



## Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung

### öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 29. März 2022

Die Mitglieder des Gemeinderates und die Verwaltung sind sich einig – Reit im Winkl braucht nachhaltiges Bauen für die Menschen vor Ort.

Zu den wichtigsten Themen der gemeindlichen Entwicklung gehören deshalb die Sicherung und Entwicklung des Wohnungsbestandes, so dass für die breite Bevölkerung bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Reit im Winkl hat in der Vergangenheit zahlreiche Einheimische an die Nachbarorte verloren. Weiterer Teil dieser Entwicklung ist, dass Investoren, Bauträger und zahlungskräftiges Publikum aus ganz Deutschland das Preisgefüge in Höhen getrieben haben, die für einheimische Familien nicht mehr bestreitbar waren.

Damit ist es kaum mehr möglich, geeignete Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs insbesondere von Einkommensschwächeren der örtlichen Bevölkerung zu erwerben.

Der Gedanke, dass die Gemeinde neues Bauland auf der grünen Wiese für Einheimische ausweisen soll, scheint auf den ersten Blick am einfachsten. Dies kann sie aber aufgrund fehlenden Grundstücksbesitzes und rechtlicher, insbesondere bauplanungsrechtlicher wie landesplanerischer Beschränkungen nur mehr sehr eingeschränkt tun. Abgesehen davon würde bei ungehemmter Neuausweisung die Siedlungsfläche zu Lasten der Landwirtschafts – und Erholungsflächen wachsen und am Ende letztere sukzessive verhindern.

Die zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche ist begrenzt und angesichts der Topographie in Reit im Winkl, den landwirtschaftlichen Flächen und den notwendigen grünen Luftschneisen zwischen den Siedlungskörpern zur Sicherung der Luft- und Wohnqualität ein einmaliges, wertvolles Gut – dies gilt es besonders mit Blick auf zukünftige Generationen zu bedenken.

Die aktuelle Rechtslage verlangt vor jeglicher Neuausweisung von Bauland den Wohnraumbedarf primär durch die Aktivierung und Entwicklung von untergenutzten Flächen sowie Leerständen, sogenannten innerörtlichen Potentialen, zu decken. Durch die Nachverdichtung sowie die Aufstellung von Entwicklungskonzepten für bereits überplante bebaubare Flächen können Potentiale aktiviert werden. Bereits bebaute Grundstücke können oft auch intensiver bebaut werden, beispielsweise durch zusätzliche Baufenster oder nach Abriss und Neubau - so kann der Ort belebt werden. Das bedeutet

allerdings nicht, dass jeder Obstanger zugebaut werden soll – vielmehr geht es um eine maßvolle Nachverdichtung, dort, wo es sich für das Orts- und Landschaftsbild anbietet. Außerdem wird dem Flächenverbrauch entgegengewirkt und langfristig werden teure Infrastruktureinrichtungen (Wasser, Kanal, Straßen) eingespart sowie Bestehende besser ausgelastet.

Des Weiteren ist es wichtig, das Heimatgefühl der Bürgerinnen und Bürger vor Ort zu stärken, die Wertschätzung für den Lebensraum zu wecken und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.

Ein Augenmerk gilt es auch auf die Bauherren der 1960er bis 1980er Jahre zu legen – hier sind die Kinder oftmals ausgezogen, es leben nur noch ein oder zwei Personen im ehemaligen Familiendomizil mit großem Garten – das macht alles viel Arbeit und stellt den ein oder anderen vor große Herausforderungen – auch was den Punkt Vereinsamung anbelangt. Das Traumhaus von einst entspricht manchmal nicht mehr dem eigenen Lebensabschnitt. Für alle, die das für sich selbst feststellen, sollten Wohnalternativen angeboten und die intensive Wiederbelebung des Bestandes möglich werden.

Die zahlreichen Innenentwicklungspotentiale wurden im Rahmen eines Konzepts des Ökomodells Achtental in allen Mitgliedsgemeinden vom Büro Salm & Stegen ermittelt. In Reit im Winkl stehen demnach knapp 57.500qm baureife Flächen zur Verfügung, davon liegen rund 20.000 qm im planerischen Innenbereich und knapp 28.000 qm untergenutzte, d.h. bebaubare aber brachliegende, Flächen liegen im Umgriff rechtskräftiger Bebauungspläne.

