

Baulandbereitstellung

Nach ihrem gesetzlichen Auftrag müssen die Gemeinden Bauland bereitstellen, um vorausschauend den Bedürfnissen der Gesellschaft entsprechende städtebauliche Entwicklung zu betreiben. Durch eine verstärkte Baulandbereitstellung können nicht nur Familien und Gewerbebetriebe angesiedelt werden, sondern auch auf die Baulandpreise Einfluss genommen und die Steuereinnahmen erhöht werden.

Die wichtigsten Ziele der Baulandbereitstellung sind:

- Erhöhung des Baulandangebotes
- Abschöpfung maßnahmenbedingter Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung der städtebaulichen Entwicklung
- Tatsächliche Nutzung des Baulandes entsprechend der städtebaulichen Planung
- Minimierung und Ausgleich ökologischer Belastungen

Die Bereitstellung von Bauland besteht aus den Phasen:

- Planung
- Bodenordnung
- Erschließung

1. Planung

Größere Projekte zur Baulandbereitstellung bedürfen in jedem Fall eines qualifizierten Bebauungsplans, der insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festsetzt.

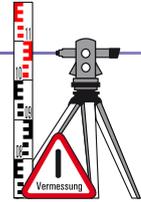
In begrenztem Maße kann durch die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (§ 34 BauGB) Bauland bereit gestellt werden.

Die wesentlichen planungsrechtlichen Satzungen der Gemeinde als Voraussetzung zur Zulässigkeit von Bauvorhaben sind:

- der Bebauungsplan (§ 10 BauGB)
- der Städtebauliche Vertrag (§11 BauGB)
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)
- die Innenbereichssatzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB)

Mit einem Bebauungsplan wird insbesondere angestrebt:

- die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke
- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung
- die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- die Schaffung einer Grundlage für Vollzugsmaßnahmen



2. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Planung dürfen die vorhandenen Eigentums Grenzen keine zwingenden Bezugspunkte bilden. Insbesondere bei der Festlegung der Hauptelemente eines Bebauungsplans (Verkehrs- und Wegenetz, Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Verteilung und Anordnung der Baumassen, Gliederung der städtebaulich wichtigsten Räume) ist eine strikte Bindung an die überkommene Eigentumsstruktur nicht denkbar. Es muss deshalb Bodenordnungsmaßnahmen geben, die Eigentums- und Besitzverhältnisse an die städtebauliche Planung anpassen und die Grundstücke für die bauliche oder sonstige Nutzung neu gestalten können.

Folgende Bodenordnungsmaßnahmen sind zur Erreichung dieser Ziele möglich:

Privatrechtliche Verfahren:

- Zwischenerwerb und Grundstückstausch
- Städtebaulicher Vertrag mit einem Investor
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Freiwillige Umlegung

Öffentlich rechtliche Verfahren:

- Baulandumlegung
- Vereinfachte Umlegung
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- Enteignung
- Flurbereinigung

Darüber hinaus sind auch Mischformen der freiwilligen bzw. amtlichen Umlegung möglich.

Besonders in Zeiten angespannter Haushaltslagen müssen bei der Planung und Realisierung die verschiedenen Möglichkeiten zur Durchführung der Baulandbereitstellung in Betracht gezogen werden.

3. Erschließung

Die dritte Phase der Baulandbereitstellung ist die Erschließung (§ 123 ff BauGB). Sie dient der Schaffung der verkehrsmäßigen Erschließung und der Ver- und Entsorgung. Sie ist grundsätzlich eine Aufgabe der Gemeinde. Sie kann jedoch auch vertraglich auf einen Dritten übertragen werden, eine weitergehende Kostenübernahme kann durch städtebauliche Verträge vereinbart werden. Die Refinanzierung der Erschließungsanlagen erfolgt herkömmlich durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Nach Abschluss dieser drei Phasen kann die Bebauung der Grundstücke durch die privaten Eigentümer erfolgen.