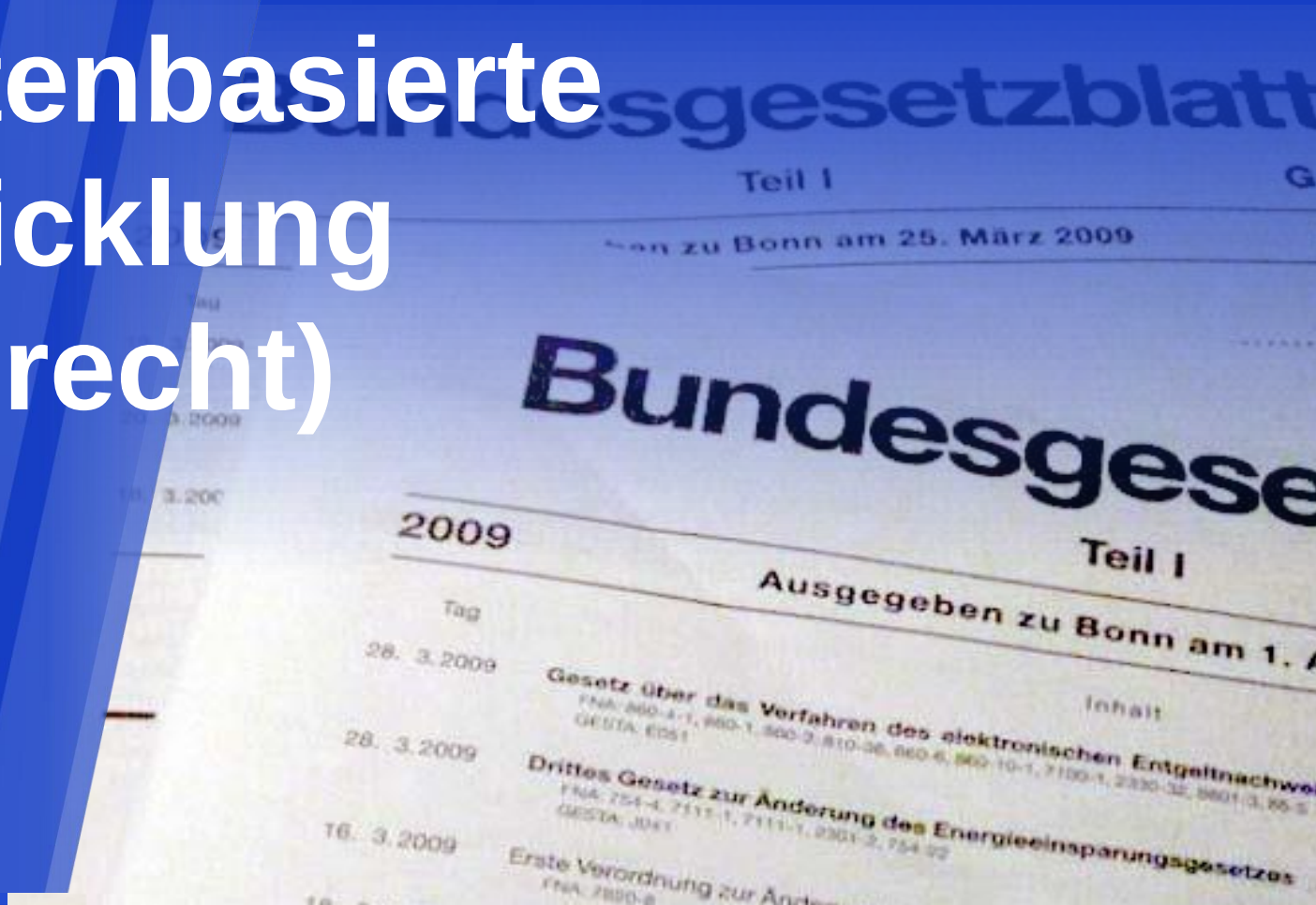
BAYERISCHER GEMEINDETAG

Matthias Simon

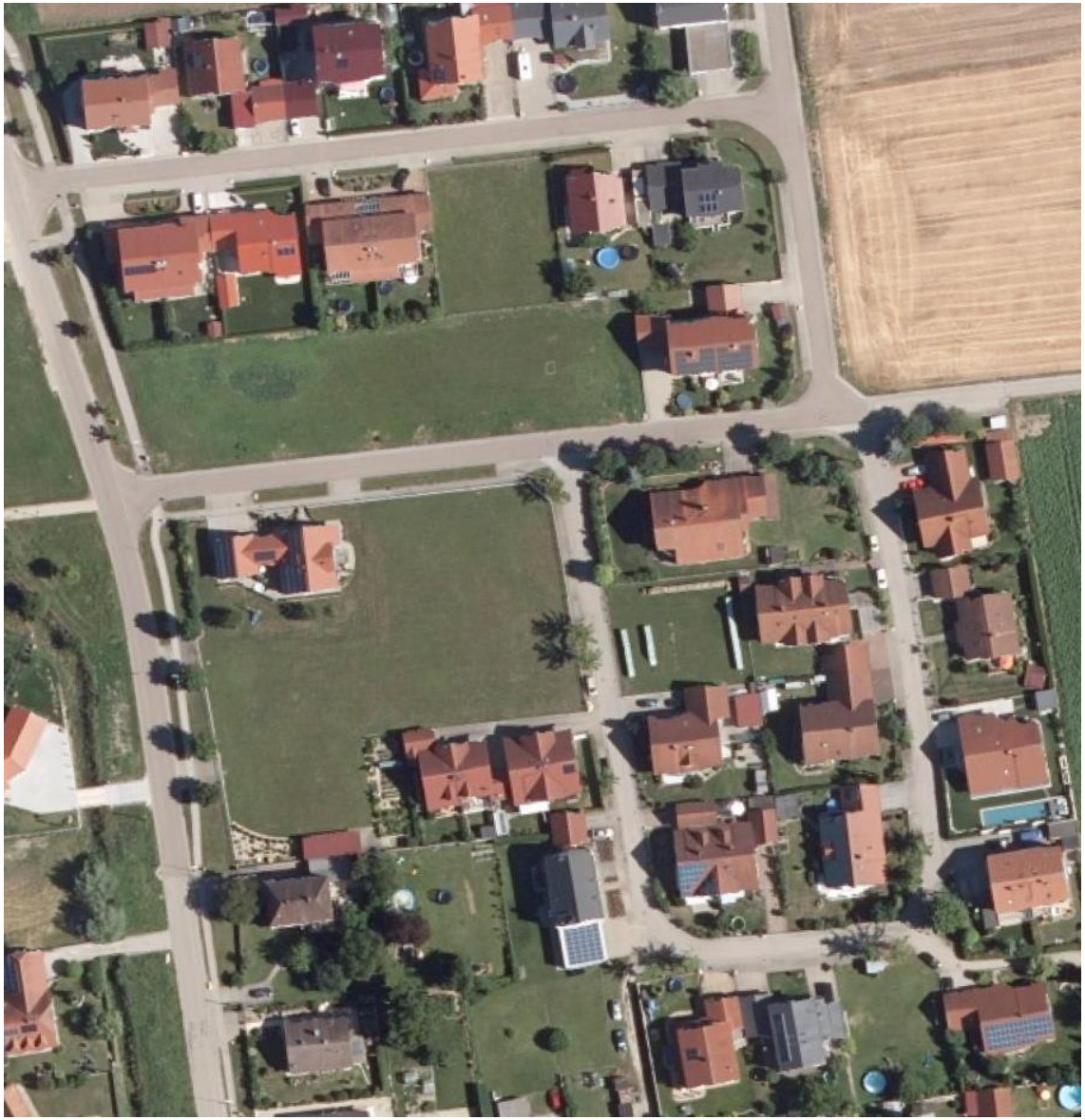
Instrumentenbasierte Innenentwicklung (Städtebaurecht)



Warum Innenentwicklung und Städtebaurecht?

§ 1a Abs. 2 BauGB

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, **Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung** zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind **in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen**. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; **dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.**

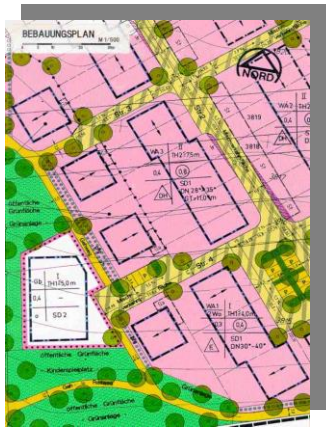


Fuchshaldenbach
Fuchshaldenbach
Fuchshaldenbach
Im Bööl
Im Bööl
Im Bööl
Im Bööl
Im Bööl
Bergstrasse
Bergstrasse
Bergstrasse
Bergstrasse
Bergstrasse
Bergstrasse
Bergstrasse
Tharweg
20
8
10
16
18
20
24
22
23
25
21
29
26
9
28

