

Monat des Flächensparens

Potenziale der Innenentwicklung ausschöpfen durch
Flächenrücknahme und Bürgerbeteiligung

14.07.2022, 13:30 bis 16:30 Uhr

Regierung von Niederbayern
SG 24: Raumordnung, Landes- und Regionalplanung



Einführung: Innenentwicklung in der Landesplanung

- ◆ Aspekte der Innenentwicklung: Ortskernrevitalisierung, Leerstandsmanagement, Nachverdichtung usw.
- ◆ Programme der Innenentwicklung: Ländliche Entwicklung (Dorf-erneuerung), Städtebau (Innen statt außen), LfU, Landesplanung
- ◆ Ausgewählte Gründe für Innenentwicklung
 - Gestaltungswille der Gemeinden
 - Sachzwänge, Leidensdruck
 - rechtliche Vorgaben (LEP)
- ◆ Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung – Tagesgeschäft in der Landesplanung



Einführung: Innenentwicklung in der Landesplanung

- ◆ Wichtigste Erfordernisse der Raumordnung bzgl. Innenentwicklung
 - In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der **Innenentwicklung möglichst vorrangig** zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).
 - Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer **nachhaltigen Siedlungsentwicklung** unter besonderer Berücksichtigung des **demographischen Wandels** und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).



Einführung: Innenentwicklung in der Landesplanung

◆ Möglichkeiten nutzen:

- Innenentwicklung lohnt sich – nicht nur weil es „gefordert“ und „gefördert“ wird
- Flächenpotenziale: Überblick, Strategie zur Aktivierung
- Demographischer Wandel: Varianten der Wohn- und Bauformen
- Lösungsmöglichkeiten individuell: teils großer Gestaltungsspielraum, teils „gebundene Hände“



Fragestellungen heute

◆ Zielsetzung für heute:

- In welchem Zusammenhang ist Innenentwicklung verfolgenswert?
- Welche Instrumente stehen zur Verfügung?
- Gibt es Gelingfaktoren, um die rechtlichen Zugriffs-, Aktivierungs- und Steuerungsinstrumente in der Gemeinde erfolgreich umzusetzen?
- Wie sollten die Bürger mitgestalten können?
- Was ist erforderlich, um einen Mehrwert für alle Beteiligten zu schaffen?



Agenda

- ◆ 13:30 Uhr: Jürgen Patzke: Begrüßung, kurze Einführung
- ◆ 13:45 Uhr: Dr. Jürgen Busse – Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Mobilisierung von Bauflächen, Entzug von Baurecht
- ◆ 14:45 Uhr: Jürgen Patzke – Prüfkaskade: Flächenrücknahmen, Aktivierung von Bauland
- ◆ 15:00 bis 15:30 Uhr: Pause
- ◆ 15:30 Uhr: Thomas Poxleitner – Praktische Umsetzung von Instrumenten der Innenentwicklung in der Stadt Freyung
- ◆ 16:00 Uhr: Dieter Gewies – Bürgerbeteiligung, Gelingfaktoren der Innenentwicklung in der Gemeinde Furth bei Landshut



