

### **Bauen und Wohnen in der Großgemeinde Egling** **Bedarfsermittlung von Wohnraum und Gewerbeflächen der Gemeinde**

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

1973 und 1978 entstand aus sieben ehemaligen und eigenständigen Altgemeinden die heutige Großgemeinde Egling. Die Großgemeinde hat derzeit rund 5.500 Einwohner und zeichnet sich durch ihre große Homogenität aus. Alle Ortsteile haben unter 1.500 Einwohner. Die Versorgungsstruktur verteilt sich auf die sieben größeren Ortsteile.

Die Gemeinde Egling besticht als beliebter, ruhiger Wohnort und Arbeitsort „im Grünen“, der den Vorteil der direkten Nähe zu den Städten Geretsried, Wolfratshausen aber auch zu München aufweist. Durch die bestehende Schnellbuslinie wurde auch der öffentliche Nahverkehr ausgebaut und die Attraktivität der Gemeinde noch gesteigert.



Im Gemeindeblatt im Dezember 2022 haben wir Sie darüber informiert, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde neu aufgestellt wird. Ziel hierin ist es, die bauliche Entwicklung unserer Gemeinde für die nächsten 15 Jahre in den Grundzügen, durch mögliche Entwicklungspotentiale darzustellen.

In der städtebaulichen Planung ist die Gemeinde an eine Vielzahl von rechtlichen Vorgaben gebunden, wie z. B. Umweltschutz und Naturschutz. Hierzu zählt auch der sparsame Umgang mit Natur und Boden, und ein verantwortungsvoller Umgang bei der Neuausweisung von Bauflächen.

Es wird zukünftig notwendig sein die Orte, ohne die bestehenden Strukturen und was unsere Gemeinde ausmacht, baulich umzustrukturieren. Aufgabe hierbei ist es auch, insbesondere Baulücken und Leerstände in den Ortsteilen zu schließen, bevor neue Flächen außerhalb bebaut werden.

Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung zum sparsamen Umgang mit unbebauten Flächen bewusst und unterstützt daher auch die innerörtliche Nachverdichtung. Durch eine gezielte Förderung von innerörtlicher Nachverdichtung kann die Gemeinde dazu beitragen, die Flächenversiegelung zu reduzieren, den Bedarf an Wohnraum zu decken und gleichzeitig die Umwelt zu schonen. Die Großgemeinde Egling sollte dabei ihren ländlich geprägten Charakter erhalten und bewahren. Es sollen aber auch neue Wohnformen ermöglicht werden.

Als Gemeinde möchten wir zukunftsfähig bleiben und für die Bevölkerung die Wohnqualität und Daseinsvorsorge sichern. Aus diesem Grund soll nun untersucht werden, ob und in welchem Umfang der Bedarf nach weiterem Wohnbauland gegeben ist. Um den Bauflächenbedarf zu ermitteln, müssen verschiedene Faktoren berücksichtigt werden, wie zum Beispiel die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnraumnachfrage, die Gewerbeflächenbedürfnisse und die Infrastrukturanforderungen.

Für die städtebauliche Planungen zur weiteren Wohnbauentwicklung und zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes benötigt die Gemeinde Egling eine Bedarfsanalyse. Auf Basis dieser Analyse kann der Bedarf an neuen Bauflächen ermittelt werden. Es ist wichtig, dass bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs auch ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt werden, um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen. Hieraus kann die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnraum und weiteren Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Kindertagesstätten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte ermittelt werden.

Auch das Gewerbeflächenangebot der Gemeinde Egling ist nahezu ausgeschöpft. Um den künftigen Gewerbeflächenbedarf zu decken, wird derzeit eine Erweiterung in Öhnböck eruiert. Weitere Änderungen bedürfen ebenfalls der Änderung des Flächennutzungsplanes. Für eine potenzielle Neuausweisung einer Gewerbefläche im Flächennutzungsplan ist ein Bedarfsnachweis notwendig, um der Maßgabe nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden und den benötigten Umfang zu ermitteln.

Wenn Sie Bau-/Kauf- oder Mietinteressent für Wohnbau- oder Gewerbeflächen sind, dann nutzen Sie die Chance und nehmen an dieser Fragebogenaktion teil. Die Umfrage ist anonym. Ein Rechtsanspruch auf eine künftige Zuteilung wird hiermit nicht begründet.

Sie finden im Anschluss zwei heraustrennbare Blätter mit jeweils einem Fragebogen. Der Umfang eines jeden Fragebogens umfasst zwei Seiten (Vorder- und Rückseite).

**Fragebogen I:** Bedarfsermittlung von Wohnraum in der Gemeinde Egling - Wie möchten Sie künftig wohnen?

**Fragebogen II:** Bedarfsermittlung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Egling – Wie möchten Sie Ihren Betrieb künftig entwickeln?

**Bitte senden Sie diese zurück an die:**

Gemeinde Egling  
Rathausstraße 2  
82544 Egling  
Email: [Poststelle@egling.de](mailto:Poststelle@egling.de)

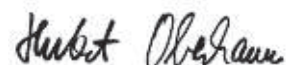
**Einsendeschluss ist der 31.05.2023**

Ein Rechtsanspruch auf eine künftige Zuteilung wird hiermit nicht begründet.

