

Dr. Franz Dirnberger

# Flächensparen

- vier Thesen des Bayerischen Gemeindetags

Traunstein – 21.11.2014



# Vier zentrale Aussagen

- Flächensparen ist wichtig, aber nicht nur ein Thema der gemeindlichen Planungshoheit.
- Flächensparen gehört in die Abwägung.
- Die gesetzlichen Mittel für die Gemeinden sind unzureichend.
- Interkommunale Zusammenarbeit hilft beim Flächensparen.

# Vier zentrale Aussagen

- **Flächensparen ist wichtig, aber nicht nur ein Thema der gemeindlichen Planungshoheit.**
- **Flächensparen gehört in die Abwägung.**
- **Die gesetzlichen Mittel für die Gemeinden sind unzureichend.**
- **Interkommunale Zusammenarbeit hilft beim Flächensparen.**

# Bayerns versiegelte Fläche wächst...



... jedes Jahr fast um die  
Fläche Mannhattans (87 km<sup>2</sup>)

# Vier zentrale Aussagen

- Flächensparen ist wichtig, aber nicht nur ein Thema der gemeindlichen Planungshoheit.
- **Flächensparen gehört in die Abwägung.**
- Die gesetzlichen Mittel für die Gemeinden sind unzureichend.
- Interkommunale Zusammenarbeit hilft beim Flächensparen.

# Gemeindliche Zwänge...



# Rechtliche Grundlagen

## ■ § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. LEP Bayern Ziel 3.3.2

- „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

## ■ § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB

- „... die städtebauliche Entwicklung (soll) vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

## ■ § 1a Abs. 2 BauGB

- „... zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (sind) 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. ... 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.“

# ABER

## ■ § 1 Abs. 4 BauGB

- Nichts Neues (vgl. z. B. B VI 1.1 LEP 2006)
- Ist „Ziel 3.2.2“ wirklich ein Ziel?
- Wann steht ein Potenzial nicht zur Verfügung?

## ■ § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB = Abwägung!

- Keine „Baulandsperre“ und kein „Versiegelungsverbot“
- **Mustereinführungserlass:** „ ... Ein Nachweis eines unabweislichen Flächenbedarfs wird ... nicht verlangt. ... (Es) ist eine Frage ordnungsgemäßer Abwägung unter Berücksichtigung der Entwicklungsbedürfnisse und Entwicklungsziele einer Gemeinde, sich für eine sachgerechte Lösung zu entscheiden. ... Die Gemeinde entscheidet grundsätzlich selbst, welche Daten für eine plausible und nachvollziehbare Begründung der Flächenneuanspruchnahme im konkreten Planungsfall angemessen und hinreichend erscheinen. Allerdings muss die Begründung wie auch sonst hinreichend substantiiert und schlüssig nachvollziehbar sein.“



# Was muss die Gemeinde tun?

## ■ Intensive Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials

- Klare Vorstellung über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale ist unumgänglich.
- Prognose über die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung ist notwendig.
- Abfrage der Eigentümer kann im Einzelfall sinnvoll sein, ist aber jedenfalls nicht immer zwingend erforderlich.

## ■ Tragfähige Rechtfertigung für die Außenentwicklung

- Welche städtebaulichen Ziele werden angestrebt?
- Warum sind diese Ziele im Innenbereich nicht oder nicht so gut zu erreichen?
- Hier: Planungshoheit der Gemeinde!

# Vier zentrale Aussagen

- Flächensparen ist wichtig, aber nicht nur ein Thema der gemeindlichen Planungshoheit.
- Flächensparen gehört in die Abwägung.
- **Die gesetzlichen Mittel für die Gemeinden sind unzureichend.**
- Interkommunale Zusammenarbeit hilft beim Flächensparen

# Die Steuerungsmöglichkeiten

## ■ Städtebauliche Gebote nach § 175 ff. BauGB

- ein zahloser Tiger
- allenfalls marginale Bedeutung in der Praxis

## ■ Besonderes Städtebaurecht

- teilweise hochkomplexe rechtliche Verfahren
- für den ländlichen Raum nicht konzipiert

## ■ Baulückenkataster schwierig und risikobehaftet

## ■ Zoniertes Satzungsrecht wäre hilfreich.

# Vier zentrale Aussagen

- Flächensparen ist wichtig, aber nicht nur ein Thema der gemeindlichen Planungshoheit.
- Flächensparen gehört in die Abwägung.
- Die gesetzlichen Mittel für die Gemeinden sind unzureichend.
- **Interkommunale Zusammenarbeit hilft beim Flächensparen.**

# Grundregeln interkommunaler Zusammenarbeit

## ■ Freiheit

Interkommunale Zusammenarbeit darf nicht von außen aufgezwungen werden; die Gemeinden müssen sie selbst wollen.

## ■ Gleichheit

Auch der kleinere Partner muss Rechte haben.

## ■ Brüderlichkeit

Interkommunale Zusammenarbeit benötigt einen gemeinsamen Zweck, der laufend überprüft werden muss.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!