

Fachseminar

Innenentwicklung - konkret

Planung – Baurechtliche Instrumente – Umsetzung

Dienstag, 28. Januar 2020, 10:00 – 16:45 Uhr

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Infanteriestr. 1, 80797 München

Kaum ein Thema bewegt unsere Kommunen derzeit so stark wie das der Innenentwicklung. Es lohnt sich aus vielfältigen Gründen, Innenentwicklungspotentialen, Brachflächen und Nachverdichtungspotentialen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Als Ämter für Ländliche Entwicklung und im ländlichen Raum tätige Architekten und Planer unterstützen wir unsere Gemeinden bei der Erhaltung vitaler Ortskerne. Neben den Instrumenten der Ländlichen Entwicklung stehen dafür auch bewährte baurechtliche Instrumente zur Verfügung. Die Fachtagung verfolgt das Ziel, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches für die Unterstützung der Innenentwicklung noch bekannter zu machen. Anhand von gelungenen Beispielen nachhaltiger Ortsentwicklung wird ein Instrumentenkasten vorgestellt, und beispielsweise auf Grundsatzbeschlüsse, Vorkaufsrechtssatzung, Bauleitplanung im Bestand und Bauverpflichtung und Baugebot eingegangen. Mit Planungs- und Entwicklungsprozessen in ländlichen Gemeinden befasste Fachleute berichten von ihren Erfahrungen.

Anmeldung/ Teilnahmegebühr

Die Teilnahme an der Veranstaltung ist kostenfrei.

Wir bitten ArchitektInnen und PlanerInnen bis zum 15.01.2020 um Anmeldung unter www.byak.de/akademie, Veranstaltungsnummer 20514

MitarbeiterInnen der Verwaltung für Ländliche Entwicklung melden sich bitte über das jeweilige Amt für Ländliche Entwicklung an.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an
Dr. Anne Ritzinger, Ländliche Entwicklung in Bayern, Bereich Zentrale Aufgaben,
Telefon: +49 89 1213-1531, anne.ritzinger@bza.bayern.de

Veranstalter:

in Kooperation mit



Bayerische
Architektenkammer



Programm

10.00 [Begrüßung und Moderation](#)
Beatrix Drago, Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung
Brigitte Sesselmann, Bayerische Architektenkammer

Block 1: Strategien und Grundlagen

10.15 [Wesen, Wirkung und rechtliche Grundlagen von Grundsatzbeschlüssen](#)
Matthias Simon, Bayerischer Gemeindegtag,
Referat Baurecht und Landesentwicklung, München

10.45 [Strategische rechtliche Leitplanken gelungener nachhaltiger Ortsentwicklung](#)
Georg Küttinger, Erster Bürgermeister der Marktgemeinde Thalmässing

11.15 [Nachfragen zu Strategien und Grundlagen](#)

11.45 [Mittagsimbiss im Foyer](#)

Block 2: Zugriff und Steuerung

12.45

- [Das allgemeine Vorkaufsrecht und die Vorkaufsrechtssatzung](#)
- [Die Sanierungssatzung und das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet – ein Instrument des BauGB für alle Kommunen](#)
Frank Sommer, Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Kanzlei Meidert und Kollegen, München

13.45 [Nachfragen zu Zugriff und Steuerung](#)

14.15 [Kaffeepause](#)

Block 3: Gestaltung und Baukultur

14.45 [Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung, Festsetzung – Mit baurechtlichen Instrumenten auf dem Weg zur Baukulturgemeinde](#)
Martin Hofmann, Hofmann & Dietz, Irsee

15.15 [Positive Steuerung durch Bebauungsplan im Bestand](#)
Manuela Skorka, Planungsbüro Skorka, Neuried

15.45 [Nachfragen zu Gestaltung und Baukultur](#)

16.00 [Das Gemeindeentwicklungskonzept als Ausgangspunkt einer guten Ortsentwicklung](#)
Doris Schneider, Bauamtsleiterin Markt Wolnzach

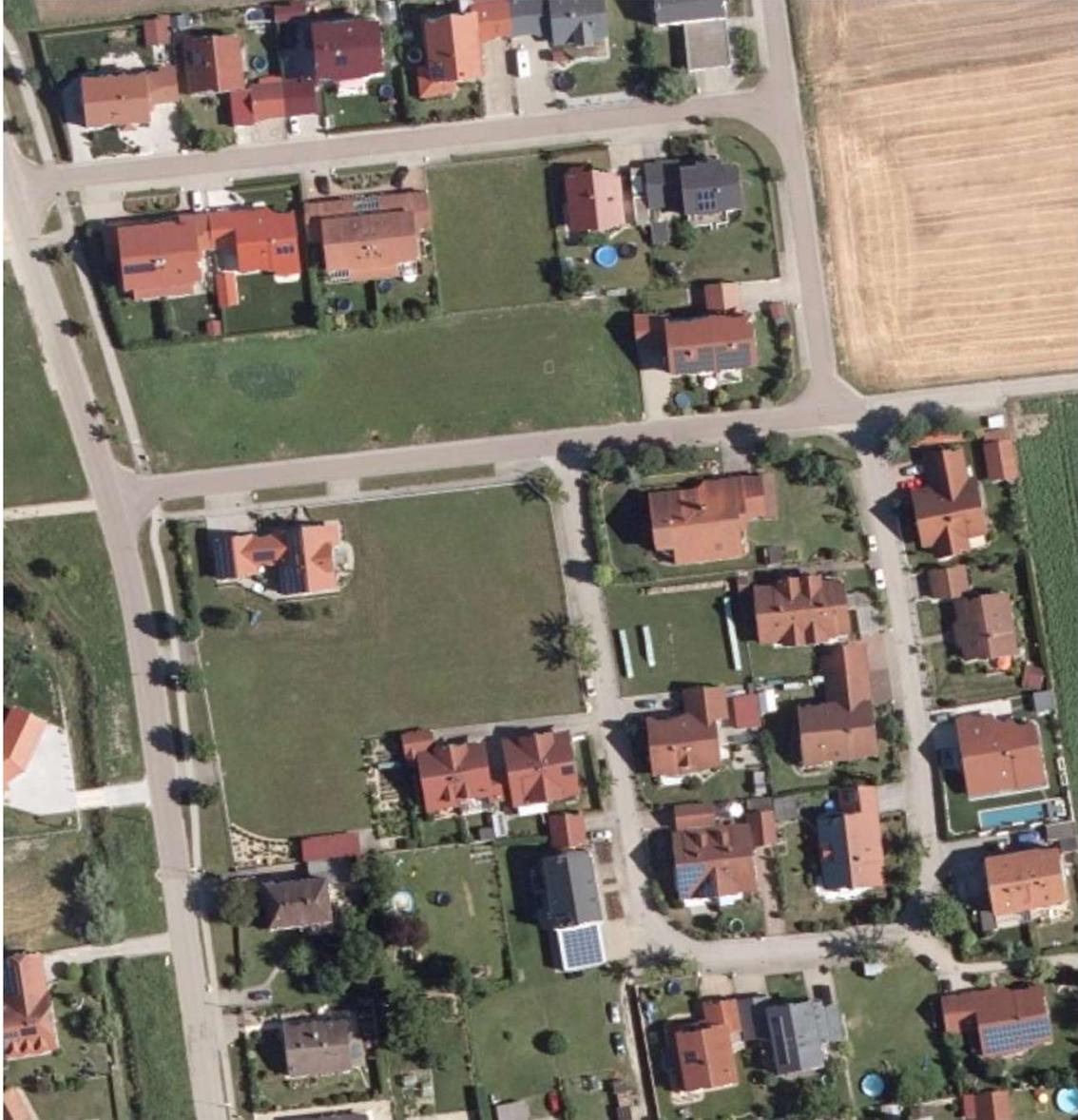
16.30 [Schlussworte](#)
Beatrix Drago, Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung
Brigitte Sesselmann, Bayerische Architektenkammer

16.45 [Ende der Veranstaltung](#)

Matthias Simon

Innenentwicklung – Grundsatzbeschlüsse als Basis eines ganzheitlichen Vorgehens





Zeititz – eine Stadt sucht ihre Zukunft

🔊 Vorles

Der Kampf gegen den Leerstand

Einst eine blühende Residenzstadt, stehen in Zeititz mittlerweile viele Häuser leer und verfallen. Wieso Hauseigentümer die Sanierung scheuen und was die Zeititzer tun, um ihre Stadt lebenswerter zu machen.

Zeititz war mal eine blühende Residenzstadt. Das Schloss und viele herrschaftliche Gebäude zeugen von der stolzen Geschichte. Auch in der Industrialisierung bekam die Stadt ein großes Stück vom wirtschaftlichen Kuchen ab. Doch das ist Vergangenheit. Nach der Wende verlor die Stadt im äußersten Süden Sachsen-Anhalts die Hälfte ihrer Einwohner. Heute stehen viele Häuser leer und verfallen zusehends.

Die Rahnestraße in der Altstadt ist das beste Beispiel. Viele Gebäude in der Straße deuten noch ihre damalige Pracht an. So das Geburtshaus des einem renommierten Zeititzer Architekten Otto Baensch – dem Erbauer des Nord-Ostsee-Kanals. Einige Häuser weiter steht das ehemalige Stadttheater, das später auch ein Kino beherbergte.



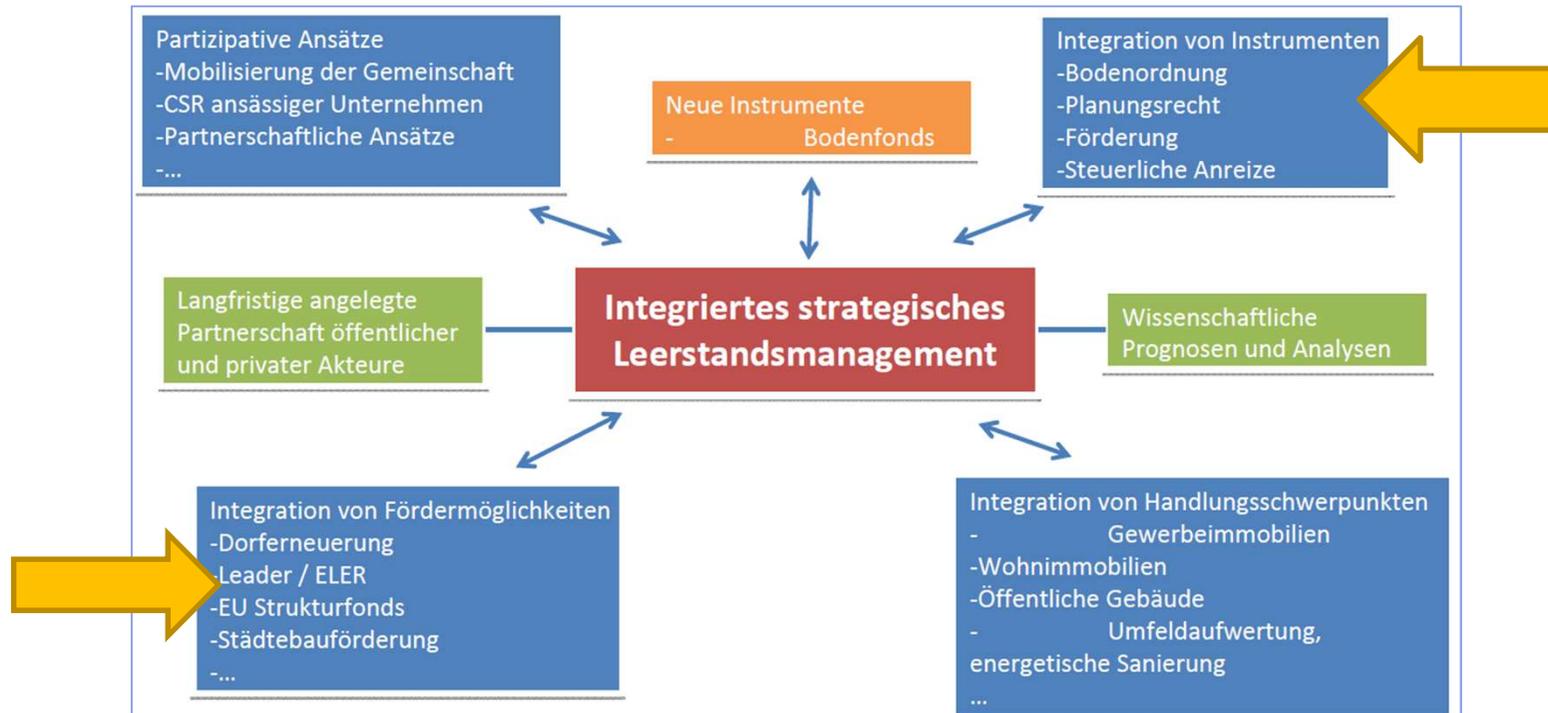
In der Rahnestraße stehen zwei Drittel der Häuser leer.

Bildrechte: MITTELDEUTSCHER RUNDFUNK

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.**

Integrierte Strategie



Nach Prof. Dr. Manfred Miosga, Professur für Stadt- und Regionalentwicklung der Universität Bayreuth

 = städtebaurechtliche und förderrechtliche Instrumente

Strategie

- **Instrumentenbündel!** (Einsatz des gebotenen Mittels zur richtigen Zeit;
Grundsatzbeschluss)

Einzelinstrumente (baurechtliche)

- 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**

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.

• (Einleitung einer) Dorferneuerung

Die Förderung ist nur im Rahmen einer laufenden bzw. neuen Dorferneuerung möglich.

• Antragsteller / Zuwendungsempfänger

sind **ausschließlich** bayerische Kommunen.

• Ein Konzept / eine Planung

für die künftige Nutzung des Gebäudes bzw. der Flächen, die bei einem Abbruch frei werden.

Sind Maßnahmen nicht aus einem Dorferneuerungsplan, einem Gemeindeentwicklungskonzept oder einem ähnlichen Konzept ableitbar, sind die Zielvorstellungen bzw. beabsichtigten Entwicklungen in geeigneter Weise darzulegen.

3. Wie hoch ist die Förderung?

Für die oben beschriebenen Maßnahmen können die Kommunen einen **Förderbonus von 20 Prozentpunkten** auf den aktuellen, individuellen Fördersatz der jeweiligen Kommune erhalten. Der Fördersatz kann jedoch auf **höchstens 80 %** erhöht werden.

Bei Kommunen, die von einer **negativen demographischen Entwicklung besonders betroffen** und zudem besonders **finanzschwach** sind, kann der Fördersatz um **weitere 10 Prozentpunkte**, auf bis zu **höchstens 90 %** angehoben werden.

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 Selbstbindungsbeschluss des zuständigen Beschlussgremiums Gemeinderat, mit dem für einen bestimmten kommunalen Politikbereich ein *commitment* des Gemeinderats bzgl. einer zukünftigen Handlungsweise hergestellt wird. Die 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
 - Gleichbehandlungsgrundlage
 - Schafft Transparenz
 - Schafft Effizienz und Beschleunigung

Grundsatzbeschluss

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

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

Grundsatzbeschluss

- Ein entsprechendes Muster erscheint in unserer Zeitschrift (Bayerischer Gemeindetag) 1/2020, die für Sie im Anschluss an diese Tagung online gestellt wird.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

/// GUT INFORMIERT

ÜBERSENDUNG VON GERICHTSENTSCHEIDUNGEN AN DIE GESCHÄFTSSTELLE

Die Auskunfts- und Beratungstätigkeit der Geschäftsstelle hängt in einem hohen Maße davon ab, wie gut der Informationsfluss zwischen Mitglieds-körperschaften und der Geschäftsstelle ist. Wir bitten deshalb unsere Mitglieder dringend, uns gerichtliche Entscheidungen umgehend zu überlassen und uns über anhängige Verfahren bei den Verwaltungsgerichten oder bei den obersten Bundesgerichten zu informieren, damit andere Mitglieder schnell und zeitnah von diesen Erfahrungen profitieren können.

/// IMPRESSUM

HERAUSGEBER UND VERLAG
Bayerischer Gemeindetag,
Körperschaft des öffentlichen Rechts;
Geschäftsführendes Präsidialmitglied
Direktor Dr. Franz Dirnberger

ANZEIGENVERWALTUNG
Bayerischer Gemeindetag
Katrin Zimmermann
Tel. 089 360009-43

VERANTWORTLICH FÜR REDAKTION UND ANZEIGEN
Bayerischer Gemeindetag, Wilfried Schober
Dreschstraße 8, 80805 München
Telefon 089 360009-30
baygt@bay-gemeindetag.de

KREATION UND UMSETZUNG
Benkler & Benkler GmbH, Werbeagentur
84032 Altdorf bei Landshut, benkler.com

DRUCK, HERSTELLUNG, VERSAND
Druckerei Schmerbeck GmbH
Gutenbergstraße 12, 84184 Tiefenbach

ERSCHEINUNGSWEISE UND PREISE
Die Erscheinungsweise ist monatlich.
Bezugspreis 33,- EUR jährlich,
bei Mitgliedern im Beitrag enthalten

BILDNACHWEISE
Titelbild: © Katrin Zimmermann
Bilder ohne Kennzeichnung: alle © BayGT

/// INHALTSVERZEICHNIS

1	QUINTESSENZ
3	EDITORIAL
<hr/>	
	FACHBEITRÄGE
4	Matthias Simon Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung
13	Dipl.-Ing (FH) Bernhard Bartsch Bebauungspläne nach § 13b BauGB
17	Hans-Peter Mayer Bedrohungslage von Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitikern in Bayern
24	Apl. Prof. Dr. Angelika Vetter Bedrohungslage von Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitikern in Bayern
31	Radon in Gebäuden – Radon-Vorsorgegebiete im Focus
32	Umsetzung von Datenschutz und Informationssicherheit bei Kommunen
<hr/>	
	SERVICE
34	Aus dem Verband
43	Veranstaltungen
46	Aktuelles aus Brüssel
51	Seminarangebote für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Kommunalverwaltungen Frühjahr/Sommer 2020
<hr/>	
	DOKUMENTATION
54	Haushaltssatzung des Bayerischen Gemeindetags für das Haushaltsjahr 2020
55	BayGT-Rundschreiben 01/2020 Neuer Internetauftritt des Bayerischen Gemeindetags; Einwahl in den Mitgliederbereich

WICHTIGES IN KÜRZE

/// BAYERISCHER GEMEINDETAG

IN EIGENER SACHE

Ja, was ist denn jetzt passiert? Die Zeitschrift des Bayerischen Gemeindetags kommt ja plötzlich ganz anders daher als bisher.

Ja, richtig, verehrte Leserin, verehrter Leser. In der Tat haben Geschäftsführung und Redaktion beschlossen, die Verbandszeitschrift mit Beginn des neuen Jahrzehnts optisch umzustellen. Vom bisherigen Design, das noch aus den 80er Jahren des vorherigen Jahrhunderts stammte, hin zu einem modernen, ansprechenden, frischen Look. Zeitgemäß eben. Wir hoffen, das neue Erscheinungsbild gefällt Ihnen.

Bewährtes soll sich hingegen nicht ändern. Daher bleibt der bekannte „Dreiklang“ des redaktionellen Teils der Verbandszeitschrift erhalten. Wie gewohnt machen politische und Fachbeiträge den Anfang jedes Hefts. Seien es politische Aussagen des Präsidenten des Bayerischen Gemeindetags, eines Ministers, einer Ministerin, seien es juristische Fachbeiträge aus der Geschäftsstelle des Bayerischen Gemeindetags oder Gastbeiträge von renommierten Persönlichkeiten. Dem werden sich auch in Zukunft kleinere fachliche Mitteilungen von Aktualität anschließen, um in die Rubriken überzuleiten, die spezifische Fachinformationen für die Abteilungen bzw. Referate in den Rathäusern oder sonstigen Einrichtungen der Kommunen berühren. Abschie-

ßend veröffentlichen wir weiterhin Pressemitteilungen, Rundschreiben oder ministeriale Antwortschreiben als ergänzenden Service. Beibehalten bleibt außerdem der Hinweis auf wichtige Mitteilungen des Europabüros der bayerischen Kommunen. Und die Fortbildungseinrichtung des Bayerischen Gemeindetags, die Kommunalwerkstatt, wird regelmäßig auf anstehende Seminar und Tagungen hinweisen. Im Ergebnis erhalten Sie, verehrte Leserin, verehrter Leser auch künftig monatlich eine geballte Ladung an Informationen für Ihre tägliche Arbeit. Wir hoffen, Ihnen damit die Arbeit zu erleichtern und Sie immer auf dem neuesten Stand der Entwicklung zu halten.

/// BAURECHT

INNENENTWICKLUNG UND ORTSKERNVITALISIERUNG

Den Auftakt im neuen Jahr macht auf den **Seiten 4 bis 12** Matthias Simon, Baurechtsexperte in der Geschäftsstelle des Bayerischen Gemeindetags. Vor dem Hintergrund des Vorwurfs von Umweltverbänden und einzelnen Parteien, die Gemeinden und Städte würden Bayerns Flächen zu stark in Anspruch nehmen und Wohnbebauung viel zu stark im Außenbereich zulassen, stellt der Autor den Instrumentenkasten des Bundesrechts (Baugesetzbuch) vor, der es den Kommunen ermöglicht, eine Aktivierung von Bauland zu erreichen bzw. wie gemeinwohlorientierte Städte und Gemeinden Zugriff auf Grundstücke

bekommen, die einer guten städtebaulichen Entwicklung dienlich sind. Neben dem allgemeinen und dem besonderen Vorkaufsrecht können im Einzelfall auch die Aufhebung von nur teilweise oder überhaupt nicht vollzogenen Bebauungsplänen und im Gegenzug die aktivierende Überplanung des Bestands solche Möglichkeiten sein.

Es ist daher sehr empfehlenswert, sich mit diesen Instrumenten vertraut zu machen und die Sache anzugehen.

→ Seite 4 – 12

BEBAUUNGSPLÄNE NACH § 13b BauGB

Mit der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) im Jahre 2017 wurde mit dem neuen § 13b BauGB eine Regelung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren geschaffen, um dem prognostizierten Neubaubedarf von mindestens 350.000 Wohnungen jährlich in Deutschland schneller entsprechen zu können. Solche speziellen Bebauungspläne konnten nur bis Ende letzten Jahres förmlich eingeleitet werden. Sie müssen bis Ende 2021 abgeschlossen sein.

Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch stellt in seinem Beitrag auf den **Seiten 13 bis 16** das neue Instrument vor und gibt praxisgerechte Tipps zur Umsetzung. Eine gute Ergänzung zum Beitrag davor.

→ Seite 13 – 16

INNENENTWICKLUNG UND ORTSKERNVITALISIERUNG

ODER: WIE DIE GEMEINDE UNTERGENUTZTE UND BRACHLIEGENDE GRUNDSTÜCKE SOWIE BAULÜCKEN FÜR VORHABEN AKTIVIEREN KANN.*

Text Matthias Simon, Bayerischer Gemeindetag

INNEN STATT AUSSEN – MEHR ALS EIN THEMA DES FLÄCHENSPARENS

Kaum ein Thema bewegt unsere Städte und Gemeinden derzeit so stark, wie das der Innenentwicklung. So vergeht gegenwärtig kaum eine Woche, in der nicht zumindest eine der wichtigen staatlichen Beratungsinstitutionen unserer Gemeinden, namentlich die Ämter für Ländliche Entwicklung, die Städtebauförderung, die unteren Bauaufsichtsbehörden oder das Landesamt für Umwelt, eine Tagung oder einen Fachtag zu besagtem kommunalpolitischem Gestaltungsbereich ausrichtet. Schließlich hat der Freistaat Bayern erst vor ein paar Monaten eine Sonderförderung zur Städtebauförderung aufgelegt, wenn Gemeinden in einem Grundsatzbeschluss festlegen, der Innenentwicklung einen besonderen Vorrang in ihrer städtebaulichen Planung einzuräumen. Woher rührt dieses große Interesse für die Themen Ortskernvitalisierung, Leerstandsmanagement und Innenentwicklung? Die Gründe speisen sich aus mindestens vier Debatten, kommunalpolitischen Erkenntnissen und dem diesbezüglichen Gestaltungswillen sowie rechtlichen Vorgaben:

- § 1a Abs. 2 BauGB postuliert seit der BauGB-Novelle 2013 einen sogenann-

ten Vorrang der Innenentwicklung. Dementsprechend ergibt sich für den planerischen Abwägungsvorgang aus § 1a Abs. 2 Satz 4 das Gebot zu einer besonderen Befassung mit „den Möglichkeiten der Innenentwicklung [...], zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.

- Die Notwendigkeit zur Minderung der Flächen(neu)inanspruchnahme für Siedlung und Verkehr legen den gemeindlichen Blick für städtebauliche Entwicklungen noch verstärkter, als dies ohnehin bereits bisher der Fall ist, auf bestehende Innenentwicklungspotentiale.
- Dringend benötigter Wohnraum strapaziert mehr und mehr die Geduld der Städte und Gemeinden bezüglich des Umgangs der jeweiligen Grundstückseigentümer mit bebaubaren Hortungs-, Spekulations-, oder Einzelgrundstücken.
- Schließlich ist es der gemeindliche Wille und die gemeindliche Verantwortung für eine gute Ortsentwicklung, die sie gerade auch in Regionen mit großen strukturellen Herausforderungen auf Innenentwicklung setzen lässt. Vitale Ortskerne führen zu vitalen Städ-



MATTHIAS SIMON

ten und Dörfern. Und vitale Städte und Dörfer sind lebenswerte Orte für die Menschen in unseren Gemeinden.

Die Gründe, weshalb es sich lohnt, Innenentwicklungspotentialen, Brachflächen und Nachverdichtungspotentialen besondere Aufmerksamkeit zu schenken sind demnach vielfältig und bedürfen nicht der weiteren Erörterung. Auch sei vorausgeschickt, dass die individuellen Schwerpunkte, Problemkreise und Ausformungen, die von unseren Städten und Gemeinde auf dem Felde der Innenentwicklung und der Ortskernvitalisierung zu bearbeiten sind, so vielfältig sind, wie unsere Städte und Gemeinden

selbst. Diese darzustellen würde ebenfalls den Rahmen des vorliegenden Beitrags sprengen. Der vorliegende Beitrag möchte sich demnach mit einem **eingegrenzten, spezifischen Aspekt gelingender Innenentwicklung, Nachverdichtung und Ortskernvitalisierung** befassen, nämlich mit der Frage, wie Städte und Gemeinden **brachliegende und untergenutzte Grundstücke sowie Baulücken** für gemeindliche Vorhaben bzw. für Vorhaben des privaten Grundstückseigentümers aktivieren können. Hierbei soll nur am Rande das „politische“ Instrumentarium beleuchtet werden, welches unseren Gemeinden zur Verfügung steht. Denn der vorliegende Beitrag befasst sich mit den **rechtlichen Zugriffs-, Aktivierungs-, und Steuerungsinstrumenten, die insbesondere das Baugesetzbuch** bereithält, um einen gemeindlichen Zugriff, eine Aktivierung bzw. die gemeindliche Mitsprache über die Nutzung von Baulücken und Brachflächen zu erreichen.

DAS BAUGESETZBUCH HÄLT EINEN INSTRUMENTENKASTEN BEREIT

Das Baugesetzbuch ist in Deutschland das Fachgesetz, welches sich an verschiedenen Stellen als Inhalts- und Schrankenbestimmung¹ des Eigentums mit Fragen der **Grundstücksnutzung sowie den diesbezüglichen (gemeindlichen) Steuer-**

ungsmöglichkeiten befasst. Als Grundlage dieser Steuerung enthält das Baugesetzbuch an verschiedenen Stellen Instrumente, mit denen eine Aktivierung von Bauland erreicht werden kann, bzw. die der gemeinwohlorientierten Stadt und Gemeinde Zugriffschancen auf Grundstücke einräumen, die einer guten städtebaulichen Entwicklung dienlich sind. Eine einfache Erkenntnis guten Städtebaus lautet nämlich: Das Geheimnis zielführender städtebaulicher Projekte liegt häufig im **Grundstückseigentum der Stadt oder Gemeinde**. Eine Gemeinde, die im Eigentum eines Grundstücks ist, kann dieses im Rahmen z.B. einer Konzeptvergabe² und mit Bauverpflichtung weitergeben und dabei bei der konkreten Ausgestaltung, z.B. eines Vorhabens des sozialen und/oder bedarfsgerechten Wohnraums ein gewichtiges Wort mitreden. Oder sie kann selbst projektierend tätig werden, z.B. mit Hilfe von Förderprogrammen des Staates. Von dieser Prämisse geht auch der Baugesetzgeber aus, da er sich sonst nicht mit entsprechenden Mechanismen zur Erlangung des gemeindlichen Grundstückseigentums bzw. der gemeindlichen Steuerung befasst hätte.

Eine zweite Erkenntnis in diesem Kontext lautet: **Nur wer diese Instrumente kennt, kann sie zur gebotenen Zeit rechtssicher zum Einsatz bringen und**

damit einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung seiner Gemeinde leisten. Mit anderen Worten: „Wer den Hafen nicht kennt, in den er segeln will, für den ist kein Wind günstig.“³ Deshalb lohnt eine intensive Auseinandersetzung mit den zur Verfügung stehenden Instrumenten.

WELCHE INSTRUMENTE SIND ES ALSO?

Bauleitplanung nur nach Zwischenerwerb bzw. mit auferlegter Bauverpflichtung. Veräußerung gemeindlicher Flächen nur mit Bauverpflichtung.

Ein zentraler Pfeiler einer Baulückenvermeidungs- und aktivierungsstrategie besteht mit Blick auf zukünftige Baulandausweisungen darin, diese nur noch vorzunehmen, falls die Gemeinde mittels **gemeindlichem Zwischenerwerb** oder **städtebaulichem Zielbindungsvertrag** sicherstellen kann, dass die zu entwickelnden Grundstücke mit einer vertraglichen **Bauverpflichtung** versehen werden können.

