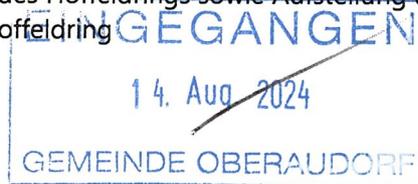


Kiesel Martina

Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-rosenheim.de>
Gesendet: Mittwoch, 14. August 2024 09:51
An: Kiesel Martina; Ostermayer Rainer
Betreff: AW: Beteiligung der Behörden zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Baugebiets östlich des Hoffeldrings sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 Östlich Hoffeldring



Sehr geehrte Damen und Herren,

bauplanungsrechtlich beurteilen wir die Bauleitplanung wie folgt:

Ein gemischt genutztes Baugebiet (hier dörfliches Wohnen) umfasst immer mehrere zulässige oder auch nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Geht es lediglich um ein einzelnes individuelles Vorhaben kann kein derartiges Baugebiet im Sinne der BauNVO entstehen.

Der Umgriff des erstmals als entsprechende Baufläche dargestellten Bereichs in ein entsprechendes Umfeld müsste bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes städtebaulich integriert sein, um die Baugebietstypik mit ihren unterschiedlichen Nutzungen erreichen zu können. Ein dörfliches Wohnen ist im ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Bereich des Hoffeldrings nicht gegeben oder entwickelbar.

Für die Überplanung des nördlichen Teiles des Grundstücks Flnr. 337 Gem. Niederaudorf besteht zudem keine Notwendigkeit und kein Planungserfordernis, wenn die Darstellung „landwirtschaftliche Fläche“ unverändert bleibt.

Da aufgrund der Größe des ausgewiesenen Gebiets nicht mehrere dazugehörige Nutzungen zur Entstehung eines baugebietstypischen Mischung vorgesehen sind, sollte die Darstellung bzw. Ausweisung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebietes geprüft und ggfs. bevorzugt werden. In einem Sondergebiet Permakultur Landwirtschaft könnte auch die Nutzung der unbebauten, aber ausdrücklich dem Nutzungszweck dienenden Flächen geregelt werden.

Steht die Schaffung eines Wohnbaurechts für einen nicht privilegierten Betrieb im Vordergrund und nicht die besondere und spezielle Nutzungsform der Flächen, wäre die Planung unzulässig. Diese muss erklären, weshalb eine privilegierte landwirtschaftliche Betriebsstelle nicht vorgesehen oder geplant ist und das individuelle Interesse an der Sondernutzung von der Gemeinde auch städtebaulich unterstützt werden kann.

Andernfalls entsteht eine planungsrechtlich unzulässige Gebietsausweisung als angreifbare Gefälligkeitsplanung.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Liepold

Landratsamt Rosenheim
Kreisbauamt, Bauleitplanung
Wittelsbacher Straße 55
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3140

Fax: 08031 392-9062

bauleitplanung@lra-rosenheim.de

www.landkreis-rosenheim.de