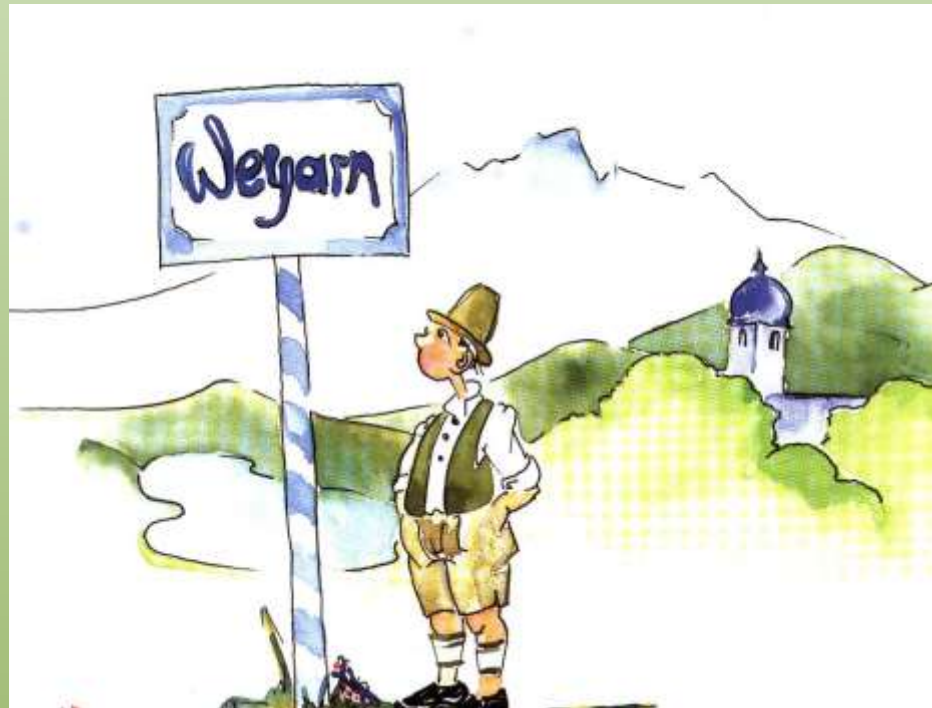


# Infoblock 3 – Wohnen und Bauen



# Gemeindegebiet

## Gemeindegebiet Weyarn





# bodenpolitische Grundsätze für die Schaffung von Bauland

1)

Ausweisungen im Außenbereich werden nur vorgenommen, wenn sie ortsplanerisch vertretbar sind.

- gesetzliche Vorgabe = Anbindegebot an größere Ortsteile
- Planungshoheit der Gemeinde durch Flächennutzungspläne, Bebauungspläne oder andere Satzungen



2)  
Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland wird von der Gemeinde nur vorgenommen, wenn ein erheblicher Anteil für gemeindliche soz. Wohnbauzwecke\* zum doppelten landwirtschaftlichen Preis abgegeben wird (z.B. Einheimischenprogramm). Diese müssen in der Regel bald beplant werden, da der Verkäufer seine Flächen frei vermarkten darf (=Wachstum).

3)  
Daneben betreibt die Gemeinde langfristige Bodenvorratspolitik von Flächen, die lange Zeit nicht beplant werden (Tauschflächen, Entwicklungspotentiale).

\*Vergabe nach Kriterienkatalog

4)

