



Potenziale der Innenentwicklung ausschöpfen durch Flächenrücknahme und Bürgerbeteiligung

14.07.2022

Regierung von Niederbayern

Stadt Freyung

Thomas Poxleitner, Bauamtsleiter



Stadt Freyung - Kreisstadt im Bayer. Wald

Bürgermeister:	Dr. Olaf Heinrich
Gemeindegebiet:	48,64 km ²
Einwohnerzahl:	7.162 (Stand 09.2021)

Fahrplan



- 1. Grundsatzbeschluss – Anpassung Flächennutzungsplan**
- 2. Grunderwerbsmodell**
- 3. Förderprogramm für Investitionen zur Nutzung von vorhandener Bausubstanz**
- 4. Leerstandsmanagement – Vitalitätscheck**
- 5. Aufhebung von Bebauungsplänen**

1. Anpassung Flächennutzungsplan

Grundsatzbeschluss – Anpassung Flächennutzungsplan bei zukünftiger Baulandausweisung



- die Stadt Freyung verfolgt seit 2009 gezielt den Vorsatz „Innen vor Außen“
- Ziel: Schaffung starker Ortskerne und kompakter Siedlungsstrukturen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
 - „...die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden...“*
 - „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“*

Grundsatzbeschluss – Anpassung Flächennutzungsplan bei zukünftiger Baulandausweisung



- Vorh. Innenentwicklungspotenziale sind vorrangig zu nutzen; Außenbereichsflächen sollen nur dann ausnahmsweise Gegenstand einer Bauleitplanung sein, wenn ein Bedarf nach Wohnraum besteht und vorrangige Potenziale nicht genutzt werden können
- Zur Schaffung starker Ortskerne und kompakter Siedlungsstrukturen ist bei zukünftigen Bauleitverfahren zu prüfen, ob möglicherweise nutzbare Bauflächenreserven auf Ebene des Flächennutzungsplanes (z.B. ausgewiesenes „WA“) vorrangig beplant und in Anspruch genommen werden können
- Sollte dies nicht möglich sein, ist zu prüfen, Teilflächen der im F-Plan dargestellten Entwicklungspotenziale unter Beteiligung der Grundstückseigentümer wieder zurückzunehmen, um einen entstehenden Widerspruch zur Schaffung starker Ortskerne und kompakte Siedlungsstrukturen und zum LEP zu vermeiden.

Grundsatzbeschluss – Anpassung Flächennutzungsplan bei zukünftiger Baulandausweisung



- Was sind vorrangige Potenzialflächen der Innenentwicklung - Beispiele?
 - Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
 - v.a. Baulücken und Brachen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
 - Unbebaute Flächen für die Baurecht besteht (Bebauungsplan nach § 30 BauGB)

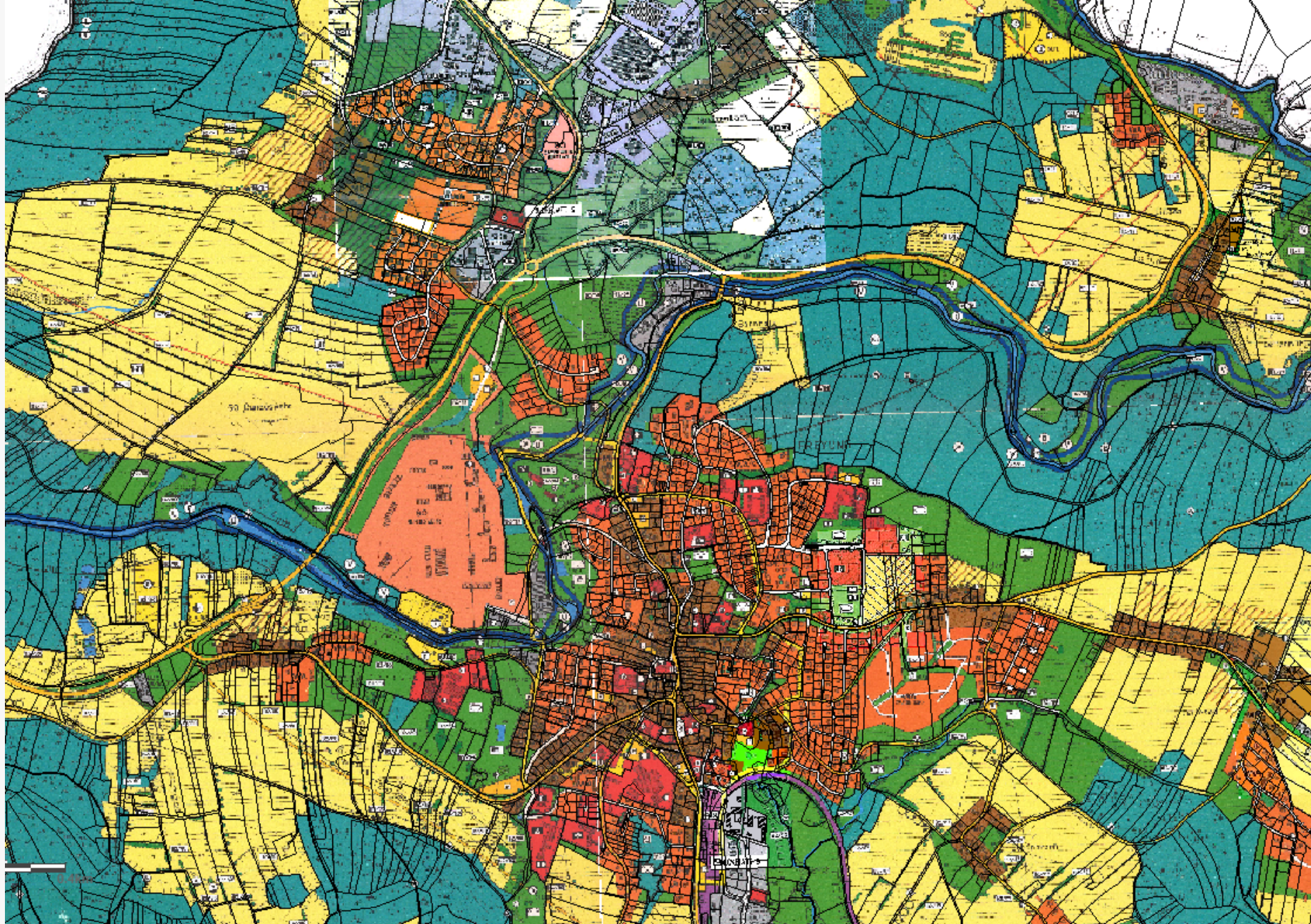
Grundsatzbeschluss – Anpassung Flächennutzungsplan bei zukünftiger Baulandausweisung