Öffentliches Baurecht in Deutschland

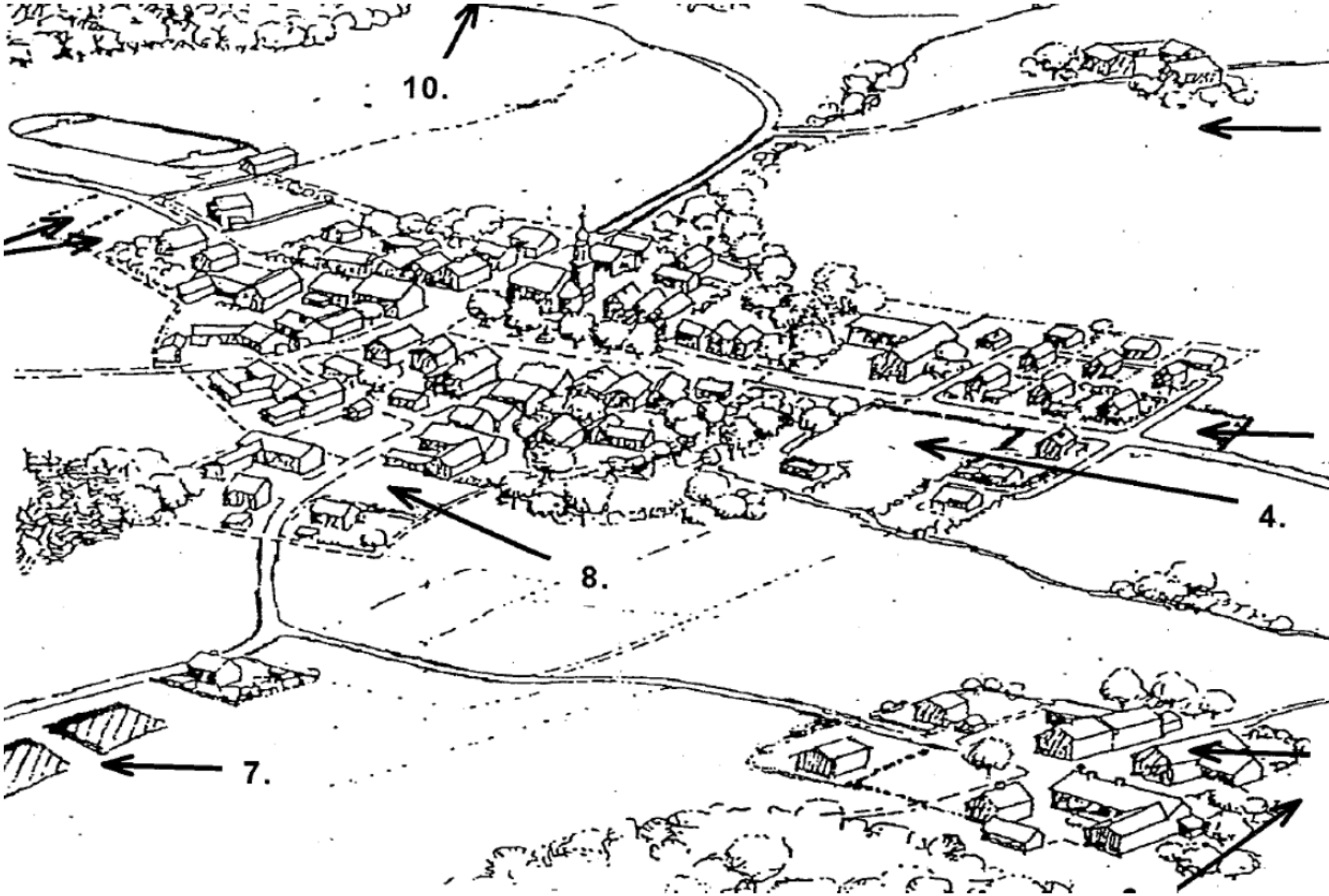
Die drei Planbereiche

Qualifizierter Bebauungsplan,
§ 30 Abs. 1 BauGB



Innenbereich,
§ 34 BauGB

Außenbereich,
§ 35 BauGB


10.
4.
8.
7.