Einfach gewendet: Erlangt der zukünftige Grundstückseigentümer sein Grundstückseigentum von der Gemeinde, kann diese vertraglich fordern, dass potentielle Käufer innerhalb einer angemessenen Frist ein Wohnhaus zu errichten ha-

* Der Beitrag ist entnommen aus dem Werk: **Wohnen im ländlichen Raum/Wohnen für alle** Bedarfsgerechte und (flächen-)nachhaltige Planungs- und Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft – Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus

1 So u.a. BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 22. Mai 2001 – 1 BvR 1512/97.

2 Siehe hierzu den ausführlichen Beitrag von Weiss, in: Wohnen im Ländlichen Raum. Wohnen für alle. S. 263ff.

3 Lucius Annaeus Seneca, römischer Philosoph, Naturforscher und Staatsmann.

ben. Bei einem Verstoß gegen eine solche Bauverpflichtung besteht für die Gemeinde die Möglichkeit zur Ausübung eines **vormerkungsgesicherten Wiederkaufsrechts** um am Markt erneut nach einem Bauwilligen Ausschau zu halten.

Sehr ähnlich gelagert ist der Fall bei der gemeindlichen Überplanung von Flächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen. Diesbezüglich sollte eine Gemeinde immer darüber nachdenken, eine solche nur vorzunehmen, wenn der planbegünstigte Grundstückseigentümer sich bereit erklärt, eine Bauverpflichtung in Form eines **vormerkungsgesicherten Ankaufsrechts** einzugehen. Die Gemeinde sichert sich damit für den Fall der Nichtbebauung binnen einer bestimmten Frist das Recht, das Grundstück vom Eigentümer zu erwerben, um es dann an einen Bauwilligen weiterzugeben zu können. Bebauungspläne heißen Bebauungspläne, da sie auf Bebauung hin angelegt sind. Und Bebauungspläne sind dann aufzustellen, sobald uns soweit es (natürlich auch für eine alsbaldige Bebauung und Nutzung) erforderlich ist, siehe § 1 Abs. 3 BauGB. Aus diesem Grund wird eine planbegleitende Bauverpflichtung in der Regel immer ein angemessener Regelungsgegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein.

Zu empfehlen ist aus Gründen der Gleichbehandlung, der Transparenz, der Angemessenheit sowie aus Gründen ei-

ner städtebaulich zielführenden und nachhaltigen Planung, ein solches Vorgehen zum Gegenstand eines **gemeindlichen Grundsatzbeschlusses zur Baulandentwicklung** zu machen. Eine derartige, auch gemeinsam sachlich und fachlich erarbeitete Willensbildung durch das zuständige Beschlussgremium Gemeinderat hat auch den positiven Effekt, dass sich auf Ebene der gemeindlichen Baulandentwicklungspolitik eine klare Verlässlichkeitsgrundlage herausbildet, die der Gemeinde sowohl eine Argumentationsgrundlage gegenüber den Eigentümern potentieller Baulandflächen, als auch ein Gleichbehandlungsschema bietet.

PRAXISTIPP: Grundsatzbeschlüsse zur Baulandentwicklung schaffen Verlässlichkeit, Gleichbehandlung, Transparenz, Rechtssicherheit, sie stellen i.d.R. eine zeitnahe Bebauung sicher und sie schaffen bei den Gemeinderäten ein Bewusstsein darüber, dass die Planungshoheit in der Hand der Gemeinde liegt.

DAS ALLGEMEINE UND DAS BESONDERES VORKAUFRECHT

Ferner sollte sich die Gemeinde frühzeitig eine Bild darüber verschaffen, welche Möglichkeiten ihr die gemeindlichen städtebaulichen Vorkaufrechtsregelungen der §§ 24 und 25 BauGB bieten. So wird das auf Ausübungsebene zu begründende Wohl der Allgemeinheit im Falle des **allgemeinen Vorkaufrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB** bei entsprechend substantiierter Vorbereitung regelmäßig auch dann vorliegen können, wenn die Gemeinde nachweisbar die Absicht hat, die Grundstücke in einem überschaubaren Zeitraum einer – nachgefragten und notwendigen – sozialgerechten Wohnnutzung zuzuführen. Gleiches gilt für das Satzungsverkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 BauGB. In den von **§ 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** erfassten Fällen, welche gerade auf den Baulückenschluss abzielen, ist das Begründungserfordernis regelmäßig bei Vorliegen eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung erfüllt. Eine nachweisbare „alsbaldigen Durchführung“ (vgl. § 175 Abs. 2 BauGB) braucht zum Zeitpunkt der Vorkaufrechtsausübung hingegen nicht abschließend nachgewiesen werden, da zu diesem Zeitpunkt lediglich der zur Sicherung der späteren Bebauung (dringender Wohnbedarf) beabsichtigte Grunderwerb zu rechtfertigen ist.⁴

Erfüllbare tatbestandliche Anforderungen stellt das Gesetz auch an das Satzungsverkaufsrecht in städtebaulichen Maßnahmegebieten gemäß **§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**, welches auch für bebaute Grundstücke gilt. Und dies sowohl bezüglich der Satzungserlassvoraussetzungen als auch auf Ausübungsebene. Die Gemeinde kann demnach eine Vorkaufrechtssatzung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für Gebiete erlassen, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme ist hierbei zwar weit zu verstehen.⁵ Es empfiehlt sich jedoch eine substantiierte Konkretisierung des Vorhabens bereits bei Satzungserslass.

Sicherlich ist die Ausübung eines Vorkaufrechts nicht für alle Gemeinden eine problemlose Option, da hierfür schließlich auch Geld in die Hand genommen werden muss. Dennoch lohnt sich die Kenntnis des Instrumentenkastens, den das Baugesetzbuch den Gemeinden mit den Paragraphen 24 und 25 bietet.

PRAXISTIPP: Die „Sollbruchstelle“ der Vorkaufrechtsausübung ist in der Regel die notwendige Begründung des Wohls der Allgemeinheit. Hier ist Vorbereitung die halbe Miete. Vorkaufrechtsausübungen die

zusätzlich konzeptionell (Rahmenplan, ISEK, Bedarfsplanung für sozialen Wohnraum etc.) unterfüttert und begründet werden können, werden regelmäßig „gerichtsbarer“ sein.

PRAXISTIPP: Existiert in ihrer Gemeinde ein Grundstück, dem der gesamte Gemeinderat eine zentrale Bedeutung für die gemeindliche Entwicklung zumisst, für das eine konkrete gemeinwohlorientierte Planungsidee auf dem Tisch liegt und um dessen Erwerb sich die Gemeinde seit langem bemüht? Dann sollte die Gemeinde für das betreffende Areal ernsthaft die Möglichkeit einer Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB prüfen.

IM EINZELFALL: AUFHEBUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Ein weiteres Instrument, das im Einzelfall zur Reduzierung der Zahl brachliegender Baugrundstücke führen kann, ist die Möglichkeit, einen seit Langem rechtskräftigen, aber nur teilweise oder überhaupt nicht vollzogenen **Bebauungsplan aufzuheben** oder **teilweise zurückzunehmen**. Der städtebauliche Missstand, der mit der beschriebenen Baulückenproblematik verbunden ist, die

mangelnde Erforderlichkeit der ursprünglichen Planung sowie das positive Planungsziel der Flächenschonung und der Innenentwicklung, werden bei entsprechender Substantiierung hierfür regelmäßig die notwendige städtebauliche Begründung liefern können. Natürlich ist im Fall des Rückgriffs auf dieses scharfe Schwert des Bauplanungsrechts streng darauf zu achten, ein formell- und materiell- rechtlich einwandfreies Bebauungsaufhebungs- oder –änderungsverfahren durchzuführen. So muss die Planung, einschließlich der neuen Nutzungsmöglichkeit, städtebaulich erforderlich sein und darf keinen Strafplanungscharakter aufweisen. Auch ist es von zentraler Bedeutung, die Entschädigungsregelungen der §§ 39 ff BauGB sowie den Beginn der in § 42 Abs. 2 BauGB genannten Frist im Blick zu haben. Allerdings stellen diese Anforderungen bei langjährig ungenutzt Bebauungsplanflächen, die ggf. unerschlossen und zersiedelnd in den Außenbereich ragen, keine unüberwindbaren Hürden, beispielsweise für eine städtebaulich nachvollziehbare Arrondierung dar.

PRAXISTIPP: Das Ziel der Innenentwicklung, das Ziel der Flächenschonung im Außenbereich, die aufgrund mangelndem Eigentümerinteresse fehlende Realisierungsperspektive sowie das Ziel bestehende Baulücken-

⁴ Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, § 25, Rn. 11

⁵ Siehe BVerwG, 14.04.1994 - BVerwG 4 B 70.94; Rn. 5.

potentiale schließen zu wollen, können städtebauliche Begründungen darstellen, die einen Aufstellungsbeschluss rechtfertigen können, der ein Verfahren über die Aufhebung eines Bebauungsplanes einleitet. Jeder Fall ist jedoch einzeln zu prüfen.

ÄNDERUNG VON FLÄCHENNUTZUNGSPLÄNEN

In logischer Anknüpfung an einen gemeindlichen Grundsatzbeschluss, wonach aus den städtebaulichen Gründen der strengen Bedarfsorientierung, der Nachhaltigkeit und der notwendigen Wohnraumschaffung zukünftige Baulandentwicklungen nur noch vorgenommen werden, wenn diese von einer konkreten Realisierungsperspektive getragen werden, sollte auch die **Änderung konkreter Flächennutzungsplandarstellungen** Teil einer nachhaltigen Baulandentwicklungsstrategie sein.

Wenn eine Gemeinde demnach in einem gemeindlichen Baulandentwicklungsbeschluss zu dem Ergebnis gelangt, dass Bauland zukünftig prioritär auf eigenen Flächen erfolgen soll, oder – soweit das nicht möglich ist – private Flächen nur bei Vereinbarung einer Bauverpflichtung einer Überplanung zugeführt werden, so ist es nur logische Konsequenz eines solchen Beschlusses, auf Flächen ohne eine derartige Realisierungsperspektive die Darstellung für Bauflächen wieder zurückzunehmen.

Eine solche langfristige Ortsplanungsstrategie sollte freilich immer von ganzheitlichen Konzepten getragen sein. Doch in jedem Fall bietet auch die Ebene des Flächennutzungsplanes große Chancen zur nachhaltigen Impulssetzung betreffend die Aktivierung von Wohnbauland. Und auch eine aktive Flächennutzungsplanung schafft im Gemeinderat und bei den Grundstückseigentümern ein Bewusstsein dafür, dass Bauleitplanung der Ortsentwicklung zu dienen hat und die Gemeinde hierbei das Heft des Handelns in der Hand hat. Zu zitieren ist in diesem Zusammenhang immer wieder § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, der da lautet: „**Die Gemeinden** haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung **erforderlich** ist.“

PRAXISTIPP: Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB den Gemeinden ein Vorkaufsrecht an unbebauten Flächen im Außenbereich einräumt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist.

DIE AKTIVIERENDE ÜBERPLANUNG DES BESTANDES

Eine weitere städtebauliche Strategie, die zur Aktivierung von Bestandsbaulücken bzw. zur Nachverdichtung von

untergenutzten Flächen führen kann ist die **nachverdichtende, baurechts erhöhende und oftmals zukunftsorientierte Bauleitplanung im Bestand**. Mit anderen Worten: Dort wo durch einen alten, nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplan wenig Haus auf großem Grundstück zugelassen wird und sich eine entsprechende Bebauung als unwirtschaftlich darstellt, dort wo Kubaturen und festgesetzte Häusertypologien nicht mehr dem entsprechen, was von der nächsten Generation gewünscht wird und dort wo alte, nicht mehr zeitgemäße Bebauungspläne eine Doppelhaus- oder einen Geschosswohnungsbaubebauung ausschließen, dort kann die Überplanung entsprechender Areale eine mobilisierende Wirkung entfalten.

So haben verschiedene Gemeinden mit baulückenbelasteten Bebauungsplänen berichtet, dass sich Lücke um Lücke geschlossen hat, nachdem eine zeitgemäße und moderne Überplanung des Planungsumgriffs vorgenommen wurde. Gleiches gilt für das ordnende planerische Eingreifen in Bereiche deren Bebauung sich nach § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuchs richtet. So kann eine städtebaulich zielführende und eine das Ortsbild ernst nehmende Überplanung eines sich im Strukturwandel befindlichen Dorfkerns positive Effekte mit Blick auf die dort zukünftig entstehenden Gebäude, deren Maßstäblichkeit und damit die städtebauliche Qualität des Dorfkerns haben. Überlässt man den Strukturwandel hingegen den freien Kräften des § 34 Abs. 1 BauGB, so setzt man sich immer dem

Risiko aus, den ursprünglichen Charakter des Dorfes preis zu geben. Aus diesem Grund sollte eine Ermittlung und Bewertung entsprechender Potentiale zwingend Teil einer gemeindlichen Innenentwicklungs- und Ortskernvitalisierungsstrategie sein.

PRAXISTIPP: Um sich als Gemeinde bei einer Bauleitplanung im Bestand durch „Wegplanung“ von Baurechten keiner Entschädigungspflicht auszusetzen, ist das Kernstück einer entsprechenden Bauleitplanung die exakte Ermittlung und Bewertung bestehender Baurecht.

PRAXISTIPP: Um die städtebaulich qualitativ hochwertige Transformation von Dorfkernen entsprechend mitgestalten zu können, ist begleitend zu einer Bauleitplanung im Bestand auch der Erlass einer plansichernden Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu prüfen und ggf. zu vollziehen.

DAS BAUGEBOT DES § 176 BauGB

Neben der oben beschriebenen notariell zu vereinbarenden Bauverpflichtung kennt das Baugesetzbuch in § 176 BauGB auch ein öffentlich-rechtliches, mithin **ein durch Bescheid auferlegtes Baugebot**. So enthält § 176 Abs. 1 Nr. 1 BauGB tatsächlich folgenden Wortlaut:

„Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen [...]“

Zur Orientierung: Hierbei handelt es sich um den Mechanismus, der im Frühling 2019 kommunalpolitisch und medial überregional in der Stadt Tübingen diskutiert wurde.

Zwar kann dieses städtebauliche Gebot im Einzelfall ein adäquates Mittel zur Aktivierung und damit zur Schließung einzelner Baulücken sein. Als Grundlage einer ganzheitlichen Baulückenschließungsstrategie im ländlichen Raum wird es jedoch wohl nicht die optimale Grundlage bieten können. So dürfte die bescheidsmäßige Verpflichtung eines einzelnen Grundstückseigentümers zur

Errichtung eines privaten Wohnhauses ohne konzeptionelle Auswahlentscheidungsgrundlage, deren Feststellungen genau zu diesem Grundstück gelangen, gerade im ländlichen Raum regelmäßig an der **subjektiven wirtschaftlichen Zumutbarkeit**, der **Gleichbehandlung**, des Vorrangs der Freiwilligkeit und dem damit verbundenen Ultima-Ratio-Prinzip kollidieren.

Die häufig vorgetragenen Hürden, die auf dem Weg zu einem Baugebot nach § 176 BauGB zu bewältigen sind, sollten jedoch nicht Anlass dafür sein, ein solches Vorhaben sogleich wieder ad-acta zu legen. Vielmehr kann es durchaus Einzelfälle geben, bei denen sich ortsbildprägende Standorte in Gemeinden mit angespanntem Wohnraumangebot in der Hand von wirtschaftlich gut aufgestellten institutionellen Eigentümern befinden, die ein entsprechendes Grundstück lediglich aus monetären Motiven nicht der Bebauung zuführen. Es gilt dann, ein mögliches Baugebot nach einem Blick in die Rechtsprechung⁶ optimal und substantiiert vorzubereiten⁷.

PRAXISTIPP: Wer sich mit dem Thema Baugebot nach § 176 BauGB befasst, muss auch immer die Ultima-ratio des Baugebots im Blick haben und benennen. Diese formuliert

⁶ BVerwG, Urteil vom 15.02.1990 - 4 C 41/87 (Münster).

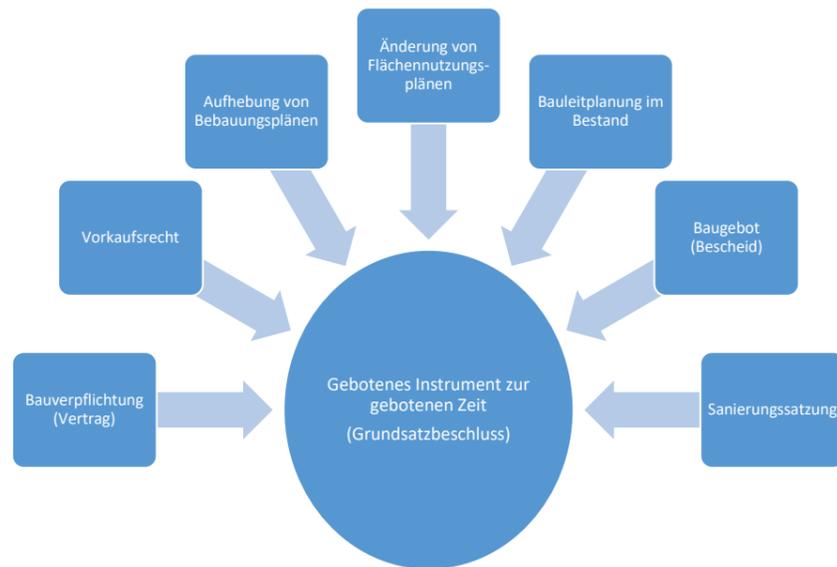
⁷ Siehe ein entsprechendes Bescheidsmuster in: Kraus/Schindler/Smehyl, Der Bescheid im öffentlichen Baurecht, S. 178.

§ 176 Abs. 8 BauGB: „Kommt der Eigentümer der Verpflichtung nach Absatz 7 auch nach Vollstreckungsmaßnahmen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften nicht nach, kann das Enteignungsverfahren nach § 85 Absatz 1 Nummer 5 auch vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 eingeleitet werden.“

DIE STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHME, DAS FÖRMLICH FESTGELEGTE SANIERUNGSGEBIET UND DIE SANIERUNGSSATZUNG

Unter dem Kapitel Besonderes Städtebaurecht im Teil 1 der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen des Baugesetzbuchs, siehe die §§ 136ff BauGB, findet sich schließlich ein Satzungsinstrument (**Sanierungssatzung**), mit dem eine Gemeinde in bestimmten Gebieten, die durch einen städtebaulichen Missstand geprägt sind, auf Grundlage einer integrierten und ganzheitlichen städtebaulichen Untersuchung (vorbereitende Untersuchung) bestimmte Rechtsfolgen herbeiführen kann, die zur Erreichung einer positiven städtebaulichen Entwicklung (Sanierung) des betreffenden Ortsbereichs (**förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet**) beitragen.

Die durch eine Sanierungssatzung herbeigeführten Rechtsfolgen sind dabei vielfältig. Je nach gewähltem Verfahren löst die Sanierungssatzung bestimm-



te Genehmigungspflichten für bauliche und eigentumsrechtliche Veränderungen, ein Vorkaufsrecht auch für bebauete Grundstücke (siehe § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) und steuerliche Absetzvorteile für die sich im Satzungsumgriff befindlichen Eigentümer aus. Aus diesem Grund geht dem Satzungserlass auch eine besondere Form der Öffentlichkeitsbeteiligung voran. Schließlich knüpft die landesrechtlich geregelte Städtebauförderung in der Regel an das Vorliegen einer Sanierungssatzung an.

Auch durch die Sanierungssatzung hat der Gesetzgeber dem Umstand und der Erkenntnis Rechnung getragen, dass der Schlüssel für eine Mobilisierung und Vitalisierung wichtiger Liegenschaften im Grundstückseigentum und in der gemeindlichen Mitsprache über dessen Verwendung liegt. Die Sanierungssat-

zung zeitigt insoweit verschiedene Wirkungen und fügt diese in einem Bündel zusammen.

PRAXISTIPP: Die Experten zum Thema förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung finden die Städte und Gemeinden in den Regierungen und den dortigen Sachgebieten für Städtebauförderung. Der Grund hierfür ist einfach: Eine wirksame Sanierungssatzung ist in der Regel Grundlage dafür, um als Gemeinde in die Städtebauförderung zu gelangen.

IM ERGEBNIS: EINSATZ IM BÜNDEL

Die Gesamtschau der dargestellten Instrumente führt zu dem Ergebnis, dass **eine integrierte und instrumentenbasierte Innenentwicklung** dann erfolgreich ist, wenn das gebotene Instrument zur gebotenen Zeit zum Einsatz gebracht wird. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Gemeinde **Kenntnis** über die Instrumente verschafft und sich ernsthaft vorbehält, diese im jeweiligen Einzelfall zum Einsatz zu bringen. Siehe Grafik links.

PRAXISTIPP: Die Gemeinde sollte sich zu einer ganzheitlichen, aber eben auch instrumentenbasierten Innenentwicklung entschließen und diese in einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zusammenfassen. § 1a Abs. 2 BauGB gibt hierfür die Linie vor.

BEISPIEL FÜR EINEN GRUNDSATZBESCHLUSS ZUR INNENENTWICKLUNG

Die Gemeinde A-Dorf erstellt derzeit, unterstützt durch das Sachgebiet 34 der Regierung von Oberfranken, ein integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden die städtebaulichen und funktionalen Analysen inzwischen, durchgeführt und präsentiert. Das ISEK hat für die Gemeinde eine stagnierende Einwohner-

entwicklung bei einem gleichzeitig sehr großen Innenentwicklungspotenzial erkannt. Der aktuelle Vitalitätscheck berechnet für die Gemeinde A-Dorf rd. [...] ha Baulücken und rd. [...] ha leerstehende Wohngebäude. Für weitere rd. [...] ha wird ein Leerstandsrisiko festgestellt. Grundlegendes Ziel der Gemeinde ist es daher, die künftige Wohnbauentwicklung auf das bereits ausgewiesene Bauland zu lenken, Neuerschließungen möglichst zu vermeiden und insbesondere die Wohnfunktion der Ortsmitte von A-Dorf und der Ortsmitte des Ortsteils Birkenfeld zu stärken. Die Vitalität der Ortsmitte soll zudem durch Einrichtungen, die für Einheimische ebenso attraktiv sind wie für Touristen, gestärkt werden. Hieraus erwartet sich die Gemeinde auch eine Stärkung der lokalen Gastronomie und Gewerbetreibenden.

Der Gemeinderat der Gemeinde A-Dorf beschließt daher,

- die Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung konsequent und vorrangig zu nutzen.
- grundsätzlich und insbesondere am Hauptort A-Dorf sowie am Ortsteil C-Dorf auf die weitere Ausweisung von Wohnbauland zu verzichten und die Wohnbaunachfrage auf bereits ausgewiesenes Bauland zu lenken.
- die Aktivierung von bereits ausgewiesenen Bauland und von Baulücken durch eine gezielte Eigentümeransprache sowie durch den planmäßigen und lang-

fristigen Einsatz der Instrumente des Baugesetzbuchs (Bauverpflichtung, allgemeines Vorkaufsrecht, Vorkaufsrechtssatzung, Bauleitplanung im Bestand, Aufhebung von Bebauungsplänen, Sanierungssatzungen) zu fördern.

- in den Ortsmitten bestehende Nachverdichtungspotenziale vorrangig für Wohnentwicklung zu nutzen. Soweit das möglich ist, will die Stadt entsprechende Flächen erwerben, ggf. teileräumliche Entwicklungskonzepte erstellen und die neu auszuweisenden Flächen anschließend auf der Grundlage dieser Konzepte mit Bauverpflichtung vermarkten bzw. entwickeln.
- auf Grundlage des ISEK ein zulässiges städtebauliches Sanierungsgebiet zu beschließen, um so, z.B. durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, zu privaten Investitionen zu motivieren.
- auf Grundlage des ISEK zu prüfen, ob und in welchem Umfang tatsächlich Bedarf an dem bereits bauleitplanerisch dargestellten Bauland besteht oder ob eine Rücknahme (auch auf Ebene des Flächennutzungsplans) angebracht und möglich ist. Dies betrifft insbesondere die Ortsrandlagen.
- neues Bauland erst nach Abarbeitung der vorgenannten Grundsätze, vorrangig auf eigenem Grund, sonst mit Bauverpflichtung, sowie kleinräumig, bedarfsgerecht, unter Prüfung der Infrastrukturfolgekosten, unter Beachtung des demographischen Wandels

Strategische rechtliche Leitplanken gelungener nachhaltiger Ortsentwicklung

Referent:

Georg Küttinger, Erster Bürgermeister Markt Thalmässing

AGENDA

- Einleitung und Allgemeines

- Ausgewählte Projektbeispiele der Orts- und Innenentwicklung

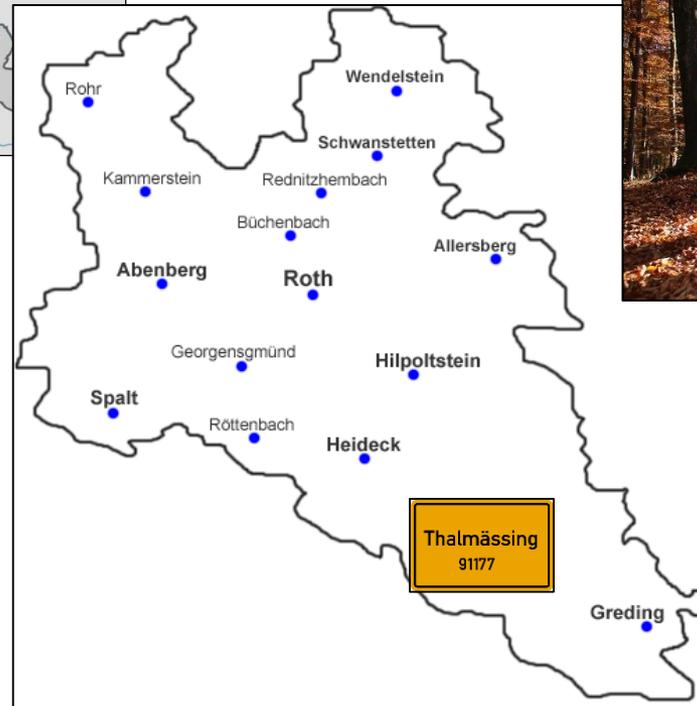
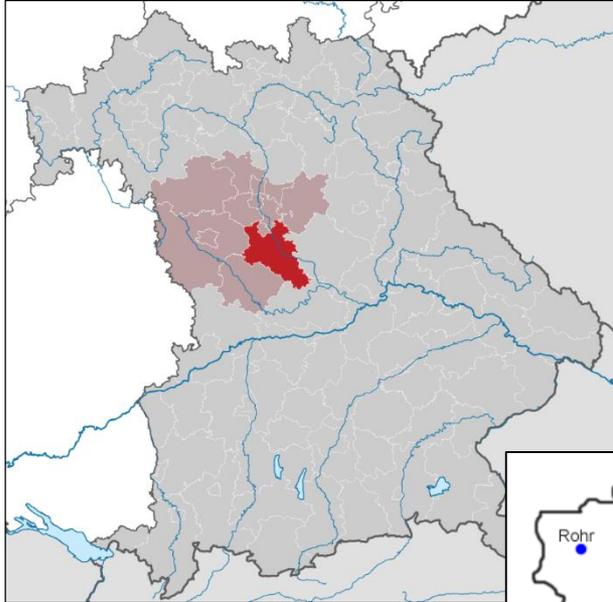
a) Innenentwicklung im Zeichen des ISEK und der Städtebauförderung

b) Zielgerichtete Projekte in Gemeindeteilen und in Zusammenarbeit mit dem ALE

c) Wohnbauprojekt „Am Mühlbach“ - Neubau von 15 geförderten Wohneinheiten im Rahmen des KommWFP

- Fazit

Markt Thalmässing



Landkreis
Roth





Internet
 Kläranlagen Feuerwehr Straßenbau
 Ortsbelebung Tourismus Gesundheit

Dorferneuerung Bauhof
 Schuldenfreiheit Wasser und Kanal
 Kinderbetreuung

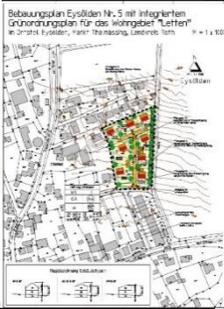
Städtebauförderung Stärkung Gemeindeteile
 Lebensqualität Revitalisierung „Alte Schule“ Baugebiete Geh- und Radwege

Versorgung Wohnen Nachhaltigkeit
 Gewerbe Interkommunale Zusammenarbeit Arbeitsplätze

Umwelt und Energie Senioren „Innen statt Außen“
 Schul- und Sportzentrum

„Haus des Buches“

Mobilität



marathon

(Maßnahmen zur Revitalisierung und Aktivierung des Thalmässinger Altortes)

= Überbegriff für verschiedene Maßnahmen der Ortsentwicklung

Leerstands- und Flächenmanagement

ISEK

Umsetzung der Maßnahmen aus Integriertem Stadtentwicklungskonzept

Kommunales Förderprogramm (für Privatpersonen)