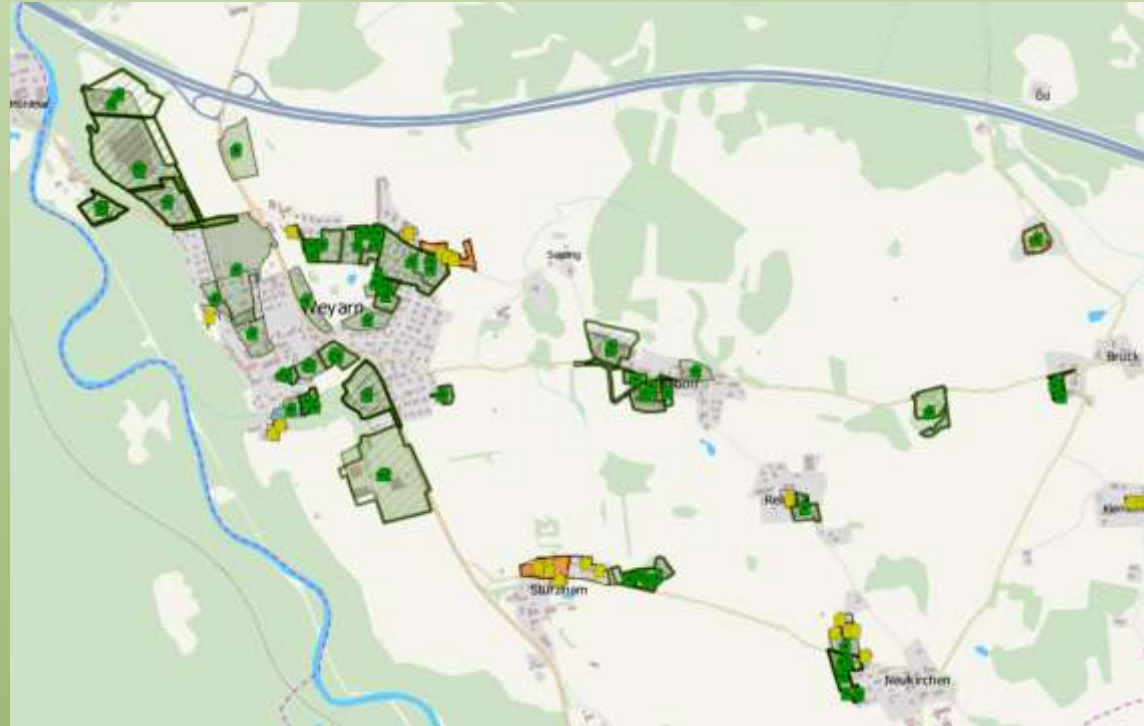
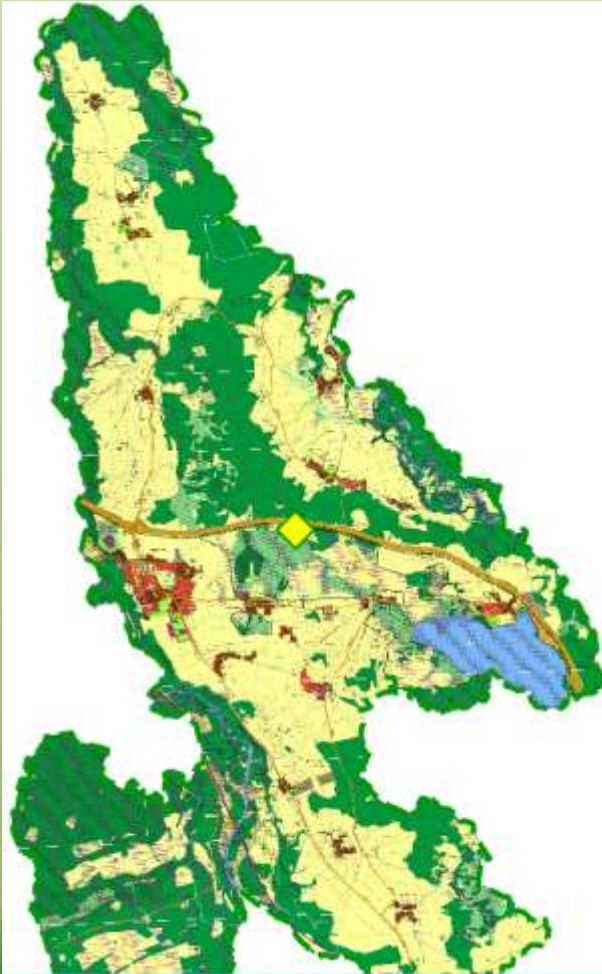
Es gibt auch vertragliche Regelung der Gemeinde für bauliche Erweiterungen als Einzelvorhaben für den Familienbedarf, wenn dies baurechtlich und planerisch ermöglicht werden kann.