In der Klausurtagung des Gemeinderates im Sommer 2021 wurden die Flächen konkreter betrachtet, die Hintergründe beleuchtet und als nächste Arbeitsschritte die Aufstellung einer Aktivierungsstrategie für die Innenentwicklungspotentiale verbunden, und mit dem Entwurf eines Grundsatzbeschlusses zur Innenentwicklung festgehalten.

Das Aufstellen eines und das Handeln nach einem Grundsatzbeschluss ist ein wichtiges Instrumentarium bei Verhandlungen mit privaten Bauinteressenten oder Investoren und Bauträgern bei der Neuschaffung, Veränderung/Anpassung bzw. Mehrung von Baurechten.

Wie das Wort Grundsatz schon besagt, kann die Gemeinde naturgemäß in begründeten Einzelfällen abweichen.

### **Rechtslage:**

Die Gemeinden müssen im Rahmen der Planungshoheit die gesetzlichen Rahmenbedingungen beachten und Fakten klären. Sie sollen Impulsgeber sein, die Bürger einbinden und innovativ planen. Zu diesen Rahmenbedingungen gehören

## **BauGB**

- § 1 Abs. 3  
„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch...“
- § 1 Abs. 5  
„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“
- § 1 Abs. 6  
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes etc. zu berücksichtigen
- § 1a  
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind als weitere Vorschriften des Umweltschutzes insbesondere gemäß Abs.2 anzuwenden:  
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

## **Landesentwicklungsplan Bayern in der Fassung vom 1. Januar 2020**

- Ziel 3.2  
„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

- Die Auslegungshilfe zum LEP führt dies weiter aus, demnach
  - Ist die Prüfung der Potentiale und der Nachweis für die Gemeinden verbindlich vorgeschrieben:  
„Bevor Baurecht für neue Siedlungsflächen geschaffen werden kann, müssen in der Abwägung/Begründung der Bauleitplanung das Ergebnis der Erhebung bestehender Innenentwicklungspotentiale und die Wohnraumbedarfsberechnung dargestellt und bewertet werden“
  - Die Prüfung der Anwendung erfolgt durch die Genehmigungsbehörden und die Landesplanung

### **Beschluss:**

Die Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung sind vorrangig und konsequent zu nutzen

1. Grundsätzlich und insbesondere an den Ortsrändern und im bauplanungsrechtlichen Außenbereich wird auf die weitere Ausweisung von Wohnbauland verzichtet und die Wohnbaunachfrage auf bereits ausgewiesenes Bauland gelenkt
2. Bestehende Nachverdichtungspotentiale in der Ortsmitte bzw. den Siedlungsgebieten werden vorrangig für Wohnentwicklung genutzt
3. Die Aktivierung von bereits ausgewiesenem Bauland und von Baulücken wird durch eine gezielte Ansprache der Eigentümer sowie dem Einsatz von Anreizen – Baurechtsmehrung etc.- gefördert
4. Planmäßig und langfristig werden die Instrumente des Baugesetzbuches:
  - a. Bauverpflichtung (innerhalb eines fixen Zeitraums)
  - b. Städtebauliche Verträge (Hauptwohnsitzbindung, Ankaufs- und Rückkaufsrecht der Gemeinde, Belegungsrechte bei Mietwohnungen, Beschränkung von Wohnungen nach WEG etc.)
  - c. allgemeines und besonderes Vorkaufsrecht,
  - d. Bauleitplanung im Bestand,
  - e. entschädigungsfreies Aufheben von Bebauungsplänen,
  - f. Sanierungssatzung

zur Absicherung einer auf Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsstrategie eingesetzt.

5. Nachverdichtungspotentiale können von der Gemeinde erworben, ggf. teilräumliche Entwicklungskonzepte bzw. architektonische Testentwürfe erstellt und die neu auszuweisenden Flächen anschließend auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses mit Bauverpflichtung und Hauptwohnsitzbindung entwickelt werden
6. Neues Bauland wird erst nach Abarbeitung der vorgenannten Grundsätze, vorrangig auf kommunalem Grund nach den Richtlinien für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen, sonst mit Bauverpflichtung, Hauptwohnsitzbindung sowie kleinräumig, bedarfsgerecht, unter Prüfung der Infrastrukturfolgekosten, unter Beachtung des demographischen Wandels und möglichst flächeneffizient nach städtebaulichen Zielen ausgewiesen

Gemeinde Reit im Winkl

gez. Matthias Schlechter  
Erster Bürgermeister

