

Das komplizierte Planungsrecht behindert häufig schnelles Bauen

Experten, Politiker und auch die Wirtschaft sind sich einig: Der ohnehin knappe Wohnraum wird immer enger. Neuer Wohnraum wird dringend benötigt. „Zu wenig neue Wohnungen werden gebaut“, sagt Michael Köpple, Baubürgermeister a.D. und Experte für Baulandentwicklungen im Hause Pflugfelder.

Neue Baugebiete können nur unter Bewältigung unterschiedlichster planerischer, politischer und technischer Herausforderungen erschlossen werden. Nicht ohne Grund benötigen derartige Baugebiete von der Projektinitiierung bis zur Realisierung immer enorm viel Zeit. Dies gilt auch dann, wenn das Gebiet im Flächennutzungsplan längst als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Neubauprojekte haben es schwer

Da die Interessenslagen der Eigentümer, der Kommunen und auch diverser Umwelt- und Naturschutzverbände oftmals sehr unterschiedlich sind, kommt es verstärkt zu endlosen politischen Diskussionen. Zahlreiche Kommunen planen deshalb möglichst alle Grundstücke eines potenziellen Baugebiets aufzukaufen, um den Bebauungsplan optimal nach den eigenen Interessen zur Rechtskraft bringen zu können. Immer wieder scheitert jedoch dieses Vorgehen an unterschiedlichen Kaufpreisvorstellungen zwischen Grundstückseigentümer und Kommune mit der Folge, dass kein Kaufvertrag zustande kommt und sich im Ergebnis die Umlegung um Jahre verzögert.

Größere Neubaugebiete scheitern oft bereits in der Planungsphase. Das Ziel, sehr schnell neuen Wohnraum zu schaffen, bleibt damit auf der Strecke. Erfreulicherweise nutzen viele Kommunen nun auch andere Möglichkeiten, um Bauflächen zu schaffen, zum Beispiel durch Baulückenerschließungen, Umwidmung von Brachflächen und ab und an auch im Rahmen sogenannter Abrundungssatzungen.

Für die Zulässigkeit von Bauvorha-



Michael Köpple ist Baubürgermeister a.D. und erfahrener Experte für Baulandentwicklungen im Hause Pflugfelder.

Foto: Pflugfelder

ben ist die Lage des Baugrundstücks von besonderer Bedeutung. Im Innenbereich, d.h. innerhalb derjenigen Ortsteile, die im Zusammenhang bebaut sind, darf grundsätzlich gebaut werden. Der Außenbereich hingegen ist von der Bebauung möglichst freizuhalten. Die Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs ergibt sich aus der tatsächlichen örtlichen Situation. Da diese in der Praxis oftmals strittig ist, ermächtigt § 34 Abs. 4 BauGB die Gemeinden, die Grenzen des Innenbereichs festzusetzen und gegebenenfalls zu verändern. Mit Hilfe einer Abrundungssatzung besteht daher die Möglichkeit, locker bebaute Ortsrandgebiete in den Innenbereich einzubinden. Außenbereichsflächen werden dadurch zu Innenbereichen umgewandelt und Baurecht kann ohne Bebauungsplan geschaffen werden. Die noch unbebauten Flächen dieses

Randgebietes können künftig in der Art bebaut werden, wie es der angrenzende Innenbereich vorgibt.

Regelwerk für jede Kommune

Die Abrundungssatzung muss nach den Regeln des Bundesbaugesetzbuches und der Gemeindeordnung aufgestellt werden. Entscheidend ist, dass eine Abrundungssatzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Je nach den örtlichen Gegebenheiten muss auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. „Um Wohnbauflächen schnell und optimal erschließen zu können, empfiehlt sich das Abrundungssatzungsverfahren, das wesentlich einfacher ist, als die Neuaufstellung eines Bebauungsplans und gegebenenfalls eine notwendig werdende Änderung des Flächennutzungsplans“, so Michael Köpple. (red)