Städtebaurecht und Innenentwicklung

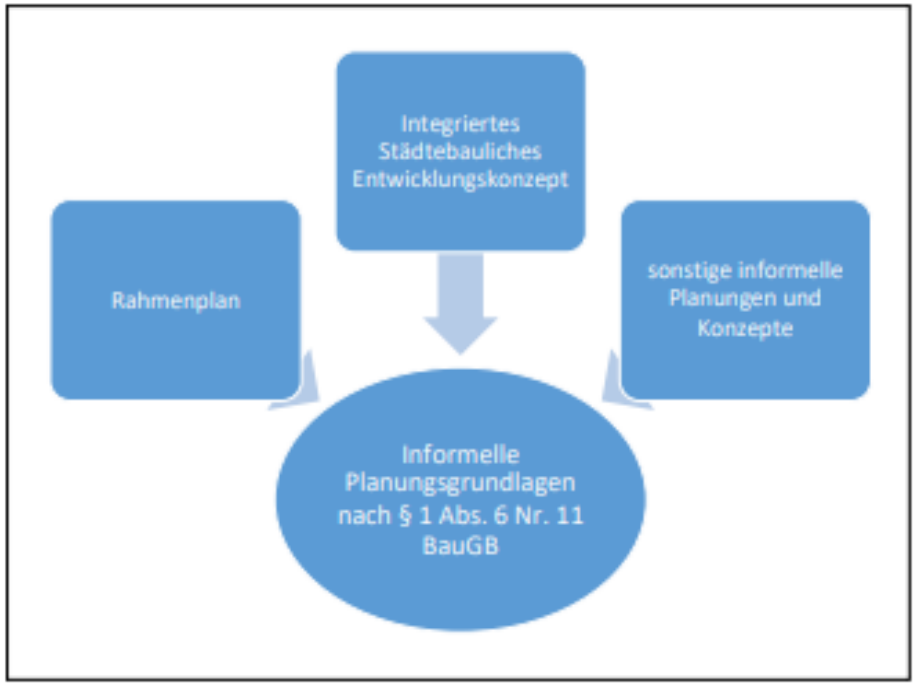
Der Weg zu einer instrumentebasierten Strategie

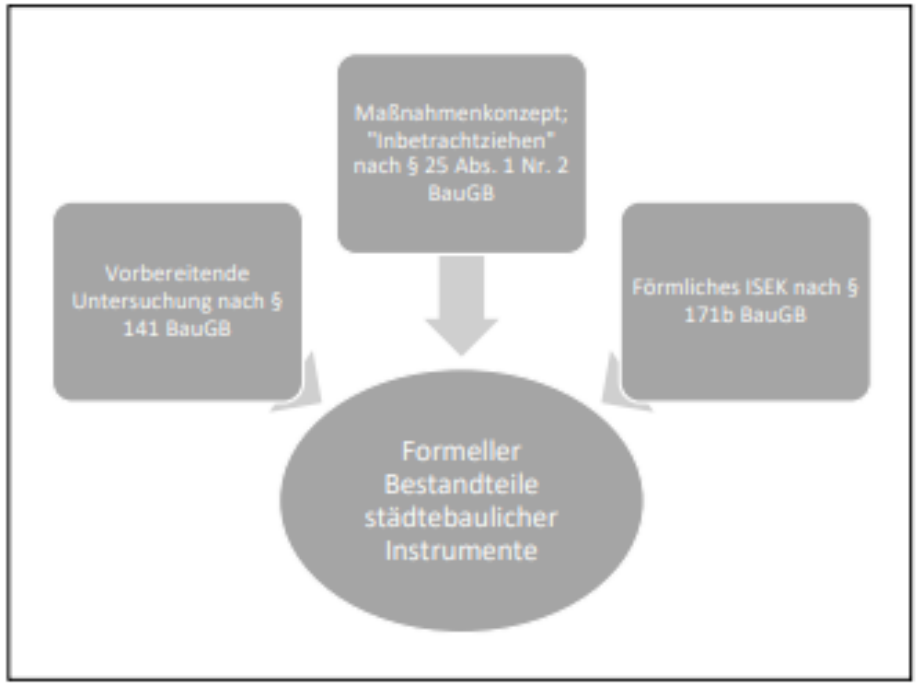
- Es bedarf eines **Gesamtkonzepts** und des richtigen Instrumenteneinsatzes zur gebotenen Zeit
- Es handelt sich um eine **„Generationenaufgabe“**
- Am Anfang steht der **Aufbau von Wissen**:
- „Wer den Hafen nicht kennt, für den ist kein Wind günstig“

Aufbau von Wissen

Aufbau von Wissen

Konzepte als Grundlage


Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Rahmenplan
sonstige informelle Planungen und Konzepte
Informelle Planungsgrundlagen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB


Maßnahmenkonzept; "Inbetrachtziehen" nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB
Förmliches ISEK nach § 171b BauGB
Formeller Bestandteile städtebaulicher Instrumente

Warum Konzepte?

