

Notizen

Umgang mit Innenentwicklungspotenzialen und Instrumente zur Aktivierung von Bauland

Innenentwicklung ist in aller Munde, aber gleichzeitig schwer zu fassen. Die Stichworte Ortskernrevitalisierung, Leerstandsmanagement, Nachverdichtung usw. zeigen, wie vielschichtig das Thema ist. Das Zurverfügungstellen von Wohnraum und Bauflächen wird häufig durch sog. Einzelgrundstücke oder Spekulationsflächen behindert. Das „Ausweichen“ auf neue Bauflächen am Ortsrand dient aber weder der Stärkung der Ortskerne und bestehenden Siedlungsbereiche, noch wird damit dem Flächenverbrauch Einhalt geboten.

Die Kommunen haben hier das Heft des Handelns in der Hand. Sie haben mit ihrer Planungshoheit das Recht – aber auch die Pflicht – das bauliche Gesicht ihrer Gemeinde zu gestalten. In diesem Zusammenhang müssen sie sich mit den häufig umfangreich vorhandenen, aber nicht verfügbaren Innenentwicklungspotenzialen auseinandersetzen. Sollte die Verfügbarkeit von Grundstücken oder auch größeren Flächen absehbar nicht gegeben sein, ist eine Rücknahme von Flächen als Bestandteil der kommunalen Aktivierungsstrategie eine logische Konsequenz, um an anderer Stelle Entwicklungsoptionen zu erhalten. Die bestehenden Flächen und deren Entwicklungsziele sind dabei immer wieder auf den Prüfstand zu stellen.

Zielsetzung der vorliegenden Zusammenstellung soll sein, auf einen Blick das passgenaue Instrument zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen identifizieren zu können bzw. zu veranschaulichen, wo es im Rahmen der kommunalen Planung Sinn hat, über Flächenrücknahmen nachzudenken.

Dabei wird ersichtlich, dass in der Regel eine Änderung des Flächennutzungsplanes die unkompliziertere, aber auch eine effiziente Möglichkeit ist, Impulse zu setzen, Schwung in den Grundstücksmarkt zu bekommen und der kommunalen Planungshoheit gerecht zu werden. Dies gilt ebenso für die Aktivierung von einzelnen Baulücken oder Nachverdichtungsflächen. Die Kommunen müssen sich immer wieder die Frage stellen: Was ist Bauerwartungsland wert, wenn es Bauwillige nicht erwarten können, bis es Bauland wird?

