



Prüfung bzgl. der städtebaulichen Erforderlichkeit zur Ausweisung von Bauland nach Ortsteilen – Potentialstudie -

Stand: 01.05.2021

Inhaltsverzeichnis

Prüfung bzgl. der städtebaulichen Erforderlichkeit zur Ausweisung von Bauland nach Ortsteilen – Potentialstudie -.....	1
Hintergrund und Zielsetzung.....	2
Umgriff der Betrachtung.....	2
Untersuchung nach Ortsteilen.....	3
Ortsteil Ried:.....	3
Flächennutzungsplan und Potential.....	3
Aktuelle Planungsabsichten.....	5
Alternativen / Vorteile / Nachteile.....	6
Ortsteil Pessenbach:.....	6
Flächennutzungsplan und Potential.....	6
Bedarfsanalyse und Zukunftsaussicht:.....	6
Aktuelle Planungsabsichten.....	6
Alternativen / Vorteile / Nachteile.....	6
Ortsteil Ort:.....	7
Flächennutzungsplan und Potential.....	7
Bedarfsanalyse und Zukunftsaussicht:.....	7
Aktuelle Planungsabsichten.....	8
Alternativen / Vorteile / Nachteile.....	8
Kochel a. See – Hauptort.....	9
Flächennutzungsplan und Potential.....	9
Bedarfsanalyse und Zukunftsaussicht:.....	12
Aktuelle Planungsabsichten / Analyse der Möglichkeiten.....	12
Analyse der potentiellen Flächen für Baulandentwicklung für Wohnzwecke durch Bauleitplanung in Kochel a. See - Hauptort.....	13
KOCHEL Hauptort – NORD.....	13
KOCHEL Hauptort – Mitte.....	14
KOCHEL Hauptort – Süd.....	15
KOCHEL Altjoch.....	16
Zusammenfassende Gegenüberstellung:.....	17
Aktuelle Planungsabsichten.....	18
Zusammenfassende Feststellung für den Hauptort Kochel a. See.....	18
Walchensee.....	19
Flächennutzungsplan und Potential.....	19
Bedarfsanalyse und Zukunftsaussicht:.....	19

Hintergrund und Zielsetzung

Um dem Ziel und Zweck einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend, ist im Rahmen der Prüfung der Erforderlichkeit von städtebaulichen Entwicklungen der Gemeinde Kochel a. See eine Betrachtung der aktuell verfügbaren Potentiale, des Bedarfs und der künftigen Entwicklung des Bedarfes Rechnung zu tragen.

Hierbei ist besonderes Augenmerk auf die maßvolle und möglichst geringe Einbeziehung von landwirtschaftlichen Flächen und/oder Waldflächen zu achten, da diese nur bei nachvollziehbarer Begründung als Flächen für städtebauliche Entwicklungen herauszuziehen sind. Hier sind Alternativen zu untersuchen und darzustellen. Außerdem ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu betrachten und abzuwägen.

Die Entwicklungsbedürfnisse müssen sich dabei an konkret vorliegenden Bedürfnissen orientieren und nicht von einem „allgemein bekannten“ Bedürfnis ableiten; wobei hier auch gleichzeitig noch zu berücksichtigen wäre, dass man Gemeinden nicht verwehren kann, für einen zu erwartenden Bedarf zu planen und entsprechende Flächen vorzusehen.

Hierbei soll nicht jedes Detail und bis in die letzte Möglichkeit abgewogen werden, aber gleichzeitig darf nichts Wesentliches außer Acht gelassen werden.

Umgriff der Betrachtung

Aufgrund der flächenhaften Struktur der Gemeinde Kochel a. See und der Lage am Alpenrand bzw. durch die Seen und angrenzenden Moor und Moosflächen sowie die erheblichen Strecken (z.B. Walchensee/Kochel → Kesselbergstraße), ist es angebracht, die Ortsteile

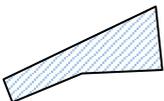
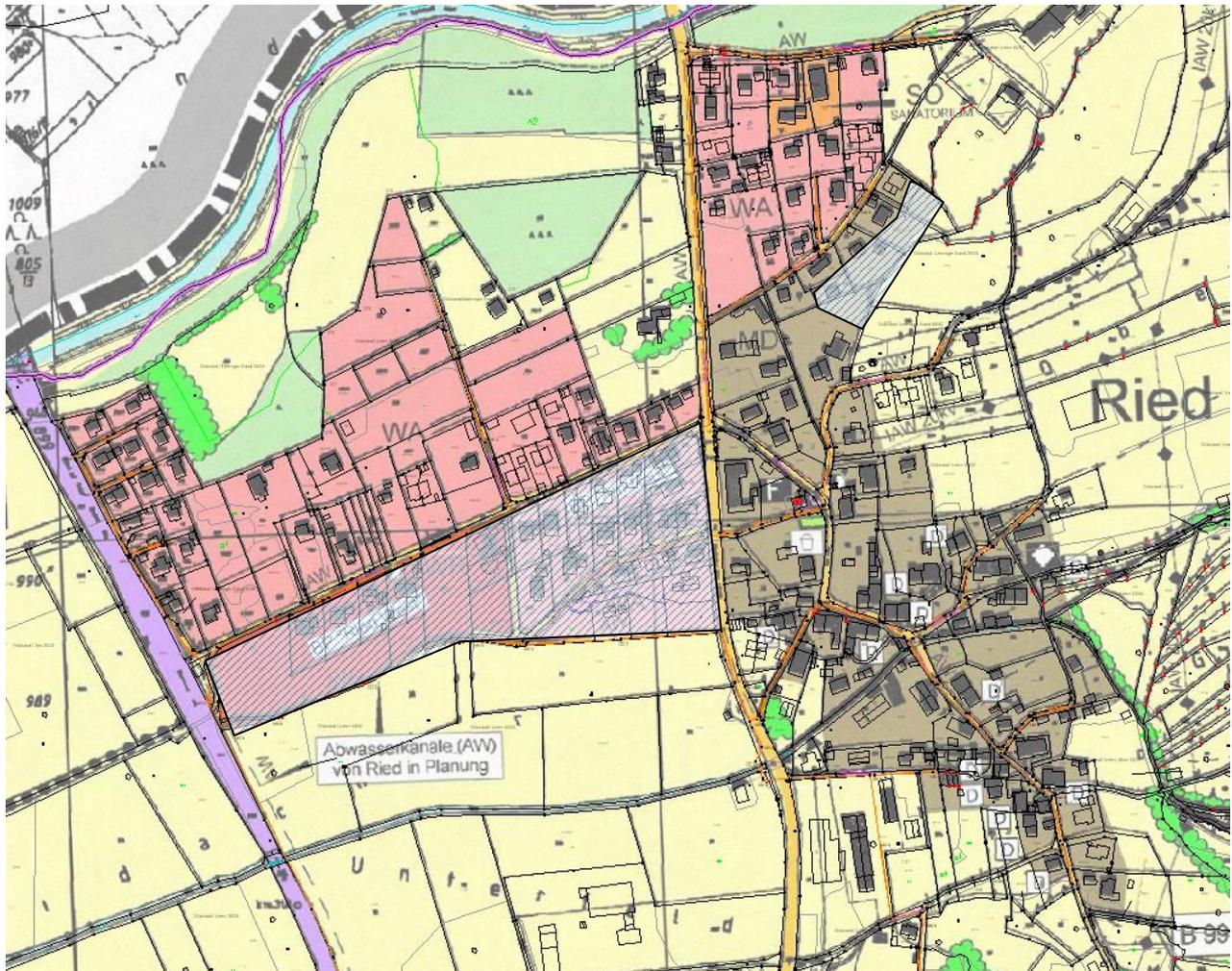
- Ried
- Ort
- Pessenbach
- Kochel Hauptort (mit Altjoch) und
- Walchensee