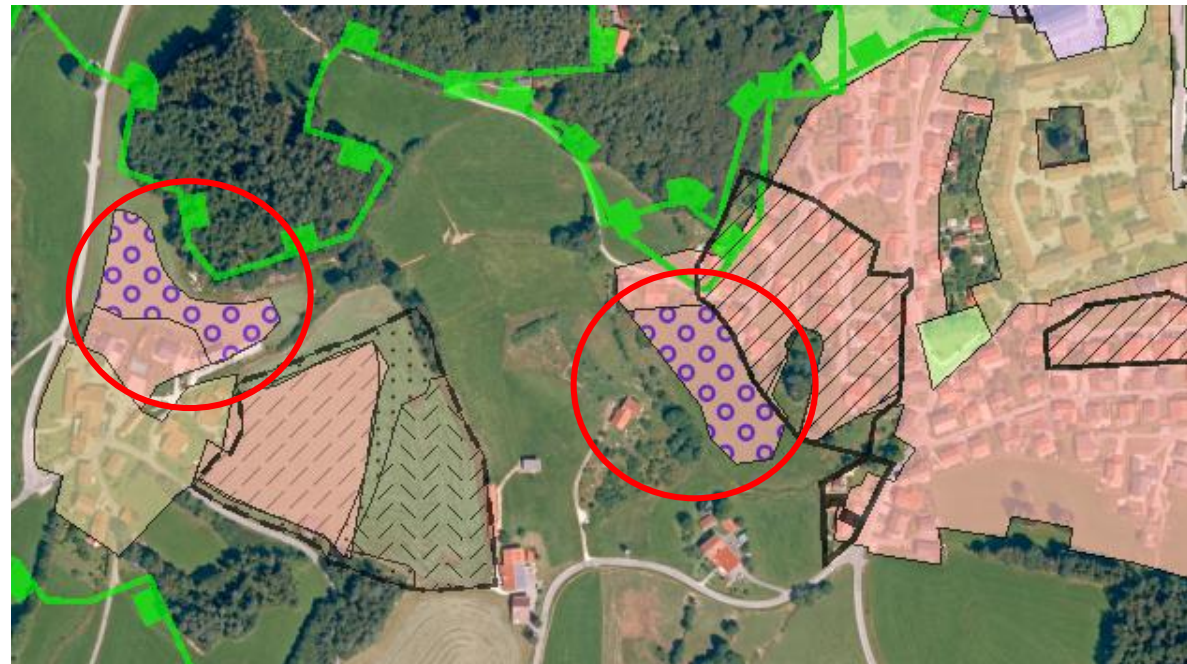
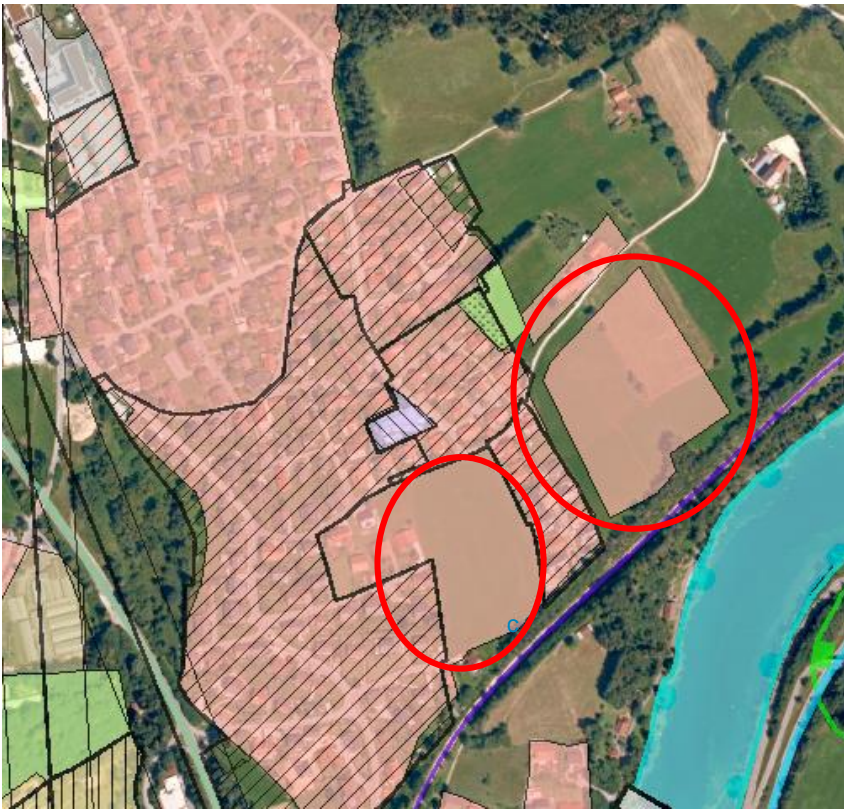
Flächenrücknahmen zur Aktivierung von Bauland