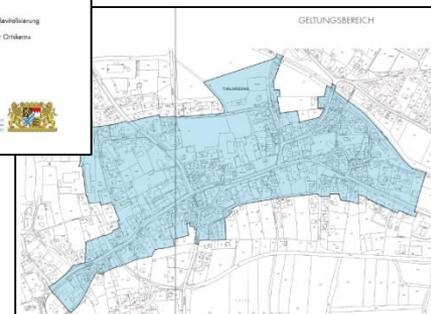
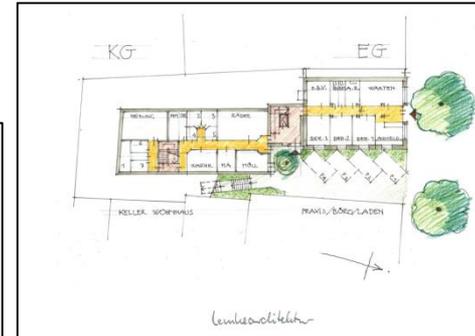
Ordnungsmaßnahmen
(Rückbau, Neunutzungskonzeptionen für Bestandsimmobilien)

Maßnahmen zur Stadtgestaltung
(z.B. Neugestaltung Marktplatz)

Freiflächengestaltung

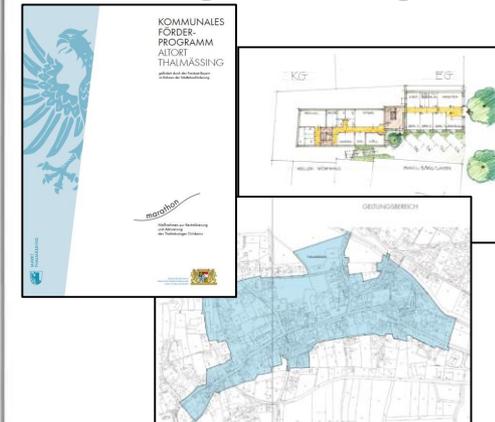
Verkehrsgestaltung

Sonstige Maßnahmen
(z.B. Einzelhandelsentwicklung, Nahwärme)



Kommunales Förderprogramm

Zeitraum Juli 16 – Jan 20:
knapp 50
Einzeltermine mit der
Sanierungsberatung



9 Bauvorhaben
abgeschlossen,
weitere aktuell in der
Bauphase sowie
andere konkret in
Planung



Maßnahmen zur Revitalisierung
und Aktivierung
des Thalmässinger Ortskerns



MARKT
THALMÄSSING

Gebäude vor der Sanierung



Nach der Sanierung



Gebäude vor der Sanierung



Nach der Sanierung



Türen vor der Maßnahme



Türen nach der Maßnahme



Eröffnung „Haus des Buches“



Öffentliche Toilette im Marktplatzbereich



Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage mit behindertengerechten WC sowie Wickeltisch

Revitalisierung ehemaliger Kellermarkt



Keine Barrierefreiheit

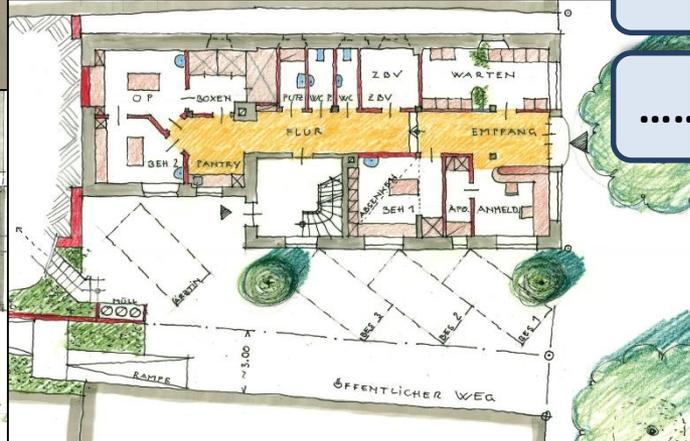
Investitionsstau

Höhenversatz des Grundstücks
im Süden

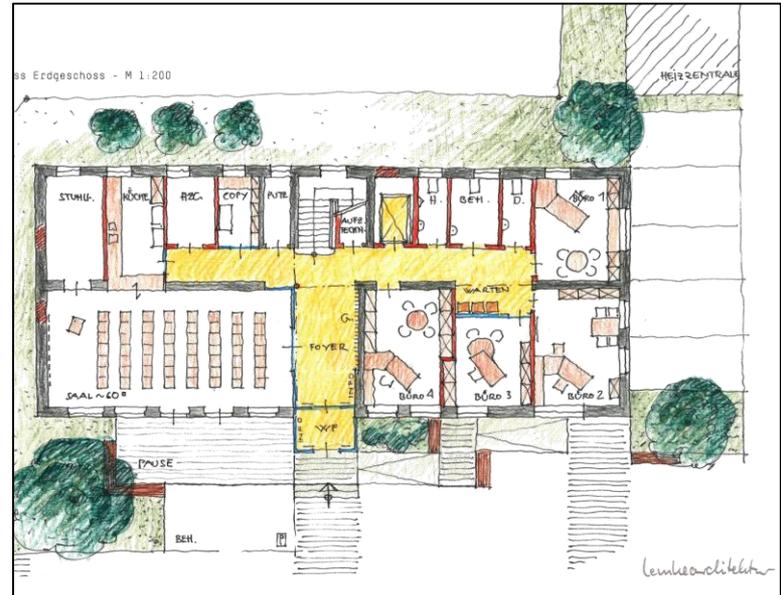
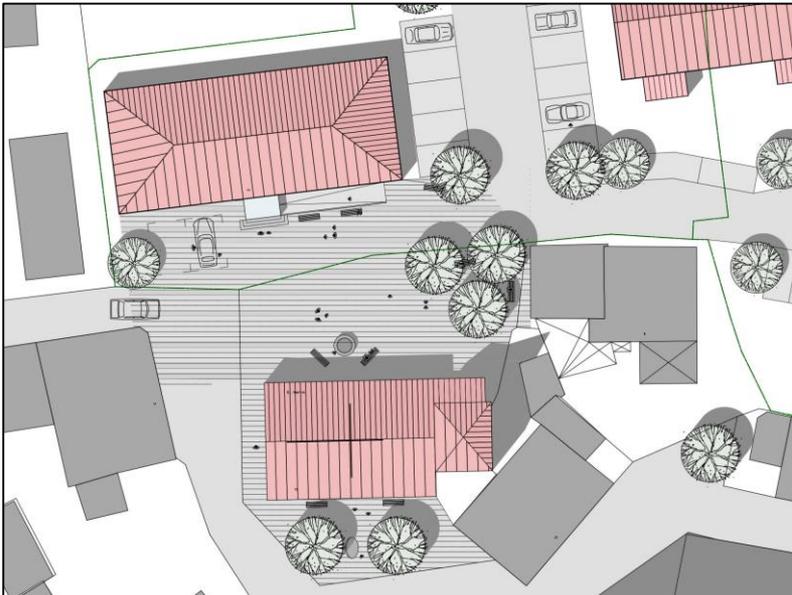
2-seitige Grenzbebauung

Ortsbildprägender Leerstand

.....



Revitalisierung der „Alten Schule“



Übersicht Nutzergruppen „Alte Schule“

Bildung

- VHS / Gesundheit
→ Bewegung
→ Weiterbildung

- Vorträge

- Lesungen

- Bürgerinformation

- Schulungen

- Hausaufgaben-
betreuung

- Nachhilfestunden

Musische Erziehung

- Einzelunterricht

- Musikkapellen

- Probemöglichkeit
sonstiger und privater
Bands und Chöre

- Lager für Noten und
Instrumente

Beratungsangebote

- Familienberatung

- Schuldenberatung

- Rentenberatung

- Energieberatung

- Notarberatung

- Asylberatung

- VDK

- Seniorenberatung

- Wohnberatung

- Städtebauliche
Beratungen / Bürgerinfo

Sonstiges

- Rotes Kreuz

- Wasserwacht

- Ferienprogramm

- Ausstellungen

- Spielenachmittage

- Vereine

- Arbeitskreise

- Asylhelferkreis

- Standesamt

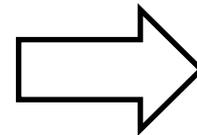
- Senioren

- Generationenübergreifende
Quartiersveranstaltungen

- Zielgruppenspezifische
Angebote (z.B. Mutter-Kind-
Frühstück, Krabbelkurse)

- Baby-Flohmärkte

Kommune als „Mittler“



Rückbau der maroden und leerstehenden Bausubstanz, anschließend Ersatzneubau

Ausgewählte Projektbeispiele der Ortsentwicklung

b) Zielgerichtete Projekte in Gemeindeteilen und in Zusammenarbeit mit dem ALE

- Nachhaltige Bauleitplanung
(Nachverdichtung, Lückenschlüsse, innerörtliche Bebauung)
- Dorferneuerungsmaßnahmen
- Kommunales Denkmalkonzept

Nachhaltige Bauleitplanung im Gemeindeteil Eysölden (Nachverdichtung, Lückenschlüsse, innerörtliche Bebauung)



1: Erschließung weiterer Bauabschnitte an bestehendes Baugebiet

2: Innerörtlicher Lückenschluss („Kleinbaugebiet“)

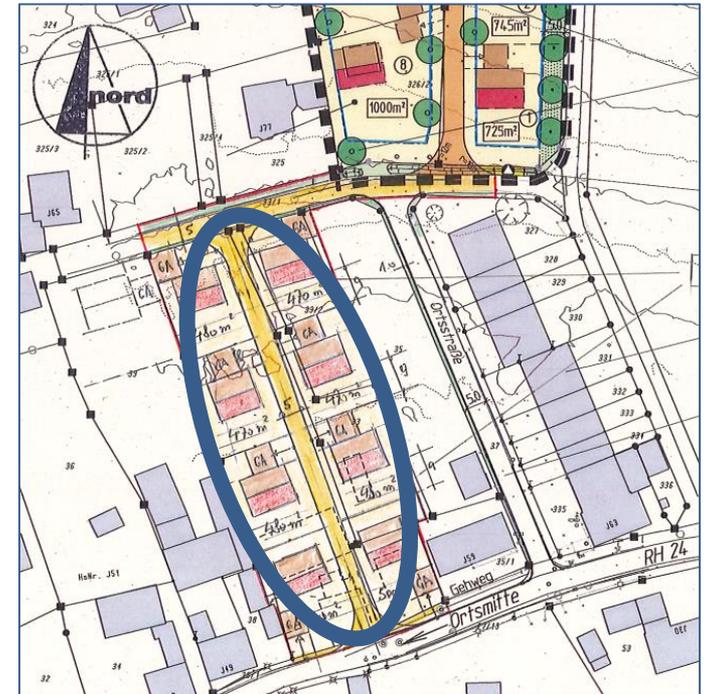
3: Mögliche Schaffung und Entwicklung innerörtlicher Potentialflächen nach Rückbau der leerstehenden und maroden Bausubstanz

Innerörtliche Potentialflächen

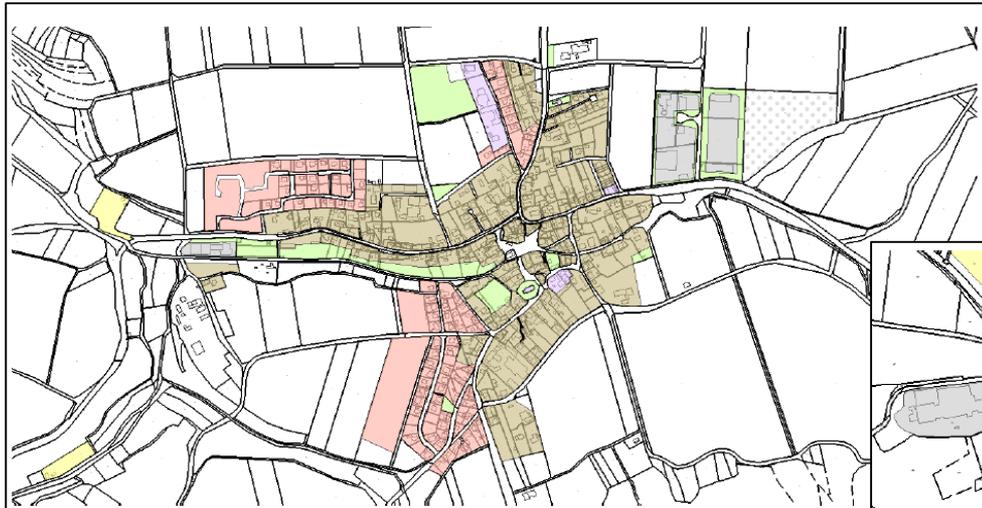
Erwerb und Rückbau durch Kommune



Nachhaltige Planung und Umsetzung

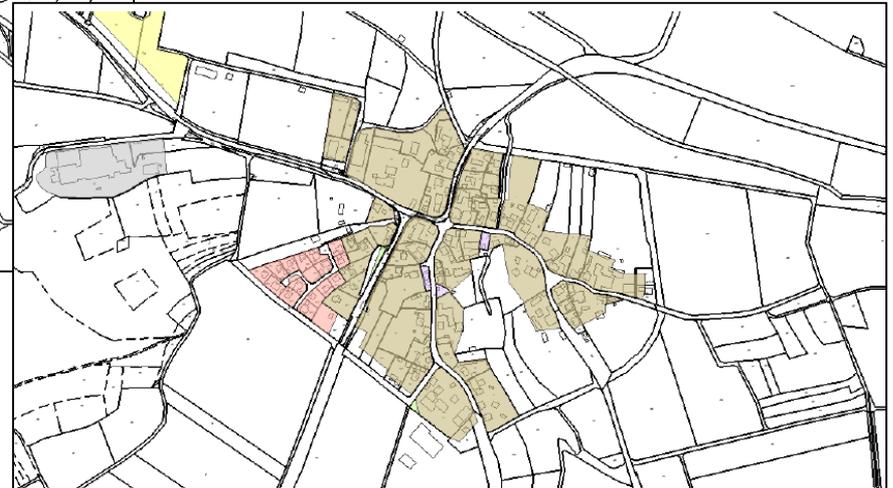


Maßnahmen der Dorferneuerung



Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken 

Ländliche
Entwicklung
in Bayern



Förderung:

- Bestandsgebäude,
- Ersatz- und Neubauten,
- Ortsplanerisch, kulturhistorisch oder denkmalpflegerisch besonders wertvolle Bauwerke,
- Vorbereichs- und Hofräume,
- Förderung von Kleinstunternehmen der Grundversorgung.

Interkommunale Zusammenarbeit

Geld für Bäcker, Wirte und Friseure

Neues Förderprogramm für Kleinunternehmen in den Gemeinden der ILE Jura-Rothsee



ILE Jura-Rothsee
DER STARKE SÜDEN

Hilpoltstein/Allersberg (HK)
Das ILE Jura-Rothsee, das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept, mehr ist, als ein Wortungertüm, zeigte eine Veranstaltung für Kleinunternehmer im Allersberger Gildsaal. Fast 50 Geschäftsleute und Bürger wollten sich über die neuen Fördermöglichkeiten informieren.

Wolfgang Zilker und Eva-Maria Fell, beim Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) zuständig für Land- und Dorfentwicklung, stellten ein neues Förderinstrument für Kleinunternehmen der Grundversorgung im ILE-Gebiet vor, das durch das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) überhaupt erst möglich ist. Die Bürgermeister der ILE-Gemeinden Greding, Thalmässing, Heideck, Hilpoltstein und Allersberg sind sich einig, dass es sich dabei ein wirklich gutes Förderinstrument handelt und sehen darin eine sehr gute Unterstützungsmöglichkeit für ortsansässige Gewerbetreibende. „Das neue Förderprogramm ist somit ein weiterer Baustein für den Erfolg zur nachhaltigen und gemeindeübergreifenden Entwicklung der ILE Jura-Rothsee“, sagte Thalmässings Bürgermeister



Zufriedene Gesichter über das neue Förderprogramm bei den fünf ILE-Bürgermeistern, Felix Lehnhoff von der Unternehmerrfabrik (links), Eva-Maria Fell und Wolfgang Zilker vom Amt für Ländliche Entwicklung (rechts).
Foto: Unternehmerrfabrik

Georg Küttinger, Vorsitzender der ILE-Gruppe. Gefördert werden können dabei grundsätzlich gewerbetreibende der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen sowie des unregelmäßigen Bedarfs. In Frage kommen also beispielsweise Bäcker, Metzger oder ortsansässige Gastwirte, aber genauso Handwerksbetriebe, Friseurgeschäfte oder andere Einzelhandelsfachgeschäfte. Es können bauliche Investitionen mit in der

Regel bis zu 30 Prozent sowie unter Umständen auch Investitionen in Einrichtungen und Maschinen gefördert werden. Die Mindestinvestition beträgt 10 000 Euro, maximal werden bis zu 200 000 Euro gefördert.

Das Förderprogramm greift in allen Ortsteilen der ILE-Kommunen, in welchen es keine Städtebauförderungsprogramme gibt. „Es richtet sich daher vorrangig an die Ortschaften, unabhängig von bereits laufenden Dorfneuerungsverfahren“, sagte Küttinger.

Auch die Unternehmerrfabrik des Landkreises Roth war vertreten und stand als Ansprechpartner für weitere Fragen rund um die Gewerbeentwicklung mit dem entsprechenden Fachwissen zur Verfügung. In einer lockeren Gesprächs- und Diskussionsrunde konnten bereits erste konkrete Vorhaben vorangetrieben werden, die grundsätzlich durch das Förderprogramm des ALE bezuschusst werden können. So überlegt beispielsweise

Reinhard Dieler aus dem Thalmässinger Gemeindefest-Offenbau, die familieneigene Bäckerei in nächster Generation fortzuführen. Investitionen für den Erhalt und die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes für die Zukunft können nun über das Förderprogramm für Unternehmen der Grundversorgung im ILE-Gebiet genutzt werden. Detaillierte Informationen zum Förderprogramm finden sich auf den jeweiligen Homepages der Kommunen der ILE Jura-Rothsee.

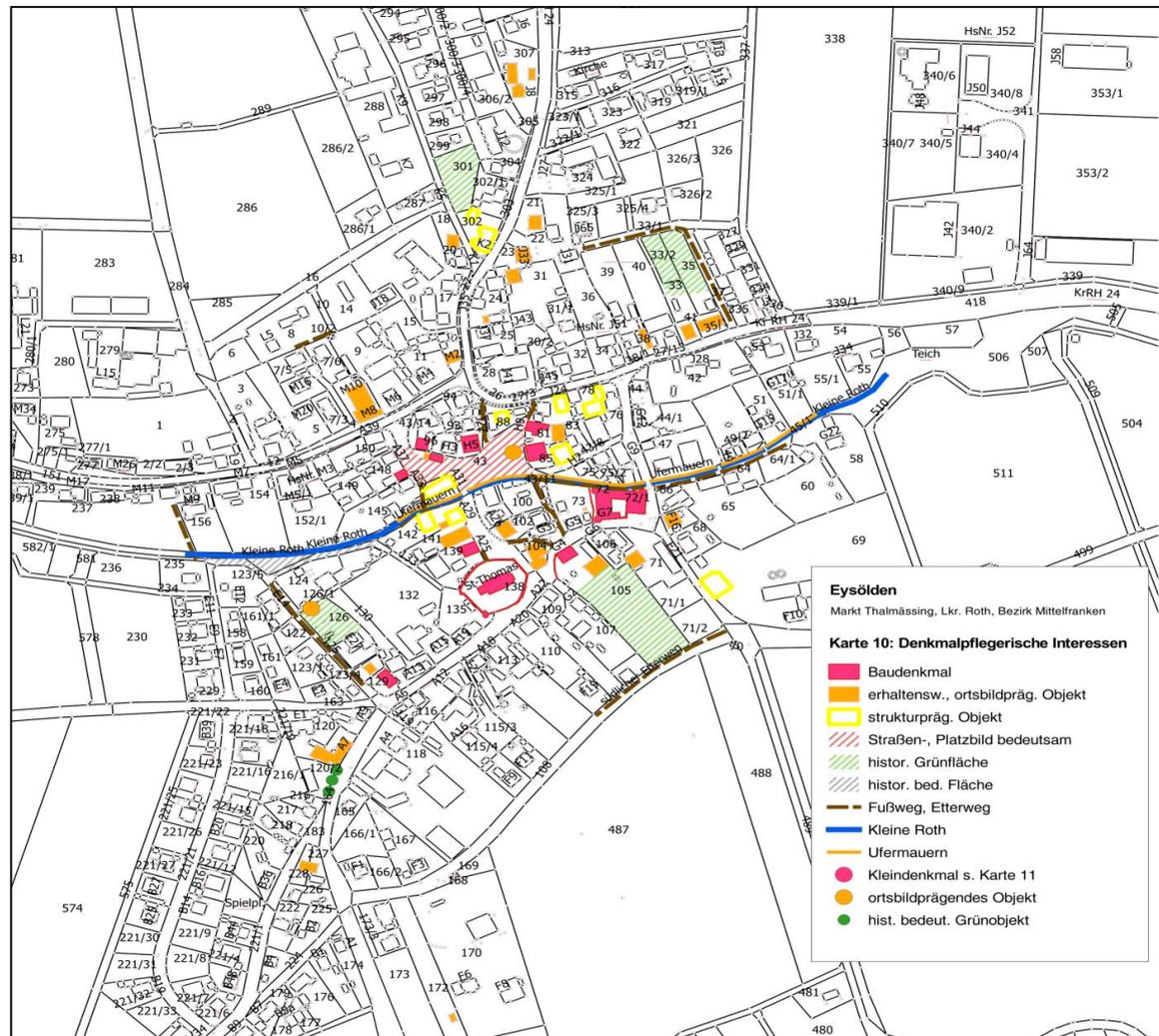
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken



Ländliche
Entwicklung
in Bayern



Kommunales Denkmalkonzept Eysölden

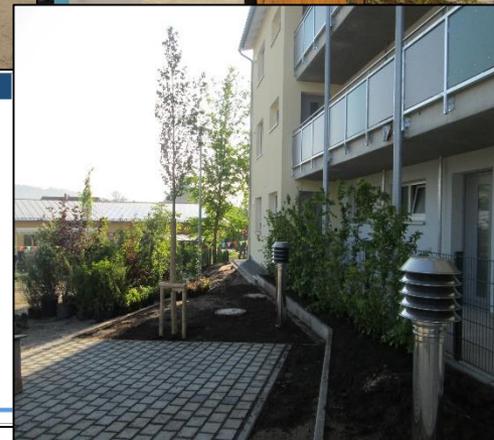


Ausgewählte Projektbeispiele der Ortsentwicklung

c) Wohnbauprojekt „Am Mühlbach“ –

Neubau von 15 geförderten Wohneinheiten im Rahmen des KommWFP

Geförderter Wohnraum „Am Mühlbach 10“



Projektbeteiligte

Allgemeines
 Aktuell besteht eine große Nachfrage nach ausgebauten und fertiggestellten Mietwohnungen, die bereits oder bald fertig sind.

Um der Wohnbevölkerung und dem gleichzeitigen Mangel nach Wohnraum mit kostenmäßigen Mitteln nachzukommen, hat der Markt Thalmässing beschlossen, ein Neubau eines Mietwohnraums mit 15 geförderten Wohnungen – im Zuge des kommunalen Wörkerschulungsprojektes (Wörkerschulungsüberstützung) zu realisieren.

Der Markt Thalmässing wird sich dabei in der grundsätzlichen Finanzierung, entsprechenden Wohnraumvermittlung und der sonstigen Nachbetreuung zu betätigen.

Das neue Mietwohnkonzept entspricht dem European Recommendation (ERW) für den Markt, welches die Projektziele hinsichtlich der Nachhaltigkeit, Umweltfreundlichkeit und Ressourcenschonung einfließen lässt.

Durch die integrierte Mieterorientierung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner kann auch der perspektivische Stromertrag von den Mietern genutzt werden.

Der Markt Thalmässing besteht sich bei allen Projektbelangen für die ganz und ausschließliche Zusammenarbeit und ansonsten ein zentralisiertes Wohnraummanagement im neuen Zuhause.

MARKT THALMÄSSING
 Marktplatz 1
 84300 Thalmässing
 Tel. 087 23 10 10 10
 www.markt-thalmuessing.de

BAUVERBAND
 Bauverein Thalmässing e.V.
 Thalmässing 1
 84300 Thalmässing
 Tel. 087 23 10 10 10
 www.bauverein-thalmuessing.de

BAUVERBAND
 Bauverein Thalmässing e.V.
 Thalmässing 1
 84300 Thalmässing
 Tel. 087 23 10 10 10
 www.bauverein-thalmuessing.de

**Neubau von 15 geförderten Wohneinheiten
„Am Mühlbach 10“ im Markt Thalmässing**

Ein Gemeinschaftsprojekt des Marktes Thalmässing

mit dem Freistaat Bayern

**Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr**

**Wohnungsbau
Bayern**

Informationen zum Gebäude

GEBAUDEDATEN

- Wohnfläche: 843 m²
- Nutz- und Zuhilfenfläche: 438 m²
- Umbauoberfläche: 5.653 m²
- Bauezeit: Mai 2018 bis April 2019
- Baukosten: ca. 2.600.000 €

ANWISSEN

- 2- und 3-stufiger Gebäude mit direktem Publikuseingang
- zentrale Einliegeflur über ein Treppenhaus mit Aufzugstagen zu den Wohneinheiten
- je eine Wohnung mit großzügigem Balkon bzw. Terrasse
- natürliche Belüftung und Belichtung in allen Räumen und Korridoren
- Lagerkammer für die Wäsche, Fahrradraum sowie zentrale Wasch- und Trockenanlage im Erdgeschoss

BAUWEISE

- KFW 100 (Wohnungsbauförderung) Bauweise in Stahlbeton
- Lärmschutz und Außenputz in Kaltdämmwandausführung
- Außenputz mit mineralischem Wärmeschutzsystem, überdachte Zufahrt
- Giebeldecken in Stahlbeton, obere Geschosshöhe mit Dämmstoffdichtung
- Dach als zimmertrennendes Dachstuhl mit Eindeckung aus Flachdachziegel
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung

Informationen zum Gebäude

BARriereFREIHEIT

- Komplette barrierefreie Zugänglichkeit gemäß DIN 18040 in das Gebäude sowie zu allen Geschossen mittels einer Aufzuganlage
- Barrierefreiheit in allen Wohnungen inklusive der Böden

HAUSTECHNIK

- Heizzentrale als Fernheizung in Verbindung mit Wohnungsgastionen zur Belüftung und Wärmesensorenregulierung mit Flächenheizern
- überdachte Wohnraumflur in den Wohnungen
- zentrale Lüftungseinheit im Kellergeschoss zum Feuchtschutz
- Profildachbalken mit 12,5kW Heizleistung und Batteriespeicher mit 20kWh Speicherkapazität mit 20 bis zu 400l Batteriewechselwartung

ENERGIESTANDARD

- KfW 100plus
- Mieterstrommodell zur optimierten Solarstromnutzung

AUSSENBEREICH

- Nebenplätze für Fahrräder und Mopeds
- großzügiger Kinderspielfeld sowie Grünflächen
- KZ-Stühle direkt am Gebäude

METRODUALITÄTEN

- wohnungsentgeltliche Metalltüren nach dem Kommunalen Wohnraumbelieferungsprogramm (Kommunality)

3. Fazit



Innenentwicklung

- **Konzeptionelle Grundlagen als Orientierungsrahmen und Handlungsleitfaden**
- **Strukturierter und zielgerichteter Entwicklungsprozess**
- **Ganzheitlicher Entwicklungsansatz mit vielen Facetten und Bereichen**
- **Langfristiger Realisierungshorizont**
- **Vielzahl an Unterstützungsmöglichkeiten und Fördermittelgebern**
- **Kommunikation als wichtiger Bestandteil**



Fördermittelgeber

Bürgerschaft

Verwaltung

Marktrat



Unternehmen

**Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit!**

Weitere Fragen ?

Strategische rechtliche Leitplanken gelungener nachhaltiger Ortsentwicklung

Zusammenfassung der praktischen Erfahrungswerte mit Handlungsempfehlungen zur Orts- und Innenentwicklung am Beispiel der Marktgemeinde Thalmässing, Lkr. Roth:



- **Konzeptionelle Grundlage als Handlungsleitfaden und Orientierungsrahmen der künftigen Ortsentwicklung notwendig**
 - ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) als Voraussetzung zur Aufnahme in die Städtebauförderung und Grundlage für Fördergelder (z.B. Förderung bei Umsetzung des Maßnahmenplans).
 - ISEK → Sanierungsgebiet → Förderprogramm.
 - Konzepte nicht nur als theoretische Grundlage verstehen, sondern als hilfreiches und auch praktisches Instrument.

- **Innen- und Ortsentwicklung als strukturierter und zielgerichteter Entwicklungsprozess**
 - Langfristiger Realisierungshorizont, schrittweise Umsetzung.
 - Gefahr von Schaffung nicht realisierbarer Erwartungshaltungen innerhalb der Bevölkerung
 - entsprechende Kommunikation und Erläuterungen notwendig.
 - Grundsätzlich sind immer Ausdauer und Geduld gefragt („Sisyphusarbeit“).
 - Rückschläge hinsichtlich Projektverwirklichungen sind normal und hinzunehmen, aber genauso auch „Dominoeffekte“ möglich.

- **Vielzahl an vorhandenen und unterschiedlichen Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten nutzen**
 - z.B. Städtebauförderung, LEADER, Wohnraumförderung, Förderung über Amt für Ländliche Entwicklung (ALE).
 - „Instrumentenmix“ nutzen.

- **Kommunikation und Bürgerbeteiligung von zentraler Bedeutung**
 - Angebote öffentlich machen (z.B. Broschüre zum Förderprogramm an alle Haushalte im Sanierungsgebiet, Infoveranstaltung).
 - Sensibilisierung der Bevölkerung, zum Beispiel mit spezifischer Begrifflichkeit,
(„marathon“ → **Maßnahmen zur Revitalisierung und Aktivierung des Thalmässinger Ortskerns**).
 - Bürger einbinden („bottom-up“ – von unten nach oben).