sowohl bzgl. des städtebaulichen Potentials als auch bzgl. des Bedarfs und dem Entwicklungserforderlich getrennt zu betrachten, was nun im Folgenden dargestellt wird:

Untersuchung nach Ortsteilen

Ortsteil Ried:

Flächennutzungsplan und Potential

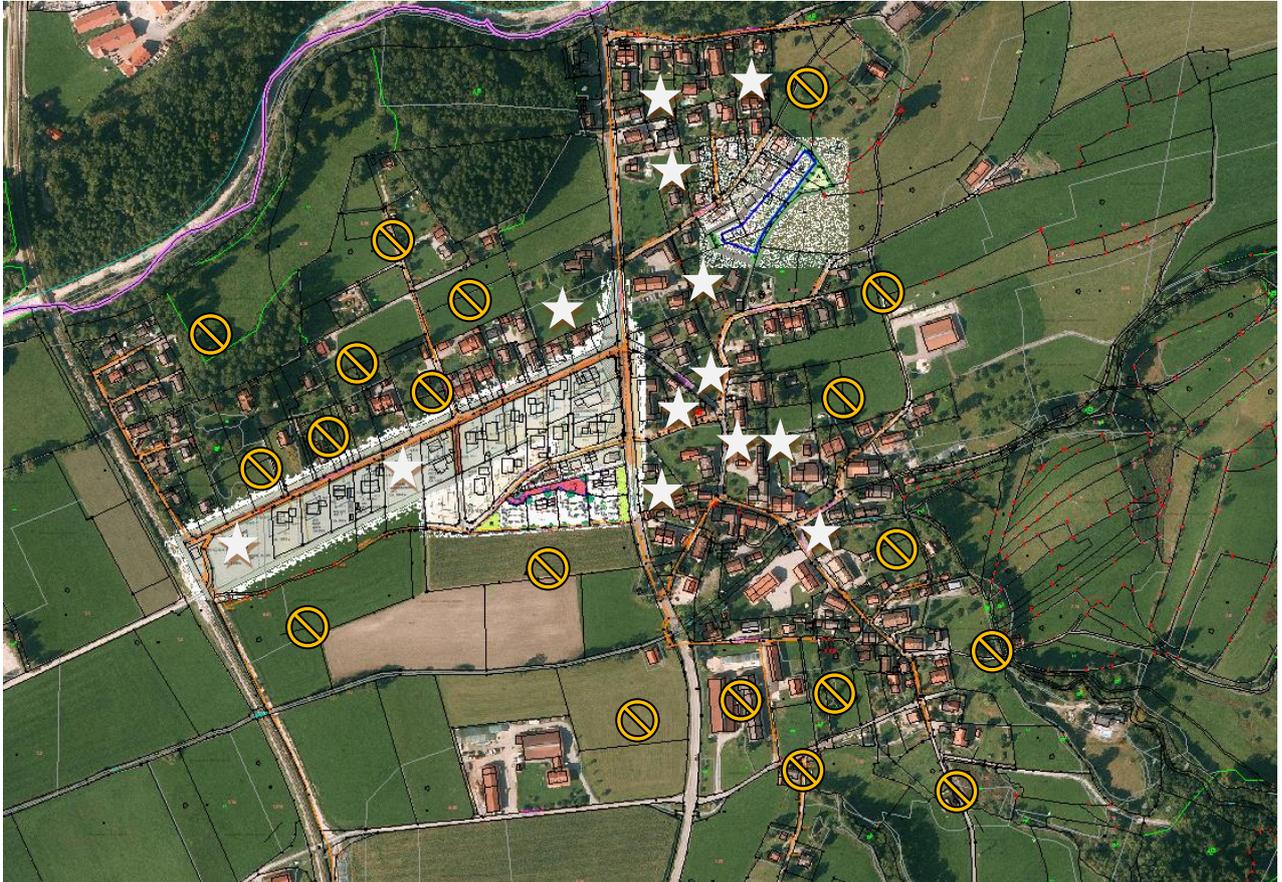


Bebauungspläne mit kleinen „rest“-Baulücken – seit Jahren in Privatbesitz ohne Entwicklungswunsch oder für nachfolgende Generationen zurückgestellt.

Es ist zu erkennen, dass bisher wenige Flächen mit Bauleitplanung versehen wurden. Es gibt in der bestehenden Bebauung in den sonstigen Flächen nach § 34 BauGB einzelne Baulücken, die seit Jahren in Privatbesitz ohne Entwicklungswunsch oder als Rückstellung für nachfolgende Generationen sind. Ein Zugriff für den Wohnungsbau/Wohnungsmarkt ist nicht möglich. Der Gemeinde Kochel a. See gehören auch selber keine nennenswerten Flächen zur Entwicklung, die angeboten und und baureif gemacht werden könnten.

Die meisten Bereiche, die aktuell keine Baulücke nach § 34 BauGB aufweisen sind unabhängig von der Eintragung im Flächennutzungsplan aktuell dem Außenbereich nach

§ 35 BauGB zuzuordnen und werden in den meisten Fällen auch landwirtschaftlich genutzt. Siehe nachfolgendes Luftbild.



- ★ Ggf. (nicht abschließend geprüft und ggf. keine abschließende Aufzählung) von Baulücken im Innenbereich – die jedoch momentan nicht für eine Bebauung bereitstehen
- ⊘ Flächen (mit Umgriff bzw. erweitert Richtung unbebauten Flächen) die aufgrund des Abstands zur umliegenden Bebauung oder eindeutiger Lage dem Außenbereich zuzuordnen sind und nur durch Bauleitplanung einer Entwicklung zugeführt werden könnten; ggf. auch nicht erschlossen und/oder in Wald- oder Landwirtschaftlicher Nutzung sind. Es sind auch Außenbereichsflächen im Innenbereich vorhanden.

