



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 104/2015
Az. 640.30

Baulandschaffung in der Gemeinde - Bauland für junge Familien; Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion vom 13. April 2015

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 26.05.2015
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	15.06.2015	öffentlich
Gemeinderat	06.07.2015	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Auf der Grundlage der heutigen Beratung im Gemeinderat wird die weitere Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Schaffung von Bauland auf dem Gemeindegebiet festgelegt.

Begründung:

Sachverhalt:

Die CDU-Gemeinderatsfraktion beantragt mit Schreiben vom 13. April 2015, dass sich der Gemeinderat mit der Entwicklung von Bauland für junge Münstertäler Familien mit dem Ziel beschäftigt, zeitnah ein entsprechendes Angebot anbieten zu können.

Das Thema „Baulandentwicklung“ beschäftigt die Gemeinde schon über Jahrzehnte und ist allseits gegenwärtig. Gerade durch den demographischen Wandel gewinnt diese Aufgabe einen besonderen Stellenwert. Schließlich geht es auch darum, die in der Gemeinde vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten entsprechend auszulasten und auf Dauer finanzierbar zu gestalten. Für ein lebendiges und vielseitiges Vereinsleben innerhalb der Gemeinde bildet eine durchmischte Bevölkerungsstruktur ebenso eine wichtige Basis.

Grundlagen einer Baulandentwicklung

a.) Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen

Um innerhalb einer Gemeinde Bauland entwickeln zu können, müssen zunächst die rechtlichen Rahmenbestimmungen gegeben sein. Hierzu zählt auf der ersten Ebene der Flächennutzungsplan, in dem die bestehenden und die für die Zukunft erwünschten Flächennutzungen innerhalb der Gemeinde dargestellt sind, so z. B. Wohnbauflächen. Die konkrete Umsetzung erfolgt dann auf der nächsten Ebene mit der verbindlichen Bauleitplanung, also dem Bebauungsplan. Dieser legt fest wie ein Grundstück oder ein bestimmtes Areal genutzt werden kann z.B. wohnbaulich oder gewerblich oder in sonstiger Weise.

Ein Rückblick in die Vergangenheit zeigt, dass die Gemeinde regelmäßig mittels Bebauungsplan oder sonstigen Satzungen Baurecht geschaffen hat. Seit Anfang der 90er-Jahre waren dies insgesamt **100 Baugrundstücke**. Davon sind **75 Grundstücke** bis heute bebaut worden. **25 Bauflächen** sind noch frei. Nicht berücksichtigt sind hierbei, Baugrundstücke in älteren Bebauungsplänen und die sogenannten Baulücken nach § 34 BauGB.

Im Zuge des für die Aufnahme in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) erstellten Entwicklungskonzeptes hat die Verwaltung ein Baulücken- und Leerstandskataster erstellt. Danach sind auf Gemarkung Untermünstertal insgesamt **61 Bauflächen / Baugrundstücke** vorhanden, die eine Wohnbebauung ermöglichen. Diese befinden sich nahezu vollständig in privater Hand.

Auf der Gemarkung Obermünstertal reduziert sich diese Zahl deutlich. Dort sind aufgrund bestehendem Baurecht noch **9 Bauflächen** (Baulücken, Grundstücke innerhalb Bebauungsplänen) vorhanden. Diese geringe Zahl resultiert daraus, dass die Gemarkung Obermünstertal überwiegend dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist, in dem nur die sogenannten privilegierten Vorhaben (Land- oder Forstwirtschaft) zulässig sind.

b.) Potentiale auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes

Innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes ist durchaus Potential für wohnbauliche Entwicklungen innerhalb der Gemeinde vorhanden. In folgenden Bereichen wären wohnbauliche Entwicklungen möglich:

Gemarkung Untermünstertal (beiliegender Übersichtsplan „rot“)

1. Wiesengrundstück westlich des Hasengrundweges und südlich der Bahnlinie
2. Freifläche westlich der Breitmatte und südlich der Bahnlinie
3. Freifläche südlich der Straße Breitmatte in Höhe „Breitmatte 18“
4. Freifläche zwischen dem Gewerbegebiet „Hof-Breitmatte“ und dem „Bahnhofsareal“ (Belchenstraße/L 123)
5. Freifläche gegenüber dem Rathaus (Brühlweg/L 130/L123)
6. Freifläche östlich des Laisackerweges
7. Freifläche östlich der Abt-Columban-Schule
8. Freifläche östlich des Schwärzhaldeweges bzw. westlich des Vogteiweges

Auf Gemarkung Untermünstertal sind darüber hinaus weitere Freiflächen innerhalb der Ortslage vorhanden. Diese sind jedoch im Ausfluss des Gemeindeentwicklungskonzeptes aus den 90er Jahren als sogenannte innerörtliche Freihalteflächen zur Erhaltung der Sichtbezüge in die Landschaft durch Bebauungsplan abgesichert und damit einer Bebauung entzogen (beiliegender Übersichtsplan „blau“):