5)

Innerörtliche Nachverdichtung (führt auch zu Wachstum) → Flächensparen

# Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ist förmliches Instrument der Gemeindeplanung und Ausdruck der gemeindlichen [Planungshoheit](#). Ohne Gemeinde ist Umwandlung von landw. Fläche in Bauland nicht möglich (Ausnahme: privilegierte Landwirtschaft). Die Gemeinde steuert !  
Weitere Instrumente: Verträge, Vorkaufssatzungen





# zu beachtende Rahmenbedingungen

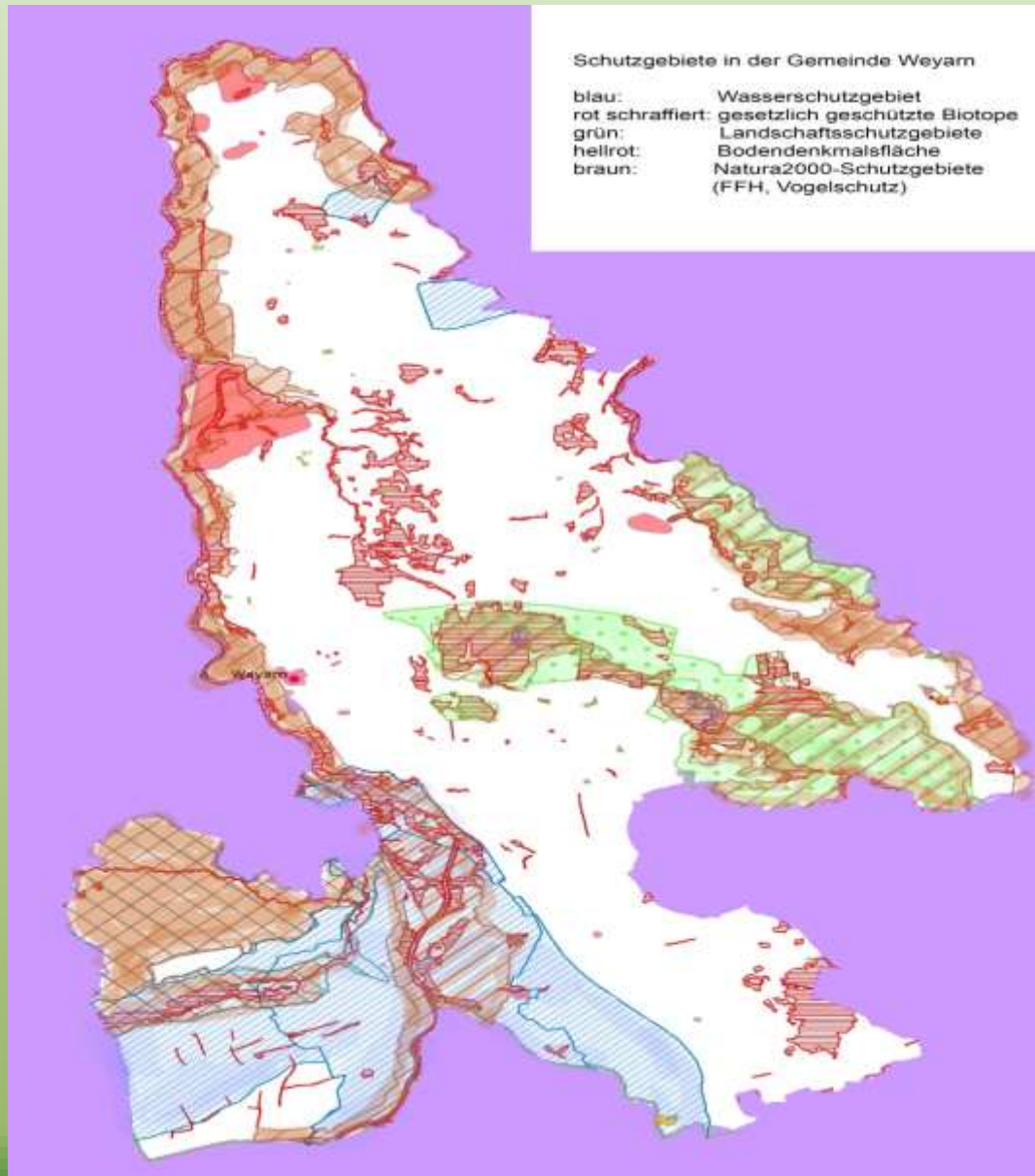
erkennen von Potentialen, Stärken, Schwächen  
und Fehlentwicklungen