Es ist zu erkennen, dass eine Ortsteilentwicklung zur maßvollen Erweiterung sowie zur Vermeidung von Abwanderung nachfolgender Generationen nur über die Entwicklung von Außenbereichsflächen zu realisieren ist.

Bedarfsanalyse und Zukunftsaussicht:

Die Gemeinde Kochel a. See hatte eine konkrete Bauanfrage in dem Bereich der Franz-Marc-Straße zum Anlass genommen für den entsprechenden Umgriff die Bauabsichten der Bewohner zu ermitteln. Zu dem konkreten Vorhaben konnte keine Baugenehmigung erteilt werden, da es sich um eine (wenn auch denkbar knappe) Außenbereichsfläche im

Innenbereich handelte. Da in diesem Bereich weitere Baulücken vorhanden waren, wurde bei den Eigentümern im Jahr 2018 die Bauwünsche formlos angefragt.



Hierbei hat eine Mehrzahl einen grundsätzlichen Bauwunsch geäußert. In dem nebenstehenden Lageplan sind die Grundstücke, bei denen die nächsten 2 bis 10 Jahre ein Bauinteresse besteht, grün markiert.

Es ist also von konkrete Baubedarfe auszugehen, der sich aufgrund der Grundstücksstruktur auch im Wesentlichen aus den familiären Aufteilungen z.B. im Rahmen von Erbfolgen generieren und damit aus der Bevölkerung heraus entstehen. Ferner sind in diesem Gebiet bereits 2 Bauanträge gestellt, die bisher aufgrund der knappen Lage „Außenbereich im Innenbereich“ nicht genehmigt werden konnten sowie zwei in Baulücken vorhandene Vorbescheide genehmigt. Es besteht also in jedem Fall zur Nutzbarmachung der Flächen ein städtebauliches Erfordernis.

Aktuelle Planungsabsichten

Die Gemeinde überplant aktuell das nachfolgende Gebiet mit einem Bebauungsplan, der das Ziel hat die Außenbereichsflächen im Innenbereich zu schließen, sowie die vorhandenen Baulücken besser nutzbar zu machen und die Entwicklung des Gebietes zu steuern

Aktueller Planstand (09.09.2019)



Weitere Planungen sind im Ortsteil Ried aktuell nicht konkret vorgesehen.

Alternativen / Vorteile / Nachteile

Alternativ könnten andere Bereiche in Ried (z.B. an den Plan nördlich angrenzende Flächen (siehe Flächennutzungsplan wie vorstehend) aus dem Flächennutzungsplan heraus z.B. als WA entwickelt werden.

Auch hierfür gibt es bereits Anfragen, diese zielen aber nicht so deutlich auf Wohnbedarf aus der sich erweiternden Bevölkerung ab. Das jetzige Plangebiet ist bereits erschlossen – die anderen Außenbereichsflächen wären größtenteils noch nicht erschlossen.

Die Planung ist so überschaubar, dass kein übergebührlischer Zuwachs an Bewohnern zu erwarten wäre, der nicht vertretbar sein könnte.

Die Flächen, die in die Planung einbezogen wurden, sind bereits jetzt in z.B. Wohngärtnerischer Nutzung und nicht als Flächen für Landwirtschaft oder Wald genutzt.

In dieser Fläche werden also Außenbereichsflächen im Innenbereich nutzbar gemacht sowie die weitere Ausnutzbarkeit von bestehenden Lücken nach § 34 BauGB für eine Nachverdichtung geregelt. Diese Lage ist allen anderen Lagen, die sich vollständig im Außenbereich befinden (siehe Karte auf Seite 4) klar vorzuziehen.

Die Gemeinde hat sich hier also für eine am Bedarf orientierte und maßvolle Planung im Rahmen der Erforderlichkeit (auch zeitliche Komponente, durch das Vorliegen der entsprechenden Bauanträge) und unter Berücksichtigung einer Abwägung aus mehreren Möglichkeiten für die nach städtebaulichen Prinzipien aufdrängende Lösung entschieden.

Ortsteil Pessenbach:

Flächennutzungsplan und Potential

Lage insgesamt im Außenbereich – bis auf das Gewerbegebiet Pessenbach.

Bedarfsanalyse und Zukunftsaussicht:

Es gibt aktuell keine konkreten Erweiterungsabsichten und festgestelltes Potential.

Aktuelle Planungsabsichten

Aufgrund des nicht vorhandenen Bedarfes wird aktuell auch keine Planung vorgenommen.

Alternativen / Vorteile / Nachteile

Entfällt.

Ortsteil Ort genügend Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Gemeindevertretung hat sich hier entschieden die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet umzusetzen, da weiterhin Wohnen und Arbeiten in dörflicher Struktur möglich sein sollte.

Aufgrund der Äußerungen der Antragsteller für die Bauleitplanung ist davon auszugehen, dass die entstehenden Bauflächen den Kindern und weiteren Generationen der Bewohner des Gebietes zur Verfügung gestellt werden sollen.

Damit ist hier eine Erforderlichkeit im Sinne des Baurechts festzustellen.

Aktuelle Planungsabsichten

Die Gemeinde stellt zurzeit den Bebauungsplan Nr. 27 – nördlich Schmiedgasse – auf, der dem vorgenannten Bedarf dient und einerseits eine Bestandsnachverdichtung vorsieht als auch andererseits zwischen 3 und 6 Bauflächen als Erweiterung des Ortes vorsieht. Diese Erweiterung ist im Verhältnis zum Ortsteil verträglich und auch in Hinblick auf die zurückhaltende Erweiterung des Baurechts in diesem Ortsteil in dem vergangenen Jahrzehnt dem Bedarf nach passend.

Weitere Planungen sind im Rahmen einer vertretbaren Ortsentwicklung bisher nicht vorgesehen.

Alternativen / Vorteile / Nachteile

Es stehen keine anderen Flächen für eine Überplanung zur Verfügung.

Kochel a. See – Hauptort Flächennutzungsplan und Potential

Ein Kartenausschnitt des Hauptortes zeigt, wie „reduziert“ in der Vergangenheit mit Bauleitplänen gearbeitet wurde:

Hauptort Kochel a. See - Bauleitpläne



Noch deutlicher wird dies, wenn man sich dieselbe Karte ansieht und NUR die Bauleitpläne anzeigen lässt: **Hauptort Kochel a. See / Bauleitpläne in Kraft**



Bei den Bebauungsplänen handelt es sich hierbei nur um wenige Pläne mit Bauflächen.

 Baugebiete – Bebaut – Wenige Lücken, die in Privatbesitz sind aktuell keinen Baubedarf decken können – bzw. die ggf. für eigenen Familienbedarf zurückgehalten werden.

