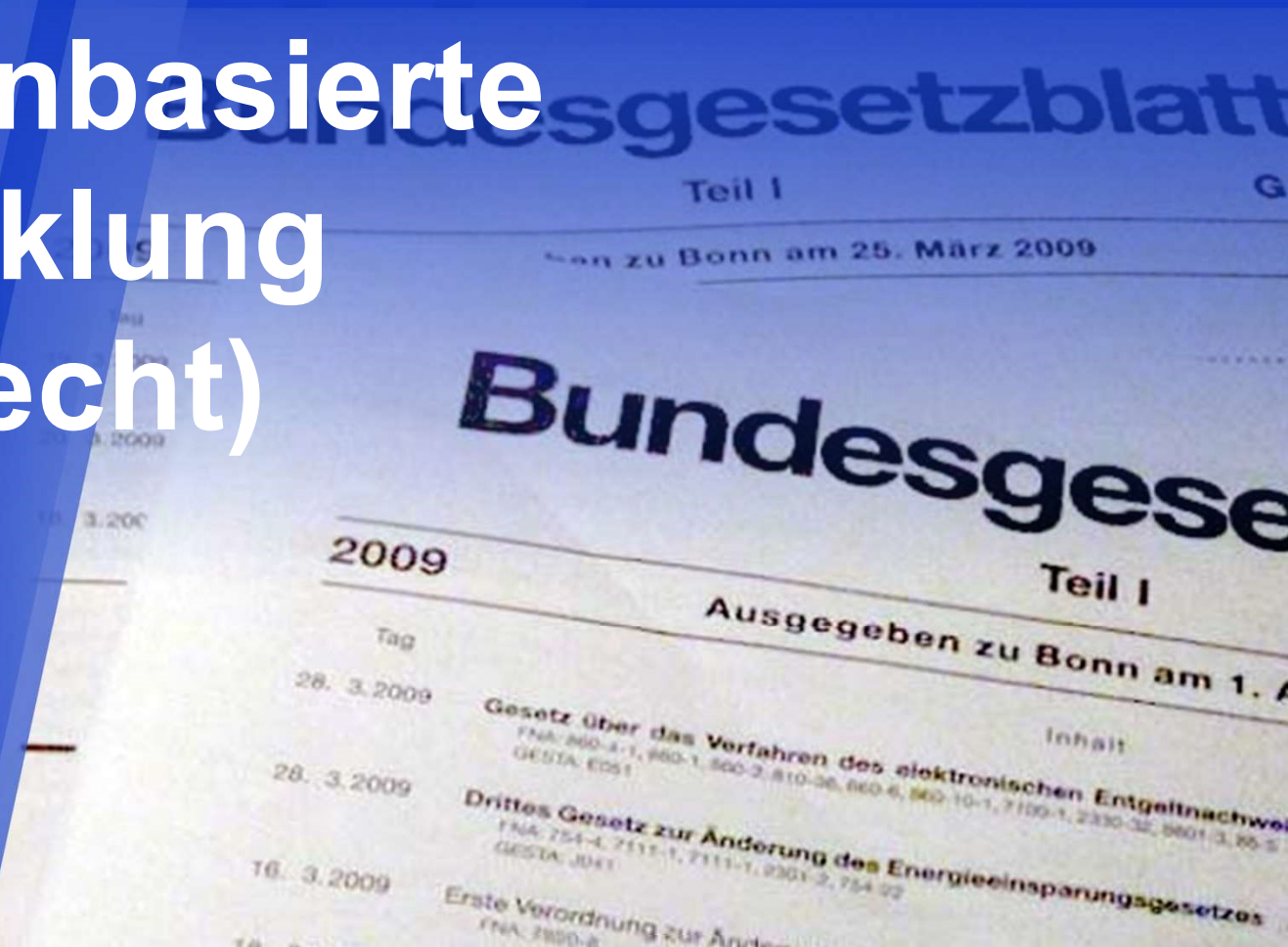


Matthias Simon

# Instrumentenbasierte Innenentwicklung (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.**

# Das Landesentwicklungsprogramm

## **§ 1 Abs. 4 BauGB**

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

# Festlegungen - Beispiele

## **Innenentwicklung**

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung **nachweislich** nicht zur Verfügung stehen.