## **Beispiele in Weyarn:**

- Topographie
- Schutzgebiete (Wasser, Hochwasser, Biotope, FFH-Flächen etc.)
- Einfügung in Landschaft
- Georisiken
- Landwirtschaft
- dezentrale Struktur

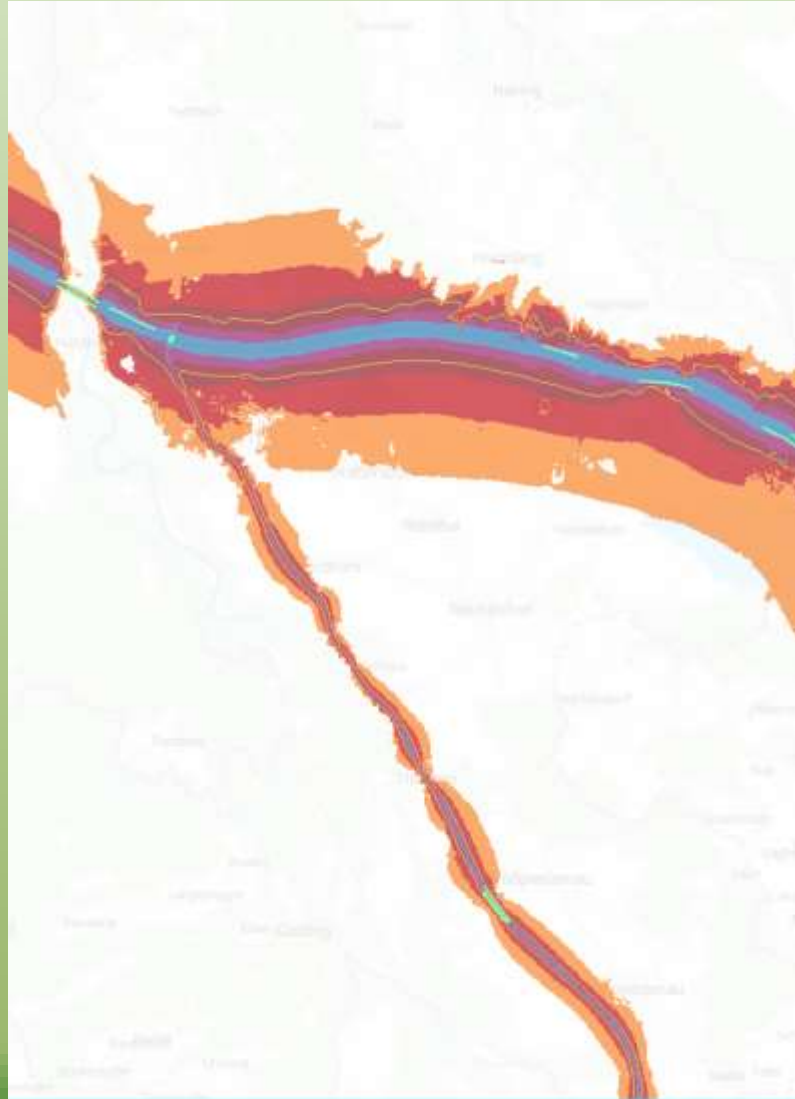


# Schutzgebiete





# Lärm (z.B. Autobahn, Staatsstraße)



# Denkmalschutz



# Leitbildprozess

Leitgedanke/Ober-Leitbild:

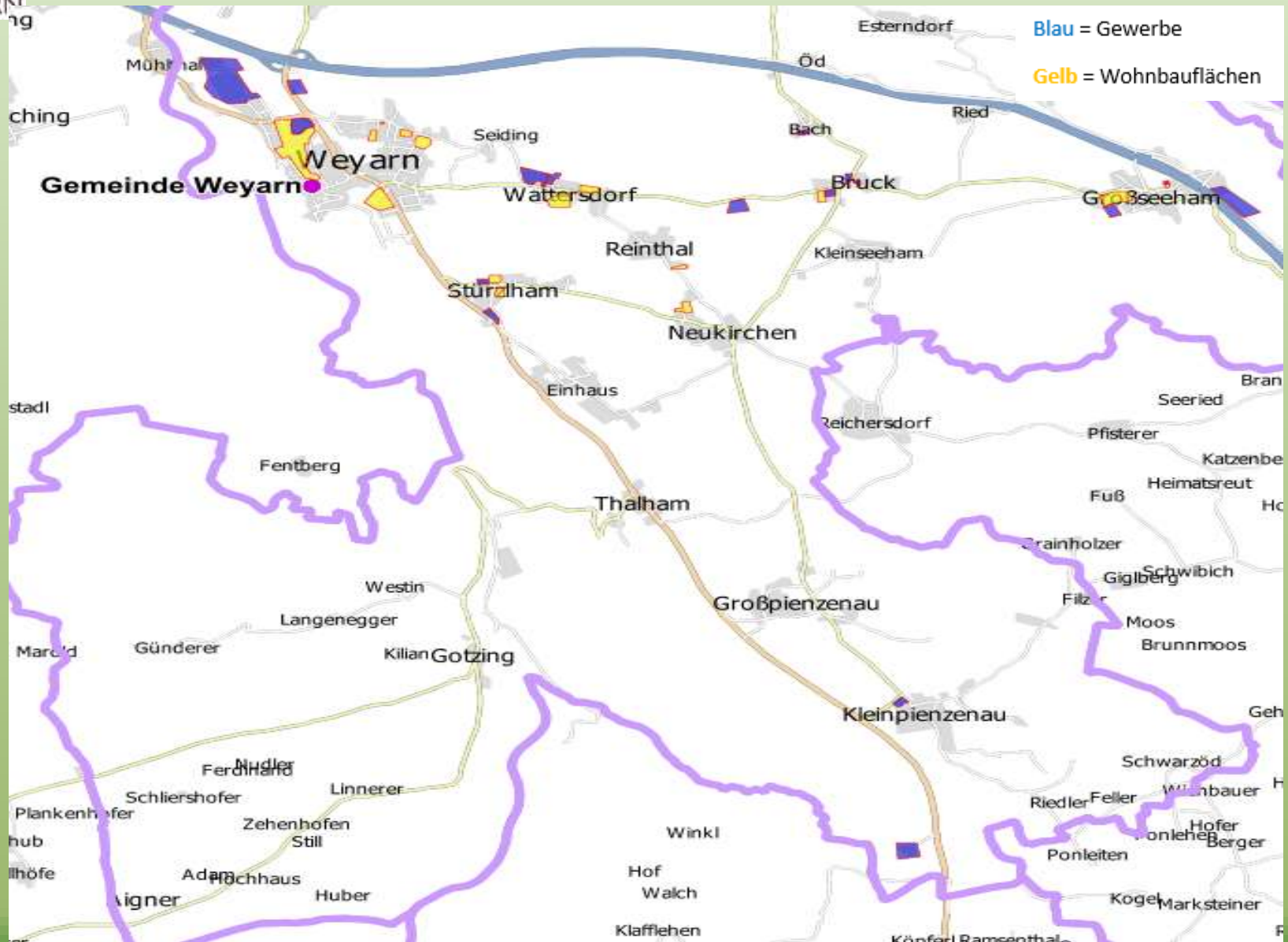
„Wir wollen ländlicher Raum bleiben.