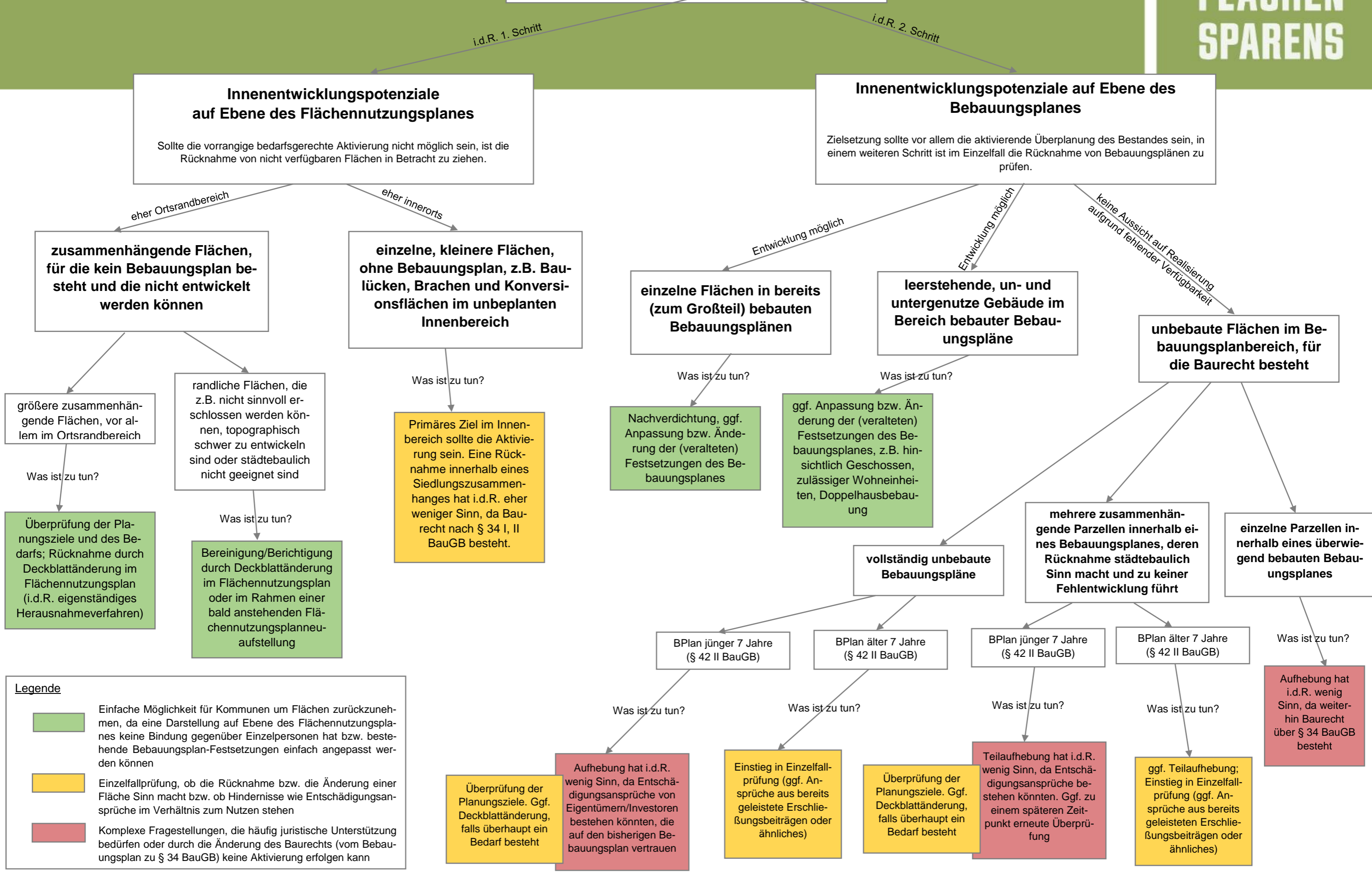
Das Aufheben von rechtskräftigen, aber nur teilweise oder überhaupt nicht realisierten Bebauungsplänen ist in der Regel aufwändiger und ohne juristische Unterstützung schwer umsetzbar. Hier gilt: Jeder Einzelfall ist zu prüfen. Vielleicht sind ja auch die Festsetzungen Hemmnisse, die eine zweckbestimmte Nutzung erschweren, und damit der Schlüssel für die Innenentwicklung.

Bei Fragen zur vorliegenden Prüfkaskade stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Ansprechpartner:

Höhere Landesplanungsbehörde
Sachgebiet 24
Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
E-Mail: Flaechensparen@reg-nb.bayern.de

Umgang mit Innenentwicklungspotenzialen und Instrumente zur Aktivierung von Bauland



Legende

- Einfache Möglichkeit für Kommunen um Flächen zurückzunehmen, da eine Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Bindung gegenüber Einzelpersonen hat bzw. bestehende Bebauungsplan-Festsetzungen einfach angepasst werden können
- Einzelfallprüfung, ob die Rücknahme bzw. die Änderung einer Fläche Sinn macht bzw. ob Hindernisse wie Entschädigungsansprüche im Verhältnis zum Nutzen stehen
- Komplexe Fragestellungen, die häufig juristische Unterstützung bedürfen oder durch die Änderung des Baurechts (vom Bebauungsplan zu § 34 BauGB) keine Aktivierung erfolgen kann