- **Orts- und Innenentwicklung als transparenter Prozess, Vernetzung unterschiedlicher Akteure**
 - Bürgerschaft und ortsansässige Unternehmer einbinden.
 - Gute Zusammenarbeit von Verwaltung und Gremium wichtig.
 - Unterstützung der Fördermittelgeber - insbesondere für kleine und finanzschwache Kommunen in finanzieller Hinsicht, aber auch bezüglich der fachlichen Begleitung - von enormer Bedeutung.
 - Ortsentwicklung als einen in sich „verzahnten“ Prozess verstehen:
→ nicht nur zwischen einzelnen Akteuren, auch thematisch.

- **Kommunales und privates Engagement „Hand in Hand“**
 - Eine Art „Aufbruchsstimmung“ und positives Investitionsklima vor Ort erzeugen.
 - Rahmenbedingungen schaffen (z.B. Kommunales Förderprogramm) und entsprechend bewerben (Infoveranstaltung zur erhöhten steuerlichen Abschreibung, Plakate an Baustellen für Bewerbung des Sanierungsprogrammes, „best-practice“-Beispiele publik machen) → Investitionsbereitschaft von Privatpersonen und Geschäftsinhabern steigt.

- **Parteiübergreifende und zielführende Zusammenarbeit im Gremium**
 - z.B. gemeinsame Klausurtagungen zur Orts- und Innenentwicklung.

- **Orts- und Innenentwicklung als ganzheitlichen Entwicklungsansatz verstehen**
 - Beinhaltet unterschiedliche Facetten und thematische Bereiche:
 - Aufwertung des Orts- und Erscheinungsbildes.
 - Tourismus, Freizeit, Kultur.
 - Soziales und kommunale Infrastruktur.
 - Natur, Landschaft, Landwirtschaft, Energie.
 - Wirtschaft, Gewerbe, Versorgung.
 - Verkehr.

 - Einzelne Aspekte stehen wiederum direkt zueinander in Beziehung:
(z.B. mehr Wohnbaugebiete → Bedarf Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen steigt), auch Synergien möglich (Ausbau und Lückenschluss des innerörtlichen Geh- und Radwegenetzes deckungsgleich mit der übergeordneten Radwegeverbindung „Fränkischer Wasserradweg“).

- **Orts- und Innenentwicklung auch als „Chefsache“ des Bürgermeisters betrachten**
 - Viel Zeit und persönliche Kraft investieren (z.B. Eigentümeransprache).
 - „Langer Atem“ notwendig.

- **Schaffung notwendiger Personalkapazitäten in der Verwaltung**
 - z.B. „Stabsstelle Ortsentwicklung“.

Die Sanierungssatzung und das förmlich festgelegt Sanierungsgebiet – ein Instrument des BauGB für alle Kommunen

Frank Sommer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Meidert & Kollegen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Partnerschaftsregister des
Amtsgerichts Augsburg Nr. PR 82

www.meidert-kollegen.de

Kanzlei Augsburg

Bergiusstr. 15
86199 Augsburg
Tel.: 08 21 / 90 630 – 0
Fax: 08 21 / 90 630 – 11
augsburg@meidert-kollegen.de

Kanzlei München

Franziska-Bilek-Weg 9
80339 München
Tel.: 0 89 / 54 58 78 – 0
Fax: 0 89 / 54 58 78 – 11
muenchen@meidert-kollegen.de

Kanzlei Kempten

Am Stadtpark 4
87435 Kempten
Tel.: 08 31 / 96060360
Fax: 08 31 / 96060369
kempten@meidert-kollegen.de

► Übersicht

- A. Begriff der städtebaulichen Sanierung**
- B. Voraussetzungen der Sanierung**
- C. Aufbau und Ablauf des Sanierungsverfahrens**
- D. Instrumente im Sanierungsverfahren**
- E. Finanzierung**

► Übersicht

- A. Begriff der städtebaulichen Sanierung**
- B. Voraussetzungen der Sanierung
- C. Aufbau und Ablauf des Sanierungsverfahrens
- D. Instrumente im Sanierungsverfahren
- E. Finanzierung

► Begriff der städtebaulichen Sanierung

- **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** sind gem. § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
 - Maßnahmen in Stadt und Land,
 - durch die ein Gebiet
 - zur Behebung städtebaulicher Missstände
 - wesentlich verbessert
 - oder umgestaltet wird.
- Ziel der Sanierung ist die städtebauliche **Verbesserung und Aufwertung der bereits bebauten Bereiche** (Auseinandersetzung mit dem baulichen Bestand).
- Städtebauliche Sanierungsverfahren beziehen sich stets auf ein **bestimmtes Gebiet**, das mit städtebaulichen Missständen behaftet ist und das in einem **zügigen Prozess** durch ein **Bündel von Einzelmaßnahmen** verbessert werden soll.
- **Isolierte Einzelmaßnahmen** können in der Regel nicht Gegenstand von Sanierungsverfahren sein.

► Begriff der städtebaulichen Sanierung

- Städtebauliche Sanierung und Erneuerung wurde zum Thema, nachdem es im Zuge des **Wiederaufbaus** nach dem Zweiten Weltkrieg bis etwa zur Mitte der 1960er Jahre gelungen war, der Bevölkerung in den meisten Teilen der Bundesrepublik durch **Gebüdereparatur** und **Neubau** halbwegs ausreichenden Wohnraum zu verschaffen.
- Nun zeigte sich, dass die **noch bewohnbare Altbausubstanz**, deren Nutzung in den ersten Jahren nach dem Krieg nirgends in Frage gestellt wurde, im Vergleich mit den moderneren Neubauten der 1960er Jahre **spürbare Mängel** aufwies.
 - Substanzmängel im Altbaubestand: Einzelofenheizung statt Zentralheizung, Außentoiletten, keine Badezimmer, kleine Grundrisse, schlechte Belüftung und Belichtung, Abnutzungsschäden.

Daraus entwickelte sich die **Substanzschwächenanierung**.
 - Funktionsmängel in den Altbauquartieren: enge Straßen mit viel Verkehr, wenig Parkplätze, unzutragliches, allzu dichtes Nebeneinander von Wohnen und emittierendem Gewerbe, unzulängliche Ausstattung mit Infrastruktur.

Daraus entwickelte sich die **Funktionsschwächenanierung**.

► Begriff der städtebaulichen Sanierung

- Beide Schwächen (Substanzschwäche, Funktionsschwäche) konnten und können nur unter **koordiniertem Einsatz erheblicher Mittel** beseitigt werden.
- Dazu waren und sind die privaten Grundeigentümer häufig nicht in der Lage; schon die Koordinationsleistung können sie durch bloße Verabredung untereinander nicht erbringen, zudem fehlt das Geld.
- Hier setzt das Recht der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme an: Es bietet ein **koordinierendes Verfahren** an, mit dem auch Widerspenstige eingebunden werden können, und es bietet die **Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln**, mit dem die privaten Mittel ergänzt werden.
- Die **Kurzformel** für eine erfolgreiche städtebauliche Sanierungsmaßnahme lautet daher: Einheitliche und zügige Durchführung unter der Direktion der Gemeinde mit Einsatz öffentlicher Mittel.

► Begriff der städtebaulichen Sanierung

Abgrenzung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bzw. Stadtumbaumaßnahme:

- Bei der **Sanierung (§§ 136 bis 164b BauGB)** geht es um die Beseitigung von städtebaulichen Missständen im Bestand in Kooperation mit den bleibenden Grundeigentümern.

Im Vordergrund steht die Erhaltung der Substanz und des Gebietscharakters.

- Bei der **Entwicklungsmaßnahme (§ 165 bis 171 BauGB)** wird tendenziell ein Eigentümerwechsel angestrebt, denn die Gemeinde soll alle Grundstücke im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich erwerben.

Im Vordergrund steht die Schaffung von etwas qualitativ Neuem.

- Beim **Stadtumbau (§ 171a bis 171d BauGB)** muss man mit großflächigem Rückbau bis hin zum totalen Abriss rechnen.

Hier geht es um die städtebauliche Bewältigung der Folgen des Bevölkerungsrückgangs und Maßnahmen in sozial gefährdeten Städten.

► Übersicht

- A. Begriff der städtebaulichen Sanierung
- B. Voraussetzungen der Sanierung**
- C. Aufbau und Ablauf des Sanierungsverfahrens
- D. Instrumente im Sanierungsverfahren
- E. Finanzierung

► Voraussetzungen der Sanierung

- **Voraussetzung** für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme:
Es müssen im Gebiet
 1. **städtebauliche Missstände** vorliegen, vgl. § 136 Abs. 2 BauGB und
 2. die **einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung** der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme **im öffentlichen Interesse** liegen.
- **Städtebauliche Missstände** liegen gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB vor, wenn
 1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht (**Substanzschwächenanierung**)
oder/und
 2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion jetzt oder zukünftig obliegen (**Funktionsschwächenanierung**).

► Voraussetzungen der Sanierung

- Das Gesetz enthält in § 136 Abs. 3 BauGB **Indikatoren für beide Grundtypen städtebaulicher Missstände**. Die dortige Aufzählung ist nicht abschließend, so dass auch unbenannte Sachverhalte herangezogen werden können.
- Es reicht aus, wenn die **Missstände sich erst abzeichnen**: In diesem Falle kommen Sanierungsmaßnahmen in Betracht, um eine Verschlechterung zu verhindern.
- Für die **Funktionsschwächenanierung** kann die Beeinträchtigung der Aufgabenerfüllung sowohl im Hinblick auf **gegenwärtige** als auch auf **künftige Funktionen** bestehen.
- Bei der Prüfung des Vorliegens von städtebaulichen Missständen hat die Gemeinde einen **Beurteilungsspielraum**, der gerichtlich nur eingeschränkt nachprüfbar ist.

► Voraussetzungen der Sanierung

Beispiele für Ziele der Substanzschwächenanierung:

- Gestaltung des Ortsbildes, z.B. durch Rekonstruktion historischer Bauten oder Anpassung von Bauten an das vorhandene geplante Ortsbild,
- städtebaulichen Lärmsanierung,
- Verbesserung der Wohnverhältnisse,
- Beseitigung von Leerständen.

Beispiele für Ziele der Funktionsschwächenanierung:

- Aufbereitung und Umnutzung von Flächen mit aufgegebener Nutzung (Brachflächen),
- baulichen Verdichtung bisher aufgelockerter Bebauung,
- Entwicklung von bebauten Bereichen im Außenbereich zu im Zusammenhang bebauten Ortsteilen,
- Zentrenerhaltung bzw. -bildung

► Voraussetzungen der Sanierung

Als Maßnahmen zur **Behebung städtebaulicher Missstände** kommen insbesondere in Betracht:

- Beseitigung baulicher Anlagen und die Neubebauung,
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,
- Erwerb von Gebäuden zur städtebaulichen Aufwertung,
- nutzungsgerechte Aufbereitung von Flächen, z.B. durch Beseitigung von Altlasten,
- Herstellung, Erweiterung oder Umgestaltung von Erschließungsanlagen,
- Bebauung noch unbebauter Flächen,
- Schaffung von qualitativ hochwertigem Grün- und Freiraum,
- Lärmsanierung,
- Verlagerung störender Betriebe.

► Voraussetzungen der Sanierung

- Die **einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung** der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegt **im öffentlichen Interesse**, wenn die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wegen ihres Umfangs oder ihrer planerischen Zielsetzung für die jeweilige Gemeinde eine **besondere Bedeutung** hat und mit den weniger belastenden Instrumenten des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts nicht zu bewerkstelligen ist.
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind nur solche Maßnahmen, die zügig durchgeführt werden **sollen** und voraussichtlich auch **können**.
Die gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB festzulegende Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme beträgt nach der gesetzlichen Vorgabe bis zu 15 Jahre, enthält als „Soll-Vorschrift“ aber die Möglichkeit zur Verlängerung.

► Übersicht

- A. Begriff der städtebaulichen Sanierung
- B. Voraussetzungen der Sanierung
- C. Aufbau und Ablauf des Sanierungsverfahrens**
- D. Instrumente im Sanierungsverfahren
- E. Finanzierung

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den §§ 136 ff. BauGB können in zwei verschieden ausgeprägten Verfahren ablaufen, im **vereinfachten** oder **umfassenden Sanierungsverfahren** entsprechend der **Festlegung in der Sanierungssatzung**.
- Das **vereinfachte Verfahren** dient i.d.R. dazu, den **Bestand** im Sanierungsgebiet zu erhalten und zu verbessern (z.B. Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden). Bestimmte sanierungsrechtliche Regelungen finden im vereinfachten Verfahren **keine Anwendung** (§ 142 Abs. 4 BauGB).
- Das **umfassende Sanierungsverfahren** wird i.d.R. gewählt, wenn eine **erhebliche Gebietsumgestaltung** angestrebt wird. Das umfassende Sanierungsverfahren ermöglicht insbesondere die Anwendung von besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff. BauGB).
- Das BauGB schließt einen **Wechsel** vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus.

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

1. Phase: Vorbereitung (§ 140 BauGB)

- vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB),
- förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
- Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
- städtebauliche Planung (z.B. Bauleitplanung oder Rahmenplanung)
- Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
- ggf. Erarbeitung und Fortschreibung eines Sozialplans,
- einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden

2. Phase: Durchführung (§ 146 BauGB)

- Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)
- Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

3. Phase: Abschluss und Abrechnung (§ 162 ff. BauGB)

- Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB)
- Förderungs- und beitragsrechtliche Abrechnung
- ggf. Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§§ 153 - 155 BauGB) und Überschussberechnung nach § 156a BauGB

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

1. Inhalte und Funktion der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB)

- Erhebung und Bewertung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge (**Bestandsaufnahme**).
- Formulierung der **anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung**, ggf. in einer ersten Rahmenplanung.
- Begründung der **Durchführbarkeit** im allgemeinen; Aussagen zum **beabsichtigten Verfahren** (vereinfacht oder umfassend)
- Ermittlung der **nachteiligen Auswirkungen** für Personen, Haushalte und Betriebe, die voraussichtlich unmittelbar von der Sanierung nachteilig betroffen sein werden.
- Aussagen zur **Größe des Untersuchungsgebiets**.
- Die vorbereitenden Untersuchungen können auch **in Stufen verschiedener Aussageschärfe** durchgeführt werden (Grobanalyse/Feinanalyse).
- Die vorbereitenden Untersuchungen kann die Gemeinde auf Sanierungsträger oder sonstige Beauftragte (z.B. Planungsbüros) **übertragen**.
- Die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen ist **Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets** (Sanierungssatzung, § 142).

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

Die **Vorbereitende Untersuchungen** sind für alle Beteiligten eine wichtige Grundlage von Entscheidungen im laufenden Sanierungsverfahren:

- Die Gemeinde klärt im Laufe der Untersuchung, welche **städtebaulichen Probleme in dem Gebiet zu lösen** sind, für das eine Sanierungsmaßnahme erwogen wird.
- Die Gemeinde erhält Informationen, welche städtebaulichen **Ziele mit der Sanierung** erreicht werden können, mit welchen **Auswirkungen** sie rechnen muss, was die Sanierung ungefähr **kosten** und wie lange sie **dauern** wird.
- Gesicherte **Beurteilungsunterlage** für den Gemeinderat für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
- Für die **Bürger** wird anschaulich, wohin die Sanierung läuft. Sie sehen, was im Bereich ihres Grundstücks und in der Umgebung geschehen soll.
- Grundlage für die **Bewilligung der Städtebauförderungsmitteln**.
- Für die rechtliche Überprüfung der Sanierungssatzung ziehen die **Verwaltungsgerichte** häufig die vorbereitenden Untersuchungen heran.

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

2. Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 140 Nr. 3 BauGB)

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung (Sanierungskonzept) sind **Maßstab für zahlreiche Entscheidungen** im Sanierungsverfahren (z.B. Vorkaufsrechtsausübung, sanierungsrechtliche Genehmigung). Sie müssen daher **mit dem Inkrafttreten der Satzung** über die förmliche Festlegung vorliegen und in die Abwägung (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB) eingehen.
- An die **Konkretheit der Ziele und Zwecke** dürfen zu Beginn der Sanierung noch keine hohen Anforderungen gestellt werden (BVerwG 25.7.1997 - 4 B 98.96 -). Ähnlich wie bei der Veränderungssperre nach § 14 BauGB muss zu Beginn in allgemeiner Form erkennbar sein, „wohin die Reise geht“. **Je länger** allerdings die Maßnahme dauert, **desto konkreter** – am besten grundstücksscharf – müssen die Ziele und Zwecke ausformuliert werden. Sie sind also **fortschreibungspflichtig**.

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

- Das von der Gemeinde verfolgte Sanierungskonzept stellt eine **Entscheidungsgrundlage eigener Art** dar. Anders als z.B. für den Bebauungsplan in § 9 BauGB gibt es für das Sanierungskonzept **keinen „Festsetzungskatalog“**. Die festzulegenden Maßnahmen bestimmen sich nach den **Möglichkeiten und Erfordernissen der Sanierung im Einzelfall**. Bei der **Gestaltung des Sanierungskonzeptes** steht der Gemeinde daher ein **erheblicher Gestaltungsspielraum** zu.
- Anders als beim Bebauungsplan vollzieht sich die Sanierung meist in einem **schrittweisen**, oft hin und her pendelnden **Entscheidungsprozess**, der Elemente sowohl der **Gestaltung** als auch der **Anpassung** aufweist.
- Für die **Dokumentation der Ziele und Zwecke** kommt in Betracht z.B.:
 - Begründung für die Sanierungssatzung, ggf. iVm vorbereitenden Untersuchungen
 - städtebauliche Planungen (z.B. Rahmenplan, Sanierungs-Bebauungsplan)
 - bereits vorliegende städtebauliche Planung, die zum Bestandteil der Ziele und Zwecke der Sanierung erklärt werden (z.B. ISEK, Einzelhandelskonzept).
 - sonstige sanierungsbedingte städtebauliche Satzungen (z.B. Erhaltungssatzung).

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

3. Durchführung der Sanierung (§ 146 BauGB)

- Sie umfasst die **Ordnungsmaßnahmen** (§ 147 BauGB) und die **Baumaßnahmen** (§ 148 BauGB) innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind.
- **Ordnungsmaßnahmen** werden durch die Gemeinde durchgeführt, insbesondere:
 - die **Bodenordnung** einschließlich des **Erwerbs von Grundstücken**,
 - der **Umzug von Bewohnern und Betrieben**,
 - die **Freilegung von Grundstücken**,
 - die **Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen** sowie
 - **sonstige Maßnahmen**, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

► **Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung**

- Die Durchführung von **Baumaßnahmen** im Sanierungsgebiet bleibt grundsätzlich den **Eigentümern** überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.
- Hiervon gibt es **drei Ausnahmen**, bei denen eine gemeindliche Aufgabendzuständigkeit besteht:
 - **Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**, § 148 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - **Baumaßnahmen der Gemeinde**, die keine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen betreffen, § 148 Abs. 1 Nr. 2. 1. Alt. BauGB
 - **Baumaßnahmen anstelle des Eigentümers**, § 148 Abs. 1 Nr. 2. 2. Alt. BauGB.
- Zu den **Baumaßnahmen** gehört nach § 148 Abs. 3 BauGB:
 - die **Modernisierung und Instandsetzung**,
 - die **Neubebauung** und die **Ersatzbauten**,
 - die **Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**,
 - die **Verlagerung oder Änderung von Betrieben**.

► Aufbau und Ablauf der städtebaulichen Sanierung

4. Abschluss der Sanierung

- Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist als Bestandteil des Besonderen Städtebaurechts ein **zeitlich befristetes Sonderrecht**, das der Kommune umfassende Eingriffsrechte in das Eigentum der Betroffenen gestattet.
- Daher entspricht es dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, dass dieses Sonderrecht **nur so lange genutzt wird, wie es erforderlich ist und dem Wohl der Allgemeinheit dient**.
- Das BauGB kennt **vier Aufhebungsgründe** für die Sanierungssatzung:
 - Erfolgreiche Durchführung (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
 - Undurchführbarkeit (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB),
 - Aufgabe aus anderen Gründen (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB),
 - Ablauf der Frist (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB).

► Übersicht

- A. Begriff der städtebaulichen Sanierung
- B. Voraussetzungen der Sanierung
- C. Aufbau und Ablauf des Sanierungsverfahrens
- D. Instrumente im Sanierungsverfahren**
- E. Finanzierung

► Instrumente im Sanierungsverfahren

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet **sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren** zur Anwendung. Das betrifft insbesondere:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das **allgemeine Vorkaufsrecht**,
- § 88 Satz 2 BauGB über die **Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen**,
- **Auskunftspflicht** der Beteiligten (§ 138 BauGB),
- §§ 144 und 145 BauGB über die **Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen**,
- § 153 BauGB über die **sanierungsrechtliche Preisprüfung**,
- §§ 180 und 181 BauGB über den **Sozialplan und den Härteausgleich**,
- §§ 182-186 BauGB über die **Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen**,
- §§ 164 a, 164 b BauGB über den **Einsatz von Städtebauförderungsmitteln**.

► Instrumente im Sanierungsverfahren

Insbesondere: Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

- Die §§ 144 und 145 BauGB treten grundsätzlich **an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts**, sofern sie nicht in der Sanierungssatzung ganz oder teilweise ausgeschlossen wurden.
- **§ 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre)** betreffend die Genehmigungspflicht von
 - in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
 - Eingehung oder Verlängerung von Vereinbarungen über die Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes ab bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.
- **§ 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre)**, konstatiert eine Genehmigungspflicht z.B. bei
 - Veräußerung eines Grundstücks
 - Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
 - Teilung des Grundstücks

► Instrumente im Sanierungsverfahren

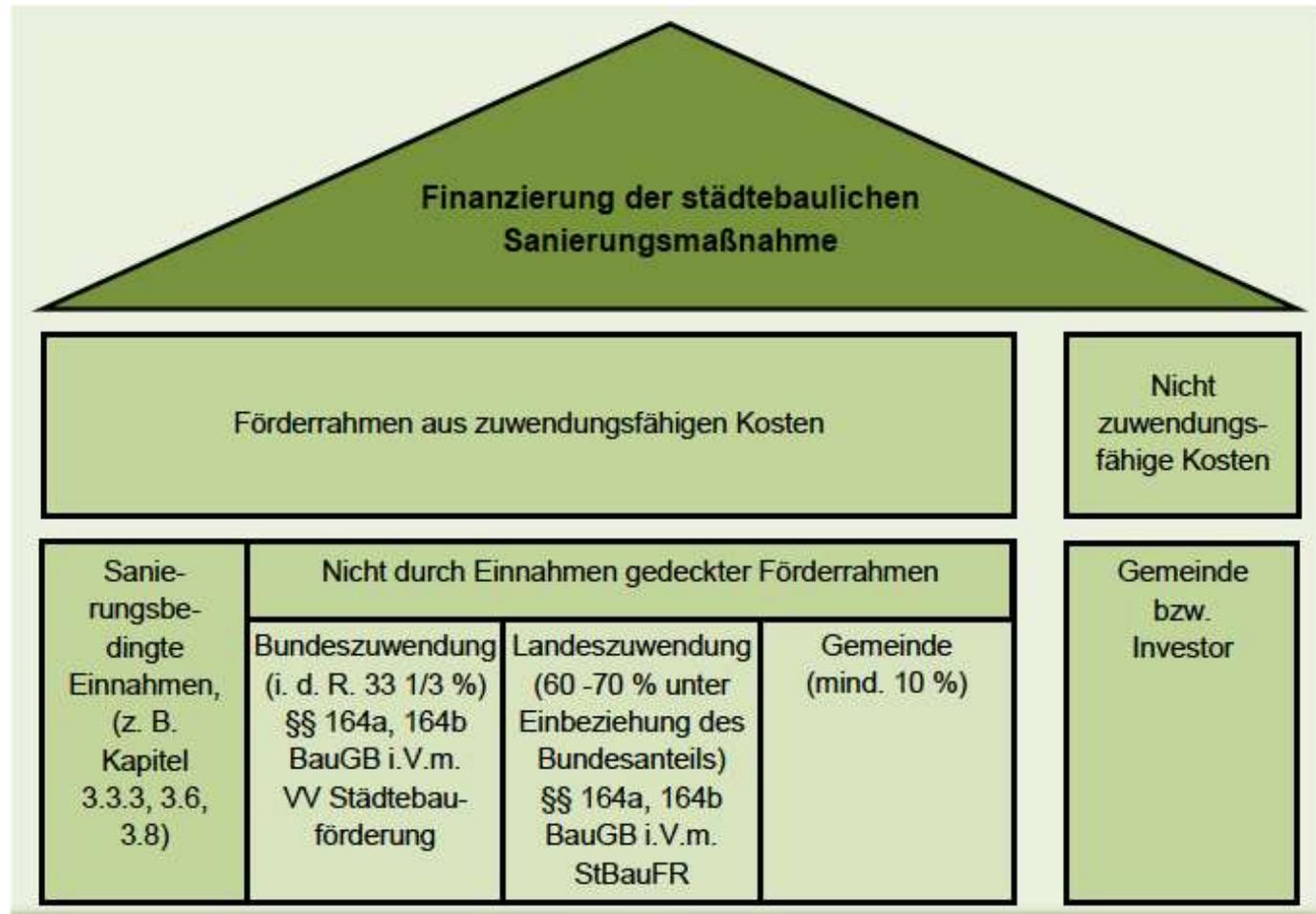
Sanierungsrechtliche Genehmigung, § 145 BauGB

- Die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB **darf nur versagt werden**, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme
 - unmöglich machen,
 - wesentlich erschweren oder
 - ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.
- Möglichkeit der Beseitigung des Versagungsgrunds durch **Verzicht auf Entschädigung**, § 144 Abs. 3 BauGB.
- Die Genehmigung kann unter **Auflagen**, in den Fällen des § 144 Abs. 1 BauGB auch **befristet** oder **bedingt** erteilt oder vom Abschluss eines **städtebaulichen Vertrags** abhängig gemacht werden.
- Sicherung: **Grundbuchsperr**e über Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und Verweis auf § 22 Abs. 6 in § 145 Abs. 6 BauGB.

► Übersicht

- A. Begriff der städtebaulichen Sanierung
- B. Voraussetzungen der Sanierung
- C. Aufbau und Ablauf des Sanierungsverfahrens
- D. Instrumente im Sanierungsverfahren
- E. Finanzierung**

► Finanzierung der Sanierung



Quelle: Leitfaden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) in Baden-Württemberg (1. Auflage 2017)

► Finanzierung der Sanierung

Insbesondere: Ausgleichsbeträge der Grundeigentümer (§§ 152-156a BauGB)

- Die Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152-156a BauGB) befassen sich im Wesentlichen mit den **Ausgleichsbeträgen der Grundeigentümer** an die Gemeinde zur **(Mit-)Finanzierung der Sanierungsmaßnahme**. Diese Vorschriften sind nur im Normalverfahren anwendbar.
- Die Gemeinde ist grundsätzlich verpflichtet, von den Eigentümern der in einem förmlich festgelegten Sanierungs-, Ersatz- und Ergänzungsgebiet gelegenen Grundstücke **einen Ausgleichsbetrag in Geld zu erheben**, wenn die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB in der Sanierungssatzung nicht ausgeschlossen wurde.
- **Ziel der Regelungen** ist
 - die Nutzbarmachung der **sanierungsbedingten Werterhöhungen** der Grundstücke zur Finanzierung der Sanierung und
 - die **Vermeidung überhöhter Grundstückspreise**, die die Sanierung erschweren.

► Weiterführende Literatur im Internet

- Arbeitshilfe Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, 2017 (mit separatem Anlagenband zur Arbeitshilfe, 2019): <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/>
- Leitfaden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) in Baden-Württemberg (1. Auflage 2017)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Vorkaufsrechte nach BauGB

München, 28. Januar 2020

Frank Sommer

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Meidert & Kollegen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB**

Partnerschaftsregister des
Amtsgerichts Augsburg Nr. PR 82

www.meidert-kollegen.de

Kanzlei Augsburg

Bergiusstr. 15
86199 Augsburg
Tel.: 08 21 / 90 630 – 0
Fax: 08 21 / 90 630 – 11
augsburg@meidert-kollegen.de

Kanzlei München

Franziska-Bilek-Weg 9
80339 München
Tel.: 0 89 / 54 58 78 – 0
Fax: 0 89 / 54 58 78 – 11
muenchen@meidert-kollegen.de

Kanzlei Kempten

Am Stadtpark 4
87435 Kempten
Tel.: 08 31 / 96060360
Fax: 08 31 / 96060369
kempten@meidert-kollegen.de

► Übersicht

A. Wesen des Vorkaufs

B. Vorkaufsrechte nach BauGB

C. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts

D. Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs

E. Verfahren und Entschädigung

► Übersicht

A. Wesen des Vorkaufs

B. Vorkaufsrechte nach BauGB

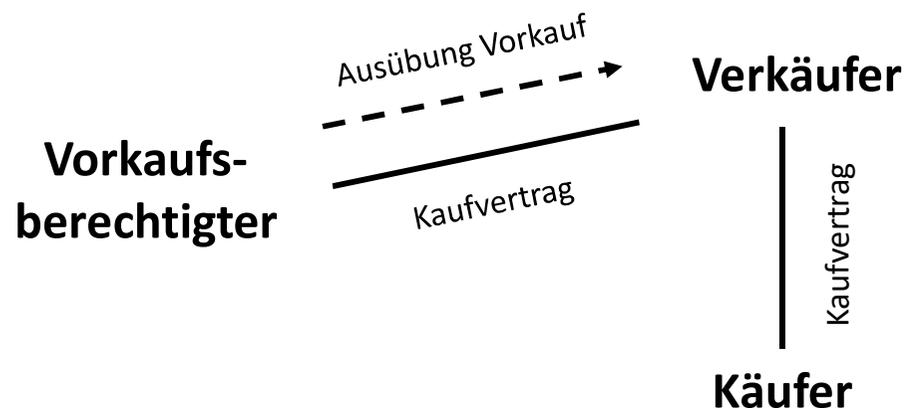
C. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts

D. Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs

E. Verfahren und Entschädigung

► Wesen des Vorkaufs

- Das Wesen des Vorkaufs besteht in dem **Recht des Vorkaufsberechtigten**, durch **einseitige Erklärung** einen **Kaufvertrag mit dem Verkäufer** zustande zu bringen, und zwar zu den **gleichen Bedingungen**, wie sie der Verkäufer mit einem Dritten in einem **bereits abgeschlossenen Kaufvertrag** vereinbart hat.
- Der Vorkaufsberechtigte leitet also durch die Ausübungserklärung **ohne neue Vertragsverhandlungen** einen ihm bis dahin fremden Vertragsinhalt auf sich über. Er muss dabei die Konditionen des Vertrages, den er nicht ausgehandelt hat, hinnehmen.