- ◆ Logik: Flächen ohne Perspektive auf Realisierung zurücknehmen
- ◆ Änderung FNP:
 - einfach, effizient, schnelle Setzung von Impulsen (Deckblatt)
 - am besten als Teil einer nachhaltigen Baulandentwicklungsstrategie (Neuaufstellung)

→ Gemeinde hat Heft des Handelns in der Hand



Flächenrücknahmen zur Aktivierung von Bauland: Beispiele FNP





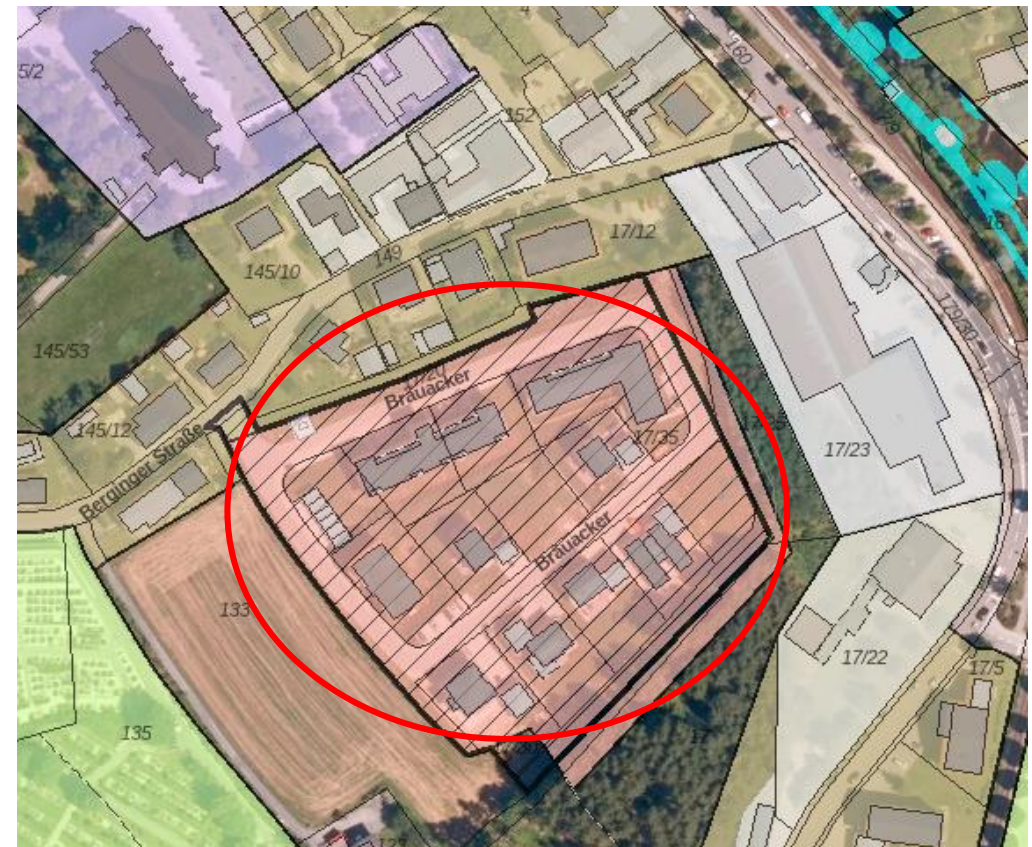
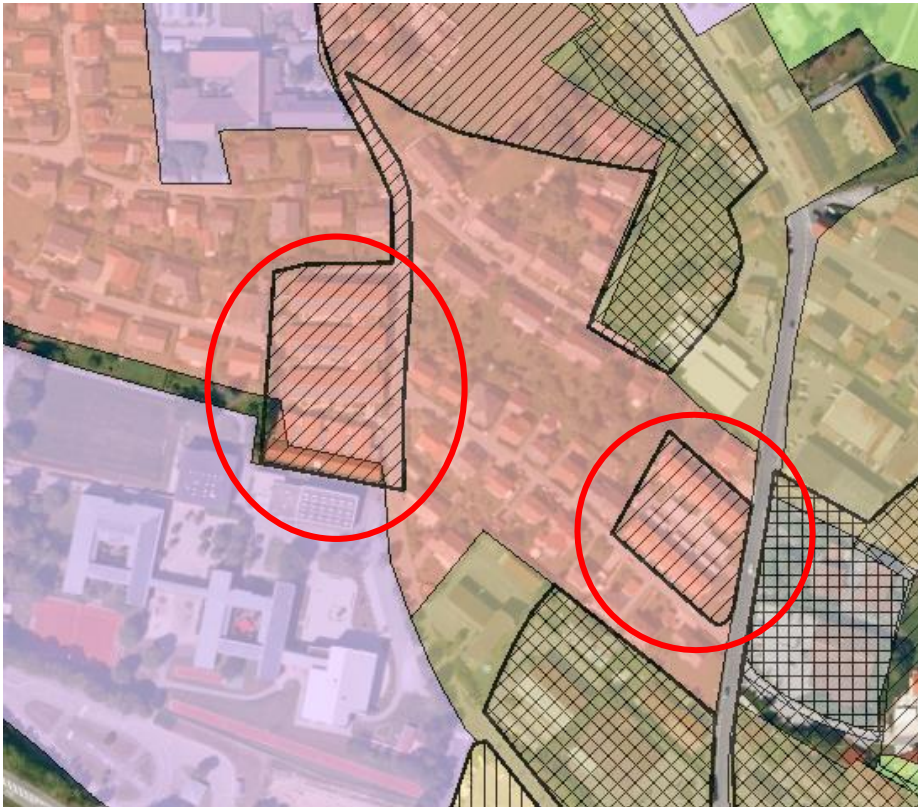
Flächenrücknahmen zur Aktivierung von Bauland

