

Innenentwicklung

Vorteile für die Kommune

Unabhängig von rechtlichen Vorgaben ist eine Entwicklung bzw. Nachverdichtung des Innenraums der Ausweisung eines neuen Baugebiets „auf der grünen Wiese“ in jedem Fall vorzuziehen. Dies reduziert nicht nur die Versiegelung wertvoller Flächen, sondern auch die Kosten für längere Erschließungswege (z. B. für Wasser, Abwasser, Straßenbau, etc.)! Nebenbei lässt sich dadurch zusätzlicher Mobilitätsbedarf, um in den „Ortskern“ (soziale Strukturen, Nahversorgung, etc.) zu gelangen, vermeiden. Nicht zuletzt unterstützt eine (Neu-)Belebung des Innenraums ein ansprechendes Ortsbild.

Vorgehensweise

Die Maßnahmenpalette bei der Entwicklung des Innenbereichs reicht von

- der Erfassung der gegebenen Strukturen („Bewusstsein schaffen“),
- über Anreize („Förderung“, „Zuschuss zur Grundstücksbewertung“, Vorstellung von „Good practise- Beispielen“)
- bis hin zur aktiven (und absolut entscheidenden) Beteiligung der Anwohner („Wie stellen Sie sich die weitere Entwicklung im Bereich „xyz“ vor?“).

Dies kann ohne einen förmlichen Rahmen oder mit Hilfe von Fördermitteln, wie z. B. der Dorferneuerung, Zuschüssen zur Quartierssanierung oder dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm geschehen.

Rechtlicher Rahmen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten (Ortschaften) die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht vorhanden sind. Noch weiter geht die im novellierten Baugesetzbuch enthaltene „Bodenschutzklausel“ des § 1a Absatz 2 BauGB. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde zu nutzen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche zu begründen und der Nachweis zu führen, dass die Gemeinde Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung durchgeführt hat. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich darzulegen und setzt eigentlich eine Flächenmanagementdatei der Kommune voraus.