- Wer den Hafen nicht kennt, für den ist kein Wind günstig
- Gerichtsfestigkeit von Maßnahmen
- Diskussionsbasis für Planungen
- Verlässlichkeitsgrundlage
- Externes Expertenwissen
- Grundsatzbeschluss als Selbstverpflichtung
- Zustimmungssockel, Bürgerbeteiligung, Akzeptanz

Instrumentenkasten des Baugesetzbuchs

Einzelinstrumente

- Vorrang der Innenentwicklung ernstnehmen (Grundsatzbeschluss)
- Kommunales Flächenmanagement, Baulückenkataster
- Rückkaufsangebote
- Bauleitplanung nur nach Zwischenerwerb oder Zielbindung (Baupflicht)
- Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB
- Satzungsvorkaufsrecht nach § 25 BauGB
- Aufhebung von Bebauungsplänen
- Änderung von Flächennutzungsplänen
- Bestandsüberplanung
- Baugebot
- Sanierungssatzung

Einzelinstrumente – Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB

- Vorkaufsberechtigung: Gesetz, Vertrag
- Vorkaufsfall: Kaufvertrag mit Dritten
- Ausübung: Verwaltungsakt, privatrechtliche Willenserklärung
- Vollzug: Auflassung vor Notar

Einzelinstrumente – Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB

- im Geltungsbereich eines **Bebauungsplanes** soweit Flächen für ö**ffentlichen Zweck** oder für **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,**
- in einem **Umlegungsgebiet** (Voraussetzung: Umlegungsbeschluss),
- in förmlich festgelegtem **Sanierungsgebiet**, städtebaulicher **Entwicklungsbereich**,
- im Geltungsbereich eines **Flächennutzungsplans** (unbebaute Flächen im Außenbereich für die Wohnen dargestellt ist),
- unbebaute Grundstücke in Gebieten, die nach §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (**Wohngebiete**)
- in **Überschwemmungsgebieten**

Einzelinstrumente – Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB

- Wohl der Allgemeinheit (einzelfallbezogen)
- Ermessenentscheidung der Gemeinde
- Angabe des Verwendungszwecks
- Frist: 3 Monate

Einzelinstrumente – Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

- Gebiete, in denen **städtebauliche Maßnahmen** „in-Betracht-gezogen“ werden
  - **Städtebauliche Maßnahmen** i.S.d. § 25 BauGB können alle Arten städtebaulicher Planungen und Konzeptionen sein.
  - Gilt für bebaute und unbebaute Grundstücke