► Übersicht

A. Wesen des Vorkaufs

B. Vorkaufsrechte nach BauGB

C. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts

D. Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs

E. Verfahren und Entschädigung

► Vorkaufsrechte nach BauGB

I. Zweck der Vorkaufsrechte nach BauGB

- Die Vorkaufsrechte nach §§ 24 und 25 BauGB stehen im Dritten Abschnitt des Zweiten Teils „**Sicherung des Bauleitplanung**“
- Schon daraus wird deutlich, dass es **kein „zweckfreies“ Vorkaufsrecht** nach BauGB zu Gunsten der Gemeinde gibt.
- Die Vorkaufsrechte der Gemeinde sind **Mittel zum Zweck**.
Sie dienen
 - in erster Linie der **aktiven Durchsetzung der Bauleitplanung**;
 - daneben können sie auch zur **Abwehr von Störungen und Beeinträchtigungen der Bauleitplanung** eingesetzt werden (Bsp.: Erhaltungssatzung).

► Vorkaufsrechte nach BauGB

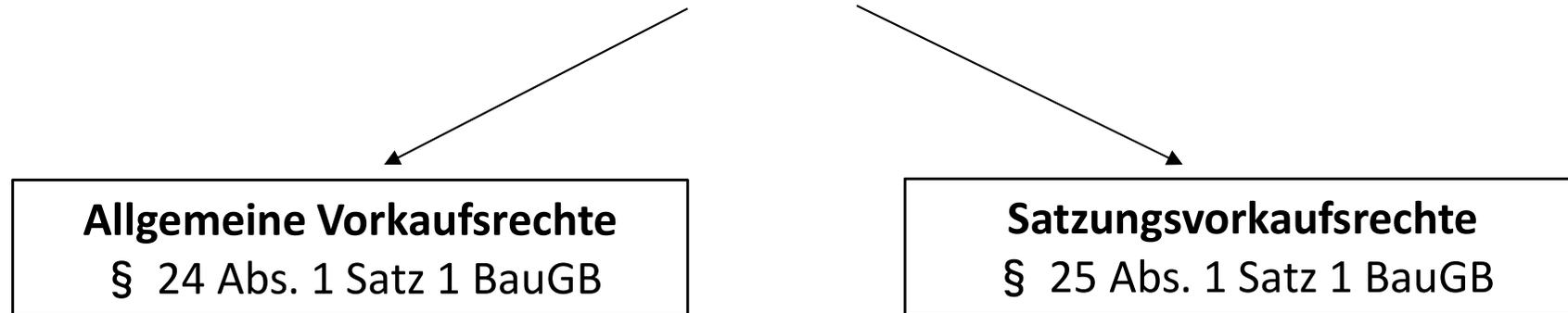
II. Begründung und Ausübung des Vorkaufs

- Zu trennen ist die **Begründungs-** und die **Ausübungsebene** des Vorkaufs.
- Auf der **Begründungsebene** wird danach gefragt, ob im **maßgeblichen Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses** ein Vorkaufsrecht am Grundstück zugunsten der Gemeinde bereits begründet war.
- Davon zu unterscheiden ist, ob die Gemeinde ein bestehendes Vorkaufsrecht rechtmäßig ausüben kann (**Ausübungsebene**).

► Vorkaufsrechte nach BauGB

III. Übersicht

Vorkaufsrechte nach BauGB



- **Nr. 1:** Bebauungsplan mit Nutzung für öffentliche Zwecke oder Ausgleich
- **Nr. 2:** Umlegungsgebiet
- **Nr. 3:** **Sanierungsgebiet**/Entwicklungsbereich
- **Nr. 4:** Erhaltungs-/Stadtumbausatzung
- **Nr. 5:** Wohnbauland im Flächennutzungsplan
- **Nr. 6:** **Bebaubarkeit mit Wohngebäuden**
- **Nr. 7:** vorbeugender Hochwasserschutz

- **Nr. 1:** Unbebaute Bebauungsplangrundstücke
- **Nr. 2:** **Gebiete, in denen städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden**

► Vorkaufsrechte nach BauGB

IV. Die Allgemeinen Vorkaufsrechte nach § 24 BauGB

- Ein allgemeines Vorkaufsrecht besteht **nicht generell für alle Grundstücke** im Gemeindegebiet.
Nur Grundstücke in **Vorkaufsrechtsgebieten** nach § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind vom allgemeinen Vorkaufsrecht betroffen.
- Die Gemeinde hat deshalb nach der Anzeige des Verkaufsfalles zunächst zu **prüfen**, ob überhaupt ein Vorkaufsrecht besteht. Deshalb begründet z.B. allein der Umstand, dass ein **Grundstück „verwahrlost“** ist oder sich in **„städtebaulich herausgehobener Lage“** befindet, kein gemeindliches Vorkaufsrecht.
- In Ergänzung der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach § 24 BauGB kann die Gemeinde eine **Vorkaufsrechtssatzung** nach § 25 BauGB erlassen oder sich ein **vertragliches Vorkaufsrecht** einräumen lassen.

► Vorkaufsrechte nach BauGB

1. Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet (§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB)

- Das Vorkaufsrecht im **Sanierungsgebiet** setzt eine **förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzung** voraus.
(Hinweis: Maßnahmenvorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bis zur Bekanntmachung der Sanierungssatzung möglich).
- Erfasst vom Vorkauf werden **nur rechtswirksame, ggf. sanierungsrechtlich genehmigte Kaufverträge**. Wird die sanierungsrechtliche Genehmigung versagt, wird der Vertrag nicht wirksam, so dass kein Vorkaufsrechts entsteht.
- Beachte § 144 Abs. 3 BauGB sowie Verweis in § 145 BauGB auf § 22 Abs. 5 BauGB (**Genehmigungsfiktion**).
- Dem Vorkaufsrecht nach Nr. 3 unterliegen Kaufverträge über **bebaute und unbebaute Grundstücke**.

► Vorkaufsrechte nach BauGB

2. Vorkaufsrecht an unbebauten Wohnbaugrundstücken (Abs. 1 S. 1 Nr. 6)

- Die Grundstücke müssen in Gebieten liegen, die nach § § 30, 33 und 34 Abs. 2 BauGB **vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können**.
- In einfachen oder qualifiziert überplanten Gebieten handelt es sich um **Kleinsiedlungs-, reine Wohn-, allgemeine Wohn- und besondere Wohngebiete**, da nur sie **überwiegend** dem Wohnen dienen (Urbanes Gebiet?).
- Bei **Flächen im unbeplanten Innenbereich**, bei denen die nähere Umgebung einem Baugebiet entspricht, genügt die Einstufung (§ 34 Abs. 2 BauGB).
- Das Vorkaufsrecht besteht an **unbebauten Grundstücken**.

► Vorkaufsrechte nach BauGB

V. Die besonderen Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB

- Das besondere Vorkaufsrecht besteht – anders als das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) – **nicht bereits Kraft Gesetzes**.
- Zu seiner Begründung ist der Erlass einer **gemeindlichen Satzung** erforderlich.
- Das Vorkaufsrecht kann
 - für **unbebaute Grundstücke** im Geltungsbereich eines **Bebauungsplans**
 - und/oder für **bebaute wie unbebaute Grundstücke** in Gebieten vorgesehen waren, in denen **städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen** werden.

► Vorkaufsrechte nach BauGB

Insbesondere: Für städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogene Flächen (§ 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

- Das Satzungsverkaufsrecht nach Abs. 1 S. 1 Nr. 2 bezieht sich sowohl **auf bebaute als auch auf unbebaute Grundstücke**.
- Es kann für **jeden Teil des Gemeindegebietes**, gleichgültig, ob beplant oder unbeplant, ob Innen- oder Außenbereich, begründet werden.
Unzulässig ist es jedoch, eine Verkaufsrechtssatzung **pauschal für das gesamte Gemeindegebiet** zu erlassen.
- Voraussetzung für den Satzungserlass ist, dass die Gemeinde **städtebauliche Maßnahmen** im Gebiet der Satzung **in Betracht zieht** und der Satzungserlass zur **Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung** erfolgt.

► Vorkaufsrechte nach BauGB

1. In-Betracht-Ziehen städtebaulicher Maßnahmen

- Der auch an anderen Stellen des BauGB verwendete Begriff der **städtebaulichen Maßnahmen** ist **weit auszulegen**.

Es handelt sich um alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu realisieren; einzige Voraussetzung ist ein städtebaulicher Bezug.

Nicht ausreichend ist die bloße Beschreibung eines Missstandes oder die Formulierung einer allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellung.

- Die Gemeinde muss derartige städtebauliche Maßnahmen „**in Betracht ziehen**“. Dazu bedarf es zwar keiner förmlichen Einleitung eines Verfahrens. Es müssen aber **ernsthafte Anhaltspunkte** für die **Absicht der Gemeinde** vorhanden sein, dass sie bestimmte städtebauliche Maßnahmen ergreifen wird. Unzulässig ist eine rein vorsorgliche Bodenbevorratung ohne konkrete Planungsvorstellung.

► Vorkaufsrechte nach BauGB

- Die Absicht, städtebauliche Maßnahmen durchzuführen, kann sich insbes. aus städtebaulichen Planungen, aber auch aus informellen Planungskonzepten (Rahmenplan) ergeben.
- **Beispiele** sind
 - Darstellungen in einem Flächennutzungsplan,
 - eine städtebauliche Entwicklungs- und Rahmenplanung,
 - ein Bebauungsplan, auch wenn dieser noch keine Planreife hat, es genügt sogar die erst beabsichtigte Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplans, wobei ein Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss noch nicht erforderlich ist,
 - die Vorbereitung einer noch nicht förmlich eingeleiteten Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme,
 - ein kommunales Baulückenschließungsprogramm (vgl. Sommer in BayGT 9/2018, Seite 322).

► Vorkaufsrechte nach BauGB

2. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

- Ferner müssen sowohl die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen als auch die Vorkaufsrechtsbegründung einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** dienen.
- Gefordert wird damit, dass die Satzung **objektiv geeignet** sein muss, zur Sicherung der in Betracht gezogenen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beizutragen. Das Vorkaufsrecht ist kein Mittel allgemeiner Bodenbevorratung, sondern ermöglicht nur eine an bestimmten städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik.
- Daran kann es z.B. fehlen, wenn die Gemeinde Flächen der Größe von über 23.000 m² bezeichnet, obwohl sich keine verlässlichen Anhaltspunkte für einen ungefähren Flächenbedarf ergeben (BayVGH vom 17.9.2018 – 15 N 17.698 –)

► Vorkaufsrechte nach BauGB

3. Satzungserlass

- Anders als das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) setzt das Satzungsvorkaufsrecht den **Erlas einer das Vorkaufsrecht begründenden Satzung** voraus.
- Die Satzung ist vom **kommunalrechtlich zuständigen Gemeindeorgan** nach den dafür geltenden **Verfahrensvorschriften** zu beschließen.
- Eine **Begründung** für die Satzung ist nicht vorgeschrieben.
Sie kann sich jedoch insbes. im Hinblick auf eine gerichtliche Prüfung der Satzung und der Ausübung des Vorkaufsrechts im Einzelfall empfehlen (**Dokumentation** der kommunalen Willensbildung im Zeitpunkt des Satzungserlasses).
- Die Satzung ist **ortsüblich bekannt zu machen** (§ 25 Abs. 1 Satz 2 iVm 16 Abs. 2 S. 1 BauGB).

► Vorkaufsrechte nach BauGB

4. Entstehen des Vorkaufsrechts mit Inkrafttreten der Satzung

- Erfasst vom Satzungs-vorkaufsrecht werden nur Kaufverträge, die **nach dem Inkrafttreten der Satzung abgeschlossen** werden (BVerwG vom 14.04.1994 – 4 B 70/94 –).
- **Unzulässig ist ein rückwirkender Satzungserlass.**
- Eine rückwirkende Inkraftsetzung nach **Fehlerbehebung im ergänzenden Verfahren** nach § 214 Abs. 4 BauGB ist hingegen möglich.

► Übersicht

A. Wesen des Vorkaufs

B. Vorkaufsrechte nach BauGB

C. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts

D. Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs

E. Verfahren und Entschädigung

► Rechtfertigung der Ausübung

I. Ausübung zum Wohl der Allgemeinheit, § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB

- Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts liegt im **Ermessen der Gemeinde**. Sie kann bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ihr Recht ausüben, sie ist aber dazu nicht verpflichtet.
- Beim gesetzlichen Vorkaufsrecht wie auch beim Satzungsvorkaufsrecht muss die **Ausübung im jeweiligen Einzelfall dem Wohl der Allgemeinheit entsprechen**.
- Das Wohl der Allgemeinheit ist ein **unbestimmter Rechtsbegriff**, dessen Anwendung **von den Gerichten ohne Einschränkungen sachlich überprüft** werden kann.
- Aus der strikten Zweckbindung des Vorkaufsrechts ergibt sich, dass die Gemeinde das Vorkaufsrecht **nicht lediglich zu Vorratszwecken ohne Bezug zu einer städtebaulichen Maßnahme** ausüben darf.

► Rechtfertigung der Ausübung

- Die Rechtfertigung der Vorkaufsrechtsausübung muss **im jeweiligen Einzelfall gesondert geprüft und begründet werden.**
- Maßgeblich ist v.a., ob und wie weit der gemeindliche Grunderwerb **die Ziele und Zwecke der damit gesicherten Maßnahme fördert, also ihre Durchführung erleichtert oder unterstützt.**
- Vereinfacht könnte man die Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit reduzieren auf die einzelfallbezogene Beantwortung der Frage:

„Warum „muss“ in diesem Fall gerade die Gemeinde das Grundstück erhalten?“

► Rechtfertigung der Ausübung

1. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Sanierungsgebiet)

- Maßgeblich sind die **konkreten Sanierungs- und Entwicklungsziele**. An deren Konkretisierung sind in der Anfangsphase keine zu hohen Forderungen zu stellen.
- Mit **fortschreitendem Sanierungsverfahren** sind höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele zu stellen (BVerwG, NVwZ 1999, 1336)
- **Vorkauf zu Tauschzwecken** in Sanierungsgebieten denkbar.
- **Problem**: allgemein gehaltene Sanierungsziele; „Schönheitssanierung“.

► Rechtfertigung der Ausübung

Beispiel:

- Gemeinde möchte ein bebautes Grundstück im Sanierungsgebiet für die Errichtung eines Parkplatzes erwerben.
- In den Unterlagen zum Sanierungsverfahren findet sich kein Wort zur Absicht oder Notwendigkeit eines Parkplatzes.

► **Rechtfertigung der Ausübung**

Beispiel:



► Rechtfertigung der Ausübung

2. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB (unbebaute Wohnbaugebiete)

- Ein qualifiziertes öffentliches Interesse am Grunderwerb ist in der Regel anzunehmen, wenn die Gemeinde das Grundstück zur (unmittelbaren oder mittelbaren) **Bereitstellung von Wohnbauland** erwerben will.
- Möglich z.B. Erwerb von Wohnbauflächen **zur Weiterveräußerung**, insbes. zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung bei nachweislichem Bedarf.

► **Rechtfertigung der Ausübung**

3. Satzungsverkaufsrechte nach § 25 BauGB

- Ebenfalls **einzelfallbezogene Beurteilung und Begründung erforderlich.**
- Maßgeblich ist der **Sicherungszweck des Vorkaufs**: Mit Blick auf die konkrete städtebauliche Maßnahme müssen mit dem Grunderwerb in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.
- Denkbar auch hier Beschaffung von Land **für Tausch- oder Ersatzzwecke.**
- **Zweckfreie oder rein fiskalisch motivierte Grundstückskäufe** der Gemeinde sind von § 25 BauGB **nicht gedeckt.**

► Rechtfertigung der Ausübung

II. Angabe des Verwendungszwecks

- Für den Bereich der Vorkaufsrechte **präzisiert und ergänzt** die Vorschrift das allgemeine Begründungserfordernis für einen belastenden Verwaltungsakt.
- Die Gemeinde soll schon **bei Erlass des Verwaltungsakts** die Zwecke offen legen, zu denen sie das Grundstück erwerben will.
- Eine **fehlende oder mangelhafte Angabe des Verwendungszwecks** kann **auf die Ermessensentscheidung durchschlagen**, diese also ggf. „infizieren“.

► Übersicht

A. Wesen des Vorkaufs

B. Vorkaufsrechte nach BauGB

C. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts

D. Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs

E. Verfahren und Entschädigung

► **Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs**

I. Ausschluss des Vorkaufs, § 26 BauGB

- § 26 betrifft BauGB **typisierte Fälle**, in denen das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht zu rechtfertigen vermag, da die Interessen am Abschluss des Kaufvertrages und dessen Durchführung vorrangig sind (**negative Ausübungsvoraussetzungen**).
- Von der Gemeinde **selbständig zu prüfen**, vom Gericht **voll überprüfbar**.
- Die Fälle gelten für das gesetzliche Vorkaufsrecht und für das Satzungs-vorkaufsrecht gleichermaßen.
- **Beispiel:**
 - Familienprivileg (Nr. 1)
 - plan- und maßnahmenkonforme Bebauung und Nutzung (Nr. 4)

► **Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs**

Beispiel:

Die Gemeinde möchte entsprechend den Zielen eines förmlichen Sanierungsverfahrens (Sanierungssatzung nach § 142 BauGB) den einzig im Ort verbliebenen Gasthof im Wege des Vorkaufs erwerben. Die Gaststätte ist in Betrieb. Der Käufer hat aber bereits im Vorfeld des Kaufes angekündigt, die Gaststätte nach dem Erwerb zu schließen und zu einem Wohngebäude umnutzen zu wollen.

Solange das Grundstück maßnahmenkonform genutzt wird, scheidet ein Vorkaufsrecht nach § 26 Nr. 4 BauGB aus.

► **Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs**

II. Abwendung des Vorkaufs, § 27 BauGB

- § 27 BauGB gibt dem Käufer das Recht, die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes abzuwenden, indem er den mit dem Vorkaufsrecht verfolgten **Zweck selbst verwirklicht**.

In diesem Fall ist das Vorkaufsrecht zwar nicht ausgeschlossen, seine Ausübung ist jedoch zum Wohl der Allgemeinheit nicht mehr erforderlich (**der Sicherungszweck wird auf andere Weise erreicht**).

Die Abwendungsbefugnis betrifft mit Ausnahme der in § 27 Abs. 2 BauGB genannten Fälle **sämtliche Vorkaufsrechte**.

- **Inhalt der Abwendungserklärung** ist eine Nutzungs- und gegebenenfalls Mängelbeseitigungsverpflichtung des Käufers innerhalb einer angemessenen Frist.
- Die Abwendungserklärung muss **innerhalb der Ausübungsfrist (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB) für den Vorkauf** erfolgen.

► **Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs**

Vorgehen je nach Interessenlage der Gemeinde:

- **Gemeinde will Grundstück erwerben:**

Zur Vermeidung einer qualifizierten Abwendungserklärung sollte das Vorkaufsrecht erst kurz vor Ablauf der Zwei-Monats-Frist des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB ausgeübt und die Anhörung zuvor “schlank“ gehalten werden.

- **Gemeinde will Sicherungszweck ohne Erwerb erreichen:**

Frühzeitige Anhörung mit detaillierter Darlegung der gemeindlichen Ziele.
Ggf. Beifügung einer vorformulierten Abwendungserklärung.
Ggf. frühzeitig Gespräch mit Käufer suchen und beraten.

► Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs

Beispiel:

Erklärung zur Abwendung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

Seite 1 von 7

Erklärung zur Abwendung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

Objekt	██████████ Flst.Nr. ██████, Gemarkung ██████
Erhaltungssatzung	„Laim“ vom 07.04.2015, in Kraft getreten am 21.04.2015
Kaufvertrag	Urkunde des Notars ████████████████████ vom ████████ URNr. ████████
Käufer	██████████ ██████████ ██████████ (Im folgenden "Erwerber/in" genannt)

Der Landeshauptstadt München steht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ein Vorkaufsrecht an dem oben bezeichneten Vertragsobjekt zu.

Nach § 27 Absatz 1 Satz 1 BauGB gibt die Erwerberin/der Erwerber zur Abwendung des Vorkaufsrechtes nachstehende Erklärung ab, die sich auf die zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem Anwesen bezieht.

Die darin enthaltenen Verpflichtungen gelten für den Zeitraum, in dem das Anwesen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt, längstens aber zehn Jahre ab Abgabe dieser Erklärung.

Die Erwerberin/der Erwerber verpflichtet sich, eine Modernisierung in dem Anwesen zu unterlassen, die über den in der Landeshauptstadt München allgemein üblichen Wohnstandard hinausgeht (vgl. anliegende Richtlinien).

► Übersicht

A. Wesen des Vorkaufs

B. Vorkaufsrechte nach BauGB

C. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts

D. Ausschluss und Abwendung des Vorkaufs

E. Verfahren und Entschädigung

► Verfahren und Entschädigung

I. Verfahren

- Der Vorkauf wird **durch Verwaltungsakt** gegenüber dem Verkäufer ausgeübt.
- **Ausübungsfrist:** zwei Monate nach Mitteilung des Kaufvertrags
- **Adressat ist der Verkäufer.** Bei mehreren Verkäufern ist er jedem mitzuteilen.
- Vor der Ausübung sind Käufer und Verkäufer **anzuhören** (Art. 28 BayVwVfG).
- Der Verwaltungsakt ist zu **begründen** (Art. 39 BayVwVfG), wobei sich aus der Begründung insbes. ergeben muss, welches Vorkaufsrecht ausgeübt wird und wieso das Wohl der Allgemeinheit die Vorkaufsrechtsausübung rechtfertigt.
- Eine bestimmte **Form** ist für die Bekanntgabe nicht vorgeschrieben. Der Verwaltungsakt kann mündlich, schriftlich oder elektronisch erlassen werden.

► Verfahren und Entschädigung

II. Änderung des Kaufpreises

- Der Vorkaufsbescheid gestaltet die Rechtslage in der Weise, dass ein Kaufvertrag zwischen dem Verpflichteten (Verkäufer) und dem Berechtigten (Gemeinde) zu den Bedingungen des ersten Kaufvertrages zustande kommt, also **mit dem Inhalt, wie er zwischen dem Verpflichteten und dem Drittkäufer in diesem Zeitpunkt besteht** (§ 464 Abs. 2 BGB; Grundsatz der Vertragsidentität).
- Das betrifft insbesondere auch den Kaufpreis. Dieser wird daher grundsätzlich **nicht im Vorkaufsbescheid festgesetzt**.
- **Ausnahme:**
Im Falle des § 28 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde das Recht und im Fall des § 28 Abs. 4 BauGB die Pflicht, den **Kaufpreis im Bescheid zu ändern**.

► Verfahren und Entschädigung

III. Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter, § 27a BauGB

- Grundsätzlich muss die Gemeinde das Vorkaufsrecht selbst ausüben und wird dadurch Käufer. Eine **Übertragung des Vorkaufsrechts auf einen Dritten ist ihr nicht erlaubt** (§ 28 Abs. 2 S. 4 BauGB).
- **Ausnahmsweise** ist der Gemeinde die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Dritten nach § 27a BauGB gestattet.
- Die Regelung soll einen Durchgangserwerb und den doppelten Anfall von Grunderwerbsteuer vermeiden.
- Der Gemeinde muss dabei das jeweilige Vorkaufsrecht in dem betreffenden Fall zunächst **selbst zustehen**.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Frank Sommer

sommer@meidert-kollegen.de

Meidert & Kollegen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Partnerschaftsregister des
Amtsgerichts Augsburg Nr. PR 82

www.meidert-kollegen.de

Kanzlei Augsburg

Bergiusstr. 15
86199 Augsburg
Tel.: 08 21 / 90 630 – 0
Fax: 08 21 / 90 630 – 11
augsburg@meidert-kollegen.de

Kanzlei München

Franziska-Bilek-Weg 9
80339 München
Tel.: 0 89 / 54 58 78 – 0
Fax: 0 89 / 54 58 78 – 11
muenchen@meidert-kollegen.de

Kanzlei Kempten

Am Stadtpark 4
87435 Kempten
Tel.: 08 31 / 96060360
Fax: 08 31 / 96060369
kempten@meidert-kollegen.de

Innenentwicklung konkret

Gestaltung und Baukultur

14:45 Uhr

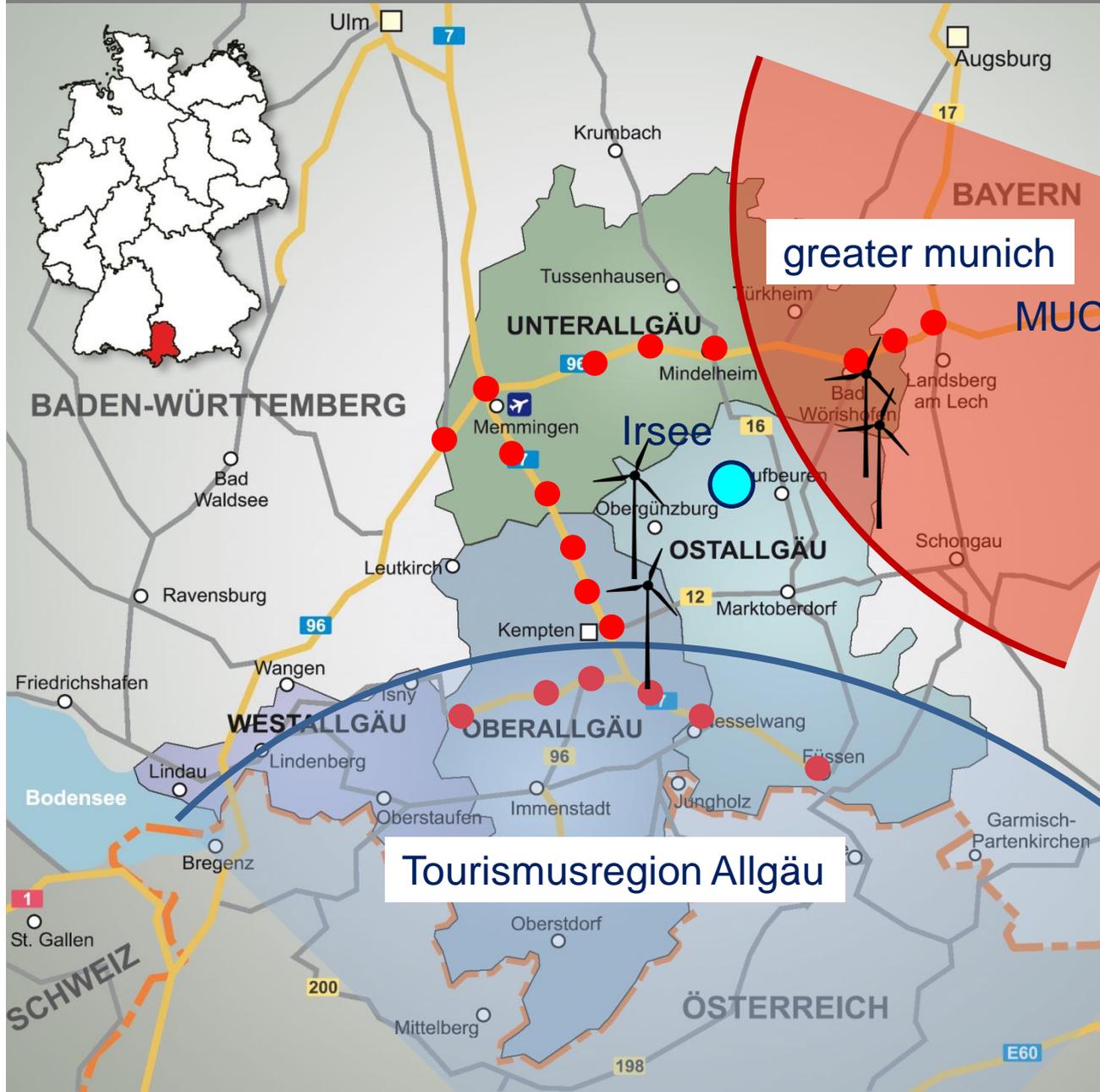
Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung, Festsetzung
Mit baurechtlichen Instrumenten auf dem Weg zur Baukulturgemeinde



» Markt Irsee, ausgezeichnet 2016 als Baukulturgemeinde



» Einflussfaktoren von Außen auf Entwicklung in Irsee



Irsee liegt im Spannungsfeld zwischen der Metropolregion München und der Tourismusregion Allgäu. Durch den künftigen autobahnähnlichen Ausbau der B12 und den geplanten S-Bahn-Anschluss Buchloe rückt Irsee näher an München (knapp 1 Std. Fahrzeit). Dies wird noch einen größeren baulichen Druck auf Irsee zur Folge haben. Um gerüstet zu sein, wurden verschiedene Planungsinstrumente eingesetzt.

