

77. Änderung des Flächennutzungsplanes

Und

Aufstellung und Änderung Bebauungsplan

„ R O T T A U ”

Bereich am nördlichen Ortsrand beidseits der Eichelstraße

(betroffene Grundstücke: westlich der Eichelstraße: Änderungsbereich Flnrn: 314, 310, 314/1, 126/2 (Bachlauf), Flnrn. 315
(Eichelstraße) und 321 (Freiweg)
östlich der Eichelstraße: Erweiterungsbereich Flnr. 322 T)

Begründung für Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

I. Grundsätzliches.....	2
II. Nachfrage nach Einheimischenbauland.....	3
III. Vorrangige Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale.....	3
IV. Bewertung der Innenentwicklungspotentiale	3
V. Überplanung der landwirtschaftlichen Teilflächen.....	3

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt vorrangig die Maßgabe der Innenentwicklung. Hierzu sind insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, dies ist zu begründen. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel (LEP 3.2) genannt.

Der Markt Grassau hat sich mit den Potentialen der Innenentwicklung wie folgt auseinandergesetzt:

I. Grundsätzliches:

Bei der vorliegenden Bauleitplanung mit einer einzeiligen Bebauung entlang östlich der Eichetstraße handelt es sich nicht um die Ausweisung eines völlig neuen Baugebietes mit kostenintensiven Aufschließungsmaßnahmen für Straßenbau und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, sondern um eine maßvolle Erweiterung im unmittelbaren Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung.

Geplant ist die Festsetzung von lediglich 8 zusätzlichen Wohngebäuden samt Garagen- und Nebengebäuden für junge einheimischen Familien, die allesamt aus dem Ortsteil Rottau stammen.

Die Erschließung der neugeplanten Baugrundstücke ist durch die bestehende und voll ausgebaute Gemeindeverbindungsstraße „Eichetstraße“ gesichert, die bereits bestehende Infrastruktur mit der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Stromversorgung kann mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.

Desweiteren wird das Anbindegebot eingehalten, weil unmittelbar südlich der geplanten Baugebietserweiterung die bestehende Wohnbebauung entlang der Eichetstraße angrenzt.

In ortsgestalterischer Hinsicht ist festzustellen, dass mit derzeitigem Wohngebäudebestand östlich der Eichetstraße eine spornartige Entwicklung gegeben ist,

die historische Bebauung westlich der Eichetstraße mit dem ehem. Sägewerk samt Wohngebäude stellt eine Insellösung dar. Mit der geplanten Bebauung östlich der Eichetstraße wird der bislang „ausgefranzte“ Ortsrand geschlossen und somit ein harmonisch abgerundeter Ortsrand am nordwestlichen Ortseingang geschaffen.

Die Ausführungen zur:

II. Nachfrage nach Einheimischenbauland

III. Vorrangigen Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen

IV. Bewertung der Innenentwicklungspotentiale

sind aus beigefügter Abhandlung des Marktes Grassau vom 28.06.2019 ersichtlich.

V. Überplanung der landwirtschaftlichen Teilfläche Flnr. 322:

In der Abhandlung des Marktes Grassau vom 28.06.2019 (Vorrangige Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale) wurden die Innenentwicklungspotentiale ermittelt und eingehend dargelegt, dass im Ortsteil Rottau derzeit kein neues Bauland mangels Verkaufsbereitschaft in nächster Zeit generiert werden kann. Insoweit besteht zur gegenständlichen Baulandausweisung keine Alternative.

Die jungen Familien, für die diese Baulandausweisung erfolgt, waren im Besitz des Grundstückes Flnr. 326 am Nordrand von Rottau, das auch hätte entsprechend überplant werden können.

Gleichzeitig plante jedoch der Landwirt als Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstückes Flnr. 322 die Errichtung eines Milchviehlaufstalles und evtl. den Bau eines Wohngebäudes für eine spätere komplette Betriebsaussiedelung.

Nachdem dieses Grundstück ziemlich schmal ist und künftig keine Erweiterungsmöglichkeit und kein landwirtschaftliches Wohnhaus im Zuge einer landwirtschaftlichen Aussiedlung möglich gewesen wäre, einigten sich die Grundeigentümer der Flnr. 326 mit dem Landwirt zu einem Flächentausch.

Die Grundeigentümer (junge Familien) erhielten eine landwirtschaftliche Grundstücksteilfläche aus Flnr. 322 entlang der Eichetstraße - der Landwirt das gesamte Grundstück Flnr. 326.

Mit diesem Flächentausch profitieren beide Eigentümer. Der Landwirt kann seinen Milchviehlaufstall hofnah auf der Flnr. 326 errichten und hat künftig noch Erweiterungsmöglichkeiten sowie eine Raumreserve für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes. Der Landwirt hat zwischenzeitlich auf dem Tauschgrundstück Flnr. 326 den Milchviehlaufstall erbaut, nach Beendigung von Ausbaurbeiten wird dieser in absehbarer Zeit in Betrieb genommen.

Den Grundeigentümern wird mit der Baulandausweisung die Möglichkeit eingeräumt, östlich entlang der Eichetstraße ansässig zu werden und damit auch weiterhin in Rottau im angestammten Umfeld verbleiben zu können.

Bestehende Innenentwicklungspotentiale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Deshalb müssen im Zusammenhang mit der Ermittlung von Flächenpotentialen gleichzeitig auch deren tatsächliche Nutzungsmöglichkeit und Aktivierbarkeit geprüft werden (aus BauGBÄnG 2013 - Mustererlass).

Nachdem eine Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen aus vorgenannten Gründen nicht möglich ist und somit für ansiedlungswillige junge einheimische Familien zeitnah keine Alternativmöglichkeiten zur Verfügung stehen, ist die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Teilfläche gerechtfertigt.

Die Neuinanspruchnahme dieser Teilfläche wurde gering gehalten durch angemessene Grundstücksgrößen mit platzsparender Bauweise (Mehrfamilienhäuser möglich) und dem Vorhandensein der Infrastruktur (Erschließung mit Straße, Wasser, Abwasser und Stromversorgung).

Aufgrund der plausiblen Darlegung des Sachverhalts ist es gerechtfertigt, die geringfügige Außenbereichsfläche auf Flnr. 322 T für den dringend benötigten Eigenbedarf für junge Familien mit reiner Wohnnutzung zu überplanen.

Markt Grassau

22.04.2020 - SG 30

Jantke
1. Bürgermeister



Verfasser:
Haslinger