

Matthias Simon

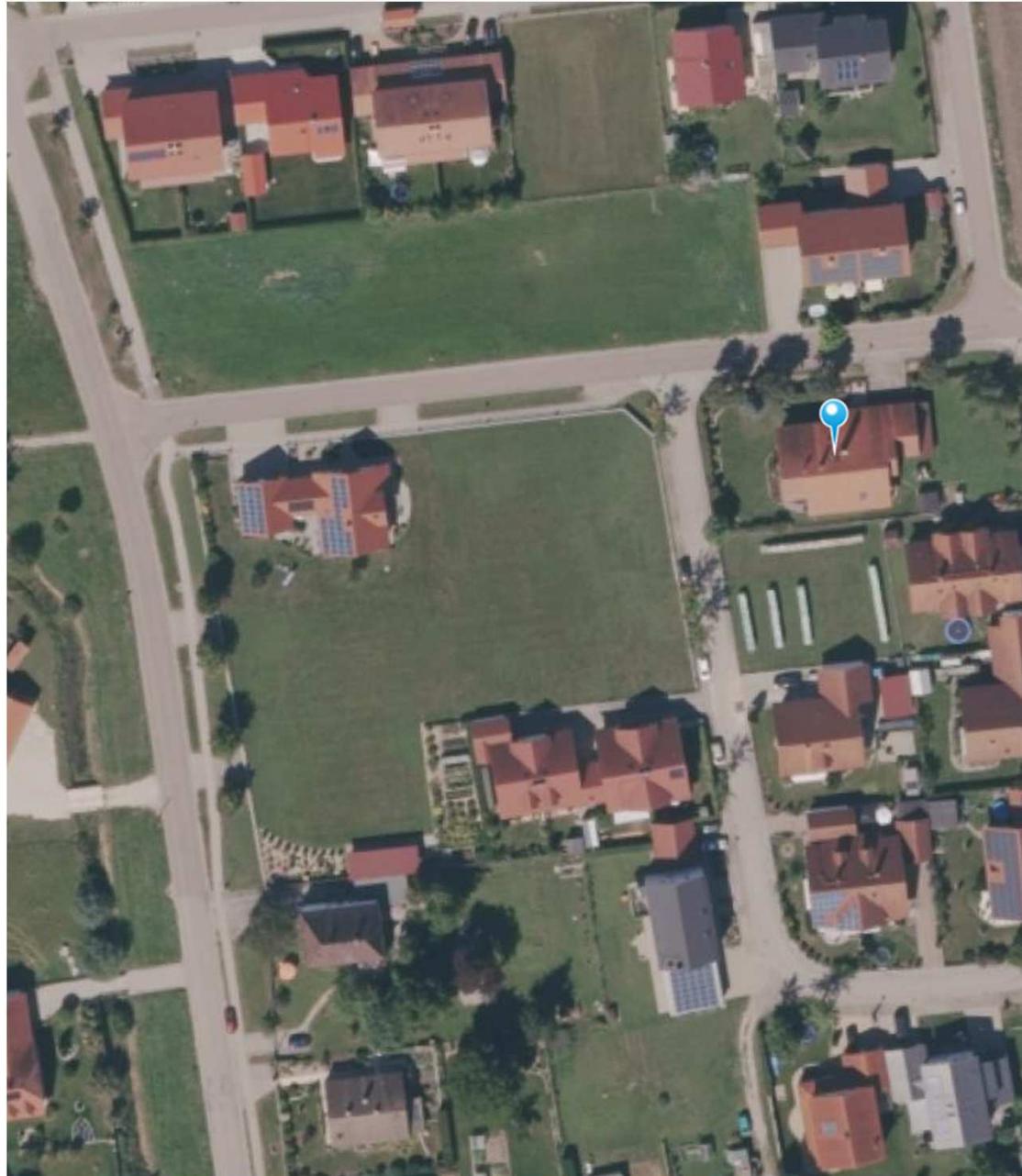
# Ortskernrevitalisierung und Leerstandsmanagement – Recht und Praxis

Strategien und Instrumente



28. 3. 2009  
Drittes Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes  
FNA: 754-4, 7111-1, 7111-1, 2301-2, 754-02  
GESTA: J041

16. 3. 2009  
Erste Verordnung zur Änderung  
FNA: 2890-6





## **Problemstellungen - § 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. 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.**

## Strategie

- **Projekt- und/oder programmorientiertes Vorgehen** (Dorferneuerung)
- **Einzelfallorientiertes Vorgehen** mit Grundsatzbeschluss  
(Instrumentenkasten)
- **Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme** (Satzungsrecht)
- **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept** als Voraussetzung der Städtebauförderung (Interdisziplinäre Studie/ganzheitliches Vorgehen)
- **Leuchtturmprojekte** (Kooperationen, Genossenschaften, Baudenkmäler)
- **Instrumentenbündel** (Einsatz des gebotenen Mittels zur richtigen Zeit; „Modell Freyung“)

## 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“

## 1. Schritt

- Identifikation der Problemkreise
  - Klausur
  - Wissensvermittlung
  - Gespräche mit Planern
  - Planerauswahl
  - Kenntnis der Instrumente
  - Beschluss
- Zeithorizont: 1 Jahr lediglich für die Vorfelddebatte und die Orientierung

# 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
- ▶ Innenentwicklung – Strategien und Handlungserfordernisse
- ▶ „Die Kuh vom Eis holen“ – Lösungen von verfahrenen Situationen