- ◆ Zentrale Fragestellungen:
 - Welches Baurecht besteht?
 - Neuplanung oder Planänderung? Aktivierende Überplanung des Bestandes
 - z.B. veraltete Festsetzungen (Ausschluss von Doppel- und Geschosswohnungsbau, Siedlungsdichten usw.)
- ◆ Aufhebung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 8 BauGB (nach den Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen)
- ◆ Planungsschadensrecht (Entschädigungsregelungen der §§ 39 ff. BauGB; Beginn der in § 42 Abs. 2 BauGB genannten Frist)

→ Planungsschadenansprüche vermeiden



Aktivierende Überplanung des Bestands: Bspe. Bebauungsplan



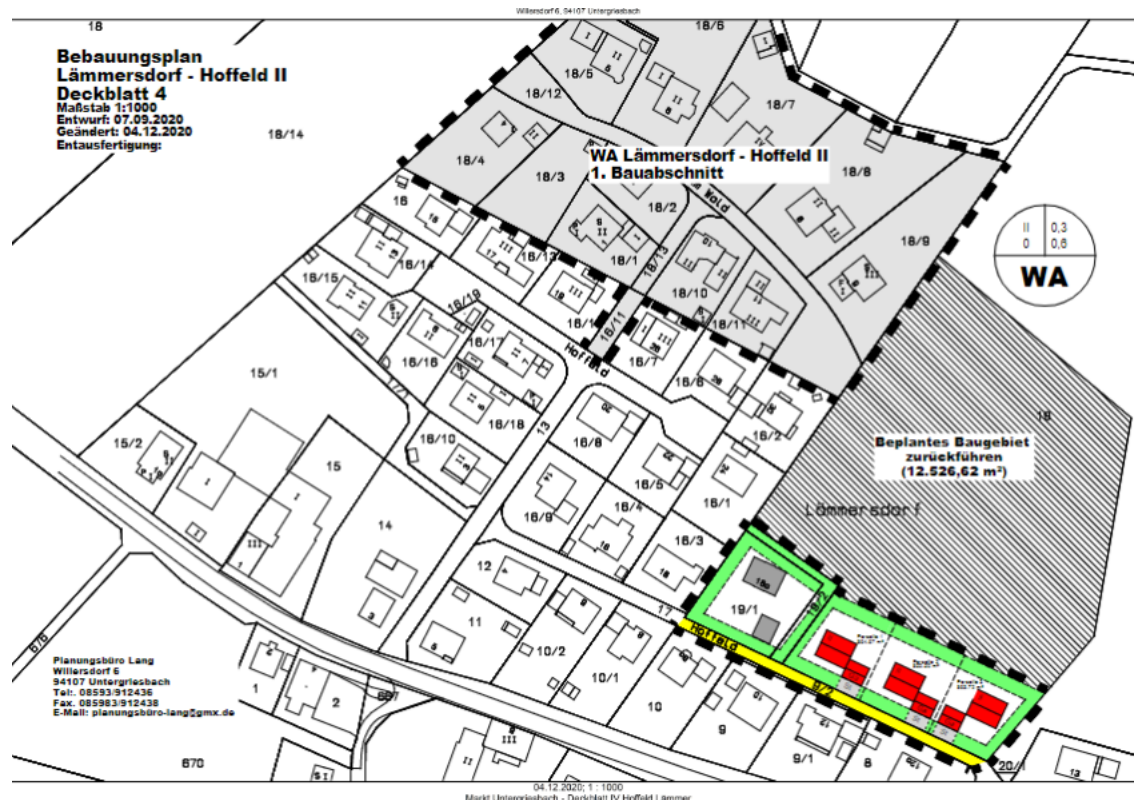


Flächenrücknahmen zur Aktivierung von Bauland: B-Plan

- ◆ Aufhebung oder teilweise Rücknahme eines seit Langem rechtskräftigen, aber nur teilweise oder überhaupt nicht vollzogenen Bebauungsplan
- ◆ Mögliche städtebauliche Begründungen (vgl. Matthias Simon: Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung, Bayerischer Gemeindetag 1/2020, S. 4-12: https://www.bay-gemeindetag.de/media/23080/baygt_01-2020_200114.pdf)
 - städtebauliche Missstände,
 - mangelnde Erforderlichkeit der ursprünglichen Planung,
 - positives Planungsziel der Flächenschonung
- ◆ Achtung: formell- und materiell-rechtlich einwandfreies Bebauungsplanaufhebungs- oder änderungsverfahren erforderlich
- ◆ Jeder Fall ist einzeln zu prüfen