Die entsprechenden Fragebögen und Formulare stehen Ihnen auch auf der gemeindlichen Homepage unter [www.egling.de/bauverwaltung](http://www.egling.de/bauverwaltung) zum Download bereit oder mittels einem Link, haben Sie die Möglichkeit die Fragebögen gleich online auszufüllen und zu versenden.

Die Ergebnisse der Umfrage werden nach Auswertung der Bedarfsermittlung auf der Homepage der Gemeinde Egling unter [www.egling.de](http://www.egling.de), Bauen und Wohnen, veröffentlicht. Hier werden wir Sie auch regelmäßig über die aktuellen Planungsstände bei der Flächennutzungsplanaufstellung informieren.

Wir freuen uns, gemeinsam mit Ihnen an der Entwicklung unserer schönen Gemeinde arbeiten zu können.  
Ihr



Hubert Oberhauser  
1. Bürgermeister

## Fragebogen I

### Bedarfsermittlung von Wohnraum in der Gemeinde Egling

#### Wie möchten Sie künftig wohnen?

#### 1. Was suchen Sie?

(Mehrfachnennung möglich)

	Kauf	Miete
Freistehendes Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Doppelhaushälfte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reihenhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1-2 Zi. Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3-4 Zi. Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Zi. Wohnung und mehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### 2. Wo suchen Sie?

(Angabe Ortsteil)

\_\_\_\_\_

#### 3. Für wann suchen Sie?

(Angabe Jahr)

\_\_\_\_\_

#### 4. Wo wohnen Sie aktuell?

(Angabe Ortsteil)

\_\_\_\_\_

#### 5. Seit wann wohnen Sie dort?

(Angabe Jahr)

\_\_\_\_\_

#### 6. Wie alt sind Sie?

- 18-29 Jahre       30-45 Jahre  
 46-55 Jahre       56-65 Jahre       ab 66 Jahre

#### 7. Warum suchen Sie? (zwei Nennungen möglich)

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Auszug von Zuhause                      | <input type="checkbox"/> Neuer Arbeitsplatz                |
| <input type="checkbox"/> Familiengründung                        | <input type="checkbox"/> Familienvergrößerung              |
| <input type="checkbox"/> Als Paar zusammenziehen                 | <input type="checkbox"/> WG-Gründung                       |
| <input type="checkbox"/> Kinder aus dem Haus                     | <input type="checkbox"/> Haus/Wohnung ist zu groß geworden |
| <input type="checkbox"/> Jetzige Wohnung ist nicht altersgerecht | <input type="checkbox"/> Eigentum schaffen                 |
| <input type="checkbox"/> Andere Gründe _____                     |  |



## Fragebogen II Bedarfsermittlung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Egling

### 1. Unternehmensschwerpunkt?

(Mehrfachnennung möglich)

		Genauere Bezeichnung des Betriebes mit Ortsangabe
Industrie	<input type="checkbox"/>	
Handwerk	<input type="checkbox"/>	
Einzelhandel	<input type="checkbox"/>	
Großhandel	<input type="checkbox"/>	
Hotellerie/Gastronomie	<input type="checkbox"/>	
Gesundheitswesen/Sozialwesen	<input type="checkbox"/>	
Verkehr / Logistik	<input type="checkbox"/>	
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	

### 2. Wo suchen Sie?

(Angabe Ortsteil)

\_\_\_\_\_

### 3. Für wann suchen Sie?

(Angabe Jahr)

\_\_\_\_\_

### 4. Wie viele Beschäftigte hat Ihr Unternehmen?

\_\_\_\_\_

### 5. Welche konkreten Überlegungen für die Entwicklung Ihres Betriebes bestehen für die nächsten fünf Jahre?

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Standorterweiterung | <input type="checkbox"/> Standortverlegung           |
| <input type="checkbox"/> Betriebsnachfolge   | <input type="checkbox"/> Entwicklung neuer Verfahren |

**6. Hat Ihr Betrieb in den nächsten fünf Jahren zusätzlichen Flächenbedarf?**

- Ja  Nein

Wenn ja, bitte präzisieren Sie Ihren Bedarf:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Gewerbegrund                | Größe (m <sup>2</sup> ): |
| <input type="checkbox"/> Bürofläche                  | Größe (m <sup>2</sup> ): |
| <input type="checkbox"/> Lagerfläche                 | Größe (m <sup>2</sup> ): |
| <input type="checkbox"/> Produktions-/Verkaufsfläche | Größe (m <sup>2</sup> ): |

**7. Welche Preiskategorie haben Sie bei Ihrer bisherigen Suche zugrunde gelegt?**

*(Kaltmiete monatlich)*

- Miete € 800 bis € 1.200 monatlich  
 Miete € 1.200 bis € 1.800 monatlich  
 Miete € 1.800 bis € 5.000 monatlich

**8. Welche Preiskategorie haben Sie bei Ihrer bisherigen Suche zugrunde gelegt?**

*(Kauf)*

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Kaufpreis bis € 250.000           | <input type="checkbox"/> Kaufpreis € 500.000 bis € 700.000 |
| <input type="checkbox"/> Kaufpreis € 250.000 bis € 350.000 | <input type="checkbox"/> Kaufpreis mehr als € 700.000      |
| <input type="checkbox"/> Kaufpreis € 350.000 bis € 500.000 |  |

**9. Sind Sie an Erbpacht interessiert?**

- ja  nein