 Bebauungspläne für Hotel und Gewerbeflächen (≠ Wohnnutzung)

Das Luftbild zeigt, dass es im baurechtlichen Innenbereich nur sehr wenige Lücken (maximal 4 bis 7 bekannte Stellen) gibt. Diese Lücken bestehen teilweise seit Jahrzehnten und werden offensichtlich von den Eigentümern für den Eigendarf und nachfolgenden Generationen vorgehalten.



Ggf. (nicht abschließend geprüft und ggf. keine abschließende Aufzählung) von Baulücken im Innenbereich

Eine gesteuerte Weiterentwicklung von Flächen zur Deckung von Wohnbedarf kann daher nur durch Bauleitplanung im Außenbereich erfolgen.

Bedarfsanalyse und Zukunftsaussicht:

Wöchentliche (nicht protokollierte) Anfragen von Bürgern nach Einheimischenmodellen, der leergefegte Immobilienmarkt sowie die stark steigenden Mieten zeigen deutlich einen Bedarf an Bauflächen für Wohnraum.

Aktuell sind 17 Anfragen für Wohnbauflächen (EFH oder DHH) im Hauptort der Gemeinde Kochel a. See bei der Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See dokumentiert.

Da nur noch wenige Baulücken verfügbar sind, wird in absehbarer Zeit weitere Nachfragen erfolgen. Da es aktuell kaum Bauflächen gibt, verschärft dieser Mangel weiterhin die Preissituation (stark gestiegene Baulandpreise).

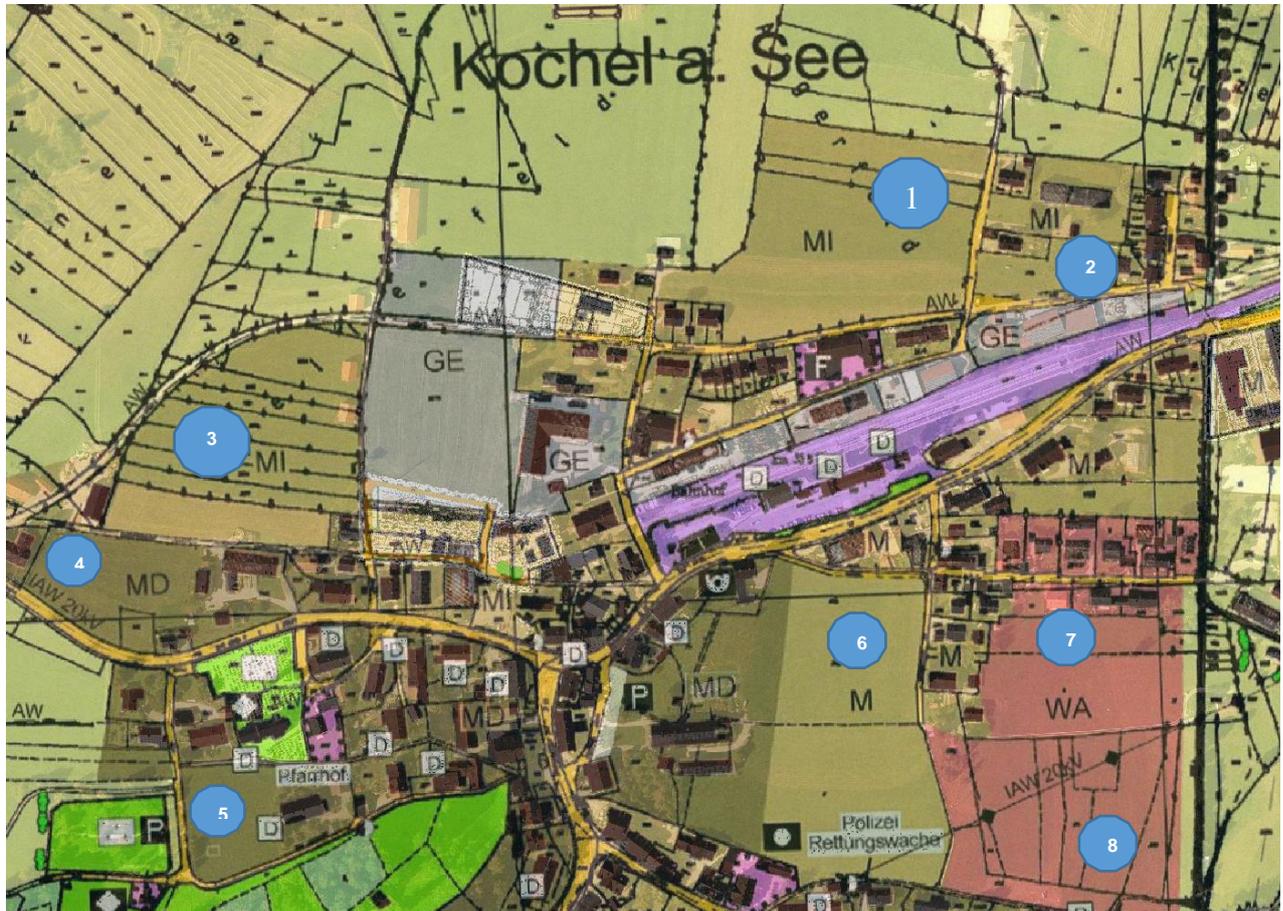
Hiergegen kann die Gemeinde durch die Schaffung von Nachverdichtungen (Überführung von Außenbereichsflächen im Innenbereich in die Bauleitplanung) sowie durch Ausweisung von Baugebieten gegensteuern.

Aktuelle Planungsabsichten / Analyse der Möglichkeiten

Unter Einbeziehung der Möglichkeiten bzgl. der Eigentumsverhältnisse, des Flächennutzungsplanes sowie der Erschließungssituation werden im Nachfolgenden die Erweiterungspotentiale untersucht. In die Analyse werden alle Flächen mit Wohnbaupotential (RW, WA, MI) einbezogen, die der Flächennutzungsplan für eine Ortserweiterung bereits vorgesehen hat oder die sich alternativ nach Lage der Dinge aufdrängen.