Flächenrücknahmen zur Aktivierung von Bauland: Bsp. B-Plan





Pause

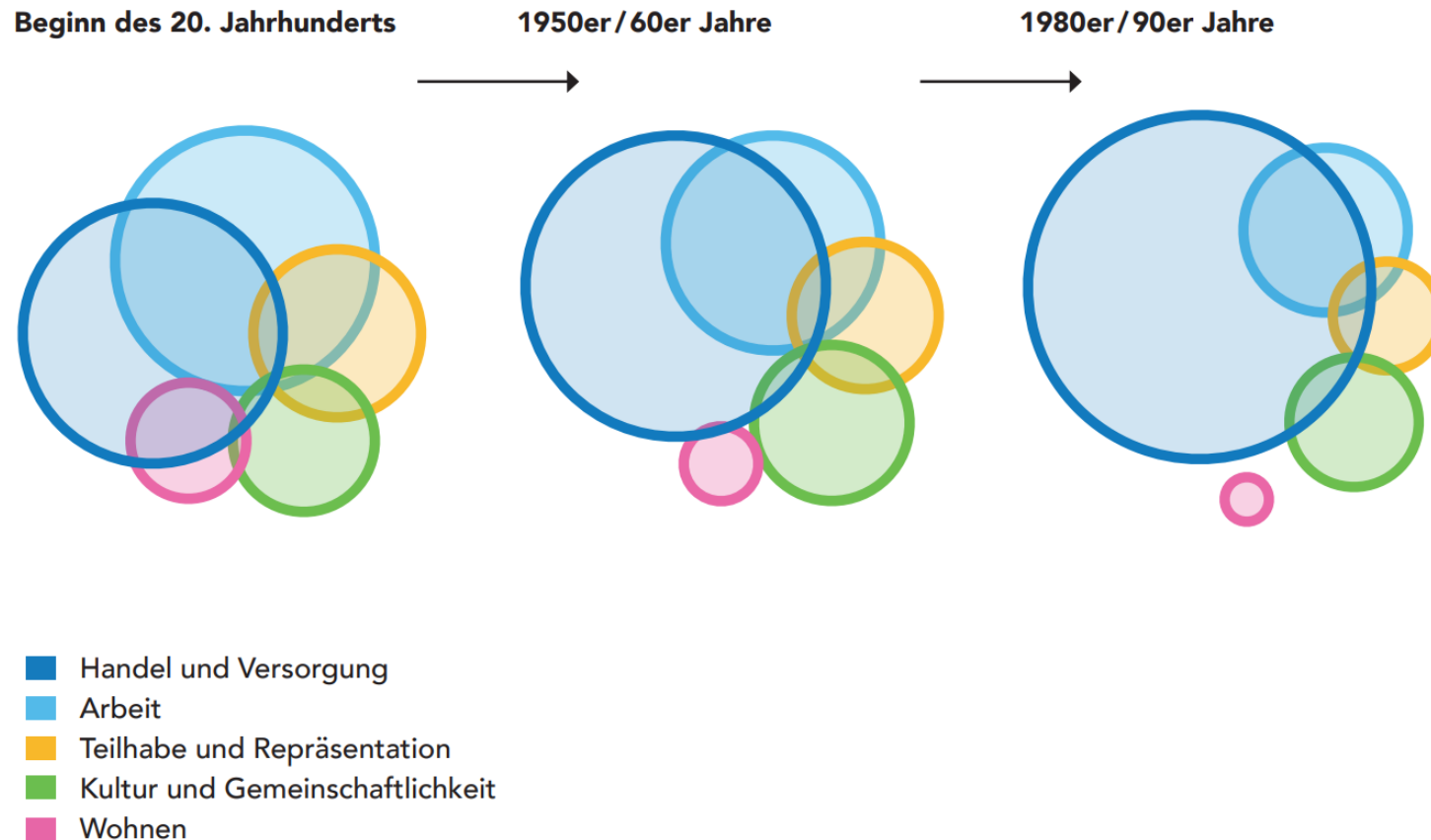


Agenda

- ◆ 13:30 Uhr: Jürgen Patzke: Begrüßung, kurze Einführung
- ◆ 13:45 Uhr: Dr. Jürgen Busse – Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Mobilisierung von Bauflächen, Entzug von Baurecht
- ◆ 14:45 Uhr: Jürgen Patzke – Prüfkaskade: Flächenrücknahmen, Aktivierung von Bauland
- ◆ 15:00 bis 15:30 Uhr: Pause
- ◆ 15:30 Uhr: Thomas Poxleitner – Praktische Umsetzung von Instrumenten der Innenentwicklung in der Stadt Freyung
- ◆ 16:00 Uhr: Dieter Gewies – Bürgerbeteiligung, Gelingfaktoren der Innenentwicklung in der Gemeinde Furth bei Landshut



Nutzungs- und Funktionsänderung in Stadtkernen





Nutzungs- und Funktionsänderung in kleinen Orten





Zusammenfassung

- ◆ Gelingfaktor 1: Innenentwicklung zur Chefsache machen
- ◆ Gelingfaktor 2: Strategisches Vorgehen mit Situationsanalyse, Ziele und Ressourcen aufeinander abgestimmt
- ◆ Gelingfaktor 3: Sowohl bauplanungsrechtliche Instrumente als auch Bürgerbeteiligung, Förderanreize, Eigentümeransprache

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Regierung von Niederbayern

Sachgebiet 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Regierungsplatz 540 | 84028 Landshut

Sachgebietsleiter Jürgen Patzke, 0871/808-1350

sachgebiet24@reg-nb.bayern.de | flaechensparen@reg-nb.bayern.de

www.regierung.niederbayern.bayern.de | www.flaechensparoffensive.bayern