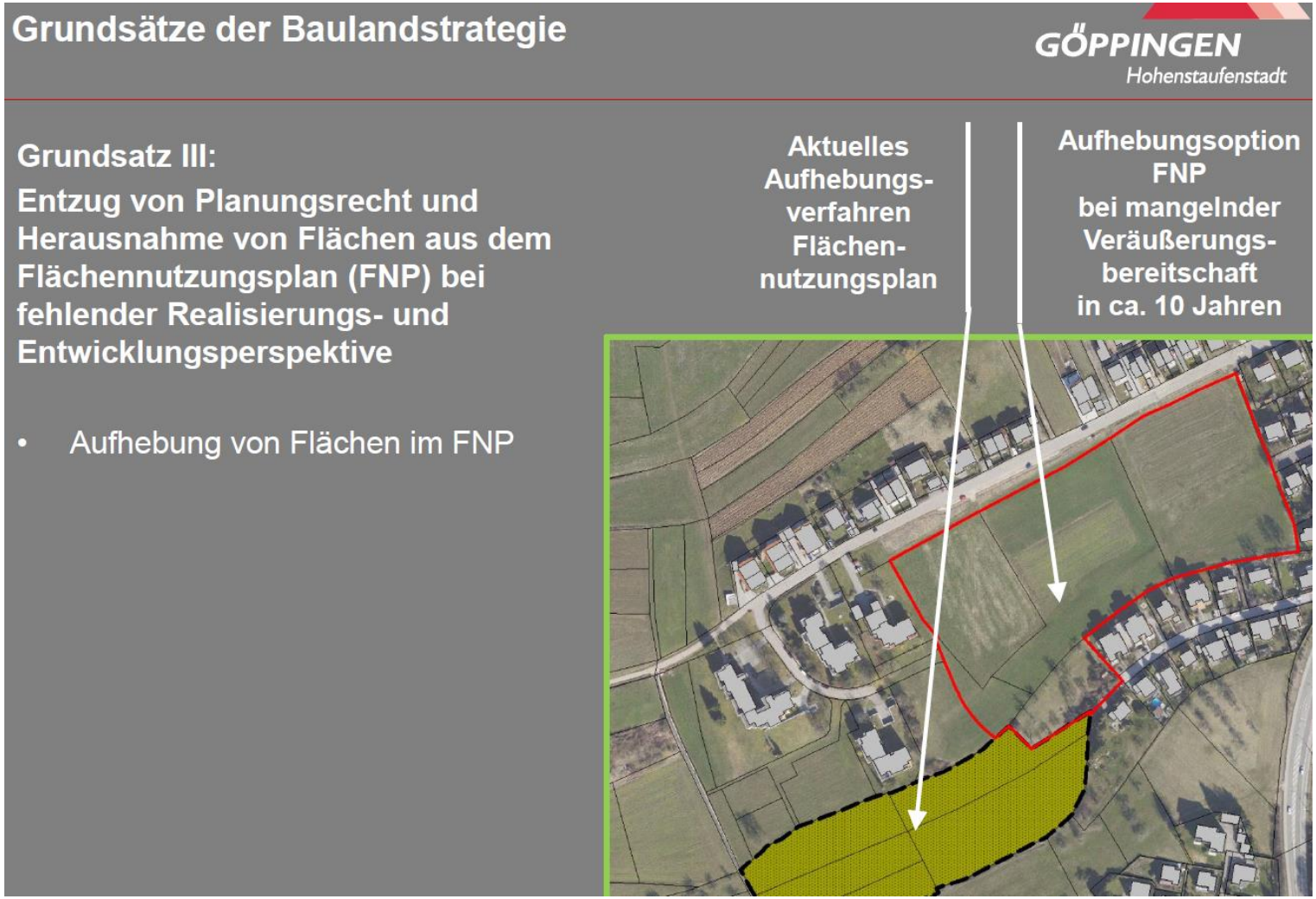
Vorkaufsrecht; § 25 BauGB

- „Das nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Erlass einer besonderen Vorkaufsrechtssatzung notwendige städtebauliche Sicherungsbedürfnis kann mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB genannten Belangen begründet werden, wozu auch die Schaffung von für alle Teile der Bevölkerung bezahlbarem Wohnraum gehört.“
- **VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.09.2019 - 5 S 1733/17**

Einzelinstrumente – Aufhebung eines Bebauungsplanes

- Abwägung
- Haftung
- Städtebauliche Zielsetzung als Grundlage
- Entstehen von Baurechten nach § 34 BauGB

Einzelinstrumente – Änderung von Flächennutzungsplandarstellungen



Einzelinstrumente – Exkurs Göppingen

Grundsatz I:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- Schließung von Baulücken
- Arrondierung der Siedlungsränder
- Nutzung von Brachflächen und untergenutzten Flächen
- Nachverdichtung

Grundsatz II:

Neuausweisung von Bauflächen mit Realisierungsperspektive

- Vorrangige Entwicklung von Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden
- Vorrangige Entwicklung durch städtischen Zwischenerwerb
- Entwicklung von privaten Flächen mit Städtebaulichen Verträgen mit Bauverpflichtung

Bestandsüberplanung - Vorgehen

1) Formulierung städtebaulicher Ziele

2) Ermittlung bestehenden Baurechts **!**

3) Rückkoppelung zu städtebaulichem Konzept

   - Gewicht der privaten und öffentlichen Belange
   - Entschädigungsrisiko
   - ggfs. Anpassung/Aufgabe des BPlan-Konzepts

4) Einleitung des BPlan-Verfahrens

Bestandsüberplanung – Städtebaulichen Ziele

- <u>Beispiele</u>

  - Nachverdichtung
  - Bestandsplanung
  - Wohnen/Gewerbe
  - Freihaltung von ortsbildprägenden Grünzonen
  - Freihaltung von Sichtschneisen
  - Berücksichtigung der Vorgaben des FNP
  - Vorgaben durch Rahmenplan?