Da es aktuell insbesondere um die Schaffung von Wohnraumpotential geht, werden die RW und WA Flächen den MI Flächen vorgezogen:

**Analyse der potentiellen Flächen für Baulandentwicklung für Wohnzwecke durch Bauleitplanung in Kochel a. See - Hauptort
KOCHEL Hauptort – NORD**

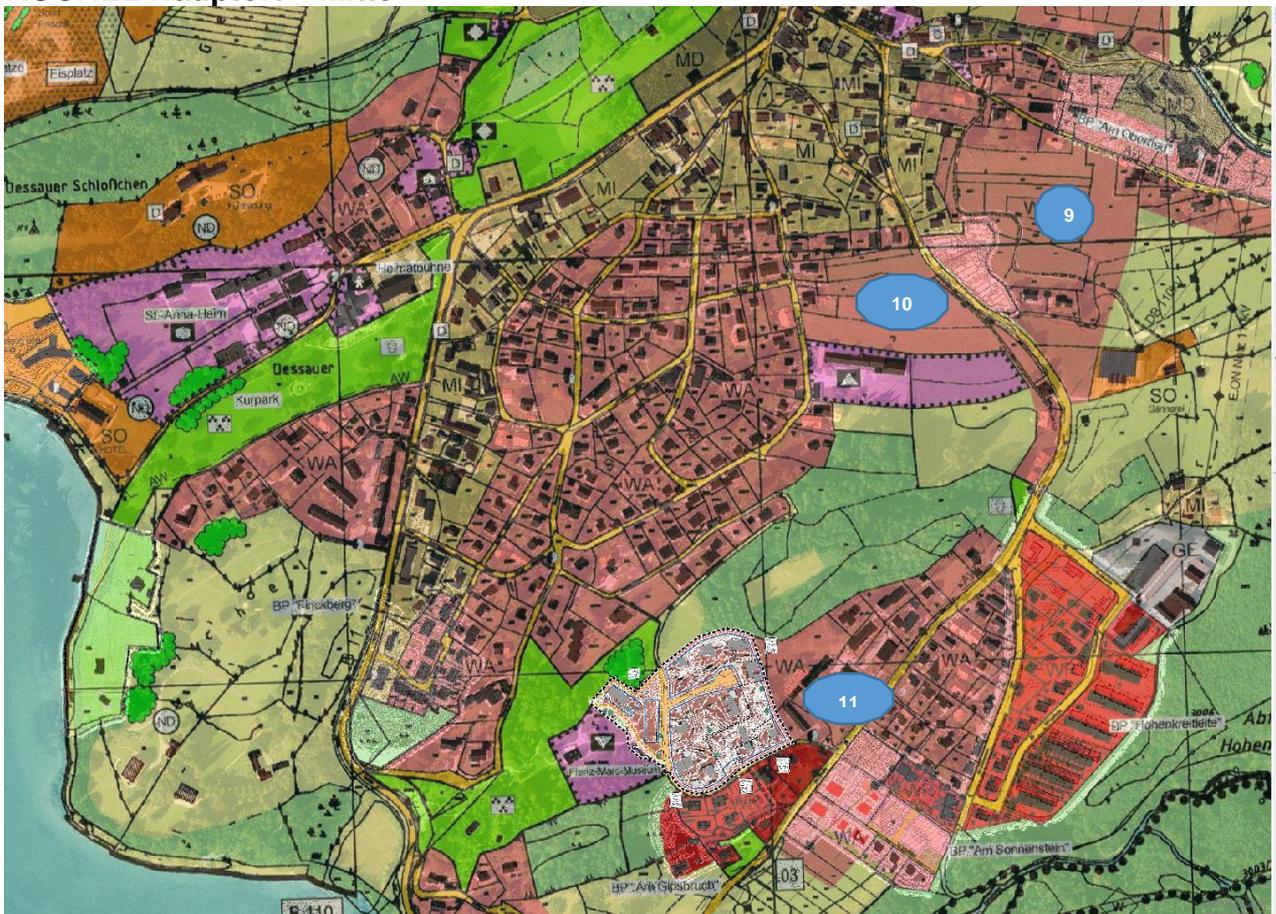


Beschreibung der Gebiete:

1. MI Gebiet – Es sind keine Veräußerungswünsche in dem Bereich bekannt. Im äußersten Norden erfolgt gerade der Bau eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes – näher heranrückende Wohnbebauung ist daher aktuell nicht angebracht. Erschließung bisher nicht vorhanden und auch nur sehr schwer zu realisieren (Gefälle zum Kanalbestand, Länge / Aufwand).
2. Kleine Außenbereichsfläche im Innenbereich. Es wird davon ausgegangen, dass diese Fläche über kurz oder lang bei einer Bauleitplanung mit aufgenommen wird. Aktuell noch kein konkretes Interesse der Eigentümer. Ferner wird aufgrund der kleinen Fläche davon ausgegangen, dass dieser Bereich, der zu einer größeren Landwirtschaft gehört und aktuell auch dafür verwendet wird ggf. für die Familie der Eigentümer vorgehalten wird.
3. Der Hauptort ist noch nicht an den Bereich herangewachsen. Eine Erschließung ist noch gar nicht vorhanden und wäre sehr aufwendig. Dieser Bereich kann nicht in die engere Wahl genommen werden.

4. Kleine Außenbereichsfläche im Innenbereich. Es wird davon ausgegangen, dass diese Fläche über kurz oder lang bei einer Bauleitplanung mit aufgenommen wird. Aktuell noch kein konkretes Interesse der Eigentümer geäußert.
5. Gehört zu einem Anwesen und steht für eine Wohnungsbauentwicklung nicht zur Verfügung. Auch müsste hier ein größerer Erschließungsaufwand eingeplant werden, da die Zuwegungen vermutlich nicht ausreichend dimensioniert sind.
6. Steht laut Eigentümer über Jahre hinweg nicht für eine Wohnbebauung zur Diskussion und ist aktive Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Siehe hierzu auch Stellungnahme des Eigentümers im Verfahren Bebauungsplan Nr. 25.
7. Die Anwohner haben einen Antrag auf Bauleitplanung gestellt und die Gemeinde hat mit der Bauleitplanung begonnen. Es entstehen ca. 8 bis 10 Bauparzellen, die ca. zur Hälfte den Familien der Eigentümer selber zur Verfügung stehen sollen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Teil der Grundstücke (2-5) Parzellen dem öffentlichen Markt zugutekommen würden. Die Erschließung muss noch hergestellt werden, ist jedoch nicht sehr aufwendig.
8. Die Flächen stehen eigentumsrechtlich nicht zur Diskussion und wären auch aktuell nicht erschlossen – hoher Aufwand –.

KOCHEL Hauptort – Mitte



9. Die Flächen sind in diverse Kleingrundstücke aufgeteilt. Es gibt bereits erste Entwürfe für ein Baugebiet. Hierbei wäre erheblicher Erschließungsaufwand zu leisten. Auch müssten die Zubringerstraßen überprüft werden. Das Gebiet ist sicher für eine Wohnbebauung gut geeignet und es ist auch hier zu erwarten, dass Bauflächen teilweise dem öffentlichen Markt als auch dem Bedarf der „nachwachsenden Generationen“ von Ortsansässigen dienen würden. Es wäre bei der Entwicklung des Gebietes auf eine verträgliche Größe zu achten, um dem Rahmen der Erforderlichkeit zu entsprechen, zumal zwischenzeitlich mit der Überplanung von anderen Bauflächen begonnen wurde.
10. Flächen stehen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung und gehören zu einer Landwirtschaft. Eine Überplanung steht nicht zur Diskussion.
11. Kleine Lücke (Außenbereich im Innenbereich) – War vor Jahren mal mit Wohnblock bebaut. Steht nun länger leer. Wäre für den Geschosswohnungsbau prädestiniert – allerdings hat der Eigentümer aktuell kein Interesse an einer Entwicklung. Hier wäre die Erschließung unproblematisch.