Potenziale der Innenentwicklung stehen dann nachweislich nicht zur Verfügung, wenn die Gemeinde Strategien für deren Aktivierung entwickelt und umgesetzt hat, diese Bemühungen jedoch erfolglos blieben. ~~Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.~~

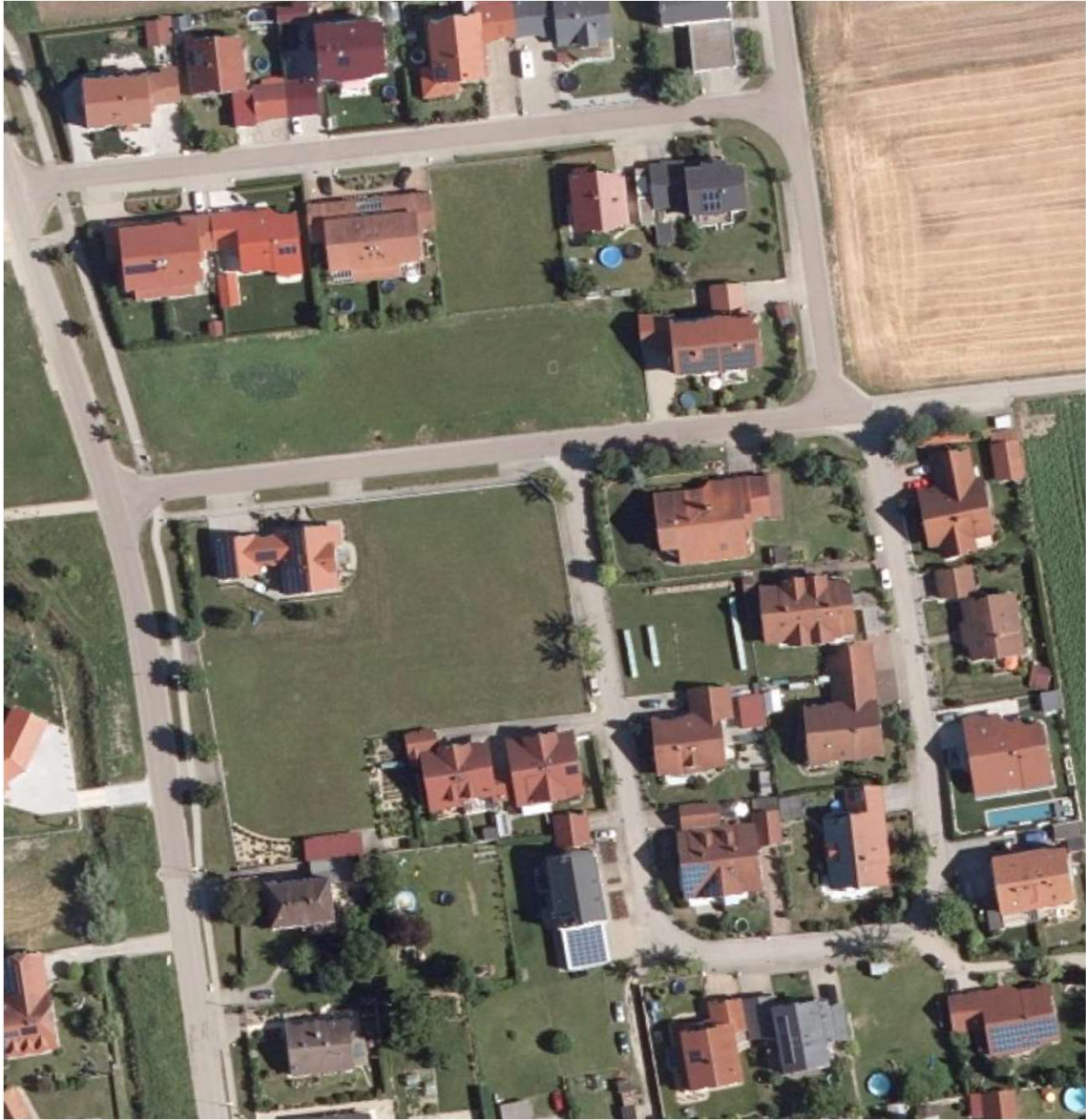
# Auslegungshilfe

**Auslegungshilfe**

**Anforderungen an die Prüfung  
des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe  
im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung**