Ausführliche nachvollziehbare Begründung für Bebauungsplan!

Bestandsüberplanung – Eigentümerbelange

- Gemeinde muss sich im Klaren sein, ob sie neues Baurecht schafft, einschränkt oder als Bestand festschreibt
- besonderes Gewicht im Rahmen der Abwägung
- Gleichbehandlungsgebot
- Verhältnismäßigkeit
- Entschädigungs- / Übernahmeanspruch
- Ablauf der 7-Jahresfrist

Einzelinstrumente – Enteignung

- **Belastung eines Grundstücks mit einer Dienstbarkeit für eine Gasleitung** zur öffentlichen Versorgung (VGH München, Urt. v. 28.06.95 – 9 B 92.765)

- **Grundabtretung für die Errichtung und die Führung eines Rohstoffgewinnungsbetriebs** zum Zweck der Versorgung des Markts mit Rohstoffen (BVerwG, Urt. V. 17.12.13 – 1 BvR 3139/08)

- **Enteignung eines Grundstücks zugunsten** einer Gemeinde, die den in Anspruch genommenen Grundbesitz im Wege des Erbbaurechts **einer privaten Ersatzschule** (hier: Freie Waldorfschule) zur Errichtung von Schulgebäuden überlassen will (BGH, Urt. V. 07.07.88 – III ZR 134/87)

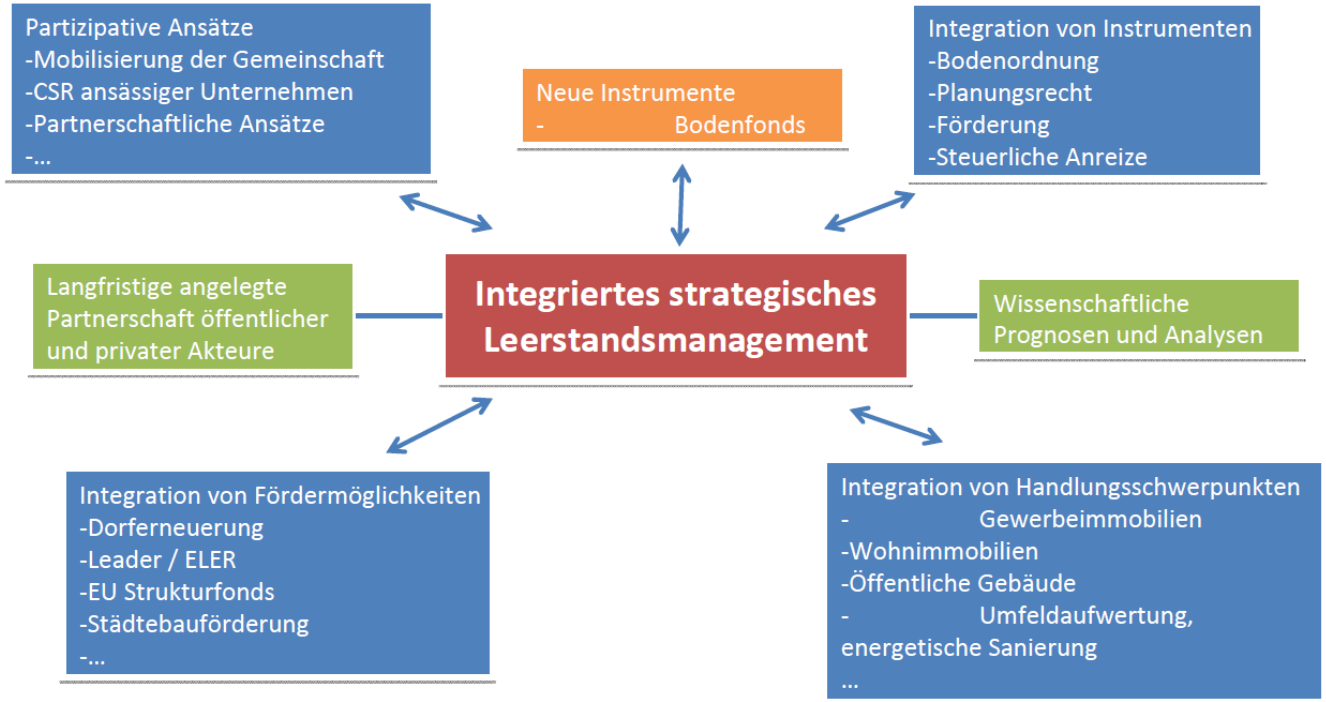
- **Bau der Kläranlage sowie die Schaffung einer ordnungsgemäßen Zufahrt** (VGH München, Beschluss v. 21.08.95 – 22 B 94.2836)