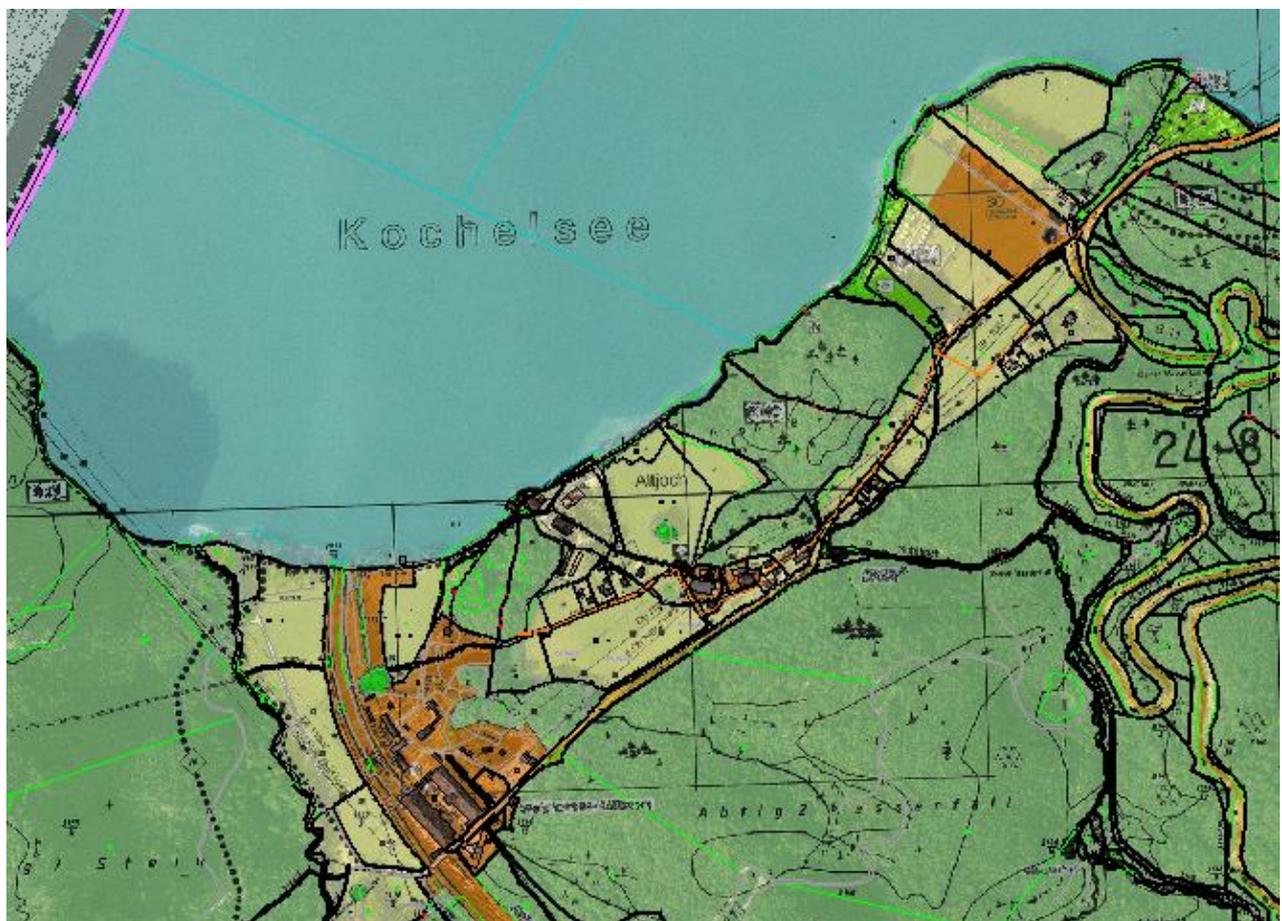
KOCHEL Hauptort – Süd



12. Langgezogene Fläche im Außenbereich. Als Mischgebiet eingestuft. Kommt gut für eine Wohnbebauung in Kombination mit ggf. Büronutzungen in Frage. Sollte jedoch sehr ausgewogen überplant werden, da hier repräsentativer Ortseingang. Schwierigkeit: Hanglage. Es gibt vereinzelte Bebauung. Man könnte die größeren Lücken durch Bauleitplanung schließen und eine klassische dörfliche Bebauung „entlang“ der Hauptstraße schaffen. Hier haben verschiedene Eigentümer wiederholt nach Bauleitplanung gefragt, da hier konkrete Bauwünsche, insbesondere auch von mehreren ortsansässigen Familien bestehen, die dort für die nachfolgenden Generationen Wohnbebauung ermöglichen möchten. Ein städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen.

KOCHEL Altjoch

Der Bereich Altjoch liegt insgesamt im Außenbereich liegt, gibt es hier keine Baulücken nach § 34 BauGB



Es stehen nur Sondergebiete Tourismus, Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen im Flächennutzungsplan. An dieser generellen Ausrichtung hat sich nichts geändert, da hier flächenschonend vorgegangen wird und Wohnbebauung vor allem an bereits bestehenden größeren Siedlungsbereich erfolgen soll

Zusammenfassende Gegenüberstellung:

Bereich	lfdNR.	Gebietsart WA/RW=1 MI/D = 0,5 Sonstiges = 0	Verfüg- bar für Bebau- ung Ja=1 u.U.=0,5 Nein=0	Erschließung unproblema- tisch Ja = 1 u.U. = 0,5 Nein = 0	Bauwün- sche be- kannt von ein- heimi- schen Familien Ja = 1 Teilw. = 0,5 Nein = 0	Bewer- tungs- zahl
Hauptort- Nord	1	0,5	0	0	0	0,5
	2	0,5	0,5	0,5	0,5	2,0
	3	0,5	0	0	0	0,5
	4	0,5	0,5	1	0	2,0
	5	0,5	0	1	0,5	2,0
	6	0,5	0	0,5	0	1,0
	7	1	1	1	1	5,0
	8	1	0,5	0,5	0	2,0
Mitte	9	1	1	0,5	0,5	3,0
	10	1	0	0,5	0	1,5
	11	1	0	1	0	2,0
Süd	12	0,5	1	0,5	1	3,0
Altjoch	-	-	-	-	-	-