- Flächendeckende Bauleitplanung
- Erhaltungssatzung flankiert von kommunalem Förderprogramm
- Gestaltungssatzung

Ausgehend vom Marktstraßenbau in den 70er Jahren wurden erste Bebauungspläne erstellt. Nach der Dorferneuerung 2008 wurden die Erkenntnisse mittels weiterer Bebauungspläne im Ortskern sukzessive in Baurecht umgesetzt. Aufgrund von Abbrucharträgen für historische Gebäude wurde eine Erhaltungssatzung für ca. 25 ortsbildprägende Gebäude entwickelt. Wegen abweichender Umsetzung von Bauanträgen folgte 2019 eine Gestaltungssatzung.

» Planungshistorie Dorferneuerung 1987 - 2007



- Anlage neue Ortsmitte zwischen Kloster u. Dorf (Startprojekt 90er Jahre)
- Zwei Hauslandschaften
- Zwei Siedlungskerne



» Planungshistorie Dorferneuerung 1987 - 2007

- Umnutzung alter Bausubstanz



» Planungshistorie Dorferneuerung 1987 - 2007

- Revitalisierung alter Höfe



Nach
Scheunenbrand –
Aussiedlung

Verbleibender Wohnteil
wirkt als Torso



» Planungshistorie Dorferneuerung 1987 - 2007

- Revitalisierung alter Höfe



Ergänzung des fehlenden Gebäudevolumens als Einfirsthof

Neubau von drei
Appartements und einer
Maisonette-Wohnung

Zuschuss 60.000,- €



» Planungshistorie Dorferneuerung 1987 - 2007

- Revitalisierung alter Bausubstanz - Gerichtshaus



Finanzierung

700.000,- DM Baukosten

120.000,- DM Zuschuss DE

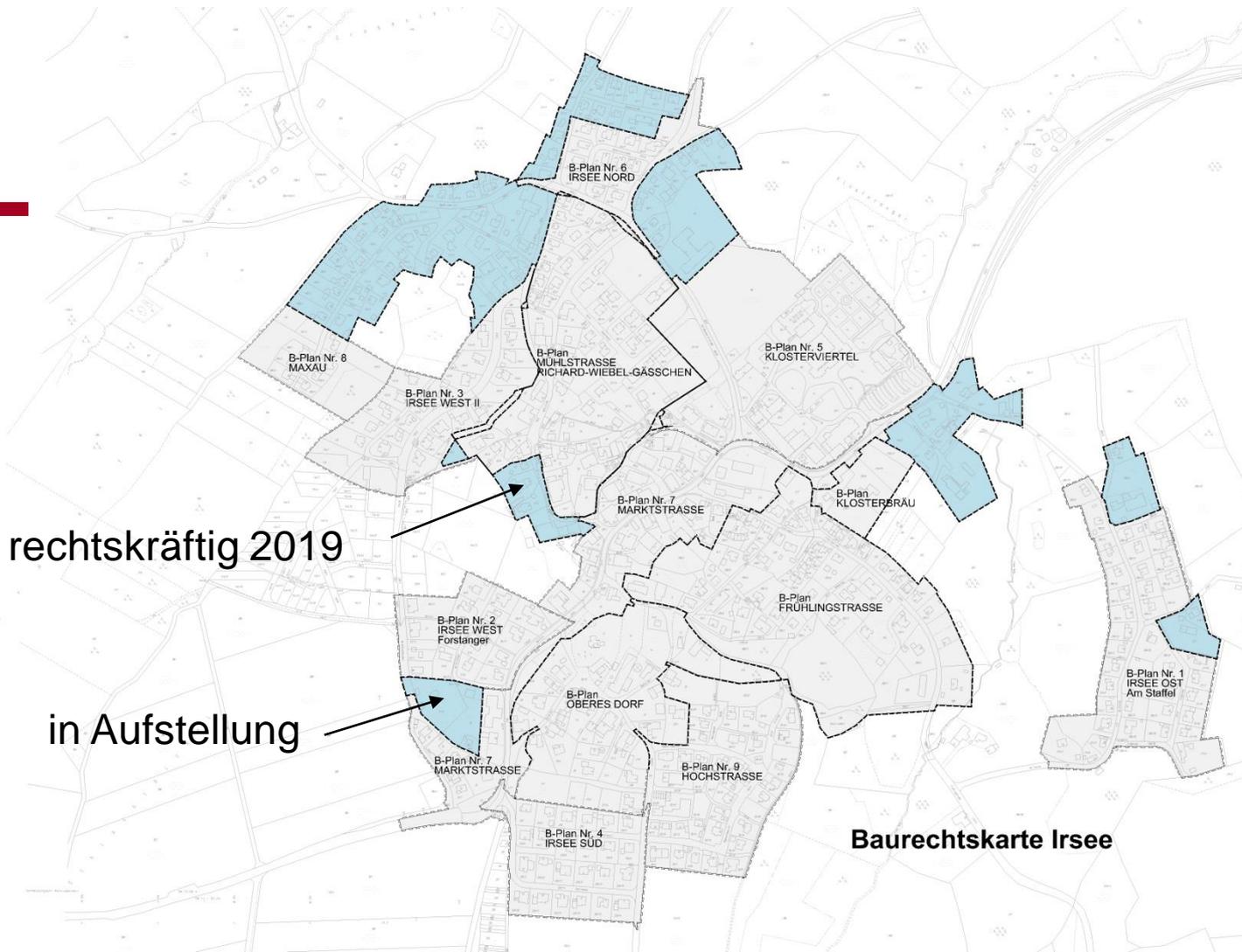
30.000,- DM Zuschuss DE Aussenanlagen

15.000,- € Gemälde LEADER+

- **Flächendeckende Bauleitplanung**

In Irsee wurden seit 1975 sukzessiv Bebauungspläne über den Ortskern gezogen, um den Siedlungsdruck aus Kaufbeuren, einhergehend mit Bauträgermodellen entsprechend zu begegnen.

Zwischenzeitlich geht der Markt Irsee dazu über Bebauungspläne aus den 70er Jahren zu ändern hinsichtlich einer möglichen Nachverdichtung in der Gebäudehöhe (Kniestockhäuser auf 1000 qm Grund) unter intensiver Bürgerbeteiligung.



rechtskräftig 2019

in Aufstellung

Baurechtskarte Irsee

» Planungsinstrument – Innerörtlicher Bebauungsplan

Einschränkungen für bauliche Entwicklung: Topografie, Wasserschutzgebiet, Ökologie, Freizeit und Erholung, Klosteranlage
Teilnahme am Förderprogramm „Innen statt Außen“ 2019

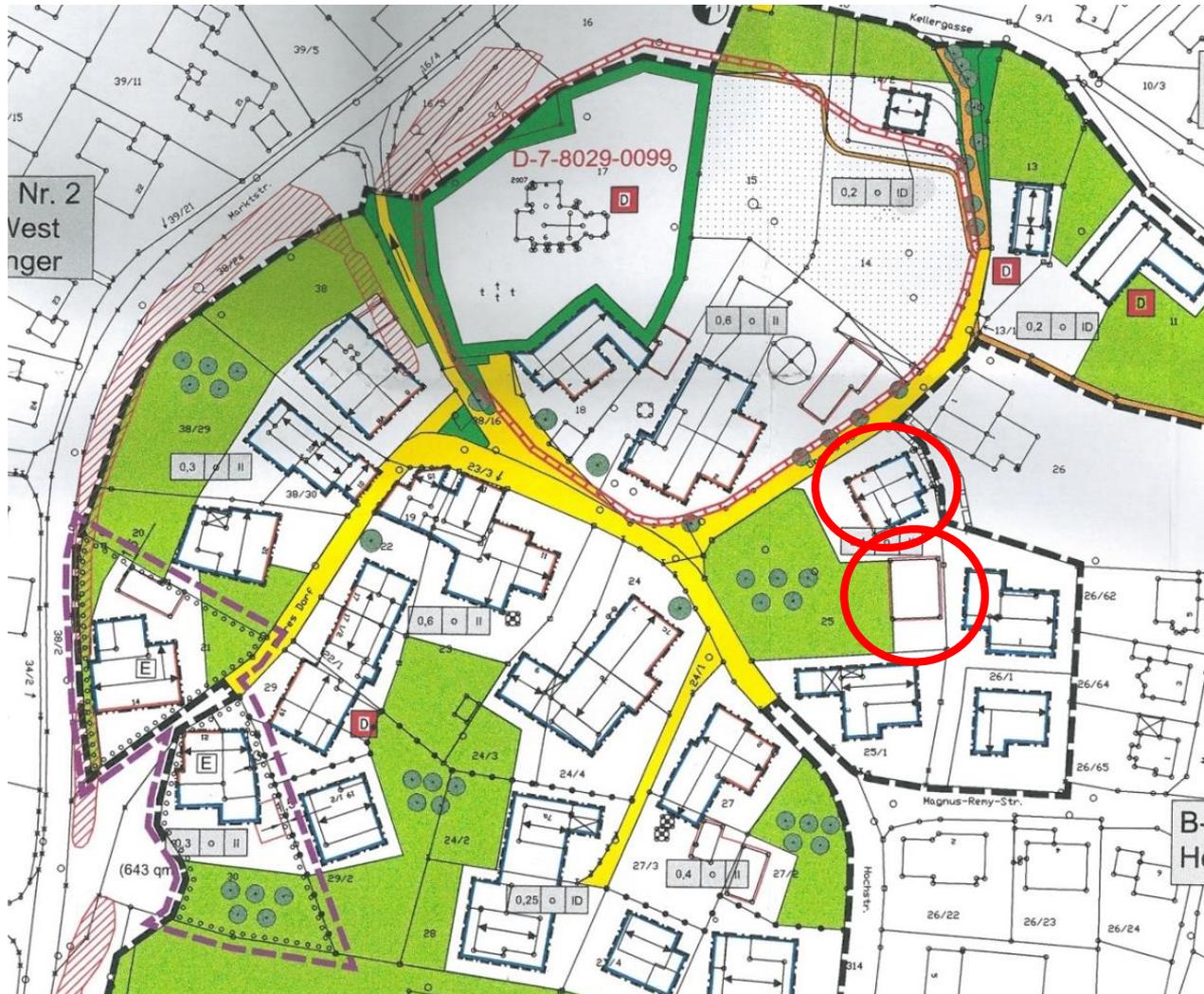


In Irsee wurde seit 1975 eine konsequente Grundstückspolitik verfolgt, in dem nur Bauland ausgewiesen wurde, das sich ausschließlich in Besitz der Gemeinde befindet.

Aufgrund der naturräumlichen Begrenzungen ist eine weitere Ausdehnung in den Außenbereich schwierig. Auch deswegen kommt dem Planungsinstrument „innerörtlicher Bebauungsplan“ eine erhöhte Bedeutung zu.

» Planungsinstrument – Innerörtlicher Bebauungsplan

- Sicherung innerörtlicher Grünflächen
- Interaktive Anliegerbeteiligung



Für eine Althofstelle wurden überbaubare Flächen und innerörtliche Grünflächen in Form eines Dorfangers unter Einverständnis der betroffenen Eigentümer festgesetzt.

5 Jahre später wurde die Hofstelle verkauft. Aufgrund der Festsetzungen war es möglich die Obstwiese zu erhalten und zwei neue Familien anzusiedeln.

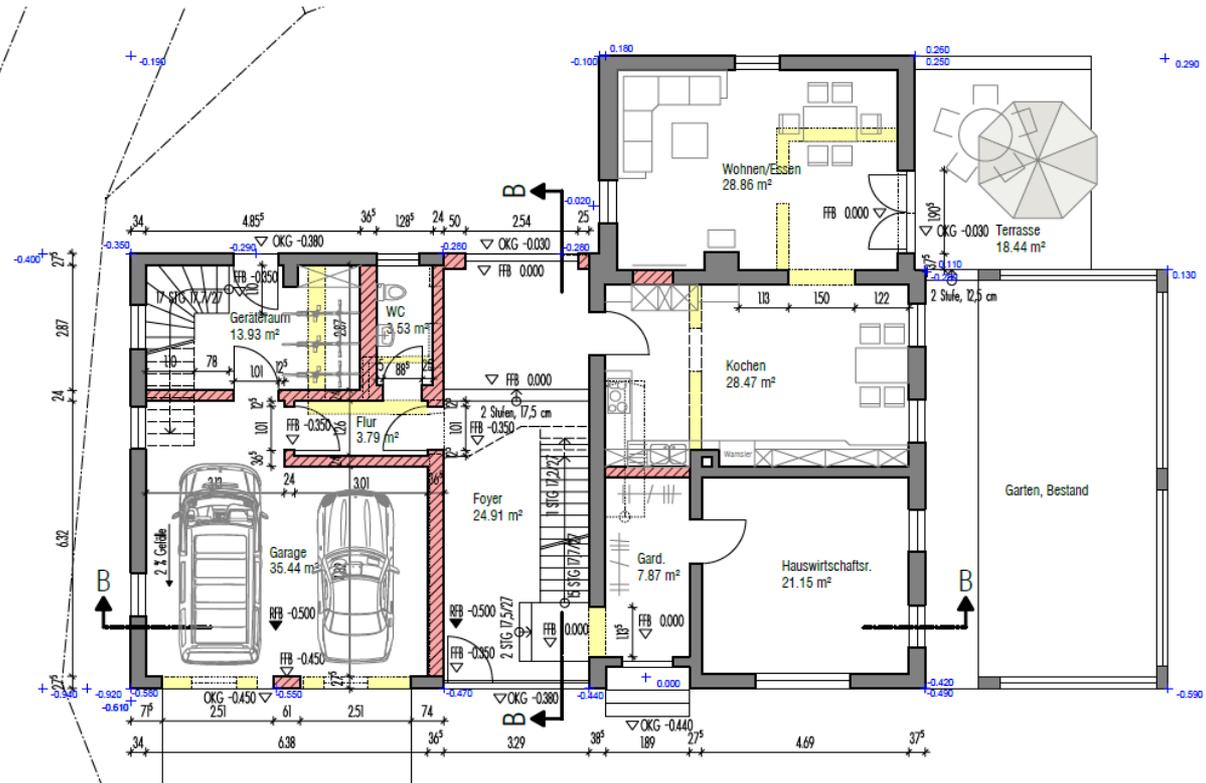
» Planungsinstrument – Innerörtlicher Bebauungsplan

- Revitalisierung des Bauernhofes



Nordansicht

Zwei befreundete Ehepaare kauften das Gesamtanwesen und teilten es unter sich auf. Das Bauernhaus wurde revitalisiert und umgebaut.



» Planungsinstrument – Innerörtlicher Bebauungsplan

- Revitalisierung des Bauernhauses
- Nachfolgebau für Maschinenhalle



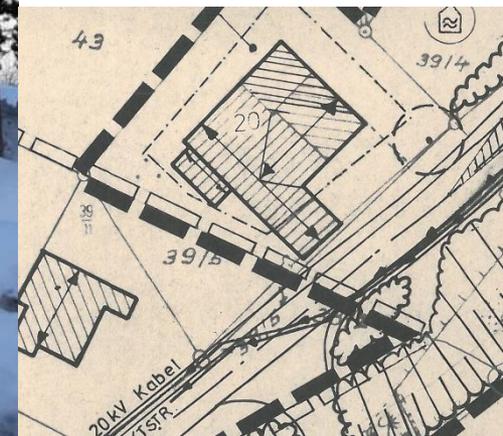
Anstelle der alten Maschinenhalle erfolgte ein Ersatzbau in Form eines Holzhauses.

» Planungsinstrument – Innerörtlicher Bebauungsplan

- Ersatzbau für ein landwirtschaftliches Anwesen, 10 WE



Anstelle einer nicht erhaltenswerten Hofstelle erfolgte ein Ersatzbau mit Tiefgarage und 10 Wohneinheiten. Ein Problem des alten Bebauungsplans stellten die mangelnden Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten dar (nur kleine Wohnungen ohne Kinderzimmer).c



» Planungsinstrument – Erhaltungssatzung

- Flankierend kommunales Förderprogramm



Vertrag über die Durchführung einer Maßnahme im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes zur Erhaltung und Gestaltung historischer Bausubstanz im Markt Irsee

zwischen

Herrn und Frau

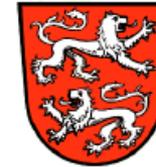
.....
.....
.....

- Nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

und dem

Markt Irsee
Meinrad-Spieß-Platz 1
87660 Irsee

vertreten durch den Ersten Bürgermeister des Marktes Irsee
- nachfolgend „Markt“ genannt -



Förderrichtlinien des Marktes Irsee über die Durchführung von Maßnahmen im kommunalen Förderprogramm „Erhaltung und Gestaltung historischer Bausubstanz“

§ 1

Förderzweck

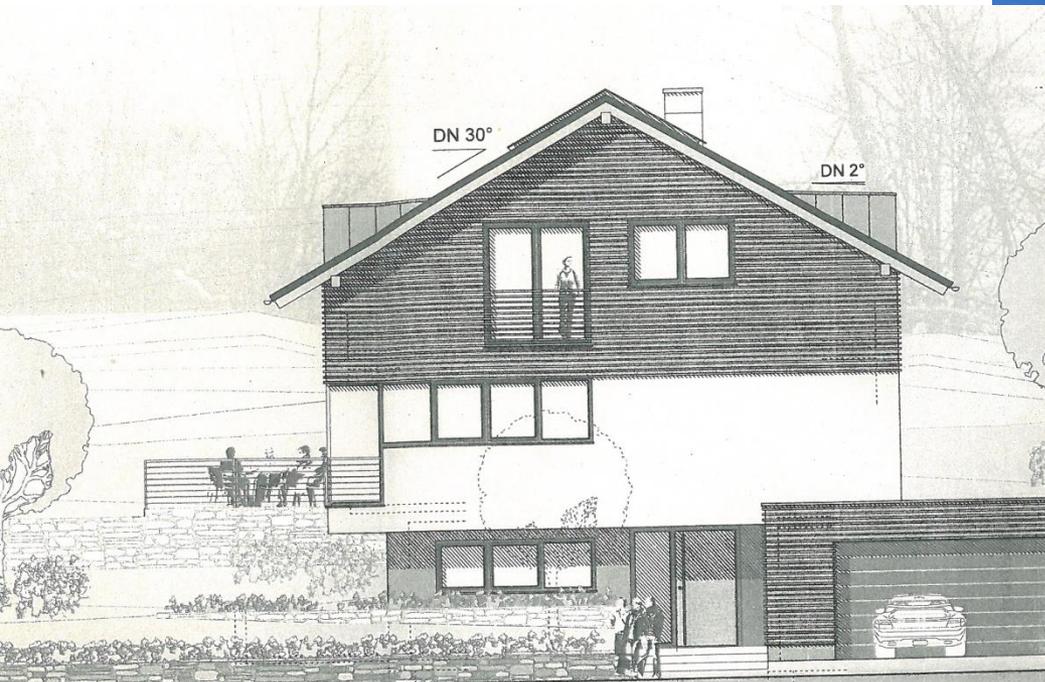
Mit dem kommunalen Förderprogramm soll der Erhalt historischer Bürger- und Bauernhäuser unterstützt werden, da sie einen wesentlichen kulturellen Beitrag zum äußeren Erscheinungsbild des Marktes leisten und dieses Potential für kommende Generationen erhalten werden soll. Dem Markt ist bewusst, dass die Sicherung und die gebäudgerechte Gestaltung dieser Substanz erhöhte Aufwendungen erfordern, die von den betroffenen Eigentümern auch zum Wohle der Allgemeinheit investiert werden. Um diese Mehraufwendungen abzumildern werden nach Prüfung der jeweiligen Fördertatbestände prozentuale Zuschüsse auf die vereinbarten und nachgewiesenen Investitionskosten gewährt. Die Höhe der Prozentpunkte richtet sich dabei jeweils nach den jeweiligen fachlichen Gegebenheiten.

§ 2

Höhe der Förderung

Die Höhe der Förderung kann bis zu 60 % der Kosten, höchstens jedoch 45.000 € netto je Anwesen betragen und wird im Einzelfall vom Gemeinderat festgelegt.

» Planungsinstrument – Gestaltungssatzung



Nachbarbebauung

Aufgrund von Abweichungen von genehmigten Bauanträgen, insbesondere hinsichtlich der Fassadengestaltung wurde 2019 eine Gestaltungssatzung entworfen, die unter anderem festsetzt, dass genehmigte Fassaden verbindlich sind.

Abweichende Ausführung

GESTALTUNGSSATZUNG



Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Gärten und Einfriedungen des Marktes Irsee

Präambel

Um den typischen Charakter des allgäu-schwäbischen Klosterdorfes mit seiner charakteristischen räumlichen Gliederung, seiner Hauslandschaft und seinem Straßenbild zu erhalten und zu verbessern erlässt der Markt Irsee auf Grund von Art. 79 und 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Art. 23 bis 27 der Gemeindeordnung (GO) folgende Satzung:

Grundsätzliche Gestaltungsprinzipien für Einfügung in den Kontext

- Städtebauliche Situierung
- Baukörperkonfiguration
- Dachgestaltung
- Fassadengestaltung
- Detailsbene

3 Kriterien, besser 4 Kriterien, sollten eingehalten werden

» Planungsinstrument – Beispiele für gute Einfügung



» Planungsinstrument – Beispiele für gute Einfügung



» Planungsinstrument – Beispiele für gute Einfügung



» Planungsinstrument – Beispiele für gute Einfügung



» Baukultur geht jeden an!

Flächensparen, Innovative Innen- und Außenentwicklung
Fernwärmeversorgung (Ausweisung SO Biogas)
Kunst- und Kulturwerkstatt, Biomarkt



Loomit was here



Baukultur gewinnt!

» Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Hofmann & Dietz Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee

Telefon 08341/96673-80 | Fax 08341/96673-88 | info@hofmann-dietz.de



Innenentwicklung – konkret

Positive Steuerung durch Bebauungsplan im Bestand

28.01.2019

Manuela Skorka

Innenentwicklung als Beitrag zu einer positiven Stadt- und Ortsentwicklung

Grundsätze:

Innenentwicklung sollte immer ein Beitrag zu einer positiven Stadtentwicklung sein

Keine Nachverdichtung „mit der Gießkanne“

Das richtige Maß finden

Qualitäten sichern bzw. weiterentwickeln

>> Innenentwicklung fördern, aber auch verträglich steuern

Herangehensweisen und Planungsinstrumente, z.B.:

- Erhebung der Potentiale / Flächenmanagement
- Informelle Pläne, z.B. Rahmenplan
- Gespräche mit Eigentümern, Dynamik nutzen
- Geeignete Beteiligungsformate
- Abstimmung mit Planern und Fachbehörden
- Städtebauliche Verträge
- **Bebauungsplan**

B-Plan im Bestand ist manchmal ungewohnt



Einführung

Außenentwicklung:

- Meist Planungen „auf der grünen Wiese“
- großer Planungsspielraum
- Planung wird meist bestimmt durch Stadt- bzw. Gemeinderat, Verwaltung und Planer - Bürger werden durch formale Instrumente beteiligt
- Vergleichsweise wenige Beteiligte, die persönlich „betroffen“ sind



Innenentwicklung:

- Planung auf z.T. bebauten Flächen mit festgelegten Grundstücksschnitten
 - vorhandene Struktur mit Gebäuden aus unterschiedlichen Zeiten
 - Planung für privates Eigentum und mit laufenden Nutzungen
 - vielfältige Nutzungskonflikte und rechtliche Bindungen
 - Sonderfälle / Bauweisen
 - unterschiedliche Zeithorizonte zur Entwicklung der einzelnen Grundstücke
 - Sehr viele Beteiligte / Betroffene
 - hohes Interesse der Öffentlichkeit, Identifikation
- >> Planung ist komplexer

Anlass zur Aufstellung eines B-Plans im Bestand

Schaffung
von Baurecht

Steuerung
von Baurecht

Begrenzung
von Baurecht

Schaffung von Baurecht:

- Bestehender alter B-Plan verhindert gewünschte Entwicklung
- Baurecht ist nicht gegeben, z.B. größere Außenbereichsinseln

Steuerung von Baurecht:

- Gesamtkonzept für zusammenhängendes Gebiet
- Sicherung von Qualitäten, sorgsame Festlegung wichtiger Aspekte
- Lösungen von Konflikten im Vorfeld (z.B. Immissionen, Parkierung, Ortsbild)

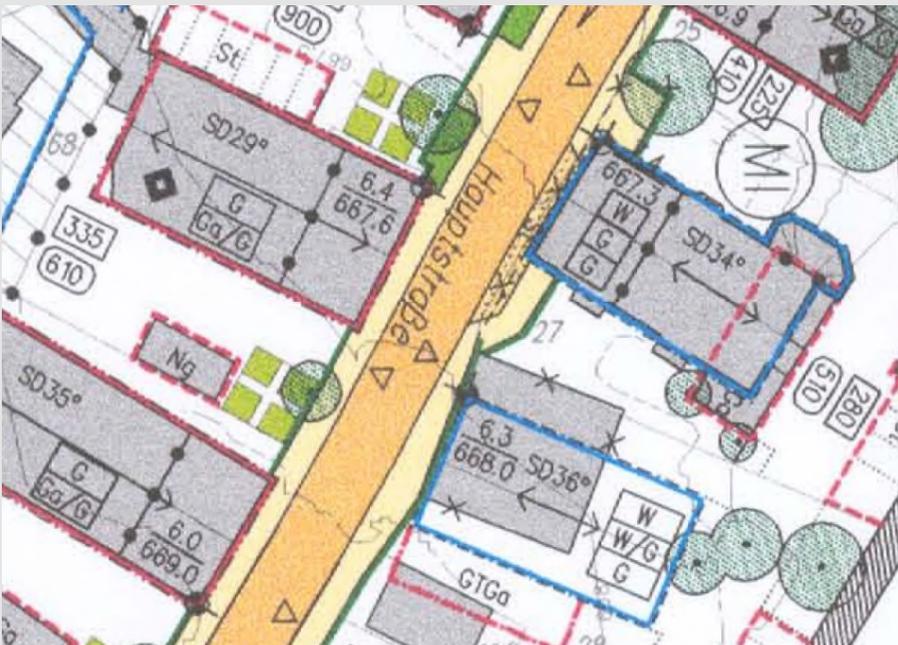
Begrenzung von Baurecht, z.B.