Stand: 15. September 2021

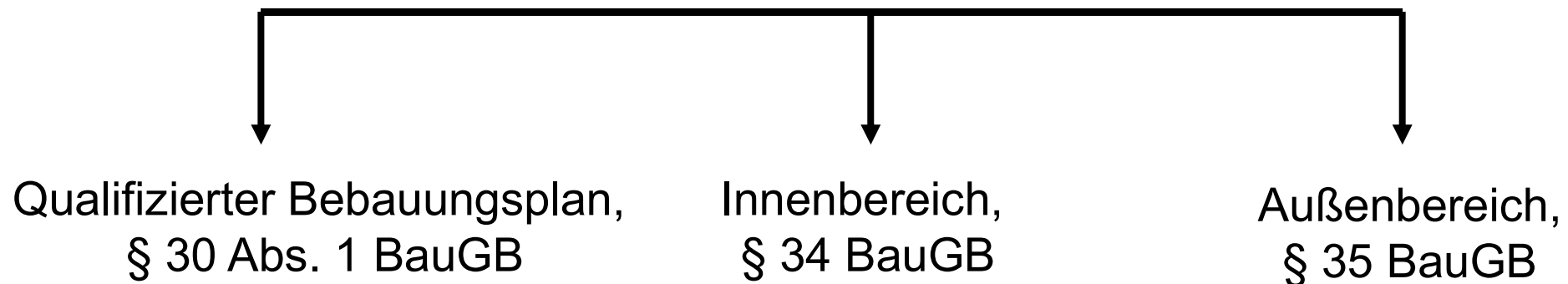









# Die drei Planbereiche




## 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



Schule der Dorf- und Landentwicklung  
**Thierhaupten**




---


[Home / Aktuell](#)
[Kontakt](#)
[Netzwerk/SDL'en](#)
[Anfahrt](#)
[Impressum](#)

- ▶ **Veranstaltungs-  
termine**
- ▶ **Wir über uns**
  - ▶ Leitbild
  - ▶ Methoden
  - ▶ Orga
  - ▶ Gremien
- ▶ **Angebote**
- ▶ **Teilnahme-  
regelung**
- ▶ **Unsere Partner**
- ▶ **Referenzen**
- ▶ **Info zur SDL**

▶ **Forum für den  
ländlichen Raum**

Programm 2014/2015





Schule der Dorf- und Landentwicklung  
**Thierhaupten**

▶ komplettes Programm 2014/2015  
PDF- download (ca. 800 kb)

Angebote

---

Ländliche Entwicklung

- ▶ Vorbereitung auf die Dorfentwicklung
- ▶ Projektseminar „Einfache Dorfentwicklung“
- ▶ Von der Leitbildentwicklung zur Zukunftsstrategie
- ▶ Strategieseinar „Das Gemeindeentwicklungskonzept“
- ▶ Vorbereitung auf die Flurneuordnung
- ▶ Dorferneuerung zu Ende – wie geht's weiter?
- ▶ Die Vorstandschaft in Dorf und Flur

