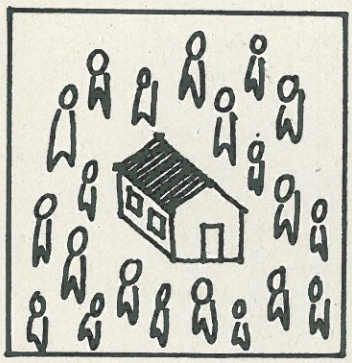
PV
Geschäftsstelle

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Uhlandstraße 5
8000 München 2
Telefon 53 98 02-0
Telefax 5 32 83 89



Informationsblatt 38

Bauland-Notstand
Flächenpolitik für die 90er Jahre

Bauland-Notstand und kein Ende - dieses Bild eines von übermäßiger Nachfrage gebeutelten "Wirtschaftsraumes München" beherrscht die kommunalpolitische Diskussion in unseren Gemeinden, Städten und Landkreisen.

Mit der zunehmenden Schärfe der Diskussion wird auch der Ruf nach den angeblich Schuldigen lauter: "...sollen doch die Kommunen endlich mehr Bauland ausweisen", sagen manche, die es eigentlich besser wissen müßten.

Die Verknappung trifft die Landeshauptstadt ebenso wie das Umland. Eine Milderung der Probleme kann nur gemeinsam erreicht werden. Eine wirkliche "Lösung" ist nirgends in Sicht.

Die meisten Städte und Gemeinden im Planungsverband praktizieren sog. "Einheimischen-Modelle" unterschiedlicher Ausprägung. (Für die Bedürfnisse der ansässigen Gewerbebetriebe werden bereits vergleichbare Regelungen angestrebt.)

Auch das neue Instrument "Entwicklungssatzung" gehört in diesen Zusammenhang (sh. letzte Seite).

Zur Verbandsversammlung 1991 wurden "Sieben Thesen zur Flächenpolitik für die 90er Jahre" von der Geschäftsstelle zur Diskussion gestellt: sie appellieren an die Planungshoheit und damit an den Willen zur Selbstbestimmung - im Sinne der Bewahrung der Lebensqualität des Verdichtungsraumes München.

Diese Thesen haben in den Referaten und Diskussionsbeiträgen breite Zustimmung gefunden. Sie müssen aber auch im politischen Alltag ernst genommen werden.

Thesen zu einer Flächenpolitik für die 90er Jahre

1 Die pauschale Kritik an Städten und Gemeinden wegen zu geringer Bauland-Ausweisungen ist nicht gerechtfertigt

2 Der Verdichtungsraum München zeigt zunehmend bedrohliche Überlastungserscheinungen

3 Der Verdichtungsraum München hat nur noch begrenzte Möglichkeiten, geeignete Flächen als Bauland für Wohnen und Gewerbe auszuweisen

4 Begrenzte Flächen-Reserven zwingen zu Präferenzen: Vorrang für Eigenbedarf und Strukturverbesserungen

5 Der "Vorrang für Eigenbedarf" ist weiterzuentwickeln, insbesondere hinsichtlich sozialer Ausgewogenheit und des Allgemeinen Gebots zu flächensparenden Konzepten

6 Der "Vorrang für Strukturverbesserungen" erfordert Einzelprüfungen der Bauflächen-Ansprüche. Baurechtsvergabe nur als gezielte Flächen-Politik

7 Die Fortschreibung der kommunalen und regionalen Entwicklungsziele hat sich im Verdichtungsraum München vorrangig an den begrenzten Flächenreserven zu orientieren

Aus den Referaten:

Dr. Reichhold, PV-Geschäftsstelle (Einführung)

Eine Versachlichung des Themas ist notwendig. Die Region hat 1988 um 20.000, 1989 um 16.000, 1990 sogar um 40.000 Einwohner zugenommen.

Überlastungserscheinungen bei Infrastruktur und Ökologie nehmen zu. Grund und Boden sind nicht vermehrbar.

Immerhin sind z.Z. ca. 3.100 ha Wohnbauflächen für ca. 20.000 EW in den Flächennutzungsplänen ausgewiesen einschließlich Auflockerungsbedarf, ohne die Möglichkeiten zusätzlicher "Innenentwicklung". Es ist legitim, bei der Schaffung von Baurecht nicht mehr für einen anonymen Zuzugsmarkt von außerhalb der Region (Wohnen u n d Gewerbe), sondern gezielt für eigene Bedürfnisse ihrer eigenen Bürger und Betriebe zu planen. Die Mehrheit der Verbandsgemeinden praktiziert "Einheimischen-Modelle".

Dem Mißverhältnis Wohnbauflächen:Gewerbeflächen ist durch größte Zurückhaltung bei der Ausweisung von neuem Gewerbe-Baurecht zu begegnen.

Eigenbedarfsmodelle für Wohnen und Gewerbe sind ebenso wie die Vorsicht gegenüber weiteren Belastungen für die Region nicht "Kirchturmspolitik", sondern Teil einer verantwortlichen Planungshoheit.

(Das Ergebnis unserer Erhebungen zu diesem Thema steht als PV-Bericht auf Anforderung zur Verfügung.)

Oberbürgermeister Kronawitter, Landeshauptstadt München

München ist bereits heute die am dichtesten besiedelte größere Stadt (vor 30 Jahren zu 35 %, heute bereits zu 55 % überbaut). Noch dichter geht es allmählich nicht mehr, wenn nicht Lebensqualität zerstört werden soll. Heute sind 700.000 Autos in München zugelassen, 450.000 fahren täglich aus dem Umland in die Stadt und zurück. Der Flächenmangel, vor allem für das Wohnen, nimmt zu.

Stadt und Umland sind nicht nur Wirtschaftsraum, sondern auch Erholungsraum, Stadt und Umland müssen eng zusammenarbeiten, um die Grenzen aufzuzeigen, die weder in München noch in der übrigen Region überschritten werden können.

Oberbürgermeister Rößle, Stadt Landsberg am Lech

Die pauschale Kritik an den Städten und Gemeinden ist keinesfalls gerechtfertigt.

Bebauungsplanaufstellung erfolgt erst dann, wenn 50 - 60 % der Netto-Flächen im Eigentum der Stadt Landsberg sind. Das Einheimischenmodell soll auch auf den Geschoßwohnungsbau übertragen werden.

Aus der Bürgerschaft, auch bei Unternehmern, ist bereits Sorge zu hören, daß durch eine ungehemmte Entwicklung das Gesicht der attraktiven, mittleren Stadt verloren geht. Die Begrenztheit der Flächen muß zu einem wichtigen Orientierungsmaßstab für die Weiterentwicklung werden.

1. Bürgermeister Simmerl, Stadt Dorfen

Die Stadt Dorfen hat durch landschaftliche Gegebenheiten und Qualitäten starke Vorgaben und Einschränkungen für das Bauen. Es besteht großer Druck zugunsten von Wohn- und Gewerbeflächen. Seit 1984 gilt das Einheimischen-Modell: Bauland wird nur ausgewiesen, wenn die Stadt 50 % der Fläche erwerben kann. Auch der Mietwohnungsbau wird gezielt begünstigt, nicht nur die Eigentumsbildung.

Das Instrument "Entwicklungssatzung" sollte stärker in Betracht gezogen werden. Statt blinder "Entwicklungs-Euphorie" soll aber auch Identität im Bereich der vorhandenen Bausubstanz und damit zusammenhängend auch die Identität der örtlichen Gemeinschaft gewahrt werden.

Landrat Dr. Gillessen, Landkreis München

Die Kritik an angeblich zu geringen Baulandausweisungen ist nicht neu. Die Region ist innerhalb von zwei Jahrzehnten um 200.000 Menschen angewachsen, - das sind die Städte Regensburg, Landshut, Eichstätt und Altötting zusammen:
wenn schon Kritik, dann müßte man uns eigentlich dafür kritisieren. Nicht zu bewältigender öffentlicher Personennahverkehr ist ein alarmierendes Symptom dafür, daß der Raum überlastet ist.

Neue Arbeitsplätze werden überwiegend von sehr gut bezahlten Kräften besetzt, die aus der gesamten Bundesrepublik, ja aus ganz Westeuropa herangeholt werden müssen. Sie sind oft in der Lage, praktisch jeden verlangten Mietpreis zu bezahlen - ein Großteil der Einheimischen und namentlich junge Familien können längst nicht mehr mithalten.

Wenn es nicht möglich ist, den Ansprüchen Aller gerecht zu werden, haben wir bei aller Gesamtverantwortung zuerst dafür zu sorgen, daß diejenigen Menschen, die bereits hier sind, in ihrer Heimat bleiben können. Vor vergleichbaren Problemen steht auch das ortsansässige Gewerbe.

(Die Manuskripte zu den Referaten stehen als PV-Drucksache auf Anforderung zur Verfügung.)

Das neue Instrument "Entwicklungssatzung"

Was tun, wenn geeignete Flächen zur Bebauung zwar vorhanden sind, sogar bereits im Flächennutzungsplan als solche ausgewiesen - aber nicht verfügbar sind?

Seit 1990 gibt es die "Entwicklungssatzung" nach Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz. Ziel ist, Bauland-Reserven für Wohnen und Gewerbe, Gemeinbedarf und Folgeeinrichtungen unter (zweckgebundener) Abschöpfung des entwicklungsbedingten Wertzuwachses zu aktivieren.

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern hat in einer Drucksache auf die notwendigen Voraussetzungen hingewiesen, u.a.:

- starkes öffentliches Interesse an einer Bebauung
- erfolglose Bemühungen der Gemeinde, den Eigentümer zu Bebauung oder Verkauf zu bewegen
- keine Möglichkeiten der Gemeinde, die angestrebte Entwicklung (Bebauung) in absehbarer Zeit auf andere Weise durchzusetzen.

Die Entwicklungsmaßnahmen können sich auch auf vergleichsweise kleine Flächen beziehen. Notwendig ist, daß ein erhöhter Bedarf und ein starkes öffentliches Interesse nachweisbar sind.

Im Normalfall handelt es sich um unbebaute und im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesene oder bei der Flächennutzungsplan-Aufstellung als geeignet angesehene Grundstücke (Innenentwicklungsmaßnahme bzw. Außenentwicklungsmaßnahme).

Mit der Entwicklungssatzung tritt eine Grunderwerbspflicht und eine Enteignungsmöglichkeit durch die Gemeinde ein. Dabei wird der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert (vor der Baurechtsschaffung) festgelegt.

Die Gemeinde kann von ihrer Erwerbspflicht absehen, wenn der Zweck der Maßnahme durch den Eigentümer selbst gesichert werden kann.
Im Anschluß an die Aufstellung der Entwicklungssatzung erfolgt die "normale" Bebauungsplanung.

Es gibt bisher kaum praktische Erfahrungen, namentlich außerhalb der Großstädte.

Quellen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach den §§ 6 und 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20. September 1991 (Nr. IIC6-4613.2).
- Der Bayerische Bürgermeister, 3-92
- bau intern 1-2, 1992

02.04.1992

DER PLANUNGSVERBAND: ZUSAMMENSCHLUSS VON LANDESHAUPTSTADT, STÄDTEN, GEMEINDEN, LANDKREISEN UND BEZIRK OBERBAYERN, ER BERÄT, PLANT UND KOORDINIERT IN FRAGEN DER BAULEITPLANUNG, DES STÄDTEBAUES, DER VERKEHRSPLANUNG SOWIE BEI ÜBERÖRTLICHEN UND REGIONALEN PLANUNGEN.