Nicht verfügbare Flächen scheiden ohnehin aus, da diese nicht für Bebauung verfügbar sind – das gleiche gilt aktuell für absolut problematische Erschließungslagen (= KO Kriterium). Daher ergibt sich im Hauptort Kochel a. See folgendes Ranking:

Bereich	lfdNR.	Gebietsart WA/RW=1 MI/D = 0,5 Sonstiges = 0	Verfüg- bar für Bebau- ung Ja=1 u.U.=0,5 Nein=0	Erschließung unproblema- tisch Ja = 1 u.U. = 0,5 Nein = 0	Bauwün- sche be- kannt von ein- heimi- schen Familien Ja = 1 Teilw. = 0,5 Nein = 0	Bewer- tungs- zahl
Nord	7	1	1	1	1	5,0
Süd	12	0,5	1	0,5	1	3,0
Mitte	9	1	1	0,5	0,5	3,0
Nord	2	0,5	0,5	0,5	0,5	2,0
	4	0,5	0,5	1	0	2,0
	8	1	0,5	0,5	0	2,0

Hierbei wird der Fläche 2 gegenüber Fläche 4 der Vorteil der kleineren Fläche und besseren Lage für Wohnbebauung sowie Fläche 8 gegenüber 4 und 2 im Nachteil aufgrund der Größe, der Lage und der größeren Erschließungsproblematik gegeben.

Fläche Nr. 12 wird der Vorrang vor Fläche Nr. 9 gegeben, da hier bereits einzelne Bebauungen vorhanden sind und gegenüber Fläche 12 in Fläche 9 ein kleineres Erschließungsgebiet – passend zu den vorhandenen Zahlen zu den Interessenten für Wohnungsbebauung/Wohnungen – überplant werden kann.

Aktuelle Planungsabsichten

Die Vorstehende Matrix bestätigt insoweit den gefassten Rahmenplan für Bauleitplanung der Gemeinde Kochel a. See, der bereits folgendes vorsieht:

lfdNr.	Ggf. weitere Bezeichnung	Planungsabsicht	Status
7	Bebauungsplan Nr. 25 „Am Kleinfeld“	Schaffung von EH und DH mit 8 bis 10 Bauflächen	Abgeschlossen.
12	Bebauungsplan Nr. 33 „Kreidenhansel“	Schaffung von EH, DH und ggf. MFH für Wohnbebauung	Im Planverfahren
9	Bebauungsplan Nr. 23 „Am Oberbuch“	Schaffung von Wohnraum für eine größere Zahl von neuen Einwohnern	Ist zurzeit zurückgestellt, da hier lange die die Erschließung nicht sichergestellt werden konnte und nicht alle Grundstücke verfügbar waren. Aus Mangel an Alternativen wurde zwischenzeitlich mit den Bebauungsplänen 25 und 33 begonnen, da der Bedarf gedeckt werden muss. Anschließend muss für diesen Plan eine neue Bewertung erfolgen.

Zusammenfassende Feststellung für den Hauptort Kochel a. See

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgenannten aktuellen Planvorhaben den oben festgestellten Bedarf zur Deckung geeignet und erforderlich sind. Ferner ist aufgrund der allgemeinen Lage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt damit zu rechnen, dass dieser weiter steigt und damit auch eine vertretbare Entwicklung von Zukunftspotential erforderlich ist, da der Anspruch der Bauleitplanung nicht ist, hinter den Entwicklungen

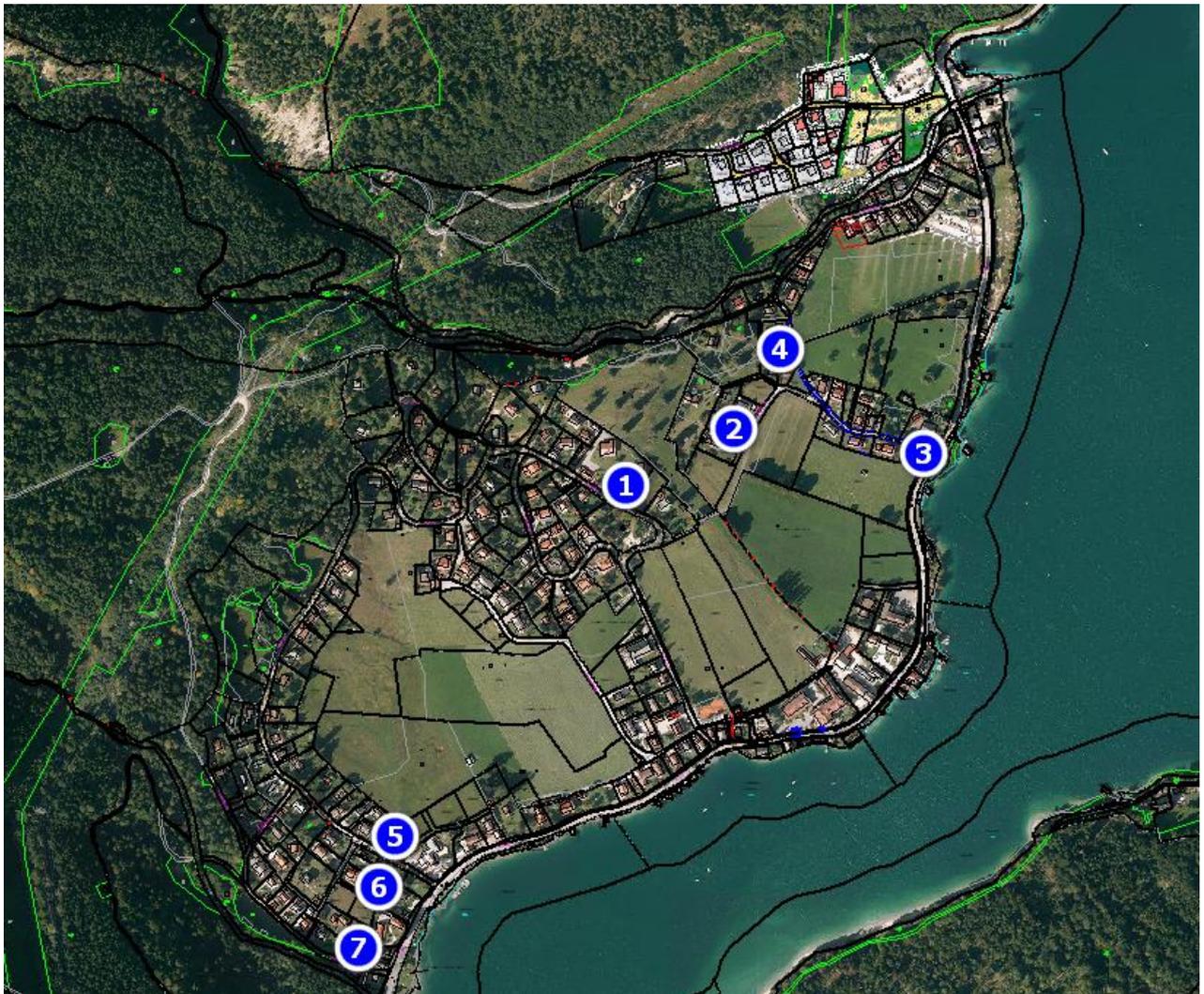
zurückzubleiben, sondern für die Zukunft rechtssichere Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde zu schaffen.

