



## Grundsatzbeschluss zum Bauen in Prutting

### Beitrag

**Warum hat der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss für ein Baulandmodell für die künftige Baulandentwicklung in der Gemeinde Prutting gefasst? Welche Ziele sollen damit verfolgt werden?**

Die Gemeinde Prutting gehört aufgrund ihrer Nähe zur Stadt Rosenheim zu den attraktiven ländlichen Regionen Südbayerbayerns, in denen seit Jahren die Grundstückspreise ansteigen.

Damit ist es kaum mehr möglich, geeignete Flächen für den Gemeinbedarf sowie zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie für den Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung – insbesondere Familien – zur Verfügung zu stellen und damit eine dem Gemeinwohl dienende und sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Es ist Aufgabe der Gemeinde Prutting, hier durch ein Baulandentwicklungsmodell steuernd einzugreifen, um die Schaffung von bedarfsgerechtem und die Herstellung von langfristig preisgebundenem (bezahlbarem) Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sicherzustellen. Städtebauliches Ziel ist es, vor allem Personen den Erwerb eines Bauplatzes zu ermöglichen, die sich auf dem freien Markt schwertun, einen Bauplatz zur Errichtung eines Eigenheims zu erwerben.

Der Gemeinderat Prutting legte daher per Grundsatzbeschluss am 19.12.2023 Eckpunkte für die künftige Baulandausweisung ab 01.01.2024 fest, um die bei der Baulandentwicklung verfolgten städtebaulichen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ziele der Gemeinde sicherzustellen (Pruttinger Baulandmodell).

**Welche Vorteile bietet ein Baulandmodell?**

**Ä Vorteile eines auf Ankauf basierten Baulandmodells**

- Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer
- Kontrolliertes Wachstum des Ortes
- Gemeinde ist Herr des Verfahrens
- Verfahrensbeschleunigung, weil nur ein Eigentümer = Gemeinde
- Klare Aussagen
- Leichtere Grundstücksverhandlungen
- Preisdämpfender Einfluss auf die örtlichen Grundstückspreise
- Steuerung langfristiger städtebaulicher, ökologischer und sozialpolitischer Zielsetzungen
- Projektbezogener Zwischenerwerb zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum
- Haushaltsrechtliche Spielräume: Bodenwertentwicklung für kommunalen Haushalt nutzen
- Aktive langfristige Bodenvorratspolitik ist Garant für eine nachhaltige Entwicklung in der Kommune
- Ankauf für strategische Flächenreserve (Tauschflächen, Ausgleichsflächen, optionale spätere Baulandentwicklungsflächen)

## **Welche Arten von Modellen gibt es künftig in Prutting?**

### **Ä Der Regelfall: Das Zwischenerwerbsmodell**

Flächen im Außenbereich werden grundsätzlich nur noch dann als Bauland für Wohnbebauung ausgewiesen, wenn die Grundstückseigentümer vor der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB, einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder einer

AuÃenbereichssatzung gemÃÃ? Â§ 35 Abs. 6 BauGB 100 % der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden GrundstÃ¼cke an die Gemeinde oder das Kommunalunternehmen Prutting, Anstalt des Ã¶ffentlichen Rechts der Gemeinde Prutting, verkaufen. Mit dem Ankauf und dem spÃteren Verkauf der von der Gemeinde zu erwerbenden FlÃchen sollen die mit der stÃrtebaulichen Planung jeweils verfolgten Ziele nach Â§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4, 5 BauGB sichergestellt werden.

Nur wenn sich alle GrundstÃ¼ckseigentÃ¼mer im potenziellen Plangebiet zum Verkauf bereit erklÃren, werden vertragliche Vereinbarungen geschlossen und die Bauleitplanung bzw. ein sonstiges Satzungsverfahren eingeleitet und fortgesetzt. Bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft von GrundstÃ¼ckseigentÃ¼mern kÃ¶nnen die betreffenden FlÃchen aus dem FlÃchennutzungsplan wegen mangelnder Realisierungschancen herausgenommen werden.

### **Der Ausnahmefall: Investorenmodell**

FÃ¼r den Fall, dass kein oder nur ein anteiliger Grunderwerb durch die Gemeinde erfolgt, kÃ¶nnen in einem stÃrtebaulichen Vertrag oder in einem DurchfÃ¼hrungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Â§ 12 BauGB mit den BegÃ¼nstigten (GrundstÃ¼ckseigentÃ¼mer, Investor, VorhabentrÃger) zur Sicherstellung der jeweiligen stÃrtebaulichen MaÃnahmen getroffen werden.

### **Bericht und Foto: Gemeinde Prutting**





## **Kategorie**

1. Wirtschaft

## **Schlagworte**

1. Baulandentwicklung
2. Chiemgau
3. MÄ¼nchen-Oberbayern
4. Prutting
5. Rosenheim