

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/509/2015

Referat:	Baureferat	Datum: 01.06.2015
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	11.06.2015	öffentlich

Bauvoranfrage für die Ausweisung eines Baugebietes im Ortsteil Röthenbach südlich der Grundstücke In der Lach 35 bis 45

Sachverhalt:

Ein Wohn- und Projektträger hat in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern eine wohnbauliche Konzeption für ein Baugebiet mit 25 Einfamilienhäusern südlich der Grundstücke In der Lach 35 bis 45 vorgelegt. Die betroffenen Grundstücke liegen planungsrechtlich im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (ca. 35 Prozent) und Wald (ca. 65 Prozent) dargestellt. Insofern wären aus baurechtlicher Sicht für die Realisierung des Konzeptes die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In den letzten 25 Jahren wurden Wohnbauflächen nur noch entwickelt, wenn die Gemeinde vor den erforderlichen Bauleitplanverfahren Eigentümer der entsprechenden Flächen wurde. Die Grundstücke wurden dann im Rahmen von Ortsansässigenmodellen veräußert. Durch diese Vorgehensweise konnten Baugrundstücke unter dem Bodenrichtwert an junge Wendelsteiner Familien verkauft werden. Wald wurde bisher nicht für die Ausweisung von Wohnbauflächen in Anspruch genommen.

Bezüglich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen fanden in den letzten Jahren bereits mehrfach Gespräche zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundstückseigentümern statt. Hierbei waren die Eigentümer nicht bereit, ihre Flächen zu den angebotenen Konditionen zu veräußern.

Die bisherige Vorgehensweise, Grundstücke vor der Schaffung von Baurecht zu erwerben, ist nach wie vor sinnvoll. Auch wenn die früheren Ortsansässigenmodelle durch neuere Rechtsprechung nicht mehr zulässig sind, können Baugrundstücke auch zukünftig gezielt durch die Gemeinde an junge Familien veräußert werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Flächen zu festgesetzten Konditionen des Marktgemeinderates erworben werden. Diese Vorgehensweise hat sich auch bei anderen Projekten bewährt.

Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen sollte aus Sicht der Verwaltung im vorliegenden Fall auch das Verfahren für den neuen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Wendelstein abgewartet werden.

Beschlussvorschlag:

Für die Fläche südlich der Grundstücke In der Lach 35 bis 45 werden derzeit keine Bauleitplanverfahren (Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Aufstellung Bebauungsplan) durchgeführt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Vorgang

Klaus Vogel
Zweiter Bürgermeister