Wir planen und gestalten unsere Zukunft gemeinsam.“

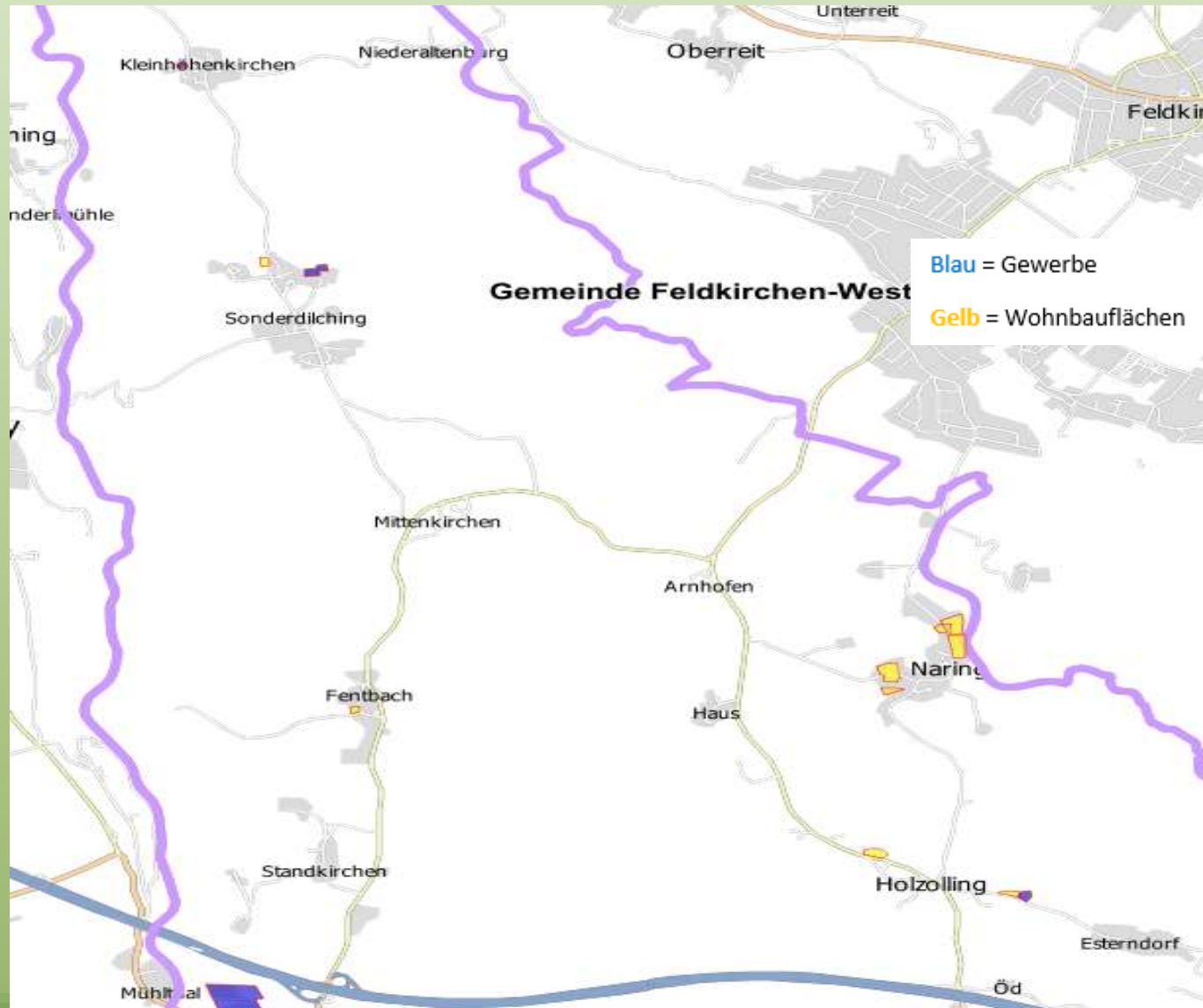
Erweiterung des Leitbildes - Vorschlag Strategieklausur:

„Die Dörfer der Gemeinde Weyarn unter Berücksichtigung ihrer Charaktere behutsam weiterentwickeln und beleben.“