- Vermeidung von Fehlentwicklungen nach §34 BauGB
- Freihalten von Grünstrukturen
- Erhalt bestehender Besonderheiten, z.B. Villengebiet mit großen Gärten, Werkssiedlungen

Steuerung: Art der Nutzung



- B-Plan Ortsmitte Gemeinde im Umland von München (aus dem Jahr 1999, Büro Vierck)
- Nutzungsmischung und Gebäudetypologie im Dorfkern
- Festlegung der Nutzungen in den einzelnen Geschossen
- Unterscheidung Wohnteil/ Scheunenteil der Hofstellen



Steuerung: Maß der Nutzung



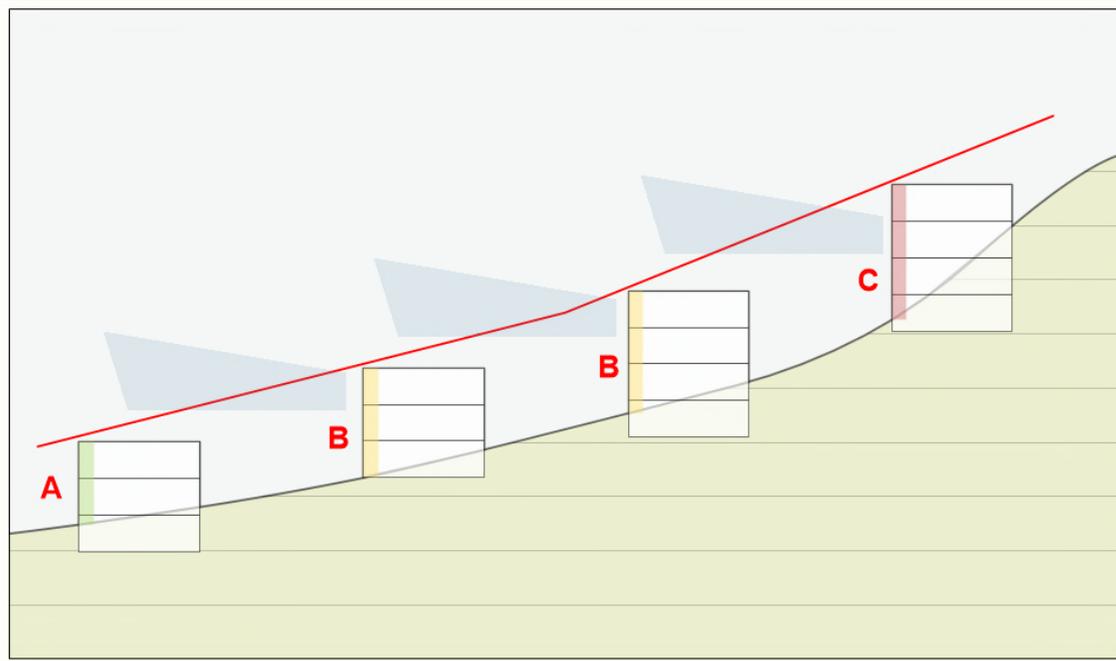
B-Plan Umland von München,
zentrale Lage im Ortskern
Strittige Planung

- + Öffentliche Durchwegung mit Quartiersplatz
- + autofreies Quartier
- + Gebäudekubaturen, Höhenstaffelung
- + Zahl der Wohneinheiten
- + Stärkung des Zentrums
- + Angebot für ältere Bewohner, die aus dem EFH ausziehen möchten (doppelte Innenentwicklung)

geförderter Wohnraum, Barrierefreiheit,



Steuerung: Höhenentwicklung / Hanglagen



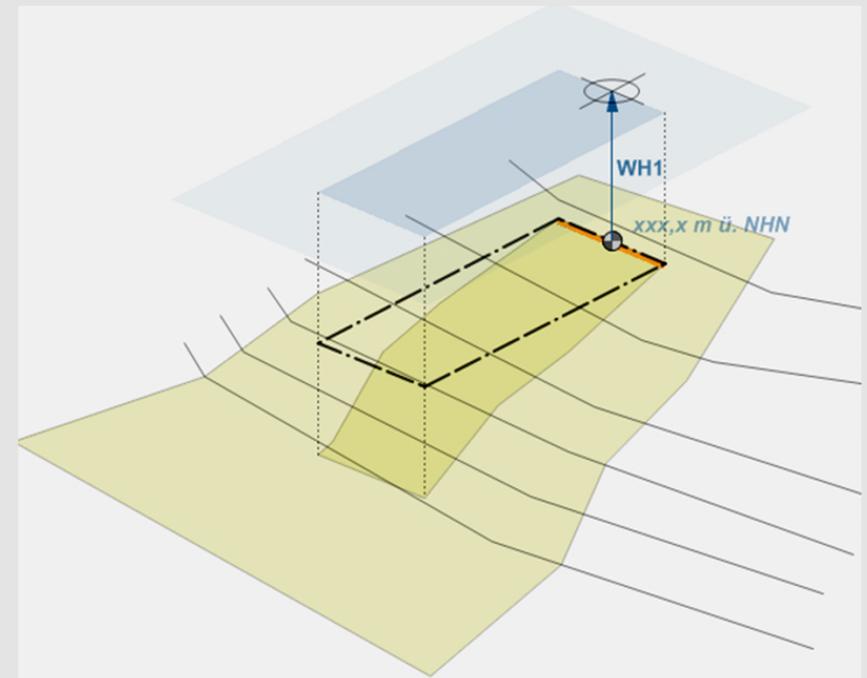
B-Plan Hanglage Seeufer

Einfacher B-Plan bereits vorhanden,

Größtenteils bebaut

Notwendigkeit der Steuerung der Höhenentwicklung

- + Orts- und Landschaftsbild (Blick auf das Seeufer)
- + Höhenlage der Gebäude in Bezug zum Gelände
- + Absolute Höhenentwicklung der Gebäude ü NN sowie der wirksamen Fassadenhöhe



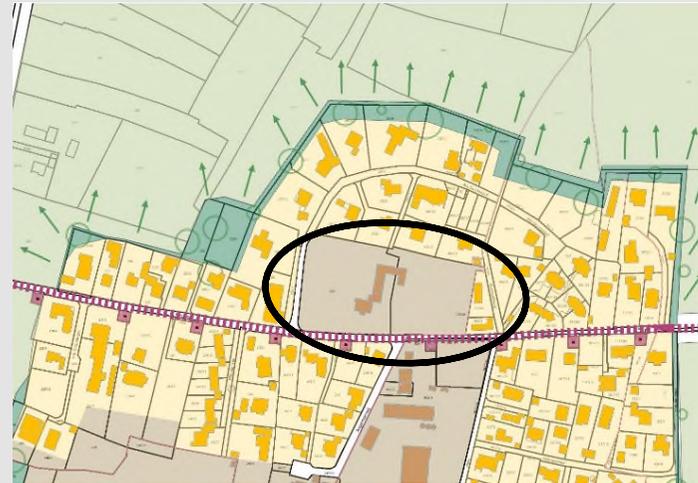
Steuerung: Lage der Gebäude

B-Plan Umland München

Außenbereichsinsel

besondere Struktur, Denkmal,
parkartige Gartenbereiche

- + Hervorhebung des Denkmals
- + Erhalt parkartige Gartenbereiche
- + Keine Parzellierung + Umformung in ein
übliches Einfamilienhausgebiet, Erhalt der
Besonderheit



Steuerung: Lage der Gebäude, Grünordnung

B-Plan Umland von München

Gewünschte Nachverdichtung auf
Grund nahe zum Bahnhof



- + Kammartige Grünstruktur
- + Gartenbereiche mit natürlichem Geländeverlauf (Festsetzungen „im Umkehrschluss“)
- + Gebündelte Erschließung
- + Zone entlang des Straßenraums
- + Optionsmodell zum Erhalt des Bestandes
- + Schaffung von Wohnraum



Steuerung: Lage der Gebäude, Wegeverbindungen

B-Plan Umland von München

Leerstand Gewerbebetrieb

Bestehender (älterer)

Bebauungsplan



- + Naturnahe Gestaltung / Freihaltung Uferbereich
- + Hochwassersicherheit
- + Wichtige innerörtliche Wegeverbindung
- + Erlebbarkeit Flussauen
- + Schaffung von Wohnraum



Steuerung: Gebäudetypologie, Wirkung auf den Straßenraum

B-Plan Umland von München
Leerstand Einzelhandel
Hohes, bestehendes Baurecht
Teil des dörflichen Bereiches

- + Gebäudetypologie
- + Gestaltung entsprechend der Umgebung
- + Loggien statt Balkone



Steuerung: Erhalt der Hofstelle

B-Plan Umland von München

Restnutzung Hofstelle

Teilflächen § 35 BauGB

Nachfrage von Handwerksbetrieben



- + Erhalt der bestehenden Hofstelle, Nachfolgenutzung Handwerksbetrieb mit Wohnteil
 - + Freihalten Umfeld Hofstelle
 - + Ergänzung für 2 weitere lokale Handwerksbetriebe (Arbeiten u. Wohnen)
 - + Erschließungshof
 - + Erhalt der dörflichen Nutzungsmischung
- Abgestimmter Planungsprozess



Steuerung: Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

B-Plan Umland von München

Leerstand

Alter B-Plan gibt

Einfamilienhausstruktur vor

- + 18 WE im geförderten Wohnungsbau
- + Beseitigung Leerstand
- + Einbindung 3-geschossige Bauweise in kleinteilige Umgebung
- + Vorgartenzonen



Private Maßnahme

Gemeinsame Belegungsrechte



Herausforderungen:

- Im Bebauungsplan müssen Grundlagen und erkennbare Konflikte gelöst werden, z.B.:
 - Immissionen
 - Erschließung
 - Niederschlagswasser
 - Artenschutz
- Gesamtkonzept muss erkennbar sein, auch wenn die Ausgangssituation sehr heterogen ist
- Baurecht nach § 34 muss betrachtet werden
- Gleichbehandlungsgrundsatz
- Sowohl Bestand abdecken als auch neue Festsetzungen finden
- Erfassung des Bestandes u.U. nicht einfach

Empfehlungen:

- Betrachtung der Risiken einer ungesteuerten Entwicklung nach § 34 BauGB
- Frühzeitige Klärung, was mit einem Bebauungsplan erreicht werden kann
- Steuerung insbesondere in sensiblen Bereichen
- Nach Gesamtkonzept planen, aber möglichst unabhängige Umsetzbarkeit für die einzelnen Eigentümer
- Konzept und Ziele sollten vorab klar sein, keine langwierigen politischen Diskussionen im B-Planverfahren
- Kombination geeigneter Instrumente
- Hand in Hand mit allen Beteiligten

Fazit

- Das Einpassen von neuen Nutzungen und Gebäuden, insbesondere in hochwertige, gewachsene Strukturen bedarf besonderer Sorgfalt
- Wichtige Aspekte können durch einen Bebauungsplan gesichert werden
- Der Planungsprozess kann aufwändiger sein als im Fall von Neubaugebieten, lohnt sich aber!!

Beispiel für vorbildhafte Innenentwicklung: Stadt Freyung, hier Volksmusikakademie



**Das
Gemeindeentwicklungskonzept
als Ausgangspunkt einer guten
Ortsplanung**

Innenentwicklung – ja, aber richtig!



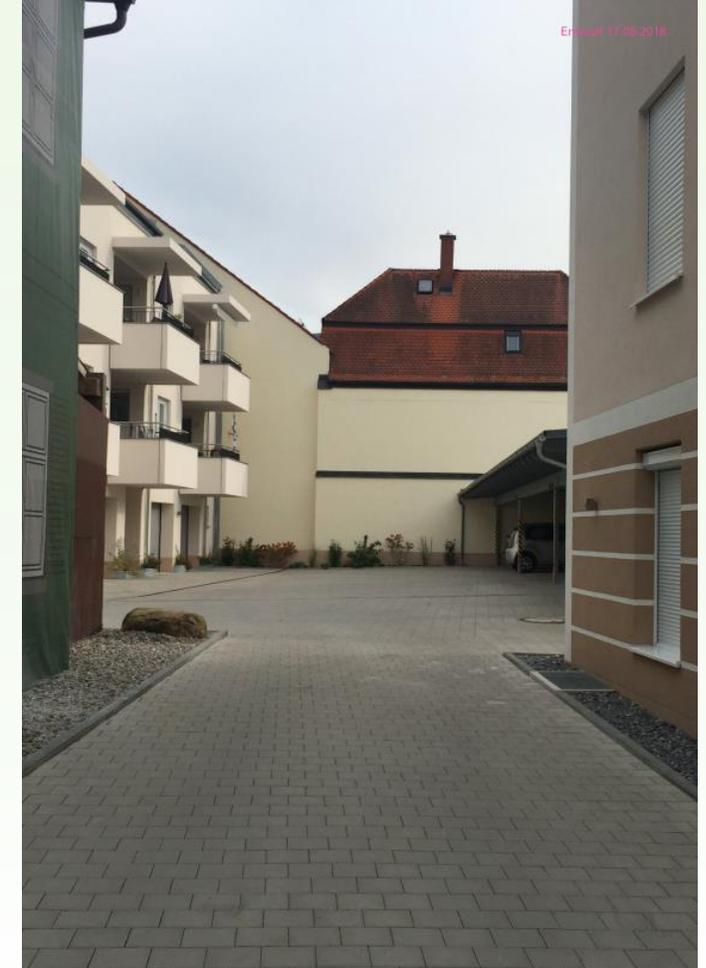
Realität



Nächste Schritte zum neuen Baugebiet

Gemeinderat [REDACTED] will allerdings keine Mehrfamilienhäuser zulassen

- Festsetzungen von alten B-Plänen kopiert
- Keine „Qualität“ bei Neubauten
- Keine Bereitschaft für neue Wohnformen
- Unbebaute, vorhandene Baulücken ohne aktive Eigentümeransprache



Gemeindeentwicklungskonzept, ISEK, ILEK, Dorfentwicklungsplan

z.B. ISEK – ist ein ganzheitlicher, integrierter Planungsansatz unter Betrachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder !

Einschalten von Fachplanern – Stadtplaner, Landschaftsplaner, Geograph etc.



Stärken und Schwächen Ziele und Maßnahmen

Ortsstruktur, Ortsbild

Stärken

- + historisch erlebbares Marktzentrum
- + im Markt historisch wertvolle und ortsbildprägende Gebäude
- + prägende Raumkanten
- + interessante Platz- und Straßenräume
- + viele historische Gebäude sind saniert
- + kleine fußläufige Durchwegungen
- + Oberflächen (neu) gestaltet z. B. Marktplatz
- + Hopfendarren als typisches Gebäude der Hopfenkultur

Schwächen

- wenig öffentliche Plätze/Straßenräume mit Aufenthaltsqualität
- historische Lage des Schlosses und des Klosters nicht mehr erlebbar
- zunehmende bauliche Verdichtung mit starker Versiegelung im Zentrum
- Ausdehnung des Marktes durch flächenintensive Einfamilienhausgebiete
- städtebauliche Abrundungen und Übergänge in die Landschaft an den Siedlungsrändern fehlen
- wenig attraktiver Auftakt (Ortseingang) zum Markt
- Verlust an Baukultur durch „optimierte“ Planungen
- wenig aufeinander abgestimmte Ausstattung des öffentlichen Raums

Unser Ziel

Identität stärken und historische Struktur erhalten, den Markt zeitgemäß weiterentwickeln, Atmosphäre schaffen

Maßnahmen: So setzen wir unser Ziel um...

- x individuelle und fachlich kompetente Beratung Bauwilliger seitens der Verwaltung für Architektur- und Wohnqualität
- x Innenentwicklung vor Außenentwicklung mit einer ortsverträglichen Dichte
- x gesamtheitliche Gestaltungskonzepte für Straßen- und Platzräume im Markttinnern mit attraktiven öffentlichen Räumen (Marienplatz, Umfeld St. Laurentius, Klosterstraße, Schloßstraße, Preysingerstraße, Poperinger Platz, Umfeld Hopfenmuseum, etc.)
- x schrittweise Umsetzung der Neugestaltung der Straßen- und Platzräume
- x Ausstattungskonzept für den öffentlichen Raum
- x an den Siedlungsrändern: Abrundung und Verzahnung mit der Landschaft
- x Erhalt und Ausbau des fußläufigen Wegenetzes
- x Gestaltung der Zufahrten zum historischen Markt (Auenstraße/Preysingstraße, Schloßstraße/Hopfenstraße)
- x Erhalt und Nutzung der zum Ortsbild gehörenden Hopfendarren

- Für jedes Handlungsfeld Stärken/Schwächenanalyse

- Für jedes Handlungsfeld ein übergeordnetes Ziel z.B.

Ortsbild: Identität stärken und historische Struktur erhalten, den Markt zeitgemäß weiterentwickeln, Atmosphäre schaffen

- Für jedes Handlungsfeld Maßnahmen zur Zielumsetzung

Vorteil einer integrierten Betrachtung:

- Bei einer ganzheitlichen integrierten Betrachtung des Ortes nimmt die Kommune eine steuernde Position ein
- Eine sinnvolle ganzheitliche Entwicklung unter Betrachtung von verschiedenen Handlungsfeldern ist möglich und aufeinander abgestimmt
- Beste Grundlage für die Herausforderungen der Zukunft (Wohnungsmarkt, Flächen schonen, Ökologie etc.)
- Nachfolgend einige Beispiele aus dem Arbeitsalltag

Nachverdichten Innerorts – Städtebauliche Beratung



Ausgangssituation: Innerortsgrundstück wird von Bauträger erworben. Es soll „Geschosswohnungsbau“ entstehen.
Aufgabe der Gemeinde: **Aktiv** auf den Bauherren zugehen. Erklären warum die vorgelegten Planungen mit dem integrierten Konzept der Gemeinde nicht übereinstimmen. Als Hilfestellung kann die **Städtebauliche Beratung** angeboten werden. Diese ist für den Bauherrn kostenfrei und wird zum Teil von der Gemeinde und Fördermitteln bezahlt.

Ziel: **Qualitätsvolle Weiterentwicklung** unter Berücksichtigung des **integrierten Konzeptes** der Gemeinde.

Nutzbarmachen von vorhandenen Flächen



Ausgangssituation: Gewerbebetriebe wollten sich an anderer Stelle im Ort verlagern, vorhandene Gewerbeflächen ohne Nutzung entstehen.

Ziel: **Abgestimmte** Planung; **keine Einzelvorhaben, qualitätsvolle** Entwicklung auf **vorhandenen** Flächen unter besonderer Berücksichtigung der Lage (direkt an der „Wolnzach“). Beachten des Entwicklungsplans. **Sicherung der Planung** durch eine „Feinuntersuchung“. Im Anschluss **städtebaulicher Wettbewerb als Grundlage für einen B-Plan.**

Ziel: Beachten und umsetzen des Entwicklungsplan/Maßnahmenplan



- Leitbilder und Leitlinien beachten und umsetzen!!!
- Zielhierarchien (Handlungsfelder)
- Maßnahmen priorisieren
- „Roter Faden“
- Bedarfsgerechte und flächenschonende Weiterentwicklung

Feinuntersuchung



Flächenschonende Weiterentwicklung

Förderprogramm
Erhebung der
Innenentwicklungspotentiale

Info für Städte und Gemeinden



www.bauen.bayern.de



- Flächenschonende Weiterentwicklung
„Erhebung der Innenentwicklungspotentiale“
- Befragung der Personen 65+
(Rahmenbedingungen für Veränderungen)
- Workshop mit Personengruppe 60+
- Ansprache und Beratung von Grundstückseigentümern
- Strategien zur Revitalisierung z.B. älterer Einfamilienhausgebiete, vorhandener Flächen
- Gewerbeflächenkonzept

Erhebung der Innenentwicklungspotentiale

Markt Wolnzach

Erhebung der
Innenentwicklungspotenziale

Stand August 2019

Innenentwicklungspotenziale
Wohnbauland

- unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB
- innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes § 30 BauGB
- Entwicklungsflächen ohne gesicherte Erschließung (planungsbedürftig)

Erhebungen:
Markt Wolnzach, Salm & Stegen

Geobasisdaten:
Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
ohne Maßstab

Erhebungssystematik:
Bayerisches Landesamt für Umwelt
Flächenmanagement-Datenbank 4.0

GIS: Esri-ArcGIS Pro

© Salm & Stegen 2019



- Einbindung von Fachplanern (Stadtplaner, Geograph, Landschaftsplaner etc.)
- Fordert eine intensive Betrachtung des Ortes und der Flächen
- Wo wollen wir nachverdichten?
- Unbedingt vor Ort anschauen; Planung nicht nur auf dem Papier erledigen

Aktive Ansprache der Grundstückeigentümer – wie?

Flächenmanagement der Kommune XXX

Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um Ihr Gebäude in näherer Zukunft zu nutzen oder zum Verkauf anzubieten?
(Mehrfachnennung möglich)

Informationen zu Nutzungsmöglichkeiten
 Informationen zu Sanierung / Modernisierung
 Informationen zu Verkauf / Tausch

5. Wünschen Sie Beratung zur Nutzung, Vermarktung und / oder Tausch Ihres Gebäudes?
(unverbindlich und kostenloses Beratungsgespräch durch die Kommune)

Beratungsgespräch ist erwünscht
 Beratungsgespräch zu einem späteren Zeitpunkt ist erwünscht
 es ist kein Beratungsgespräch nötig

Falls Sie Beratung wünschen, geben Sie hier die Möglichkeit weitere Kontaktdaten (Telefon- und/oder E-Mail) anzugeben. Bitte geben Sie diese auch an, wenn wir zu einem späteren Zeitpunkt über diesen Weg nochmals mit Sie zukommen dürfen.

Die Bearbeitung des Fragebogens ist freiwillig und unverbindlich. Bei Nichtbearbeitung oder ablehnender Rückmeldung entstehen Ihnen keinerlei Nachteile.

Datenschutzhinweise zur Erhebung personenbezogener Daten für das Flächenmanagement der Gemeinde xy (gemäß Art. 13, 14 Datenschutzgrundverordnung - DSGVO):

- Name und Kontaktdaten des/der Verantwortlichen** (Name, Funktion, Anschrift, E-Mail-Adresse und Telefonnummer der öffentlichen Stelle)
- Kommunaler Datenschutzbeauftragter** (Name, Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer)
- Zweck und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung**
Die Flächenmanagement-Datenbank der Gemeinde xy dient dazu, Strukturen oder bestehende Gebäude im Inhaberschaftsbereich der Gemeinde xy erfassen und zu nutzen (Lieferung) um Bestellungen im Außenbereich (z.B. "Beer") zu generieren und somit das Flächenverwalt zu steuern. Dies wird auch als „Innenentwicklung“ einer Gemeinde bezeichnet. Die Datenverarbeitung erfolgt im Dienste der Organisation und Abwicklung dieser Eigeninitiative und die Speicherung der unter Punkt 4 dieser Datenschutzerklärung genannten Daten in der Flächenmanagement-Datenbank erfolgt nur auf Basis ihrer Zustimmung und schriftlichen Einwilligung. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. a DSGVO.
- Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten**
Die mit diesen Fragebogen erhobenen Daten werden grundsätzlich nur für interne Verarbeitung bei der Gemeinde xy, und für den unter Punkt 3 dieser Datenschutzerklärung genannten Zweck in der Flächenmanagement-Datenbank gespeichert und verarbeitet. Neben diesen Fragebögen sind in der Datenbank auch die Grundstücksdaten nach Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) gespeichert (Personenname, Straßensystem, Flächengröße) insbesondere für die Öffentlichkeit zugängliche Daten der Kategorien Natur- und Landschaftsschutz, Wasserschutz, Denkmalschutz, Lärmschutz, Ostsee- und den Bayschke (Vogelschutzgebiet) und der Bauleitplanung der Gemeinde xy. Eine Weitergabe dieser Daten an Dritte im Rahmen oder Auftragsverarbeitung nach Art. 28 DSGVO (z.B. an von der Gemeinde xy beauftragte Ingenieurbüros) ist möglich.
- Vorgesehene Fristen für die Löschung der erhobenen Daten**
Die unter 4. der Datenschutzerklärung genannten Daten werden nur so lange in der Flächenmanagement-Datenbank gespeichert, wie dies für die „Abwicklung“ (Nutzung, Vermarktung oder Tausch) des entsprechenden Grundstücks erforderlich ist. Nach erfolgreicher Abwicklung werden die Namen, Vorname (Hausnummer), E-Mail-Adresse, Telefon- und Telefonnummer (sofern vorhanden) aus der FMD gelöscht und die zugehörigen Fragebogen (Papier) vernichtet bzw. gelistet (Papier, ggf. auch Grundstücksdaten nach Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) (Personenname, Straßensystem, Flächengröße) und allgemein verfügbare Daten der Bauleitplanung (ohne genaue Bezeichnung) werden für die verbleibende Bestandnahme der „Innenentwicklung“ der Gemeinde xy gespeichert.
Im Falle einer Neubefragung bei abnehmender Rückmeldung zu vorerwähnt, bleiben nur Ihre Kontaktdaten nach Bundesdatenschutzgesetz in der Flächenmanagement-Datenbank der Gemeinde xy im Vermerk „nicht mehr erreichbar“ gespeichert. Eine Nichtbearbeitung bleiben die unter 4. der Datenschutzerklärung genannten Daten in der Datenbank gespeichert, um eine Neubefragung (in der Regel nach 2-3 Jahren) zu ermöglichen. Sollten Sie eine Neubefragung nicht wünschen, so eine Löschung der Daten wollen, bitten wir um Mitteilung an: Nr. 8 (Betreiberadresse).
- Betroffenenrechte**
Als Betroffenen/Berufener einer Datenverarbeitung stehen Ihnen folgende Rechte zu:
 - Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht Auskunft über die zu Ihrer Person in der Flächenmanagement-Datenbank gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).
 - Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung (Art. 16 DSGVO).
 - Sie können jederzeit die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung der in der Flächenmanagement-Datenbank gespeicherten Daten verlangen (Art. 17, 18 DSGVO).
 - Sie können jederzeit Widerspruch gegen die Verarbeitung der in der Flächenmanagement-Datenbank gespeicherten Daten einlegen (Art. 21 DSGVO).
 - Unbefristete Widersprüche können Sie sich an die Aufsichtsbehörde, d.h. den Bayerischen Landesbeauftragten für den Datenschutz, wenden (Datenschutzbeauftragter).
 - Falls Sie in der Verarbeitung der z.B. Daten durch die Kommune xy mit einer entsprechenden Erklärung einwilligt haben und die Verarbeitung auf Ihrer Einwilligung beruht, können Sie die Einwilligung jederzeit für die Zukunft widerrufen. Der Widerruf der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgt Datenverarbeitung wird dessen nicht berührt.Wenn Sie sich Hilfe zur Wahrung Ihrer Betroffenenrechte an die untenstehende E-Mail-Adresse oder an folgenden Ansprechpartner in der Gemeinde xy wenden (hier anfragen).

Mit meiner Unterschrift willige ich in die Verarbeitung meiner personenbezogenen Daten für die „Befragung der Eigentümer von bestehenden Gebäuden/Hofstellen“ durch die Gemeinde xy ein. Es werden die in diesem Formular dargestellten personenbezogenen Daten (Kasten 1 – 4), die Daten im Kasten „Angaben zum Eigentümer und Grundstück“, und ggf. meine E-Mail-Adresse und meine E-Mail-Adresse (sofern angegeben) erhoben und in der Flächenmanagement-Datenbank gespeichert. In der Datenbank sind dazu auch die unter Punkt 4. der obenstehenden Datenschutzerklärung genannten Daten mitabgespeichert.

FMA 4.0 - Fragebogen Leerstände Seite 2

- Ansprechende und verständliche Abfrage
- Ggf. vorgeschaltete Aufklärungsveranstaltung (Bürgerbeteiligung)
- Ausdauer – Ergebnisse dauern!!!

Bürgerbeteiligung im Rahmen der Aktivierung von Grundstückseigentümern

Wolnzach
MITgestalten

Markt Wolnzach
gemeinsam gestalten
- miteinander leben

Einladung zum
Informationstag
in Wolnzach

Samstag
26. Oktober 2019
10.00 - 13.30 Uhr
Hopfenmuseum Wolnzach

Wie wohnen?
wenn man älter wird

Informationstag
Samstag **26. Oktober 2019**
10.00 - 13.30 Uhr
Hopfenmuseum Wolnzach

Wie wohnen?
wenn man älter wird

Programm

10.00 Uhr
Begrüßung durch 1. Bürgermeister Jens Machold

Barbara Hummel, Stadtplanerin
Vortrag: Wie wollen wir in Zukunft wohnen?

HUMMEL KRAUS
PLANEN | BERATEN

Volker Salm, Wirtschafts- und Sozialgeograph, Stadtplaner
Vortrag: Bevölkerungsentwicklung in Wolnzach und daraus entstehende Wohnraumbedarfe

SALM & STEGEN
Geographen und Stadtplaner

Sabine Weng, Geographin, Psycho-Gerontologin
Vortrag: Neue Wohnformen im Alter

Koordinationsstelle
Wohnen im Alter
Konzepte, Initiativen und Wissen

Podiumsdiskussion

Austausch | Ausstellung | Trailer
Trailer zum Film „Gestorben wird morgen“

ca. 13.30 Uhr
Ende der Veranstaltung

Wir freuen uns auf Ihr Kommen. Eintritt frei!
Eine Veranstaltung des Marktes Wolnzach.

Markt Wolnzach
gemeinsam gestalten
- miteinander leben



Was muss sich bei „Neuausweisungen“ ändern?

- Bedarfsgerechte Ausweisung
- Nicht nur EFH, DHH
- Planung mit Verkehrsplaner, Demograph
- „Echte Zahlen“ für die Gemeinde
- Bürgerbeteiligung „ISEK Beirat“
- Bürgerinformationsveranstaltung
- Umsetzungshilfe Städt. Realisierungswettbewerb



Wettbewerbsgebiet

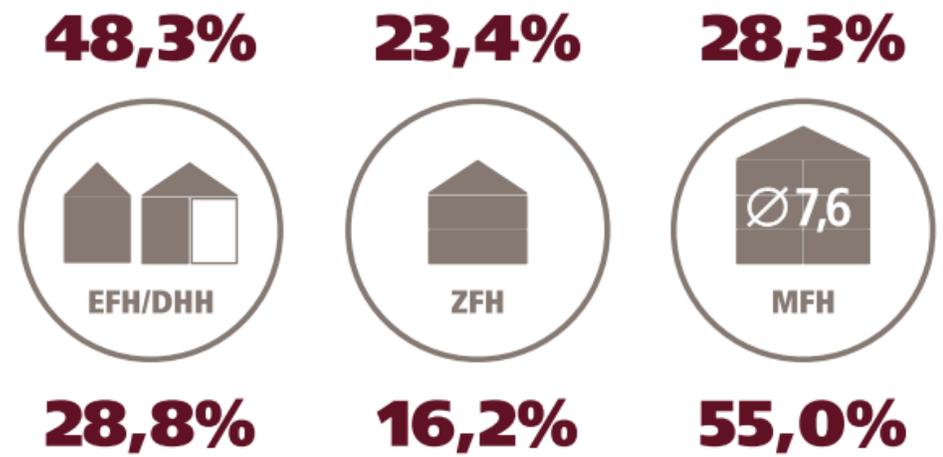
Bevölkerungsprojektion als wesentliche Grundlage der Planung

- Rund 250 zusätzlichen Wohneinheiten in den nächsten 5 Jahren
- Rund 450 zusätzliche Wohneinheiten in den nächsten 10 Jahren
- Stark steigender Bedarf im Bereich der senioren gerechten Wohnformen
- Vorhandene Nachfrage nach frei finanziertem Einfamilienhaus
- Steigende Nachfrage nach gefördertem Eigenheim („Einheimischenmodell“)
- Angebot für junge Menschen in Ausbildung schaffen, um diese am Ort zu halten oder deren Rückkehr nach Ausbildung zu erleichtern

Der Wohnungsmarkt wandelt sich...