Praxisbeispiel – Warum Anpassung Flächennutzungsplan?

- Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan (§§ 1 II, 5 ff. BauGB)
- keine Satzungsqualität wie z.B. beim Bebauungsplan
- Flächennutzungsplan ist ein Verwaltungsinternum (Gemeinderatsbeschluss) und hat keine Außenwirkung
- aus dem Flächennutzungsplan können keine Rechtsansprüche (z.B. auf Bebauung abgeleitet werden)
- Flächenrücknahmen werden sowohl im Stadtgebiet als auch in umliegenden kleineren Ortsteilen geprüft

Die Überprüfung vorhandener Innenentwicklungsflächen sollte in einem 1. Schritt immer auf Ebene des F-Planes und nicht auf Ebene des B-Planes stattfinden!





- sinnvolle Erweiterung eines bestehenden Baugebiets durch Änderung Bebauungsplan
- Anpassung Flächennutzungsplan durch Deckblatt (Ausweisung „WA neu“ ca. 1.000 m²; Rücknahme „WA Bestand seit 2002“ ca. 20.000 m²)
- durch Rücknahme kann bedarfsgerechte Innenentwicklung an anderer Stelle erfolgen
- Widerspruch zum landesplanerischen Entwicklungsziel wird vermieden

Grundsatzbeschluss – Anpassung Flächennutzungsplan bei zukünftiger Baulandausweisung



Beteiligung des Eigentümer von im Flächennutzungsplan dargestellten Potenzialflächen
Hinweis, dass ...

- ... seit mehreren Jahren gezielt der Vorsatz „Innen vor Außen“ verfolgt wird
- ... das Grundstück eine vorrangig in Anspruch zu nehmende Potenzialfläche ist
- ... das Grundstück im Flächennutzungsplan als WA, MI, MD, etc. dargestellt ist
- ... seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes keine baul. Aktivitäten festzustellen sind
- ... von Amtswegen eine Rücknahme der Fläche geprüft wird
- Fristsetzung mit der Bitte um Stellungnahme, ob auf der Fläche in den nächsten 2-3 Jahren die Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens geplant ist

2. Grunderwerbsmodell

Grunderwerbsmodell



- Modell soll einerseits dazu dienen, die gezielte Innenentwicklung weiter vorantreiben zu können und andererseits die Verkäufer untereinander nicht zu benachteiligen
 - Verfahrensschritte (ohne Erschließung):
 1. Grunderwerb durch die Stadt (pauschal 10 €/m²)
 2. Ermittlung Aufwand Bauleitplanung, Gutachten, etc.
 3. Ermittlung Aufwand Verbriefung, Vermessung, etc.
 4. Festlegung Grundstücksverkaufspreis und anschließender Verkauf der Parzellen
 5. Gewinnermittlung
 - Verkaufserlös*
 - Aufwand Bauleitplanung und Vermessung*
 - = Gewinn*
- Aufteilung Gewinn → 60 % Veräußerer / 40 % Stadt Freyung**



Rahmenbedingungen

- keine Baulandausweisung auf fremden Grund – Stadt muss Eigentümer werden
- bei zukünftigen Grunderwerbsgeschäften wird dem Verkäufer das Recht eingeräumt, eine Fläche von max. 40% bzw. zwei Bauparzellen zu behalten (mit Bauverpflichtung!)
- bei der Vermarktung von Baugrundstücken sollen Instrumente aktiven Baulandpolitik (Bauverpflichtung 24 Monate) genutzt werden
- Entstehung von Spekulationsflächen wird verhindert



3. Förderprogramm für Investitionen zur Nutzung von vorhandener Bausubstanz

Förderprogramm für Investitionen zur Nutzung von vorhandener Bausubstanz



Worum geht es?

