährleistet, befindet sich bereits in Gemeindeeigentum.

Um dies allerdings realisieren zu können ist es primär notwendig die Gemeindeentwicklung vorrangig voranzutreiben. Im ersten Zuge möchte die Gemeinde daher Ihre Wirtschaftskraft stärken (Ausweisung von GE-Fläche) und Wohnflächen für die Bedarfsdeckung schaffen. Durch die Ausweisung von Wohnflächen kann zudem die Attraktivität des Ortes gesteigert werden. Ein Zuzug junger Familien kann zudem beispielsweise ebenfalls zur Ansiedlung neuer Unternehmen beitragen und die Gemeinschaft beleben.

Wie deutlich hervorgeht hat sich die Gemeindeverwaltung und das Gremium bereits viele Gedanken gemacht, wie die Gemeindeentwicklung künftig aussehen soll. Dass die Neuausweisung daher schrittweise anzugehen ist geht ebenfalls deutlich hervor.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass nachvollziehbare Argumente und Angaben zur Struktur der Gemeinde und der Region erläutert und begründet wurden und auch ein konkreter Bedarf an Wohnraum gegeben ist. Für die Gemeinde hätte die Entwicklung somit einen besonders hohen Stellenwert, da wie bereits angeführt keine freien Grundstücke mehr vorhanden, die Potentiale der Innenentwicklung nicht in ausreichender Menge gegeben sind und der Bedarf aus den Anfragen der Bauwilligen hergeleitet werden kann. Eine von der Gemeinde festgesetzte, zeitgemäße Bauverpflichtung soll ebenfalls dazu beitragen, dass bei den kommenden Bauleitplanungen nachhaltiges Flächenmanagement betrieben wird.

Egglham, den 01.07.2025


J. Weidinger, Bauamt