Markt Wolnzach

Anteile der WE an Baufertigstellungen 2009-2012

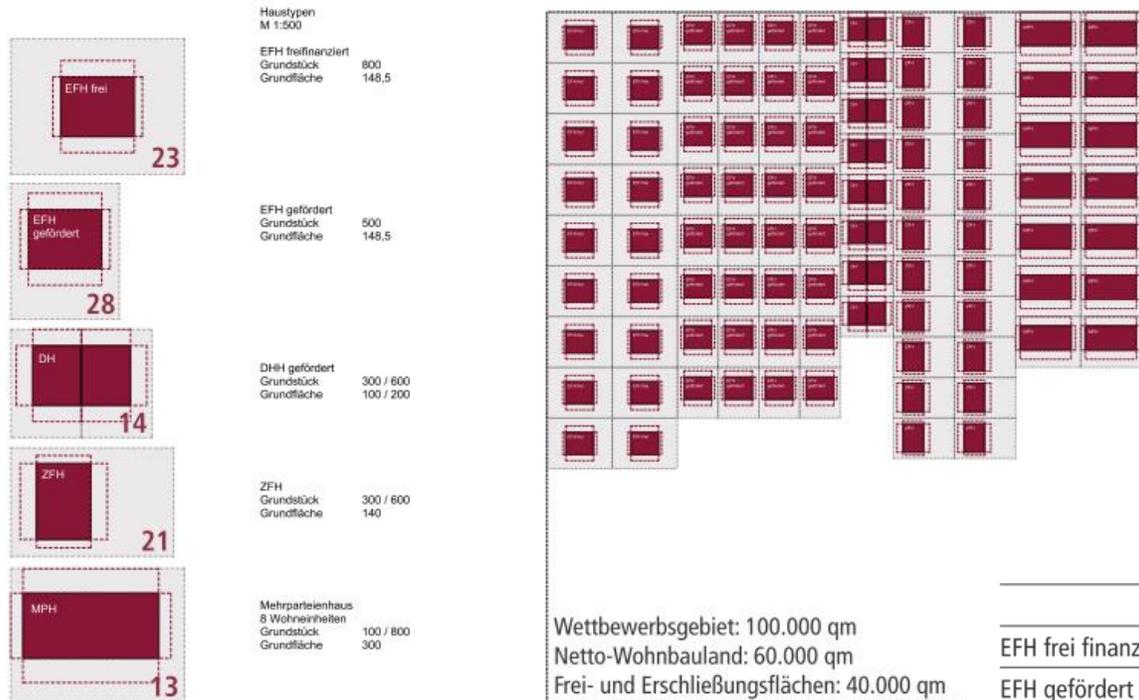


Anteile der WE an Baufertigstellungen 2013-2016

Quelle: Statistik kommunal Markt Wolnzach 2017, Bayerisches Landesamt für Statistik 2018
Angaben in Prozent, Berechnungen Salm & Stegen 2018
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Erarbeitung eines Wohnraumkonzeptes

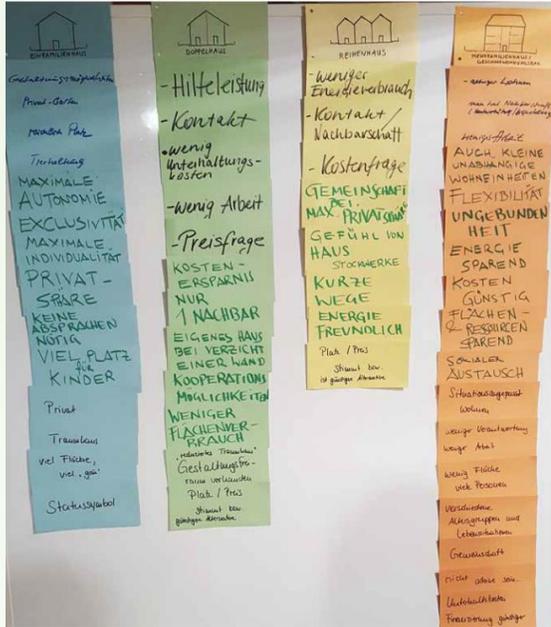
Schematische Visualisierung des Bebauungskonzeptes



Vorschlag des Demographen für das neue Wohngebiet mit einer Durchmischung der Wohnformen

	Zahl der Gebäude	Zahl der Wohneinheiten	Anteil an Wohneinheiten	Anteil an Flächen	Zahl der Einwohner
EFH frei finanziert	18	18	8 Prozent	24 Prozent	64
EFH gefördert	32	32	15 Prozent	27 Prozent	113
DHH gefördert	16	16	7 Prozent	8 Prozent	57
ZFH	22	44	20 Prozent	22 Prozent	102
MPH	14	111	50 Prozent	19 Prozent	256
Summe	99	222	100 Prozent	100 Prozent	591

Neue Wege – Einbindung des Bürgerbeirates



- Bürgerbeirat erarbeitet aktiv das „neue Baugebiet“
- Erarbeitet den Anteil der verschiedenen Wohnformen
- Erarbeitet die „Dichte“ im neuen Wohngebiet
- Ergebnis wird dem Gemeinderat durch den Beirat vorgestellt

Aufklären der Bürgerschaft - Wie wollen wir in Zukunft wohnen?

01

Markt Wolnzach
MITgestalten

Markt Wolnzach | Wie wollen wir in Zukunft wohnen? Bürgerinfo

10. Mai 2019 | Sitzungssaal, 2. Stock, Rathaus Wolnzach



Herzlich willkommen zur Bürgerinfo zum Thema: Wie wollen wir in Zukunft wohnen? Am Beispiel eines neuen Wohngebiets an der Glandergassleiten

Was erwartet Sie heute?

In Wolnzach ist der Bedarf an Wohnraum für alle Lebenslagen groß. In Zukunft wird der Markt verstärkt darauf achten müssen, verschiedenste Wohnformen - von der Einzimmerwohnung zum Einfamilienhaus - anzubieten. Eine Untersuchung unserer demografischen Entwicklung bestätigt das.

An der „Glandergassleiten“, nördlich der Glandergasse, wird gerade ein neues Wohngebiet geplant. Es sollen verschiedenste Gebäudetypen entstehen, die die Anforderungen der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse berücksichtigen.

Will man ein funktionierendes, qualitativvolles Wohngebiet neu entwickeln, braucht es gute Ideen. Deshalb lobt der Markt Wolnzach einen Planerwettbewerb für die Glandergassleiten aus.

Die Hintergründe zur Frage „Wie wollen wir in Zukunft wohnen“ und die wichtigsten Inhalte des Wettbewerbs wollen wir Ihnen heute vorstellen.

PROGRAMM | 10.05.2019

- 17:30 Uhr Ausstellungseröffnung
- 18:00 Uhr Begrüßung
1. Bürgermeister Jens Machold
- Demografie und Wohnraumbedarf in Wolnzach
Vorstellung der Untersuchung
Dr. Volker Salm, Büro Salm & Steggen
- Wohnen an der Glandergassleiten
Vorstellung der Entwurfsaufgabe
Barbara Hummel, Büro Hummel|Kraus
- ca. 20:30 Uhr Offene Diskussionsrunde
Schlusswort und Ende der Veranstaltung

HUMMEL|KRAUS PLANER|BERATEN
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
Landratsamt Wolnzach



07.02.2019

Die Bürgerschaft spricht mit....

- Frühestmögliche Einbindung der Bürgerinnen und Bürger
- Bürgerinnen und Bürger wollen verstärkt an kommunalpolitischen Entscheidungen teilhaben
- Sie erhalten sofort Rückmeldung ob ihre Planung in die richtige Richtung geht
- Wiedererkennung – immer gleiche Einladungskarte



Wolnzach
MITgestalten

Einladung zum
2. Marktgespräch
in Wolnzach

Samstag
09. Juni 2018
10.00 bis 13.00 Uhr
Hopfenmuseum Wolnzach

**Markt Wolnzach
MITgestalten.**

Einladungskarte

2. Marktgespräch
Samstag **09. Juni 2018**
10.00 - 13.00 Uhr
Hopfenmuseum Wolnzach

**Markt Wolnzach
MITgestalten.**

Informieren, diskutieren, neue Perspektiven entwickeln
Weiter geht's! Nach dem 1. Marktgespräch im September 2017 geht es jetzt um die wesentlichen Entwicklungsziele für den Markt.

Programm:

Präsentation / Schober Architekten, München
10.00 und 11.30 Uhr: Zukunftsperspektive Wolnzach
Mögliche wesentliche Entwicklungsziele und Maßnahmen

Bürger / 1. Bürgermeister / Schober Architekten
10.45 und 12.15 Uhr: Austausch und Diskussion

Wir freuen uns auf Ihr Kommen. Eintritt frei

Eine Veranstaltung des Marktes Wolnzach.



Bürgerinformation



Beirat



- Nimmt eine beratende Funktion ein (kein Stimmrecht!)
- Personen aus allen Schichten (auch die „Unbequemen“ berücksichtigen – keine Politik)
- Arbeitsergebnisse müssen dem Gemeinderat durch den Beirat vorgestellt werden

Dominoeffekt – es geht um das „Große Ganze“



- Durch ein Konzept kommt mehr Struktur in die Arbeitsabläufe
- Unterstützung von Fachplanern mit „wirklichen“ Ergebnissen und Aussagen vom eigenen Ort
- Die Entwicklung des Ortes erfolgt im „Gesamten“
- Eintrittskarte in viele Förderprogramme
- Planungen umsetzen und dran bleiben – kein Schubladenplan

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Doris Schneider

doris.schneider@wolnzach.de

Fotos wurden zur Verfügung gestellt von:

Karmacon Wolnzach

Donaukurier

Büro Hummel/Kraus München

Büro Salm und Stegen Bamberg

Ist Ihre Gemeinde zukunftsfähig?

Mit integrierter städtebaulicher Entwicklung zur guten Ortsentwicklung

Doris Schneider, Bauamtsleiterin des Marktes Wolnzach

Nur eine Gemeinde, die sich mit sich selbst und ihrer Entwicklung beschäftigt, wird die Herausforderungen der Zukunft bewältigen können. Es gilt Lösungen für die wachsenden Anforderungen zu finden, die den Kommunen gerade im ländlichen Raum täglich ins Haus stehen.

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, eine gesunde und nachhaltige Weiterentwicklung, verbunden mit einer hohen Lebensqualität, eine lebendige Ortsmitte, gesellschaftliche Veränderungen, demografischer Wandel – dies sind nur ein paar Stichpunkte, die von unseren Städten und Gemeinden und ihren Verwaltungen unter einen Hut gebracht werden müssen.

Aus diesem Grund hat sich der Markt Wolnzach seit Anfang 2017 im Rahmen eines ISEK-Prozesses verstärkt mit seiner Weiterentwicklung in verschiedensten Bereichen beschäftigt.

Was ist ein ISEK?

ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) ist ein ganzheitlicher, integrierter Planungsansatz unter Betrachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder!

Eines vorweg – Sie brauchen jemanden, der sich kümmert. Jemanden, dem es wichtig ist, dass erarbeitete Ergebnisse nicht als Schubladenplan verschwinden, sondern umgesetzt werden. Jemand, dem die Entwicklung Ihrer Kommune am Herzen liegt. Und: Sie brauchen ein gutes Team von Stadt- und Fachplanern. In unserem Fall kann man von einem hervorragenden Zusammenspiel aus Bürgermeister und Bauverwaltung mit Stadt- und Fachplanern sprechen. Gerade dies war rückblickend die Basis des Erfolgs. Ganz wichtig ist uns zudem ein fachübergreifendes Meinungsbild, sodass wir ein kleines Team, bestehend aus den Abteilungsleitern der Verwaltung haben, die über ihre Fachkompetenz hinaus den Blick für ihren Heimatort nicht verloren haben und so wesentlichen Input oder

auch einmal ein „Bauchgefühl“ in unsere Arbeit einfließen lassen. Der Blick für das große Ganze darf nicht verloren gehen. Nur so kann man kommunalpolitische Gremien und letztendlich den Bürger von seiner Arbeit überzeugen.

Im ISEK wird zuerst Bilanz gezogen. In einer Stärken- und Schwächenanalyse wird durch das beauftragte Büro eine objektive Auswertung durchgeführt. Sie als Kommune legen nach dieser Analyse selbst ein Ziel fest und identifizieren Maßnahmen, mit denen dieses Ziel erreicht werden kann. Dies erfolgt für jedes Handlungsfeld, das im Vorfeld festgelegt wurde. Handlungsfelder können u.a. das Ortsbild samt örtlicher Baukultur, Tradition und Freizeit oder auch Mobilität, Wohnen und demografischer Wandel sein.

In unserem Fall: Flächenscho- nender qualitätsvoller Wohn- raum für alle Lebenslagen und Teile der Bevölkerung

Dieses Ziel haben wir uns für das Handlungsfeld „Wohnen“ gesetzt. Nur wie erreichen wir dies bei einem stetig stei-

genden Wohnraumbedarf und damit verbundenen explosionsartigen Entwicklung des Baulandpreises? Wie können wir dem Druck der Bauträger standhalten, die oftmals jeden Quadratmeter bebaubare Fläche ausnutzen und die Wohnqualität vernachlässigen? Wie schafft es die Gemeinde, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erreichen, sodass sich nicht nur der Gutverdiener ein Grundstück mit Haus leisten kann, sondern auch die weniger begüterten Teile der Bevölkerung? Dies ist nur ein kleiner Auszug aus dem täglich länger werdenden Fragenkatalog, mit welchem gerade die Kommunen im ländlichen Raum konfrontiert werden. Hierfür gilt es, gute und machbare Lösungen zu finden.

Städtebauliche Beratung

Wer will sich Planungen vorlegen lassen, die nicht zum Ortsbild passen, in denen alles versiegelt wird und keine Lebens- und Wohnqualität erreicht wird? Gerade im Bereich des § 34 Baugesetzbuch haben Kommunen bei Gestaltung und Maß der baulichen Nutzung wenig Handlungsspielraum. Eine Veränderungssperre für jedes Grundstück kann hierbei auch nicht immer die Lösung sein. Treten Sie in den offenen Dialog mit dem Bauherren! Gehen Sie transparent, auch in der Öffentlichkeit, mit dem Bauvorhaben um. Zeigen Sie auf, dass die Planungen nicht mit den Zielen der Kommune übereingehen. Das kostet Kraft, Nerven und Zeit. Aber es lohnt sich. Sie erreichen für Ihren Ort eine qualitätsvollere Planung. Dort, wo Lebensqualität entsteht, bleiben die Menschen und halten sich gerne auf. Wir lassen daher pränante Bauvorhaben durch den Stadtplaner, der uns im ISEK-Prozess betreut, prüfen. Sie erhalten innerhalb weniger Arbeitstage eine Rückmeldung und

erhalten eine Grundlage für Gespräche mit Bauherren, Bauträgern oder Investoren und haben damit fachliche Argumente in der Hand, die Sie im Gespräch auf den Tisch bringen können. Leider braucht es bei Planungen oftmals noch den letzten Feinschliff. Bisher konnten wir durch Gespräche die Bauvorhaben alle auf einen gemeinsamen Weg bringen, auch wenn dies oft für den Grundstücksbesitzer und Planer mit Umplanungen verbunden war.

Wie wollen wir zukünftig wohnen?

Der Markt Wolnzach entwickelt derzeit ein neues Baugebiet von ca. 9 Hektar. Aber wer soll dort wie wohnen? Die bisherige Entwicklung in unseren Neubaugebieten war hauptsächlich auf Einfamilienwohnhäuser und Doppelhäuser ausgerichtet, die Grundstücke dementsprechend groß. Für eine Neuausrichtung bedarf es einer ordentlichen Grundlagenmittlung und einer Prognose für die Weiterentwicklung der Bevölkerung vor Ort. Wir haben deshalb einen Wirtschafts- und Sozialgeografen beauftragt, der in Zusammenarbeit mit dem Stadtplaner ein Wohnraumkonzept - also eine ausdifferenzierte Wohnraumanalyse erstellt. Wir wollten „unsere“ Zahlen, also diese, die genau unseren Ort in der Entwicklung aufzeigen. Aufgrund der Ergebnisse lassen sich auch für andere Bereiche Zahlen wie z. B. der Betreuungsbedarf für Kinder ermitteln.

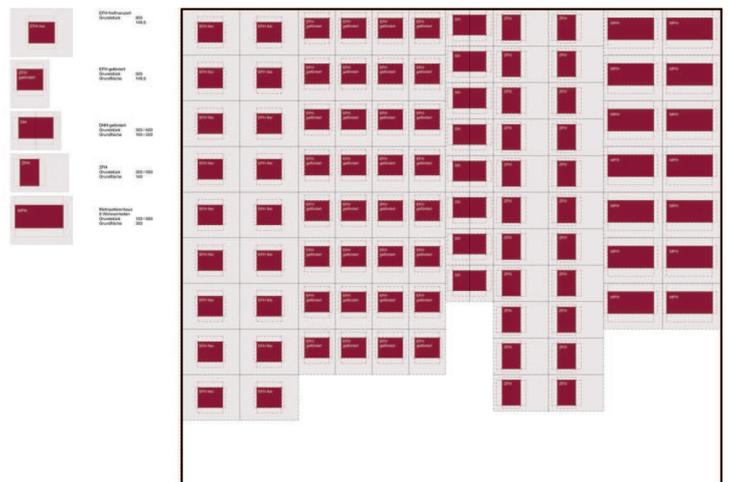
Die Ergebnisse waren beeindruckend. So wurde beispielsweise ermittelt, dass im Markt Wolnzach 240 Häuser nur von einer Person über 65 Jahre bewohnt werden. Diese Auswertung lieferte wichtige Hinweise auf einen vorhandenen Bedarf für Wohnformen in Alter. Es besteht bei älteren Menschen oftmals der Wunsch, das irgendwann allein bewohnte Haus zu verlassen; mangelnde Barrierefreiheit, kostenaufwendige energetische Sanierungen, zu viel Raum, der beheizt werden muss, zu starre Grundrisse, zu viel Garten, der mühsam gepflegt werden muss. In vielen Kommunen fehlt es jedoch an Alternativen, die man diesen eigentlich veränderungswilligen Menschen anbieten könnte. Die Ausdifferenzierung für selbstbestimmtes Wohnen im Alter käme dabei nicht nur älteren Menschen entgegen. Die durch den Umzug der älteren Menschen freiwerdenden Häuser könnten durch zuziehende Familien nachgenutzt werden. Diese sogenannten Remanenzeffekte tragen wesentlich zu einem steigenden Wohnflächenbedarf auch bei stagnierender Einwohnerzahl bei. Setzt man ortsübliche durchschnittliche Einwohnerzahlen je Wohneinheit ein, lässt sich die Mindernutzung durch Remanenzeffekte in ein Äquivalent von 93 Bauplätzen für Einfamilienhäuser umrechnen, was wiederum einen sparsamen Umgang mit vorhandenen Flächenpotenzialen darstellt.



Remanenzeffekte: 1 Haus – 1 Bewohner, 65 Jahre und älter.
© EWMA Markt Wolnzach; Salm & Stegen 2018

Unsere Planung hört aber nicht auf dem Papier auf. Im Oktober ist in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung, Frau Wenng, eine Bürgerinformation geplant. Hier soll an einem Samstag ein vollständiger Tag für „Wohnen im Alter“ stattfinden. Alle Bürgerinnen und Bürger werden hierzu per Postkarte eingeladen, aktiv an der Zukunftsgestaltung teilzunehmen. Man muss das Rad nicht neu erfinden. Es gibt viele gute Beispiele, welche Wohnformen in der Praxis wunderbar funktionieren. Hier möchten wir unsere älteren Mitbürger im offenen Dialog informieren, Vorurteile und Ängste abbauen und so unsere Rückschlüsse für die Wohnentwicklung auch in neuen Baugebieten ziehen. Doch wie soll nun das Wohnen im neuen Gebiet aussehen? Im Zug des ISEK-Prozesses wurde ein Beirat aus Bürgern gebildet. Die Teilnehmer bilden alle Schichten der Bevölkerung ab - den jungen Familienvater, der gerade zugezogen ist, die Geschäftsfrau, den Single sowie die Senioren - und bearbeiten verschiedene Themen, so auch das Handlungsfeld „Wohnen“.

Schematische Visualisierung des Bebauungskonzeptes.
© Wohnraumkonzept Wettbewerbsgebiet Glandergassleiten/Markt Wolnzach; Präsentation im ISEK-Beirat am 15. November 2018/Salm & Stegen



In mehreren Arbeitssitzungen wurde durch den Beirat erarbeitet, was sich der Bürger wünscht und was es braucht, damit das Gebiet auch zu einem guten Wohngebiet wird. Es ist schnell gesagt, dass es neue Wohnformen geben muss, dass man sparsamer mit Flächen umzugehen hat – „aber fangen Sie bitte nicht vor meiner Haustüre an!“.

Es wurden die Vor- und Nachteile sowie Bedenken der verschiedenen Wohnformen diskutiert. Wie dicht darf die Bebauung erfolgen, damit man sich noch wohlfühlt? Dies wurde abschließend erarbeitet. Die Beiräte haben anhand eines maßstabsgetreuen Planes mit maßstabsgetreuen Bauvorhaben eine verträgliche Wohndichte entwickelt. Allem voran stand immer, dass die Gebäude eine qualitätsvolle Architektur wiedergeben sollen und dass jede dort lebende Person trotz der Dichte Privatsphäre braucht. Die Ergebnisse des ISEK-Beirates sind in die Beschlussfassung des Marktgemeinderates mit eingeflossen.

Den Bürger ins Boot holen – Über neue Wege informieren

Die Bürgerinnen und Bürger Wolnzachs wurden an einem Freitagabend über das Thema „Wie wollen wir zukünftig in Wolnzach wohnen?“ informiert. Die Vorträge von 1. Bürgermeister Jens Machold sowie der Stadtplanerin Barbara Hummel und dem Wirtschafts- und

Sozialgeografen Dr. Volker Salm leiteten die anschließende sehr konstruktive Diskussion und Ausstellung ein.

Informieren Sie Ihre Bürgerinnen und Bürger über neue Wege, die Sie einschlagen, und verlassen Sie ausgetramelte Pfade. Klären Sie auf, welche Beweggründe es für Ihre Entscheidungen gibt und welchen Handlungsspielraum die Kommune hat. Die Bürger wollen verstärkt an kommunalpolitischen Entscheidungen teilhaben. Bei Bürgerinformationsveranstaltungen erhalten Sie sofort ein Feedback – planen Sie am Bürger vorbei oder wird der Weg mitgetragen?

Aus den Köpfen der Menschen muss das oft noch negative Bild vom Geschosswohnungsbau durch gute und qualitätsvolle Planungen ersetzt werden. Bisher war es Standard, auf seinem 1.000 m² großen Grundstück sein Einfamilienhaus zu bauen. Es reicht nicht aus, einfach die Grundstücksgrößen zu reglementieren, sondern es bedarf vielmehr einer ausgewogenen und qualitätsvollen Planung für alle Bevölkerungsschichten.

Dass andere Wohnformen als das typische Einfamilienhaus auf dem Markt nachgefragt werden, zeigt auch ein Vergleich der Wohnformen im Markt Wolnzach.

Das Ergebnis des Beirates, die Ergebnisse der sozialdemografischen Untersuchung sowie das eigene Bild der Ortsentwicklung sind in einen Auslobungs-

text für einen städtebaulichen Wettbewerb geflossen. So erhalten wir nicht irgendeine Lösung, sondern die beste.

Innen vor außen

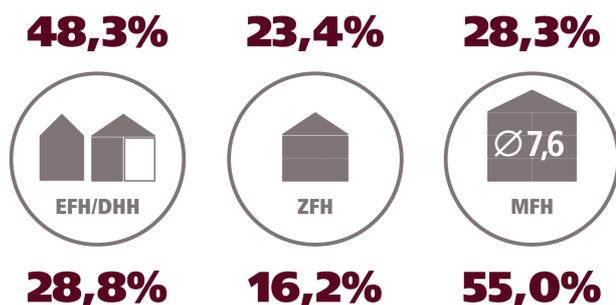
Leichter gesagt, als getan. Auch hier braucht es gute und realistische Ziele. Im Sommer 2018 wurde hierfür eigens ein Förderprogramm vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Erhebung der Innenentwicklungspotenziale ausgerufen. In Zusammenarbeit mit unserem Wirtschafts- und Sozialdemografen und unserem Stadtplaner erheben wir derzeit die „Baulücken“. Die Grundstücke, welche von einer Person über 65 Jahre allein bewohnt werden, sind ebenfalls dargestellt.

Das Eigentum des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials liegt meist nicht bei den Kommunen. Es gilt, hier einen sensiblen Weg zu finden, die Grundstückseigentümer anzusprechen und gemeinsam Lösungen zu erarbeiten. Die Herausforderung wird sein, den einzelnen Grundstücksbesitzer dazu zu animieren, die sog. „Enkelgrundstücke“ zu bebauen oder zu veräußern. Auch hier müssen Sie wieder aktiv werden und in den Dialog einsteigen.

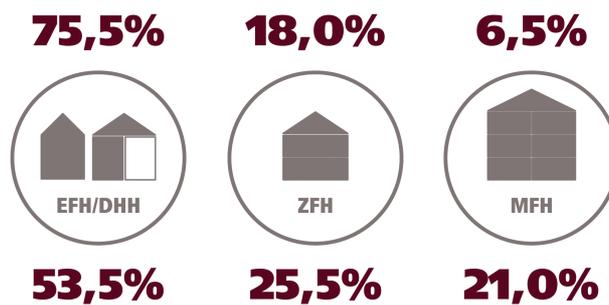
In vielen Baugebieten zeichnet sich ab, dass die Gebäude, meist bestehend aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, in einer bestimmten Altersstruktur bewohnt werden. Die Kinder sind aus

© Wohnraumkonzept Wettbewerbsgebiet Glandergassleiten/Markt Wolnzach; Präsentation im ISEK-Beirat am 15. November 2018; Salm & Stegen

Anteile der WE an Baufertigstellungen 2009-2012



Anteil an Gebäudetypen 2016



Anteile der WE an Baufertigstellungen 2013-2016



Anteil an Wohneinheiten 2016

dem Haus – die Nutzung des Gebäudes findet meist begrenzt auf die Eltern statt. Auch hier ist es notwendig, Lösungen zu suchen und zu finden, damit ältere Baugebiete von der Nutzform wieder durchmischte werden. Ein sinnvolles Nachverdichten in bestehenden Baugebieten sollte daher angestrebt und realisierbar sein.

Zudem loben wir derzeit einen weiteren Wettbewerb über ein ca. 3 Hektar großes Gebiet aus, welches derzeit überwiegend als Gewerbefläche genutzt wurde. Die Lage an einem auenähnlichen Gewässer der „Wolnzach“ ist unschlagbar. Hier soll ein Großteil der Flächen entsiegelt werden. Es soll auch hier Wohnraum für alle Lebenslagen entstehen; Wohnraum und Wohnformen für alle Lebenslagen und für jeden Geldbeutel. Möglichst viele Personen sollen von der tollen Lage profitieren. So schaffen wir Wohnformen, die u. a. einem Umzug in eine kleinere Immobilie erleichtern, weil es ein passendes Angebot gibt.

Packen Sie es an!

Packen Sie es als Bürgermeister und Verwaltung an! Ich kann Sie nur motivieren, den Prozess zu starten. Sie können nur gewinnen. Lassen Sie sich unterstützen von Fach- und Stadtplanern. Entwi-

ckeln Sie Lösungen, zugeschnitten auf Ihren Ort. Binden Sie Ihre Bürgerinnen und Bürger in die Prozesse ein.

Es reicht heute nicht mehr aus, einen Planer mit einem Bebauungsplan zu beauftragen. Sie brauchen ein gutes Team aus Fachleuten, die mit Ihnen zusammen die Grundlagen für Ihre weitere Ortsentwicklung schaffen. Nur wer diese kennt, kann sich zukunftsstark aufstellen und weiterentwickeln.

Die Verwaltungen sind personell nicht aufgestellt, alle Fachbereiche abzudecken. Sie werden schnell merken, dass, unterstützt durch die Fachplaner, auch Ihre Mitarbeiter in ihrer täglichen Arbeit profitieren.

Scheuen Sie es nicht, sich der Arbeit zu stellen, die u. a. ein ISEK oder ein städtebaulicher Wettbewerb mit sich bringt. Jede Minute, die Sie hierfür investieren, zahlt sich aus.

Für viele dieser Maßnahmen erhalten Sie Unterstützung der Regierungen – in diesem Fall vom Sachgebiet für die Städtebauförderung. Die Mitarbeiter dort sind bestens vernetzt in ihren Fachabteilungen, stellen Kontakte zu anderen Förderstellen her und begleiten Sie während des Prozesses und darüber hinaus. Ohne Förderungen wäre vieles nicht möglich!

Für die Zukunft braucht es flexible Fördermodelle – vor allem der demografische Wandel und der sparsame Umgang mit Flächen und damit verbunden die Schaffung von neuem, angepasstem Wohnraum werden die Herausforderungen der Zukunft sein. Flächen müssen bewusst entwickelt werden. Hier reicht es nicht, wenn den Kommunen ein Flächenkontingent zur Weiterentwicklung vorgegeben wird. Es muss vorher angesetzt werden – es muss vernetzt gearbeitet werden – wo in Bayern gibt es gute und praktikable Lösungen? Anschauen, reden, sich vernetzen, mit Kolleginnen und Kollegen. Profitieren von den Erfahrungen anderer. Hierfür bleibt im Arbeitsalltag leider viel zu wenig Zeit. Allerdings sollten auch hier die Voraussetzungen geschaffen werden, dass Netzwerkarbeit gefördert wird. Das sich engagierte Gruppen zusammenfinden, um Lösungen zu finden. Die Vorgaben erhalten wir von der Politik – umgesetzt werden müssen sie in den Gemeinden durch die Bürgermeister, Gemeinderäte und Verwaltungen. Doch der Einsatz lohnt sich allemal.



Wie setzen Sie das Bayerische E-Government-Gesetz in Ihrer Verwaltung um?

„jehle, eine Marke der Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH, Hultschiner Str. 8, 81677 München; im Fachbuchhandel erhältlich; Preisänderung vorbehalten! Weitere Informationen unter www.rehm-verlag.de. WAN 520782/Mai 2018

Mit unserem Newsletter bleiben Sie per E-Mail stets auf dem Laufenden!

- Monatlich informieren Sie ausgewiesene Experten rund um aktuelle Entwicklungen und Neuerungen im Bereich „E-Government in der bayerischen Verwaltung“.
- Einfach und bequem. Gratis und jederzeit kündbar.



Jetzt anmelden unter www.rehm-verlag.de/newsletter

„jehle