Das Förderprogramm für Investitionen zur Erhaltung und Nutzung vorhandener Bausubstanz, um erhaltenswerte leerstehende Gebäude zu revitalisieren und somit einer Bevölkerungsabwanderung und einer Verödung der Innenbereiche entgegenwirken.

Gegenstand der Förderung

Förderfähig ist eine Investition in die Bausubstanz von Gebäuden, die bisher zu Wohnzwecken, zu Gewerbebezwecken oder sonstigen Zwecken (z. B. landwirtschaftliche Nutzung) genutzt wurden und die einer neuen Wohn- oder Gewerbenutzung zugeführt werden sollen.



Grundsätze der Förderung

- Gebäude muss im Gemeindegebiet liegen und bei Antragstellung mind. 3 Monate leerstehend sowie mind. 40 Jahre alt sein
- die Nutzung des Gebäudes hat nach Vorlage der Investitionsrechnungen mind. 5 Jahre lang so zu erfolgen, wie es nach den Antragsunterlagen geplant war
- antragsberechtigt ist jede natürliche oder juristische Person, die im Geltungsbereich Eigentümer eines förderfähigen Anwesens ist
- die äußere Gestaltung des Gebäudes ist mit der Stadt abzustimmen
- Voraussetzung ist, dass am Gebäude bauliche Investitionen durchgeführt werden, die mind. viermal so hoch wie der zu gewährende Zuschuss sind
- max. Zuschusshöhe auf 10.000,00 € begrenzt



4. Leerstandsmanagement



- im Rahmen des Vitalitätschecks wurde im Gemeindegebiet von Freyung eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale durchgeführt und in der Flächenmanagement-Datenbank hinterlegt
- Zurverfügungstellung der Datenbank durch das Bayer. Landesamt für Umwelt
- Datenerhebung begann 2016/2017 und wurde 2019/2020 vervollständigt
- seitdem vollständige Kartierung des Gemeindegebiets hinsichtlich Leerstände, Baulücken, Potenzialflächen der Innenentwicklung und geringfügig bebauter Grundstücke



Vorteile/Nutzen

- Mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank (FMD) lassen sich Flächen, die potenziell neu bebaut werden können, erfassen und verwalten
- Unterteilung der Potenzialflächen in Leerstände, Baulücken, Brachflächen, leerstehende Hofstellen
- Innenentwicklung kann genau dokumentiert und langfristig geplant werden
- Datenstand kann schnell abgerufen und fortgeschrieben werden
- Monitoring über längeren Zeitraum (z.B. Statistik über Innenentwicklung der letzten fünf Jahre)

Die kontinuierliche Fortschreibung der Flächenmanagement Datenbank trägt unterstützend zur Schaffung starker Ortskerne und kompakter Siedlungsstrukturen bei und erleichtert die tägliche Planung.

Leerstandsmanagement - Monitoring



Flächenmanagement Stadt Freyung

Monitoring

Aktivierung:	Im Jahr	Anzahl	Fläche (in ha)
Baulücke klassisch	2015	1	0,1239
	2016	1	0,1400
	2017	5	0,3937
	2018	3	0,3219
	2019	1	0,0917
	2020	21	1,9048
	2021	7	0,6503
geringfügig bebautes Grundstück	2013	1	0,0926
	2021	1	2,7721
Hofstelle leerstehend	2019	1	0,0621
	2020	1	0,0434
	2021	1	0,1614
Wohngebäude leerstehend	2018	5	1,8946
	2019	9	1,0434
	2020	6	0,3068
	2021	6	1,9479
	2021	1	0,2757
Summen		71	12,2263



5. Aufhebung von Bebauungsplänen

Aufhebung von Bebauungsplänen



Baulücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

- einzelne Parzellen innerhalb eines bereits bebauten Gebietes
- Aufhebung macht wenig Sinn, da auch nach Aufhebung weiterhin Baurecht nach § 34 BauGB bestehen dürfte

Aufhebung rechtskräftigen Bebauungsplan

- 7-Jahresfrist
- ggfs. Entschädigungsansprüche
- Aufhebung aus baurechtlicher Sicht schwierig
- i.d.R. nur im Rahmen einer anwaltlichen Betreuung durchzuführen (Kosten)

Fazit:

Schritt 1: Innenentwicklungspotentiale auf Ebene des Flächennutzungsplanes

Schritt 2: Innenentwicklungspotenziale auf Ebene des Bebauungsplanes

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit



und bis bald in Freyung ...