# Siedlungsentwicklung der letzten Jahre (Süd)

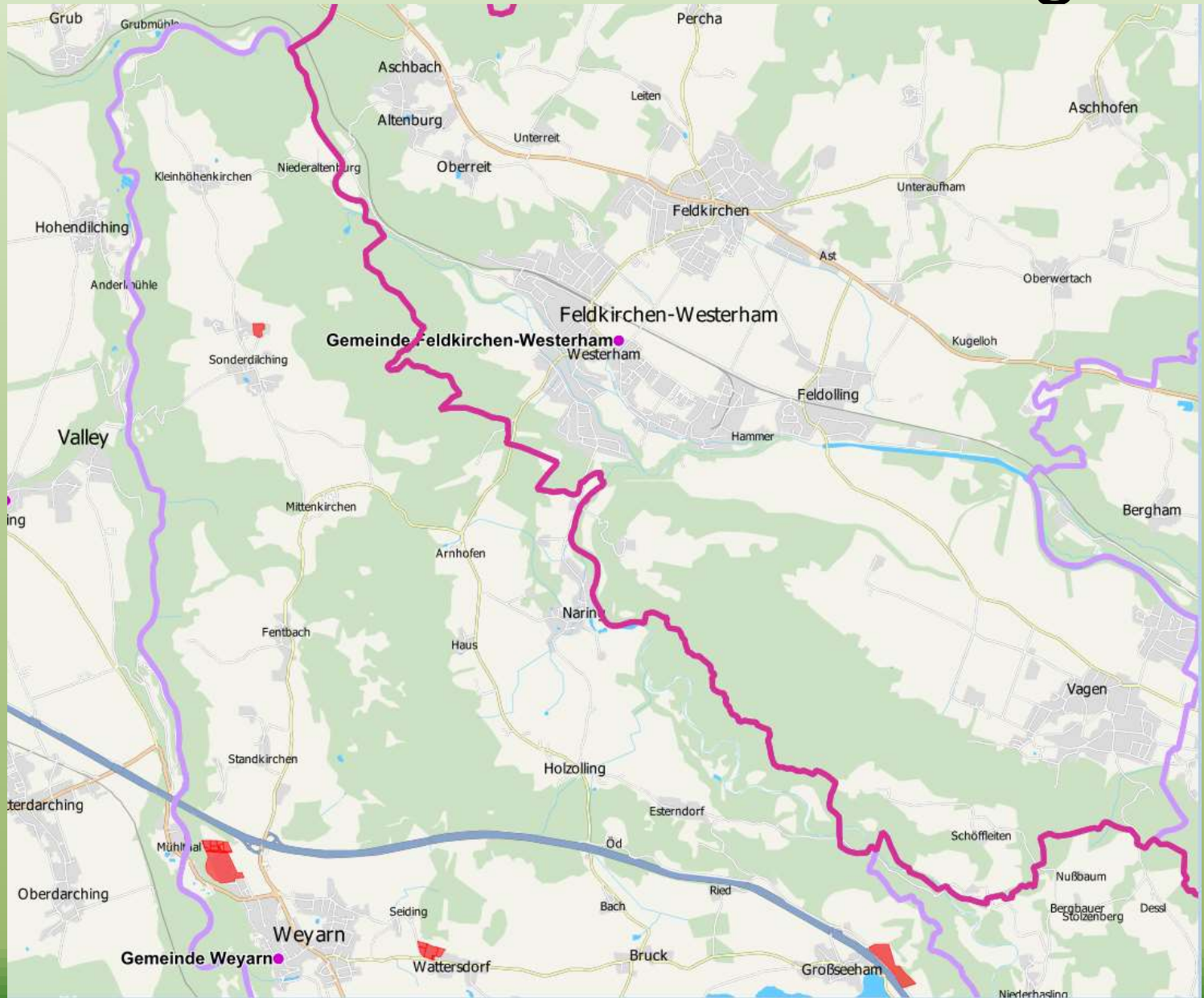


# Siedlungsentwicklung der letzten Jahre (Nord)

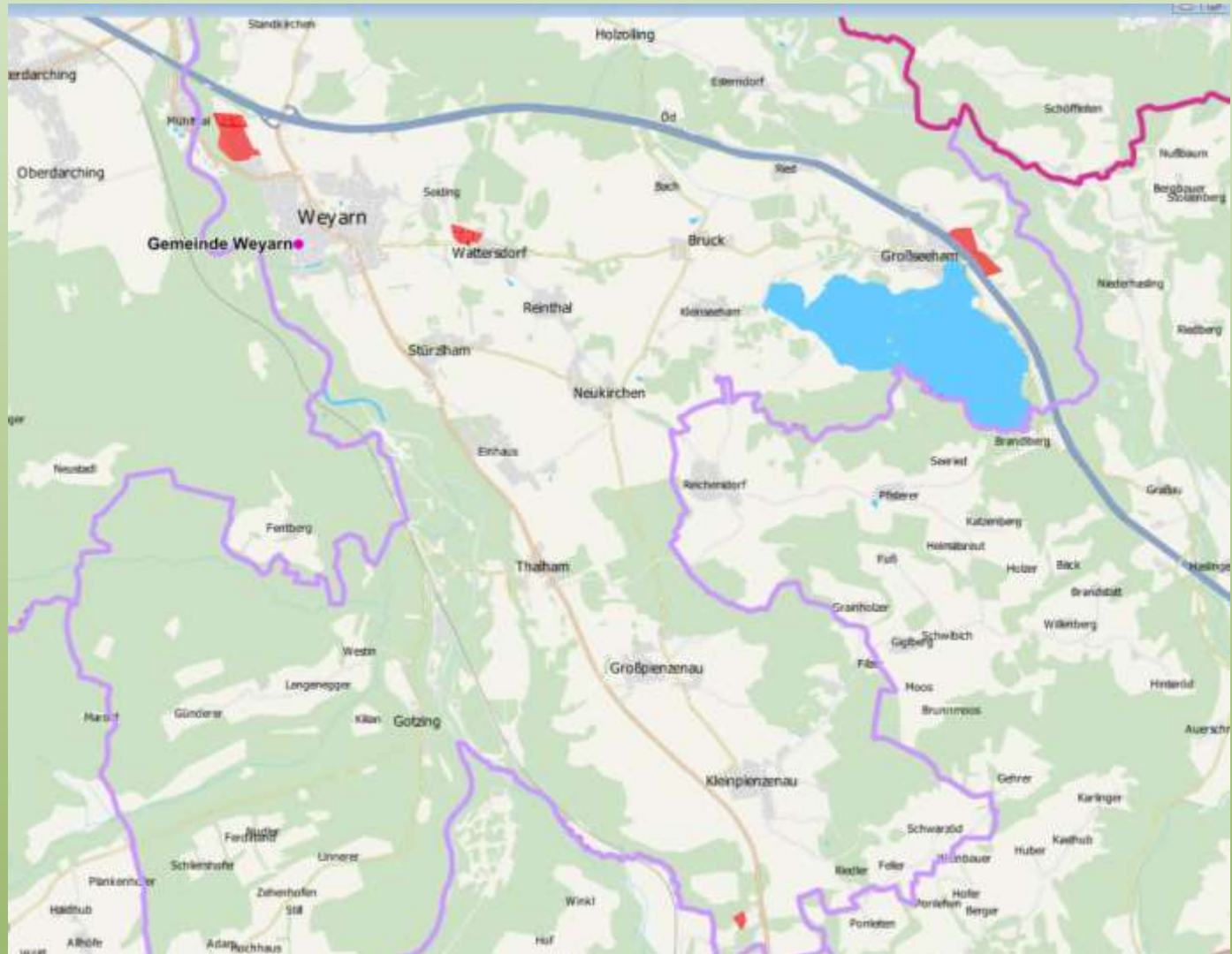




# Nennenswerte Gewerbeansiedlungen



# Nennenswerte Gewerbeansiedlungen



Und kleine Betriebe in den Dörfern



# Was meinen Sie?

- Welche bauliche Entwicklungen in den Dörfern und am Hauptort ist verträglich ?
- Welche Dörfer dürfen sich entwickeln ?
- Geschosßwohnungsbau auch in den Dörfern sinnvoll ?
- Arbeiten und Wohnen im Dorf (dezentrales Gewerbekonzept) ?
- Weitere größere Gewerbeflächen akzeptabel ?