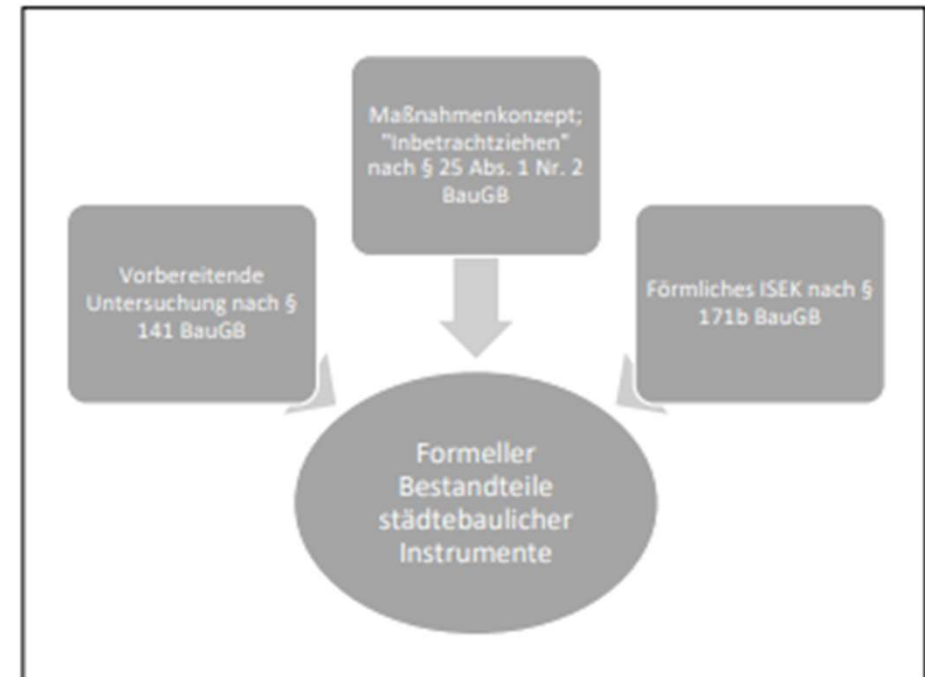
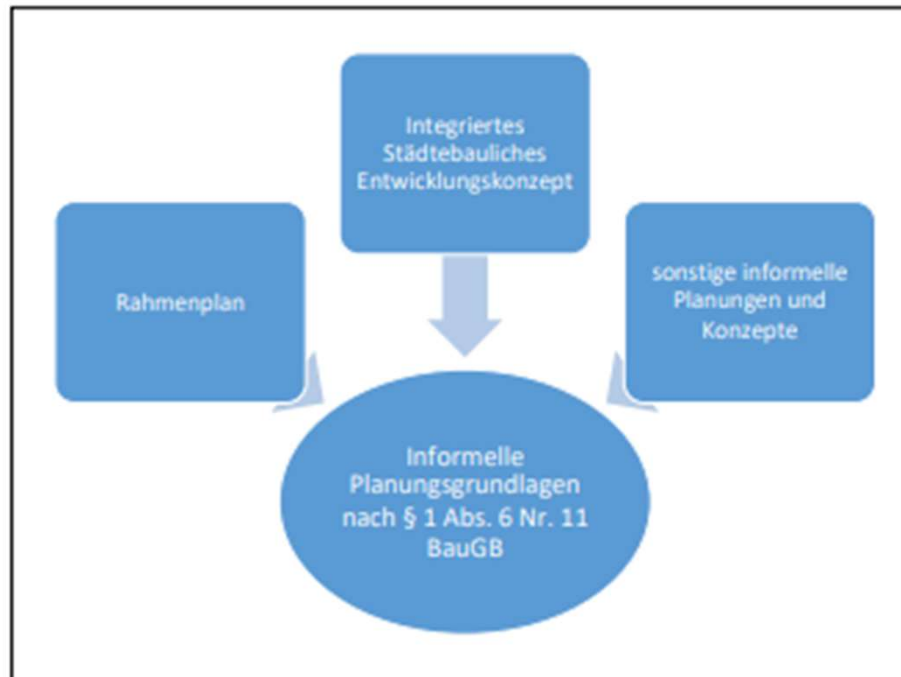
...zur Anmeldung per E-Mail

---

Kommunalentwicklung mit Zukunft

- ▶ Kick off – der erfolgreiche Gemeinderat
- ▶ Zukunftsstrategie für ländliche Gemeinden und Kleinstädte
- ▶ Umsetzung kommunaler Projekte
- ▶ Die familienfreundliche Gemeinde
- ▶ Unser Dorf hat Zukunft – gemeinsam zum Erfolg
- ▶ Wir gestalten die Energiewende in unserer Gemeinde
- ▶ Innentwicklung – Strategien und Handlungserfordernisse
- ▶ „Die Kuh vom Eis holen“ – Lösungen von verfahrenen Situationen

...zur Anmeldung per E-Mail



# 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

## 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 – 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

# Einzelinstrumente – Änderung von Flächennutzungsplandarstellungen

## Grundsätze der Baulandstrategie


**Grundsatz III:**  
Entzug von Planungsrecht und  
Herausnahme von Flächen aus dem  
Flächennutzungsplan (FNP) bei  
fehlender Realisierungs- und  
Entwicklungsperspektive

- Aufhebung von Flächen im FNP

**GÖPPINGEN**  
Hohenstaufenstadt

Aktuelles  
Aufhebungs-  
verfahren  
Flächen-  
nutzungsplan

Aufhebungsoption  
FNP  
bei mangelnder  
Veräußerungs-  
bereitschaft  
in ca. 10 Jahren





## **Einzelinstrumente – Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB**

- /** im Geltungsbereich eines **Bebauungsplanes** soweit Flächen für **öffentlichen 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**)
- /** Bei „**Schrottimmobilien**“

## **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**

## 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

### **/** Beispiele

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

**Ausführliche nachvollziehbare Begründung für Bebauungsplan!**

## 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





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 freierwerdenden 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