- Das Planungsziel **„Erhöhung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere für Radfahrer und Fußgänger“** rechtfertigt nach der gebotenen Abwägung der gegen das Vorhaben sprechenden privaten Belange des Klägers eine **Enteignung zur Errichtung eines kombinierten Geh- und Radwegs** (VGH München, Urt. V. 08.08.95 – 8 B 94.1774)

Sanierungssatzung

- Rechtsfolgen:
  - Vorkaufsrecht
  - Umlegung
  - Verfügungssperre
  - Veränderungssperre
  - Erhebung des Ausgleichsbetrags
  - Kein B-Plan erforderlich
  - Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen
  - Ggf. steuerliche Vorteile (nach Sanierungsvereinbarung) für Eigentümer
  - Städtebauförderung

Fazit: Integrierte Strategie



Was ist ein Grundsatzbeschluss?

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN

Merkblatt der Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Förderinitiative „Innen statt Außen“

Informationen für Kommunen

1. Was wird gefördert?

Modernisierung, Instandsetzung, ggf. Abbruch leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude innerorts und damit zusammenhängend die Aufwertung von Innerortslagen.

Gefördert werden können die **Ausgaben für**

- Planung, Konzepte, Beratung, Vitalitätscheck,
- Gebäudeerwerb,
- Gebäudeinstandsetzung/-modernisierung/-umbau,
- Abbruch,
- Wiederbebauung bzw. Gestaltung der freiwerdenden Flächen.

2. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- **Selbstbindung der Gemeinde**

  Die Gemeinde muss sich mit Beschluss verpflichten, vorrangig auf die **Innenentwicklung** zu setzen. Mögliche Inhalte des Selbstbindungsbeschlusses sind z. B.:

  - Vorrangige Nutzung von innerörtlichen Brachflächen und Gebäudeleerständen,
  - Verzicht auf Neuausweisung von Bauflächen,
  - Rücknahme von Bauflächen im Flächennutzungsplan.

4. Was ist noch zu beachten?

Der Abbruch von Gebäuden, die unter **Denkmalschutz** stehen, ist **nicht zuwendungsfähig**.

5. Förderung von Maßnahmen privater Bauherren

Private Bauherren können bei der Modernisierung und der Instandsetzung leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude innerhalb des Fördergebiets der jeweiligen Dorferneuerung zu den Höchstsätzen für Privatmaßnahmen (gemäß Anlage DorfR Nr. 2.11) gefördert werden.

Grundsatzbeschluss

- Ein Grundsatzbeschluss ist ein Selbstbindungsbeschluss des zuständigen Beschlussgremiums Gemeinderat, mit dem für einen bestimmten kommunalen Politikbereich ein *commitment* des Gemeinderats bzgl. einer zukünftigen Handlungsweise hergestellt wird. Die fachlich-strategische Diskussion muss dann nicht bei jedem Einzelfall von neuem beginnen.
- Ein Grundsatzbeschluss ist keine Satzung sondern ein einfacher Gemeinderatsbeschluss.
- Ein Grundsatzbeschluss kann durch anders lautenden Gemeinderatsbeschluss wieder aufgehoben oder verändert werden.
- Ein Grundsatzbeschluss ist:
  - Verlässlichkeitsgrundlage
  - Selbstbindungsbeschluss
  - Gleichbehandlungsgrundlage
  - Schafft Transparenz
  - Schafft Effizienz und Beschleunigung

Grundsatzbeschluss

- Wir kennen Grundsatzbeschlüsse u.a.
  - zur Baulandentwicklung
  - zur Sozialgerechten Bodennutzung
  - zum Klima
  - zum Fairtraideinkauf
  - zur Innenentwicklung

- Mit Blick auf die Innenentwicklung ist dabei festzustellen, dass entsprechende Grundsatzbeschlüsse weitestgehend auf ohnehin bestehende Regelungen abstellen (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit