

Strategische Baulandentwicklung

RA Johannes Bohl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Würzburg

Impulsvortrag auf einer kommunalen Klausursitzung
26.03.2021



Gliederung

- Warum Baulandentwicklung?
- Instrumente der Baulandentwicklung
- Landbeschaffung und Bodenbevorratung
- Behandlung des Planungsgewinns
- Strategien zur Baulandentwicklung

Warum Baulandentwicklung?

§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Baulandentwicklung richtet sich nach den Bedürfnissen der Kommune:

- aktueller Bedarf (Nachfrageplanung)
- künftig vorhergesehener Bedarf (Angebotsplanung)
- nicht aber: spekulative Hoffnung auf Nachfrage

Warum Baulandentwicklung?

Regelablauf der Baulandentwicklung

Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)

- mit Planungshorizont von ca. 15 Jahren
(deshalb wiederkehrende Fortschreibung)



Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)

- schafft Bodenrecht (Baurecht)
- grds. unbefristete Geltung

Regeldauer:
2 bis 5 Jahre

Warum Baulandentwicklung?

Ziele:

- bedarfsgerechte Verfügbarkeit von Bauland
- Sicherung und Entwicklung des örtlichen Gewerbes (Arbeitsplatzsicherung und Gemeindefinanzierung)
- Deckung der Wohnbedürfnisse der heimischen Bevölkerung
- Verbesserung der allgemeinen Lebensbedürfnisse (Nahversorgung, Freizeit- und Kulturangebot, Bildungsangebot)
- Wachstum der Gemeinde (soweit z.B. durch Raumordnung zulässig)

Warum Baulandentwicklung?

Probleme:

- Strukturwandel
- ungleiche und unsoziale Verteilung des Planungsgewinns
- Flächenverbrauch
- Verfahrensdauer
- Kostenrisiken
- Risiken des Rechtsschutzes durch Betroffene

Instrumente der Baulandentwicklung

- Regelbebauungsplan (§ 30 BauGB)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)
- Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)
- Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 3 BauGB)
- Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)

Künftig auch nach Baulandmobilisierungsgesetz:

- *Bebauungsplan für Wohnnutzungen (§ 13b BauGB)*
- *Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung (§ 9 Abs. 2d BauGB)*

Instrumente der Baulandentwicklung

Regelbebauungsplan (§ 30 BauGB)

Anwendungsbereich

- allgemeine Baulandentwicklung
- für alle Arten der baulichen Nutzung
- vorrangig für Angebotsplanung

Merkmale

- Entwicklungsgebot aus dem F-Plan
- Umweltprüfung
- Ausgleichsflächenbedarf
- meist längere Verfahrensdauer
- grds. Kosten- und Erschließungslast der Gemeinde

Instrumente der Baulandentwicklung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

Anwendungsbereich

- kurzfristiger konkreter Bedarf eines Investors (Nachfrageplanung)
- Vorhaben muss konkretisierbar und vollständig umsetzbar sein
- Gewerbe, PPP-Projekte, Geschosswohnungsbau

Merkmale

- Entwicklungsgebot auf dem F-Plan
- Umweltprüfung
- Ausgleichsflächenbedarf
- grds. Kosten- und Erschließungslast bei Investor

Instrumente der Baulandentwicklung

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Anwendungsbereich

- Wieder- und Folgenutzung im Innenbereich
- für alle Arten der baulichen Nutzung
- maximal 2 ha / 7 ha Überbauungsfläche
- häufig kombiniert mit konkretem Planungswunsch eines Investors

Merkmale

- kein Entwicklungsgebot aus F-Plan
- keine Umweltprüfung
- kein Ausgleichsflächenbedarf
- schnelle Verfahrensdauer
- häufig Umgebungskonflikte

Instrumente der Baulandentwicklung

Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 3 BauGB)

Anwendungsbereich

- Schaffung von Baurecht für einzelne Grundstücke
z.B. Lückenschluss
- für alle Arten der baulichen Nutzung
- i.d.R. kombiniert mit konkretem Planungswunsch eines Investors

Merkmale

- kein Entwicklungsgebot aus F-Plan
- keine Umweltprüfung, aber Begründungspflicht
- aber Ausgleichsflächenbedarf
- schnelle Verfahrensdauer

Instrumente der Baulandentwicklung

Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)

Anwendungsbereich

- Schaffung von Baurecht in bestehenden Splittersiedlungen
- für Wohnnutzungen und kleines Gewerbe
- i.d.R. kombiniert mit konkretem Planungswunsch eines Investors

Merkmale

- kein Entwicklungsgebot aus F-Plan
- Öffentlichkeitsbeteiligung
- keine Umweltprüfung
- kein Ausgleichsflächenbedarf
- schnelle Verfahrensdauer

Instrumente der Baulandentwicklung

Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung (§ 9 Abs. 2d BauGB)

Anwendungsbereich

- *nur im Innenbereich*
- *für (nachverdichtende) Wohnnutzungen*
- *insbes. für sozialen und/oder öffentlichen Wohnungsbau (z.B. Mietpreisbindung)*
- *Instrument wird befristet*

Merkmale

- *grds. wie Regelbebauungsplan*
- *Umweltprüfung*
- *Ausgleichsflächenbedarf*
- *hohe Konfliktrichtigkeit mit vorhandener Bebauung*
- *Umgebungskonflikte möglich*
- *grds. Kosten- und Erschließungslast der Gemeinde*

Instrumente der Baulandentwicklung

Bebauungsplan für Wohnnutzungen (§ 13b BauGB)

Anwendungsbereich

- *nur bei unmittelbarem Anschluss an vorhandenen Ortsteil*
- *nur für Wohnnutzungen*
- *maximal 1 ha Überbauungsfläche*
- *Instrument wird befristet*

Merkmale

- *grds. wie § 13a BauGB*
- *kein Entwicklungsgebot aus F-Plan*
- *keine Umweltprüfung*
- *kein Ausgleichsflächenbedarf*
- *schnelle Verfahrensdauer*
- *grds. Kosten- und Erschließungslast bei Gemeinde*

Instrumente der Baulandentwicklung

Grundsätze

- Die Regel- und Sonderformen des Bebauungsplans können grds. kombiniert werden!

Beispiel: § 12 BauGB mit § 13a BauGB

- Alle Bebauungspläne sollten mit städtebaulichen Verträgen zur Erleichterung des Vollzugs kombiniert werden!

Landbeschaffung und Bodenbevorratung

Zielsetzungen

Grundsätzlich angestrebt: Planen auf gemeindeeigenem Grund

- sichert den Vollzug (z.B. durch vertragliche Baugebote)
- dient der Gerechtigkeit, weil der Planungsgewinn der Allgemeinheit zufällt
- Vermeidung von Bodenspekulation
- Reduzierung von Rechtsstreitigkeiten
- Bodenbevorratung als Tauschland

Landbeschaffung und Bodenbevorratung

Instrumente

- Plansicherungsinstrumente (z.B. Veränderungssperrensatzung)
- freihändiger Erwerb bei Gelegenheit und vorhandenen Haushaltsmitteln
- Vorkaufsrechtsausübung
(unzulässig zur reinen Bodenbevorratung)
- Enteignung
(hohe rechtliche Hürden → keine praktische Bedeutung)

Landbeschaffung und Bodenbevorratung

Insbesondere Vorkaufsrechte

- Allgemeines (gesetzliches) Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB)
- Besonderes (satzungsrechtliches) Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB)

Voraussetzungen:



Preisdämpfungseffekt, weil Spekulationsgeschäfte vermieden werden können!

- Bestehen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses
- grds. „Zweckbindung“ an das jeweilige Vorkaufsrecht (keine Bodenbevorratung)
- Ausübung aus Gründen des allgemeinen Wohls
- ordnungsgemäße Ermessensausübung

Behandlung des Planungsgewinns

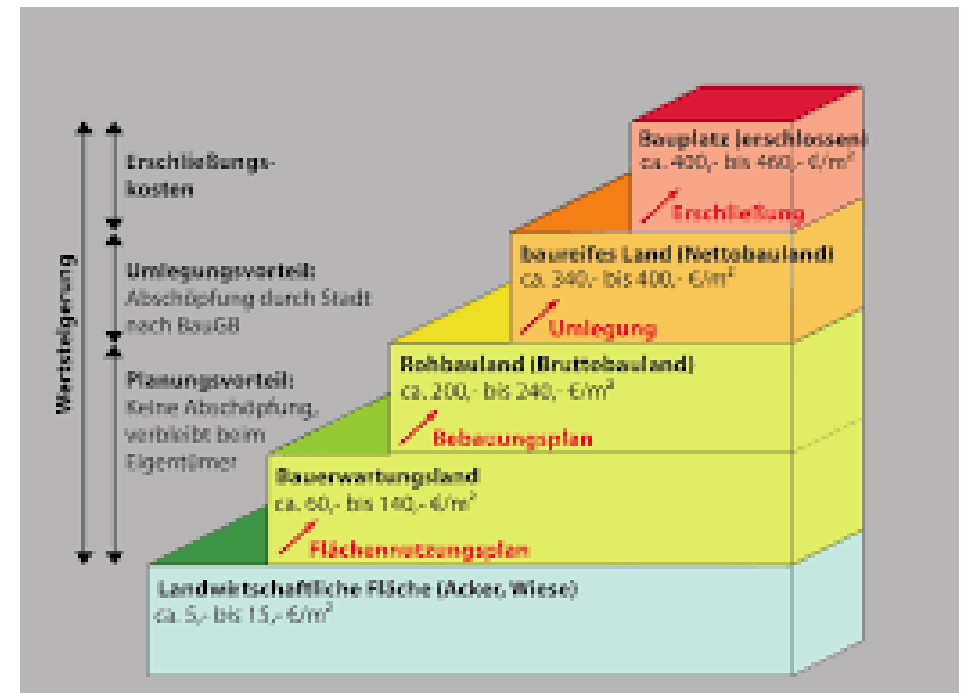
Der Planungsgewinn ist die Wertsteigerung des Bodens durch die Schaffung von Baurecht (Inhaltsbestimmung des Eigentums)

Grundsatz:

Der Planungsgewinn fällt dem Grundeigentümer zu!

Ausnahme:

gesetzliche oder vertragliche Abschöpfung des Planungsgewinns (z.B. Umlegungsvorteil)



Strategien zur Baulandentwicklung

- Schaffung eines einheitlichen Plangebiets im Eigentum der Gemeinde
- faktischer Stopp des spekulativen Immobilienmarkts durch Vorkaufssatzung
- Veränderungssperrensatzung zur Vermeidung von qualifizierten oder werthaltigen Vornutzungen
- freihändige Tauschgeschäfte mit Grundeigentümern (aus Flächenpool)
- Planungs- und Planungskostenvereinbarung mit Grundeigentümern
- Vertragliche Bauverpflichtungen mit Grundeigentümern und Käufern
- Umlegungsverfahren (freiwillig oder hoheitlich)

Strategien zur Baulandentwicklung

Insbesondere: Umlegung

1. rechnerische „Vereinigung“ aller Grundstücke eines Umlegungsgebiets zu einer Masse
2. vorab Ausscheiden der Flächen für öffentliche Zwecke → fallen an Gemeinde oder Erschließungsträger
3. zweckmäßige Gestaltung der verbleibenden Verteilungsmasse und Zuteilung an die Eigentümer

Grundsätze der Umlegung	
Konformitätsprinzip	Die Rechtsverhältnisse der Grundstücke werden den zweckdienlichen Maßgaben für die angestrebte Verbesserung der Bodennutzung durch Grenzveränderung angepasst.
Solidaritätsprinzip	Von allen Grundeigentümern sind die Flächen für bewohnerdienliche gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen zu gleichen Anteilen aufzubringen.
Konservationsprinzip	Die Substanz des Grundeigentums wird grundsätzlich nicht vermindert, sondern bleibt für den jeweiligen Inhaber erhalten.
Privatnützigkeit	Die Umlegung steht nicht nur im öffentlichen Interesse, sondern stets auch im Interesse der privaten Grundeigentümer.

BOHL & COLL.

Rechtsanwälte

Büro Würzburg

Franz-Ludwig-Straße 9
97072 Würzburg

Telefon: +49 (931) 79645-0
Telefax: +49 (931) 70645-50

E-Mail: wuerzburg@ra-bohl.de

Zweigstelle Fulda

Dr.-Weinzierl-Straße 13
36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 9336306
Telefax: +49 (661) 9336356

E-Mail: fulda@ra-bohl.de

Internet: www.ra-bohl.de

E-Mail: info@ra-bohl.de