

|                                       |                        |                         |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Datum<br>01.08.2013                   | Aktenzeichen:<br>III.2 | Verfasser:<br>Griesbach |
| Verw.-Vorl.-Nr.:<br>PROBS/BV/096/2013 |                        | Seite:<br>-1-           |

## **AMT PROBSTEI**

### **für die GEMEINDE PROBSTEIERHAGEN**

|                           |                   |                        |
|---------------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Vorlage an</b>         | <b>am</b>         | <b>Sitzungsvorlage</b> |
| <b>Gemeindevertretung</b> | <b>13.08.2013</b> | <b>öffentlich</b>      |

#### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Beratung und Beschlussfassung über die Erstellung eines Innenbereichsgutachtens**

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Probsteierhagen beabsichtigt östlich des Wulfsdorfer Weges ein neues Wohnbaugebiet auszuweisen. Die Beschlüsse zur Einleitung der Bauleitplanverfahren für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 sollen in gleicher Sitzung bereits gefasst werden.

Die Bauleitplanung der Gemeinde muss gemäß dem Landesplanungsgesetz zwingend mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang stehen. Im Landesentwicklungsplan 2010 hat die Landesplanung das landesplanerische Ziel formuliert, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Bevor also ein Neubaugebiet auf der „grünen Wiese“ geplant werden kann, muss die Gemeinde nachweisen, dass in der Ortslage keine ausreichenden Baugrundstücke mehr vorhanden sind, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken für die nächsten Jahre zu decken.

Der Nachweis, dass in der Ortslage keine ausreichenden Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, erfolgt in Form eines Gutachtens, das durch ein Städteplanungsbüro erarbeitet wird. Hierzu wird zunächst eine Bestandsaufnahme der Bebauung erfolgen. Im nächsten Schritt werden die vorhandenen Freiflächen untersucht, ob sie z.B. ausreichend groß sind, um ein Baugrundstück daraus zu bilden. Anschließend erfolgt die städtebauliche Bewertung, ob die Bildung eines Baugrundstücks an der Stelle auch sinnvoll ist. Letztlich muss auch ein naturschutzfachlicher Blick auf die Freiflächen erfolgen, damit keine für die Gemeinde bedeutenden Grünzonen vernichtet werden. Sollten Freiflächen in der Ortslage vorhanden sein, die sich für eine Bebauung eignen, dann muss über die Grundstückseigentümer in Erfahrung gebracht werden, ob sie überhaupt geneigt sind, die Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Schließlich kann niemand gezwungen werden, sein Gartenland für eine Wohnbebauung zu veräußern.

Das fertiggestellte Innenbereichsgutachten muss der Landesplanungsbehörde zur Stellungnahme vorgelegt werden und nur, wenn das Gutachten im Ergebnis keine ausreichenden und verfügbaren Flächen für eine Wohnbebauung in der Ortslage aufweist und die Landesplanungsbehörde ihre Zustimmung dazu erteilt, kann die Gemeinde auch das

Baugebiet auf der „grünen Wiese“ zu einem positiven Abschluss bringen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt die Erstellung eines Innenbereichsgutachtens für die Ortslage Probsteierhagen.

Im Auftrage:

Griesbach  
Amt III

Gesehen:

Körber  
Amtdirektor