Walchensee

Flächennutzungsplan und Potential

Im Ortsteil Walchensee gibt es ebenfalls nur wenig vorhandene Bebauungspläne. In Wohnbereichsgebieten sind auch keine Lücken mehr vorhanden.

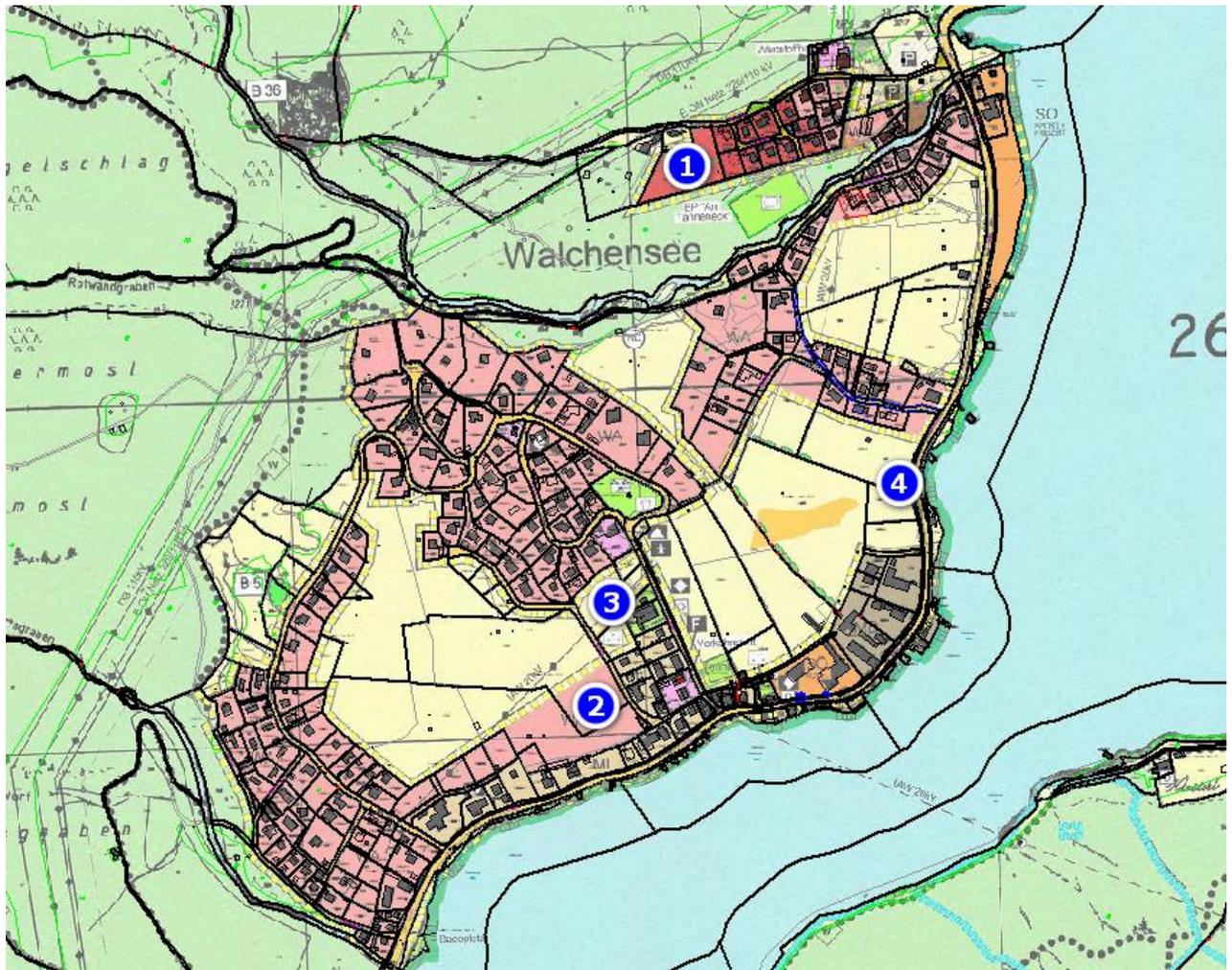
Im unbeplanten Innenbereich gibt es vereinzelte Baulücken. Diese bestehen ebenfalls seit Jahren und stehen nicht für eine Bebauung zur Verfügung bzw. werden für künftige Generationen der Eigentümer zurückgehalten.



Die Lücken eignen sich für Wohnhausbebauungen.

Bedarfsanalyse und Zukunftsaussicht:

Im Ortsteil Walchensee fehlt es an einer Entwicklungsmöglichkeit. Es sind mindestens 5 bis 7 konkrete Bauwünsche bekannt. Folgende Flächen kommen tendenziell in Frage:



lfdNR.	Gebietsart WA/RW=1 MI/D = 0,5 Sonstiges = 0	Verfüg- bar für Bebau- ung Ja=1 u.U.=0,5 Nein=0	Erschließung unproblema- tisch Ja = 1 u.U. = 0,5 Nein = 0	Bauwün- sche be- kannt von ein- heimi- schen Familien Ja = 1 Teilw. = 0,5 Nein = 0	Bewer- tungs- zahl
1	1	0	0 (Waldabstand!! – Aktuell nicht lösbar)	1	2
2	1	0,5	1	1	3,5
3	0	0	1	0	1
4	0	0	1	0	1

Aktuelle Planungsabsichten

Die Gemeinde hat bereits begonnen, den Bereich Nr. 3 – Bebauungsplan Nr. 32 – Walchensee, westlich Kirschbaumweg zu entwickeln. Hierbei hat man sich jedoch entschlossen, entsprechend dem Dorfcharakter eine Bebauung entlang der Straße zu entwickeln. Einen Streifen, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft enthalten ist, soll auch aufgrund von konkreten Bauwünschen (mindestens 3) mit einbezogen werden. Dadurch wird der Charakter der Bebauung entlang den Straßen bewahrt und darüber hinaus auch der Erschließungsaufwand reduziert, da die Bebauung ausschließlich entlang einer bereits vorhandenen Straße erfolgen wird.

Diese Planung ist daher sowohl hinsichtlich konkret bekannter Bauwünsche von Einheimischen als auch hinsichtlich des absolut fehlenden Entwicklungspotentiales für Wohnbebauung städtebaulich als erforderlich zu bewerten.