- Bebauungsplan „Hof III“
- Bebauungsplan „Wasen“
- Bebauungsplan „Rotenbuck II“
- Bebauungsplan „Rotenbuck III“
- Bebauungsplan „Mulden“
- Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“

Gemarkung Obermünstertal (beiliegender Übersichtsplan „rot“)

Auf Gemarkung Obermünstertal sind noch Freiflächen im Bereich

9. des Kindergartens sowie
10. gegenüber der Spielwegkapelle (Branden) und
11. die Freifläche zwischen den Anwesen „Untere Gasse 12 und 19“ (teilw. HQ100)
12. die Freifläche zwischen den Anwesen „Untere Gasse 21 und 31“ (teilw. HQ100)

vorhanden.

c.) Bedarfsnachweis

Ein Leitsatz der Bauleitplanung ist bei jeder Planung mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Hierbei hat die Innenentwicklung (z. B. Nutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen im Bestand, Baulücken) grundsätzlich Vorrang gegenüber der Außenentwicklung. Nach dem Planungsrecht sind zunächst diese Flächen in Anspruch zu nehmen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind. Wird hiervon abgewichen, muss auf der Grundlage des Positionspapiers des Ministeriums eine Bedarfsberechnung zur Notwendigkeit einer Flächenausweisung außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen erfolgen (Plausibilitätsprüfung).

d.) Aktuelle Situation

Die unter b.) aufgeführten Flächen (Freiflächen) befinden sich überwiegend in privater Hand. Eine Inanspruchnahme setzt grundsätzlich die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer voraus. Als rechtliches Instrumentarium verbleibt die gesetzliche Umlegung nach dem Baugesetzbuch. Ziel sollte es jedoch sein, eine freiwillig vereinbarte Umlegung zu erreichen (städtebaulicher Vertrag).

Aktuell sind im Bereich des ehemaligen „Willig-Areals“ überwiegend für Einheimische bzw. im Ort wohnhafte Bürger Bebauungsmöglichkeiten geschaffen worden. Anfragen von Einheimischen liegen nur vereinzelt vor. In der Regel kommen die Anfragen von außerhalb.

Bisher hatten bei der Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken Einheimische den Vorrang bzw. ein Personenkreis der die Vergaberichtlinie der Gemeinde erfüllt. Im Hinblick auf den demographischen Wandel sollte überlegt werden, ob bei Ausweisung von Baugebieten künftig auch ein Zuzug von außerhalb eröffnet wird.

e.) Weitere Vorgehensweise

Grundsätzlich gilt es vorzuschicken, dass großflächige bauliche Entwicklungen in die Landschaft hinein vor allem aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes (Erhaltung der natürlichen Eigenart der Landschaft bzw. des Landschaftsbildes) und dem Status als Fremdenverkehrsgemeinde Grenzen gesetzt und bis dato auch nicht gewollt sind. Im Vordergrund stehen überschaubare Bereiche in der Ortslage und Arrondierungen im Bestand. Dies war auch Basis der bisherigen und bestehenden Flächennutzungsplanung.

Daneben hat die Vergangenheit gezeigt, dass eine für Münstertäler Verhältnisse „großflächige“ Baulandentwicklung oftmals mit privaten Interessenlagen kollidierte, so dass nur kleinere Gebiete entwickelt wurden wie z. B. Baugebiet „Fischmatte III“. Baulandentwicklungen fanden regelmäßig nur da statt, wo die Gemeinde im Eigentum der Grundstücke war oder die städtebauliche Ordnung es erforderte.

Aus Sicht der Verwaltung sollten zunächst solche Flächen angegangen werden, die

- der Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorsieht
- die Gemeinde bereits im Eigentum der Grundstücke ist
- bzw. solche Flächen wo seitens der Grundstückseigentümer Interesse an einer baulichen Entwicklung bzw. an einem Verkauf der Grundstücke an die Gemeinde besteht.

Ein möglicher Bereich wäre die Freifläche östlich der Abt-Columban-Schule. Dort sind überwiegend öffentliche Flächen, die im Zusammenhang mit einem Alten- und Pflegeheim entwickelt werden könnten, vorhanden. Eine gesamthafte Betrachtung bedingt allerdings auch dort, dass private Grundstückseigentümer einzubeziehen wären.

Weitere Flächen bieten sich zwischen der Belchenstraße und der L 123 oder in Verlängerung des Vogteiweges Richtung Westen an (Privatflächen).

Als denkbare Instrumente zur Umsetzung kommen die freiwillig vereinbarte Umlegung (Königsweg: setzt Konsens voraus!) oder die gesetzliche Umlegung (im Falle fehlender Mitwirkungsbereitschaft) an.

Baulandentwicklung erfordert grundsätzlich eine strategische Vorgehensweise mit klaren Zielfestlegungen. Hierzu gehört die Gleichbehandlung aller Bürger mit der Konsequenz zur flächendeckenden Anwendung.

Auf der Grundlage der heutigen Aussprache soll die weitere Vorgehensweise festgelegt werden.

Anlagen

Aktenvermerk vom 21.05.2015 - NICHTÖFFENTLICH

Antrag CDU vom 13.04.2015

Übersichtspläne