

Bauleitverfahren für das neue Wohnbaugebiet „W10 – Südlich der Hallstattstraße“



Beim laufenden Bauleitverfahren für das neue Baugebiet „W10 – Südlich der Hallstattstraße“ nutzt die Gemeinde - wie auch beim Baugebiet „W12 - Hungerbach-Nord“ - die Regularien des neu geschaffenen §13b des Baugesetzbuches. Mit diesem neuen Paragraf wurde der aktuellen und flächendeckenden knappen Wohnraumsituation, wo Bauwillige händeringend nach bebaubaren Grundstücken suchen, Rechnung getragen.

Der Bayerische Gemeindetag, der sich für die Neuregelung intensiv eingesetzt hat, stellt hierzu fest:

Den Gemeinden und Städten wird mit der neuen Regelung ein Planungsinstrument an die Hand gegeben, das eine maßvolle Erweiterung des bebaubaren Bereichs einer Kommune ermöglicht.

Der neue § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) schafft ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen am Ortsrand für den Wohnungsbau vor allem dadurch, dass

- das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt,
- die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ausgesetzt ist,
- die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und
- der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden muss.

Einziges Wehmutstropfen: Das Verfahren zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Es handelt sich also um eine befristete Maßnahme zur kurzfristigen Aktivierung von Bauland für den Wohnungsbau.

Durch den Umstand, dass keine gesonderten Ausgleichsflächen durch die Gemeinde anzukaufen und anzulegen sind, fallen hierbei auch keine zusätzlichen Kosten für die Gemeinde an. Dies hat zur Folge, dass der finanzielle Vorteil an die Grundstückskäufer weiter gegeben werden kann.