...zur Anmeldung per E-Mail

## **Einzelinstrumente**

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

# Einzelinstrumente – Kommunales Flächenmanagement

## Flächenmanagement

### Flächenmanagement-Datenbank 1.0

#### Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

**1** Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten

**2** Eigentümeransprache durchführen

**3** Bauland- und Immobilienbörse veröffentlichen



Bayarisches  
Landesamt für  
Umwelt

Hauptmenü:  
Von hier können Sie zu den  
verschiedenen Datenbankeingabe-  
masken wechseln und eine  
Gesamtauswertung durchführen

Innenentwicklungspotenziale

Eigentümeransprache

Rückläufe Fragebögen

Grundstücksbörse

Wohnbaulandbedarf

Auswertung

Monitoring

Stammdateneingabe

Hilfe

Info

Datenbank schließen

## 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**)
- in **Überschwemmungsgebieten**

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

- /// Wohl der Allgemeinheit (einzelfallbezogen)**
- /// Ermessenentscheidung der Gemeinde**
- /// Angabe des Verwendungszwecks**
- /// Frist: 2 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

## **Einzelinstrumente – Aufhebung eines Bebauungsplanes**

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

## 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**

**GÖPPINGEN**  
Hohenstaufenstadt

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

- Aufhebung von Flächen im FNP

**Aktuelles Aufhebungsverfahren Flächennutzungsplan**

**Aufhebungsoption FNP bei mangelnder Veräußerungsbereitschaft in ca. 10 Jahren**



## 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

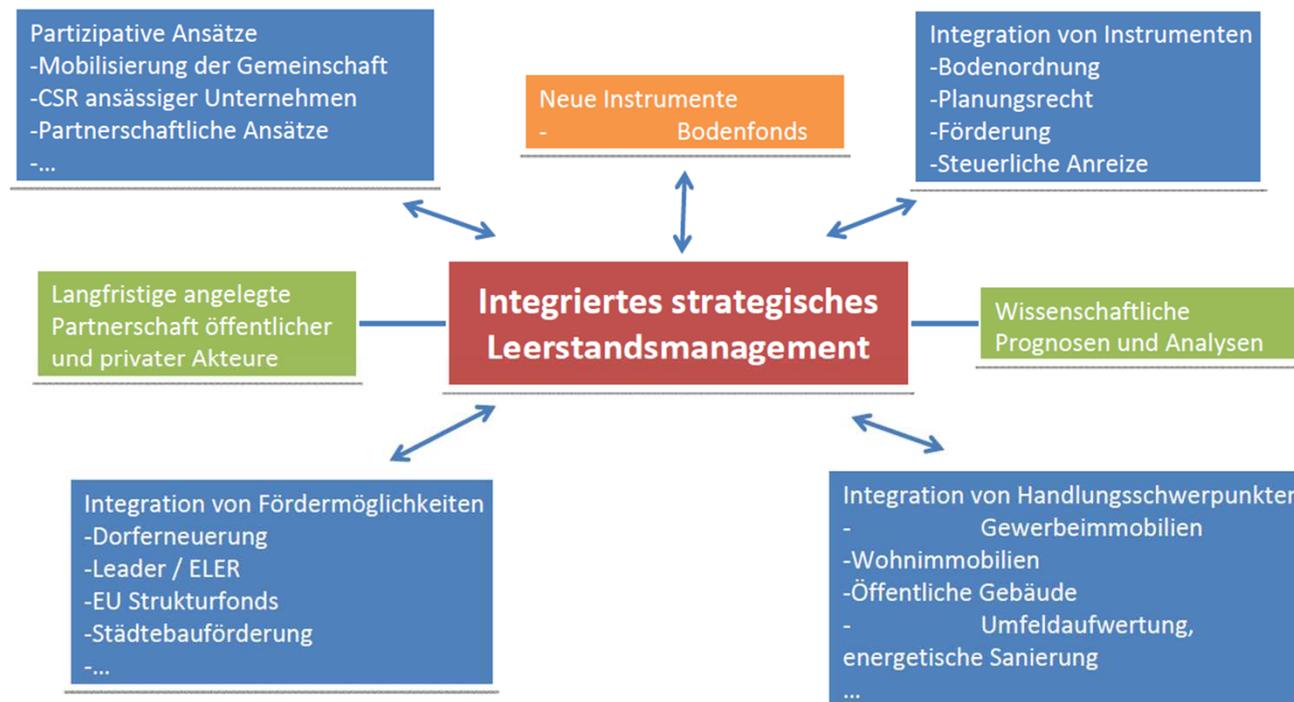
- Nachverdichtung
- Bestandsplanung
- Wohnen/Gewerbe
- Freihaltung von ortsbildprägenden Grünzonen
- Freihaltung von Sichtschneisen
- Berücksichtigung der Vorgaben des FNP
- Vorgaben durch Rahmenplan?

**Ausführliche nachvollziehbare Begründung für Bebauungsplan!**

## **Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme**

- Rechtsfolgen:**
  - Vorkaufsrecht**
  - Umlegung**
  - Verfügungssperre**
  - Veränderungssperre**
  - Enteignung**
  - Erhebung des Ausgleichsbetrags**
  - Kein B-Plan erforderlich**
  - Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

## Fazit: Integrierte Strategie nach Prof. Miosga



**Nach Prof. Dr. Manfred Miosga, Professur für Stadt- und Regionalentwicklung der Universität Bayreuth, Vizepräsident der Bayerischen Akademie Ländlicher Raum – Stadtentwicklung und Recht kommen zu gleichen Ergebnissen.**

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**